

Kalkulationsübersicht

	Variante 1 lt. Vorlage 252/11	Variante 1 aktuelle Kosten Stand Juli 2012	Variante 1a	Variante 1b
	Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Büros (1.+2.OG), Back- stagebereich (EG) und WC- Anlage/Technik (UG)	Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Büros (1.+2.OG), Back- stagebereich (EG) und WC- Anlage/Technik (UG)	Vorderhaus, Saal, Neu- bau Foyer wie Variante 1, Neubau mit Teilunter- kellerung, EG mit WC u. Backstage, 1.+2.OG Büro	Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer wie Variante 1, Neu- bau mit Teilunterkellerung, EG wie Var.1, 1.OG WC- Anlage, 2.OG Büro
1. Investition WBL				
Gesamtkosten (ohne Umsatzsteuer)	5.500.000 €	6.285.000 €	6.190.000 €	6.190.000 €
+ Ablöse PKW-Stellplätze wg. Neubau Büro	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
+ Zukauf Flst. 85/1 u. 87 (353m ²) inkl. Nebenkosten	74.130 €	79.920 €	79.920 €	79.920 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>5.624.130 €</i>	<i>6.414.920 €</i>	<i>6.319.920 €</i>	<i>6.319.920 €</i>
./. Zusschuss Konjunkturpaket II	500.000 €	573.460 €	573.460 €	573.460 €
./. städtischer Zuschuss	1.150.000 €	1.150.000 €	1.150.000 €	1.150.000 €
./. Erhöhung Gesellschaftskapital (Kapitalrücklage)	- €	700.000 €	770.000 €	1.250.000 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>3.974.130 €</i>	<i>3.991.460 €</i>	<i>3.826.460 €</i>	<i>3.346.460 €</i>
./. Bank-Darlehen	1.130.000 €	1.130.000 €	1.130.000 €	1.130.000 €
Investition WBL	2.844.130 €	2.861.460 €	2.696.460 €	2.216.460 €
2. Mieterlöse (ohne Umsatzsteuer)	171.000 €	171.000 €	168.000 €	156.000 €

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	3,5%

Die Parameter sind bei allen Varianten gleich!
Begründung: Unter der Voraussetzung einer konstanten Rendite von rd. 3,5 % aller Varianten, bei veränderten Kosten, Mieterlösen und des bereits beschlossenen Zuschusses von 1.150 T€ je Variante ergibt sich im Ergebnis die jeweilige Gesellschaftskapitalerhöhung.

4. Wirtschaftlichkeitsberechnung in der 1-Jahresbetrachtung

Anschaffungskosten abgezinst	1.655.000 €	1.655.000 €	1.655.000 €	1.655.000 €
Investition WBL	3.974.130 €	3.991.460 €	3.826.460 €	3.346.460 €
./. Darlehen	1.130.000 €	1.130.000 €	1.130.000 €	1.130.000 €
Eigenkapital	4.499.130 €	4.516.460 €	4.351.460 €	3.871.460 €
<hr/>				
Gesamtmiete p.a.	171.000 €	171.000 €	168.000 €	156.000 €
./. Bewirtschaftungskosten	171.880 €	185.890 €	183.930 €	183.690 €
Wirtschaftlicher Deckungsbeitrag	- 880 € -	14.890 € -	15.930 € -	27.690 €
Rendite	-0,02%	-0,33%	-0,37%	-0,72%
<hr/>				
Gesamtmiete p.a.	171.000 €	171.000 €	168.000 €	156.000 €
./. Bewirtschaftungskosten ohne Afa	26.240 €	26.240 €	26.180 €	25.940 €
./. Zinsen	45.200 €	44.970 €	44.970 €	44.970 €
./. Tilgungen	22.600 €	22.600 €	22.600 €	22.600 €
Liquiditätsüberschuss	76.960 €	77.190 €	74.250 €	62.490 €
Rendite	1,71%	1,71%	1,71%	1,61%