



**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

## **Erweiterte und aktualisierte Wirtschaftlichkeitsanalyse**

**zur Ausübung der Kaufoption gemäß Immobilien-  
Leasing-Vertrag für das Kreishaus des Landkreises  
Teltow-Fläming**

**6. Februar 2014**

## Erweiterte und aktualisierte Wirtschaftlichkeitsanalyse

zur Ausübung der Kaufoption gemäß Immobilien-Leasing-  
Vertrag für das Kreishaus des Landkreises Teltow-Fläming

**Kontakt:** **VBD**  
**Beratungsgesellschaft**  
**für Behörden mbH**

Litfaß-Platz 2  
10178 Berlin

[www.vbd-beratung.de](http://www.vbd-beratung.de)

**Ansprechpartner:** **Thomas Schubert**

Telefon: 030 / 285 298-20

E-Mail: [thomas.schubert@vbd-beratung.de](mailto:thomas.schubert@vbd-beratung.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen des Immobilien-Leasing-Vertragswerkes</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Optionen mit Ablauf der 1. Mietperiode</b>	<b>9</b>
3.1	Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages	9
3.2	Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages	10
<b>4</b>	<b>Optionen am Ende der 2. Mietperiode</b>	<b>12</b>
4.1	Ankauf des Leasingobjekts zum Restwert	12
4.2	Rückgabe des Leasingobjekts ohne Restwertzahlung	12
4.3	Verlängerung des Immobilien-Leasing-Vertrages	12
<b>5</b>	<b>Prämissen für Szenario A mit Grunderwerbsteuer</b>	<b>13</b>
5.1	Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages	13
5.1.1	Betrachtungszeitraum über 7 Jahre	13
5.1.2	Betrachtungszeitraum über 20 Jahre	13
5.2	Vertragskündigung und Kommunalkreditfinanzierung	14
5.2.1	Vorbemerkungen zu möglichen Finanzierungsstrukturen	14
5.2.2	Vertragskündigung und Kommunalkreditfinanzierung über 7 Jahre mit Tilgung eines Restobligos wie bei Immobilien-Leasing-Vertrag	14
5.2.3	Vertragskündigung und Finanzierung über 7+13 Jahre	15
5.2.4	Vertragskündigung und annuitätische Finanzierung über 20 Jahre	15
5.2.5	Vertragskündigung und Finanzierung über 10 Jahre	16
5.2.6	Vertragskündigung und Finanzierung über 15 Jahre	16
<b>6</b>	<b>Prämissen für Szenario B ohne Grunderwerbsteuer</b>	<b>17</b>
6.1	Überlegungen zur Grunderwerbsteuer	17
6.1.1	Kürzung der Grunderwerbsteuer nach § 6 Absatz 2 des GrEStG	17
6.1.2	Eventuell Ausnahmetatbestand nach § 4 Nr. 5 des GrEStG	18
6.2	Betrachtete Varianten nach Szenario B	19

---

<b>7</b>	<b>Methoden und Grundlagen der Vergleichsrechnungen.....</b>	<b>20</b>
7.1	Barwertmethode	20
7.2	Diskontierungszinssatz	20
7.3	Referenzzinssätze und Aufschläge	20
7.4	Identische Betrachtungszeiträume	21
7.5	Vergleich im Ergebnishaushalt	21
<b>8</b>	<b>Ergebnis der Vergleichsrechnung und Empfehlung .....</b>	<b>22</b>
8.1	Allgemeine Einschätzung	22
8.2	Ergebnisse für Szenario A mit Grunderwerbsteuer	22
8.3	Ergebnisse für Szenario B ohne Grunderwerbsteuer	23
8.4	Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung	23
8.5	Auswirkungen auf die Zahlungsströme	24
8.6	Empfehlungen	24

#### **Anlagen**

**Anlage 1 Übersicht Barwert-und Nominalwert-vergleiche**

**Anlage 2 Vergleich Zahlungsströme über 7 Jahre**

**Anlage 3 Vergleiche Zahlungsströme über 20 Jahre**

**Anlage 4 Ausgangsdaten**

**Anlage 5 Zahlungsströme über 7 Jahre mit GrEST**

**Anlage 6 Zahlungsströme über 20 Jahre mit GrEST**

**Anlage 7 Zahlungsströme über 10 und 15 Jahre mit GrEST**

**Anlage 8 Zahlungsströme über 7 Jahre ohne GrEST**

**Anlage 9 Zahlungsströme über 20 Jahre ohne GrEST**

**Anlage 10 Zahlungsströme über 10 und 15 Jahre ohne GrEST**

**Anlage 11 Entlastung Ergebnishaushalt mit GrEST**

**Anlage 12 Entlastung Ergebnishaushalt ohne GrEST**

**Anlage 13 Referenzzinssätze**

---

## Zusammenfassung

Der Landkreis Teltow-Fläming hat am 20. März 1998 für den Neubau des Kreishauses des Landkreises in Luckenwalde einen Immobilien-Leasing-Vertrag abgeschlossen. Die Mietzeit begann am 21. September 1999 und beträgt 22 Jahre. Die erste Mietperiode umfasst 15 Jahre und endet am 20. September 2014. Die zweite Mietperiode umfasst sieben Jahre.

Der Landkreis als Leasingnehmer hat die Möglichkeit, zum Ende der ersten Mietperiode das Leasingobjekt zum vertraglich vereinbarten Restwert zu erwerben. Dieser Restwert in Höhe von ca. 23 Mio. € könnte nur mittels Kommunalkredit finanziert werden.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Kommunalkredits ist der Nachweis, dass der Ankauf des Leasingobjekts für den Landkreis nicht unwirtschaftlicher ist als die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages. Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH wurde beauftragt, beide Alternativen zu vergleichen und festzustellen, welche wirtschaftlicher ist.

Derzeit ist noch nicht verbindlich entschieden, ob beim Ankauf des Leasingobjekts für den Rückkauf des Erbbaurechts eine 5%ige Grunderwerbsteuer auf den Ankaufspreis in Höhe des jeweiligen Restwertes anfällt. Da die Grunderwerbsteuer vom Landkreis zu tragen wäre, wurden alle Finanzierungsvarianten sowohl mit (Szenario A) als auch ohne Grunderwerbsteuer (Szenario B) verglichen. Es wurden für den Ankauf mit Kommunalkredit fünf Varianten untersucht, jede Variante mit und ohne Grunderwerbsteuerbelastung.

Zum Stichtag der Vergleichsberechnung am 30. Januar 2014 und unter den dargestellten Prämissen sind beim Barwertvergleich im Szenario A (mit Grunderwerbsteuerbelastung) zwei von fünf Varianten des Ankaufs wirtschaftlicher als die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages. Der Vorteil ist jedoch sehr gering, da die Vorteile der Eigenfinanzierung durch eine Grunderwerbsteuerbelastung erheblich geschmälert werden.

Im Szenario B (ohne Grunderwerbsteuerbelastung) weisen vier von fünf Varianten des Ankaufs geringere Barwerte aus als die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages. Dabei sind zwei Varianten deutlich günstiger. Die barwertmäßig günstigsten Varianten sind auch nominell günstiger als die prognostizierten Leasingraten. Bei allen untersuchten Varianten führt der Ankauf zu einer deutlichen Entlastung im Ergebnishaushalt (s Anlage 11 bzw. Anlage 12).

Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsanalyse wird empfohlen, das Leasingobjekt bereits nach der 1. Mietperiode zum 20. September anzukaufen und die dazu erforderlichen Schritte einzuleiten.

Als Kompromiss zwischen maximaler Wirtschaftlichkeit (möglichst geringer Barwert aller Zahlungen) und einer möglichst niedrigen jährlichen Belastung bei den zu zahlenden Raten empfehlen wir, die Finanzierung mindestens über 10 Jahre, aber maximal bis 15 Jahre auszuschreiben.

Bei annuitätischen Zahlungen ergeben sich bei einer 10jährigen Kreditlaufzeit und einer ebenfalls 10jährigen Zinsbindung Jahresbelastungen von 2.667.999 € mit Grunderwerbsteuerbelastung bzw. von 2.540.951 €. ohne Grunderwerbsteuerbelastung Bei einer 15jährigen Kreditlaufzeit und Zinsbindung betragen die jährlichen Belastungen 1.924.405 € mit Grunderwerbsteuerbelastung bzw. 1.832.767 € ohne Grunderwerbsteuerbelastung.

# 1 Aufgabenstellung

Der Landkreis Teltow-Fläming hat am 20. März 1998 für den Neubau des Kreishauses des Landkreises in Luckenwalde einen Immobilien-Leasing-Vertrag abgeschlossen. Die Mietzeit begann am 21. September 1999 und beträgt 22 Jahre. Die erste Mietperiode umfasst 15 Jahre und endet am 20. September 2014. Die zweite Mietperiode umfasst sieben Jahre.

Der Landkreis als Leasingnehmer hat die Möglichkeit, zum Ende der ersten Mietperiode das Leasingobjekt zum vertraglich vereinbarten Restwert zu erwerben. Damit würden der Immobilien-Leasing-Vertrag sowie die anderen im Zusammenhang mit dem Neubau des Kreishauses abgeschlossenen Verträge beendet. Alternativ kann der Landkreis den Immobilien-Leasing-Vertrag bis zum Jahr 2021 fortzusetzen und erst dann entscheiden, ob er das Erbbaurecht zum dann verbleibenden Restwert ankauft.

Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH wurde beauftragt, diese Alternativen zu vergleichen, um festzustellen, welche von beiden wirtschaftlicher ist. Da der Ankauf des Leasingobjekts zum vertraglich vereinbarten Restwert nur durch die Aufnahme eines Kommunalkredits bezahlbar ist, soll die Stellungnahme auch zur Begründung für die Aufnahme eines entsprechenden Kommunalkredits und für dessen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde des Landes Brandenburg dienen.

Die von der VBD am Oktober 2013 erarbeitete Wirtschaftlichkeitsanalyse wurde durch den Landkreis im Innenministerium des Landes Brandenburg vorgestellt und erörtert.

Durch den Landkreis konnte zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung noch nicht verbindlich geklärt werden, ob und wenn ja in welcher Höhe eine Grunderwerbsteuer beim Rückkauf des Erbbaurechts nach der 1. Mietperiode anfällt. Deshalb ist von der Kommunalaufsicht gefordert worden, die Wirtschaftlichkeitsanalyse zu erweitern und zu aktualisieren, um auch Varianten inklusive einer vom Landkreis möglicherweise zu zahlenden Grunderwerbsteuer und anderer Transaktionskosten zu untersuchen.

Darüber hinaus hat der Kreistag sich u.a. in seiner Sitzung vom 9.12.2013 für eine möglichst langfristige Finanzierung eines abzulösenden Restwertes am Ende der ersten Mietperiode ausgesprochen. Daher sollen auch längere Zeiträume für die Kreditfinanzierung untersucht werden.

Ausgehend von den grundlegenden Erläuterungen zum Vertragswerk in der Wirtschaftlichkeitsanalyse vom 23. Oktober 2013, die zum besseren Gesamtverständnis hier nochmal wiederholt werden, werden die Zahlungsverpflichtungen für die Variante Ankauf des Erbbaurechts nach der ersten Mietperiode beziehungsweise für die Variante Fortsetzung des Immobilien-Leasings-Vertrages bis zum Jahr 2021 unter Einbeziehung möglicher Transaktionskosten dargestellt. Bei der Darstellung der Zahlungsströme werden mögliche Nebenkosten erläutert und quantifiziert.

Dabei werden jeweils zwei Szenarien verglichen. Szenario A unterstellt, dass eine Grunderwerbsteuer zum Zeitpunkt des Ankaufs des jeweiligen Restwertes in Höhe von 5 % des

Restwertes erhoben wird. Diese wäre vertragsgemäß vom Landkreis Teltow-Fläming zu tragen.

Szenario B geht, wie auch die Wirtschaftlichkeitsanalyse vom 23. Oktober 2013 davon aus, dass durch die Besonderheiten der Vertragskonstruktion (ÖPP-Modell und Beteiligung des Landkreises an der erbbauberechtigten Kommanditgesellschaft) die Grunderwerbsteuer nicht erhoben wird bzw. in Höhe des Anteils des Landkreises am Gesellschaftskapital der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG auf 0 € gekürzt wird.

Für jede der Szenario-Varianten werden vereinbarungsgemäß unterschiedlich lange Zahlungsströme betrachtet. Dabei wurden sowohl 7 Jahre als kürzester möglicher Vergleichszeitraum als auch 20 Jahre als längster Vergleichszeitraum betrachtet. Zusätzlich wurden für die Alternative Ankauf nach der ersten Mietperiode mit Kommunalkredit Zahlungsströme für Kreditfinanzierungen mit 10- und 15jähriger Laufzeit erstellt.

Ausgehend von den Ergebnissen der Gegenüberstellung der jeweiligen Barwerte für die Alternativen Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages bzw. Ankauf nach der ersten Mietperiode werden Empfehlungen für das weitere Vorgehen des Landkreises Teltow-Fläming formuliert.

## 2 Rahmenbedingungen des Immobilien-Leasing-Vertragswerkes

In der Mitte der 90er Jahre war die Verwaltung des Landkreises Teltow-Fläming auf verschiedene Gebäude, die überwiegend angemietet waren, verteilt. Die räumliche Trennung der Verwaltungseinheiten und die aufzubringenden Mietkosten führten zu wachsenden finanziellen Belastungen für den Kreishaushalt und erschwerten die internen Verwaltungsvorgänge. Aufgrund dieser Situation beschloss der Kreistag im Februar 1994 den Neubau eines Kreishauses und beauftragte die Kreisverwaltung, eine wirtschaftliche Gesamtlösung für diese Investition zu erarbeiten. Der Entwurf für das neue Kreishaus wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs ermittelt. Für die Umsetzung der Baumaßnahme suchte der Landkreis ein Realisierungsmodell, bei dem die Zahlungsverpflichtungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes und mit der Nutzung beginnen sollten. Damit sollte eine Doppelbelastung aus den bestehenden Mietverträgen und den Baukosten für einen Neubau vermieden werden.

Gemäß Kreistagsbeschluss Nr. 387 vom 5. Mai 1997 wurde zur Vergabe der privatwirtschaftlichen Finanzierung des Neubaus des Kreishauses mit anschließender langfristiger Nutzungsüberlassung an den Landkreis Teltow-Fläming ein Verhandlungsverfahren nach einem europaweitem Öffentlichem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Grundlage für das Verfahren war damals die Dienstleistungsrichtlinie 92/50/EWG, die mangels Umsetzung in deutsches Recht zu diesem Zeitpunkt noch unmittelbar anzuwenden war. Vom Mai 1997 bis März 1998 wurde das Vergabeverfahren von einer Projektgruppe der Kreisverwaltung durchgeführt.

Angebote mit einer Leasingfondsfinanzierung boten in dieser Zeit die günstigsten Zinskonditionen, da die bis zum 31.12.1998 bestehenden steuerlichen Vorteile des § 4 (2) des Fördergebietsgesetzes<sup>1</sup> (20 % Sonder-AfA für Neubauten im Beitrittsgebiet<sup>2</sup>) in die Kalkulation der Refinanzierung einfließen und an die Leasingnehmer in Form von reduzierten Raten teilweise weitergegeben wurden.

Das Nutzen der steuerlichen Vorteile setzte die Einbindung von Beteiligungskapital sowie ein wirtschaftliches Eigentum des Auftragnehmers am Grundstück, auf dem das Kreishaus errichtet werden sollte, voraus.

Deshalb umfasst das abgeschlossene Vertragswerk mehrere miteinander inhaltlich verbundene Verträge. Zunächst wurde ein Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Landkreis und der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG

<sup>1</sup> Fördergebietsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1993 (BGBl. I S. 1654), das zuletzt durch Artikel 129 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785) geändert worden ist

<sup>2</sup> gemäß § 3 des Einigungsvertrages Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen und der Ostteil Berlins.

geschlossen. Diese Kommanditgesellschaft ist eine für das Projekt speziell gegründete Gesellschaft.<sup>3</sup> Zeitgleich erfolgte zwischen dem Landkreis und der Kommanditgesellschaft der Abschluss des Immobilien-Leasing-Vertrages und eines Ankaufsrechtsvertrages.

Mit dem Erbbaurechtsvertrag erhielt die Kommanditgesellschaft die Verfügungsgewalt über das Grundstück, das im Eigentum des Landkreises verbleibt. Im Rahmen des Immobilien-Leasing-Vertrages stellt die Kommanditgesellschaft dem Landkreis das errichtete Kreishaus zur Nutzung über die vereinbarte Mietzeit von maximal 22 Jahren zur Verfügung.

Der abgeschlossene Ankaufsrechtsvertrag regelt das Recht des Landkreises, zum Ablauf des 15. und des 22. Mietjahres den Abschluss eines Kaufvertrages über das Erbbaurecht zu verlangen. Kaufpreis ist der jeweils vertraglich vereinbarte Restwert des Gebäudes.

An der Gründung der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG, deren alleinhaftende Komplementärin die RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH ist, beteiligte sich der Landkreis als Kommanditist. Auf diese Art und Weise konnten das benötigte Grundstück durch den Landkreis in die Gesellschaft eingebracht und die gesetzlichen Möglichkeiten zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer genutzt werden (§ 5 GrEStG)<sup>4</sup>. Ohne diese Vertragskonstruktion wären als Nebenkosten Grunderwerbsteuern (damals 3,5 % vom Wert des Erbbaurechts und vom Wert der Bauleistung) in Höhe von ca. 2,67 Mio. DM angefallen.

Damit der Landkreis bei Übernahme des Leasingobjektes nach 15 oder 22 Jahren aus der Kommanditgesellschaft wieder ausscheiden kann, wurde bereits zu diesem Zeitpunkt eine Vereinbarung über die Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der Kommanditgesellschaft geschlossen.

Der Landkreis verpflichtete sich im Immobilien-Leasing-Vertrag zur Zahlung entsprechender Raten zur teilweisen Amortisation der Investitionskosten (im Vertrag als Miete bezeichnet) und gab dazu eine Einredeverzichtserklärung ab. Damit verpflichtete sich der Landkreis, nach Abnahme des Bauwerks seine Zahlungsverpflichtungen immer zu erfüllen, ungeachtet möglicher Forderungen gegen das Bauunternehmen wegen Schlechtleistung. Nur so konnte das Fremdkapital zu kommunalkreditähnlichen Konditionen bereitgestellt werden. Die Abgabe von Einredeverzichtserklärungen nach Abnahme der Bauleistung ist seit Jahren ein bewährtes Sicherungsinstrument bei der Finanzierung von öffentlichen Investitionen im Rahmen alternativer Beschaffungsformen.

Der Landkreis stellte sich durch die Einredeverzichtserklärung nicht schlechter als bei der Finanzierung einer Baumaßnahme durch einen Kommunalkredit, da auch ein einmal aufgenommener Kommunalkredit durch vereinbarte Zins- und Tilgungsleistungen bedient werden muss, unabhängig von möglichen Mängeln oder Verzögerungen beim Bau.

<sup>3</sup> Initiator für die Firmengründung war die CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf, die Bieter im Vergabeverfahren gewesen war. Die Bezeichnung RENATA ist ein Kunstwort.

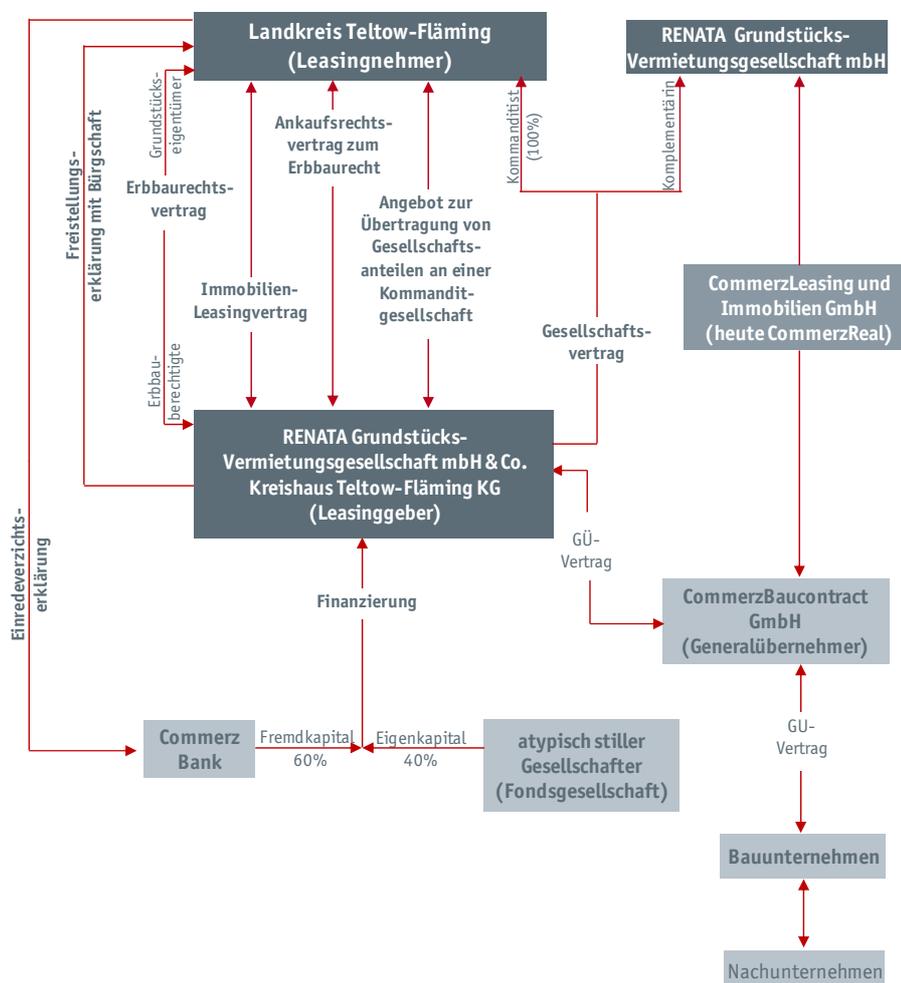
<sup>4</sup> Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 26 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809) geändert worden ist

Da der Leasinggeber jedoch aus steuerrechtlichen Gründen nicht alle Risiken in der Nutzungsphase auf den Leasingnehmer übertragen kann, wurde durch eine sogenannte Freistellungserklärung des Leasinggebers, die mit einer Bürgschaft zu untersetzen war, das Risiko des zufälligen ganzen oder teilweisen Untergangs oder der völligen Unbenutzbarkeit des Leasingobjekts vom Landkreis auf den Leasinggeber „zurückübertragen“.

In einem weiteren Vertrag beauftragte die Kommanditgesellschaft einen Generalübernehmer, die CommerzBauContract GmbH aus Düsseldorf, mit der Errichtung des Kreishauses. Diese wiederum beauftragte ein Bauunternehmen mit der Errichtung des Gebäudes.

Die einzelnen Bestandteile des Vertragswerkes sind in folgender Übersicht dargestellt.

Abbildung 1: Vertragsbeziehungen



Neben den Vorteilen im Bauprozess (kürzere Bauzeit, Übertragung von Schnittstellen und Preisrisiken) konnte der Landkreis dank der komplexen Vertragskonstruktion unter Nutzung der damals geltenden Rechtslage Finanzierungskosten in Höhe von 5,1 Mio. DM einsparen.

Der durch Steuerstundungs- und -spareffekte bedingte Finanzierungsvorteil wird jedoch nur in der ersten Mietperiode generiert, da das von atypisch stillen Gesellschaftern eingebrachte Kapital nur für diesen Zeitraum zur Verfügung gestellt und innerhalb von 15 Jahren über die stufenweise ansteigenden Mietraten zurückgezahlt wird. Die Regelungen zu den Sonderabschreibungen im Beitrittsgebiet konnten nur für Verträge genutzt werden, die vor dem 1. Januar 1999 abgeschlossen worden waren.

Für die zweite Mietperiode wurde kein spezielles Finanzierungsmodell vereinbart. Es ist lediglich vorgesehen, dass die Mieten für die zweite Mietperiode unter Berücksichtigung der Laufzeit, des mit dem Leasingnehmer einvernehmlich vereinbarten Zinssatzes sowie des vertraglich vereinbarten Restwertes berechnet werden. Grundlage der Berechnung wäre der Zinssatz eines Fremdkapitaldarlehens für die zweite Mietperiode.

Das umfangreiche Vertragswerk bestehend aus dem Immobilien-Leasing-Vertrag sowie den anderen o.g. Verträgen war vom Kreistag mit großer Mehrheit beschlossen sowie durch die Kommunalaufsicht des Landes Brandenburg nach intensiver Prüfung am 23. März 1998 genehmigt worden.

Im Zusammenhang mit dem tatsächlichen Bauablauf und damit verbundenen Baukostenänderungen wurden mehrere Nachtragsvereinbarungen zum Immobilien-Leasing-Vertrag abgeschlossen. Diese änderten jedoch nichts an der grundsätzlichen Vertragskonstruktion und deren Vorteilhaftigkeit.

## 3 Optionen mit Ablauf der 1. Mietperiode

### 3.1 Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages

Der Immobilien-Leasing-Vertrag ist grundsätzlich für 22 Jahre vereinbart. Es besteht daher die Möglichkeit für den Landkreis, für die Zeit vom 21. September 2014 bis zum 20. September 2021 auf der Basis einer neu zu vereinbarenden Miete den Immobilien-Leasing-Vertrag fortzusetzen.

Über die Miete müssten rechtzeitig Vertragsverhandlungen mit dem Leasinggeber aufgenommen werden.

Die Höhe des Zinssatzes für eine künftige Miete kann daher derzeit nur anhand aktueller Marktdaten und der von der Commerzbank im Zuge der Erarbeitung dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse getroffenen Aussagen prognostiziert werden.

Neben der eigentlichen Mietzahlung (Nutzungsentgelt) würden weiterhin für die Dauer der Vertragslaufzeit Kosten für die Objektgesellschaft in Höhe von jährlich bis zu 4.857,27 € sowie aller zwei Jahre eine Pauschale für die Bauzustandsüberwachung des Gebäudes in Höhe von 2.300,81 € anfallen. Auch eine Verwaltungskostenpauschale, die in der ersten Mietperiode in den Mietraten enthalten war, wäre in der zweiten Mietperiode weiterhin zu zahlen, die Höhe dieser Verwaltungskostenpauschale beläuft sich laut Immobilien-Leasing-Vertrag § 4 Ziffer 3b auf 0,06 % p. a. der Gesamtinvestitionskosten. Das sind ca. 23.300 € p. a. Außerdem wird gemäß der Nachtragsvereinbarung vom 05. Oktober 2009 für anteilige Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 543.921,89 € ein weiterer Verwaltungskostenbeitrag von 0,15 % in Höhe von 815,88 € p.a. fällig.

Darüber hinaus hat der Leasingnehmer als Nebenkosten Kosten für Versicherungen sowie objektbezogene Steuern und Abgaben zu tragen.

Hinsichtlich der Betriebskosten (Instandhaltung, Ver- und Entsorgung usw.) für das Kreishaus gäbe es keine Veränderungen, da diese bereits während der ersten Mietperiode durch den Landkreis getragen werden. Dies betrifft auch Versicherungskosten, da der Landkreis bereits seit Vertragsbeginn Mitversicherter ist. Die Zahlungen für eine verlängerte Gewährleistung sind nach Ablauf der 10jährigen verlängerten Gewährleistungsfrist inzwischen ausgelaufen.

Für die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages wären außer einer Vereinbarung über den Fremdkapitalzinssatz als Grundlage für die Mietberechnung keine weiteren Schritte erforderlich. Hier würden, außer eventuellen Gebühren der Bank bei Abschluss eines neuen Kreditvertrages auch keine Transaktionskosten anfallen.

Eine Genehmigungspflicht für die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages sehen wir nicht, da 1998 das Gesamtvertragswerk einschließlich der Regelungen zur zweiten Mietperiode durch das Innenministerium des Landes Brandenburg genehmigt worden war.

### 3.2 Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages

Der Auftraggeber hat das Recht, den Immobilien-Leasing-Vertrag zum Ablauf der ersten Mietperiode zu kündigen und das eingeräumte Erbbaurecht zurückzukaufen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate, d.h. bis spätestens zum 20. März 2014 muss der Landkreis Teltow-Fläming der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG mit eingeschriebenem Brief sein Verlangen nach Ankauf des Erbbaurechts und nach Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mitgeteilt haben.

Bei Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages verpflichtet sich der Landkreis aus der Gesellschaft auszuschneiden.

Der Ankauf des Erbbaurechts wäre ein beurkundungspflichtiges Rechtsgeschäft, wie auch das Ausscheiden des Landkreises aus der Kommanditgesellschaft. Die Kosten für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen trägt laut Vertrag der Landkreis. Diese Transaktionskosten werden durch die Kreisverwaltung auf ca. 120.000 € geschätzt.

Die Kommandit-Einlage des Landkreises in Höhe von 20.000 DM (jetzt 10.255,84 €) wurde geleistet. Dieser Betrag wäre an den Landkreis auszuführen. Da der genaue Auszahlungszeitpunkt im Rahmen der Veräußerung der Kommanditanteile erst noch zu klären ist, wurde dieser Betrag in der Vergleichsrechnung nicht als kostenmindernd berücksichtigt

Mit Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages zum Ende der ersten Mietperiode ist der vertraglich vereinbarte Restwert von 23.046.133 € an den Leasinggeber zu zahlen.

Die dafür benötigten Mittel müssten durch eine genehmigungspflichtige Kreditaufnahme, bereitgestellt werden. Mit welcher Laufzeit dieser Kredit aufgenommen wird, kann der Landkreis nach Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden selbst entscheiden.

Gemäß Schreiben des Finanzamtes Calau (Eingang beim Landkreis am 20. Januar 2014) ist als Berechnungsgrundlage für eine Grunderwerbsteuer bei Veräußerung des Erbbaurechts der Restkaufwert anzusehen, bei einem GrESt-Satz von 5 % würden damit Grunderwerbsteuern in Höhe von 1.152,306,65 € entstehen. Auch dieser Betrag könnte nur über einen Kommunalkredit finanziert werden.

Das Kreishaus wäre mit Ankauf des Erbbaurechts in das Anlagevermögen des Landkreises zu übernehmen. Als Anschaffungs- und Herstellungskosten wäre der vertraglich vereinbarte Restwert anzusetzen. Gemäß den Vorgaben des Landkreises würden diese dann über 65 Jahre abgeschrieben. Dem erhöhten Anlagevermögen stünden dann erhöhte langfristige Forderungen aus dem abzuschließenden Kreditvertrag gegenüber.

Hinsichtlich der Betriebskosten für das Kreishaus gäbe es durch den Ankauf keine Veränderungen, da diese bereits während der Leasingzeit durch den Landkreis getragen werden.

Die aller zwei Jahre erstellten Bauzustandsberichte der Commerz Real dienen im Wesentlichen zur Dokumentation des Bauzustandes für den Leasinggeber, da dieser am Ende der Vertragslaufzeit das – wenn auch im Falle einer Kreisverwaltung nur sehr theoretische – Risiko trägt, dass der Leasingnehmer nicht von seinem Ankaufsrecht Gebrauch macht und der Leasinggeber das Gebäude verwerten muss.

Die im Bauzustandsbericht enthaltenen Informationen sind dem Landkreis bekannt, z.B. Stand der Wartungs- und Instandhaltungsleistungen. Die im Bauzustandsbericht vom August 2010 enthaltenen drei Erhaltungsmaßnahmen dürften auch ohne gesonderte Begehung im Rahmen der üblichen Hausmeistertätigkeit festgestellt worden sein. Ansonsten wurde der Zustand des Gebäudes durchgehend mit gut bewertet.

Es ist davon auszugehen, dass nach Beendigung des Leasingvertrages und damit nach dem Wegfall der aller zwei Jahre erstellten Bauzustandsberichte für den Landkreis diesbezüglich keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden, da die Instandhaltung, die regelmäßige Inspektion, Wartung und Instandhaltung beinhaltet, bereits jetzt in der Verantwortung des Landkreises liegt und turnusmäßig durchgeführt wird.

## 4 Optionen am Ende der 2. Mietperiode

Bei der Entscheidung über mögliche Optionen nach der ersten Mietperiode sollten auch die bei einer Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages verbleibenden Optionen nach der zweiten Mietperiode in die Überlegungen einbezogen werden.

### 4.1 Ankauf des Leasingobjekts zum Restwert

Am Ende der zweiten Mietperiode im Jahr 2021 hat der Landkreis die Wahl, das Erbbaurecht zum dann noch verbleibenden Restwert in Höhe von 4.750.138 € anzukaufen und das Leasingobjekt zu übernehmen oder das Leasingobjekt zurückzugeben. Beim Ankauf des Erbbaurechts wäre analog zum in Ziffer 3.2 beschriebenen Ablauf zu verfahren. Lediglich der zu zahlende Restwert wäre geringer.

Unterstellt man, dass die derzeit einschlägigen gesetzlichen Regelungen zur Grunderwerbsteuer auch in 7 Jahren gelten, ist die Frage einer Grunderwerbsteuer auf den dann verbleibenden Restwert ebenfalls noch ungeklärt. Daher werden auch für diese Option zwei Szenarien berechnet.

### 4.2 Rückgabe des Leasingobjekts ohne Restwertzahlung

Bei der Option, nach 22 Jahren das Leasingobjekt ohne Zahlung des Restwertes an den Leasinggeber zurückzugeben, würde das Erbbaurecht weiter bestehen bleiben, der Erbbauzins könnte angepasst werden. Der Landkreis hätte keinen Restwert zu zahlen, müsste aber das Gebäude, das dann noch deutlich mehr Wert sein dürfte als 4,7 Mio. € dem Leasinggeber überlassen.

Da zu erwarten ist, dass auch nach dem Jahr 2021 ein Verwaltungssitz für eine Kreisverwaltung Teltow-Fläming benötigt wird, müsste der Landkreis sich einen neuen Verwaltungssitz suchen. Die damit verbundenen Kosten dürften ebenfalls den eingesparten Restwert bei weitem übersteigen.

Daher scheidet diese Option für den Landkreis Teltow-Fläming faktisch aus und wird hier auch nicht weiter untersucht.

### 4.3 Verlängerung des Immobilien-Leasing-Vertrages

Auch eine Verlängerung des Immobilien-Leasing-Vertrages über das Jahre 2021 hinaus durch einen Anschlussvertrag wäre mit Zustimmung des Leasinggebers denkbar. Ein Anspruch des Landkreises darauf besteht jedoch nicht.

Die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages würde voraussichtlich keine wirtschaftlichen Vorteile bringen, lediglich die Rückzahlung des vertraglichen Restwertes über einen zu vereinbarten Zeitraum könnte zeitlich nochmals gestreckt werden. Auch diese Option ist daher nicht Gegenstand dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse.

## 5 Prämissen für Szenario A mit Grunderwerbsteuer

### 5.1 Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages

#### 5.1.1 Betrachtungszeitraum über 7 Jahre

Grundlage für die Variante Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages sind die vertraglichen Regelungen des am 20. März 1998 geschlossenen Vertragswerkes sowie die entsprechenden Nachträge.

Für die Berechnung der künftigen Mietraten wurden folgende Annahmen getroffen:

1. Die Berechnung der Raten erfolgt über 7 Jahre, die Tilgung mit der Zahlung eines vereinbarten Restwerts vom 4.750.138 €
2. Der Zinssatz wird auf Basis eines tilgungsgewichteten Referenzzinses ISDAFIX2 über 7 Jahre zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags für eine einredefreie Forfaitierung (Forderungsverkauf) kalkuliert, Stichtag für die Modellrechnungen ist der 30. Januar 2014
3. Der Restwert kann nicht einredefrei forfaitiert werden, da der Landkreis eine Option hat, diesen nicht zu bezahlen. Dieser Teil der Finanzierung erfolgt deshalb zu gewerblichen Konditionen, auf Basis eines endfälligen Zinssatzes mit einer Laufzeit von 7 Jahren
4. Auf den Restwert nach 7 Jahren ist bei Ankauf des Gebäudes am Ende der 22jährigen Mietzeit eine Grunderwerbsteuer von 5 % zu zahlen. Die Kosten für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen werden auf ca. 30.000 € geschätzt.

Auch in der zweiten Mietperiode fallen jährliche Nebenkosten für die Objektgesellschaft und die Verwaltungskosten sowie aller zwei Jahre Kosten für Bauzustandskontrollen an, die im Vergleich berücksichtigt werden.

#### 5.1.2 Betrachtungszeitraum über 20 Jahre

In der Variante 5.1.1 wird unterstellt, dass nach 7 Jahren der Restwert abgelöst wird, eine Betrachtung darüber, wie dieser Restwert finanziert wird, erfolgt nicht. Man kann jedoch davon ausgehen, dass auch 2021 die Ablösung des Restwertes über einen neuen Kommunalkredit erfolgen würde. Daher ist ein längerer Betrachtungszeitraum durchaus realistisch, zumal sich der Kreistag für einen möglichst langen Zeitraum der Rückzahlung des Restwertes ausgesprochen hatte.

Um diesem Anliegen gerecht zu werden, wurde für die Variante 5.1.2 zusätzlich zu den unter Ziffer 5.1.1 beschriebenen Annahmen Folgendes angenommen:

1. Der Restwert nach der 2. Mietperiode wird aus einem Kommunalkredit finanziert, der über 13 Jahre auf 0 € getilgt. Damit ergibt sich auch für diese Leasingvariante ein Betrachtungszeitraum von 20 Jahren nach Ablauf der 1. Mietperiode.
2. Für die Finanzierung des Restwertes nach der 2. Mietperiode wurde vereinfachend ein Kommunalkredit mit einem Zinssatz unterstellt, der dem Durchschnitt für öffentliche Kredite mit 10jähriger Laufzeit der letzten 20 Jahre entspricht (s. dazu auch Ziffer 7.3).

## 5.2 Vertragskündigung und Kommunalkreditfinanzierung

### 5.2.1 Vorbemerkungen zu möglichen Finanzierungsstrukturen

Über die Struktur und Dauer eines Kommunalkredits zur Ablösung des zu zahlenden Restwertes kann der Landkreis frei entscheiden. Hierbei gibt es – wie für jede Finanzierungsentcheidung – den Zielkonflikt zwischen einer möglichst geringen Belastung pro Rate und einer möglichst geringen Zinsbelastung über die gesamte Laufzeit.

Bei ansonsten gleichen Prämissen führt bei einer annuitätischen Zahlungsweise eine längere Laufzeit immer zu einer geringen Belastung pro Periode aber wegen der zeitlich gestreckten Tilgung insgesamt zu höheren Zinskosten.

Hingegen führen Finanzierungsstrukturen mit starker anfänglicher Tilgung zu höherer anfänglicher Belastung aber insgesamt zu geringeren Zinskosten.

Bei den Varianten für die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages handelt es sich um Finanzierungsstrukturen mit hohem Tilgungsanteil in den ersten 7 Jahren. Daher wurden auch für einen Ankauf nach der 1. Mietperiode eine Finanzierung des Kaufpreises mit vergleichbaren Strukturen unterstellt.

Neben den Finanzierungsvarianten über 7 bzw. 20 Jahre wurden aber auch Finanzierungsvarianten für den Ankauf über 10 bzw. 15 Jahre gerechnet.

Die Barwerte der Zahlungsströme über 10 und 15 Jahre sind mit den Barwerten der Leasingvarianten über 7 bzw. 20 Jahre wegen der unterschiedlichen Laufzeiten nicht direkt vergleichbar, geben aber ein Bild hinsichtlich möglicher Haushaltsbelastungen. Sie zeigen auch, dass eine höhere nominelle Belastung durch die Barwertbetrachtung relativiert wird.

### 5.2.2 Vertragskündigung und Kommunalkreditfinanzierung über 7 Jahre mit Tilgung eines Restobligos wie bei Immobilien-Leasing-Vertrag

Wie bereits bei der Wirtschaftlichkeitsanalyse vom 29. Oktober 2013 wird –zum Zwecke des Vergleichs der Varianten Mietverlängerung oder Ankauf - zunächst eine Variante berechnet, bei der die Finanzierungsstruktur (Vertragsdauer und Restobligo) genau der des Immobilien-Leasingvertrages mit einem Betrachtungszeitraum von 7 Jahren entspricht.

Für diese Variante eines Ankaufs wurde unterstellt, dass der Restwert der 1. Mietperiode durch einen Kommunalkredit, der auf folgenden Prämissen basiert, abgelöst wird:

1. Die Finanzierung des Restwertes der 1. Mietperiode inklusive Grunderwerbsteuer erfolgt über 7 Jahre, die Tilgung analog zur Struktur des Leasingvertrages, d.h. vollständige Tilgung durch eine Schlusszahlung 2021 in Höhe von 4.750.138 €
2. Da es sich um eine Kommunalfinanzierung handelt, bei der auch die Schlusszahlung durch den Landkreis einredefrei zu leisten wäre, wird dieser mit einem einheitlichen Zinssatz berechnet. Der Zinssatz wird auf Basis eines tilgungsgewichteten Referenzzinses ISDAFIX2 über 7 Jahre und mit 20 % Restwert zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags für eine Kommunalfinanzierung kalkuliert.
3. Die Kosten für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen für den Ankauf des Restwertes werden nach Vorgabe des Landkreises mit 120.000 € eingestellt.

### 5.2.3 Vertragskündigung und Finanzierung über 7+13 Jahre

Wie bei der Betrachtung zur Finanzierung des Restwertes des Immobilien-Leasing-Vertrages stellt sich auch bei der Variante des Ankaufs des Gebäudes die Frage der Finanzierungsstruktur. Dafür bestehen im Grunde die verschiedensten Möglichkeiten, wobei die Dauer der Finanzierung als auch die Struktur der Tilgung ganz unterschiedlich gestaltet sein können.

Um die unter Ziffer 5.1.2 dargestellte Variante der Finanzierung des Leasingrestwerts nach der 2. Mietperiode mit einer Variante Ankauf sachgerecht vergleichen zu können, wurde für diese Variante des Ankaufs eine Finanzierungsstruktur unterstellt, bei der der Landkreis ebenfalls in zwei Etappen über 7 und dann nochmal über 13 Jahre finanziert.

Zusätzlich zu den unter Ziffer 5.2.2 beschriebenen Annahmen wird für eine solche Variante Ankauf Folgendes angenommen:

1. Der Restwert nach der 2. Mietperiode wird aus einem Kommunalkredit finanziert, der über 13 Jahre auf 0 € getilgt. Damit ergibt sich ein Betrachtungszeitraum von 20 Jahren nach Ablauf der 1. Mietperiode.
2. Für die Finanzierung des Restwertes nach der 2. Mietperiode wurde wie auch beim der Variante 5.1.2 vereinfachend ein Kommunalkredit mit einem Zinssatz unterstellt, der dem Durchschnitt für öffentliche Kredite mit 10jähriger Laufzeit der letzten 20 Jahre entspricht (s. dazu auch Ziffer 7.3).

### 5.2.4 Vertragskündigung und annuitätische Finanzierung über 20 Jahre

Die Gestaltung einer 20jährigen Finanzierung mit Perioden unterschiedlicher Tilgung, wie in den Varianten unter den Ziffern 5.1.2 bzw. 5.2.3 beschrieben, ist grundsätzlich möglich. Dabei wird jedoch in den ersten 7 Jahren sehr stark getilgt. Ausgehend von dem Wunsch, die Haushaltsbelastung des Landkreises für die Bezahlung des Ankaufes zu strecken, wurde auch eine 20jährige Variante mit annuitätischen gleichbleibenden Raten berechnet. Diese Variante basiert auf folgenden Annahmen:

1. Die Laufzeit des Kredits beträgt 20 Jahre, wobei der Kredit auf 0 getilgt wird.

2. Neben dem Restwert wird die Grunderwerbsteuer für den Ankauf des Erbbaurechts mitfinanziert
3. Der Zinssatz wird auf Basis eines tilgungsgewichteten Referenzzinses ISDAFIX2 zusätzlich eines marktüblichen Aufschlags für einen Kommunalkredit mit 20jähriger Zinsbindung und Laufzeit kalkuliert
4. Die Kosten für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen für den Ankauf des Restwertes werden mit 120.000 € eingestellt.

#### 5.2.5 Vertragskündigung und Finanzierung über 10 Jahre

Die Berechnung einer annuitätischen Finanzierung über 10 Jahre basiert auf folgenden Annahmen:

1. Die Laufzeit des Kredits ab Ende der 1. Mietperiode beträgt 10 Jahre, wobei der Kredit auf 0 getilgt wird.
2. Neben dem Restwert werden die Grunderwerbsteuer für den Ankauf des Erbbaurechts mitfinanziert
3. Der Zinssatz wird auf Basis eines tilgungsgewichteten Referenzzinses ISDAFIX2 zusätzlich eines marktüblichen Aufschlags für einen Kommunalkredit mit 10jähriger Laufzeit und 10jähriger Zinsbindung kalkuliert
4. Die Kosten für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen für den Ankauf des Restwertes werden mit 120.000 € eingestellt.

#### 5.2.6 Vertragskündigung und Finanzierung über 15 Jahre

Die Berechnung einer annuitätischen Finanzierung über 15 Jahre basiert auf folgenden Annahmen:

1. Die Laufzeit des Kredits ab Ende der 1. Mietperiode beträgt 15 Jahre, wobei der Kredit auf 0 getilgt wird.
2. Neben dem Restwert werden die Grunderwerbsteuer für den Ankauf des Erbbaurechts mitfinanziert
3. Der Zinssatz wird auf Basis eines tilgungsgewichteten Referenzzinses ISDAFIX2 zusätzlich eines marktüblichen Aufschlags für einen Kommunalkredit mit 15jähriger Laufzeit und 15jähriger Zinsbindung kalkuliert
4. Die Kosten für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen für den Ankauf des Restwertes werden mit 120.000 € eingestellt.

## 6 Prämissen für Szenario B ohne Grunderwerbsteuer

### 6.1 Überlegungen zur Grunderwerbsteuer

Wie von der Kommunalaufsicht gefordert, wurde in Kapitel 5 der Vergleich zwischen der Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages und einer Vertragsbeendigung unter Berücksichtigung aller maximal zu erwartenden Transaktionskosten erstellt.

Aus unserer Sicht besteht wie beim Abschluss des Immobilien-Leasing-Vertrages 1998 auch bei einer Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages 2014 die Möglichkeit, auf Grundlage geltender steuerrechtlicher Regelungen eine Grunderwerbsteuerbelastung für den Landkreis Teltow-Fläming zu vermeiden.

Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH erbringt – darauf sei an dieser Stelle der guten Ordnung halber nochmals ausdrücklich hingewiesen – keine steuerliche Beratungsleistungen. Ausgehend von den Erfahrungen beim Abschluss des Immobilien-Leasing-Vertrages für das Kreishaus in Luckenwalde im Jahr 1998 und unseren Kenntnissen des Vertragswerks sowie unsere Kenntnisse über unterschiedliche vergleichbare alternative Beschaffungsmodelle wären für den vom Landkreis bevorzugten Ankauf des Erbbaurechts nach der 1. Mietperiode folgende Aspekte zu berücksichtigen:

#### 6.1.1 Kürzung der Grunderwerbsteuer nach § 6 Absatz 2 des GrEStG

Der Landkreis Teltow Fläming hatte 1998 der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG das Erbbaurecht an den im Vertrag genannten Grundstücken ausschließlich zum Zwecke des Neubaus des Kreishauses und im Rahmen einer alternativen Beschaffungsvariante eingeräumt. Gleichzeitig wurden bereits in der Angebots- und Verhandlungsphase gemeinsam mit dem Anbieter bzw. künftigen Leasinggeber vertragsrechtliche Lösungen erarbeitet, die für den Landkreis möglichst wenig Transaktionskosten beinhaltete, um die damaligen Vorzüge von Immobilien-Leasingmodellen maximal nutzen zu können.

Dabei stand bereits damals die Frage der Grunderwerbsteuer für das Erbbaurecht mit im Fokus der Diskussion. Da das Vertragswerk als einheitliches Vertragswerk anzusehen war, war damit zu rechnen, dass die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von über 74 Mio. Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer würden. Dies hätte eine Mehrbelastung für den Landkreis von ca. 2,5 Mio. DM bedeutet.

Um diese Belastung zu vermeiden, beteiligte sich der Landkreis mit Zustimmung der Kommunalaufsicht in einem ersten Schritt als Kommanditistin mit 100 Prozent am Gesellschaftskapital der erbbauberechtigten Kommanditgesellschaft RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG. Danach wurde das Grundstück in Form eines Erbbaurechts vom Landkreis in die Gesellschaft eingebracht.

Ausgehend von diesen Überlegungen wird im folgenden Szenario B der Vergleich der möglichen Alternativen unter der Prämisse geführt, dass für den Landkreis beim Erwerb des Erbbaurechts keine Grunderwerbsteuer anfällt, so dass sich das benötigte Kreditvolumen nur auf den jeweiligen Restwert und die jeweiligen sonstigen Transaktionskosten bezieht.

## 6.2 Betrachtete Varianten nach Szenario B

Auch für den nach unserer Auffassung zutreffenden Fall, dass keine Grunderwerbsteuer anfällt, wurden folgende Modellrechnungen erstellt:

1. Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages mit Betrachtungszeitraum über 7 Jahre
2. Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages mit Betrachtungszeitraum über 7+13 Jahre
3. Vertragskündigung und Kommunalkreditfinanzierung über 7 Jahre mit Tilgung eines Restobligos wie beim Immobilienleasingvertrag
4. Vertragskündigung und Finanzierung über 7+13 Jahre
5. Vertragskündigung und annuitätische Finanzierung über 20 Jahre
6. Vertragskündigung und annuitätische Finanzierung über 10 Jahre
7. Vertragskündigung und annuitätische Finanzierung über 15 Jahre

Alle die im Szenario A mit Grunderwerbsteuer beschriebenen Prämissen sind unverändert. Lediglich die Kosten für die Grunderwerbsteuer am Ende der 1. oder 2. Mietzeit entfallen.

Die Transaktionskosten bleiben ebenfalls gleich, da Notargebühren für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen unabhängig von einer zu zahlenden Grunderwerbsteuer anfallen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesellschafterverhältnisse in der Kommanditgesellschaft wurde 1998 die Grunderwerbsteuer für den Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Landkreis Teltow-Fläming und RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG entsprechend § 5 Abs. 2 der damals geltenden Fassung des GrEStG auf 0 DM gekürzt.

Der Gesellschafteranteil des Landkreises hat sich nach unserer Kenntnis in den letzten 5 Jahren nicht geändert.

Daher wäre u.E. bei einer Übertragung des Erbbaurechts von der Kommanditgesellschaft an den Landkreis § 6 Absatz 2 des GrEStG einschlägig, der regelt, dass für den Fall, dass ein Grundstück von einer Gesamthand in das Alleineigentum einer an der Gesamthand beteiligten Person übergeht, die Steuer in Höhe des Anteils nicht erhoben wird, zu dem der Erwerber am Vermögen der Gesamthand beteiligt ist. Wichtig wäre aus unserer Sicht dabei, dass zunächst der Landkreis das Erbbaurecht erwirbt und erst danach als Kommanditistin ausscheidet.

#### 6.1.2 Eventuell Ausnahmetatbestand nach § 4 Nr. 5 des GrEStG

Das vom Landkreis 1997 ausgeschriebene Modell wird spätestens seit dem ÖPP-Beschleunigungsgesetz von 2005 allgemein als öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) bezeichnet. Auch wenn man Ende der 90er Jahre noch von „kommunaler Sonderfinanzierung“ sprach und der Begriff ÖPP erst später allgemein üblich wurde, stellt doch das zwischen dem Landkreis Teltow-Fläming und der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG abgeschlossene Immobilien-Leasing-Vertragswerk ein typisches ÖPP dar, wie es auch unter Ziffer 5.1. der Anlage zu VV Nr. 2.6 zu § 7 LHO des Landes Brandenburg (Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“) beschrieben ist.

Bei der damaligen Entscheidung für ein solches Modell beim Neubau der Kreisverwaltung stand für den Landkreis Teltow-Fläming ausschließlich die Wirtschaftlichkeit im Fokus.

Dabei ging der Landkreis von Anfang von einem Rückkauf des Erbbaurechts aus, da man beim Abschluss des Vertragswerkes die Erwartung hatte, dass ein Kreishaus für den Landkreis Teltow-Fläming auch noch nach Ende des Immobilien-Leasing-Vertrages erforderlich sei. Deshalb wurden bereits zu diesem Zeitpunkt im Vertragswerk Regelungen zum Rückkauf des Erbbaurechts bei Beendigung des Leasingvertrages und zum Ausscheiden des Landkreises aus der Kommanditgesellschaft vereinbart.

Daher wäre zu prüfen, ob dieser Sachverhalt dem Ausnahmetatbestand in § 4 Nr. 5 des GrEStG entspricht. Danach ist der Erwerb eines Grundstücks von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts sowie der Rückwerb des Grundstücks durch die juristische Person des öffentlichen Rechts, wenn das Grundstück im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch im Sinne des § 3 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes benutzt wird und zwischen dem Erwerber und der juristischen Person des öffentlichen Rechts die Rückübertragung des Grundstücks am Ende des Vertragszeitraums vereinbart worden ist, von der Besteuerung ausgenommen.

## 7 Methoden und Grundlagen der Vergleichsrechnungen

### 7.1 Barwertmethode

Entscheidend für den Vergleich der Wirtschaftlichkeit sind die Barwerte der Zahlungsströme der jeweiligen Varianten. Damit können Ausgaben, die zu verschiedenen Zeitpunkten anfallen, durch Umrechnung auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt vergleichbar gemacht werden. Die Wirkung von Zins- und Zinseszinsseffekten wird auf diese Weise berücksichtigt.

Der Barwert errechnet sich aus der Multiplikation der periodischen Zahlungen mit dem jeweiligen Diskontierungsfaktor (Abzinsungsfaktor).

Die Formel für den Diskontierungsfaktor lautet:

Diskontierungsfaktor der Periode  $t$ : 
$$\frac{1}{(1+i)^t}$$

$t$  = Periode

$i$  = der Diskontierungszinssatz in der Periode  $t$

Eine Investition ist umso günstiger, je geringer die Summe der Barwerte aller über einen einheitlichen Zeitraum zu leistenden Zahlungen ist.

Die Barwertberechnung für alle Zahlungsströme erfolgt auf Grundlage der in den Tabellen dargestellten Zahlungen. Alle Berechnungen erfolgten mit Excel und den finanzmathematischen Formeln des Programms.

### 7.2 Diskontierungszinssatz

Zur Ermittlung der Barwerte wurden alle Zahlungsströme mit einem einheitlichen Diskontierungszinssatz abgezinst. Dieser Zinssatz in Höhe von 2,3 % p.a. entspricht dem im BMF-Schreiben vom 11.12.2013 Az II A 3 - H 1012-10/12/10001:001 für Wirtschaftlichkeitsvergleiche vorgegebene Durchschnittszinssatz.

### 7.3 Referenzzinssätze und Aufschläge

Die Zinssätze für die verschiedenen Szenario-Varianten wurden auf Basis der am Stichtag 30.01.2014 ermittelten ISDAFIX-Zinssätze und der jeweils unterstellten Aufschläge ermittelt. Die Berechnung der tilgungsgewichteten Zinssätze ist in Anlage 13 dargestellt.

Die Aufschläge entsprechen den aktuellen Aufschlägen, wie sie in Ausschreibungen zu alternativen Beschaffungsvarianten bzw. Kommunalkreditfinanzierungen angeboten werden.

Der für die Kreditfinanzierung ab 2021 unterstellte Durchschnittszinssatz für eine zukünftige Anschlussfinanzierung von 4.01 % p.a. spiegelt das künftige Zinsänderungsrisiko wider

und wurde auf Basis der historischen Zeitreihen der Deutschen Bundesbank zu Umlaufsrénditen für Anleihen der öffentlichen Hand ermittelt.<sup>5</sup>

## 7.4 Identische Betrachtungszeiträume

Verglichen wurden jeweils nur Varianten mit identischem Betrachtungszeitraum (7 Jahre bzw. 20 Jahre), damit wurden sowohl der in diesem Fall kürzest-mögliche Zeitraum als auch der längste der gewünschten Zeiträume untersucht.

Die Varianten für 10 und 15 Jahre dienen nur zur Information bezüglich der sich ergebenden Raten bzw. hinsichtlich der Summe der Barwerte. Die Darstellung unterschiedlicher Zeiträume soll auch deren Auswirkungen auf die Barwerte, aber auch auf die Gesamtbelastung zeigen, damit sich der Landkreis für eine auf seine Bedürfnisse und Möglichkeiten optimale Lösung entscheiden kann.

## 7.5 Vergleich im Ergebnishaushalt

Neben der Frage, wie sich die einzelnen Varianten auf die Liquidität auswirken, ist für den Landkreis auch ein Vergleich der Belastungen des Ergebnishaushalts durch Leasingraten bzw. aus Zinsen und Abschreibungen von großem Interesse. Daher werden diese für die Varianten mit 7- bzw. mit 20jähriger Laufzeit ebenfalls dargestellt. Gemäß den Vorgaben des Landkreises wird für das Kreishaus mit einer Restabschreibungsdauer ab 2014 von noch 65 Jahren gerechnet, ab 2021 wäre noch eine Abschreibungsdauer von 58 Jahren zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> siehe Quelle:

[http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/Makrooekonomische\\_Zeitreihen/its\\_details\\_value\\_node.html?tsId=BBK01.WU0004](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.WU0004)

## 8 Ergebnis der Vergleichsrechnung und Empfehlung

### 8.1 Allgemeine Einschätzung

in Anlage 1 enthaltenden Vergleiche der Bar- und Nominalwerte zeigen, dass die Vorteilhaftigkeit zwischen einer Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages und einem Ankauf des Erbbaurechts zum Restwert des Leasingobjekts nach der 1. Mietperiode sowohl von der unterstellten Struktur der Finanzierung als auch von der Frage der Grunderwerbsteuerzahlung abhängt.

Im Vergleich der Szenarien A und B ist erwartungsgemäß erkennbar, dass sich eine vom Landkreis zu zahlende Grunderwerbsteuer grundsätzlich zu Lasten der Varianten Ankauf nach der 1. Mietperiode auswirken würde. Ursache hierfür sind die unterschiedlichen Restwerte zum Zeitpunkt des Ankaufs des Erbbaurechts. Beim Ankauf 2014 hätte der Landkreis eine Grunderwerbsteuer von ca. 1,1 Mio. € zu tragen, bei einem Ankauf 2021 hingegen läge diese Mehrbelastung durch eine Grunderwerbsteuerzahlung auf Grund des dann erheblich geringeren Restwertes nur bei ca. 238 T€. Die Differenz von ca. 915 T€ reduziert die Vorteile des Ankaufs nach der 1. Mietperiode (Entfall der leasingtypischen Nebenkosten und günstigere Finanzierungsbedingungen) deutlich.

Die Ergebnisse der Vergleiche zeigen, dass sich die Vorteile einer kommunalkreditfinanzierten Ankaufs des Erbbaurechts nach der 1. Mietperiode am deutlichsten dort zeigen, wo mit dem Leasing identische Finanzierungsstrukturen unterstellt werden. Bei identischen Finanzierungsstrukturen (7 Jahre, 7+13 Jahre) ist ein Ankauf selbst dann vorteilhaft, wenn unterstellt wird, dass der Landkreis doch Grunderwerbsteuer zahlen müsste.

Es zeigt sich aber auch, dass längere Laufzeiten und geringere Tilgungsanteile nicht nur zu deutlich höheren nominellen Belastungen führen, sondern wegen der signifikanten Zinsmehrbelastung auch barwertmäßig mit wachsender Laufzeit immer ungünstiger werden.

### 8.2 Ergebnisse für Szenario A mit Grunderwerbsteuer

Wie die folgende Übersicht zeigt, ist zum Stichtag und unter den beschriebenen Prämissen ein Ankauf des Erbbaurechts zum Restwert nach der 1. Mietperiode für die Varianten Kommunalkredit über 7 Jahre bzw. über 7+13 Jahre noch knapp wirtschaftlich.

Der Vorteil ist gering, wäre jedoch aus unserer Sicht ausreichend für eine kommunalrechtliche Genehmigung, da bei dieser vergleichbaren Konstellation der Ankauf des Erbbaurechts zumindest nicht unwirtschaftlicher als die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages wäre.

Die annuitätischen Finanzierungen über 10, 15 oder 20 Jahre sind sowohl nominell als auch barwertig ungünstiger als die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages.

Abbildung 2: Übersicht Nominal- und Barwertvergleich Szenario A

	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021	Ankauf mit Kommunalkredit mit Restwert, Laufzeit 2014-2021	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021 + 13 Jahre Kommunalkredit	Ankauf mit Kommunalkredit mit Zahlungsstruktur wie Leasing 7 + 13 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 20 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 10 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 15 Jahre
<b>Barwertvergleich</b>	<b>24.182.041</b>	<b>23.726.132</b>	<b>24.657.046</b>	<b>24.175.856</b>	<b>25.316.253</b>	<b>23.905.637</b>	<b>24.489.852</b>
Barwertvorteil für Kommunalkredit (absolut)		455.909		481.190	-659.208	276.404	-307.811
Barwertvorteil für Kommunalkredit (prozentual)		1,89%		1,95%	-2,67%	1,14%	-1,27%
<b>Nominalwertvergleich</b>	<b>26.625.194</b>	<b>26.103.217</b>	<b>28.068.227</b>	<b>27.474.246</b>	<b>31.621.631</b>	<b>26.813.026</b>	<b>29.002.146</b>
Vorteil für Kommunalkredit (absolut)		521.977		593.981	-3.553.405	-187.833	-2.376.953
Vorteil für Kommunalkredit (prozentual)		1,96%		2,12%	-12,66%	-0,71%	-8,93%

### 8.3 Ergebnisse für Szenario B ohne Grunderwerbsteuer

Allerdings erhöht sich die Vorteilhaftigkeit eines Ankaufs des Erbbaurechts nach der 1. Mietperiode deutlich, wenn man unterstellt, dass dadurch keine Grunderwerbsteuerbelastung für den Landkreis entsteht. Wie die Übersicht der Nominal- und Barwerte für Szenario B zeigt, wären am Stichtag und unter den genannten Prämissen nicht nur die Varianten Kommunalkredit über 7 Jahre bzw. über 7+13 Jahre, sondern auch die Varianten mit annuitätischen Kommunalkrediten über 10 und 15 Jahre zumindest barwertig günstiger als die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages. Selbst die Variante einer annuitätischen Finanzierung über 20 Jahre wäre barwertig noch wirtschaftlich.

Abbildung 3: Übersicht Nominal- und Barwertvergleich Szenario B

	Vergleich über 7 Jahre		Vergleich über 20 Jahre			nur nachrichtlich	
	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021	Ankauf mit Kommunalkredit mit Restwert, Laufzeit 2014-2021	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021 + 13 Jahre Kommunalkredit	Ankauf mit Kommunalkredit mit Zahlungsstruktur wie Leasing 7 + 13 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 20 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 10 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 15 Jahre
<b>Barwertvergleich</b>	<b>23.954.210</b>	<b>22.597.827</b>	<b>24.432.765</b>	<b>23.589.424</b>	<b>24.116.399</b>	<b>22.772.955</b>	<b>23.329.350</b>
Barwertvorteil für Kommunalkredit (absolut)		1.356.383		843.341	316.366	1.181.255	624.859
Barwertvorteil für Kommunalkredit (prozentual)		5,66%		3,45%	1,29%	4,93%	2,61%
<b>Nominalwertvergleich</b>	<b>26.357.687</b>	<b>24.878.458</b>	<b>27.762.739</b>	<b>26.837.412</b>	<b>30.121.554</b>	<b>25.541.930</b>	<b>27.626.806</b>
Vorteil für Kommunalkredit (absolut)		1.479.229		925.327	-2.358.815	815.757	-1.269.119
Vorteil für Kommunalkredit (prozentual)		5,61%		3,33%	-8,50%	3,09%	-4,81%

### 8.4 Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung

Wie die Übersichten unter Anlage 11 bzw. Anlage 12 zeigen, würde sich ein Ankauf des Erbbaurechts nach der 1. Mietperiode sich in jedem Falle deutlich entlastend auf den Ergebnishaushalt auswirken. Ursache hierfür ist neben niedrigeren Zinszahlungen insbesondere die Abschreibung des Ankaufspreises über 65 Jahre.

## 8.5 Auswirkungen auf die Zahlungsströme

Je nach Variante ergäben sich bei einem Ankauf des Erbbaurechts nach der 1. Mietperiode für die ersten 7 Jahre folgende jährlichen Zahlungsverpflichtungen (jeweils ohne Transaktionskosten)

Abbildung 4: Übersicht Jahresraten bis 2021

	Rate p.a. für die Jahre 1 bis 7 ohne Transaktionskosten						
	Leasing	Kommunal-kredit über 7 Jahre	Leasing + Kommunal-kredit über 13 Jahre	Kommunal-kredit über 7+13 Jahre	Kommunal-kredit über 20 Jahre	Kommunal-kredit über 15 Jahre	Kommunal-kredit über 10 Jahre
mit GrESt	3.103.844	3.032.042	3.103.844	3.032.042	1.574.164	1.924.405	2.667.999
ohne GrESt	3.103.844	2.857.151	3.103.844	2.940.622	1.499.204	1.832.767	2.540.951

Alle Kredit-Varianten für den Ankauf des Erbbaurechts sind in diesem Zeitraum günstiger als die Leasingbelastung.

Ab Jahr 8 ergibt sich durch die unterschiedlichen Tilgungsstrukturen und Laufzeiten folgendes Bild:

Abbildung 5: Übersicht Jahresraten ab 2021

	Rate p.a. für die Jahre 8 bis 20 ohne Transaktionskosten						
	Leasing	Kommunal-kredit über 7 Jahre	Leasing + Kommunal-kredit über 13 Jahre	Kommunal-kredit über 7+13 Jahre	Kommunal-kredit über 20 Jahre	Kommunal-kredit über 15 Jahre	Kommunal-kredit über 10 Jahre
mit GrESt	-	-	494.194	470.661	1.574.164	1.924.405	2.667.999
ohne GrESt	-	-	470.661	470.661	1.499.204	1.832.767	2.540.951

Ab Jahr 8 sinken die Belastungen für die Varianten mit anfänglich hoher Tilgung (7+13 Jahre) stark, die Kommunalkreditvarianten mit annuitätischer Zahlungsstruktur bleiben unverändert.

## 8.6 Empfehlungen

Im Ergebnis der erweiterten und aktualisierten Wirtschaftlichkeitsanalyse empfehlen wir dem Landkreis Teltow-Fläming, den Immobilien-Leasing-Vertrag zum Ende der ersten Mietperiode 2014 vertragsgerecht bis 20. März 2014 zum 20. September 2014 zu kündigen.

Auch wenn der Landkreis Grunderwerbsteuer zahlen müsste, wären zumindest zwei Varianten der fünf von uns untersuchten Alternativen wirtschaftlicher als die Fortsetzung des Immobilienleasingvertrages.

Neben der Einholung der kommunalrechtlichen Genehmigung sollte der Landkreis versuchen, eine Auskunft des Finanzamtes zu den o.g. Aspekten der Grunderwerbsteuerbefreiung bzw. -reduzierung zu erhalten.

Bei der Beantragung auf Genehmigung eines Kommunalkredits empfehlen wir, mehrere Finanzierungsalternativen vorzustellen und sich genehmigen zu lassen.

Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist im März 2014 sollten die erforderlichen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit zum Ankauf des Erbbaurechts im September 2014 die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen.

Vor Abschluss eines Kreditvertrages empfehlen wir einen entsprechenden Bankenwettbewerb durchzuführen und dabei alle genehmigungsfähigen Varianten auszuschreiben.

Als Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit (möglichst geringer Barwert) und möglichst geringer jährlicher Belastung empfehlen wir die Finanzierung mindestens über 10 Jahre, maximal über 15 Jahre auszuschreiben.

Nach Beschlussfassung durch den Kreistag und Genehmigung einer Kreditaufnahme durch die Rechtsaufsicht wären zur Abwicklung des Immobilien-Leasing-Vertrages folgende Schritte erforderlich, die auch rechtzeitig mit dem Leasinggeber abgestimmt werden sollten:

- Ausübung des Ankaufsrecht am Erbbaurecht (spätestens 6 Monate vor Ende der laufenden 1. Mietperiode)
- Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs
- Ausübung des Andienungsrechts der Kommanditanteile (spätestens 3 Monate vor Ende der laufenden 1. Mietperiode)
- Vorbereitung der Veräußerung der Kommanditanteile
- Beurkundung des Kaufvertrags für das Erbbaurecht und des Ausscheidens des Landkreises aus der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG
- Kaufpreiszahlung / Eigentumsübergang zum 20.09.2014

Die erweiterte und aktualisierte Wirtschaftlichkeitsanalyse wurde im Rahmen unseres Beratungsauftrages vom 28.1.14 erstellt und stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse basiert auf den oben beschriebenen Prämissen und gibt das Kapitalmarktniveau zum Stichtag 30.1.2015 wieder. Änderungen am Kapitalmarkt können nicht nur die absoluten Werte verändern, sondern auch die Vorteilhaftigkeit einzelner Varianten im Vergleich, insbesondere wenn Unterschiede zwischen den Varianten nur gering sind. Die endgültige Höhe der Zahlungsverpflichtungen steht erst mit Abschluss der entsprechenden Kreditverträge fest.

Berlin, den 6. Februar 2014

VBD Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH



Thomas Schubert



Lars Fischer

## Anlage 1

### Übersicht

Barwert-und Nominalwert-  
vergleiche

Landkreis Teltow-Fläming  
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Szenario A mit GrEST

Übersicht Barwert- und Nominalwertvergleiche

Vergleich über 7 Jahre			Vergleich über 20 Jahre			nur nachrichtlich	
	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021	Ankauf mit Kommunalkredit mit Restwert, Laufzeit 2014-2021	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021 + 13 Jahre Kommunalkredit	Ankauf mit Kommunalkredit mit Zahlungsstruktur wie Leasing 7 + 13 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 20 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 10 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 15 Jahre
<b>Barwertvergleich</b>	<b>24.182.041</b>	<b>23.726.132</b>	<b>24.657.046</b>	<b>24.175.856</b>	<b>25.316.253</b>	<b>23.905.637</b>	<b>24.489.852</b>
Barwertvorteil für Kommunalkredit (absolut)		455.909		481.190	-659.208	276.404	-307.811
Barwertvorteil für Kommunalkredit (prozentual)		1,89%		1,95%	-2,67%	1,14%	-1,27%
<b>Nominalwertvergleich</b>	<b>26.625.194</b>	<b>26.103.217</b>	<b>28.068.227</b>	<b>27.474.246</b>	<b>31.621.631</b>	<b>26.813.026</b>	<b>29.002.146</b>
Vorteil für Kommunalkredit (absolut)		521.977		593.981	-3.553.405	-187.833	-2.376.953
Vorteil für Kommunalkredit (prozentual)		1,96%		2,12%	-12,66%	-0,71%	-8,93%

Szenario B ohne GrEST

Übersicht Barwert- und Nominalwertvergleiche

Vergleich über 7 Jahre			Vergleich über 20 Jahre			nur nachrichtlich	
	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021	Ankauf mit Kommunalkredit mit Restwert, Laufzeit 2014-2021	Immobilien-Leasing- Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021 + 13 Jahre Kommunalkredit	Ankauf mit Kommunalkredit mit Zahlungsstruktur wie Leasing 7 + 13 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 20 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 10 Jahre	Ankauf mit Kommunal- kredit, ohne Restwert, Laufzeit 15 Jahre
<b>Barwertvergleich</b>	<b>23.954.210</b>	<b>22.597.827</b>	<b>24.432.765</b>	<b>23.589.424</b>	<b>24.116.399</b>	<b>22.772.955</b>	<b>23.329.350</b>
Barwertvorteil für Kommunalkredit (absolut)		1.356.383		843.341	316.366	1.181.255	624.859
Barwertvorteil für Kommunalkredit (prozentual)		5,66%		3,45%	1,29%	4,93%	2,61%
<b>Nominalwertvergleich</b>	<b>26.357.687</b>	<b>24.878.458</b>	<b>27.762.739</b>	<b>26.837.412</b>	<b>30.121.554</b>	<b>25.541.930</b>	<b>27.626.806</b>
Vorteil für Kommunalkredit (absolut)		1.479.229		925.327	-2.358.815	815.757	-1.269.119
Vorteil für Kommunalkredit (prozentual)		5,61%		3,33%	-8,50%	3,09%	-4,81%

## Anlage 2

Vergleich  
Zahlungsströme  
über 7 Jahre

Landkreis Teltow-Fläming  
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Vergleich Zahlungsströme über 7 Jahre

Szenario A mit GrEST

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
	21.09.2014			
1	31.12.2014	812.661	889.370	-76.709
2	31.03.2015	763.728	758.011	5.717
3	30.06.2015	763.728	758.011	5.717
4	30.09.2015	763.728	758.011	5.717
5	31.12.2015	792.718	758.011	34.707
6	31.03.2016	763.728	758.011	5.717
7	30.06.2016	763.728	758.011	5.717
8	30.09.2016	763.728	758.011	5.717
9	31.12.2016	795.018	758.011	37.008
10	31.03.2017	763.728	758.011	5.717
11	30.06.2017	763.728	758.011	5.717
12	30.09.2017	763.728	758.011	5.717
13	31.12.2017	792.718	758.011	34.707
14	31.03.2018	763.728	758.011	5.717
15	30.06.2018	763.728	758.011	5.717
16	30.09.2018	763.728	758.011	5.717
17	31.12.2018	795.018	758.011	37.008
18	31.03.2019	763.728	758.011	5.717
19	30.06.2019	763.728	758.011	5.717
20	30.09.2019	763.728	758.011	5.717
21	31.12.2019	792.718	758.011	34.707
22	31.03.2020	763.728	758.011	5.717
23	30.06.2020	763.728	758.011	5.717
24	30.09.2020	763.728	758.011	5.717
25	31.12.2020	795.018	758.011	37.008
26	31.03.2021	763.728	758.011	5.717
27	30.06.2021	763.728	758.011	5.717
28	20.09.2021	787.129	755.436	31.693
<b>28</b>	<b>Restwert</b>	<b>4.987.645</b>	<b>4.750.138</b>	<b>237.507</b>
<b>Summe</b>		<b>26.625.194</b>	<b>26.103.217</b>	<b>521.977</b>

Szenario B ohne GrEST

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
	21.09.2014			
1	31.12.2014	812.661	845.107	-32.446
2	31.03.2015	763.728	714.288	49.440
3	30.06.2015	763.728	714.288	49.440
4	30.09.2015	763.728	714.288	49.440
5	31.12.2015	792.718	714.288	78.430
6	31.03.2016	763.728	714.288	49.440
7	30.06.2016	763.728	714.288	49.440
8	30.09.2016	763.728	714.288	49.440
9	31.12.2016	795.018	714.288	80.731
10	31.03.2017	763.728	714.288	49.440
11	30.06.2017	763.728	714.288	49.440
12	30.09.2017	763.728	714.288	49.440
13	31.12.2017	792.718	714.288	78.430
14	31.03.2018	763.728	714.288	49.440
15	30.06.2018	763.728	714.288	49.440
16	30.09.2018	763.728	714.288	49.440
17	31.12.2018	795.018	714.288	80.731
18	31.03.2019	763.728	714.288	49.440
19	30.06.2019	763.728	714.288	49.440
20	30.09.2019	763.728	714.288	49.440
21	31.12.2019	792.718	714.288	78.430
22	31.03.2020	763.728	714.288	49.440
23	30.06.2020	763.728	714.288	49.440
24	30.09.2020	763.728	714.288	49.440
25	31.12.2020	795.018	714.288	80.731
26	31.03.2021	763.728	714.288	49.440
27	30.06.2021	763.728	714.288	49.440
28	20.09.2021	757.129	711.733	45.395
<b>28</b>	<b>Restwert</b>	<b>4.750.138</b>	<b>4.750.138</b>	<b>0</b>
<b>Summe</b>		<b>26.357.687</b>	<b>24.878.458</b>	<b>1.479.229</b>

## Anlage 3

Vergleiche  
Zahlungsströme  
über 20 Jahre

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**

**Vergleich Zahlungsströme über 20 Jahre (Kommunalkredit mit Zahlungsstruktur wie Leasing 7 +13 Jahre)**

**Szenario A mit GrEST**

**Szenario B ohne GrEST**

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
1	21.09.2014			
1	31.12.2014	812.661	889.370	-76.709
2	31.03.2015	763.728	758.011	5.717
3	30.06.2015	763.728	758.011	5.717
4	30.09.2015	763.728	758.011	5.717
5	31.12.2015	792.718	758.011	34.707
6	31.03.2016	763.728	758.011	5.717
7	30.06.2016	763.728	758.011	5.717
8	30.09.2016	763.728	758.011	5.717
9	31.12.2016	795.018	758.011	37.008
10	31.03.2017	763.728	758.011	5.717
11	30.06.2017	763.728	758.011	5.717
12	30.09.2017	763.728	758.011	5.717
13	31.12.2017	792.718	758.011	34.707
14	31.03.2018	763.728	758.011	5.717
15	30.06.2018	763.728	758.011	5.717
16	30.09.2018	763.728	758.011	5.717
17	31.12.2018	795.018	758.011	37.008
18	31.03.2019	763.728	758.011	5.717
19	30.06.2019	763.728	758.011	5.717
20	30.09.2019	763.728	758.011	5.717
21	31.12.2019	792.718	758.011	34.707
22	31.03.2020	763.728	758.011	5.717
23	30.06.2020	763.728	758.011	5.717
24	30.09.2020	763.728	758.011	5.717
25	31.12.2020	795.018	758.011	37.008
26	31.03.2021	763.728	758.011	5.717
27	30.06.2021	763.728	758.011	5.717
28	30.09.2021	763.285	758.011	5.275
29	31.12.2021	153.548	117.665	35.883
30	31.03.2022	123.548	117.665	5.883
31	30.06.2022	123.548	117.665	5.883
32	30.09.2022	123.548	117.665	5.883
33	31.12.2022	123.548	117.665	5.883
34	31.03.2023	123.548	117.665	5.883
35	30.06.2023	123.548	117.665	5.883
36	30.09.2023	123.548	117.665	5.883
37	31.12.2023	123.548	117.665	5.883
38	31.03.2024	123.548	117.665	5.883
39	30.06.2024	123.548	117.665	5.883
40	30.09.2024	123.548	117.665	5.883
41	31.12.2024	123.548	117.665	5.883
42	31.03.2025	123.548	117.665	5.883
43	30.06.2025	123.548	117.665	5.883
44	30.09.2025	123.548	117.665	5.883
45	31.12.2025	123.548	117.665	5.883
46	31.03.2026	123.548	117.665	5.883
47	30.06.2026	123.548	117.665	5.883
48	30.09.2026	123.548	117.665	5.883
49	31.12.2026	123.548	117.665	5.883
50	31.03.2027	123.548	117.665	5.883
51	30.06.2027	123.548	117.665	5.883
52	30.09.2027	123.548	117.665	5.883
53	31.12.2027	123.548	117.665	5.883
54	31.03.2028	123.548	117.665	5.883
55	30.06.2028	123.548	117.665	5.883
56	30.09.2028	123.548	117.665	5.883
57	31.12.2028	123.548	117.665	5.883
58	31.03.2029	123.548	117.665	5.883
59	30.06.2029	123.548	117.665	5.883
60	30.09.2029	123.548	117.665	5.883

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
	21.09.2014			
1	31.12.2014	812.661	869.623	-56.962
2	31.03.2015	763.728	735.155	28.572
3	30.06.2015	763.728	735.155	28.572
4	30.09.2015	763.728	735.155	28.572
5	31.12.2015	792.718	735.155	57.562
6	31.03.2016	763.728	735.155	28.572
7	30.06.2016	763.728	735.155	28.572
8	30.09.2016	763.728	735.155	28.572
9	31.12.2016	795.018	735.155	59.863
10	31.03.2017	763.728	735.155	28.572
11	30.06.2017	763.728	735.155	28.572
12	30.09.2017	763.728	735.155	28.572
13	31.12.2017	792.718	735.155	57.562
14	31.03.2018	763.728	735.155	28.572
15	30.06.2018	763.728	735.155	28.572
16	30.09.2018	763.728	735.155	28.572
17	31.12.2018	795.018	735.155	59.863
18	31.03.2019	763.728	735.155	28.572
19	30.06.2019	763.728	735.155	28.572
20	30.09.2019	763.728	735.155	28.572
21	31.12.2019	792.718	735.155	57.562
22	31.03.2020	763.728	735.155	28.572
23	30.06.2020	763.728	735.155	28.572
24	30.09.2020	763.728	735.155	28.572
25	31.12.2020	795.018	735.155	59.863
26	31.03.2021	763.728	735.155	28.572
27	30.06.2021	763.728	735.155	28.572
28	30.09.2021	763.728	735.155	28.572
29	31.12.2021	147.665	117.665	30.000
30	31.03.2022	117.665	117.665	0
31	30.06.2022	117.665	117.665	0
32	30.09.2022	117.665	117.665	0
33	31.12.2022	117.665	117.665	0
34	31.03.2023	117.665	117.665	0
35	30.06.2023	117.665	117.665	0
36	30.09.2023	117.665	117.665	0
37	31.12.2023	117.665	117.665	0
38	31.03.2024	117.665	117.665	0
39	30.06.2024	117.665	117.665	0
40	30.09.2024	117.665	117.665	0
41	31.12.2024	117.665	117.665	0
42	31.03.2025	117.665	117.665	0
43	30.06.2025	117.665	117.665	0
44	30.09.2025	117.665	117.665	0
45	31.12.2025	117.665	117.665	0
46	31.03.2026	117.665	117.665	0
47	30.06.2026	117.665	117.665	0
48	30.09.2026	117.665	117.665	0
49	31.12.2026	117.665	117.665	0
50	31.03.2027	117.665	117.665	0
51	30.06.2027	117.665	117.665	0
52	30.09.2027	117.665	117.665	0
53	31.12.2027	117.665	117.665	0
54	31.03.2028	117.665	117.665	0
55	30.06.2028	117.665	117.665	0
56	30.09.2028	117.665	117.665	0
57	31.12.2028	117.665	117.665	0
58	31.03.2029	117.665	117.665	0
59	30.06.2029	117.665	117.665	0
60	30.09.2029	117.665	117.665	0

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
61	31.12.2029	123.548	117.665	5.883
62	31.03.2030	123.548	117.665	5.883
63	30.06.2030	123.548	117.665	5.883
64	30.09.2030	123.548	117.665	5.883
65	31.12.2030	123.548	117.665	5.883
66	31.03.2031	123.548	117.665	5.883
67	30.06.2031	123.548	117.665	5.883
68	30.09.2031	123.548	117.665	5.883
69	31.12.2031	123.548	117.665	5.883
70	31.03.2032	123.548	117.665	5.883
71	30.06.2032	123.548	117.665	5.883
72	30.09.2032	123.548	117.665	5.883
73	31.12.2032	123.548	117.665	5.883
74	31.03.2033	123.548	117.665	5.883
75	30.06.2033	123.548	117.665	5.883
76	30.09.2033	123.548	117.665	5.883
77	31.12.2033	123.548	117.665	5.883
78	31.03.2034	123.548	117.665	5.883
79	30.06.2034	123.548	117.665	5.883
80	30.09.2034	123.548	117.665	5.883
	<b>Restwert</b>	0		0
<b>Summe</b>		28.068.227	27.474.246	593.981

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
61	31.12.2029	117.665	117.665	0
62	31.03.2030	117.665	117.665	0
63	30.06.2030	117.665	117.665	0
64	30.09.2030	117.665	117.665	0
65	31.12.2030	117.665	117.665	0
66	31.03.2031	117.665	117.665	0
67	30.06.2031	117.665	117.665	0
68	30.09.2031	117.665	117.665	0
69	31.12.2031	117.665	117.665	0
70	31.03.2032	117.665	117.665	0
71	30.06.2032	117.665	117.665	0
72	30.09.2032	117.665	117.665	0
73	31.12.2032	117.665	117.665	0
74	31.03.2033	117.665	117.665	0
75	30.06.2033	117.665	117.665	0
76	30.09.2033	117.665	117.665	0
77	31.12.2033	117.665	117.665	0
78	31.03.2034	117.665	117.665	0
79	30.06.2034	117.665	117.665	0
80	30.09.2034	117.665	117.665	0
	<b>Restwert</b>	0	0	0
<b>Summe</b>		27.762.739	26.837.412	925.327

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**
**Vergleich Zahlungsströme über 20 Jahre (Kommunalkredit annuitätisch über 20 Jahre )**
**Szenario A mit GrEST**
**Szenario B ohne GrEST**

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
1	21.09.2014			
1	31.12.2014	812.661	531.891	280.769
2	31.03.2015	763.728	393.541	370.187
3	30.06.2015	763.728	393.541	370.187
4	30.09.2015	763.728	393.541	370.187
5	31.12.2015	792.718	393.541	399.177
6	31.03.2016	763.728	393.541	370.187
7	30.06.2016	763.728	393.541	370.187
8	30.09.2016	763.728	393.541	370.187
9	31.12.2016	795.018	393.541	401.477
10	31.03.2017	763.728	393.541	370.187
11	30.06.2017	763.728	393.541	370.187
12	30.09.2017	763.728	393.541	370.187
13	31.12.2017	792.718	393.541	399.177
14	31.03.2018	763.728	393.541	370.187
15	30.06.2018	763.728	393.541	370.187
16	30.09.2018	763.728	393.541	370.187
17	31.12.2018	795.018	393.541	401.477
18	31.03.2019	763.728	393.541	370.187
19	30.06.2019	763.728	393.541	370.187
20	30.09.2019	763.728	393.541	370.187
21	31.12.2019	792.718	393.541	399.177
22	31.03.2020	763.728	393.541	370.187
23	30.06.2020	763.728	393.541	370.187
24	30.09.2020	763.728	393.541	370.187
25	31.12.2020	795.018	393.541	401.477
26	31.03.2021	763.728	393.541	370.187
27	30.06.2021	763.728	393.541	370.187
28	30.09.2021	763.285	393.541	369.744
29	31.12.2021	153.548	393.541	-239.993
30	31.03.2022	123.548	393.541	-269.993
31	30.06.2022	123.548	393.541	-269.993
32	30.09.2022	123.548	393.541	-269.993
33	31.12.2022	123.548	393.541	-269.993
34	31.03.2023	123.548	393.541	-269.993
35	30.06.2023	123.548	393.541	-269.993
36	30.09.2023	123.548	393.541	-269.993
37	31.12.2023	123.548	393.541	-269.993
38	31.03.2024	123.548	393.541	-269.993
39	30.06.2024	123.548	393.541	-269.993
40	30.09.2024	123.548	393.541	-269.993
41	31.12.2024	123.548	393.541	-269.993
42	31.03.2025	123.548	393.541	-269.993
43	30.06.2025	123.548	393.541	-269.993
44	30.09.2025	123.548	393.541	-269.993
45	31.12.2025	123.548	393.541	-269.993
46	31.03.2026	123.548	393.541	-269.993
47	30.06.2026	123.548	393.541	-269.993
48	30.09.2026	123.548	393.541	-269.993
49	31.12.2026	123.548	393.541	-269.993
50	31.03.2027	123.548	393.541	-269.993
51	30.06.2027	123.548	393.541	-269.993
52	30.09.2027	123.548	393.541	-269.993
53	31.12.2027	123.548	393.541	-269.993
54	31.03.2028	123.548	393.541	-269.993
55	30.06.2028	123.548	393.541	-269.993
56	30.09.2028	123.548	393.541	-269.993
57	31.12.2028	123.548	393.541	-269.993
58	31.03.2029	123.548	393.541	-269.993
59	30.06.2029	123.548	393.541	-269.993
60	30.09.2029	123.548	393.541	-269.993

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
	21.09.2014			
1	31.12.2014	812.661	512.278	300.383
2	31.03.2015	763.728	374.801	388.927
3	30.06.2015	763.728	374.801	388.927
4	30.09.2015	763.728	374.801	388.927
5	31.12.2015	792.718	374.801	417.917
6	31.03.2016	763.728	374.801	388.927
7	30.06.2016	763.728	374.801	388.927
8	30.09.2016	763.728	374.801	388.927
9	31.12.2016	795.018	374.801	420.217
10	31.03.2017	763.728	374.801	388.927
11	30.06.2017	763.728	374.801	388.927
12	30.09.2017	763.728	374.801	388.927
13	31.12.2017	792.718	374.801	417.917
14	31.03.2018	763.728	374.801	388.927
15	30.06.2018	763.728	374.801	388.927
16	30.09.2018	763.728	374.801	388.927
17	31.12.2018	795.018	374.801	420.217
18	31.03.2019	763.728	374.801	388.927
19	30.06.2019	763.728	374.801	388.927
20	30.09.2019	763.728	374.801	388.927
21	31.12.2019	792.718	374.801	417.917
22	31.03.2020	763.728	374.801	388.927
23	30.06.2020	763.728	374.801	388.927
24	30.09.2020	763.728	374.801	388.927
25	31.12.2020	795.018	374.801	420.217
26	31.03.2021	763.728	374.801	388.927
27	30.06.2021	763.728	374.801	388.927
28	30.09.2021	763.728	374.801	388.927
29	31.12.2021	147.665	374.801	-227.136
30	31.03.2022	117.665	374.801	-257.136
31	30.06.2022	117.665	374.801	-257.136
32	30.09.2022	117.665	374.801	-257.136
33	31.12.2022	117.665	374.801	-257.136
34	31.03.2023	117.665	374.801	-257.136
35	30.06.2023	117.665	374.801	-257.136
36	30.09.2023	117.665	374.801	-257.136
37	31.12.2023	117.665	374.801	-257.136
38	31.03.2024	117.665	374.801	-257.136
39	30.06.2024	117.665	374.801	-257.136
40	30.09.2024	117.665	374.801	-257.136
41	31.12.2024	117.665	374.801	-257.136
42	31.03.2025	117.665	374.801	-257.136
43	30.06.2025	117.665	374.801	-257.136
44	30.09.2025	117.665	374.801	-257.136
45	31.12.2025	117.665	374.801	-257.136
46	31.03.2026	117.665	374.801	-257.136
47	30.06.2026	117.665	374.801	-257.136
48	30.09.2026	117.665	374.801	-257.136
49	31.12.2026	117.665	374.801	-257.136
50	31.03.2027	117.665	374.801	-257.136
51	30.06.2027	117.665	374.801	-257.136
52	30.09.2027	117.665	374.801	-257.136
53	31.12.2027	117.665	374.801	-257.136
54	31.03.2028	117.665	374.801	-257.136
55	30.06.2028	117.665	374.801	-257.136
56	30.09.2028	117.665	374.801	-257.136
57	31.12.2028	117.665	374.801	-257.136
58	31.03.2029	117.665	374.801	-257.136
59	30.06.2029	117.665	374.801	-257.136
60	30.09.2029	117.665	374.801	-257.136

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
61	31.12.2029	123.548	393.541	-269.993
62	31.03.2030	123.548	393.541	-269.993
63	30.06.2030	123.548	393.541	-269.993
64	30.09.2030	123.548	393.541	-269.993
65	31.12.2030	123.548	393.541	-269.993
66	31.03.2031	123.548	393.541	-269.993
67	30.06.2031	123.548	393.541	-269.993
68	30.09.2031	123.548	393.541	-269.993
69	31.12.2031	123.548	393.541	-269.993
70	31.03.2032	123.548	393.541	-269.993
71	30.06.2032	123.548	393.541	-269.993
72	30.09.2032	123.548	393.541	-269.993
73	31.12.2032	123.548	393.541	-269.993
74	31.03.2033	123.548	393.541	-269.993
75	30.06.2033	123.548	393.541	-269.993
76	30.09.2033	123.548	393.541	-269.993
77	31.12.2033	123.548	393.541	-269.993
78	31.03.2034	123.548	393.541	-269.993
79	30.06.2034	123.548	393.541	-269.993
80	30.09.2034	123.548	393.541	-269.993
	<b>Restwert</b>	0		0
<b>Summe</b>		28.068.227	31.621.631	-3.553.405

Quartal	Datum	Leasing	Ankauf mit Kommunalkredit	Differenz
61	31.12.2029	117.665	374.801	-257.136
62	31.03.2030	117.665	374.801	-257.136
63	30.06.2030	117.665	374.801	-257.136
64	30.09.2030	117.665	374.801	-257.136
65	31.12.2030	117.665	374.801	-257.136
66	31.03.2031	117.665	374.801	-257.136
67	30.06.2031	117.665	374.801	-257.136
68	30.09.2031	117.665	374.801	-257.136
69	31.12.2031	117.665	374.801	-257.136
70	31.03.2032	117.665	374.801	-257.136
71	30.06.2032	117.665	374.801	-257.136
72	30.09.2032	117.665	374.801	-257.136
73	31.12.2032	117.665	374.801	-257.136
74	31.03.2033	117.665	374.801	-257.136
75	30.06.2033	117.665	374.801	-257.136
76	30.09.2033	117.665	374.801	-257.136
77	31.12.2033	117.665	374.801	-257.136
78	31.03.2034	117.665	374.801	-257.136
79	30.06.2034	117.665	374.801	-257.136
80	30.09.2034	117.665	374.801	-257.136
	<b>Restwert</b>	0	0	0
<b>Summe</b>		27.762.739	30.121.554	-2.358.815

## Anlage 4

### Ausgangsdaten

Landkreis Teltow-Fläming  
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

**Ausgangsdaten**

Berechnungsbasis für Finanzierung		
Gesamtinvestitionskosten	76.006.684,88 DM <sup>1</sup>	
entspricht	38.861.600,90 €	
Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €	
Restwert nach 22 Jahren	4.750.138,00 € <sup>1</sup>	
Fremdfinanzierungsbedarf für 2. Mietperiode	23.046.133 €	
davon Anteil einredefreier Finanzierung	18.295.995 €	
davon Finanzierungsanteil für Restwert	4.750.138 €	
Transaktionskosten		
GrEST nach 15 Jahren	1.152.307 €	GrEST-Satz 5%
GrEST nach 22 Jahren	237.507 €	GrEST-Satz 5%
Transaktionskosten für Erwerb Erbbaurecht nach 15 Jahren	120.000 € <sup>2</sup>	
Transaktionskosten für Erwerb Erbbaurecht nach 22 Jahren	30.000 € <sup>3</sup>	
Finanzierungsbedingungen		
Stichtag	30.01.2014	
Referenzzins Laufzeit 7 Jahre tilgungsgewichtet ohne Restwert (Basis Isdafix):	1,06% p.a.	
Referenzzins Laufzeit 7 Jahre tilgungsgewichtet mit Restwert (Basis Isdafix):	1,19% p.a.	
Referenzzins Laufzeit 7 Jahre endfällig (Basis Isdafix):	1,47% p.a.	
Referenzzins Laufzeit 10 Jahre tilgungsgewichtet (Basis Isdafix):	1,44% p.a.	
Referenzzins Laufzeit 15 Jahre tilgungsgewichtet (Basis Isdafix):	1,89% p.a.	
Referenzzins Laufzeit 20 Jahre tilgungsgewichtet (Basis Isdafix):	2,23% p.a.	
Aufschlag für einredefreie Leasingraten:	1,20% p.a.	
Aufschlag für Restwert:	3,20% p.a.	
Zinssatz für Leasingraten	2,26% p.a.	
Zinssatz für Restwert:	4,67% p.a.	
Aufschlag für Kommunalkredit	0,50% p.a.	
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	1,69% p.a.	
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 10 Jahre	1,94% p.a.	
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 15 Jahre	2,39% p.a.	
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 20 Jahre	2,73% p.a.	
Zinssatz in 7 Jahren Kommunalkredit über 13 Jahre	4,01% p.a.	
<small>(Mittelwert Umlaufrendite 10jähriger Inhaberschuldverschreibung Bund seit 1994)</small>		
Diskontierungszinssatz gem . BMF-Schreiben v.11.12.2013	2,30% p.a.	
Zahlungsweise:	quartalsweise nachschüssig	
Mietzeit (insgesamt):	22 Jahre	
2. Mietperiode	7 Jahre	
Rest-Abschreibungsdauer des Gebäudes ab 2014	65 Jahre	
Rest-Abschreibungsdauer des Gebäudes ab 2021	58 Jahre	
Kurs 1 €/DM	1,95583	
Nebenkosten p.a		
Kosten Objektgesellschaft:	4.857,27 €	9.500,00 DM
Verwaltungskostenbeitrag :	23.316,96 €	0,06% der GIK
Verwaltungskostenbeitrag lt. Nachtrag	815,88 €	
<b>Summe Nebenkosten p.a</b>	<b>28.990,11 €</b>	
Bauzustandsüberwachung aller zwei Jahre:	2.300,81 €	4.500,00 DM
<sup>1</sup> lt. 3. Nachtrag vom 4.12.01		
<sup>2</sup> lt. Angaben der Kreisverwaltung vom 24.1.2014		
<sup>3</sup> von VBD geschätzt		

## Anlage 5

Zahlungsströme  
über 7 Jahre  
mit GrEST

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario A mit GrESt**

**Zahlungsströme Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages**  
**Betrachtungszeitraum 7 Jahre**

Fremdfinanzierungsbedarf für 2. Mietperiode	23.046.133 €
Einredefreier Teil der Finanzierung	18.295.995 €
Finanzierung des Restwerts	4.750.138 €
GrESt nach 22 Jahren	237.507 €
Zinssatz für einredefreien Teil:	2,26% p.a.
Zinssatz für Restwert:	4,67% p.a.
einmalige Transaktionskosten	- €
Summe Nebenkosten p.a	28.990,11 €
Bauzustandsüberwachung aller zwei Jahre:	2.300,81 €

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Zinsen für Restwert	Nebenkosten	Summe der Zahlungen	Barwert
		21.09.2014								
1	1	31.12.2014	18.295.995	17.691.050	114.858	604.945	61.567	31.291	812.661	808.015
2		31.03.2015	17.691.050	17.082.687	99.954	608.363	55.410	0	763.728	755.020
3		30.06.2015	17.082.687	16.470.887	96.517	611.800	55.410	0	763.728	750.703
4		30.09.2015	16.470.887	15.855.631	93.061	615.257	55.410	0	763.728	746.411
5	2	31.12.2015	15.855.631	15.236.898	89.584	618.733	55.410	28.990	792.718	770.315
6		31.03.2016	15.236.898	14.614.669	86.088	622.229	55.410	0	763.728	737.901
7		30.06.2016	14.614.669	13.988.925	82.573	625.744	55.410	0	763.728	733.682
8		30.09.2016	13.988.925	13.359.645	79.037	629.280	55.410	0	763.728	729.488
9	3	31.12.2016	13.359.645	12.726.810	75.482	632.835	55.410	31.291	795.018	755.035
10		31.03.2017	12.726.810	12.090.399	71.906	636.411	55.410	0	763.728	721.171
11		30.06.2017	12.090.399	11.450.393	68.311	640.006	55.410	0	763.728	717.048
12		30.09.2017	11.450.393	10.806.770	64.695	643.622	55.410	0	763.728	712.948
13	4	31.12.2017	10.806.770	10.159.512	61.058	647.259	55.410	28.990	792.718	735.780
14		31.03.2018	10.159.512	9.508.596	57.401	650.916	55.410	0	763.728	704.819
15		30.06.2018	9.508.596	8.854.002	53.724	654.594	55.410	0	763.728	700.790
16		30.09.2018	8.854.002	8.195.710	50.025	658.292	55.410	0	763.728	696.783
17	5	31.12.2018	8.195.710	7.533.699	46.306	662.011	55.410	31.291	795.018	721.185
18		31.03.2019	7.533.699	6.867.947	42.565	665.752	55.410	0	763.728	688.839
19		30.06.2019	6.867.947	6.198.433	38.804	669.513	55.410	0	763.728	684.901
20		30.09.2019	6.198.433	5.525.137	35.021	673.296	55.410	0	763.728	680.985
21	6	31.12.2019	5.525.137	4.848.037	31.217	677.100	55.410	28.990	792.718	702.793
22		31.03.2020	4.848.037	4.167.112	27.391	680.926	55.410	0	763.728	673.221
23		30.06.2020	4.167.112	3.482.339	23.544	684.773	55.410	0	763.728	669.372
24		30.09.2020	3.482.339	2.793.697	19.675	688.642	55.410	0	763.728	665.545
25	7	31.12.2020	2.793.697	2.101.164	15.784	692.533	55.410	31.291	795.018	688.852
26		31.03.2021	2.101.164	1.404.718	11.872	696.446	55.410	0	763.728	657.957
27		30.06.2021	1.404.718	704.338	7.937	700.381	55.410	0	763.728	654.195
28		20.09.2021	704.338	0	3.537	704.338	49.254	30.000	787.129	670.385
28		Restwert				0	4.750.138		4.750.138	4.045.620
28		zzgl GrESt						237.507	237.507	202.281
<b>Summe</b>					1.547.930	18.295.995	6.301.628	479.641	26.625.194	24.182.041

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario A mit GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 7 Jahre**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
GrEST nach 15 Jahren	1.152.306,65 €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	24.198.439,65 €
Restobligo nach 7 Jahren	4.750.138,00 €
Laufzeit des Kommunalkredits	7 Jahre
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	1,69% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €

Quarta	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
		21.09.2014						
1	1	31.12.2014	23.542.668	113.598	655.772	120.000	889.370	884.286
2		31.03.2015	22.884.125	99.468	658.543		758.011	749.368
3		30.06.2015	22.222.800	96.685	661.325		758.011	745.084
4		30.09.2015	21.558.681	93.891	664.119		758.011	740.824
5	2	31.12.2015	20.891.756	91.085	666.925		758.011	736.589
6		31.03.2016	20.222.013	88.268	669.743		758.011	732.377
7		30.06.2016	19.549.440	85.438	672.572		758.011	728.190
8		30.09.2016	18.874.026	82.596	675.414		758.011	724.027
9	3	31.12.2016	18.195.758	79.743	678.268		758.011	719.888
10		31.03.2017	17.514.625	76.877	681.133		758.011	715.772
11		30.06.2017	16.830.614	73.999	684.011		758.011	711.680
12		30.09.2017	16.143.713	71.109	686.901		758.011	707.611
13	4	31.12.2017	15.453.909	68.207	689.803		758.011	703.566
14		31.03.2018	14.761.191	65.293	692.718		758.011	699.543
15		30.06.2018	14.065.547	62.366	695.644		758.011	695.544
16		30.09.2018	13.366.963	59.427	698.584		758.011	691.567
17	5	31.12.2018	12.665.428	56.475	701.535		758.011	687.614
18		31.03.2019	11.960.929	53.511	704.499		758.011	683.683
19		30.06.2019	11.253.454	50.535	707.476		758.011	679.774
20		30.09.2019	10.542.989	47.546	710.465		758.011	675.887
21	6	31.12.2019	9.829.523	44.544	713.466		758.011	672.023
22		31.03.2020	9.113.042	41.530	716.481		758.011	668.181
23		30.06.2020	8.393.534	38.503	719.508		758.011	664.361
24		30.09.2020	7.670.986	35.463	722.548		758.011	660.563
25	7	31.12.2020	6.945.386	32.410	725.601		758.011	656.786
26		31.03.2021	6.216.719	29.344	728.666		758.011	653.032
27		30.06.2021	5.484.974	26.266	731.745		758.011	649.298
28		20.09.2021	4.750.138	20.599	734.836		755.436	643.393
28		<b>Restwert</b>			4.750.138		4.750.138	4.045.620
<b>Summe</b>				1.784.777	24.198.440		26.103.217	23.726.132

## Anlage 6

Zahlungsströme  
über 20 Jahre  
mit GrEST

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario A mit GrEST**

**Zahlungsströme Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages**  
**Betrachtungszeitraum 20 Jahre (7+13 Jahre)**

Fremdfinanzierungsbedarf für 2. Mietperiode	23.046.133 €
Einredefreier Teil der Finanzierung	18.295.995 €
Finanzierung des Restwerts mit GrEST	4.750.138 €
GrEST nach 22 Jahren	237.507 €
Zinssatz für einredefreien Teil:	2,26% p.a.
Zinssatz für Restwert:	4,67% p.a.
Finanzierung des Restwertes	13 Jahre
Zinssatz in 7 Jahren Kommunalkredit über 13 Ja	4,01% p.a.
einmalige Transaktionskosten	30.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	28.990,11 €
Bauzustandsüberwachung aller zwei Jahre:	2.300,81 €

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Zinsen für Restwert	Nebenkosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014								
		31.12.2014	18.295.995	17.691.050	114.858	604.945	61.567	31.291	812.661	808.015
2		31.03.2015	17.691.050	17.082.687	99.954	608.363	55.410	0	763.728	755.020
3		30.06.2015	17.082.687	16.470.887	96.517	611.800	55.410	0	763.728	750.703
4		30.09.2015	16.470.887	15.855.631	93.061	615.257	55.410	0	763.728	746.411
5	2	31.12.2015	15.855.631	15.236.898	89.584	618.733	55.410	28.990	792.718	770.315
6		31.03.2016	15.236.898	14.614.669	86.088	622.229	55.410	0	763.728	737.901
7		30.06.2016	14.614.669	13.988.925	82.573	625.744	55.410	0	763.728	733.682
8		30.09.2016	13.988.925	13.359.645	79.037	629.280	55.410	0	763.728	729.488
9	3	31.12.2016	13.359.645	12.726.810	75.482	632.835	55.410	31.291	795.018	755.035
10		31.03.2017	12.726.810	12.090.399	71.906	636.411	55.410	0	763.728	721.171
11		30.06.2017	12.090.399	11.450.393	68.311	640.006	55.410	0	763.728	717.048
12		30.09.2017	11.450.393	10.806.770	64.695	643.622	55.410	0	763.728	712.948
13	4	31.12.2017	10.806.770	10.159.512	61.058	647.259	55.410	28.990	792.718	735.780
14		31.03.2018	10.159.512	9.508.596	57.401	650.916	55.410	0	763.728	704.819
15		30.06.2018	9.508.596	8.854.002	53.724	654.594	55.410	0	763.728	700.790
16		30.09.2018	8.854.002	8.195.710	50.025	658.292	55.410	0	763.728	696.783
17	5	31.12.2018	8.195.710	7.533.699	46.306	662.011	55.410	31.291	795.018	721.185
18		31.03.2019	7.533.699	6.867.947	42.565	665.752	55.410	0	763.728	688.839
19		30.06.2019	6.867.947	6.198.433	38.804	669.513	55.410	0	763.728	684.901
20		30.09.2019	6.198.433	5.525.137	35.021	673.296	55.410	0	763.728	680.985
21	6	31.12.2019	5.525.137	4.848.037	31.217	677.100	55.410	28.990	792.718	702.793
22		31.03.2020	4.848.037	4.167.112	27.391	680.926	55.410	0	763.728	673.221
23		30.06.2020	4.167.112	3.482.339	23.544	684.773	55.410	0	763.728	669.372
24		30.09.2020	3.482.339	2.793.697	19.675	688.642	55.410	0	763.728	665.545
25	7	31.12.2020	2.793.697	2.101.164	15.784	692.533	55.410	31.291	795.018	688.852
26		31.03.2021	2.101.164	1.404.718	11.872	696.446	55.410	0	763.728	657.957
27		30.06.2021	1.404.718	704.338	7.937	700.381	55.410	0	763.728	654.195
28		20.09.2021	704.338	0	3.537	704.338	55.410	0	763.285	650.078
1	8	31.12.2021	4.987.645	4.914.098	50.001	73.547	0	30.000	153.548	130.027
2		31.03.2022	4.914.098	4.839.813	49.264	74.285	0	0	123.548	104.025
3		30.06.2022	4.839.813	4.764.784	48.519	75.029	0	0	123.548	103.430
4		30.09.2022	4.764.784	4.689.002	47.767	75.782	0	0	123.548	102.839
5	9	31.12.2022	4.689.002	4.612.461	47.007	76.541	0	0	123.548	102.251
6		31.03.2023	4.612.461	4.535.152	46.240	77.309	0	0	123.548	101.666
7		30.06.2023	4.535.152	4.457.069	45.465	78.084	0	0	123.548	101.085
8		30.09.2023	4.457.069	4.378.202	44.682	78.866	0	0	123.548	100.507
9	10	31.12.2023	4.378.202	4.298.545	43.891	79.657	0	0	123.548	99.932
10		31.03.2024	4.298.545	4.218.090	43.093	80.456	0	0	123.548	99.361
11		30.06.2024	4.218.090	4.136.828	42.286	81.262	0	0	123.548	98.793
12		30.09.2024	4.136.828	4.054.751	41.472	82.077	0	0	123.548	98.228

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Zinsen für Restwert	Nebenkosten	Summe der Zahlungen	Barwert
13	11	31.12.2024	4.054.751	3.971.851	40.649	82.900	0	0	123.548	97.667
14		31.03.2025	3.971.851	3.888.120	39.818	83.731	0	0	123.548	97.108
15		30.06.2025	3.888.120	3.803.550	38.978	84.570	0	0	123.548	96.553
16		30.09.2025	3.803.550	3.718.132	38.131	85.418	0	0	123.548	96.001
17	12	31.12.2025	3.718.132	3.631.858	37.274	86.274	0	0	123.548	95.452
18		31.03.2026	3.631.858	3.544.719	36.409	87.139	0	0	123.548	94.906
19		30.06.2026	3.544.719	3.456.706	35.536	88.013	0	0	123.548	94.364
20		30.09.2026	3.456.706	3.367.811	34.653	88.895	0	0	123.548	93.824
21	13	31.12.2026	3.367.811	3.278.025	33.762	89.786	0	0	123.548	93.288
22		31.03.2027	3.278.025	3.187.339	32.862	90.686	0	0	123.548	92.755
23		30.06.2027	3.187.339	3.095.744	31.953	91.595	0	0	123.548	92.224
24		30.09.2027	3.095.744	3.003.230	31.035	92.514	0	0	123.548	91.697
25	14	31.12.2027	3.003.230	2.909.789	30.107	93.441	0	0	123.548	91.173
26		31.03.2028	2.909.789	2.815.411	29.171	94.378	0	0	123.548	90.652
27		30.06.2028	2.815.411	2.720.087	28.224	95.324	0	0	123.548	90.133
28		30.09.2028	2.720.087	2.623.807	27.269	96.280	0	0	123.548	89.618
29	15	31.12.2028	2.623.807	2.526.563	26.304	97.245	0	0	123.548	89.106
30		31.03.2029	2.526.563	2.428.343	25.329	98.220	0	0	123.548	88.596
31		30.06.2029	2.428.343	2.329.139	24.344	99.204	0	0	123.548	88.090
32		30.09.2029	2.329.139	2.228.940	23.350	100.199	0	0	123.548	87.586
33	16	31.12.2029	2.228.940	2.127.736	22.345	101.203	0	0	123.548	87.085
34		31.03.2030	2.127.736	2.025.518	21.331	102.218	0	0	123.548	86.587
35		30.06.2030	2.025.518	1.922.276	20.306	103.243	0	0	123.548	86.092
36		30.09.2030	1.922.276	1.817.998	19.271	104.278	0	0	123.548	85.600
37	17	31.12.2030	1.817.998	1.712.675	18.225	105.323	0	0	123.548	85.111
38		31.03.2031	1.712.675	1.606.296	17.170	106.379	0	0	123.548	84.624
39		30.06.2031	1.606.296	1.498.851	16.103	107.445	0	0	123.548	84.140
40		30.09.2031	1.498.851	1.390.328	15.026	108.523	0	0	123.548	83.659
41	18	31.12.2031	1.390.328	1.280.718	13.938	109.610	0	0	123.548	83.181
42		31.03.2032	1.280.718	1.170.008	12.839	110.709	0	0	123.548	82.706
43		30.06.2032	1.170.008	1.058.189	11.729	111.819	0	0	123.548	82.233
44		30.09.2032	1.058.189	945.249	10.608	112.940	0	0	123.548	81.763
45	19	31.12.2032	945.249	831.177	9.476	114.072	0	0	123.548	81.295
46		31.03.2033	831.177	715.961	8.333	115.216	0	0	123.548	80.830
47		30.06.2033	715.961	599.590	7.178	116.371	0	0	123.548	80.368
48		30.09.2033	599.590	482.052	6.011	117.538	0	0	123.548	79.909
49	20	31.12.2033	482.052	363.336	4.833	118.716	0	0	123.548	79.452
50		31.03.2034	363.336	243.430	3.642	119.906	0	0	123.548	78.998
51		30.06.2034	243.430	122.322	2.440	121.108	0	0	123.548	78.546
52		30.09.2034	122.322	0	1.226	122.322	0	0	123.548	78.097
Summe					2.984.806	23.283.640	1.557.647	242.134	28.068.227	24.657.046

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario A mit GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 20 Jahre (7+13 Jahre)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133 €
GrEST nach 15 Jahren	1.152.307 €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	24.198.440 €
Restobligo nach 7 Jahren	4.750.138 €
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	1,69% p.a.
Zinssatz für Restobligo	1,69% p.a.
Finanzierung des Restwertes	13 Jahre
Zinssatz in 7 Jahren Kommunalkredit über 1	4,01% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €
Bauzustandsüberwachung aller zwei Jahre:	- €

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014							
		31.12.2014	24.198.440	23.542.668	113.598	655.772	120.000	889.370	884.286
2		31.03.2015	23.542.668	22.884.125	99.468	658.543	0	758.011	749.368
3		30.06.2015	22.884.125	22.222.800	96.685	661.325	0	758.011	745.084
4		30.09.2015	22.222.800	21.558.681	93.891	664.119	0	758.011	740.824
5	2	31.12.2015	21.558.681	20.891.756	91.085	666.925	0	758.011	736.589
6		31.03.2016	20.891.756	20.222.013	88.268	669.743	0	758.011	732.377
7		30.06.2016	20.222.013	19.549.440	85.438	672.572	0	758.011	728.190
8		30.09.2016	19.549.440	18.874.026	82.596	675.414	0	758.011	724.027
9	3	31.12.2016	18.874.026	18.195.758	79.743	678.268	0	758.011	719.888
10		31.03.2017	18.195.758	17.514.625	76.877	681.133	0	758.011	715.772
11		30.06.2017	17.514.625	16.830.614	73.999	684.011	0	758.011	711.680
12		30.09.2017	16.830.614	16.143.713	71.109	686.901	0	758.011	707.611
13	4	31.12.2017	16.143.713	15.453.909	68.207	689.803	0	758.011	703.566
14		31.03.2018	15.453.909	14.761.191	65.293	692.718	0	758.011	699.543
15		30.06.2018	14.761.191	14.065.547	62.366	695.644	0	758.011	695.544
16		30.09.2018	14.065.547	13.366.963	59.427	698.584	0	758.011	691.567
17	5	31.12.2018	13.366.963	12.665.428	56.475	701.535	0	758.011	687.614
18		31.03.2019	12.665.428	11.960.929	53.511	704.499	0	758.011	683.683
19		30.06.2019	11.960.929	11.253.454	50.535	707.476	0	758.011	679.774
20		30.09.2019	11.253.454	10.542.989	47.546	710.465	0	758.011	675.887
21	6	31.12.2019	10.542.989	9.829.523	44.544	713.466	0	758.011	672.023
22		31.03.2020	9.829.523	9.113.042	41.530	716.481	0	758.011	668.181
23		30.06.2020	9.113.042	8.393.534	38.503	719.508	0	758.011	664.361
24		30.09.2020	8.393.534	7.670.986	35.463	722.548	0	758.011	660.563
25	7	31.12.2020	7.670.986	6.945.386	32.410	725.601	0	758.011	656.786
26		31.03.2021	6.945.386	6.216.719	29.344	728.666	0	758.011	653.032
27		30.06.2021	6.216.719	5.484.974	26.266	731.745	0	758.011	649.298
28		30.09.2021	5.484.974	4.750.138	23.174	734.836	0	758.011	645.586
1	8	31.12.2021	4.750.138	4.680.093	47.620	70.045	0	117.665	99.641
2		31.03.2022	4.680.093	4.609.346	46.918	70.747	0	117.665	99.071
3		30.06.2022	4.609.346	4.537.889	46.209	71.457	0	117.665	98.505
4		30.09.2022	4.537.889	4.465.716	45.492	72.173	0	117.665	97.942
5	9	31.12.2022	4.465.716	4.392.820	44.769	72.896	0	117.665	97.382
6		31.03.2023	4.392.820	4.319.193	44.038	73.627	0	117.665	96.825
7		30.06.2023	4.319.193	4.244.827	43.300	74.365	0	117.665	96.271
8		30.09.2023	4.244.827	4.169.716	42.554	75.111	0	117.665	95.721
9	10	31.12.2023	4.169.716	4.093.853	41.801	75.864	0	117.665	95.174
10		31.03.2024	4.093.853	4.017.228	41.041	76.624	0	117.665	94.630
11		30.06.2024	4.017.228	3.939.836	40.273	77.393	0	117.665	94.088
12		30.09.2024	3.939.836	3.861.667	39.497	78.168	0	117.665	93.551

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
13	11	31.12.2024	3.861.667	3.782.715	38.713	78.952	0	117.665	93.016
14		31.03.2025	3.782.715	3.702.972	37.922	79.744	0	117.665	92.484
15		30.06.2025	3.702.972	3.622.429	37.122	80.543	0	117.665	91.955
16		30.09.2025	3.622.429	3.541.079	36.315	81.350	0	117.665	91.429
17	12	31.12.2025	3.541.079	3.458.913	35.499	82.166	0	117.665	90.907
18		31.03.2026	3.458.913	3.375.923	34.676	82.990	0	117.665	90.387
19		30.06.2026	3.375.923	3.292.101	33.844	83.822	0	117.665	89.870
20		30.09.2026	3.292.101	3.207.439	33.003	84.662	0	117.665	89.356
21	13	31.12.2026	3.207.439	3.121.929	32.155	85.511	0	117.665	88.846
22		31.03.2027	3.121.929	3.035.561	31.297	86.368	0	117.665	88.338
23		30.06.2027	3.035.561	2.948.327	30.431	87.234	0	117.665	87.833
24		30.09.2027	2.948.327	2.860.219	29.557	88.108	0	117.665	87.331
25	14	31.12.2027	2.860.219	2.771.227	28.674	88.992	0	117.665	86.831
26		31.03.2028	2.771.227	2.681.344	27.782	89.884	0	117.665	86.335
27		30.06.2028	2.681.344	2.590.559	26.880	90.785	0	117.665	85.841
28		30.09.2028	2.590.559	2.498.864	25.970	91.695	0	117.665	85.350
29	15	31.12.2028	2.498.864	2.406.250	25.051	92.614	0	117.665	84.862
30		31.03.2029	2.406.250	2.312.707	24.123	93.543	0	117.665	84.377
31		30.06.2029	2.312.707	2.218.227	23.185	94.480	0	117.665	83.895
32		30.09.2029	2.218.227	2.122.800	22.238	95.427	0	117.665	83.415
33	16	31.12.2029	2.122.800	2.026.416	21.281	96.384	0	117.665	82.938
34		31.03.2030	2.026.416	1.929.065	20.315	97.350	0	117.665	82.464
35		30.06.2030	1.929.065	1.830.739	19.339	98.326	0	117.665	81.993
36		30.09.2030	1.830.739	1.731.427	18.353	99.312	0	117.665	81.524
37	17	31.12.2030	1.731.427	1.631.119	17.358	100.308	0	117.665	81.058
38		31.03.2031	1.631.119	1.529.806	16.352	101.313	0	117.665	80.595
39		30.06.2031	1.529.806	1.427.477	15.336	102.329	0	117.665	80.134
40		30.09.2031	1.427.477	1.324.122	14.310	103.355	0	117.665	79.676
41	18	31.12.2031	1.324.122	1.219.731	13.274	104.391	0	117.665	79.220
42		31.03.2032	1.219.731	1.114.294	12.228	105.437	0	117.665	78.767
43		30.06.2032	1.114.294	1.007.799	11.171	106.494	0	117.665	78.317
44		30.09.2032	1.007.799	900.237	10.103	107.562	0	117.665	77.869
45	19	31.12.2032	900.237	791.597	9.025	108.640	0	117.665	77.424
46		31.03.2033	791.597	681.867	7.936	109.729	0	117.665	76.981
47		30.06.2033	681.867	571.038	6.836	110.830	0	117.665	76.541
48		30.09.2033	571.038	459.097	5.725	111.941	0	117.665	76.104
49	20	31.12.2033	459.097	346.035	4.602	113.063	0	117.665	75.668
50		31.03.2034	346.035	231.838	3.469	114.196	0	117.665	75.236
51		30.06.2034	231.838	116.497	2.324	115.341	0	117.665	74.806
52		30.09.2034	116.497	0	1.168	116.497	0	117.665	74.378
Summe					3.155.806	24.198.440	120.000	27.474.246	24.175.856

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario A mit GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 20 Jahre (Annuität)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
GrEST nach 15 Jahren	1.152.306,65 €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	24.198.439,65 €
Restobligo nach 20 Jahren	- €
Laufzeit des Kommunalkredits	20 Jahre
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	2,73% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
		21.09.2014						
1	1	31.12.2014	23.970.053	183.505	228.387	120.000	531.891	528.851
2		31.03.2015	23.740.108	163.596	229.945		393.541	389.054
3		30.06.2015	23.508.593	162.026	231.515		393.541	386.830
4		30.09.2015	23.275.498	160.446	233.095		393.541	384.618
5	2	31.12.2015	23.040.812	158.855	234.686		393.541	382.419
6		31.03.2016	22.804.525	157.254	236.287		393.541	380.233
7		30.06.2016	22.566.625	155.641	237.900		393.541	378.059
8		30.09.2016	22.327.101	154.017	239.524		393.541	375.898
9	3	31.12.2016	22.085.942	152.382	241.159		393.541	373.749
10		31.03.2017	21.843.138	150.737	242.804		393.541	371.612
11		30.06.2017	21.598.676	149.079	244.462		393.541	369.487
12		30.09.2017	21.352.546	147.411	246.130		393.541	367.375
13	4	31.12.2017	21.104.736	145.731	247.810		393.541	365.275
14		31.03.2018	20.855.235	144.040	249.501		393.541	363.186
15		30.06.2018	20.604.031	142.337	251.204		393.541	361.110
16		30.09.2018	20.351.113	140.623	252.919		393.541	359.045
17	5	31.12.2018	20.096.468	138.896	254.645		393.541	356.993
18		31.03.2019	19.840.085	137.158	256.383		393.541	354.952
19		30.06.2019	19.581.953	135.409	258.132		393.541	352.922
20		30.09.2019	19.322.059	133.647	259.894		393.541	350.905
21	6	31.12.2019	19.060.391	131.873	261.668		393.541	348.899
22		31.03.2020	18.796.937	130.087	263.454		393.541	346.904
23		30.06.2020	18.531.685	128.289	265.252		393.541	344.921
24		30.09.2020	18.264.623	126.479	267.062		393.541	342.949
25	7	31.12.2020	17.995.738	124.656	268.885		393.541	340.988
26		31.03.2021	17.725.018	122.821	270.720		393.541	339.038
27		30.06.2021	17.452.450	120.973	272.568		393.541	337.100
28		30.09.2021	17.178.022	119.113	274.428		393.541	335.173
29	8	31.12.2021	16.901.721	117.240	276.301		393.541	333.257
30		31.03.2022	16.623.534	115.354	278.187		393.541	331.351
31		30.06.2022	16.343.449	113.456	280.085		393.541	329.457
32		30.09.2022	16.061.452	111.544	281.997		393.541	327.573
33	9	31.12.2022	15.777.530	109.619	283.922		393.541	325.701
34		31.03.2023	15.491.671	107.682	285.859		393.541	323.839
35		30.06.2023	15.203.860	105.731	287.810		393.541	321.987
36		30.09.2023	14.914.086	103.766	289.775		393.541	320.146

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
37	10	31.12.2023	14.622.333	101.789	291.752		393.541	318.316
38		31.03.2024	14.328.590	99.797	293.744		393.541	316.496
39		30.06.2024	14.032.841	97.793	295.748		393.541	314.687
40		30.09.2024	13.735.074	95.774	297.767		393.541	312.888
41	11	31.12.2024	13.435.275	93.742	299.799		393.541	311.099
42		31.03.2025	13.133.430	91.696	301.845		393.541	309.320
43		30.06.2025	12.829.525	89.636	303.905		393.541	307.552
44		30.09.2025	12.523.545	87.562	305.980		393.541	305.793
45	12	31.12.2025	12.215.477	85.473	308.068		393.541	304.045
46		31.03.2026	11.905.307	83.371	310.170		393.541	302.307
47		30.06.2026	11.593.020	81.254	312.287		393.541	300.579
48		30.09.2026	11.278.601	79.122	314.419		393.541	298.860
49	13	31.12.2026	10.962.036	76.976	316.565		393.541	297.152
50		31.03.2027	10.643.311	74.816	318.725		393.541	295.453
51		30.06.2027	10.322.411	72.641	320.900		393.541	293.764
52		30.09.2027	9.999.320	70.450	323.091		393.541	292.084
53	14	31.12.2027	9.674.025	68.245	325.296		393.541	290.414
54		31.03.2028	9.346.509	66.025	327.516		393.541	288.754
55		30.06.2028	9.016.758	63.790	329.751		393.541	287.103
56		30.09.2028	8.684.756	61.539	332.002		393.541	285.462
57	15	31.12.2028	8.350.489	59.273	334.268		393.541	283.830
58		31.03.2029	8.013.940	56.992	336.549		393.541	282.207
59		30.06.2029	7.675.094	54.695	338.846		393.541	280.593
60		30.09.2029	7.333.935	52.383	341.158		393.541	278.989
61	16	31.12.2029	6.990.448	50.054	343.487		393.541	277.394
62		31.03.2030	6.644.617	47.710	345.831		393.541	275.808
63		30.06.2030	6.296.426	45.350	348.191		393.541	274.232
64		30.09.2030	5.945.858	42.973	350.568		393.541	272.664
65	17	31.12.2030	5.592.897	40.580	352.961		393.541	271.105
66		31.03.2031	5.237.528	38.172	355.369		393.541	269.555
67		30.06.2031	4.879.733	35.746	357.795		393.541	268.014
68		30.09.2031	4.519.496	33.304	360.237		393.541	266.482
69	18	31.12.2031	4.156.801	30.846	362.695		393.541	264.958
70		31.03.2032	3.791.630	28.370	365.171		393.541	263.443
71		30.06.2032	3.423.967	25.878	367.663		393.541	261.937
72		30.09.2032	3.053.794	23.369	370.172		393.541	260.440
73	19	31.12.2032	2.681.095	20.842	372.699		393.541	258.951
74		31.03.2033	2.305.853	18.298	375.243		393.541	257.470
75		30.06.2033	1.928.049	15.737	377.804		393.541	255.998
76		30.09.2033	1.547.667	13.159	380.382		393.541	254.535
77	20	31.12.2033	1.164.689	10.563	382.978		393.541	253.079
78		31.03.2034	779.097	7.949	385.592		393.541	251.633
79		30.06.2034	390.873	5.317	388.224		393.541	250.194
80		30.09.2034	0	2.668	390.873		393.541	248.764
<b>Summe</b>				<b>7.303.192</b>	<b>24.198.440</b>	<b>120.000</b>	<b>31.621.631</b>	<b>25.316.253</b>

## Anlage 7

Zahlungsströme  
über 10 und 15 Jahre  
mit GrEST

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario A mit GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 10 Jahre (Annuität)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
GrEST nach 15 Jahren	1.152.306,65 €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	24.198.439,65 €
Restobligo nach 10 Jahren	- €
<b>Laufzeit des Kommunalkredits</b>	<b>10 Jahre</b>
<b>Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre</b>	<b>1,94% p.a.</b>
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
<b>Summe Nebenkosten p.a</b>	<b>- €</b>

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Nebenkosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014						
		31.12.2014	23.648.802	130.403	549.637	120.000	800.040	795.466
2		31.03.2015	23.096.499	114.697	552.303		667.000	659.395
3		30.06.2015	22.541.518	112.018	554.982		667.000	655.625
4		30.09.2015	21.983.845	109.326	557.673		667.000	651.877
5	2	31.12.2015	21.423.467	106.622	560.378		667.000	648.150
6		31.03.2016	20.860.371	103.904	563.096		667.000	644.444
7		30.06.2016	20.294.544	101.173	565.827		667.000	640.760
8		30.09.2016	19.725.973	98.429	568.571		667.000	637.097
9	3	31.12.2016	19.154.644	95.671	571.329		667.000	633.454
10		31.03.2017	18.580.544	92.900	574.100		667.000	629.833
11		30.06.2017	18.003.660	90.116	576.884		667.000	626.232
12		30.09.2017	17.423.979	87.318	579.682		667.000	622.652
13	4	31.12.2017	16.841.485	84.506	582.493		667.000	619.092
14		31.03.2018	16.256.167	81.681	585.318		667.000	615.552
15		30.06.2018	15.668.010	78.842	588.157		667.000	612.033
16		30.09.2018	15.077.000	75.990	591.010		667.000	608.534
17	5	31.12.2018	14.483.124	73.123	593.876		667.000	605.055
18		31.03.2019	13.886.367	70.243	596.756		667.000	601.596
19		30.06.2019	13.286.716	67.349	599.651		667.000	598.156
20		30.09.2019	12.684.157	64.441	602.559		667.000	594.737
21	6	31.12.2019	12.078.676	61.518	605.481		667.000	591.337
22		31.03.2020	11.470.258	58.582	608.418		667.000	587.956
23		30.06.2020	10.858.889	55.631	611.369		667.000	584.594
24		30.09.2020	10.244.555	52.666	614.334		667.000	581.252
25	7	31.12.2020	9.627.241	49.686	617.314		667.000	577.929
26		31.03.2021	9.006.934	46.692	620.308		667.000	574.625
27		30.06.2021	8.383.618	43.684	623.316		667.000	571.340
28		30.09.2021	7.757.279	40.661	626.339		667.000	568.073
29	8	31.12.2021	7.127.902	37.623	629.377		667.000	564.826
30		31.03.2022	6.495.472	34.570	632.429		667.000	561.596
31		30.06.2022	5.859.976	31.503	635.497		667.000	558.386
32		30.09.2022	5.221.397	28.421	638.579		667.000	555.193
33	9	31.12.2022	4.579.721	25.324	641.676		667.000	552.019
34		31.03.2023	3.934.933	22.212	644.788		667.000	548.863
35		30.06.2023	3.287.018	19.084	647.915		667.000	545.725
36		30.09.2023	2.635.960	15.942	651.058		667.000	542.605
37	10	31.12.2023	1.981.745	12.784	654.215		667.000	539.503
38		31.03.2024	1.324.357	9.611	657.388		667.000	536.419
39		30.06.2024	663.780	6.423	660.577		667.000	533.352
40		30.09.2024	0	3.219	663.780		667.000	530.303
<b>Summe</b>				<b>2.494.587</b>	<b>24.198.440</b>	<b>120.000</b>	<b>26.813.026</b>	<b>23.905.637</b>

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario A mit GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 15 Jahre (Annuität)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
GrEST nach 15 Jahren	1.152.306,65 €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	24.198.439,65 €
Restobligo nach 15 Jahren	- €
Laufzeit des Kommunalkredits	15 Jahre
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	2,39% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
		21.09.2014						
1	1	31.12.2014	23.861.924	160.651	336.516	120.000	617.166	613.638
2		31.03.2015	23.523.398	142.575	338.526		481.101	475.616
3		30.06.2015	23.182.849	140.552	340.549		481.101	472.897
4		30.09.2015	22.840.265	138.518	342.584		481.101	470.193
5	2	31.12.2015	22.495.634	136.471	344.631		481.101	467.505
6		31.03.2016	22.148.944	134.411	346.690		481.101	464.832
7		30.06.2016	21.800.183	132.340	348.761		481.101	462.175
8		30.09.2016	21.449.337	130.256	350.845		481.101	459.533
9	3	31.12.2016	21.096.396	128.160	352.942		481.101	456.905
10		31.03.2017	20.741.345	126.051	355.050		481.101	454.293
11		30.06.2017	20.384.174	123.930	357.172		481.101	451.696
12		30.09.2017	20.024.868	121.795	359.306		481.101	449.113
13	4	31.12.2017	19.663.415	119.649	361.453		481.101	446.546
14		31.03.2018	19.299.802	117.489	363.612		481.101	443.993
15		30.06.2018	18.934.017	115.316	365.785		481.101	441.455
16		30.09.2018	18.566.047	113.131	367.971		481.101	438.931
17	5	31.12.2018	18.195.878	110.932	370.169		481.101	436.421
18		31.03.2019	17.823.497	108.720	372.381		481.101	433.926
19		30.06.2019	17.448.891	106.495	374.606		481.101	431.445
20		30.09.2019	17.072.046	104.257	376.844		481.101	428.979
21	6	31.12.2019	16.692.951	102.005	379.096		481.101	426.526
22		31.03.2020	16.311.590	99.740	381.361		481.101	424.088
23		30.06.2020	15.927.950	97.462	383.640		481.101	421.663
24		30.09.2020	15.542.018	95.170	385.932		481.101	419.252
25	7	31.12.2020	15.153.780	92.864	388.238		481.101	416.856
26		31.03.2021	14.763.223	90.544	390.558		481.101	414.472
27		30.06.2021	14.370.332	88.210	392.891		481.101	412.103
28		30.09.2021	13.975.093	85.863	395.239		481.101	409.747
29	8	31.12.2021	13.577.493	83.501	397.600		481.101	407.404
30		31.03.2022	13.177.517	81.126	399.976		481.101	405.075
31		30.06.2022	12.775.151	78.736	402.366		481.101	402.759
32		30.09.2022	12.370.382	76.332	404.770		481.101	400.456
33	9	31.12.2022	11.963.193	73.913	407.188		481.101	398.167
34		31.03.2023	11.553.572	71.480	409.621		481.101	395.891
35		30.06.2023	11.141.503	69.033	412.069		481.101	393.627
36		30.09.2023	10.726.972	66.570	414.531		481.101	391.377
37	10	31.12.2023	10.309.965	64.094	417.008		481.101	389.139
38		31.03.2024	9.890.465	61.602	419.499		481.101	386.915
39		30.06.2024	9.468.460	59.096	422.006		481.101	384.702
40		30.09.2024	9.043.932	56.574	424.527		481.101	382.503
41	11	31.12.2024	8.616.868	54.037	427.064		481.101	380.316
42		31.03.2025	8.187.253	51.486	429.616		481.101	378.142
43		30.06.2025	7.755.070	48.919	432.183		481.101	375.980
44		30.09.2025	7.320.306	46.337	434.765		481.101	373.831

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
45	12	31.12.2025	6.882.943	43.739	437.363		481.101	371.693
46		31.03.2026	6.442.967	41.126	439.976		481.101	369.568
47		30.06.2026	6.000.363	38.497	442.605		481.101	367.455
48		30.09.2026	5.555.113	35.852	445.249		481.101	365.355
49	13	31.12.2026	5.107.204	33.192	447.910		481.101	363.266
50		31.03.2027	4.656.618	30.516	450.586		481.101	361.189
51		30.06.2027	4.203.340	27.823	453.278		481.101	359.124
52		30.09.2027	3.747.354	25.115	455.986		481.101	357.071
53	14	31.12.2027	3.288.643	22.390	458.711		481.101	355.029
54		31.03.2028	2.827.191	19.650	461.452		481.101	353.000
55		30.06.2028	2.362.982	16.892	464.209		481.101	350.982
56		30.09.2028	1.896.000	14.119	466.983		481.101	348.975
57	15	31.12.2028	1.426.227	11.329	469.773		481.101	346.980
58		31.03.2029	953.647	8.522	472.580		481.101	344.996
59		30.06.2029	478.244	5.698	475.403		481.101	343.024
60		30.09.2029	0	2.858	478.244		481.101	341.063
Summe				4.683.707	24.198.440	120.000	29.002.146	24.489.852

## Anlage 8

Zahlungsströme  
über 7 Jahre  
ohne GrEST

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario B ohne GrEST**

**Zahlungsströme Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages**  
**Betrachtungszeitraum 7 Jahre**

Fremdfinanzierungsbedarf für 2. Mietperiode	23.046.133 €
Einredefreier Teil der Finanzierung	18.295.995 €
Finanzierung des Restwerts	4.750.138 €
Zinssatz für einredefreien Teil:	2,26% p.a.
Zinssatz für Restwert:	4,67% p.a.
einmalige Transaktionskosten	- €
Summe Nebenkosten p.a	28.990,11 €
Bauzustandsüberwachung aller zwei Jahre:	2.300,81 €

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Zinsen für Restwert	Nebenkosten	Summe der Zahlungen	Barwert
		21.09.2014								
1	1	31.12.2014	18.295.995	17.691.050	114.858	604.945	61.567	31.291	812.661	808.015
2		31.03.2015	17.691.050	17.082.687	99.954	608.363	55.410	0	763.728	755.020
3		30.06.2015	17.082.687	16.470.887	96.517	611.800	55.410	0	763.728	750.703
4		30.09.2015	16.470.887	15.855.631	93.061	615.257	55.410	0	763.728	746.411
5	2	31.12.2015	15.855.631	15.236.898	89.584	618.733	55.410	28.990	792.718	770.315
6		31.03.2016	15.236.898	14.614.669	86.088	622.229	55.410	0	763.728	737.901
7		30.06.2016	14.614.669	13.988.925	82.573	625.744	55.410	0	763.728	733.682
8		30.09.2016	13.988.925	13.359.645	79.037	629.280	55.410	0	763.728	729.488
9	3	31.12.2016	13.359.645	12.726.810	75.482	632.835	55.410	31.291	795.018	755.035
10		31.03.2017	12.726.810	12.090.399	71.906	636.411	55.410	0	763.728	721.171
11		30.06.2017	12.090.399	11.450.393	68.311	640.006	55.410	0	763.728	717.048
12		30.09.2017	11.450.393	10.806.770	64.695	643.622	55.410	0	763.728	712.948
13	4	31.12.2017	10.806.770	10.159.512	61.058	647.259	55.410	28.990	792.718	735.780
14		31.03.2018	10.159.512	9.508.596	57.401	650.916	55.410	0	763.728	704.819
15		30.06.2018	9.508.596	8.854.002	53.724	654.594	55.410	0	763.728	700.790
16		30.09.2018	8.854.002	8.195.710	50.025	658.292	55.410	0	763.728	696.783
17	5	31.12.2018	8.195.710	7.533.699	46.306	662.011	55.410	31.291	795.018	721.185
18		31.03.2019	7.533.699	6.867.947	42.565	665.752	55.410	0	763.728	688.839
19		30.06.2019	6.867.947	6.198.433	38.804	669.513	55.410	0	763.728	684.901
20		30.09.2019	6.198.433	5.525.137	35.021	673.296	55.410	0	763.728	680.985
21	6	31.12.2019	5.525.137	4.848.037	31.217	677.100	55.410	28.990	792.718	702.793
22		31.03.2020	4.848.037	4.167.112	27.391	680.926	55.410	0	763.728	673.221
23		30.06.2020	4.167.112	3.482.339	23.544	684.773	55.410	0	763.728	669.372
24		30.09.2020	3.482.339	2.793.697	19.675	688.642	55.410	0	763.728	665.545
25	7	31.12.2020	2.793.697	2.101.164	15.784	692.533	55.410	31.291	795.018	688.852
26		31.03.2021	2.101.164	1.404.718	11.872	696.446	55.410	0	763.728	657.957
27		30.06.2021	1.404.718	704.338	7.937	700.381	55.410	0	763.728	654.195
28		20.09.2021	704.338	0	3.537	704.338	49.254	0	757.129	644.835
<b>28</b>		<b>Restwert</b>				0	4.750.138		4.750.138	4.045.620
<b>Summe</b>					1.547.930	18.295.995	6.301.628	212.134	26.357.687	23.954.210

Landkreis Teltow-Fläming  
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption  
Szenario B ohne GrEST

Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit  
Betrachtungszeitraum 7 Jahre

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	23.046.133,00 €
Restobligo nach 7 Jahren	4.750.138,00 €
Laufzeit des Kommunalkredits	7 Jahre
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	1,69% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
		21.09.2014						
1	1	31.12.2014	22.429.215	108.189	616.918	120.000	845.107	840.275
2		31.03.2015	21.809.691	94.763	619.524		714.288	706.144
3		30.06.2015	21.187.549	92.146	622.142		714.288	702.107
4		30.09.2015	20.562.779	89.517	624.770		714.288	698.093
5	2	31.12.2015	19.935.369	86.878	627.410		714.288	694.101
6		31.03.2016	19.305.308	84.227	630.061		714.288	690.133
7		30.06.2016	18.672.585	81.565	632.723		714.288	686.188
8		30.09.2016	18.037.189	78.892	635.396		714.288	682.265
9	3	31.12.2016	17.399.109	76.207	638.081		714.288	678.364
10		31.03.2017	16.758.332	73.511	640.776		714.288	674.486
11		30.06.2017	16.114.849	70.804	643.484		714.288	670.630
12		30.09.2017	15.468.646	68.085	646.202		714.288	666.796
13	4	31.12.2017	14.819.714	65.355	648.933		714.288	662.983
14		31.03.2018	14.168.039	62.613	651.674		714.288	659.193
15		30.06.2018	13.513.612	59.860	654.428		714.288	655.424
16		30.09.2018	12.856.419	57.095	657.193		714.288	651.677
17	5	31.12.2018	12.196.450	54.318	659.969		714.288	647.951
18		31.03.2019	11.533.692	51.530	662.758		714.288	644.247
19		30.06.2019	10.868.134	48.730	665.558		714.288	640.564
20		30.09.2019	10.199.764	45.918	668.370		714.288	636.902
21	6	31.12.2019	9.528.570	43.094	671.194		714.288	633.260
22		31.03.2020	8.854.541	40.258	674.029		714.288	629.640
23		30.06.2020	8.177.664	37.410	676.877		714.288	626.040
24		30.09.2020	7.497.927	34.551	679.737		714.288	622.461
25	7	31.12.2020	6.815.318	31.679	682.609		714.288	618.902
26		31.03.2021	6.129.825	28.795	685.493		714.288	615.364
27		30.06.2021	5.441.436	25.899	688.389		714.288	611.846
28		20.09.2021	4.750.138	20.436	691.298		711.733	606.172
28		Restwert			4.750.138		4.750.138	4.045.620
Summe				1.712.325	23.046.133	120.000	24.878.458	22.597.827

## Anlage 9

Zahlungsströme  
über 20 Jahre  
ohne GrEST

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario B ohne GrEST**

**Zahlungsströme Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertraesg**  
**Betrachtungszeitraum 20 Jahre (7+13 Jahre)**

Fremdfinanzierungsbedarf für 2. Mietperiode	23.046.133 €
Einredefreier Teil der Finanzierung	18.295.995 €
Finanzierung des Restwerts mit GrEST	4.750.138 €
Zinssatz für einredefreien Teil:	2,26% p.a.
Zinssatz für Restwert:	4,67% p.a.
Finanzierung des Restwertes	13 Jahre
Zinssatz in 7 Jahren Kommunalkredit über 13	4,01% p.a.
einmalige Transaktionskosten	30.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	28.990,11 €
Bauzustandsüberwachung aller zwei Jahre:	2.300,81 €

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Zinsen für Restwert	Nebenkosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014								
		31.12.2014	18.295.995	17.691.050	114.858	604.945	61.567	31.291	812.661	808.015
2		31.03.2015	17.691.050	17.082.687	99.954	608.363	55.410	0	763.728	755.020
3		30.06.2015	17.082.687	16.470.887	96.517	611.800	55.410	0	763.728	750.703
4		30.09.2015	16.470.887	15.855.631	93.061	615.257	55.410	0	763.728	746.411
5	2	31.12.2015	15.855.631	15.236.898	89.584	618.733	55.410	28.990	792.718	770.315
6		31.03.2016	15.236.898	14.614.669	86.088	622.229	55.410	0	763.728	737.901
7		30.06.2016	14.614.669	13.988.925	82.573	625.744	55.410	0	763.728	733.682
8		30.09.2016	13.988.925	13.359.645	79.037	629.280	55.410	0	763.728	729.488
9	3	31.12.2016	13.359.645	12.726.810	75.482	632.835	55.410	31.291	795.018	755.035
10		31.03.2017	12.726.810	12.090.399	71.906	636.411	55.410	0	763.728	721.171
11		30.06.2017	12.090.399	11.450.393	68.311	640.006	55.410	0	763.728	717.048
12		30.09.2017	11.450.393	10.806.770	64.695	643.622	55.410	0	763.728	712.948
13	4	31.12.2017	10.806.770	10.159.512	61.058	647.259	55.410	28.990	792.718	735.780
14		31.03.2018	10.159.512	9.508.596	57.401	650.916	55.410	0	763.728	704.819
15		30.06.2018	9.508.596	8.854.002	53.724	654.594	55.410	0	763.728	700.790
16		30.09.2018	8.854.002	8.195.710	50.025	658.292	55.410	0	763.728	696.783
17	5	31.12.2018	8.195.710	7.533.699	46.306	662.011	55.410	31.291	795.018	721.185
18		31.03.2019	7.533.699	6.867.947	42.565	665.752	55.410	0	763.728	688.839
19		30.06.2019	6.867.947	6.198.433	38.804	669.513	55.410	0	763.728	684.901
20		30.09.2019	6.198.433	5.525.137	35.021	673.296	55.410	0	763.728	680.985
21	6	31.12.2019	5.525.137	4.848.037	31.217	677.100	55.410	28.990	792.718	702.793
22		31.03.2020	4.848.037	4.167.112	27.391	680.926	55.410	0	763.728	673.221
23		30.06.2020	4.167.112	3.482.339	23.544	684.773	55.410	0	763.728	669.372
24		30.09.2020	3.482.339	2.793.697	19.675	688.642	55.410	0	763.728	665.545
25	7	31.12.2020	2.793.697	2.101.164	15.784	692.533	55.410	31.291	795.018	688.852
26		31.03.2021	2.101.164	1.404.718	11.872	696.446	55.410	0	763.728	657.957
27		30.06.2021	1.404.718	704.338	7.937	700.381	55.410	0	763.728	654.195
28		30.09.2021	704.338	0	3.980	704.338	55.410	0	763.728	650.455
1	8	31.12.2021	4.750.138	4.680.093	47.620	70.045	0	30.000	147.665	125.045
2		31.03.2022	4.680.093	4.609.346	46.918	70.747	0	0	117.665	99.071
3		30.06.2022	4.609.346	4.537.889	46.209	71.457	0	0	117.665	98.505
4		30.09.2022	4.537.889	4.465.716	45.492	72.173	0	0	117.665	97.942
5	9	31.12.2022	4.465.716	4.392.820	44.769	72.896	0	0	117.665	97.382
6		31.03.2023	4.392.820	4.319.193	44.038	73.627	0	0	117.665	96.825
7		30.06.2023	4.319.193	4.244.827	43.300	74.365	0	0	117.665	96.271
8		30.09.2023	4.244.827	4.169.716	42.554	75.111	0	0	117.665	95.721
9	10	31.12.2023	4.169.716	4.093.853	41.801	75.864	0	0	117.665	95.174
10		31.03.2024	4.093.853	4.017.228	41.041	76.624	0	0	117.665	94.630
11		30.06.2024	4.017.228	3.939.836	40.273	77.393	0	0	117.665	94.088
12		30.09.2024	3.939.836	3.861.667	39.497	78.168	0	0	117.665	93.551

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Zinsen für Restwert	Nebenkosten	Summe der Zahlungen	Barwert
13	11	31.12.2024	3.861.667	3.782.715	38.713	78.952	0	0	117.665	93.016
14		31.03.2025	3.782.715	3.702.972	37.922	79.744	0	0	117.665	92.484
15		30.06.2025	3.702.972	3.622.429	37.122	80.543	0	0	117.665	91.955
16		30.09.2025	3.622.429	3.541.079	36.315	81.350	0	0	117.665	91.429
17	12	31.12.2025	3.541.079	3.458.913	35.499	82.166	0	0	117.665	90.907
18		31.03.2026	3.458.913	3.375.923	34.676	82.990	0	0	117.665	90.387
19		30.06.2026	3.375.923	3.292.101	33.844	83.822	0	0	117.665	89.870
20		30.09.2026	3.292.101	3.207.439	33.003	84.662	0	0	117.665	89.356
21	13	31.12.2026	3.207.439	3.121.929	32.155	85.511	0	0	117.665	88.846
22		31.03.2027	3.121.929	3.035.561	31.297	86.368	0	0	117.665	88.338
23		30.06.2027	3.035.561	2.948.327	30.431	87.234	0	0	117.665	87.833
24		30.09.2027	2.948.327	2.860.219	29.557	88.108	0	0	117.665	87.331
25	14	31.12.2027	2.860.219	2.771.227	28.674	88.992	0	0	117.665	86.831
26		31.03.2028	2.771.227	2.681.344	27.782	89.884	0	0	117.665	86.335
27		30.06.2028	2.681.344	2.590.559	26.880	90.785	0	0	117.665	85.841
28		30.09.2028	2.590.559	2.498.864	25.970	91.695	0	0	117.665	85.350
29	15	31.12.2028	2.498.864	2.406.250	25.051	92.614	0	0	117.665	84.862
30		31.03.2029	2.406.250	2.312.707	24.123	93.543	0	0	117.665	84.377
31		30.06.2029	2.312.707	2.218.227	23.185	94.480	0	0	117.665	83.895
32		30.09.2029	2.218.227	2.122.800	22.238	95.427	0	0	117.665	83.415
33	16	31.12.2029	2.122.800	2.026.416	21.281	96.384	0	0	117.665	82.938
34		31.03.2030	2.026.416	1.929.065	20.315	97.350	0	0	117.665	82.464
35		30.06.2030	1.929.065	1.830.739	19.339	98.326	0	0	117.665	81.993
36		30.09.2030	1.830.739	1.731.427	18.353	99.312	0	0	117.665	81.524
37	17	31.12.2030	1.731.427	1.631.119	17.358	100.308	0	0	117.665	81.058
38		31.03.2031	1.631.119	1.529.806	16.352	101.313	0	0	117.665	80.595
39		30.06.2031	1.529.806	1.427.477	15.336	102.329	0	0	117.665	80.134
40		30.09.2031	1.427.477	1.324.122	14.310	103.355	0	0	117.665	79.676
41	18	31.12.2031	1.324.122	1.219.731	13.274	104.391	0	0	117.665	79.220
42		31.03.2032	1.219.731	1.114.294	12.228	105.437	0	0	117.665	78.767
43		30.06.2032	1.114.294	1.007.799	11.171	106.494	0	0	117.665	78.317
44		30.09.2032	1.007.799	900.237	10.103	107.562	0	0	117.665	77.869
45	19	31.12.2032	900.237	791.597	9.025	108.640	0	0	117.665	77.424
46		31.03.2033	791.597	681.867	7.936	109.729	0	0	117.665	76.981
47		30.06.2033	681.867	571.038	6.836	110.830	0	0	117.665	76.541
48		30.09.2033	571.038	459.097	5.725	111.941	0	0	117.665	76.104
49	20	31.12.2033	459.097	346.035	4.602	113.063	0	0	117.665	75.668
50		31.03.2034	346.035	231.838	3.469	114.196	0	0	117.665	75.236
51		30.06.2034	231.838	116.497	2.324	115.341	0	0	117.665	74.806
52		30.09.2034	116.497	0	1.168	116.497	0	0	117.665	74.378
<b>Summe</b>					<b>2.916.825</b>	<b>23.046.133</b>	<b>1.557.647</b>	<b>242.134</b>	<b>27.762.739</b>	<b>24.432.765</b>

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario B ohne GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 20 Jahre (7+13 Jahre)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133 €
Einredefreier Teil der Finanzierung	23.046.133 €
Finanzierung des Restwerts mit GrEST	4.750.138 €
Zinssatz für einredefreien Teil:	2,26% p.a.
Zinssatz für Restwert:	2,26% p.a.
Finanzierung des Restwertes	13 Jahre
	4,01% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €
Bauzustandsüberwachung aller zwei Jahre:	- €

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014							
		31.12.2014	23.046.133	22.441.188	144.679	604.945	120.000	869.623	864.652
2		31.03.2015	22.441.188	21.832.825	126.793	608.363	0	735.155	726.774
3		30.06.2015	21.832.825	21.221.025	123.355	611.800	0	735.155	722.618
4		30.09.2015	21.221.025	20.605.769	119.899	615.257	0	735.155	718.487
5	2	31.12.2015	20.605.769	19.987.036	116.423	618.733	0	735.155	714.379
6		31.03.2016	19.987.036	19.364.807	112.927	622.229	0	735.155	710.295
7		30.06.2016	19.364.807	18.739.063	109.411	625.744	0	735.155	706.234
8		30.09.2016	18.739.063	18.109.783	105.876	629.280	0	735.155	702.197
9	3	31.12.2016	18.109.783	17.476.948	102.320	632.835	0	735.155	698.182
10		31.03.2017	17.476.948	16.840.537	98.745	636.411	0	735.155	694.191
11		30.06.2017	16.840.537	16.200.531	95.149	640.006	0	735.155	690.222
12		30.09.2017	16.200.531	15.556.908	91.533	643.622	0	735.155	686.276
13	4	31.12.2017	15.556.908	14.909.650	87.897	647.259	0	735.155	682.352
14		31.03.2018	14.909.650	14.258.734	84.240	650.916	0	735.155	678.451
15		30.06.2018	14.258.734	13.604.140	80.562	654.594	0	735.155	674.572
16		30.09.2018	13.604.140	12.945.848	76.863	658.292	0	735.155	670.716
17	5	31.12.2018	12.945.848	12.283.837	73.144	662.011	0	735.155	666.881
18		31.03.2019	12.283.837	11.618.085	69.404	665.752	0	735.155	663.069
19		30.06.2019	11.618.085	10.948.571	65.642	669.513	0	735.155	659.278
20		30.09.2019	10.948.571	10.275.275	61.859	673.296	0	735.155	655.509
21	6	31.12.2019	10.275.275	9.598.175	58.055	677.100	0	735.155	651.761
22		31.03.2020	9.598.175	8.917.250	54.230	680.926	0	735.155	648.035
23		30.06.2020	8.917.250	8.232.477	50.382	684.773	0	735.155	644.330
24		30.09.2020	8.232.477	7.543.835	46.513	688.642	0	735.155	640.646
25	7	31.12.2020	7.543.835	6.851.302	42.623	692.533	0	735.155	636.983
26		31.03.2021	6.851.302	6.154.856	38.710	696.446	0	735.155	633.342
27		30.06.2021	6.154.856	5.454.476	34.775	700.381	0	735.155	629.721
28		30.09.2021	5.454.476	4.750.138	30.818	704.338	0	735.155	626.121
1	8	31.12.2021	4.750.138	4.680.093	47.620	70.045	0	117.665	99.641
2		31.03.2022	4.680.093	4.609.346	46.918	70.747	0	117.665	99.071
3		30.06.2022	4.609.346	4.537.889	46.209	71.457	0	117.665	98.505
4		30.09.2022	4.537.889	4.465.716	45.492	72.173	0	117.665	97.942
5	9	31.12.2022	4.465.716	4.392.820	44.769	72.896	0	117.665	97.382
6		31.03.2023	4.392.820	4.319.193	44.038	73.627	0	117.665	96.825
7		30.06.2023	4.319.193	4.244.827	43.300	74.365	0	117.665	96.271
8		30.09.2023	4.244.827	4.169.716	42.554	75.111	0	117.665	95.721
9	10	31.12.2023	4.169.716	4.093.853	41.801	75.864	0	117.665	95.174
10		31.03.2024	4.093.853	4.017.228	41.041	76.624	0	117.665	94.630
11		30.06.2024	4.017.228	3.939.836	40.273	77.393	0	117.665	94.088
12		30.09.2024	3.939.836	3.861.667	39.497	78.168	0	117.665	93.551

Quartal	Jahr	Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
13	11	31.12.2024	3.861.667	3.782.715	38.713	78.952	0	117.665	93.016
14		31.03.2025	3.782.715	3.702.972	37.922	79.744	0	117.665	92.484
15		30.06.2025	3.702.972	3.622.429	37.122	80.543	0	117.665	91.955
16		30.09.2025	3.622.429	3.541.079	36.315	81.350	0	117.665	91.429
17	12	31.12.2025	3.541.079	3.458.913	35.499	82.166	0	117.665	90.907
18		31.03.2026	3.458.913	3.375.923	34.676	82.990	0	117.665	90.387
19		30.06.2026	3.375.923	3.292.101	33.844	83.822	0	117.665	89.870
20		30.09.2026	3.292.101	3.207.439	33.003	84.662	0	117.665	89.356
21	13	31.12.2026	3.207.439	3.121.929	32.155	85.511	0	117.665	88.846
22		31.03.2027	3.121.929	3.035.561	31.297	86.368	0	117.665	88.338
23		30.06.2027	3.035.561	2.948.327	30.431	87.234	0	117.665	87.833
24		30.09.2027	2.948.327	2.860.219	29.557	88.108	0	117.665	87.331
25	14	31.12.2027	2.860.219	2.771.227	28.674	88.992	0	117.665	86.831
26		31.03.2028	2.771.227	2.681.344	27.782	89.884	0	117.665	86.335
27		30.06.2028	2.681.344	2.590.559	26.880	90.785	0	117.665	85.841
28		30.09.2028	2.590.559	2.498.864	25.970	91.695	0	117.665	85.350
29	15	31.12.2028	2.498.864	2.406.250	25.051	92.614	0	117.665	84.862
30		31.03.2029	2.406.250	2.312.707	24.123	93.543	0	117.665	84.377
31		30.06.2029	2.312.707	2.218.227	23.185	94.480	0	117.665	83.895
32		30.09.2029	2.218.227	2.122.800	22.238	95.427	0	117.665	83.415
33	16	31.12.2029	2.122.800	2.026.416	21.281	96.384	0	117.665	82.938
34		31.03.2030	2.026.416	1.929.065	20.315	97.350	0	117.665	82.464
35		30.06.2030	1.929.065	1.830.739	19.339	98.326	0	117.665	81.993
36		30.09.2030	1.830.739	1.731.427	18.353	99.312	0	117.665	81.524
37	17	31.12.2030	1.731.427	1.631.119	17.358	100.308	0	117.665	81.058
38		31.03.2031	1.631.119	1.529.806	16.352	101.313	0	117.665	80.595
39		30.06.2031	1.529.806	1.427.477	15.336	102.329	0	117.665	80.134
40		30.09.2031	1.427.477	1.324.122	14.310	103.355	0	117.665	79.676
41	18	31.12.2031	1.324.122	1.219.731	13.274	104.391	0	117.665	79.220
42		31.03.2032	1.219.731	1.114.294	12.228	105.437	0	117.665	78.767
43		30.06.2032	1.114.294	1.007.799	11.171	106.494	0	117.665	78.317
44		30.09.2032	1.007.799	900.237	10.103	107.562	0	117.665	77.869
45	19	31.12.2032	900.237	791.597	9.025	108.640	0	117.665	77.424
46		31.03.2033	791.597	681.867	7.936	109.729	0	117.665	76.981
47		30.06.2033	681.867	571.038	6.836	110.830	0	117.665	76.541
48		30.09.2033	571.038	459.097	5.725	111.941	0	117.665	76.104
49	20	31.12.2033	459.097	346.035	4.602	113.063	0	117.665	75.668
50		31.03.2034	346.035	231.838	3.469	114.196	0	117.665	75.236
51		30.06.2034	231.838	116.497	2.324	115.341	0	117.665	74.806
52		30.09.2034	116.497	0	1.168	116.497	0	117.665	74.378
Summe					3.671.279	23.046.133	120.000	26.837.412	23.589.424

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario B ohne GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 20 Jahre (Annuität)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
GrEST nach 15 Jahren	- €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	23.046.133,00 €
Restobligo nach 20 Jahren	- €
Laufzeit des Kommunalkredits	20 Jahre
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	2,73% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014						
		31.12.2014	22.828.622	174.767	217.511	120.000	512.278	509.349
2		31.03.2015	22.609.626	155.805	218.996		374.801	370.528
3		30.06.2015	22.389.136	154.311	220.490		374.801	368.409
4		30.09.2015	22.167.141	152.806	221.995		374.801	366.303
5	2	31.12.2015	21.943.631	151.291	223.510		374.801	364.209
6		31.03.2016	21.718.595	149.765	225.036		374.801	362.127
7		30.06.2016	21.492.023	148.229	226.572		374.801	360.056
8		30.09.2016	21.263.906	146.683	228.118		374.801	357.998
9	3	31.12.2016	21.034.231	145.126	229.675		374.801	355.951
10		31.03.2017	20.802.988	143.559	231.242		374.801	353.916
11		30.06.2017	20.570.168	141.980	232.821		374.801	351.893
12		30.09.2017	20.335.758	140.391	234.410		374.801	349.881
13	4	31.12.2017	20.099.749	138.792	236.009		374.801	347.881
14		31.03.2018	19.862.129	137.181	237.620		374.801	345.892
15		30.06.2018	19.622.887	135.559	239.242		374.801	343.914
16		30.09.2018	19.382.012	133.926	240.875		374.801	341.948
17	5	31.12.2018	19.139.493	132.282	242.519		374.801	339.993
18		31.03.2019	18.895.319	130.627	244.174		374.801	338.049
19		30.06.2019	18.649.479	128.961	245.840		374.801	336.117
20		30.09.2019	18.401.961	127.283	247.518		374.801	334.195
21	6	31.12.2019	18.152.753	125.593	249.208		374.801	332.284
22		31.03.2020	17.901.845	123.893	250.908		374.801	330.385
23		30.06.2020	17.649.224	122.180	252.621		374.801	328.496
24		30.09.2020	17.394.879	120.456	254.345		374.801	326.618
25	7	31.12.2020	17.138.798	118.720	256.081		374.801	324.750
26		31.03.2021	16.880.969	116.972	257.829		374.801	322.894
27		30.06.2021	16.621.381	115.213	259.588		374.801	321.048
28		30.09.2021	16.360.021	113.441	261.360		374.801	319.212
29	8	31.12.2021	16.096.877	111.657	263.144		374.801	317.387
30		31.03.2022	15.831.937	109.861	264.940		374.801	315.573
31		30.06.2022	15.565.189	108.053	266.748		374.801	313.769
32		30.09.2022	15.296.621	106.232	268.569		374.801	311.975
33	9	31.12.2022	15.026.219	104.399	270.402		374.801	310.191
34		31.03.2023	14.753.972	102.554	272.247		374.801	308.418
35		30.06.2023	14.479.867	100.696	274.105		374.801	306.654
36		30.09.2023	14.203.891	98.825	275.976		374.801	304.901
37	10	31.12.2023	13.926.032	96.942	277.859		374.801	303.158
38		31.03.2024	13.646.276	95.045	279.756		374.801	301.425
39		30.06.2024	13.364.611	93.136	281.665		374.801	299.702
40		30.09.2024	13.081.023	91.213	283.587		374.801	297.988
41	11	31.12.2024	12.795.500	89.278	285.523		374.801	296.285
42		31.03.2025	12.508.029	87.329	287.472		374.801	294.591
43		30.06.2025	12.218.595	85.367	289.434		374.801	292.906
44		30.09.2025	11.927.186	83.392	291.409		374.801	291.232
45	12	31.12.2025	11.633.788	81.403	293.398		374.801	289.567
46		31.03.2026	11.338.388	79.401	295.400		374.801	287.911
47		30.06.2026	11.040.971	77.384	297.416		374.801	286.265
48		30.09.2026	10.741.525	75.355	299.446		374.801	284.629
49	13	31.12.2026	10.440.035	73.311	301.490		374.801	283.001

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
50		31.03.2027	10.136.487	71.253	303.548		374.801	281.384
51		30.06.2027	9.830.868	69.182	305.619		374.801	279.775
52		30.09.2027	9.523.162	67.096	307.705		374.801	278.175
53	14	31.12.2027	9.213.357	64.996	309.805		374.801	276.585
54		31.03.2028	8.901.437	62.881	311.920		374.801	275.004
55		30.06.2028	8.587.388	60.752	314.049		374.801	273.431
56		30.09.2028	8.271.196	58.609	316.192		374.801	271.868
57	15	31.12.2028	7.952.846	56.451	318.350		374.801	270.314
58		31.03.2029	7.632.324	54.278	320.523		374.801	268.768
59		30.06.2029	7.309.613	52.091	322.710		374.801	267.232
60		30.09.2029	6.984.700	49.888	324.913		374.801	265.704
61	16	31.12.2029	6.657.570	47.671	327.130		374.801	264.185
62		31.03.2030	6.328.207	45.438	329.363		374.801	262.675
63		30.06.2030	5.996.596	43.190	331.611		374.801	261.173
64		30.09.2030	5.662.722	40.927	333.874		374.801	259.680
65	17	31.12.2030	5.326.569	38.648	336.153		374.801	258.195
66		31.03.2031	4.988.122	36.354	338.447		374.801	256.719
67		30.06.2031	4.647.365	34.044	340.757		374.801	255.251
68		30.09.2031	4.304.282	31.718	343.083		374.801	253.792
69	18	31.12.2031	3.958.858	29.377	345.424		374.801	252.341
70		31.03.2032	3.611.076	27.019	347.782		374.801	250.898
71		30.06.2032	3.260.921	24.646	350.155		374.801	249.464
72		30.09.2032	2.908.375	22.256	352.545		374.801	248.038
73	19	31.12.2032	2.553.424	19.850	354.951		374.801	246.620
74		31.03.2033	2.196.050	17.427	357.374		374.801	245.210
75		30.06.2033	1.836.237	14.988	359.813		374.801	243.808
76		30.09.2033	1.473.969	12.532	362.269		374.801	242.414
77	20	31.12.2033	1.109.228	10.060	364.741		374.801	241.028
78		31.03.2034	741.997	7.570	367.230		374.801	239.650
79		30.06.2034	372.260	5.064	369.737		374.801	238.280
80		30.09.2034	0	2.541	372.260		374.801	236.918
<b>Summe</b>				6.955.421	23.046.133		30.121.554	24.116.399

## Anlage 10

Zahlungsströme  
über 10 und 15 Jahre  
ohne GrEST

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario B ohne GrEST**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 10 Jahre (Annuität)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	23.046.133,00 €
Restobligo nach 10 Jahren	- €
Laufzeit des Kommunalkredits	10 Jahre
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	1,94% p.a.
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014						
		31.12.2014	22.522.669	124.193	523.464	120.000	767.657	763.268
2		31.03.2015	21.996.666	109.235	526.003		635.238	627.995
3		30.06.2015	21.468.112	106.684	528.554		635.238	624.405
4		30.09.2015	20.936.995	104.120	531.117		635.238	620.835
5	2	31.12.2015	20.403.301	101.544	533.693		635.238	617.286
6		31.03.2016	19.867.020	98.956	536.282		635.238	613.756
7		30.06.2016	19.328.137	96.355	538.883		635.238	610.248
8		30.09.2016	18.786.641	93.741	541.496		635.238	606.759
9	3	31.12.2016	18.242.518	91.115	544.123		635.238	603.290
10		31.03.2017	17.695.757	88.476	546.762		635.238	599.841
11		30.06.2017	17.146.343	85.824	549.413		635.238	596.411
12		30.09.2017	16.594.265	83.160	552.078		635.238	593.002
13	4	31.12.2017	16.039.510	80.482	554.756		635.238	589.611
14		31.03.2018	15.482.064	77.792	557.446		635.238	586.240
15		30.06.2018	14.921.914	75.088	560.150		635.238	582.889
16		30.09.2018	14.359.047	72.371	562.866		635.238	579.556
17	5	31.12.2018	13.793.451	69.641	565.596		635.238	576.243
18		31.03.2019	13.225.111	66.898	568.340		635.238	572.948
19		30.06.2019	12.654.015	64.142	571.096		635.238	569.673
20		30.09.2019	12.080.150	61.372	573.866		635.238	566.416
21	6	31.12.2019	11.503.501	58.589	576.649		635.238	563.178
22		31.03.2020	10.924.055	55.792	579.446		635.238	559.958
23		30.06.2020	10.341.799	52.982	582.256		635.238	556.757
24		30.09.2020	9.756.719	50.158	585.080		635.238	553.574
25	7	31.12.2020	9.168.801	47.320	587.918		635.238	550.409
26		31.03.2021	8.578.032	44.469	590.769		635.238	547.262
27		30.06.2021	7.984.398	41.603	593.634		635.238	544.133
28		30.09.2021	7.387.884	38.724	596.513		635.238	541.022
29	8	31.12.2021	6.788.478	35.831	599.407		635.238	537.929
30		31.03.2022	6.186.164	32.924	602.314		635.238	534.854
31		30.06.2022	5.580.929	30.003	605.235		635.238	531.796
32		30.09.2022	4.972.759	27.068	608.170		635.238	528.756
33	9	31.12.2022	4.361.639	24.118	611.120		635.238	525.733
34		31.03.2023	3.747.555	21.154	614.084		635.238	522.727
35		30.06.2023	3.130.493	18.176	617.062		635.238	519.738
36		30.09.2023	2.510.438	15.183	620.055		635.238	516.767
37	10	31.12.2023	1.887.376	12.176	623.062		635.238	513.813
38		31.03.2024	1.261.292	9.154	626.084		635.238	510.875
39		30.06.2024	632.172	6.117	629.120		635.238	507.954
40		30.09.2024	0	3.066	632.172		635.238	505.050
<b>Summe</b>				<b>2.375.797</b>	<b>23.046.133</b>		<b>25.541.930</b>	<b>22.772.955</b>

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**  
**Szenario B ohne GrESt**

**Zahlungsströme für Ankauf nach 1. Mietperiode mit Kommunalkredit**  
**Betrachtungszeitraum 15 Jahre (Annuität)**

Restwert nach 15 Jahren	23.046.133,00 €
GrESt nach 15 Jahren	- €
Finanzierungsbedarf Kommunalkredit	23.046.133,00 €
Restobligo nach 15 Jahren	- €
Laufzeit des Kommunalkredits	15 Jahre
Zinssatz Kommunalkredit Laufzeit 7 Jahre	2,39% p.a.
<hr/>	
einmalige Transaktionskosten	120.000,00 €
Summe Nebenkosten p.a	- €

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
1	1	21.09.2014						
		31.12.2014	22.725.642	153.001	320.491	120.000	593.492	590.099
2		31.03.2015	22.403.236	135.786	322.406		458.192	452.968
3		30.06.2015	22.078.903	133.859	324.332		458.192	450.378
4		30.09.2015	21.752.633	131.921	326.270		458.192	447.803
5	2	31.12.2015	21.424.413	129.972	328.220		458.192	445.243
6		31.03.2016	21.094.232	128.011	330.181		458.192	442.697
7		30.06.2016	20.762.079	126.038	332.154		458.192	440.167
8		30.09.2016	20.427.940	124.053	334.138		458.192	437.650
9	3	31.12.2016	20.091.806	122.057	336.135		458.192	435.148
10		31.03.2017	19.753.662	120.049	338.143		458.192	432.660
11		30.06.2017	19.413.499	118.028	340.164		458.192	430.187
12		30.09.2017	19.071.303	115.996	342.196		458.192	427.727
13	4	31.12.2017	18.727.062	113.951	344.241		458.192	425.282
14		31.03.2018	18.380.764	111.894	346.298		458.192	422.850
15		30.06.2018	18.032.398	109.825	348.367		458.192	420.433
16		30.09.2018	17.681.949	107.744	350.448		458.192	418.029
17	5	31.12.2018	17.329.407	105.650	352.542		458.192	415.639
18		31.03.2019	16.974.759	103.543	354.649		458.192	413.263
19		30.06.2019	16.617.991	101.424	356.768		458.192	410.900
20		30.09.2019	16.259.092	99.292	358.899		458.192	408.551
21	6	31.12.2019	15.898.048	97.148	361.044		458.192	406.215
22		31.03.2020	15.534.847	94.991	363.201		458.192	403.893
23		30.06.2020	15.169.476	92.821	365.371		458.192	401.584
24		30.09.2020	14.801.922	90.638	367.554		458.192	399.288
25	7	31.12.2020	14.432.172	88.441	369.750		458.192	397.005
26		31.03.2021	14.060.212	86.232	371.960		458.192	394.736
27		30.06.2021	13.686.030	84.010	374.182		458.192	392.479
28		30.09.2021	13.309.612	81.774	376.418		458.192	390.235
29	8	31.12.2021	12.930.946	79.525	378.667		458.192	388.004
30		31.03.2022	12.550.016	77.262	380.929		458.192	385.786
31		30.06.2022	12.166.811	74.986	383.205		458.192	383.580
32		30.09.2022	11.781.316	72.697	385.495		458.192	381.387
33	9	31.12.2022	11.393.517	70.393	387.798		458.192	379.207
34		31.03.2023	11.003.402	68.076	390.115		458.192	377.039
35		30.06.2023	10.610.955	65.745	392.446		458.192	374.883
36		30.09.2023	10.216.164	63.400	394.791		458.192	372.740
37	10	31.12.2023	9.819.014	61.042	397.150		458.192	370.609
38		31.03.2024	9.419.491	58.669	399.523		458.192	368.490
39		30.06.2024	9.017.581	56.281	401.910		458.192	366.383
40		30.09.2024	8.613.269	53.880	404.312		458.192	364.289
41	11	31.12.2024	8.206.541	51.464	406.727		458.192	362.206
42		31.03.2025	7.797.384	49.034	409.158		458.192	360.135
43		30.06.2025	7.385.781	46.589	411.602		458.192	358.076
44		30.09.2025	6.971.720	44.130	414.062		458.192	356.029

Quartal	Jahr	Datum	Endwert	Zins	Tilgung	Neben- kosten	Summe der Zahlungen	Barwert
45	12	31.12.2025	6.555.184	41.656	416.536		458.192	353.994
46		31.03.2026	6.136.159	39.167	419.025		458.192	351.970
47		30.06.2026	5.714.631	36.664	421.528		458.192	349.958
48		30.09.2026	5.290.584	34.145	424.047		458.192	347.957
49	13	31.12.2026	4.864.004	31.611	426.581		458.192	345.967
50		31.03.2027	4.434.874	29.062	429.129		458.192	343.990
51		30.06.2027	4.003.181	26.498	431.693		458.192	342.023
52		30.09.2027	3.568.908	23.919	434.273		458.192	340.068
53	14	31.12.2027	3.132.041	21.324	436.868		458.192	338.123
54		31.03.2028	2.692.563	18.714	439.478		458.192	336.190
55		30.06.2028	2.250.459	16.088	442.104		458.192	334.268
56		30.09.2028	1.805.714	13.446	444.745		458.192	332.357
57	15	31.12.2028	1.358.311	10.789	447.403		458.192	330.457
58		31.03.2029	908.235	8.116	450.076		458.192	328.568
59		30.06.2029	455.470	5.427	452.765		458.192	326.689
60		30.09.2029	0	2.721	455.470		458.192	324.822
Summe				4.460.673	23.046.133		27.626.806	23.329.350

## Anlage 11

Entlastung  
Ergebnishaushalt  
mit GrEST

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**

**Szenario A mit GrEST**  
**Vergleich Ergebnishaushalt über 7 Jahre**

Quartal	Datum	Leasing	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnis- haushalt
1	21.09.2014 31.12.2014	812.661	233.598		
2	31.03.2015	763.728	99.468		
3	30.06.2015	763.728	96.685		
4	30.09.2015	763.728	93.891	372.284	2.207.917
5	31.12.2015	792.718	91.085		
6	31.03.2016	763.728	88.268		
7	30.06.2016	763.728	85.438		
8	30.09.2016	763.728	82.596	372.284	2.364.229
9	31.12.2016	795.018	79.743		
10	31.03.2017	763.728	76.877		
11	30.06.2017	763.728	73.999		
12	30.09.2017	763.728	71.109	372.284	2.412.189
13	31.12.2017	792.718	68.207		
14	31.03.2018	763.728	65.293		
15	30.06.2018	763.728	62.366		
16	30.09.2018	763.728	59.427	372.284	2.456.324
17	31.12.2018	795.018	56.475		
18	31.03.2019	763.728	53.511		
19	30.06.2019	763.728	50.535		
20	30.09.2019	763.728	47.546	372.284	2.505.850
21	31.12.2019	792.718	44.544		
22	31.03.2020	763.728	41.530		
23	30.06.2020	763.728	38.503		
24	30.09.2020	763.728	35.463	372.284	2.551.577
25	31.12.2020	795.018	32.410		
26	31.03.2021	763.728	29.344		
27	30.06.2021	763.728	26.266		
28	20.09.2021	787.129	20.599	372.284	2.628.700
<b>Summe</b>		<b>21.637.549</b>	<b>1.904.777</b>	<b>2.605.986</b>	<b>17.126.786</b>

## Landkreis Teltow-Fläming

### Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

#### Szenario A mit GrEST

#### Vergleich Ergebnishaushalt über 20 Jahre (7+13 Jahre)

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnishaushalt
1	21.09.2014					
2	31.12.2014	812.661		233.598		
3	31.03.2015	763.728		99.468		
4	30.06.2015	763.728		96.685		
5	30.09.2015	763.728		93.891	372.284	2.207.917
6	31.12.2015	792.718		91.085		
7	31.03.2016	763.728		88.268		
8	30.06.2016	763.728		85.438		
9	30.09.2016	763.728		82.596	372.284	2.364.229
10	31.12.2016	795.018		79.743		
11	31.03.2017	763.728		76.877		
12	30.06.2017	763.728		73.999		
13	30.09.2017	763.728		71.109	372.284	2.412.189
14	31.12.2017	792.718		68.207		
15	31.03.2018	763.728		65.293		
16	30.06.2018	763.728		62.366		
17	30.09.2018	763.728		59.427	372.284	2.456.324
18	31.12.2018	795.018		56.475		
19	31.03.2019	763.728		53.511		
20	30.06.2019	763.728		50.535		
21	30.09.2019	763.728		47.546	372.284	2.505.850
22	31.12.2019	792.718		44.544		
23	31.03.2020	763.728		41.530		
24	30.06.2020	763.728		38.503		
25	30.09.2020	763.728		35.463	372.284	2.551.577
26	31.12.2020	795.018		32.410		
27	31.03.2021	763.728		29.344		
28	30.06.2021	763.728		26.266		
29	30.09.2021	763.285		23.174	372.284	2.602.281
30	31.12.2021	50.001		47.620		
31	31.03.2022	49.264		46.918		
32	30.06.2022	48.519		46.209		
33	30.09.2022	47.767	85.994	45.492	372.284	-276.978
34	31.12.2022	47.007		44.769		
35	31.03.2023	46.240		44.038		
36	30.06.2023	45.465		43.300		
37	30.09.2023	44.682	85.994	42.554	372.284	-277.557
38	31.12.2023	43.891		41.801		
39	31.03.2024	43.093		41.041		
40	30.06.2024	42.286		40.273		
41	30.09.2024	41.472	85.994	39.497	372.284	-278.159
42	31.12.2024	40.649		38.713		
43	31.03.2025	39.818		37.922		
44	30.06.2025	38.978		37.122		
45	30.09.2025	38.131	85.994	36.315	372.284	-278.786

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnis- haushalt
45	31.12.2025	37.274		35.499		
46	31.03.2026	36.409		34.676		
47	30.06.2026	35.536		33.844		
48	30.09.2026	34.653	85.994	33.003	372.284	-279.439
49	31.12.2026	33.762		32.155		
50	31.03.2027	32.862		31.297		
51	30.06.2027	31.953		30.431		
52	30.09.2027	31.035	85.994	29.557	372.284	-280.118
53	31.12.2027	30.107		28.674		
54	31.03.2028	29.171		27.782		
55	30.06.2028	28.224		26.880		
56	30.09.2028	27.269	85.994	25.970	372.284	-280.825
57	31.12.2028	26.304		25.051		
58	31.03.2029	25.329		24.123		
59	30.06.2029	24.344		23.185		
60	30.09.2029	23.350	85.994	22.238	372.284	-281.560
61	31.12.2029	22.345		21.281		
62	31.03.2030	21.331		20.315		
63	30.06.2030	20.306		19.339		
64	30.09.2030	19.271	85.994	18.353	372.284	-282.325
65	31.12.2030	18.225		17.358		
66	31.03.2031	17.170		16.352		
67	30.06.2031	16.103		15.336		
68	30.09.2031	15.026	85.994	14.310	372.284	-283.122
69	31.12.2031	13.938		13.274		
70	31.03.2032	12.839		12.228		
71	30.06.2032	11.729		11.171		
72	30.09.2032	10.608	85.994	10.103	372.284	-283.951
73	31.12.2032	9.476		9.025		
74	31.03.2033	8.333		7.936		
75	30.06.2033	7.178		6.836		
76	30.09.2033	6.011	85.994	5.725	372.284	-284.814
77	31.12.2033	4.833		4.602		
78	31.03.2034	3.642		3.469		
79	30.06.2034	2.440		2.324		
80	30.09.2034	1.226	85.994	1.168	372.284	-285.712
<b>Summe</b>		<b>23.050.582</b>	<b>1.117.920</b>	<b>3.275.806</b>	<b>7.445.674</b>	<b>13.447.022</b>

## Landkreis Teltow-Fläming

### Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

#### Szenario A mit GrEST

#### Vergleich Ergebnishaushalt über 20 Jahre (Annuität)

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnishaushalt
1	21.09.2014					
2	31.12.2014	812.661		303.505		
3	31.03.2015	763.728		163.596		
4	30.06.2015	763.728		162.026		
5	30.09.2015	763.728		160.446	372.284	1.941.987
6	31.12.2015	792.718		158.855		
7	31.03.2016	763.728		157.254		
8	30.06.2016	763.728		155.641		
9	30.09.2016	763.728		154.017	372.284	2.085.850
10	31.12.2016	795.018		152.382		
11	31.03.2017	763.728		150.737		
12	30.06.2017	763.728		149.079		
13	30.09.2017	763.728		147.411	372.284	2.114.308
14	31.12.2017	792.718		145.731		
15	31.03.2018	763.728		144.040		
16	30.06.2018	763.728		142.337		
17	30.09.2018	763.728		140.623	372.284	2.138.886
18	31.12.2018	795.018		138.896		
19	31.03.2019	763.728		137.158		
20	30.06.2019	763.728		135.409		
21	30.09.2019	763.728		133.647	372.284	2.168.807
22	31.12.2019	792.718		131.873		
23	31.03.2020	763.728		130.087		
24	30.06.2020	763.728		128.289		
25	30.09.2020	763.728		126.479	372.284	2.194.889
26	31.12.2020	795.018		124.656		
27	31.03.2021	763.728		122.821		
28	30.06.2021	763.728		120.973		
29	30.09.2021	763.285		119.113	372.284	2.225.912
30	31.12.2021	50.001		117.240		
31	31.03.2022	49.264		115.354		
32	30.06.2022	48.519		113.456		
33	30.09.2022	47.767	85.994	111.544	372.284	-548.333
34	31.12.2022	47.007		109.619		
35	31.03.2023	46.240		107.682		
36	30.06.2023	45.465		105.731		
37	30.09.2023	44.682	85.994	103.766	372.284	-529.694
38	31.12.2023	43.891		101.789		
39	31.03.2024	43.093		99.797		
40	30.06.2024	42.286		97.793		
41	30.09.2024	41.472	85.994	95.774	372.284	-510.700
42	31.12.2024	40.649		93.742		
43	31.03.2025	39.818		91.696		
44	30.06.2025	38.978		89.636		
45	30.09.2025	38.131	85.994	87.562	372.284	-491.349
46	31.12.2025	37.274		85.473		

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnishaushalt
46	31.03.2026	36.409		83.371		
47	30.06.2026	35.536		81.254		
48	30.09.2026	34.653	85.994	79.122	372.284	-471.637
49	31.12.2026	33.762		76.976		
50	31.03.2027	32.862		74.816		
51	30.06.2027	31.953		72.641		
52	30.09.2027	31.035	85.994	70.450	372.284	-451.561
53	31.12.2027	30.107		68.245		
54	31.03.2028	29.171		66.025		
55	30.06.2028	28.224		63.790		
56	30.09.2028	27.269	85.994	61.539	372.284	-431.118
57	31.12.2028	26.304		59.273		
58	31.03.2029	25.329		56.992		
59	30.06.2029	24.344		54.695		
60	30.09.2029	23.350	85.994	52.383	372.284	-410.307
61	31.12.2029	22.345		50.054		
62	31.03.2030	21.331		47.710		
63	30.06.2030	20.306		45.350		
64	30.09.2030	19.271	85.994	42.973	372.284	-389.124
65	31.12.2030	18.225		40.580		
66	31.03.2031	17.170		38.172		
67	30.06.2031	16.103		35.746		
68	30.09.2031	15.026	85.994	33.304	372.284	-367.568
69	31.12.2031	13.938		30.846		
70	31.03.2032	12.839		28.370		
71	30.06.2032	11.729		25.878		
72	30.09.2032	10.608	85.994	23.369	372.284	-345.637
73	31.12.2032	9.476		20.842		
74	31.03.2033	8.333		18.298		
75	30.06.2033	7.178		15.737		
76	30.09.2033	6.011	85.994	13.159	372.284	-323.330
77	31.12.2033	4.833		10.563		
78	31.03.2034	3.642		7.949		
79	30.06.2034	2.440		5.317		
80	30.09.2034	1.226	85.994	2.668	372.284	-300.645
<b>Summe</b>		<b>23.050.582</b>	<b>1.117.920</b>	<b>7.423.192</b>	<b>7.445.674</b>	<b>9.299.637</b>

## Anlage 12

Entlastung  
Ergebnishaushalt  
ohne GrEST

## Landkreis Teltow-Fläming

### Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

#### Szenario B ohne GrEST

#### Vergleich Ergebnishaushalt über 7 Jahre

Quartal	Datum	Leasing	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnishaushalt
1	21.09.2014 31.12.2014	812.661	233.598		
2	31.03.2015	763.728	99.468		
3	30.06.2015	763.728	96.685		
4	30.09.2015	763.728	93.891	354.556	2.225.645
5	31.12.2015	792.718	91.085		
6	31.03.2016	763.728	88.268		
7	30.06.2016	763.728	85.438		
8	30.09.2016	763.728	82.596	354.556	2.381.957
9	31.12.2016	795.018	79.743		
10	31.03.2017	763.728	76.877		
11	30.06.2017	763.728	73.999		
12	30.09.2017	763.728	71.109	354.556	2.429.917
13	31.12.2017	792.718	68.207		
14	31.03.2018	763.728	65.293		
15	30.06.2018	763.728	62.366		
16	30.09.2018	763.728	59.427	354.556	2.474.051
17	31.12.2018	795.018	56.475		
18	31.03.2019	763.728	53.511		
19	30.06.2019	763.728	50.535		
20	30.09.2019	763.728	47.546	354.556	2.523.578
21	31.12.2019	792.718	44.544		
22	31.03.2020	763.728	41.530		
23	30.06.2020	763.728	38.503		
24	30.09.2020	763.728	35.463	354.556	2.569.305
25	31.12.2020	795.018	32.410		
26	31.03.2021	763.728	29.344		
27	30.06.2021	763.728	26.266		
28	20.09.2021	787.129	20.599	354.556	2.646.427
<b>Summe</b>		<b>21.637.549</b>	<b>1.904.777</b>	<b>2.481.891</b>	<b>17.250.880</b>

**Landkreis Teltow-Fläming**  
**Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption**

**Szenario B ohne GrEST**  
**Vergleich Ergebnishaushalt über 20 Jahre (7+13 Jahre)**

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnishaushalt
1	21.09.2014					
2	31.12.2014	812.661		233.598		
3	31.03.2015	763.728		99.468		
4	30.06.2015	763.728		96.685		
5	30.09.2015	763.728		93.891	354.556	2.225.645
6	31.12.2015	792.718		91.085		
7	31.03.2016	763.728		88.268		
8	30.06.2016	763.728		85.438		
9	30.09.2016	763.728		82.596	354.556	2.381.957
10	31.12.2016	795.018		79.743		
11	31.03.2017	763.728		76.877		
12	30.06.2017	763.728		73.999		
13	30.09.2017	763.728		71.109	354.556	2.429.917
14	31.12.2017	792.718		68.207		
15	31.03.2018	763.728		65.293		
16	30.06.2018	763.728		62.366		
17	30.09.2018	763.728		59.427	354.556	2.474.051
18	31.12.2018	795.018		56.475		
19	31.03.2019	763.728		53.511		
20	30.06.2019	763.728		50.535		
21	30.09.2019	763.728		47.546	354.556	2.523.578
22	31.12.2019	792.718		44.544		
23	31.03.2020	763.728		41.530		
24	30.06.2020	763.728		38.503		
25	30.09.2020	763.728		35.463	354.556	2.569.305
26	31.12.2020	795.018		32.410		
27	31.03.2021	763.728		29.344		
28	30.06.2021	763.728		26.266		
29	30.09.2021	763.285		23.174	354.556	2.620.009
30	31.12.2021	50.001		47.620		
31	31.03.2022	49.264		46.918		
32	30.06.2022	48.519		46.209		
33	30.09.2022	47.767	81.899	45.492	354.556	-263.345
34	31.12.2022	47.007		44.769		
35	31.03.2023	46.240		44.038		
36	30.06.2023	45.465		43.300		
37	30.09.2023	44.682	81.899	42.554	354.556	-263.924
38	31.12.2023	43.891		41.801		
39	31.03.2024	43.093		41.041		
40	30.06.2024	42.286		40.273		
41	30.09.2024	41.472	81.899	39.497	354.556	-264.526
42	31.12.2024	40.649		38.713		
43	31.03.2025	39.818		37.922		
44	30.06.2025	38.978		37.122		
45	30.09.2025	38.131	81.899	36.315	354.556	-265.153

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnis- haushalt
45	31.12.2025	37.274		35.499		
46	31.03.2026	36.409		34.676		
47	30.06.2026	35.536		33.844		
48	30.09.2026	34.653	81.899	33.003	354.556	-265.806
49	31.12.2026	33.762		32.155		
50	31.03.2027	32.862		31.297		
51	30.06.2027	31.953		30.431		
52	30.09.2027	31.035	81.899	29.557	354.556	-266.485
53	31.12.2027	30.107		28.674		
54	31.03.2028	29.171		27.782		
55	30.06.2028	28.224		26.880		
56	30.09.2028	27.269	81.899	25.970	354.556	-267.192
57	31.12.2028	26.304		25.051		
58	31.03.2029	25.329		24.123		
59	30.06.2029	24.344		23.185		
60	30.09.2029	23.350	81.899	22.238	354.556	-267.927
61	31.12.2029	22.345		21.281		
62	31.03.2030	21.331		20.315		
63	30.06.2030	20.306		19.339		
64	30.09.2030	19.271	81.899	18.353	354.556	-268.693
65	31.12.2030	18.225		17.358		
66	31.03.2031	17.170		16.352		
67	30.06.2031	16.103		15.336		
68	30.09.2031	15.026	81.899	14.310	354.556	-269.489
69	31.12.2031	13.938		13.274		
70	31.03.2032	12.839		12.228		
71	30.06.2032	11.729		11.171		
72	30.09.2032	10.608	81.899	10.103	354.556	-270.318
73	31.12.2032	9.476		9.025		
74	31.03.2033	8.333		7.936		
75	30.06.2033	7.178		6.836		
76	30.09.2033	6.011	81.899	5.725	354.556	-271.181
77	31.12.2033	4.833		4.602		
78	31.03.2034	3.642		3.469		
79	30.06.2034	2.440		2.324		
80	30.09.2034	1.226	81.899	1.168	354.556	-272.079
<b>Summe</b>		<b>23.050.582</b>	<b>1.064.686</b>	<b>3.275.806</b>	<b>7.091.118</b>	<b>13.748.344</b>

## Landkreis Teltow-Fläming

### Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

#### Szenario B ohne GrEST

#### Vergleich Ergebnishaushalt über 20 Jahre (Annuität)

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnishaushalt
1	21.09.2014					
2	31.12.2014	812.661		303.505		
3	31.03.2015	763.728		163.596		
4	30.06.2015	763.728		162.026		
5	30.09.2015	763.728		160.446	354.556	1.959.715
6	31.12.2015	792.718		158.855		
7	31.03.2016	763.728		157.254		
8	30.06.2016	763.728		155.641		
9	30.09.2016	763.728		154.017	354.556	2.103.577
10	31.12.2016	795.018		152.382		
11	31.03.2017	763.728		150.737		
12	30.06.2017	763.728		149.079		
13	30.09.2017	763.728		147.411	354.556	2.132.036
14	31.12.2017	792.718		145.731		
15	31.03.2018	763.728		144.040		
16	30.06.2018	763.728		142.337		
17	30.09.2018	763.728		140.623	354.556	2.156.614
18	31.12.2018	795.018		138.896		
19	31.03.2019	763.728		137.158		
20	30.06.2019	763.728		135.409		
21	30.09.2019	763.728		133.647	354.556	2.186.535
22	31.12.2019	792.718		131.873		
23	31.03.2020	763.728		130.087		
24	30.06.2020	763.728		128.289		
25	30.09.2020	763.728		126.479	354.556	2.212.616
26	31.12.2020	795.018		124.656		
27	31.03.2021	763.728		122.821		
28	30.06.2021	763.728		120.973		
29	30.09.2021	763.285		119.113	354.556	2.243.640
30	31.12.2021	50.001		117.240		
31	31.03.2022	49.264		115.354		
32	30.06.2022	48.519		113.456		
33	30.09.2022	47.767	81.899	111.544	354.556	-534.700
34	31.12.2022	47.007		109.619		
35	31.03.2023	46.240		107.682		
36	30.06.2023	45.465		105.731		
37	30.09.2023	44.682	81.899	103.766	354.556	-516.061
38	31.12.2023	43.891		101.789		
39	31.03.2024	43.093		99.797		
40	30.06.2024	42.286		97.793		
41	30.09.2024	41.472	81.899	95.774	354.556	-497.067
42	31.12.2024	40.649		93.742		
43	31.03.2025	39.818		91.696		
44	30.06.2025	38.978		89.636		
45	30.09.2025	38.131	81.899	87.562	354.556	-477.716

Quartal	Datum	Leasing	Abschreibung nach Ende 2. Mietperiode	Kommunalkredit - Zinsen	Abschreibung nach Ende 1. Mietperiode	Entlastung Ergebnishaushalt
45	31.12.2025	37.274		85.473		
46	31.03.2026	36.409		83.371		
47	30.06.2026	35.536		81.254		
48	30.09.2026	34.653	81.899	79.122	354.556	-458.004
49	31.12.2026	33.762		76.976		
50	31.03.2027	32.862		74.816		
51	30.06.2027	31.953		72.641		
52	30.09.2027	31.035	81.899	70.450	354.556	-437.928
53	31.12.2027	30.107		68.245		
54	31.03.2028	29.171		66.025		
55	30.06.2028	28.224		63.790		
56	30.09.2028	27.269	81.899	61.539	354.556	-417.485
57	31.12.2028	26.304		59.273		
58	31.03.2029	25.329		56.992		
59	30.06.2029	24.344		54.695		
60	30.09.2029	23.350	81.899	52.383	354.556	-396.674
61	31.12.2029	22.345		50.054		
62	31.03.2030	21.331		47.710		
63	30.06.2030	20.306		45.350		
64	30.09.2030	19.271	81.899	42.973	354.556	-375.491
65	31.12.2030	18.225		40.580		
66	31.03.2031	17.170		38.172		
67	30.06.2031	16.103		35.746		
68	30.09.2031	15.026	81.899	33.304	354.556	-353.935
69	31.12.2031	13.938		30.846		
70	31.03.2032	12.839		28.370		
71	30.06.2032	11.729		25.878		
72	30.09.2032	10.608	81.899	23.369	354.556	-332.004
73	31.12.2032	9.476		20.842		
74	31.03.2033	8.333		18.298		
75	30.06.2033	7.178		15.737		
76	30.09.2033	6.011	81.899	13.159	354.556	-309.697
77	31.12.2033	4.833		10.563		
78	31.03.2034	3.642		7.949		
79	30.06.2034	2.440		5.317		
80	30.09.2034	1.226	81.899	2.668	354.556	-287.012
<b>Summe</b>		<b>23.050.582</b>	<b>1.064.686</b>	<b>7.423.192</b>	<b>7.091.118</b>	<b>9.600.958</b>

# Anlage 13

## Referenzzinssätze

## Ermittlung des Referenzzinssatzes Laufzeit 7 Jahre

1. Stichtag der Ausschreibung: **30.01.2014**, 11.00 Uhr

### 2. Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz für die Endfinanzierung

Ermittlung der Zinssätze (ISDAFIX2, Frankfurt, Euribor Basis)

Zinssätze in kursiver Schrift werden durch Interpolation ermittelt.

Laufzeit/ Jahre	Zinssatz
1	0,285%
2	0,467%
3	0,621%
4	0,836%
5	1,060%
6	1,273%
7	1,466%

Ermittlung der tilfungsgewichteten Zinssätze auf Basis der ISDAFIX-Werte

Ausgangsdaten	
Anfangskapital	1.000,00 €
Laufzeit	7 Jahre
Zinsbindung	7 Jahre
Restschuld nach 7 Jahren	0,00 €
Zinssatz p.a. (tilfungsgew.)	1,06%
Annuität p.a.	148,98 €

Laufzeit/ Jahr	Zinssätze	Annuität	Zins	Tilgung	Restschuld	Tilgung gewichtet	Sätze gewichtet
1	0,285%	148,98 €	10,60 €	138,38 €	861,62 €	138,38 €	0,0098%
2	0,467%	148,98 €	9,13 €	139,84 €	721,78 €	279,69 €	0,0323%
3	0,621%	148,98 €	7,65 €	141,33 €	580,45 €	423,98 €	0,0651%
4	0,836%	148,98 €	6,15 €	142,83 €	437,62 €	571,30 €	0,1182%
5	1,060%	148,98 €	4,64 €	144,34 €	293,28 €	721,70 €	0,1893%
6	1,273%	148,98 €	3,11 €	145,87 €	147,42 €	875,22 €	0,2756%
7	1,466%	148,98 €	1,56 €	147,42 €	0,00 €	1.031,91 €	0,3742%
						4.042,17 €	1,0645%

<b>Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz p.a.</b>	<b>1,06%</b>
--	--------------

## Ermittlung des Referenzzinssatzes Laufzeit 7 Jahre mit 20 % Restwert

1. Stichtag der Ausschreibung: **30.01.2014**, 11.00 Uhr

### 2. Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz für die Endfinanzierung

Ermittlung der Zinssätze (ISDAFIX2, Frankfurt, Euribor Basis)

*Zinssätze in kursiver Schrift werden durch Interpolation ermittelt.*

Laufzeit/ Jahre	Zinssatz
1	0,285%
2	0,467%
3	0,621%
4	0,836%
5	1,060%
6	1,273%
7	1,466%

Ermittlung der tilfungsgewichteten Zinssätze auf Basis der ISDAFIX-Werte

Ausgangsdaten	
Anfangskapital	1.000,00 €
Laufzeit	7 Jahre
Zinsbindung	7 Jahre
Restschuld nach 7 Jahren	200,00 €
Zinssatz p.a. (tilfungsgew.)	1,19%
Annuität p.a.	122,17 €

Laufzeit/ Jahr	Zinssätze	Annuität	Zins	Tilgung	Restschuld	Tilgung gewichtet	Sätze gewichtet
1	0,285%	122,17 €	11,90 €	110,27 €	889,73 €	110,27 €	0,0068%
2	0,467%	122,17 €	10,59 €	111,58 €	778,15 €	223,16 €	0,0225%
3	0,621%	122,17 €	9,26 €	112,91 €	665,24 €	338,73 €	0,0454%
4	0,836%	122,17 €	7,92 €	114,25 €	550,98 €	457,01 €	0,0824%
5	1,060%	122,17 €	6,56 €	115,61 €	435,37 €	578,07 €	0,1321%
6	1,273%	122,17 €	5,18 €	116,99 €	318,38 €	701,93 €	0,1927%
7	1,466%	122,17 €	3,79 €	118,38 €	200,00 €	2.228,67 €	0,7045%
						4.637,85 €	1,1862%

<b>Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz p.a.</b>	<b>1,19%</b>
--	--------------

## Ermittlung des Referenzzinssatzes Laufzeit 10 Jahre

1. Stichtag der Ausschreibung: **30.01.2014**, 11.00 Uhr

### 2. Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz für die Endfinanzierung

Ermittlung der Zinssätze (ISDAFIX2, Frankfurt, Euribor Basis)

Zinssätze in kursiver Schrift werden durch Interpolation ermittelt.

Laufzeit/ Jahre	Zinssatz
1	0,285%
2	0,467%
3	0,621%
4	0,836%
5	1,060%
6	1,273%
7	1,466%
8	1,640%
9	1,795%
10	1,932%

Ermittlung der tilfungsgewichteten Zinssätze auf Basis der ISDAFIX-Werte

Ausgangsdaten	
Anfangskapital	1.000,00 €
Laufzeit	10 Jahre
Zinsbindung	10 Jahre
Restschuld nach 10 Jahren	0,00 €
Zinssatz p.a. (tilfungsgew.)	1,44%
Annuität p.a.	108,09 €

Laufzeit/ Jahr	Zinssätze	Annuität	Zins	Tilgung	Restschuld	Tilgung gewichtet	Sätze gewichtet
1	0,285%	108,09 €	14,40 €	93,69 €	906,31 €	93,69 €	0,0048%
2	0,467%	108,09 €	13,05 €	95,04 €	811,27 €	190,08 €	0,0158%
3	0,621%	108,09 €	11,68 €	96,41 €	714,86 €	289,22 €	0,0320%
4	0,836%	108,09 €	10,29 €	97,80 €	617,07 €	391,18 €	0,0582%
5	1,060%	108,09 €	8,89 €	99,20 €	517,86 €	496,02 €	0,0936%
6	1,273%	108,09 €	7,46 €	100,63 €	417,23 €	603,80 €	0,1368%
7	1,466%	108,09 €	6,01 €	102,08 €	315,15 €	714,57 €	0,1865%
8	1,640%	108,09 €	4,54 €	103,55 €	211,60 €	828,41 €	0,2418%
9	1,795%	108,09 €	3,05 €	105,04 €	106,56 €	945,39 €	0,3021%
10	1,932%	108,09 €	1,53 €	106,56 €	0,00 €	1.065,55 €	0,3664%
						5.617,91 €	1,4380%

<b>Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz p.a.</b>	<b>1,44%</b>
--	--------------

## Ermittlung des Referenzzinssatzes Laufzeit 15 Jahre

1. Stichtag der Ausschreibung: **30.01.2014**, 11.00 Uhr

### 2. Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz für die Endfinanzierung

Ermittlung der Zinssätze (ISDAFIX2, Frankfurt, Euribor Basis)

Zinssätze in kursiver Schrift werden durch Interpolation ermittelt.

Laufzeit/ Jahre	Zinssatz
1	0,285%
2	0,467%
3	0,621%
4	0,836%
5	1,060%
6	1,273%
7	1,466%
8	1,640%
9	1,795%
10	1,932%
<i>11</i>	<i>2,042%</i>
12	2,152%
<i>13</i>	<i>2,225%</i>
<i>14</i>	<i>2,298%</i>
15	2,371%

Ermittlung der tilfungsgewichteten Zinssätze auf Basis der ISDAFIX-Werte

Ausgangsdaten	
Anfangskapital	1.000,00 €
Laufzeit	15 Jahre
Zinsbindung	15 Jahre
Restschuld nach 15 Jahren	0,00 €
Zinssatz p.a. (tilfungsgew.)	1,89%
Annuität p.a.	77,19 €

Laufzeit/ Jahr	Zinssätze	Annuität	Zins	Tilgung	Restschuld	Tilgung gewichtet	Sätze gewichtet
1	0,285%	77,19 €	18,90 €	58,29 €	941,71 €	58,29 €	0,0020%
2	0,467%	77,19 €	17,80 €	59,39 €	882,33 €	118,78 €	0,0066%
3	0,621%	77,19 €	16,68 €	60,51 €	821,81 €	181,53 €	0,0135%
4	0,836%	77,19 €	15,53 €	61,65 €	760,16 €	246,62 €	0,0247%
5	1,060%	77,19 €	14,37 €	62,82 €	697,34 €	314,10 €	0,0399%
6	1,273%	77,19 €	13,18 €	64,01 €	633,33 €	384,04 €	0,0586%
7	1,466%	77,19 €	11,97 €	65,22 €	568,12 €	456,52 €	0,0802%
8	1,640%	77,19 €	10,74 €	66,45 €	501,67 €	531,59 €	0,1044%
9	1,795%	77,19 €	9,48 €	67,70 €	433,96 €	609,34 €	0,1310%
10	1,932%	77,19 €	8,20 €	68,98 €	364,98 €	689,85 €	0,1596%
<i>11</i>	<i>2,042%</i>	77,19 €	6,90 €	70,29 €	294,69 €	773,17 €	0,1891%
12	2,152%	77,19 €	5,57 €	71,62 €	223,07 €	859,40 €	0,2215%
13	2,225%	77,19 €	4,22 €	72,97 €	150,10 €	948,61 €	0,2528%
14	2,298%	77,19 €	2,84 €	74,35 €	75,75 €	1.040,89 €	0,2865%
15	2,371%	77,19 €	1,43 €	75,75 €	0,00 €	1.136,32 €	0,3227%
						8.349,05 €	1,8931%

<b>Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz p.a.</b>	<b>1,89%</b>
--	--------------

## Ermittlung des Referenzzinssatzes Laufzeit 20 Jahre

1. Stichtag der Ausschreibung: **30.01.2014**, 11.00 Uhr

### 2. Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz für die Endfinanzierung

Ermittlung der Zinssätze (ISDAFIX2, Frankfurt, Euribor Basis)

Zinssätze in kursiver Schrift werden durch Interpolation ermittelt.

Laufzeit/ Jahre	Zinssatz
1	0,285%
2	0,467%
3	0,621%
4	0,836%
5	1,060%
6	1,273%
7	1,466%
8	1,640%
9	1,795%
10	1,932%
<i>11</i>	<i>2,042%</i>
<i>12</i>	<i>2,152%</i>
<i>13</i>	<i>2,225%</i>
<i>14</i>	<i>2,298%</i>
<i>15</i>	<i>2,371%</i>
<i>16</i>	<i>2,400%</i>
<i>17</i>	<i>2,537%</i>
<i>18</i>	<i>2,675%</i>
<i>19</i>	<i>2,812%</i>
20	2,517%

Ermittlung der tilfungsgewichteten Zinssätze auf Basis der ISDAFIX-Werte

Ausgangsdaten	
Anfangskapital	1.000,00 €
Laufzeit	20 Jahre
Zinsbindung	20 Jahre
Restschuld nach 20 Jahren	0,00 €
Zinssatz p.a. (tilfungsgew.)	2,23%
Annuität p.a.	62,52 €

Laufzeit/ Jahr	Zinssätze	Annuität	Zins	Tilgung	Restschuld	Tilgung gewichtet	Sätze gewichtet
1	0,285%	62,52 €	22,30 €	40,22 €	959,78 €	40,22 €	0,0010%
2	0,467%	62,52 €	21,40 €	41,12 €	918,66 €	82,24 €	0,0034%
3	0,621%	62,52 €	20,49 €	42,04 €	876,62 €	126,11 €	0,0070%
4	0,836%	62,52 €	19,55 €	42,97 €	833,65 €	171,90 €	0,0128%
5	1,060%	62,52 €	18,59 €	43,93 €	789,72 €	219,66 €	0,0207%
6	1,273%	62,52 €	17,61 €	44,91 €	744,80 €	269,47 €	0,0305%
7	1,466%	62,52 €	16,61 €	45,91 €	698,89 €	321,39 €	0,0420%
8	1,640%	62,52 €	15,59 €	46,94 €	651,95 €	375,50 €	0,0548%
9	1,795%	62,52 €	14,54 €	47,98 €	603,97 €	431,86 €	0,0690%
10	1,932%	62,52 €	13,47 €	49,05 €	554,92 €	490,54 €	0,0844%
<i>11</i>	<i>2,042%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>12,37 €</i>	<i>50,15 €</i>	<i>504,77 €</i>	<i>551,63 €</i>	<i>0,1003%</i>
<i>12</i>	<i>2,152%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>11,26 €</i>	<i>51,27 €</i>	<i>453,50 €</i>	<i>615,19 €</i>	<i>0,1179%</i>
<i>13</i>	<i>2,225%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>10,11 €</i>	<i>52,41 €</i>	<i>401,09 €</i>	<i>681,32 €</i>	<i>0,1350%</i>
<i>14</i>	<i>2,298%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>8,94 €</i>	<i>53,58 €</i>	<i>347,51 €</i>	<i>750,09 €</i>	<i>0,1535%</i>
<i>15</i>	<i>2,371%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>7,75 €</i>	<i>54,77 €</i>	<i>292,74 €</i>	<i>821,59 €</i>	<i>0,1734%</i>
<i>16</i>	<i>2,400%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>6,53 €</i>	<i>55,99 €</i>	<i>236,75 €</i>	<i>895,91 €</i>	<i>0,1915%</i>
<i>17</i>	<i>2,537%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>5,28 €</i>	<i>57,24 €</i>	<i>179,50 €</i>	<i>973,13 €</i>	<i>0,2199%</i>
<i>18</i>	<i>2,675%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>4,00 €</i>	<i>58,52 €</i>	<i>120,98 €</i>	<i>1.053,35 €</i>	<i>0,2509%</i>
<i>19</i>	<i>2,812%</i>	<i>62,52 €</i>	<i>2,70 €</i>	<i>59,82 €</i>	<i>61,16 €</i>	<i>1.136,67 €</i>	<i>0,2846%</i>
20	2,517%	62,52 €	1,36 €	61,16 €	0,00 €	1.223,17 €	0,2741%
						11.230,96 €	2,2266%

<b>Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz p.a.</b>	<b>2,23%</b>
--	--------------