

Kiek in! Neumünster

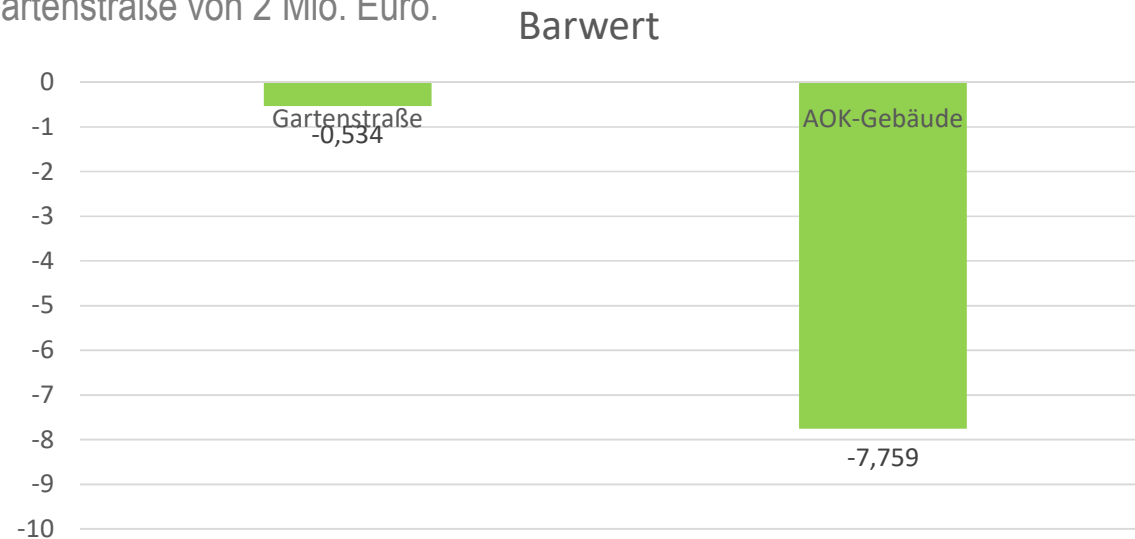
Auflösung des Standorts Gartenstraße 32

- Barwertauswertung -

Stand vom: 13. Juni 2025

Szenario 1 – „Kiek in!“ (Realisierung aller geplanter Annahmen)

- Bei vollständiger Realisierung des Businessplans des Kiek in! (Realisierung der Umsatzerlöse und Einhaltung der Aufwandsplanung) sowie Einhaltung der geplanten Baukosten ist die Variante Gartenstraße wirtschaftlich eindeutig vorteilhaft (Betrachtungszeitraum 30 Jahre).
- Der Barwert für die Variante Gartenstraße liegt hierbei bei -0,534 Mio. Euro aus Verlustausgleichen, bei der Variante AOK bei -7,759 Mio. Euro aus dem defizitären Internatsbetrieb bei einem angenommenen Verkaufserlös aus dem Gebäude in der Gartenstraße von 2 Mio. Euro.



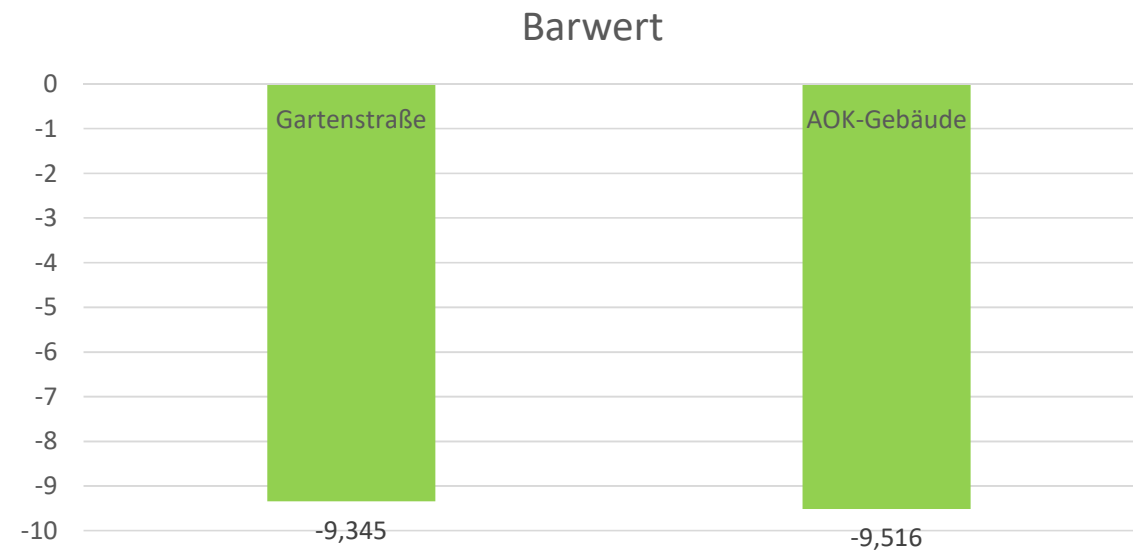
Szenario 1 – „Kiek in!“ (Realisierung aller geplanter Annahmen)

- Die Überprüfung des Businessplans des Kiek in! durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungskanzlei Becker Büttner Held kommt mit Zwischenbericht vom 03.06.2025 zu folgendem Ergebnis:

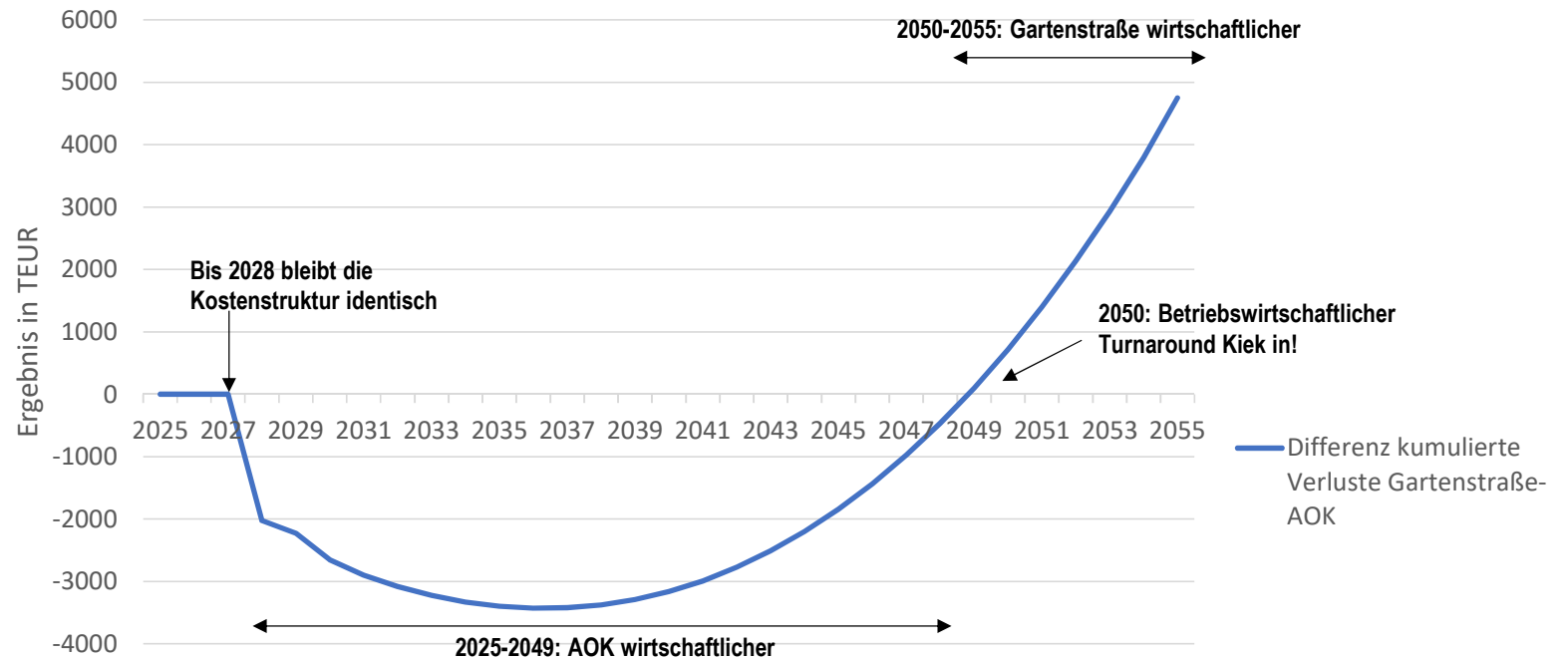
„Mangels **nicht ausreichend dokumentierter Annahmen und Prämissen** und der Überführung dieser in eine integrierte Planung sind wir der Auffassung, dass die Qualität der Wirtschaftsplanung des Kiek in! keine geeignete Basis für eine Investitionsentscheidung von öffentlichen Mittel darstellt.“

Szenario 2 – Leichte Planabweichung

- Bei Überprüfung des Wirtschaftsplans wurde vom Wirtschaftsprüfungsunternehmen festgestellt, dass die Planung nicht vollständig nachvollziehbar ist. Damit erscheinen Planabweichungen möglich.
- Bei einer Abweichung von 20 % bei den geplanten Umsatzerlösen und einer ebenfalls denkbaren Baukostensteigerung für die Sanierung von 20 % sind die Varianten wirtschaftlich vergleichbar (Break-Even-Szenario, Gartenstraße -9,345 Mio. Euro, AOK -9,516 Mio. Euro).



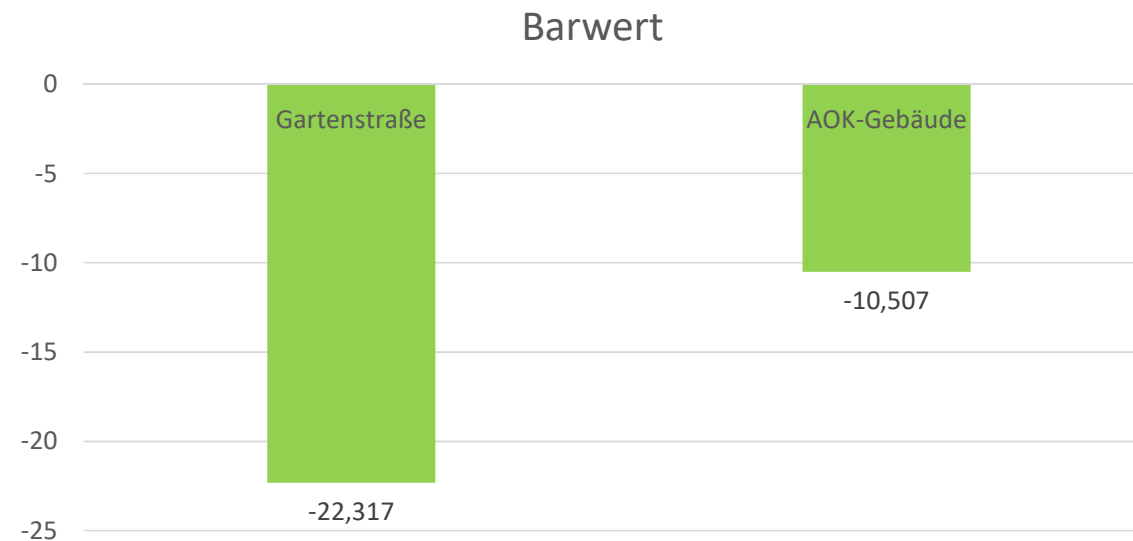
Szenario 2 – Leichte Planabweichung



- Bei Eintritt des Szenarios 2 (20 % Baukostensteigerung und Verfehlung der geplanten Umsatzerlöse um -20 %) wird die Variante Gartenstraße erstmals 2050 profitabel.
- Bis 2049 ist die Variante AOK bei kumulierte Betrachtung der Verluste die günstigere Variante. Ab 2050 ist die Variante Gartenstraße bei kumulierte Betrachtung die günstigere Lösung.

Szenario 3 – Signifikante Planabweichung

- Bei einer deutlicheren Abweichung von den Planungen der Baukosten sowie dem Businessplan des Kiek in! ist die Variante AOK wirtschaftlich erheblich vorteilhafter.
- Bei einer Abweichung von -30 % von der Erlösplanung und einer ebenfalls denkbaren Baukostensteigerung für die Sanierung von 50 % beträgt der Barwert der Variante Gartenstraße -22,317 Mio. Euro, für das AOK-Gebäude -10,507 Mio. Euro.



Überblick der Szenarien (Betrachtungszeitraum 2025-2055/30 Jahre)

Szenario	Annahmen	Kapitalwert
1 - Realisierung der geplanten Annahmen	Baukostensteigerung Sanierung 0 % Abweichung Umsatzerlöse 0 % Verkaufserlös Gartenstr. 2 Mio. Euro	Gartenstraße: - 0,534 Mio. Euro AOK: - 7,759 Mio. Euro
2 - leichte Planabweichung	Baukostensteigerung Sanierung 20 % Abweichung Umsatzerlöse -20 % Verkaufserlös Gartenstr. 2 Mio. Euro	Gartenstraße: - 9,345 Mio. Euro AOK: - 9,516 Mio. Euro
3 - signifikante Planabweichung	Baukostensteigerung Sanierung 50 % Abweichung Umsatzerlöse -30 % Verkaufserlös Gartenstr. 2 Mio. Euro	Gartenstraße: - 22,317 Mio. Euro AOK: - 10,507 Mio. Euro

- Bei **Einhaltung** und Realisierung **aller Planungsannahmen** ist die Variante Gartenstraße wirtschaftlich vorteilhafter.
- Ein **Break-Even-Szenario** tritt bereits bei einer Kostensteigerung für die Sanierung von 20 % und einer zeitgleichen Abweichung von der Erlösplanung von -20 % ein.
- Bei **größeren Planabweichungen** erscheint die Variante AOK deutlich wirtschaftlicher.

Vielen Dank!
Haben Sie Fragen?

Tim Stein / Sinja Pries

FD 01 / Abteilung 2 Beteiligungssteuerung

tim.stein@neumuenster.de / sinja-kim.pries@neumuenster.de

942 – 2058 / 942 – 2276