

Darstellung der prognostizierten Rentabilität der Gesamtinvestition Brunnenhalle

Die Rentabilitätsplanungen für die Gesamtinvestition Brunnenhalle sind letztmals im August 2019 ausführlich dargestellt worden. Nachfolgend werden die Faktoren dargestellt, die sich auf die Rentabilität des Gesamtprojekts auswirken.

Für die Darstellung der prognostizierten Ergebnisse sind folgende Annahmen getroffen worden:

- Nutzungsdauer: Für die Ermittlung der Abschreibungen sowie der ertragswirksamen Auflösung des Sonderpostens ist wie bisher von einer gemittelten Nutzungsdauer von 45 Jahren ausgegangen worden.
- Für die Ermittlung des Zinsaufwandes ist der Zins mit 1,0 % p.a. angenommen worden
- Die Mehrkosten für den Einbau der Küche amortisieren mit einer geplanten Pacht von rd. 72.000 EUR p.a. in rd. zehn Jahren
- Durch verminderten Aufwand im Bereich der Anmietung von Hallentechnik verbessert sich das Ergebnis der Veranstaltungshalle in der aktuellen Planung um rd. 46.000 EUR p.a.

Die wichtigsten Änderungen ergeben sich aus den folgenden Anpassungen:

Anpassung	Auswirkung
Mehrkosten Bau 2.000.000	Mehrab Abschreibung + 43.000
Mehrkosten Technik	Ergebnis Halle + 46.000
Einbau Küche	Verpachtung Gastro + 36.000
Zuschuss 1.000.000	Auflösung Sonderposten +22.000
Anpassung Zinssatz auf 1,0 %	Zinsaufwand - 36.000

Aus heutiger Sicht ergibt sich folgende vereinfachte Ergebnisrechnung für das Gesamtprojekt Brunnenhalle:

Jahr 03 nach Fertigstellung			
Brunnenhalle	Planung 08/2020	Planung 11/2021	Delta
Vermietung Halle	104	150	46
Kalkulatorische Miete TI, Büros	77	77	
Gastonomie (Pacht)	36	72	36
Auflösung Sonderposten	-	22	22
Summe	217	321	104
AfA -	220	263	43
Zinsen -	132	95	37
Unterhalt -	40	40	
Summe -	392	398	6
ungedeckte Investitionskosten	176	78	98

Die hier dargestellte aktuell geplante Unterdeckung von durchschnittlich rd. 71.000 EUR entspricht den Investitionskosten für den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes in Höhe von rd. 3,5 Mio EUR.