

SO SIEHT ES GERADE AUS

STAND DER DINGE

ALTES
RIT-
HAUS
KIRCHZARTEN

Die Umsetzung des Konzeptes – ambitioniert, aber vorstellbar!

Die Entwicklung der Kostenstruktur

Die Finanzplanung der Idee „Altes Rathaus“ basiert auf zwei Komponenten: Den Kosten für den Umbau inkl. Kapitaldienst (Zins und Tilgung) und dem laufenden Wirtschaftsbetrieb. Sowohl bei der Umbauplanung wie auch beim Nutzungskonzept lassen sich diverse Parameter verändern. Kann beim Umbau mit möglichen Zuschüssen, Fördermitteln, Genossen- und Bankdarlehen gerechnet werden, beeinflusst im täglichen Betrieb die unterschiedliche Nutzung der Räume das Ergebnis. Sowohl die Kalkulation des Umbaus wie auch die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Betriebs sind zum heutigen Zeitpunkt in der Planungsphase und werden kontinuierlich weiterentwickelt und mit neuen Erkenntnissen sukzessive aktualisiert.

Der Umbau

Eine detaillierte Planung des Umbaus und der damit verbundenen Kosten kann erst nach einer genauen Untersuchung der Bausubstanz erfolgen. Diese wiederum wird erst erfolgen, wenn der Gemeinderat „grünes Licht“ für das Projekt gegeben hat.

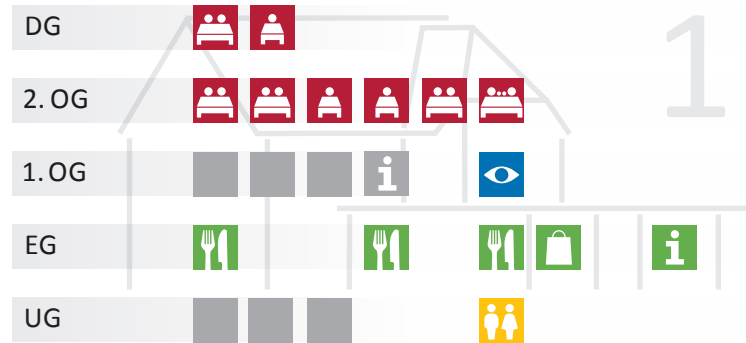
Der Betrieb

In den Varianten 1 bis 4 (siehe nächste Seite) sind unterschiedliche Raumkonzepte dargestellt, die in der Konzeptionsphase bisher ein Betracht gezogen wurden. In allen Varianten spielen Logis-Räume, Schau-Raum, Gast-Räume mit Tourist-Info und Souvenir-Shop sowie die notwendigen Nebenräume (Büro, Lager, Toiletten, ...) eine Rolle.

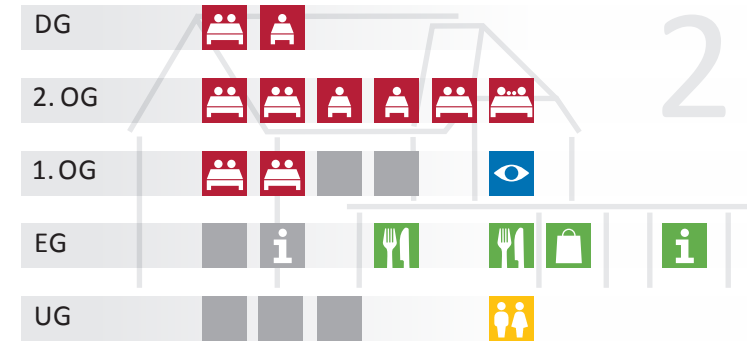
Während Variante 1 mit acht Logis-Räumen und Schau-Raum im 1. OG am ehesten unseren Vorstellungen entspricht, liefert die Variante 4 mit 12 Logis-Räumen das einträglichste Ergebnis. Die **Variante 1** wird wohl nicht ohne weitere Zuschüsse (bei Umbau oder Betrieb) zu realisieren sein. Die **Varianten 2 und 3** wurden ebenfalls durchkalkuliert, stellen aber noch kein ausgeglichenes Ergebnis dar. Erst mit **Variante 4** kommen wir diesem näher. Bei einer Zimmerauslastung von 60%, täglich 200 Gästen im Gastronomiebetrieb und den Erlösen aus dem Souvenir-Geschäft ist Variante 4 zwar ambitioniert kalkuliert, aber vorstellbar. Der hier angenommene Zimmerpreis für ein Doppelzimmer (ohne Frühstück) liegt im Mittelfeld der Kirchzartener Übernachtungspreise.

Raumaufteilung im Gebäude – mögliche Varianten

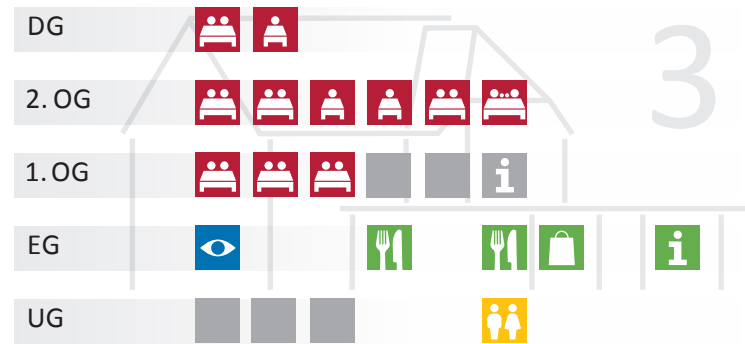
Variante 1



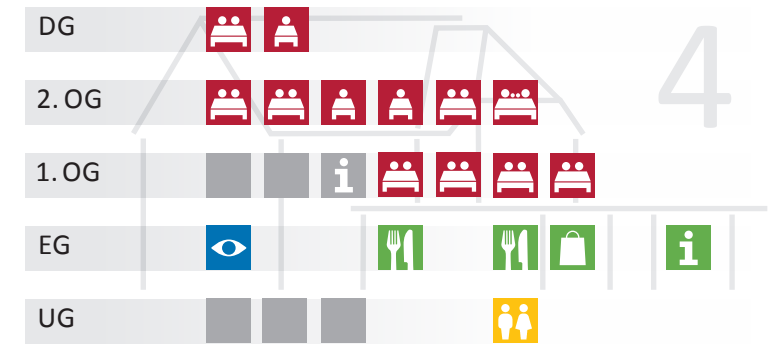
Variante 2





Variante 3



Variante 4



-  Einzelzimmer
-  Doppelzimmer
-  Familienzimmer
-  Schau-Raum
-  Nebenräume, Büro, Lager
-  Toiletten
-  Tourist-Info
-  Souvenir-Shop
-  Gast-Raum

Ein Blick ins dritte Betriebsjahr – Erlöserwartung

Erlöserwartung Altes Rathaus Kirchzarten / Normal – Best – Worst

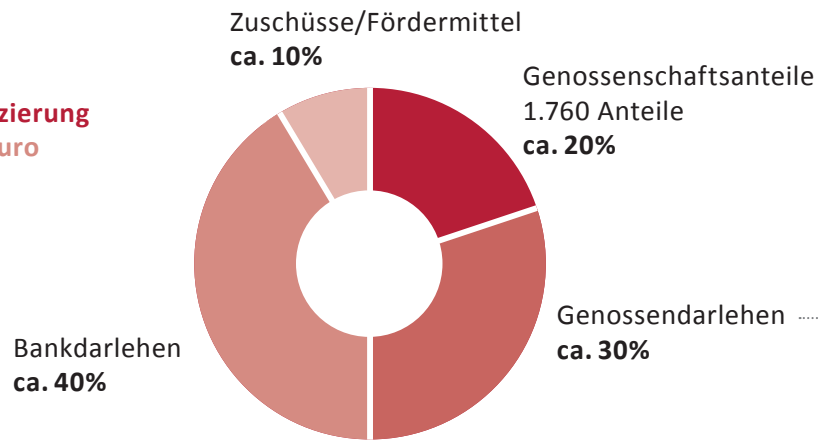
		Anzahl Gäste	Kapazität	Erlös netto	Tage/Monate	Auslastung	Normal	Best	Worst	
			Betten/Plätze	pro Gast				+10%	-10%	
		pro Tag		Euro		%	Euro	Euro	Euro	
Logis	3 Einzelzimmer	2,0	3	50,00	365	65%	35.588	39.146	32.029	
	8 Doppelzimmer	9,6	16	38,50	365	60%	134.904	148.394	121.414	
	1 Familienzimmer	1,6	4	35,00	365	40%	20.440	22.484	18.396	
	Zwischensumme	13					190.932	210.025	171.838	
Gastronomie	Frühstück Hotelgäste	13	60	7,00	365		33.598	36.958	30.238	
	Snacks/Kaffee/Getränke	90	60	5,50	300	150%	148.500	163.350	133.650	
	Mittagessen F&B	50	60	8,00	300	90%	129.600	142.560	116.640	
	Abendessen F&B	48	60	12,00	300	80%	172.800	190.080	155.520	
	Zwischensumme	201					484.498	532.948	436.048	
Sonstiges	Sonstiges und Handelswaren			15,00	300		45.000	49.500	40.500	
	Miete Tourist-Info			1.500,00	12		18.000	18.000	18.000	
	Zwischensumme						63.000	67.500	58.500	
Gesamt						netto	126.000	810.473	666.387	
							1. Jahr 90 %	664.587	729.425	599.748
							3. Jahr 100 %	738.430	810.473	666.387
							5. Jahr 106 %	782.736	859.101	706.370

Die finanzielle Entwicklung der ersten sechs Jahre

Umsatz- und Kostenstruktur Betriebsjahre 1 bis 6						
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr
	90%	95%	100%	103%	106%	109%
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Beherbergungsumsatz	171.838	181.385	190.932	196.659	202.387	208.115
F&B-Umsatz	436.048	460.273	484.498	499.033	513.568	528.103
Miete	18.000	18.000	18.000	18.180	18.362	18.545
Handelsware	40.500	42.750	45.000	46.350	47.700	49.050
= Betriebsumsatz	666.387	702.408	738.430	760.223	782.017	803.814
Warenkosten (32%) F&B	139.535	147.287	155.039	159.691	164.342	168.993
Warenkosten HW (40%)	16.200	17.100	18.000	18.540	19.080	19.620
Warenkosten gesamt	155.735	164.387	173.039	178.231	183.422	188.613
= Rohertrag 1	510.651	538.021	565.390	581.992	598.596	615.201
Personalkosten echt ermittelt	209.964	224.868	237.071	241.810	246.634	251.552
= Rohertrag 2	300.687	313.153	328.320	340.182	351.962	363.649
Energiekosten	36.552	38.583	40.614	41.812	43.011	44.210
Steuern, Versicherungen, Beiträge	6.664	7.024	14.769	7.602	7.820	8.038
Betriebs- und Verwaltungskosten	99.958	105.361	110.764	114.033	117.303	120.572
= betriebsbedingte Kosten	508.874	540.224	576.257	583.489	598.189	612.985
= Betriebsergebnis 1	157.513	162.184	162.173	176.734	183.828	190.829
Instandhaltung	9.996	10.536	14.769	15.204	15.640	16.076
AfA	141.324	141.324	141.324	125.991	125.991	125.991
GwG	3.332	3.512	3.692	3.801	3.910	4.019
Zinsen	35.880	27.831	26.337	24.813	23.259	21.673
= anlagebedingte Kosten	190.531	183.203	186.122	169.809	168.800	167.759
= Gesamtkosten	699.405	723.427	762.379	753.298	766.989	780.744
= Betriebsergebnis 2 = Gewinn/Verlust	-33.018	-21.019	-23.949	6.924	15.028	23.070
+ AfA	141.324	141.324	141.324	125.991	125.991	125.991
- Tilgung	-73.241	-74.705	-76.199	-77.723	-79.278	-80.863
= Liquiditätsergebnis	35.065	45.600	41.175	55.192	61.741	68.197
kumuliert		80.665	121.840	177.032	238.773	306.970

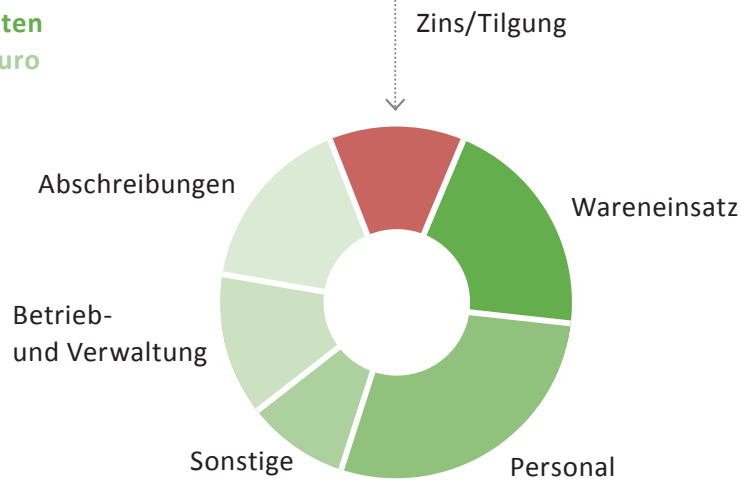
Ein Blick ins dritte Betriebsjahr

Umbau/Finanzierung 2.300.000,- Euro

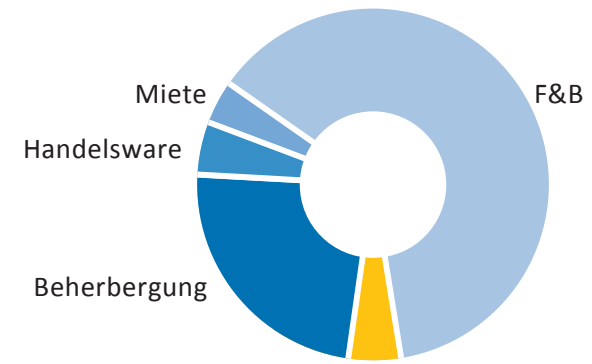


je Mitglied höchstens 25.000,- Euro
 max. Darlehenssumme für die Genossenschaft 2,5 Mio. Euro
 Höchstverzinsung derzeit 1,5 %
 Zweckbindung an ein bestimmtes Investitionsvorhaben

Betrieb/Kosten 762.000,- Euro



Betrieb/Umsatz 738.000,- Euro



Liquidität
41.000,- Euro