



# **Finanzierungsmodelle: Was kostet ein Haus der Stadtkultur?**

Dr. Gerhard Obermayr,  
Initiative HDSK

# 4 Finanzierungsmodelle:



## *Land verkauft die Immobilie ...*

- 1 **Mietmodell  
Land** ... an eine landeseigene Objektgesellschaft, die auf eigenes wirtschaftliches Risiko die Immobilie betreibt.
- 2 **Betreibermodell  
Stadt** ... an die LH Wiesbaden oder eine städtische Objektgesellschaft, die auf eigenes wirtschaftliches Risiko die Immobilie verwertet
- 3 **Betreibermodell  
Stiftung** ... Land verkauft die Immobilie an eine Stiftung des privaten oder öffentlichen Rechts, die Immobilie gemäß des Satzungszwecks der Stiftung verwertet
- 4 **Investorenmodell  
privater Betreiber** ... an einen privaten Investor, der im Benehmen mit der Stadt auf eigenes wirtschaftliches Risiko die Immobilie verwertet

# 4 Finanzierungsmodelle: Vor- und Nachteile

Varianten	Pro/Voraussetzungen	Contra/Bedenken
<u>Variante 1:</u> Mietmodell Land	Derzeit die einfachste Lösung; Konkrete Vereinbarungen mit der Stadt hinsichtlich der Langfristnutzung erforderlich; setzt aber Miet- und Nutzungszusagen der Stadt voraus.	Land gewährt sich selbst NA-Zuschuss
<u>Variante 2:</u> Investorenmodell Stadt	Stadt wird Eigentümer der Immobilie und erwirbt Verfügungsrecht; Landeszuschüsse für NSA, dauerhafteste Lösung	„Klotz am Bein“-Argumentation Politisch kein Wille erkennbar, Investitionsrisiko für die Stadt; politisch derzeit schwer vermittelbar!
<u>Variante 3:</u> Investorenmodell Stiftung mit privater Investorenhilfe	Hohe Flexibilität durch wirtschaftliche Führung, fördert Gemeinsinn und Ehrenamt, benötigt breite politische Unterstützung; Gemeinnützigkeitscharakter bleibt gewahrt; benötigt entsprechende Bürgschaftszusagen	Streitbeladen; Erfolg stark von den handelnden Persönlichkeiten abhängig
<u>Variante 4:</u> Reines Privatinvestorenmodell	Kein wirtschaftliches Risiko, setzt klare Vereinbarungen voraus, Kontroll- und Sanktionsmechanismen erforderlich; Öffentliche Nutzung zu festen Mietpreisen muss vertraglich zugesagt sein	Kontroll- und Sanktionsmechanismen erforderlich; Insolvenzrisiko; kann ungewünschte Eigen-dynamik entwickeln.

# 4 Finanzierungsmodelle:



## *Land verkauft die Immobilie ...*

- 1 **Mietmodell  
Land** ... an eine landeseigene Objektgesellschaft, die auf eigenes wirtschaftliches Risiko die Immobilie betreibt.
- 2 **Betreibermodell  
Stadt** ... an die LH Wiesbaden oder eine städtische Objektgesellschaft, die auf eigenes wirtschaftliches Risiko die Immobilie verwertet
- 3 **Betreibermodell  
Stiftung** ... Land verkauft die Immobilie an eine Stiftung des privaten oder öffentlichen Rechts, die die Immobilie gemäß des Satzungszwecks der Stiftung verwertet
- 4 **Investorenmodell  
privater Betreiber** ... an einen privaten Investor, der im Benehmen mit der Stadt auf eigenes wirtschaftliches Risiko die Immobilie verwertet

## Berechnungsgrundlage 3.400 qm



HINWEIS: Bei den hier gezeigten Grundrissen handelt es sich um Testentwürfe zur grundsätzlichen Betrachtung. Die Initiative HDSK zieht auch weitere Lösungen und Gliederungsvarianten in Betracht!

# Berechnungsgrundlage 3.400 qm



# Ausstellungsflächen 2 Ebenen



## Was steckt in den 9 Mio. Euro für Umbau- und Sanierungskosten der beiden Hauptgeschosse?

Kosten gruppe	Gewerke	Kosten	Erläuterung
100/ 200	Grundstück/ Herrichten-Erschließen	50.000 €	Entsorgung, Herrichtung
300	Außenwände/Innenwände/ Decken/Dächer/ Baukonstruktive Einbauten	5.700.000 €	Türdurchbrüche, Elektroinstallation, EDV, Innenwände, Fußboden, Treppen, Sonnenschutz, Aufzug, Stuckarbeiten etc.
400	Bauwerk – technische Anlagen	1.260.000 €	Elektrotechnische Installation; Lufttechnische Anlagen,
500	Außenanlagen	350.000 €	Hofanlage entsiegeln und herrichten
600	Ausstattung	0 €	Nicht Teil der Kalkulation
700	Baunebenkosten	1.200.000 €	Architekt, Statik, Bauleitung, Genehmigung, Gutachten
	<b>Gesamt</b>	<b>8.560.000 €</b>	<b>Einschl. MwSt.</b>



## Investitionskosten für die Immobilie Sanierung im EG und im 1. OG

Bezeichnung	Betrag	Berechnungsbasis
Kaufpreis	1,00 €	Annahme
Sanierungs- aufwand	8.560.000 €	3.400 qm x 2.510 €
Allg. Wannisse	459.999 €	5% der Sanierungskosten
<b>Gesamt</b>	<b>9.000.000 €</b>	<b>Bruttopreise (einschl. 19% MwSt.)</b>



## Vermietbare Flächen – realisierbare Mieteinnahmen



Geschoss	Flächen Circa-Werte	Mtl. Miete (vorsichtiger Ansatz)
Erdgeschoss	1.650 qm	9 € = 14.850 €
1.OG	1.750 qm	9 € = 15.750 €
2.OG	1.750 qm	9 € = 15.750 €
3. Dachgeschoss	1.400 qm	7 € = 9.800 €
Keller	0.440 qm	4 € = 1.760 €
<b>Gesamt</b>	<b>7.000 qm</b>	<b>57.910 €</b>

## Vermietbare Flächen – realisierbare Mieteinnahmen



Geschoss	Flächen Circa-Werte	Mtl. Miete (vorsichtiger Ansatz)
Erdgeschoss	1.650 qm	9 € = 14.850 €
1.OG	1.750 qm	9 € = 15.750 €
2.OG	1.750 qm	9 € = 15.750 €
3.Dachgeschoss	1.400 qm	7 € = 9.800 €
Keller	0.440 qm	4 € = 1.760 €
<b>Gesamt</b>	<b>7.000 qm</b>	<b>57.910 €</b>

Erwartete Miet-  
Zahlung der  
LH Wiesbaden  
Ca. 30.000 € mtl.



## Kapitalkostenberechnung bei 9 Mio. € Sanierungsaufwand

Finanzierungs- betrag	1,5% (mit Tilgung3,5%)	2,0 % (mit Tilgung4,0%)	2,5% (mit Tilgung 4,5%)	Miet- einnahmen
9.000.000 €	135.000 €	180.000 €	225.000 €	
Mtl.	11.250 €	15.000 €	18.750 €	
2% Tilgung	26.250 €	<b>30.000 €</b>	33.750 €	<b>30.000 €</b>



## Kapitalkostenberechnung bei 9 Mio. € Sanierungsaufwand

Finanzierungs- betrag	1,5% (mit Tilgung 3,5%)	2,0 % (mit Tilgung 4,0%)	2,5% (mit Tilgung 4,5%)	Miet- einnahmen
9.000.000 €	135.000 €	180.000 €	225.000 €	
Mtl.	11.250 €	15.000 €	18.750 €	
2% Tilgung	26.250 €	<b>30.000 €</b>	33.750 €	<b>30.000 €</b>

**Fazit: Der Finanzierungsaufwand ist durch die Mieteinnahmen vollständig gedeckt!**

# Wie sieht es bei einer Sanierung des gesamten Gebäudes aus?



Finanzierungs- betrag	1,5% (mit Tilgung 3,5%)	2,0 % (mit Tilgung 4,0%)	2,5% (mit Tilgung 4,5%)	Miet- einnahmen
13.000.000 €	195.000 €	260.000 €	325.000 €	
Mtl.	16.250 €	21.666 €	27.084 €	
2% Tilgung	37.916 €	43.333 €	48.750 €	50.000 €

# Wie sieht es bei einer Sanierung des gesamten Gebäudes aus?



Finanzierungs- betrag	1,5% (mit Tilgung3,5%)	2,0 % (mit Tilgung4,0%)	2,5% (mit Tilgung 4,5%)	Miet- einnahmen
13.000.000 €	195.000 €	260.000 €	325.000 €	
Mtl.	16.250 €	21.666 €	27.084 €	
2% Tilgung	37.916 €	43.333 €	48.750 €	50.000 €

# Wie sieht es bei einer Sanierung des gesamten Gebäudes aus?



Finanzierungs- betrag	1,5% (mit Tilgung 3,5%)	2,0 % (mit Tilgung 4,0%)	2,5% (mit Tilgung 4,5%)	Miet- einnahmen
13.000.000 €	195.000 €	260.000 €	325.000 €	
Mtl.	16.250 €	21.666 €	27.084 €	
2% Tilgung	37.916 €	43.333 €	48.750 €	50.000 €

**Fazit:**  
**Das Alte Gericht rechnet sich – es ist kein „Klotz am Bein“!**

Nicht berücksichtigt:

- Notwendiger  
Erhaltungsaufwand
- Denkmalschutzabschreibung



# Was kostet die LH Wiesbaden ein Haus der Stadtkultur und Stadtgeschichte?



# Was kostet die LH Wiesbaden ein Haus der Stadtkultur und Stadtgeschichte?



Kostenarten	monatlich	Jährlich
Mietkosten	30.000 €	360.000 €
Nebenkosten	17.000 €	204.000 €
Gesamt	47.000 €	564.000 €

Zusätzliche  
Kosten  
für die Stadt  
pro Jahr:  
564.000 €

**Im Vergleich der Jahn-Bau: 1.750.000 € p.a. plus 30% Nebenkosten (525.000 €) = 2.275.000 € im Jahr 1 der Laufzeit**

Im Jahresdurchschnitt über die 29,5 jährige Laufzeit waren beim Jahn-Bau 2.82 Mio €/J. ohne NK zu erwarten !

## Was kostet die LH Wiesbaden ein Haus der Stadtkultur und Stadtgeschichte?



Kostenarten	monatlich	Jährlich
Mietkosten	30.000 €	360.000 €
Nebenkosten	17.000 €	204.000 €
Gesamt	47.000 €	564.000 €

Zusätzliche  
Kosten  
für die Stadt  
pro Jahr:  
564.000 €

**Einsparung  
75%**

Im Vergleich der Jahn-Bau: 1.750.000 € p.a. plus 30% Nebenkosten (525.000 €) = 2.275.000 € im Jahr 1 der Laufzeit

Im Jahresdurchschnitt über die 29,5 jährige Laufzeit waren beim Jahn-Bau 2.82 Mio €/J. ohne NK zu erwarten !



## Fazit:

- Sanierungsmaßnahmen: zwischen 9 Mio. € (Teilsanierung) und 13 Mio. €  
Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Gebäudes ist eine öffentliche Nutzung mit vertretbaren Sanierungskosten realisierbar.
- Durch die Anmietung von zwei Etagen verfügt die Stadt über mehr Nutzfläche als im OFB-Projekt, jedoch zu 75% geringeren Kosten.
- Die Stadt Wiesbaden könnte sich bei Variante 2 oder 3 den Umsatzsteuereffekt zunutze machen, so dass das Mietzinsniveau mit 9 € sensationell günstig ist.
- Bis zu 3.000 qm könnten der Kreativwirtschaft, Kunstschaffenden und für Unterrichtszwecke der VHS und/oder anderer freier Bildungsträger der Verlagswirtschaft oder sonstigen Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden.
- Um das Vorhaben in Gang zu bringen, bedarf es der Bereitschaft der Stadt Wiesbaden, Flächen für die öffentliche und gemeinwirtschaftliche Nutzung dauerhaft anzumieten.
- Die Frage des passenden Finanzierungsmodells ergibt sich daraus –  
Alle vier Finanzierungsmodelle sind umsetzbar!



**Vielen Dank!**

**Fragen?**