

Kalkulationsübersicht

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4 a	Variante 4 b
	Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Büros, Backstagebereich und WC-Anlage	Vorderhaus, Saal, bestehendes Foyer, Lagerbereich als temporäre Leichtbauhalle	Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Lager und WC als temp. leichte Konstruktion	Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau UG und Backstagebereich	wie a nur Backstagebereich in Massivbauweise und Lüftungsanlage Saal sichtbar auf Bühndach
1. Investition WBL					
Gesamtkosten (ohne Umsatzsteuer)	5.500.000 €	3.150.000 €	4.330.000 €	4.825.000 €	4.855.000 €
+ Ablöse PKW-Stellplätze wg. Neubau Büro	50.000 €	- €	- €	- €	- €
+ Zukauf Flst. 85/1 u. 87 (353m ²) inkl. Nebenkosten	74.130 €	- €	- €	74.130 €	74.130 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>5.624.130 €</i>	<i>3.150.000 €</i>	<i>4.330.000 €</i>	<i>4.899.130 €</i>	<i>4.929.130 €</i>
./. Zusschuss Konjunkturpaket II	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €
./. städtischer Zuschuss	1.150.000 €	- €	995.000 €	1.545.000 €	1.575.000 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>3.974.130 €</i>	<i>2.650.000 €</i>	<i>2.835.000 €</i>	<i>2.854.130 €</i>	<i>2.854.130 €</i>
./. Darlehen	1.130.000 €	- €	- €	- €	- €
Investition WBL	2.844.130 €	2.650.000 €	2.835.000 €	2.854.130 €	2.854.130 €
2. Mieterlöse (ohne Umsatzsteuer)	171.000 €	130.000 €	136.000 €	136.000 €	136.000 €

3. Wirtschaftlichkeitsberechnung dynamisches Verfahren

Betrachtungszeitraum	99 Jahre
Ertragssteigerung p.a.	2%
Kostensteigerung p.a.	2%
Verwaltungskosten p.a.	5.000 €
Instandhaltungskosten je m ² -Nutzfläche	10 €
Mietausfallwagnis	2%
Rendite	3,54%

Die Parameter sind bei allen Varianten gleich!
Begründung: Unter der Voraussetzung einer konstanten Rendite von 3,54% aller Varianten, bei veränderten Kosten und Mieterlösen je Variante ergibt sich im Ergebnis der jeweilige notwendige städtische Zuschuss.

4. Wirtschaftlichkeitsberechnung in der 1-Jahresbetrachtung

Anschaffungskosten abgezinst	1.655.000 €	1.655.000 €	1.655.000 €	1.655.000 €	1.655.000 €
Investition WBL	3.974.130 €	2.650.000 €	2.835.000 €	2.854.130 €	2.854.130 €
./. Darlehen	1.130.000 €	- €	- €	- €	- €
Eigenkapital	4.499.130 €	4.305.000 €	4.490.000 €	4.509.130 €	4.509.130 €
Gesamtmiete p.a.	171.000 €	130.000 €	136.000 €	136.000 €	136.000 €
./. Bewirtschaftungskosten(inkl. Zinsen nur Var. 1)	171.880 €	97.400 €	101.220 €	100.120 €	100.120 €
Wirtschaftlicher Deckungsbeitrag	- 880 €	32.600 €	34.780 €	35.880 €	35.880 €
Rendite	-0,02%	0,76%	0,77%	0,80%	0,80%
Gesamtmiete p.a.	171.000 €	130.000 €	136.000 €	136.000 €	136.000 €
./. Bewirtschaftungskosten ohne Afa	26.240 €	21.960 €	22.080 €	22.080 €	22.080 €
./. Zinsen	45.200 €	- €	- €	- €	- €
./. Tilgungen	22.600 €	- €	- €	- €	- €
Liquiditätsüberschuss	76.960 €	108.040 €	113.920 €	113.920 €	113.920 €
Rendite	1,71%	2,51%	2,54%	2,53%	2,53%