

Verkauf der Gesellschafteranteile an der Fa. Objektgesellschaft Ballin GmbH

Die Gesellschaft wurde am 23.10.2020 unter HR B 27389 ins Handelsregister beim Amtsgericht Montabaur eingetragen. Sie hat Ihren Sitz in 56564 Neuwied, Erich-Kästner-Str. 8. Geschäftsführer ist Herr Edgar H. Bungart.

Das Stammkapital beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Alleinige Gesellschafterin ist die Fa. ALPHA SAAD Holding GmbH, Neuwied.

Die Gesellschaft hat Immobilieneigentum, und zwar:

3 MFH mit 17 WE in 17349 Lindetal-Ballin (siehe dazu das Objektdatenblatt)

Die Objekte werden energetisch modernisiert mit einem kalkulierten Aufwand von ca. 1.076.158,00 €. Es wurden 3 KfW-Zuschussanträge im Zuschussportal der KfW hochgeladen und bewilligt. Nach Fertigstellung werden Zuschüsse von insgesamt ca. **181.838,00 €** nach Fertigstellung der Maßnahmen ausgezahlt. Der genaue Zuschussbetrag ist abhängig von den tatsächlich anfallen energetischen Modernisierungskosten.

5 MFH mit 60 WE in 01936 Königsbrück (siehe dazu das Objektdatenblatt).

Die 5 MFH mit 60 WE werden komplett kernsaniert und energetisch modernisiert.

Hierfür soll bei der KfW ein Zuschussantrag für energetische Einzelmaßnahmen, die einem KfW-Effizienzhaus 70 entsprechen, beantragt werden. Die KfW-Förderung ist maximiert auf einen Kostenbetrag von 120.000 €/WE. Bei 60 WE rechnen wir mit energetischen Kosten von max. 3.800.000,00 €, die bezuschusst werden können. Bei KfW- 70 erhalten wir einen Zuschuss von 35 % und ein weiterer zusätzlicher Bonus von 5 % auf alles bei Durchführung eines Sanierungsfahrplans, so dass max. 40 % bezuschusst werden können. Dies wäre ein Betrag von 1.520.000 €.

Für beide o. a. Objekte beträgt der Zuschussbetrag demnach ca. **1.701.838,00 €**.

Der Kaufpreis für die GmbH-Anteile, der Darlehen und der Modernisierungsaufwendungen beläuft sich auf insgesamt **10.200.000,00 €** und setzt sich wie folgt zusammen:

Ballin 1.999.000,00 € und Königsbrück 8.201.000,00 €.

Die Zuschüsse gehen nach Fertigstellung der jeweiligen Maßnahmen an die Objektgesellschaft Ballin GmbH und stehen somit dem neuen Gesellschafter als Liquidität zur Verfügung.

Für den Käufer der GmbH-Anteile ergibt sich folgende Rechnung:

Kaufpreis + Darlehen + Modernisierung:	10.200.000,00 €
abzüglich Zuschüsse	- 1.701.838,00 €
abzüglich Vorsteuer	- 78.317,93 €
Investition:	8.419.844,00 €

NJM: rd. 536.328 €

Rendite: 6,30 % p. a.

Wir verkaufen einen GmbH-Anteil von 100 % sowie die Forderung aus den Gesellschafterdarlehen.

Objekte Ballin: Modernisierungsaufwand **1.076.158,00 € incl. BHKW** zahlbar nach Zahlungsplan der ausführenden Unternehmen.

Die kalkulierten Nettomieteträge belaufen sich incl. Strom- und Wärmeverkauf auf 104.872,58 € p. a. und nach Mieterhöhung auf 111.469,46 € p. a.

Objekte Königsbrück: Sanierungs- und Modernisierungsaufwand **5.385.939,59 €** (LIWA-Bau GmbH für Kernsanierung 4.438.700,00 € und Terra One Engineering GmbH für Entkernung, Entsorgung, Außenanlagen incl. Kfz-Stellplätze 456.722 €, plus PV-Anlage und BHKW incl. Elektroinstallation von zusammen netto 412.199,66 € bzw. 490.517,59 € brutto (zahlbar jeweils nach Zahlungsplan der ausführenden Unternehmen). Die Gesellschaft erhält die MWSt. von 78.317,93 € als Vorsteuer erstattet.

Die kalkulierten Nettomieteträge belaufen sich incl. Strom- und Wärmeverkauf auf 425.264,49 € p. a.

Der Käufer gewährt der Gesellschaft ein Sanierungs- und Investitionsdarlehen in ausreichender Höhe, sofern kein Bankdarlehen in Anspruch genommen wird.

Anschaffungskosten für PV-Anlage und BHKW von **422.307,20 €** gemäß den Zahlungsplan der ausführenden Fachfirma DEO GmbH sowie gemäß Auftragsbestätigung.

Kaufpreis + Darlehen:	10.200.000,00 € (ohne Baugrundstück)
(mit Baugrundstück 430/11)	150.000,00 €
Zwischensumme:	10.350.000,00 €
Investitionen	<u>6.462.097,59 €</u>
	3.737.902,41 €
	3.887.902,41 €
davon KP GmbH-Anteile:	2.876.942,61 € (bzw. 3.026.942,61 €)
Anteil: Ballin: 826.000,00 €	
Anteil: Königsbrück: 2.050.942,61 €	
Gesellschafterdarlehen:	782.686,24 € (Änderung bis zum Verkauf möglich)
Darlehen ASH Bau GmbH	<u>78.273,56 €</u>
Zusammen:	3.737.902,41 € bzw. 3.887.902,41 €

Der Verkehrswert der beiden Liegenschaften beläuft sich ohne Baugrundstück (Flurstück-Nr. 430/11) auf 3,8 Mio. €. Mit Baugrundstück auf 3.950.000,00 €.

Verkäufer der GmbH-Anteile ist die Fa. A•S•H Holding GmbH.