

Berechnung

der

finanziellen Auswirkungen

der Kooperation mit dem WDR im Werkstattbereich:

Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss

der Bühnen der Stadt Köln

Erstellt von:

**Kremer - Hamböcker - Boddenberg
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater
Köln¹**

Stand: 14. Oktober 2014

¹ Erstellt – auch im Verhältnis zu Dritten – auf der Grundlage der vereinbarten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002“

Finanzielle Auswirkungen der Kooperation mit dem WDR im Werkstattbereich

Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen der Stadt Köln

Zeitplanung

Projektlaufzeit	11/2014 - 10/2016
Planungs- / Umbauphase Vermieter	11/2014 - 08/2016
Anmietung der Werkstätten im WDR-Produktionszentrum durch die Bühnen	ab 09/2016
Innenausbau / Einbau Holzböden durch die Bühnen	03/2016 - 08/2016
Beendigung der Mietverträge zu den bisherigen Werkstattbereichen	ab 11/2016

Eigeninvestitionen der Bühnen (nur Erstinvestitionen)

EUR

geschätzte Herstellungs- / Anschaffungskosten

Halleninnenausbau	692.200
Einbau Holzböden etc.	167.300
Einbau betriebstechnische Anlagen	830.600
Anschaffung Einrichtungen und Ausstattungen	1.610.100

3.300.200

Kapitalwert der Gesamtinvestition bei unterstellter 15-jähriger Festlaufzeit des Mietvertrages sowie einer Mietvertragsverlängerung um 10 Jahre

EUR

Berechnet als Kapitalwert der Auszahlungen für den Kapitaleinsatz aus der Finanzierung der Eigeninvestitionen der Bühnen, der laufenden Nutzungsentschädigungen für die vom WDR angemieteten Hallen (nach Abzug der ersparten bisherigen Mietzahlungen) sowie der Kostenrisiken aus der evtl. Anmietung von Ersatzflächen; nominaler Diskontierungszinssatz: 2,80%, ca.

4.302.000

Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Stadt Köln

EUR pro Jahr

Bandbreite der Erhöhungen des Betriebskostenzuschusses der Stadt Köln in einem Planungszeitraum von 25 Jahren (unter Berücksichtigung von Ersatzinvestitionen in Abhängigkeit von der mietvertragsbedingten Abschreibungsdauer der Investitionen), rd.

310.000 - 486.000

Durchschnittliche Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Stadt Köln in einem Planungszeitraum von 25 Jahren (unter Berücksichtigung von Ersatzinvestitionen in Abhängigkeit von der mietvertragsbedingten Abschreibungsdauer der Investitionen), rd.

394.000

Finanzielle Auswirkungen der Kooperation mit dem WDR im Werkstattbereich

	Erl. Nr.	Kalkulations- ansatz / EUR	Zeit- bezug	2014 EUR	2015 EUR	2016 EUR	2017 EUR
A. Zeitplanung							
<u>Umbau der Halle durch Vermieter und Bühnen</u>							
Projektlaufzeit	(1)		11/14 - 10/16				
Vorplanung, Ausführungsplanung, und Durchführung der Umbaumaßnahmen	(1)		11/14 - 07/15				
Anmietung der Halle durch die Bühnen	(1)		ab 09/16				
<u>Einbaumaßnahmen durch die Bühnen</u>							
Halleninnenausbau, Einbau technische Anlagen sowie Einrichtungen u. Ausstattungen	(1)		03/16 - 08/16				
Vollständige Nutzung der umgebauten Halle	(1)		ab 09/16				
<u>Mietvertrag</u>							
MV Halle mit 15-jähriger Grundmietzeit	(1)		09/16 - 08/31				
B. Mittelabfluss Anschaffungs-/ Herstellungskosten (Erstinvestition)							
<u>Einbaumaßnahmen durch die Bühnen</u>							
Halleninnenausbau (mit Einbau Holzböden u.a.)	(2)	859.500	2015 - 10/16	0	16.500	843.000	0
Einbau betriebstechnische Anlagen	(2)	830.600	2015 - 10/16	0	16.500	814.100	0
Anschaffung Einrichtungen u. Ausstattungen (mit Anbindung Kommunikationsanlage)	(2)	1.610.100	04/16 - 10/16	0	0	1.610.100	0
Mittelabfluss Anschaffungs- / Herstellungskosten		3.300.200		0	33.000	3.267.200	0

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2014 EUR	2015 EUR	2016 EUR	2017 EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen							
Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen aus der Anmietung der Hallen und den Einbaumaßnahmen							
Mieten / Mietnebenkosten							
Mieten der Werkstatthallen im WDR-Produktionsgelände Bocklemünd	(3)	-6.429.968	ab 09/16	+0	+0	-70.800	-212.400
Betriebskostenumlage (verbrauchsunabhängig)	(4)	-1.292.868	ab 09/16	+0	+0	-13.638	-41.651
Betriebskostenumlage (Strom)	(4)	-1.778.840	ab 09/16	+0	+0	-18.764	-57.306
Betriebskostenumlage (Heizung)	(4)	-1.801.763	ab 09/16	+0	+0	-19.006	-58.045
Wegfall Miete der bisherigen Werkstatt- / Lagerbereiche	(5)	+6.269.759	ab 11/16	+0	+0	+34.709	+208.254
Wegfall Betriebskostenumlage der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.172.689	ab 11/16	+0	+0	+6.218	+37.979
Wegfall anteilige Stromkosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.224.809	ab 11/16	+0	+0	+6.494	+39.667
Wegfall anteilige Heizungskosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+3.127.172	ab 11/16	+0	+0	+16.581	+101.278
Kostenrisiken aus evtl. Ersatzanmietungen	(6)	-1.398.947	ab 11/16	+0	+0	-7.745	-46.467
Darlehenszinsen							
Bauzeitzinsen	(7)	-34.325	ab 04/16	+0	-992	-33.333	+0
Zinsen Erstfinanzierung Innenausbau u. Holzböden	(8)	-243.239	ab 11/16	+0	+0	-5.003	-29.101
Zinsen Erstfinanzierung bewegliches Anlagevermögen	(8)	-657.200	ab 11/16	+0	+0	-14.205	-82.462
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen	(9)	-1.172.310	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Planmäßige Abschreibungen							
Erstinvestitionen	(10)	-3.300.200	ab 09/16	+0	+0	-75.893	-227.680
Reinvestitionen	(10)	-2.902.343	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen							
Umzugskosten	(11)	-100.000	09-10/16	+0	+0	-100.000	+0
Rückbaukosten der bisherigen Werkstattbereiche	(11)	-50.000	09-10/16	+0	+0	-50.000	+0
Personalkosten	(12)	+0	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Kosten Fuhrpark	(13)	-272.721	ab 09/16	+0	+0	-2.877	-8.786
Kommunikationskosten	(13)	-117.891	ab 09/16	+0	+0	-1.244	-3.798
sonstige Unterhaltungskosten	(13)	-376.595	ab 09/16	+0	+0	-3.973	-12.132
Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-10.134.784		+0	-992	-352.478	-392.650

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2018	2019	2020	2021
				EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen							
Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen aus der Anmietung der Hallen und den Einbaumaßnahmen							
Mieten / Mietnebenkosten							
Mieten der Werkstatthallen im WDR-Produktionsgelände Bocklemünd	(3)	-6.429.968	ab 09/16	-212.400	-212.400	-212.400	-212.400
Betriebskostenumlage (verbrauchsunabhängig)	(4)	-1.292.868	ab 09/16	-42.400	-43.163	-43.940	-44.731
Betriebskostenumlage (Strom)	(4)	-1.778.840	ab 09/16	-58.338	-59.388	-60.457	-61.545
Betriebskostenumlage (Heizung)	(4)	-1.801.763	ab 09/16	-59.090	-60.153	-61.236	-62.338
Wegfall Miete der bisherigen Werkstatt- / Lagerbereiche	(5)	+6.269.759	ab 11/16	+208.254	+208.254	+208.254	+208.254
Wegfall Betriebskostenumlage der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.172.689	ab 11/16	+38.663	+39.359	+40.067	+40.788
Wegfall anteilige Stromkosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.224.809	ab 11/16	+40.381	+41.108	+41.848	+42.601
Wegfall anteilige Heizungskosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+3.127.172	ab 11/16	+103.101	+104.957	+106.846	+108.769
Kostenrisiken aus evtl. Ersatzanmietungen	(6)	-1.398.947	ab 11/16	-46.467	-46.467	-46.467	-46.467
Darlehenszinsen							
Bauzeitzinsen	(7)	-34.325	ab 04/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung Innenausbau u. Holzböden	(8)	-243.239	ab 11/16	-27.488	-25.819	-24.090	-22.299
Zinsen Erstfinanzierung bewegliches Anlagevermögen	(8)	-657.200	ab 11/16	-77.597	-72.559	-67.341	-61.938
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen	(9)	-1.172.310	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Planmäßige Abschreibungen							
Erstinvestitionen	(10)	-3.300.200	ab 09/16	-227.680	-227.680	-227.680	-227.680
Reinvestitionen	(10)	-2.902.343	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen							
Umzugskosten	(11)	-100.000	09-10/16	+0	+0		+0
Rückbaukosten der bisherigen Werkstattbereiche	(11)	-50.000	09-10/16	+0	+0		+0
Personalkosten	(12)	+0	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Kosten Fuhrpark	(13)	-272.721	ab 09/16	-8.944	-9.105	-9.269	-9.436
Kommunikationskosten	(13)	-117.891	ab 09/16	-3.866	-3.936	-4.007	-4.079
sonstige Unterhaltungskosten	(13)	-376.595	ab 09/16	-12.351	-12.573	-12.799	-13.030
Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-10.134.784		-386.222	-379.566	-372.671	-365.531

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2022	2023	2024	2025
				EUR	EUR	EUR	EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen							
Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen aus der Anmietung der Hallen und den Einbaumaßnahmen							
Mieten / Mietnebenkosten							
Mieten der Werkstatthallen im WDR-Produktionsgelände Bocklemünd	(3)	-6.429.968	ab 09/16	-236.397	-236.397	-236.397	-236.397
Betriebskostenumlage (verbrauchsunabhängig)	(4)	-1.292.868	ab 09/16	-45.536	-46.356	-47.191	-48.040
Betriebskostenumlage (Strom)	(4)	-1.778.840	ab 09/16	-62.653	-63.781	-64.929	-66.098
Betriebskostenumlage (Heizung)	(4)	-1.801.763	ab 09/16	-63.460	-64.603	-65.766	-66.949
Wegfall Miete der bisherigen Werkstatt- / Lagerbereiche	(5)	+6.269.759	ab 11/16	+231.783	+231.783	+231.783	+231.783
Wegfall Betriebskostenumlage der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.172.689	ab 11/16	+41.523	+42.270	+43.031	+43.805
Wegfall anteilige Stromkosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.224.809	ab 11/16	+43.368	+44.149	+44.943	+45.752
Wegfall anteilige Heizungskosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+3.127.172	ab 11/16	+110.727	+112.720	+114.749	+116.815
Kostenrisiken aus evtl. Ersatzanmietungen	(6)	-1.398.947	ab 11/16	-51.717	-51.717	-51.717	-51.717
Darlehenszinsen							
Bauzeitzinsen	(7)	-34.325	ab 04/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung Innenausbau u. Holzböden	(8)	-243.239	ab 11/16	-20.445	-18.525	-16.536	-14.477
Zinsen Erstfinanzierung bewegliches Anlagevermögen	(8)	-657.200	ab 11/16	-56.343	-50.548	-44.548	-38.334
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen	(9)	-1.172.310	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Planmäßige Abschreibungen							
Erstinvestitionen	(10)	-3.300.200	ab 09/16	-227.680	-227.680	-227.680	-227.680
Reinvestitionen	(10)	-2.902.343	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen							
Umzugskosten	(11)	-100.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Rückbaukosten der bisherigen Werkstattbereiche	(11)	-50.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Personalkosten	(12)	+0	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Kosten Fuhrpark	(13)	-272.721	ab 09/16	-9.606	-9.778	-9.954	-10.134
Kommunikationskosten	(13)	-117.891	ab 09/16	-4.152	-4.227	-4.303	-4.381
sonstige Unterhaltungskosten	(13)	-376.595	ab 09/16	-13.264	-13.503	-13.746	-13.993
Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-10.134.784		-363.853	-356.194	-348.261	-340.045

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2026 EUR	2027 EUR	2028 EUR	2029 EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen							
Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen aus der Anmietung der Hallen und den Einbaumaßnahmen							
Mieten / Mietnebenkosten							
Mieten der Werkstatthallen im WDR-Produktionsgelände Bocklemünd	(3)	-6.429.968	ab 09/16	-236.397	-236.397	-263.104	-263.104
Betriebskostenumlage (verbrauchsunabhängig)	(4)	-1.292.868	ab 09/16	-48.905	-49.785	-50.681	-51.593
Betriebskostenumlage (Strom)	(4)	-1.778.840	ab 09/16	-67.287	-68.498	-69.731	-70.987
Betriebskostenumlage (Heizung)	(4)	-1.801.763	ab 09/16	-68.154	-69.381	-70.630	-71.901
Wegfall Miete der bisherigen Werkstatt- / Lagerbereiche	(5)	+6.269.759	ab 11/16	+231.783	+231.783	+257.969	+257.969
Wegfall Betriebskostenumlage der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.172.689	ab 11/16	+44.594	+45.397	+46.214	+47.046
Wegfall anteilige Stromkosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.224.809	ab 11/16	+46.576	+47.414	+48.268	+49.137
Wegfall anteilige Heizungskosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+3.127.172	ab 11/16	+118.917	+121.058	+123.237	+125.455
Kostenrisiken aus evtl. Ersatzanmietungen	(6)	-1.398.947	ab 11/16	-51.717	-51.717	-57.560	-57.560
Darlehenszinsen							
Bauzeitzinsen	(7)	-34.325	ab 04/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung Innenausbau u. Holzböden	(8)	-243.239	ab 11/16	-12.345	-10.136	-7.850	-5.481
Zinsen Erstfinanzierung bewegliches Anlagevermögen	(8)	-657.200	ab 11/16	-31.900	-25.236	-18.335	-11.189
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen	(9)	-1.172.310	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Planmäßige Abschreibungen							
Erstinvestitionen	(10)	-3.300.200	ab 09/16	-227.680	-227.680	-227.680	-227.680
Reinvestitionen	(10)	-2.902.343	ab 09/30	+0	+0	+0	+0
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen							
Umzugskosten	(11)	-100.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Rückbaukosten der bisherigen Werkstattbereiche	(11)	-50.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Personalkosten	(12)	+0	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Kosten Fuhrpark	(13)	-272.721	ab 09/16	-10.316	-10.502	-10.691	-10.883
Kommunikationskosten	(13)	-117.891	ab 09/16	-4.459	-4.540	-4.621	-4.705
sonstige Unterhaltungskosten	(13)	-376.595	ab 09/16	-14.245	-14.502	-14.763	-15.028
Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-10.134.784		-331.536	-322.723	-319.960	-310.507

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2030 EUR	2031 EUR	2032 EUR	2033 EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen							
Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen aus der Anmietung der Hallen und den Einbaumaßnahmen							
Mieten / Mietnebenkosten							
Mieten der Werkstatthallen im WDR-Produktionsgelände Bocklemünd	(3)	-6.429.968	ab 09/16	-263.104	-263.104	-263.104	-263.104
Betriebskostenumlage (verbrauchsunabhängig)	(4)	-1.292.868	ab 09/16	-52.522	-53.467	-54.430	-55.410
Betriebskostenumlage (Strom)	(4)	-1.778.840	ab 09/16	-72.264	-73.565	-74.889	-76.237
Betriebskostenumlage (Heizung)	(4)	-1.801.763	ab 09/16	-73.196	-74.513	-75.854	-77.220
Wegfall Miete der bisherigen Werkstatt- / Lagerbereiche	(5)	+6.269.759	ab 11/16	+257.969	+257.969	+257.969	+257.969
Wegfall Betriebskostenumlage der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.172.689	ab 11/16	+47.892	+48.755	+49.632	+50.525
Wegfall anteilige Stromkosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.224.809	ab 11/16	+50.021	+50.921	+51.838	+52.771
Wegfall anteilige Heizungskosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+3.127.172	ab 11/16	+127.713	+130.012	+132.352	+134.735
Kostenrisiken aus evtl. Ersatzanmietungen	(6)	-1.398.947	ab 11/16	-57.560	-57.560	-57.560	-57.560
Darlehenszinsen							
Bauzeitzinsen	(7)	-34.325	ab 04/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung Innenausbau u. Holzböden	(8)	-243.239	ab 11/16	-3.029	-614	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung bewegliches Anlagevermögen	(8)	-657.200	ab 11/16	-4.072	-593	+0	+0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen	(9)	-1.172.310	ab 09/30	-24.815	-98.203	-144.960	-137.297
Planmäßige Abschreibungen							
Erstinvestitionen	(10)	-3.300.200	ab 09/16	-189.345	-75.116	+0	+0
Reinvestitionen	(10)	-2.902.343	ab 09/30	-50.998	-193.512	-274.547	-274.547
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen							
Umzugskosten	(11)	-100.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Rückbaukosten der bisherigen Werkstattbereiche	(11)	-50.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Personalkosten	(12)	+0	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Kosten Fuhrpark	(13)	-272.721	ab 09/16	-11.079	-11.279	-11.482	-11.688
Kommunikationskosten	(13)	-117.891	ab 09/16	-4.789	-4.875	-4.963	-5.053
sonstige Unterhaltungskosten	(13)	-376.595	ab 09/16	-15.299	-15.574	-15.855	-16.140
Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-10.134.784		-338.476	-434.319	-485.853	-478.255

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2034 EUR	2035 EUR	2036 EUR	2037 EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen							
Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen aus der Anmietung der Hallen und den Einbaumaßnahmen							
Mieten / Mietnebenkosten							
Mieten der Werkstatthallen im WDR-Produktionsgelände Bocklemünd	(3)	-6.429.968	ab 09/16	-292.829	-292.829	-292.829	-292.829
Betriebskostenumlage (verbrauchsunabhängig)	(4)	-1.292.868	ab 09/16	-56.407	-57.422	-58.456	-59.508
Betriebskostenumlage (Strom)	(4)	-1.778.840	ab 09/16	-77.610	-79.007	-80.429	-81.876
Betriebskostenumlage (Heizung)	(4)	-1.801.763	ab 09/16	-78.610	-80.025	-81.465	-82.931
Wegfall Miete der bisherigen Werkstatt- / Lagerbereiche	(5)	+6.269.759	ab 11/16	+287.114	+287.114	+287.114	+287.114
Wegfall Betriebskostenumlage der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.172.689	ab 11/16	+51.435	+52.361	+53.303	+54.263
Wegfall anteilige Stromkosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.224.809	ab 11/16	+53.721	+54.688	+55.672	+56.674
Wegfall anteilige Heizungskosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+3.127.172	ab 11/16	+137.160	+139.629	+142.142	+144.701
Kostenrisiken aus evtl. Ersatzanmietungen	(6)	-1.398.947	ab 11/16	-64.063	-64.063	-64.063	-64.063
Darlehenszinsen							
Bauzeitzinsen	(7)	-34.325	ab 04/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung Innenausbau u. Holzböden	(8)	-243.239	ab 11/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung bewegliches Anlagevermögen	(8)	-657.200	ab 11/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen	(9)	-1.172.310	ab 09/30	-129.361	-121.143	-112.632	-103.819
Planmäßige Abschreibungen							
Erstinvestitionen	(10)	-3.300.200	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Reinvestitionen	(10)	-2.902.343	ab 09/30	-274.547	-274.547	-274.547	-274.547
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen							
Umzugskosten	(11)	-100.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Rückbaukosten der bisherigen Werkstattbereiche	(11)	-50.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Personalkosten	(12)	+0	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Kosten Fuhrpark	(13)	-272.721	ab 09/16	-11.899	-12.113	-12.331	-12.553
Kommunikationskosten	(13)	-117.891	ab 09/16	-5.143	-5.236	-5.330	-5.426
sonstige Unterhaltungskosten	(13)	-376.595	ab 09/16	-16.431	-16.726	-17.027	-17.334
Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-10.134.784		-477.469	-469.319	-460.878	-452.135

	Erl. Nr.	Gesamt- summen / EUR	Zeit- bezug	2038 EUR	2039 EUR	2040 EUR	2041 EUR
C. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen							
Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen aus der Anmietung der Hallen und den Einbaumaßnahmen							
Mieten / Mietnebenkosten							
Mieten der Werkstatthallen im WDR-Produktionsgelände Bocklemünd	(3)	-6.429.968	ab 09/16	-292.829	-292.829	-325.913	-217.275
Betriebskostenumlage (verbrauchsunabhängig)	(4)	-1.292.868	ab 09/16	-60.579	-61.670	-62.780	-42.607
Betriebskostenumlage (Strom)	(4)	-1.778.840	ab 09/16	-83.350	-84.850	-86.378	-58.622
Betriebskostenumlage (Heizung)	(4)	-1.801.763	ab 09/16	-84.424	-85.944	-87.491	-59.377
Wegfall Miete der bisherigen Werkstatt- / Lagerbereiche	(5)	+6.269.759	ab 11/16	+287.114	+287.114	+319.551	+213.034
Wegfall Betriebskostenumlage der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.172.689	ab 11/16	+55.239	+56.234	+57.246	+38.851
Wegfall anteilige Stromkosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+1.224.809	ab 11/16	+57.695	+58.733	+59.790	+40.578
Wegfall anteilige Heizungskosten der bisherigen Werkstattbereiche	(5)	+3.127.172	ab 11/16	+147.305	+149.957	+152.656	+103.602
Kostenrisiken aus evtl. Ersatzanmietungen	(6)	-1.398.947	ab 11/16	-64.063	-64.063	-71.300	-47.534
Darlehenszinsen							
Bauzeitzinsen	(7)	-34.325	ab 04/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung Innenausbau u. Holzböden	(8)	-243.239	ab 11/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Erstfinanzierung bewegliches Anlagevermögen	(8)	-657.200	ab 11/16	+0	+0	+0	+0
Zinsen Finanzierung Reinvestitionen	(9)	-1.172.310	ab 09/30	-94.692	-85.241	-75.453	-44.693
Planmäßige Abschreibungen							
Erstinvestitionen	(10)	-3.300.200	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Reinvestitionen	(10)	-2.902.343	ab 09/30	-274.547	-274.547	-274.547	-186.911
Laufende Mehraufwendungen / Kosteneinsparungen							
Umzugskosten	(11)	-100.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Rückbaukosten der bisherigen Werkstattbereiche	(11)	-50.000	09-10/16	+0	+0	+0	+0
Personalkosten	(12)	+0	ab 09/16	+0	+0	+0	+0
Kosten Fuhrpark	(13)	-272.721	ab 09/16	-12.779	-13.009	-13.243	-8.988
Kommunikationskosten	(13)	-117.891	ab 09/16	-5.524	-5.623	-5.725	-3.885
sonstige Unterhaltungskosten	(13)	-376.595	ab 09/16	-17.646	-17.964	-18.287	-12.411
Erhöhung Betriebskostenzuschuss		-10.134.784		-443.080	-433.702	-431.873	-286.237

D. Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- Allen Berechnungen wurden auftragsgemäß nominale Größen zugrunde gelegt. Insofern wurden künftig mögliche Preissteigerungen ab 2015 in Form einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungsrate von 1,8% im Rahmen der Betriebskosten, der kalkulierten Mehrkosten bzw. Kosteneinsparungen sowie der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Folgeinvestitionen berücksichtigt.
 - Denkbare, bei den Bühnen als Projektträger verbleibende Projektrisiken wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.
 - Bei allen Kostenansätzen, denen umsatzsteuerpflichtige Leistungen zugrunde liegen, handelt es sich um Bruttobeträge.
- (1) Gemäß Zeitplanung der Betriebsleitung der Bühnen aus 10/2014.
 - (2) Gemäß Kostenschätzung der Betriebsleitung der Bühnen aus 10/2014. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den von den Bühnen kalkulierten Kosten für den Halleninnenausbau und die betriebstechnischen Anlagen um aktivierungspflichtige Mietereinbauten handelt.
 - (3) Als monatliche Nutzungsentschädigung wird in Abstimmung mit dem WDR von einem Betrag von EUR 3,00/m² ausgegangen; bei der geplanten Anmietung von 5.900m² ergibt sich eine monatliche Grundmiete von EUR 17.700,00. Zur Zeit wird von einer festvereinbarten Laufzeit des Mietvertrags von 15 Jahren ausgegangen (1.9.2016 - 31.8.2031). Für die Kostenplanung wurde eine am VPI (Verbraucherpreisindex) orientierte Grundmiete unterstellt, die sich ab dem Jahr des Überschreitens des Indexes um 10% (2016 = 100%) um die dann realisierte Indexsteigerung erhöht.
 - (4) An verbrauchsabhängigen Betriebskosten wurden für die von den Bühnen anzumietenden Flächen vom WDR rd. EUR 111.000 p.a. (Strom, Fernwärme, Reinigung, Wasser, Bewachung und Entsorgung) kalkuliert. Aus Vorsichtsgründen wurden diese Ansätze erfahrungsbedingt um 40% bei den Nebenkosten für Fernwärme und Strom sowie um 20% bei den übrigen Nebenkosten erhöht.
 - (5) Es wurde unterstellt, dass die Mietverträge für die bisher von den Bühnen angemieteten Flächen für Werkstätten, Lager, Freiflächen sowie das Holzlager zum 31.10.2016 gekündigt werden können. Daraus ergibt sich - unter Berücksichtigung der flächenmäßig berechneten Einsparungen bei den Betriebskosten - die einkalkulierte Kostenersparnis, die ab 2016 ebenfalls indexorientiert eingeplant wurde. Es wurde weiter unterstellt, dass die von den Bühnen bislang angemieteten Flächen für die Lager Kostüm- und Möbelfundus sowie die Probebühne auf Basis der aktuell geltenden Mietverträge in der Höhe zunächst unverändert weiter angemietet werden können und sich die Mieten dann ab 2016 ebenfalls indexorientiert verändern.
 - (6) Für den Fall, dass für verschiedene Läger bzw. bühnenspezifische Raumerfordernisse künftig höhere Mieten aufzubringen sind, wurden aus Sicht der Betriebsleitung Kostenreserven eingeplant, die ab 2016 ebenfalls indexorientiert kalkuliert wurden.
 - (7) Die Bauzeitzinsen für die von den Bühnen übernommenen Herstellungskosten im neuen Werkstattbereich werden zum erwarteten Zinssatz von 3,0% p.a. kalkuliert und unmittelbar über den laufenden BKZ finanziert.
 - (8) Die Finanzierung der Erstinvestitionen wird modellhaft über Kommunalkredite in Form von drei Annuitätendarlehen mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 5,16% (Finanzierung der Innenausbaumaßnahmen und der betriebstechnischen Anlagen) bzw. von 5,65% (Finanzierung der Einrichtungen und Ausstattungen) über eine Laufzeit von 15 Jahren (= festvereinbarte Laufzeit des Mietvertrags und Abschreibungszeitraum) bzw. 14 Jahren eingeplant. Als Zinssatz wurden 3,5% p.a. auf Basis der aktuellen Kapitalmarktverhältnisse angesetzt. Der Kapitaldienst p.a. beträgt EUR 74.433 auf Herstellungskosten von EUR 859.500 (HK des Innenausbaus), EUR 71.930 auf Herstellungskosten von EUR 830.600 (HK betriebstechnische Anlagen) sowie EUR 147.324 auf Herstellungskosten von EUR 1.610.100 (AK/HK Einrichtungen und Ausstattungen).
 - (9) Der Kapitaldienst der Folgeinvestitionen wurde an der geschätzten Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionsmaßnahme ausgerichtet. Dabei wird für Kalkulationszwecke von der modellhaften Prämisse ausgegangen, dass sich die betreffenden Wirtschaftsgüter der Erstinvestition im Zeitraum der fest vereinbarten Laufzeit des Mietvertrages (15 Jahre) bzw. im betriebsgewöhnlichen Nutzungszeitraum (14 Jahre) vollständig verbrauchen. Auch bei den Finanzierungen der Folgeinvestitionen werden als Darlehenszinsen einheitlich 3,5% p.a. eingeplant.

D. Erläuterungen / Berechnungsprämissen

- (10) Der Betriebskostenzuschuss deckt den laufenden Betriebsverlust unter Einschluss der planmäßigen Abschreibungen. Diese wurden linear wie folgt berechnet: Kalkulierte Nutzungsdauer der von den Bühnen als Mietereinbauten vorgenommenen Innenausbaumaßnahmen (Mietvertragslaufzeitbedingt) 15 Jahre / 6,67%, der geplanten betriebstechnischen Anlagen ebenfalls durchschnittlich 15 Jahre / 6,67% sowie der geplanten Einrichtungen und Ausstattungen durchschnittlich 14 Jahre / 7,14%. Nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Festlaufzeit von 15 Jahren wären damit alle Anlagen - unabhängig von ihrer dann noch verbleibenden Brauchbarkeit - vollständig abgeschrieben. Ab 9/2030 bzw. 9/2031 wurden die kalkulierten Ersatzinvestitionen auf Basis des dann erwarteten Preisniveaus grundsätzlich mit den gleichen Sätzen abgeschrieben. Allerdings wurde für die in einem Ersatzobjekt dann (theoretisch) anfallenden Innenausbaumaßnahmen unterstellt, dass diese über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von (geschätzten) 25 Jahren abgeschrieben werden können.
- (11) Es wird erwartet, dass der Umzug in die Werkstätten des WDR mit rd. EUR 100.000 und die Rückbaukosten für die zunächst freierwerdenden bisherigen Werkstätten die Bühnen mit rd. EUR 50.000 belasten.
- (12) Es wird zur Zeit davon ausgegangen, dass es im Zusammenhang mit der Mitnutzung der WDR-Werkstattflächen weder zu zusätzlichem Personalbedarf noch zu Stelleneinsparungen im Werkstättenbereich kommen wird.
- (13) Es wird erwartet, dass es infolge der Verlagerung der Werkstätten zum Einsatz eines zusätzlichen Transportfahrzeugs, zusätzlicher Kommunikationseinrichtungen sowie sonstiger, noch nicht einzeln veranschlagter Unterhaltungskosten für die neuen Räumlichkeiten kommen wird.