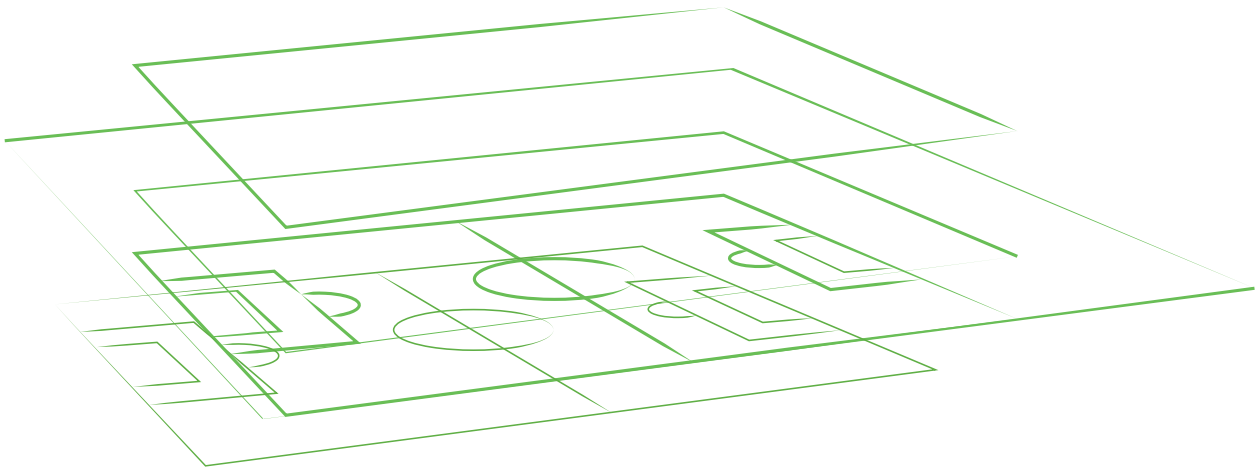


FUSSBALLSTADION

SACHSTANDSBERICHT

Teilbericht Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Anpassung Pachtmodell
Stand Januar 2015



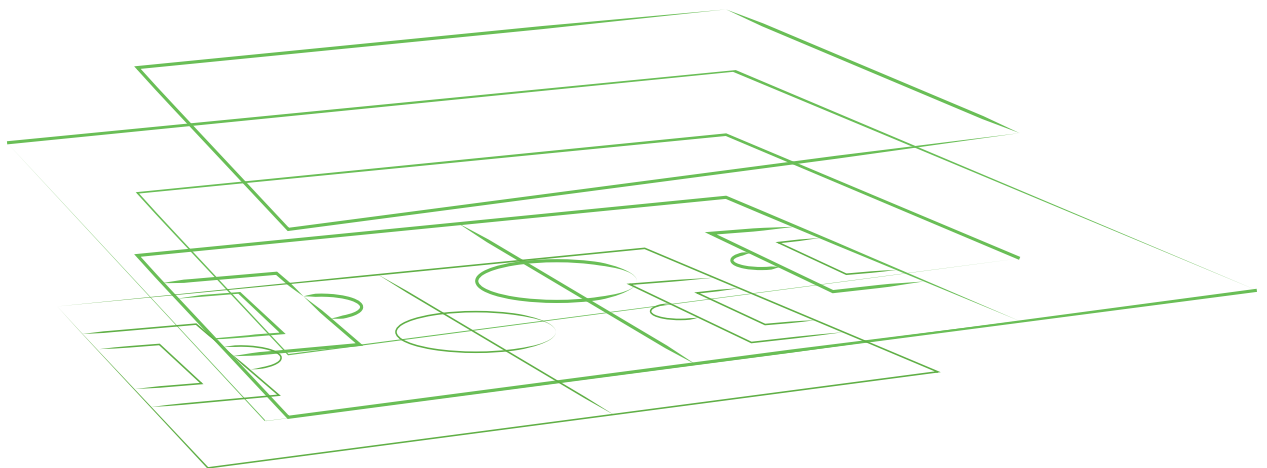
STADION

Neues Fußballstadion im Wildpark



PG 4 Kosten / Wirtschaftlichkeit

Kostenrahmen / Kostenentwicklung
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



PG 4 Kosten / Wirtschaftlichkeit

Kostenrahmen

Die Abschätzung des Kostenaufwands basiert auf unverbindlichen und überschlägigen Kostenkennwerten (Quelle: BKI/Statistische Kostenkennwerte, Referenzprojekte, o.ä.). Diese Budgets dienen der Plausibilisierung, können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt, aufgrund allgemeiner Zielvorgaben und ausstehender Planungskonkretisierung, lediglich orientierenden Charakter bieten. Die im Folgenden genannten Kosten können im Zuge der Vergabe aufgrund der Wettbewerbssituation bzw. der allgemeinen Marktentwicklung über- oder unterschritten werden.

Für den Standortvergleich wurden 2013 die Kosten für einen Neubau im Wildpark mit rund 120 Mio. € brutto beziffert. Dieses Budget wurde im Zuge der nun konkretisierten Planung fortgeschrieben und sowohl an Planungsentscheidungen als auch an die Baupreisentwicklung angepasst. Programmatistische Änderungen, die sich aus der detaillierten Planung ergeben und sich kostenrelevant auswirken, sind insbesondere durch das unter PG 2 vorgestellte dezentrale Parkierungssystem hervorgerufen. So geht man derzeit davon aus, die 2013 kalkulierten Kosten für ein Parkdeck auf dem Birkenparkplatz nicht zu investieren. Andererseits wurden zusätzliche Kosten für 20-40 Logen erst zum jetzigen Zeitpunkt mit einbezogen. Gleiches gilt für die Flächenverlagerung des Gästefanbereichs und die damit einhergehenden Maßnahmen für die Verlagerung der Spielstätte der 2. Mannschaft.

Für den aktuellen Planungsstand wird daher ein Kostenumfang von insgesamt 88,8 Mio. € netto angenommen. Die Kosten beinhalten 25% Baunebenkosten, zum Beispiel für Planungskosten und Gutachten, sowie 10% für Unvorhergesehenes.

Erste Gespräche mit Steuerfachleuten haben zur Folge, dass von einer Vorsteuerabzugsfähigkeit ausgegangen werden kann, daher sind die für die Pachtberechnung angesetzten Budgets von nun an als Nettokosten ausgewiesen.

Kostenrahmen / Budgets

	Kostenrahmen Stand Juli 2013	Kostenrahmen Stand Juli 2014	Kostenrahmen Stand Juli 2014	Kostenrahmen Stand Oktober ohne Parkdeck Birk. netto
	brutto	brutto	netto	netto
Stadion - Baukörper				
KG 300: Bauwerk/Baukonstruktion	36.400.000 €	37.128.000 €	31.200.000 €	30.000.000 €
KG 400: Technische Anlagen	9.500.000 €	9.690.000 €	8.143.000 €	8.000.000 €
KG 500: Außenflächen	1.800.000 €	1.836.000 €	1.543.000 €	1.543.000 €
KG 600: Ausstattung				
KG 700: Baunebenkosten	11.900.000 €	12.164.000 €	10.221.000 €	10.221.000 €
Zwischensumme Gebäude	59.600.000 €	60.818.000 €	51.107.000 €	49.764.000 €
<i>Anbau</i>				
Baukonstruktion				
Technik				
zzgl. Unvorhergesehenes	5.900.000 €	6.082.000 €	5.111.000 €	5.111.000 €
zzgl. 20 Logeneinheiten				
zzgl. 40 Logeneinheiten		4.350.000 €	3.655.000 €	2.730.000 €
zzgl. erweiterter Nutzerbedarf		2.850.000 €	2.395.000 €	2.395.000 €
Summe Stadion - Baukörper	66.000.000 €	74.100.000 €	62.268.000 €	60.000.000 €
Stadion - Zusatzkosten				
Abbruch Haupttribüne	4.500.000 €	4.760.000 €	4.000.000 €	3.500.000 €
Bauen im Betrieb	2.500.000 €	2.380.000 €	2.000.000 €	1.000.000 €
Summe Stadion - Zusatzkosten	7.000.000 €	7.140.000 €	6.000.000 €	4.500.000 €
Parkierung				
Parkdeck Hospitality	10.000.000 €	22.240.000 €	18.689.000 €	10.000.000 €
Parkdeck Birkenparkplatz	32.000.000 €	15.060.000 €	12.655.000 €	
Summe Parkierung	42.000.000 €	37.300.000 €	31.345.000 €	10.000.000 €
Infrastruktur				
Busparkplatz/Fußwege/Beleuchtung	2.000.000 €	2.040.000 €	1.714.000 €	1.300.000 €
Radabstellanlage		500.000 €	420.000 €	300.000 €
Zwischensumme Umweltverbund	2.000.000 €	2.540.000 €	2.134.000 €	1.600.000 €
Neubau 2 Trainingsplätze		1.400.000 €	1.176.000 €	900.000 €
Spielfläche II. Mannschaft		3.000.000 €	2.521.000 €	1.800.000 €
Neubau Steg, Aufstellflächen		3.000.000 €	2.521.000 €	1.800.000 €
Aufstellflächen Dienste und Übertragungswagen				500.000 €
Umfahrung Birkenparkplatz				1.800.000 €
Zwischensumme Standortsicherheit		7.400.000 €	6.218.000 €	6.800.000 €
Technik/Hausanschlüsse	2.000.000 €	2.040.000 €	1.714.000 €	1.200.000 €
Zwischensumme				9.600.000 €
Unvorhergesehenes 10%				960.000 €
Zwischensumme				10.560.000 €
Nebenkosten 25%				2.640.000 €
Infrastruktur - Zwischensumme				13.200.000 €
Grunderwerb/Verlagerung	1.000.000 €	1.020.000 €	857.000 €	1.100.000 €
Summe Infrastruktur	1.000.000 €	1.020.000 €	857.000 €	14.300.000 €
Gesamtinvestitionskosten	120.000.000 €	131.540.000 €	110.537.000 €	88.800.000 €

Kostenrahmen / Kostenentwicklung

Datenblatt Kosten NEUBAU OHNE PD B	Kostenrahmen Stand Gemeinderat 21.10.2014	Konsensmodell Stand 22.12.2014
	netto	netto
Baukörper Stadion	60.000.000 €	60.000.000 €
Stadion - Zusatzkosten ^{1.)}	4.500.000 €	4.500.000 €
Parkdeck Hospitality	10.000.000 €	10.000.000 €
Parkdeck Birkenparkplatz	0 €	0 €
Parkierung	10.000.000 €	10.000.000 €
Infrastruktur - Umweltverbund		
Infrastruktur Umweltverbund ^{2.)}	1.600.000 €	1.600.000 €
Infrastruktur Standort ^{3.)}	6.800.000 €	6.800.000 €
Infrastruktur Technik ^{4.)}	1.200.000 €	1.200.000 €
Unvorhergesehenes 10%	960.000 €	960.000 €
Nebenkosten 25%	2.640.000 €	2.640.000 €
Infrastruktur - Zwischensumme	13.200.000 €	13.200.000 €
Infrastruktur - Grunderwerb/Verlagerung	1.100.000 €	1.100.000 €
Infrastruktur	14.300.000 €	14.300.000 €
Gesamtinvestitionskosten	88.800.000 €	88.800.000 €
abzgl. Infrastrukturkosten	14.300.000 €	14.300.000 €
zu refinanzierende Kosten ^{5.)}	74.500.000 €	74.500.000 €
abzgl. Landesmittel	11.000.000 €	11.000.000 €
Fremdkapitalbedarf	63.500.000 €	63.500.000 €
Jährliche Kosten		
Summe Bauunterhaltung und Bewirtschaftung ^{6.)}	1.396.281 €	1.316.281 €
Summe Abschreibung Jahr 1-20 ^{7.)}	2.482.125 €	2.482.125 €
Summe Abschreibung Jahr 21-40 ^{7.)}	2.645.062 €	2.645.062 €
Zinsen ^{8.)}	1.587.500 €	1.587.500 €
Erlöse		
Auflösung Landeszuschuss	550.000 €	550.000 €
Jahrespacht (Spielbetrieb) KSC ^{9.)}	1.690.000 €	1.790.000 €
Instandhaltungspauschale KSC Jahr 1-5 ^{10.)}	1.300.000 €	240.000 €
Instandhaltungspauschale KSC Jahr 6 ff.	1.300.000 €	800.000 €
Anteil Umsatz Veranstaltungen ^{11.)}	40.000 €	100.000 €
Pacht Geschäftsstelle KSC ^{12.)}	120.000 €	120.000 €
Beteiligung Ticketverkäufe ^{13.)}	232.900 €	325.700 €
Sonderzahlung KSC an Stadt ^{14.)}	0 €	500.000 €
Einnahmen	4.682.900 €	3.875.700 €
Namensrechte (Vergabe durch Stadt) ^{15.)}	800.000 €	800.000 €

- 1.) Rückbau Stadion, Bauen unter Betrieb, ohne evtl. Kosten baugrundbedingter Zusatzgründungen und Altlasten
- 2.) Fußwege/Beleuchtung/Radabstellanlage
- 3.) Verlagerung Gästeparkplatz mit Steg, Ersatztrainingsplätze, Umfahrung Birkenparkplatz
- 4.) Abwassersammler, Hausanschlüsse
- 5.) Basis für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- 6.) 1,5% der Kosten für Baukonstruktion, 3,0% der Kosten der Technik, Personalkosten, indexiert mit 1% p. a.; Reduzierung um 1 VZ bis Jahr 10
- 7.) Abschreibungen, Gebäude auf 33 Jahre, Technik auf 20 Jahre. Höhere Abschreibung ab Jahr 21 auf Grund der Erneuerung der Technik
- 8.) Zinsen im Jahr 1 dargestellt, Zinssätze angenommen: Jahr 1-15 2,5%; Jahr 16-33 3,5%; Entwicklung der Zinshöhe abhängig von Darlehenshöhe.
- 9.) Gemittelt aus der Ligazugehörigkeit der letzten 10 Jahre, 1. Liga 3,5 Mio., 2. Liga 1,5 Mio., 3. Liga 0,4 Mio. €; ab dem 3. Jahr alle 2 Jahre um 5% ansteigend.
- 10.) Instandhaltungspauschale, anfänglich aufgrund Gewährleistungsansprüche nur in Höhe von 3 Stellen; Erhöhung ab Jahr 6 auf 800.000 Euro; ab dem 2. Jahr jährlich um 1% ansteigend.
- 11.) 20% vom Gewinn; mindestens jedoch 100.000 Euro garantiert; Garantiesumme ab dem 2. Jahr jährlich um 1% ansteigend.
- 12.) Pacht Geschäftsstelle KSC, 1000 m² * 10 €/m² monatlich; ab dem 2. Jahr jährlich um 1% ansteigend.
- 13.) Beteiligung an Mehreinnahmen aus Ticketverkäufen ab 18.500 Zuschauern (ohne Hospitality-Tickets) in Höhe von 20%
- 14.) Sonderzahlung im Falle eines Aufstiegs in die 1. Liga.
- 15.) gemittelt aus der Ligazugehörigkeit der letzten 10 Jahre für 3. Liga 400.000 €, 2. Bundesliga 800.000 € und für 1. Bundesliga 1.000.000 €

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Der aktuelle Kostenrahmen sieht Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 88,8 Millionen Euro netto für den Stadionneubau vor. In dieser Investitionssumme sind neben dem Stadionskörper auch 40 Logeneinheiten, der Neubau der Geschäftsstelle, das Parkdeck Hospitality, eine Radabstellanlage, der Neubau von zwei Trainingsplätzen, der Neubau der Spielstätte der II. Mannschaft und der Übergang vom Gästebusparkplatz zum Gästefanbereich im Stadion, um die Trennung der Gäste- und Heimfans zu gewährleisten, inklusive Zusatzkosten und den Kosten für die Infrastruktur enthalten.

Die Kosten für den Stadionskörper sind dabei, in Rücksprache mit den Stadionfachplanern der Stadt und des Vereins, bei einer Höhe von 60 Millionen Euro nach oben gedeckelt, die Kosten für das Parkdeck Hospitality bei einer Höhe von 10 Millionen Euro. Sollte sich im Rahmen der Ausschreibung herausstellen, dass eine Realisierung innerhalb der oben genannten Kostengrenzen nicht möglich sein sollte, werden Quantitäten reduziert. Dazu würden beispielsweise eine Reduzierung der Logenanzahl oder der Stellplatzanzahl auf dem Parkdeck Hospitality gehören.

Der Neubau eines Parkdecks auf dem Birkenparkplatz mit 1.600 Stellplätzen ist derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar und wird deshalb, auch in Abstimmung mit dem Verein, nicht weiter verfolgt und ist somit auch nicht Bestandteil dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. In den o.g. Gesamtinvestitionskosten sind aber Kosten für die Befestigung des aktuellen Birkenparkplatzes vorgesehen, der dadurch aufgewertet wird und eine Kapazität von 700 Stellplätzen aufweisen wird.

Bauplanungsrechtlich wurden alle Voraussetzungen geschaffen, zukünftig ein Parkdeck auf dem Birkenparkplatz realisieren zu können, so fern die finanzielle Leistungsfähigkeit des KSC eine Refinanzierung ermöglicht.

In die Ermittlung der Höhe der Pachtzahlung fließen Investitionskosten, die auf die Infrastruktur entfallen, nicht gleichermaßen mit ein, da es sich dabei um Investitionen handelt, die vom KSC nicht zu refinanzieren sind, sondern der sicheren An- und Abreise der Stadionbesucher dienen. Lediglich die Investitionssumme für bauliche Anlagen, mit denen der Sport-Club durch den Spielbetrieb und sonstige Veranstaltungen Einnahmen generieren kann, ist in der Ermittlung der Höhe der Pachtzahlung berücksichtigt. Die nicht über die Pacht des Vereins zu refinanzierenden Investitionskosten liegen bei 14,3 Mio. € netto und setzen sich aus den Kosten Infrastruktur Umweltverbund (Fußwege, Beleuchtung, Radabstellanlage), Infrastruktur Standort (Verlagerung Gästeparkplatz inklusive Bau eines Stegs für kreuzungsfreie und sicher Fanströme, Ersatztrainingsplätze, Umfahrung Birkenparkplatz), Infrastruktur Technik (Abwassersammler, Hausanschlüsse) und den Kosten für Grunderwerb und anfallende Verlagerungen an. In dieser Investitionssumme sind 1 Mio. € für Unvorhergesehenes (finanzieller „Puffer“) und 2,6 Mio. € für Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutacherleistungen, usw.) enthalten.

Des Weiteren reduzieren sich die Gesamtinvestitionskosten in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung um die vom Land Baden-Württemberg für das Projekt zugesagten Landesmittel in Höhe von 11 Mio. €. Daraus ergibt sich ein Kapitalbedarf für das Neubauprojekt in Höhe von 63,5 Mio. € netto. Dieser Kapitalbedarf wird mit Hilfe eines Darlehens gedeckt und in den ersten fünfzehn Jahren mit angenommenen 2,5%, in den zweiten fünfzehn Jahren mit angenommenen 3,5% verzinst. Die Zinsentwicklung der nächsten Jahre lässt sich nicht mit absoluter Genauigkeit vorhersagen, folglich sind die oben gewählten Zinssätze Prognosewerte, die von den Experten der Stadtkämmerei als realistisch eingeschätzt werden.

Die aus dem Stadionbetrieb resultierenden Kosten, die bei der Stadt für Bauunterhaltung und Bewirtschaftung in Höhe von jährlich 1,3 Mio. € netto anfallen, setzen sich unter anderem aus den Unterhaltungskosten für die Baukonstruktion, also die „Stadionhülle“ und für die technischen Anlagen (Heizungsanlagen, Klimaanlage, Be- und Entlüftungsanlagen, Sanitäreinrichtungen, elektrotechnische Gebäudeausrüstung) zusammen. Die dabei anfallenden jährlichen Unterhaltungskosten der Baukonstruktion werden mit 1,5%, die Unterhaltungskosten der technischen Anlagen mit 3% der jeweiligen Investitionssumme veranschlagt. Ein höherer Prozentsatz bei den technischen Anlagen resultiert aus dem erheblich größeren Wartungs- und Instandhaltungsbedarf im Vergleich zur Baukonstruktion. Die dabei gewählten Prozentsätze sind kalkulatorische Standardrichtwerte aus Lehre und Praxis.

Außerdem fallen bei der Stadt kalkulierte Personalkosten für die Bewirtschaftung durch das

infrastrukturelle, kaufmännische und technische Gebäudemanagement an. Hierfür sind anfänglich vier Vollzeitstellen und ab dem 11. Jahr fünf Vollzeitstellen einkalkuliert, mit je 80.000 € Personalvollkosten pro Jahr.

Die Summe der jährlichen Abschreibungen in Höhe von anfänglich 2,5 Mio. € setzen sich aus den Abschreibungen der technischen Anlagen und des Gebäudes zusammen. Bei der hier zu Grunde gelegten steuerlichen Regelmethode der linearen Abschreibung wird davon ausgegangen, dass jedes Wirtschaftsgut über die Dauer seiner Nutzung einem jährlich gleichbleibenden Werteverlust, beispielsweise durch Abnutzung, unterliegt. Die Höhe des jährlichen Werteverlustes ist dabei proportional abhängig von der angesetzten Lebenszeit, d. h., je länger die Nutzungsdauer, desto geringer der jährliche Werteverlust. Die angesetzten Lebenszeiten sind dabei nicht willkürlich zu wählen, sondern basieren auf Vorgaben, die von der Rechtsprechung, der Verwaltung und der Wirtschaft allgemein anerkannt sind. Die Wertminderung wird linear für dieses nutzungsspezifische Gebäude über eine Laufzeit von 33 Jahren angenommen, die der technischen Anlagen über eine Laufzeit von 20 Jahren. Die Reinvestition in die technischen Anlagen, also deren kompletter Neueinbau im Jahr 21 der Betrachtung, verursacht steigende Abschreibungskosten, da die Anschaffungskosten der neuen Technik inflationär bedingt über den heutigen Kosten liegen werden. Folglich steigt die Summe der Abschreibungen ab dem 21. Jahr der Betrachtung auf 2,6 Mio. € an.

Mit dem KSC konnte am 22.12.2014 eine jährliche Pachtzahlungshöhe in Abhängigkeit von der Ligazugehörigkeit vereinbart werden. Hierfür gelten folgende Parameter: Bundesliga: 3,5 Mio. €, Zweite Liga: 1,5 Mio. €, 3. Liga: 400.000 €. (Alle Beträge ab dem 3. Jahr alle 2 Jahre um 5% ansteigend.)

Darauf aufbauend hat die Verwaltung für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine durchschnittliche Pachtzahlungshöhe ermittelt, in der die Ligazugehörigkeit des KSC in den letzten zehn Spielzeiten (1 Jahr 3. Liga; 7 Jahre 2. Bundesliga, 2 Jahre 1. Bundesliga) zu Grunde gelegt und gemittelt wurde, um eine möglichst realitätsnahe Berechnungsgrundlage zu erhalten. Daraus ergibt sich eine Durchschnittspacht von 1,79 Mio. €.

Zur Deckung der anfallenden Unterhaltungskosten erhöht sich die Pachtzahlung um einen ligaunabhängigen Betrag in Höhe von anfänglich 240.000 € jährlich, der ab dem Jahr 6 auf 800.000 Mio. € jährlich ansteigt..

Für die Berechnung der durch die Vergabe der Namensrechte zu erzielenden Einnahmen werden, analog der Berechnung der jährlichen Pachtzahlungshöhe, die Ligazugehörigkeit des KSC zu Grunde gelegt und somit ein durchschnittliches Erlöspotential des Namensrechts in Höhe von durchschnittlich 800.000 € kalkuliert. Um einer Fluktuation im Stadionnamen, wie beispielsweise bei der Heimspielstätte des Hamburger Sport Vereins, vorzubeugen, verbleibt die Vergabe des Namensrechts bei der Stadt.

Der KSC wird die Stadt am Betreiberertrag aus Drittveranstaltungen (Veranstaltungen im Logen- und Businessbereich) in Höhe von 20% (mindestens jedoch garantiert 100.000 € jährlich) beteiligen, was ebenfalls als Erlös angesetzt werden kann.

Für die neue Geschäftsstelle mit einer Fläche von 1.000 m² wird eine ortsübliche Gewerbemiete in Höhe von 10 €/m² angesetzt. Daraus ergibt sich eine Jahresmiete in Höhe von 120.000 €.

Die Stadt partizipiert außerdem mit 20% an den Ticketverkäufen, die über 18.500 Zuschauer hinausgehen. Die sich daraus ergebenden Mehreinnahmen kalkuliert die Verwaltung, wiederum vor dem Hintergrund der Ligazugehörigkeit der letzten 10 Jahre, mit 325.700 € jährlich.

Darüber hinaus wurde mit dem KSC eine Sonderzahlung in Höhe von 500.000 € vereinbart, die im Falle eines Aufstiegs der Profimannschaft in die 1. Liga fällig wird. Dies wird in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dreimal angenommen (Jahr 5, 15 und 25).

Die Jahresübersicht stellt alle o.g. Kosten- und Erlösfaktoren im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren gegenüber. Dabei wurde, um die Inflation mit abbilden zu können, von einer jährlichen Teuerungsrate von 1% ausgegangen. Ausgenommen davon ist die Jahrespacht, s.u..

Zunächst werden die Abschreibungen der Baukonstruktion und der Technik addiert. Die Restabschreibung der aktuellen Haupttribüne ist, wie bereits erwähnt, im Jahr $t=0$ dargestellt und fließt in die weitere Berechnungen nicht mit ein. Die Summe der Abschreibungen ist in den Jahren 2 bis 20 konstant, ab Jahr 21 erhöht sich diese Summe, da eine Reinvestition der technischen Anlagen erforderlich wird.

Anschließend werden Kosten aus den Zinsen für das Darlehen und Kosten für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung aufsummiert. Die Zinsen reduzieren sich im Verlauf der gesamten Betrachtung kontinuierlich, da das Darlehen jährlich um die Summe getilgt wird, wie aus dem liquiden Ergebnis Mittel zur Verfügung stehen.

Ab dem Jahr 16 steigen die Zinsen leicht an, da ab diesem Zeitraum, wie oben bereits ausgeführt, mit einem höheren Zinssatz gerechnet wird. Im Jahr 21 steigt die Darlehenshöhe und somit die Zinsbelastung aufgrund der Reinvestition im Bereich der technischen Anlagen an.

Der Landeszuschuss in Höhe von 11 Mio. Euro wird über die Dauer von 20 Jahren jährlich mit 550.000 € ergebniswirksam aufgelöst und steht somit auf der Ertragsseite

Dazu addieren sich die Realmieteinnahmen, die Unterhaltungskosten, die Erlöse aus der Vermarktung des Namensrechts, die Erlöse aus der finanziellen Beteiligung an Veranstaltungen und den Ticketverkäufen, die über 18.500 Zuschauer hinaus gehen, eventuelle Sonderzahlungen aus Erfolgen der Profimannschaft und die Einnahmen aus der Vermietung der Geschäftsstelle.

Die Realmieteinnahme wird ab dem Jahr 3 in einem Zweijahresrhythmus um jeweils 5 % erhöht. Alle anderen Erlöse werden, wie auch die Kosten für die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung, ab dem 2. Jahr mit 1 % jährlich indexiert.

Das kaufmännische Ergebnis betrachtet neben den Kosten und Erlösen auch noch die Summe der jährlichen Abschreibungen als Aufwand und die Auflösungen aus dem Landeszuschuss als Ertrag.

Das liquide Ergebnis (also die Fähigkeit, seine Verbindlichkeiten bezahlen zu können, wenn die Liquidität positiv ist) errechnet sich aus der Differenz der Erlöse (ohne Auflösung Landeszuschuss) und der Kosten und wird für die Tilgung (also die Rückzahlung) des Darlehens verwendet.

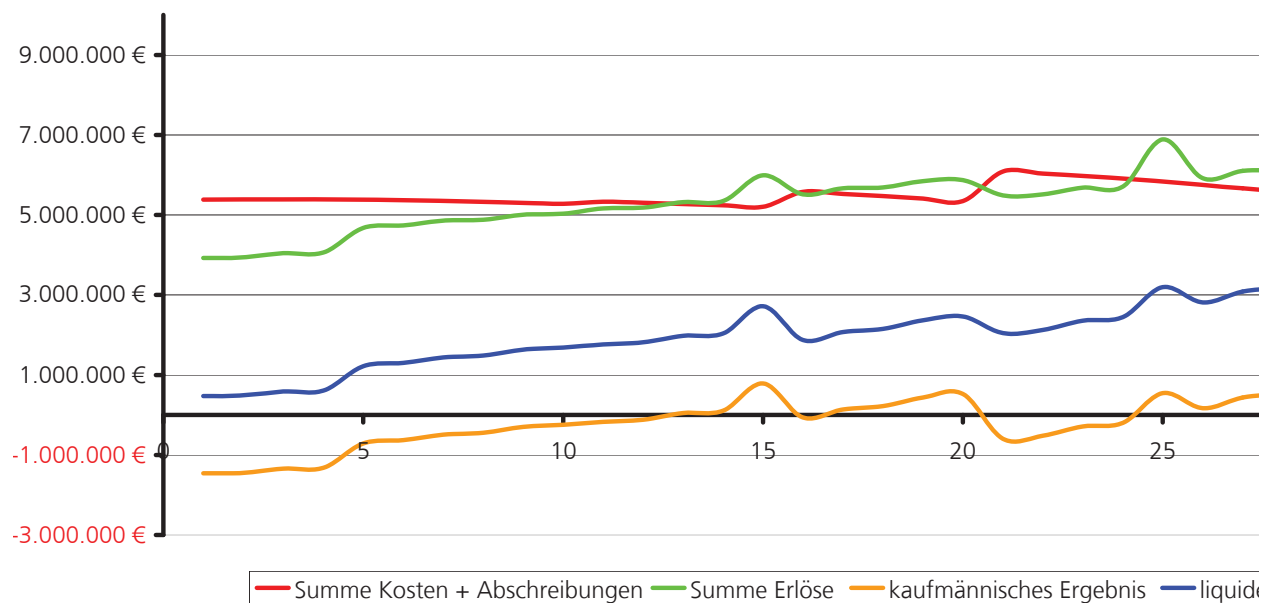
Auf Grund dieser Tilgung reduziert sich das Darlehen im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren auf ein Restdarlehen in Höhe von rund 13 Mio. €. Aufgrund der Reinvestition in die Technik ist das Anlagevermögen im Betrachtungszeitraum (Jahr 33) noch nicht vollständig abgeschrieben. Das kumulierte kaufmännische Ergebnis beträgt im Jahr 33 in dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung +/- Null.

Die hier vorgestellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde von den städtischen Verantwortlichen und deren externen Experten erarbeitet und ist weitere Grundlage für die Ausarbeitung der Pachtverträge mit dem KSC und deren Beratern. Darüber hinaus fließen diese Parameter in die bei den Finanzbehörden für die steuerliche Betrachtung zu beantragende „verbindliche Auskunft“ sowie in das europäische Notifizierungsverfahren ein.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Berechnung (mit Netto-Werten)							
	Jahr 1	Jahr 6	Jahr 10	Jahr 16	Jahr 21	Jahr 26	Jahr 33
Summe Abschreibungen	2.482.125 €	2.482.125 €	2.482.125 €	2.482.125 €	2.645.062 €	2.645.062 €	2.645.062 €
Kosten							
Zinsen	1.587.500 €	1.503.057 €	1.356.509 €	1.479.244 €	1.744.281 €	1.318.438 €	470.348 €
Bauunterhaltung und Bewirtschaftung*	1.316.281 €	1.383.425 €	1.439.597 €	1.614.256 €	1.696.599 €	1.783.143 €	1.911.771 €
Summe Kosten	2.903.781 €	2.886.482 €	2.796.106 €	3.093.500 €	3.440.880 €	3.101.581 €	2.382.119 €
Erlöse							
Auflösung Landeszuschuss	550.000 €	550.000 €	550.000 €	550.000 €			
Jahrespacht	1.790.000 €	1.973.475 €	2.175.756 €	2.518.710 €	2.915.721 €	3.214.583 €	3.907.346 €
Instandhaltungspauschale	240.000 €	800.000 €	832.483 €	883.698 €	928.775 €	976.152 €	1.046.567 €
Anteil Umsatz Veranstaltungen	100.000 €	105.101 €	109.369 €	116.097 €	122.019 €	128.243 €	137.494 €
Pacht Geschäftsstelle KSC	120.000 €	126.121 €	131.242 €	139.316 €	146.423 €	153.892 €	164.993 €
Beteiligung Ticketverkäufe > 18.500 Zuschauer	325.700 €	342.314 €	356.213 €	378.128 €	397.416 €	417.688 €	447.818 €
Sonderzahlung bei Aufstieg in 1. Bundesliga	rechnerisch enthalten in den Jahren 5, 15 u. 25						
Namensrecht	800.000 €	840.808 €	874.948 €	928.775 €	976.152 €	1.025.946 €	1.099.953 €
Summe Erlöse	3.925.700 €	4.737.819 €	5.030.012 €	5.514.723 €	5.486.506 €	5.916.504 €	6.804.170 €
kaufmännisches Ergebnis	-1.460.206 €	-630.788 €	-248.220 €	-60.902 €	-599.437 €	169.860 €	1.776.989 €
liquides Ergebnis	471.919 €	1.301.337 €	1.683.905 €	1.871.223 €	2.045.626 €	2.814.923 €	4.422.052 €
Restdarlehen	-13.438.514 €						
Kum. Gewinne/Verluste nach 33 Jahren	-51.025 €						

Trendlinien im Betrachtungszeitraum von 33 Jahren - OHNE Parkdeck Birkenparkplatz -



Impressum Sachstandsbericht - Teilauszug Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Herausgeber: Karlsruher Fächer GmbH

Bearbeitung: Barbara Rettenmaier

Januar 2015

fussballstadion@karlsruhe.de

Projektteam Stadt Karlsruhe: DEZ. 1, DEZ. 2, DEZ. 3, DEZ. 4, DEZ. 5, DEZ. 6, BOA, BRANDDIR, GBA, HGW, KFG, LA, OA, PIA, SPC, STK, STPLA, SUS, TBA, UA, VBK, ZJD

Projektleitung PG 01:	KFG, Iris Scherer
Projektleitung PG 02:	STPLA, Birke Bronner
Projektleitung PG 03:	HGW, Andreas Ringle
Projektleitung PG 04:	STK, Torsten Dollinger
Projektleitung PG 05:	ZJD, Petra Becker
Projektleitung PG 06:	LA, Wolf-Dietrich Gierth
Projektleitung PG 07:	STK, Torsten Dollinger
Projektleitung PG 08:	STPLA, Prof. Dr. Anke Karmann-Wössner
Projektleitung PG 09:	PIA, Bernd Wnuck
Projektleitung PG 10:	SUS, Silke Hinken
Projektleitung PG 11:	ZJD, Reinhold Poguntke

Gesamtprojektleitung: KFG, Barbara Rettenmaier

Herzlich danken wir der Karlsruher Polizei, den Rettungsdiensten sowie den Supporters für ihr engagiertes Mitdenken.

