

Kalkulation ohne Betriebskosten mit Abschreibung		Anlage 2 zu TOP Neuverpachtung Ratskeller						
Bauinvestition	80.000,00	netto ohne Mwst.						
Technik	120.000,00	netto ohne Mwst.						
Gesamtinvest	200.000,00							
Bei dieser Berechnung wird nur die zusätzliche Investition in die Mietpreisberechnung einbezogen!								
Es wird lediglich geprüft, ob sich die Neuinvestition und die lfd. Kosten über die Miete finanzieren lassen								
Die allgemeine Infrastrukturnutzung der Stadthalle ist nicht enthalten !								
Anteil Abschreibung Stadthalle allgemein	16.536,31		16.536,31	(anteilig für 640 m ²)				
Kapitaldienst (Zins- und Tilgung) Bau	6.109,51	bei einer Laufzeit von 15 Jahren und einem Zinssatz von 1,8 %						
Kapitaldienst (Zins- und Tilgung) Technik	13.166,16	bei einer Laufzeit von 10 Jahren und einem Zinssatz von 1,8 %						
Investitionspauschale Baumaßnahmen 1,5 %	1.200,00							
Inhaltsversicherung (Leitungswasser- und Feuerversich.)	0,00	anteilig für 640 m ²		(**)				
Gebäudeversicherung (Sturm-, Leitungswasser- u. Feuerversich.)	0,00	anteilig für 640 m ²		(**)				
anteilige Grundsteuer	0,00	für das Gebäude fällt "keine" Grundsteuer an						
anteiliges Niederschlagswasser	0,00	anteilig für 640 m ²		(**)				
anteilige Straßenreinigung	0,00	anteilig für 640 m ²						
Hausmeister (1 Std x 40 € x 12)	480,00							
Beteiligung an allg. Stadthalle Strom, Gas Wasser	0,00	(Pächter zahlt Betriebskosten)						
Verwaltungsaufwand 1,5 Std x 50 € x 12	900,00							
jährliche Kostenmiete (kalt)	38.391,98							
monatl. Kostenmiete (kalt) netto	3.199,33							
(** = Kosten, die lt. Betriebskostenverordnung umlagefähig sind und daher vom Mieter zu tragen sind. Sie sind als Nebenkosten separat umlagefähig und abzurechnen, d.h. bei der Kalkulation der Nettomiete nicht zu berücksichtigen).								
Gastronomische Nutzung		Nicht gastronomische Nutzung:						
Gegenüberstellung Kostenmiete zu tatsächl. Erlös:		Gegenüberstellung Kostenmiete zu tatsächl. Erlös:						
monatl. Kostenmiete (kalt) netto	38.391,98	jährliche Kosten für Inbest von 200.000 €	38.391,98					
verhandelter Mieterlös/Monat (gastronomische Nutzung)	24.000,00	Mieterlöse (z.B. bei Vereinsnutzung)	6.000,00					
Über-/Unterdeckung/Jahr(+/-):	-14.391,98	Über-/Unterdeckung/Jahr(+/-):	-32.391,98					
/J. Umsatzerlös/Jahr durch Bewirtschaftung der Stadthalle	2.326,47	/J. Umsatzerlös/Jahr durch Bewirtschaftung der Stadthalle	0,00					
Über-/Unterdeckung /Jahr(+/-)	-12.065,51	Über-/Unterdeckung /Jahr(+/-):	-32.391,98					

Legende: Stadthalle: 2.840 m²
Ratskeller: 640 m²