



Öffentlich Private Partnerschaft Patenariato Pubblico Privato Public Private Partnership

Erfahrungen aus Sicht eines Unternehmers

 **GRUPPE
UNTERBERGER**

Martin Zischg
Bozen, 30/11/2018

Schülerheim für die Berufsschule Fürstenburg

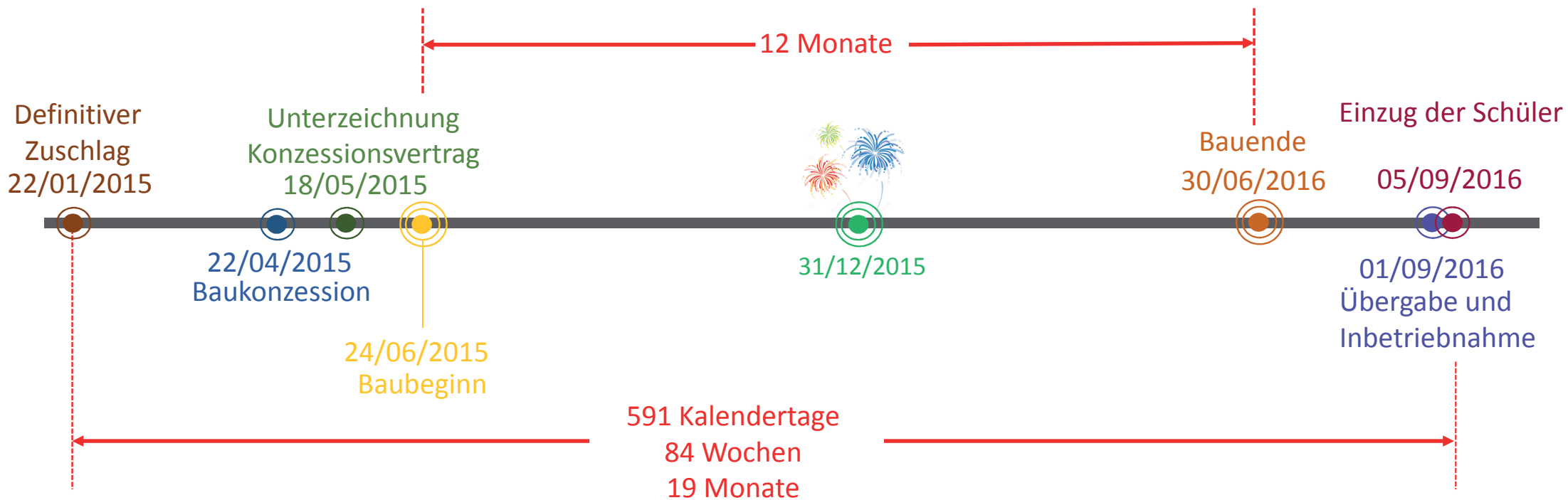




Untersuchung Grundstück



- 12.538 m³ Bauvolumen
- 102 Betten
- 53 Zimmer
- Küche und großzügige Mensa
- Büro-, Archiv-, Werk- und Gemeinschaftsräume



Konventionelle Abwicklung

1. Grundstückssuche (evtl. Enteignungsverfahren)
 2. Planungswettbewerb
 3. Vergabe Planungsleistungen
 4. Ausschreibung Bauarbeiten
 5. Vergabe Bauarbeiten
 6. Ausschreibung Einrichtung
 7. Vergabe Einrichtung
 8. Ausschreibung Bewirtschaftung
 9. Vergabe Bewirtschaftung
- USW...



WIRTSCHAFTS- UND FINANZPLAN FÜR EIN STUDENTENHEIM



AUSGANGSLAGE

ECKDATEN INVESTITION

1 ^o Jahr	2 ^o Jahr
31,05%	68,95%
4.333.572,17	9.625.400,71

Jahre
20

13.958.972,88

ECKDATEN FÜHRUNG

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nominalwert-Modell

40.000,00 zu prüfen

24,00%

2,68%

split payment

22,00%

10,00%

22,00%

22,00%

Kosten Fremdkapital

1,530%

2,900%

4,430%

Kosten Risikokapital

2,267%

risk free (Stand 09/2018)

5,000%

7,267%

Finanzstruktur

100,00%

0,00%

5.000.000,00

Öffentlicher Beitrag in der Bauphase

8.958.972,88

Investitionskosten zu Lasten Konzessionsnehmer

80%

20%

7.167.178,30

1.791.794,58

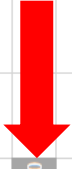
Risikokapital

4,997%

4,997%

Abzinsungssatz

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1	KOSTEN															
2																
3			Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr n								
4	Ordentliche Instandhaltung Bauwerk (0,8% p.a.)		56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00								
5	Außerordentlichen Instandhaltung Bauwerk (0,5% p.a.)		35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00								
6	Instandhaltung Einrichtung (5% p.a.)		70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00								
7	KOSTEN TECHNISCHE FÜHRUNG		161.000,00	161.000,00	161.000,00	161.000,00	161.000,00	161.000,00								
8																
9	Personal		150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00								
10	Rohstoffe		50.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00								
11	Diverse		100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00								
12	Verwaltung		100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00								
13	KOSTEN WIRTSCHAFTLICHE FÜHRUNG		400.000,00	480.000,00	480.000,00	480.000,00	480.000,00	480.000,00								
14																
15	Abschreibung (ammortamento finanziario ai sensi art. 104 TUIR)															
16	Investitionskosten zu Lasten Konzessionsnehmer															
17	Schlussrate															
18	Investitionskosten zu Lasten Konzessionsnehmer															
19	Führungsdauer															
20	Abschreibung		447.948,64	447.948,64	447.948,64	447.948,64	447.948,64	447.948,64								
21																
22	Finanzierungskosten MwSt.															
23	Finanzierungskosten		60.650,62	43.214,08	1.062,60	1.062,60	1.062,60	1.062,60								
24																
25																



ERLÖSE

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Jahr																					
Erlöse Studenten	9.240.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000
Dienstleistungsrate	10.520.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000	526.000
Verfügbarkeitsrate	8.200.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000	410.000
Summe Erlöse	27.960.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000	1.398.000
10																					
11																					
12																					
13																					
14																					
15																					
16																					
17																					
18																					
19																					
20																					
21																					
22																					
23																					
24																					
25																					
26																					
27																					

Gewinn und Verlust

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1																					
2																					
3	Summe	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000
4	Erlöse																				
5	Erlöse ohne MwSt	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000	462.000
6	Erlöse mit MwSt	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000
7	Summe Erlöse	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000	1.408.000
8																					
9	KOSTEN																				
10	Kosten technische Führung	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000	161.000
11	Kosten wirtschaftliche Führung	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
12	Summe Führungskosten	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000
13																					
14	EBDIT	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000	847.000
15																					
16	Abschreibung	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949
17																					
18	EBIT	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051	399.051
19																					
20	Finanzierungskosten MwSt	60.651	43.214	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063	1.063
21	Finanzierungskosten Darlehen	317.506	307.311	296.664	285.545	273.934	261.808	249.146	235.922	222.113	207.691	192.631	176.904	160.480	143.329	125.417	108.712	87.179	66.780	45.478	23.232
22																					
23	Ertrag vor Steuer	20.895	48.527	101.325	112.444	124.055	136.180	148.843	162.067	175.876	190.297	205.357	221.085	237.509	254.680	272.571	291.276	310.810	331.209	352.511	374.757
24																					
25	/RES	5.015	11.646	24.318	26.986	29.773	32.683	35.722	38.896	42.210	45.671	49.286	53.060	57.002	61.118	65.417	69.906	74.594	79.490	84.603	89.942
26	/RAP	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695	10.695
27	GIS	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
28	Steuern	1.991.232	56.709	62.341	77.681	80.468	83.378	86.417	89.591	92.905	96.366	99.980	103.765	107.697	111.813	116.112	120.601	125.289	130.185	135.297	140.636
29																					
30	Nettoertrag	2.081.021	-34.815	-13.814	26.312	34.763	43.587	52.802	62.426	72.476	82.971	93.931	105.377	117.330	129.812	142.847	156.460	170.675	185.521	201.024	217.214
31																					

Microsoft Excel ribbon showing: Einfügen, Ausschneiden, Kopieren, Format übertragen, Zwischenablage, Schriftart, Ausrichtung, Zahl, Bedingte Formatierung, Als Tabelle, Formatvorlagen, Zellen, AutoSumme, Ausfüllen, Löschen.

FINANZFLÜSSE UND KENNZAHLEN

	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Betriebseinnahmen	7.781.027		389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051	389.051
(+) Abschreibung	8.958.373		447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949	447.949
(-) Steuern Betriebsführung	1.937.872		53.041	59.673	72.345	75.013	77.800	80.710	83.749	86.323	90.237	93.698	97.312	101.087	105.029	109.145	113.444	117.933	122.621	127.517	132.629	137.968	
(-) Cashflow laufende Führung	14.802.128	0,00	783.959	777.327	764.655	761.987	759.200	756.290	753.251	750.077	746.763	743.302	739.688	735.913	731.971	727.855	723.556	719.067	714.379	709.483	704.371	699.032	
(-) Investitionen	13.958.373	4.333.572	9.625.401																				
(-/+) MwSt	2.982	-616.638	-1.369.629	-35.420	581.218	1.405.049	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.402
Öffentlicher Beitrag	5.000.000	5.000.000	0																				
Übergabepreis	0																						0
Cashflow (FCFO)	5.846.137	49.790	-10.995.030	748.539	1.358.545	2.169.705	2.619.987	2.913.200	3.166.451	3.386.724	3.573.965	3.727.663	3.849.951	3.941.834	4.004.313	4.038.488	4.044.441	4.022.194	3.974.816	3.903.537	3.809.954	3.696.376	3.565.004
VAN (Kapitalwert)	76.430																						
TIR (Interner Zinsfuß)	5,10%																						
Erhaltene Finanzierung bis Fertigstellung			7.167.178																				
Zinsen			317.506	307.311	296.664	285.545	273.934	261.808	249.146	235.922	222.113	207.691	192.631	176.904	160.480	143.329	125.417	106.712	87.179	66.780	45.478	23.232	
Steuerergünstigungen			76.201	73.755	71.199	68.531	65.744	62.834	59.795	56.621	53.307	49.846	46.232	42.457	38.515	34.399	30.100	25.611	20.923	16.027	10.915	5.576	
Kapitalquote			230.142	240.337	250.984	262.103	273.714	285.840	298.502	311.726	325.535	339.957	355.017	370.744	387.168	404.319	422.231	440.936	460.469	480.868	502.170	524.416	
FCFE (FC equity)	49.790	-10.995.030	7.444.270	884.651	1.693.256	2.82.870	2.77.296	2.71.476	2.65.398	2.59.051	2.52.422	2.45.500	2.38.271	2.30.722	2.22.839	2.14.606	2.06.008	197.030	187.654	177.863	167.637	156.361	
VAN E (Kapitalwert)	655.305																						
TIR E	7,29%																						
DSCR																							
FCFO laufend			783.959	777.327	764.655	761.987	759.200	756.290	753.251	750.077	746.763	743.302	739.688	735.913	731.971	727.855	723.556	719.067	714.379	709.483	704.371	699.032	
Schuldendienst			547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	547.648	
DSCR			1,43	1,42	1,40	1,39	1,39	1,38	1,38	1,37	1,36	1,36	1,35	1,34	1,34	1,33	1,32	1,31	1,30	1,30	1,29	1,28	
ADSCR			1,35																				
FCFO laufend			783.959	777.327	764.655	761.987	759.200	756.290	753.251	750.077	746.763	743.302	739.688	735.913	731.971	727.855	723.556	719.067	714.379	709.483	704.371	699.032	
Abzinsungssatz	4,430%																						
FCFO aktualisiert			9.760.670	9.409.109	9.048.606	8.684.804	8.307.554	7.916.378	7.510.783	7.090.260	6.654.281	6.202.302	5.733.762	5.248.080	4.744.657	4.222.874	3.682.093	3.121.653	2.540.875	1.939.057	1.315.474	669.378	
Restschuld			7.167.178	6.927.026	6.696.699	6.445.716	6.182.612	5.909.999	5.624.068	5.325.555	5.013.820	4.689.394	4.349.398	3.993.221	3.622.577	3.235.409	2.831.090	2.408.859	1.967.924	1.507.454	1.028.587	524.416	
LLCR			1,36	1,36	1,35	1,35	1,34	1,34	1,34	1,33	1,33	1,32	1,32	1,31	1,31	1,31	1,30	1,30	1,29	1,29	1,28	1,28	

Schuldendeckungsquote über die Kreditlaufzeit

Risiko



Öffentliche Hand

Baukostenrisiko

Bauzeitenrisiko

Betriebsrisiko

Unternehmer





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!