

Einschätzung

Wirtschaftlichkeitsberechnung SMI Hyundai

Am 10.11.2005 legte Michael Thielbeer der „Projektgruppe IKBB“ der Bundesstadt Bonn eine Expertise vor, in der er SMI Hyundai als Investor für den geplanten Ausbau des Internationalen Kongresszentrums, dem heutigen WCCB, vorschlug. Die ersten Kapitel dieses Papiers haben folgenden Wortlaut:

Ausgangslage

1. GEAG

Die Eckpunkte der Wirtschaftlichkeitsberechnung der GEAG Gruppe basierten auf der Annahme, dass sich die gesamten Baukosten auf max. € 70 Mio. belaufen würden.

Diese auch in der Ausschreibung zum Wettbewerb vorgegebenen Begrenzung €70 Mio. beinhaltete dabei keine Architektenkosten und andere sogenannte "soft cost".

Allerdings gab sich die GEAG Gruppe zuversichtlich, solche weiteren Kosten aus Einsparpotentialen durch Einbindung bestimmter Baufirmen und Dienstleister abfangen zu können. Dementsprechend wurde die Finanzierung des Projektes neben dem Zuschuss des Landes in Höhe von € 35,79 Mio. mit rd. € 17 Mio. Fremdkapital und rd. € 17 Mio. Eigenkapital dargestellt. Bei der vorgesehenen juristischen Konstruktion über eine Besitzgesellschaft führte das zu Ausgaben von rd. € 2,5 Mio. p.a. (Rückstellungen für Dach- und Fach Kongress und Hotel in Höhe von 1% der Bausumme, d.h. € 0,43 Mio. und € 0,17 Mio. sowie € 1,2 Mio. Fremdkapitalverzinsung bei 7% und rd. € 0,7 Mio. Eigenkapitalverzinsung bei 4%.)

Demgegenüber standen - im eingeschwungenen Zustand - Einnahmen aus Hotel in Höhe von € 1,6 Mio., Parken € 1 Mio., Büro € 0,7 Mio.,

Nahversorgung € 0,5 Mio. sowie Verluste aus Kongress in Höhe von rd. € 1,7 Mio. Bei einer diskutierten Teilung der Verluste in der Besitzgesellschaft hätte sich der durchschnittliche Zuschuss der Stadt Bonn auf rd. € 150.000.- p.a. bei Annahme der Businessplanzahlen der GEAG belaufen. Nachrichtlich sei hier noch erwähnt, dass weitere Kosten für die Stadt im ersten Jahr von anteilig rd. € 0,5 Mio. aus Mietpreisgarantie Büro und Pachtzahlung Hotel (nur 50% im Jahr 1) angefallen wären. Weitere Spezifizierungen, wie z. B. die Höhe der Vergünstigungen der Stadt bei UN-Veranstaltungen, etc. wurden nicht verhandelt.

Nachdem auch nach mehrmaliger Aufforderung die GEAG - Gruppe keine belastbaren Nachweise, mit welchen Partnern sie das Projekt realisieren könne, vorgelegt hatte, wurden die Verhandlungen für gescheitert erklärt.

2. Konsortium IKBB AG

Diese Investorengruppe hatte gegenüber der GEAG einen differenten Ansatz, der auf einer gänzlich anders aufgebauten Finanzierung beruhte. Insoweit sollten langfristige Miet-/Pachtverträge mit sehr gut beurteilten Unternehmen geschlossen werden, um dann durch den Verkauf der zugesicherten Zahlungsströme aus Hotel, Kongress, Catering, Parken, etc. an Banken bzw. amerikanische Pensionsfonds das Kapital für den Bau des Kongresszentrums zu erlangen. Hinzukam das von dieser Investorengruppe ein amerikanischer Ankermieter für das Kongresszentrum zugesichert wurde, mit dessen garantierter jährlicher Mietzahlung der Kongressbetrieb sich ungleich besser als bei den Annahmen der GEAG Gruppe darstellen.

Dies führte zu dem Abschluss der Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Bonn und der IKBB AG, terminiert auf drei Monate, um dieser Investorengruppe die Umsetzung des vorgenannten Modells zu ermöglichen. Insoweit mussten belastbare Aussagen vertraglich gesichert zu Hotelbetreiber, Ankermieter und Finanzierung bis Ende Juni beigebracht werden. Allerdings blieb dieses Konsortium die nachprüfbare Absicherung der in Aussicht gestellten möglichen Hotelbetreiber, der zwischenfinanzierenden Banken und auch die Konkretisierung des Vertrages mit dem Ankermieter schuldig. Erst der Eintritt von SMI Hyundai in dieses Konsortium führte in den von SMI Hyundai zu verantwortenden Teilbereichen Kalkulation Baukosten und Businessplanung zu Konkretisierungen und professioneller Projektarbeit. Nachdem die IKBB AG bis zum Ende der Laufzeit der Rahmenvereinbarung diese oben aufgeführten Konkretisierungen nicht beigebracht hatte, wurde die Zusammenarbeit zwischen Stadt Bonn und IKBB AG beendet.

3. SMI Hyundai

Aufgrund der beigebrachten Unterlagen im Zusammenhang mit der Projektarbeit IKBB AG, des deutlichen Engagements des CEO von SMI Hyundai, Herrn M K Kim, und des Konzernhintergrundes wurde mit SMI Hyundai ein Projektvorvertrag geschlossen, indem SMI Hyundai mit der Stadt Bonn vereinbart hat, belastbare Unterlagen zu Hotel- und Kongressbetreiber, Finanzierung und Patronat der Gesellschafter beizubringen, um mit der Stadt einen Projektvertrag endverhandeln zu können.

Grundaussagen in diesem Projektvorvertrag sind die Zusicherung der Betriebsleistungen von Hotel, Kongress, etc. von SMI Hyundai über einen Zeitraum von 30 Jahren sowie die Aussage, dass bei projektierten Gesamtkosten der Baumaßnahme von rd. 140 Mio. € ein positiver Ertrag aus dem einheitlichen Betrieb des Projektes innerhalb der Vertragslaufzeit erwirtschaftet wird. Insoweit erwartet SMI Hyundai keine Zuschüsse seitens der Stadt Bonn für den einheitlichen Betrieb des Projektgegenstandes. Des weiteren wird SMI Hyundai für insgesamt 20 Tage im Jahr auf UN Veranstaltungen eine 90 %ige Ermäßigung auf die Raummiete geben. Für die Zeit von 2006 bis zur Fertigstellung des Kongresszentrums erhält SMI Hyundai von der Stadt einen Zuschuss von € 0,5 Mio. p.a. für den Betrieb der Bestandsbauten. Dies stellt gegenüber der bestehenden Regelung mit Gegenbauer eine Verbesserung von rd. € 0,3 Mio. p.a. für die Stadt dar.

Wirtschaftlichkeitsberechnung SMI Hyundai

1. Vorbemerkung

SMI Hyundai hat seine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf zwei wesentliche Eckpfeiler aufgebaut. Zum einen die weitere Konkretisierung und Validierung der Baukosten, zum anderen die erwarteten Umsätze und cash flow Projektionen der einzelnen Geschäftsbereiche. Dabei wurden erste Annahmen, die von einem SMI Hyundai Projektteam noch im Rahmen der IKBB AG gemacht wurden und die letztlich dazu geführt haben, dass SMI Hyundai mit der Stadt Bonn den Projektvorvertrag abgeschlossen hat, von einem weiteren Projektteam von SMI Hyundai unter Leitung des CEO von SMI Hyundai, Herrn M K Kim, geprüft, weiterentwickelt und im Ergebnis weitgehend bestätigt. Diese aktuellen Unterlagen sind Grundlage der Finanzierungsgespräche, insbesondere auch mit der Sparkasse Köln Bonn und haben mit dazu beigetragen, dass eine grundlegende Finanzierungszusage von max. 104 € Mio. vorliegt.

2. Baukosten

Im Hinblick auf die deutliche Steigerung der prognostizierten Gesamtkosten der Baumaßnahme im Verlauf des Projektes IKBB möchte ich im Folgenden kurz die Historie darstellen, um die wesentlichen Entwicklungen aufzuzeigen. Eine Plausibilisierung der Baukosten in technischer Hinsicht ist und kann nicht Gegenstand dieses Vermerks sein.

2.1 Historie

Nachdem in dem noch von der GEAG ausgelobten Wettbewerb den teilnehmenden Architekten die Auflage gemacht wurde, bei den Kosten Bauwerk/ Baukonstruktion, Bauwerk / Technische Anlagen und Ausstattung, d.h.. Kostengruppen 300, 400, 610 - innerhalb der € 70 Mio. Grenze zu bleiben, ergab eine neutrale Kostenschätzung bei dem Sieger des Wettbewerbs, Yes architecture, Kosten von € 78,8 Mio. statt der angeführten € 69,7 Mio. bezogen auf die angegebenen Kostengruppen. Diese setzten sich im wesentlichen wie folgt zusammen:

Kongress	€ 43,9 Mio. (ggü. € 37,7 Mio. Yes arch.)
Hotel	€ 21,4 Mio. (ggü € 17,9 Mio. Yes arch.)
Parkierung	€ 4,5 Mio. (ggü € 4,5 Mio. Yes arch.)
Büro	€ 3,4 Mio. (ggü. € 3,4 Mio. Yes arch)
Läden	€ 3,5 Mio. (ggü. € 3,5 Mio. Yes arch)
Freiflächen	€ 1,9 Mio. (ggü. € 1,9 Mio. Yes arch.)

Eine später erfolgte Kostenschätzung durch die Baufirma Wiemer & Trachte als potentiell Mitglied des IKBB Konsortiums führte auf Basis der eingereichten Wettbewerbsunterlagen sowie weiterführender Gespräche zu € 82,2 Mio. zzgl. MWSt. Ergänzend ist anzumerken, dass sich die vorgenannten Kosten sämtlich auf den eingereichten Entwurf von Yes architecture beziehen. Adjustierungen dahingehend, das z.B. in diesem Entwurf nur von einem Hotel mit einer Kapazität von 185 Zimmern ausgegangen wird, sind nicht gemacht worden. Des weiteren sind in den Zahlen nicht die Zimmerausstattungen Hotel enthalten. Wiemer & Trachte setzt für 185 Zimmer dafür weitere € 3,4 Mio. an. In diesen Zahlen sind nicht Architekten- und Ingenieurleistungen enthalten. (vgl. Ausgangslage unter 1.), gleichfalls sind Ausstattung, Läden, etc. nicht berücksichtigt. Nachrichtlich ist noch zu ergänzen, dass die Ausstattung Kongress mit € 2,5 -3 Mio. kalkuliert ist.

2.2 SMI Hyundai Annahmen

SMI Hyundai hatte - ausgehend von den Zahlen Wiemer & Trachte - in einer ersten Schätzung Baukosten auf rd. € 90 – 95 Mio. angesetzt, bei Gesamtkosten von rd. € 130 Mio. Hintergrund dafür war eine Änderung der Prämissen dahingehend, dass SMI auf Büroflächen gänzlich verzichtet hat und die damit freiwerdenden Flächen im Hochhaus dem Hotel zuführt. Insoweit hat das Hotel nun 352 Zimmer. Gleichzeitig wurde die Fläche für Restaurants, etc. und Wellness auf Kosten der vorgesehenen Ladenfläche vergrößert. Diese Änderungen wurden mit Wiemer&Trachte besprochen und führten zu einer dementsprechend angepassten Kostenschätzung von rd. € 87 Mio. zzgl. € 5,8 Mio. für Zimmerausstattungen Hotel (FF & E). Angabegemäß wurden diese Kosten von der Baufirma Strabag in einem Gespräch mit SMI Hyundai bestätigt.

Nach Abschluß des Projektvorvertrages hat SMI Hyundai die Prüfung der Gesamtprojektkosten und dabei insbesondere der Baukosten nochmals intensiviert und dabei vorrangig versucht durch Quervergleiche und weitere Expertenmeinungen die Kosten abzusichern. Aufsetzend auf den zuvor dargestellten neuen Prämissen kam SMI Hyundai zu dem Ergebnis das der Baukörper des Hochhauses in Breite und Länge etwas vergrößert werden müsse. Gleichfalls wurden die Abrisskosten für die bestehenden auf dem Grundstück befindlichen Gebäude mit berücksichtigt. Für dieses Paket wurden 4 voneinander unabhängige Kostenschätzungen eingeholt. Wiemer&Trachte - hochgerechnet aus der bestehenden Kostenschätzung – HF & G, angabemäßig ein amerikanischer Baukostenschätzer; Herr Hong, mittlerweile Senior Vice President bei SMI Hyundai und bauseits verantwortlich bei einer Realisierung des Projektes sowie die Baufirma Züblin. Die Kostenschätzungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Wiemer & Trachte	€ 106,7 Mio.
HF & G	€ 103,6 Mio.
Herr Hong	€ 102,3 Mio.
Züblin	€ 101,0 Mio.

Die Kostenschätzungen liegen im Hinblick auf das eigentliche Kongresszentrum übereinstimmend bei rd. € 50 Mio. Das Hotel ist überwiegend mit € 26 - 28 Mio. kalkuliert.

In der nun den Banken und der Stadt eingereichten Kostenschätzung werden die Baukosten (construction items) mit rd. € 100 Mio. netto.

Die Gesamtprojektkosten belaufen sich nach Angaben SMI Hyundai auf rd. € 139 Mio. zzgl. MWSt. Neben den zuvor aufgezeigten. Baukosten

in:Höhe von rd. € 100 Mio. sind darin noch folgende große Kostenpositionen – jeweils netto gerechnet - enthalten:

Architekten- Ingenieurleistungen	€ 6,3 Mio.
Projektmanagement / .Developer Fee	€ 4,2 Mio.
Hotel FF & E	€ 7,4 Mio.
Kongress FF & E	€ 7,5 Mio.
Security Controil	€ 1,2 Mio.
Versicherung Rechtsanwaltskosten	€ 2,6 Mio.
Grunderw.st. / Finance Fee	€ 1,8 Mio.
Ausgrabung	€ 1,5 Mio.

Des weiteren ist neben diversen kleineren Positionen wie Grunderwerbssteuer etc. in den € 39 Mio. eine Position „contingency amount“ in Höhe von knapp € 5,2 Mio. enthalten, die etwaige weitere Kosten / Eventualitäten abdecken soll.

2.3 Stellungnahme

Mit diese chronologisch aufbereiteten Herleitung der Baukosten möchte ich aufzeigen, dass die jetzt veranschlagten Gesamtprojektkosten von rd. € 139 Mio. ohne Sicherheitszuschlag nicht mit den ursprünglich genannten € 70 Mio. vergleichbar sind. Insoweit stehen diesen € 70 Mio. die auf vergleichbarer Basis gerechneten rd. € 82 Mio. von Wiemer & Trachte gegenüber. Die weitere gezeigte Steigerung auf rd. € 105 ist - wie dargestellt - erklärbar, inwieweit diese angenommenen Kosten im Einzelfall auch gerechtfertigt sind, ist durch ein Baugutachten zu prüfen. Gleiches gilt für einzelne Kostenpositionen, die in den Gesamtprojektkosten enthalten sind; insbesondere die Architektenkosten wie auch die Höhe der Positionen FF & E Hotel und Kongress. Allerdings spricht einiges dafür, dass die Kosten nicht weit überhöht gerechnet sind, beispielsweise wird bei einem 4 Sterne plus Hotel mit durchschnittlichen Zimmerkosten von 15 – 25.000.- € gerechnet, so dass die veranschlagten € 7,4 Mio. für 352 Zimmer vernünftig erscheinen.

Aus meiner Sicht lassen sich Kosten für das Gesamtprojekt in einer Größenordnung von € 130 -140 Mio. plausibilisieren. Eine weitere Hinterfragung der Kosten kann dann insoweit zurückgestellt werden, solange SMI Hyundai keine finanziellen Forderungen an die Stadt stellt und aus der den Baukosten zugrunde liegenden Baubeschreibung der einzuhaltende Qualitätsstandard hervorgeht.

(...)