



**Gutachten im Auftrag der Stadt Worms, 14.10.03**

## **Analysen zur geplanten Stadthalle Worms Baustein III: Wirtschaftlichkeitsanalyse**

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

Gutachten im Auftrag der Stadt Worms, 14.10.03

## Analysen zur geplanten Stadthalle Worms Baustein III: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Bearbeiter:

WestKC – Westdeutsche Kommunal Consult GmbH, Düsseldorf

- Gemeindedirektor a.D. Wolfgang Strotmann (Seniorberater), Düsseldorf
- Dipl.-Volkswirt Rainer Book (Seniorberater, Projektleiter), Düsseldorf

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## ■ Gliederung

1. Aufgabenstellung und Vorgehen
2. Wirtschaftliche Situation von Stadthallen in der Bundesrepublik
3. Finanzwirtschaftliche Analysen zur Stadthalle / zum Tagungs- und Event-Center Worms
  - 3.1 Ausgaben
  - 3.2 Einnahmen
  - 3.3 Wirtschaftlichkeit / Cash-flow-Analyse
4. Finanzierungsalternativen
  - 4.1 Kommunalkredit
  - 4.2 Leasing

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 5. Betriebsführungsmodelle

5.1 Modellstruktur für die Betriebsführung

5.2 Rechtsform der Betriebsführungsmodelle

5.2.1 Regiebetrieb

5.2.2 Eigenbetrieb

5.2.3 Anstalt des öffentlichen Rechts

5.2.4 Betriebsgesellschaft (GmbH)

5.2.5 Eingetragener Verein

5.2.6 Stiftung

## 6. Sensitivitätsanalyse / Betrachtung von Realisierungsrisiken

## 7. Zusammenfassung und Empfehlungen

## Anlage

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Analysen und Ergebnisse des Bausteins III im Rahmen der Untersuchungen zur geplanten Stadthalle in Worms. Er baut auf den Ergebnissen der vorangegangenen Bausteine I (Bedarfs- und Konkurrenzanalyse, Realisierungsszenarien) und II (Standortanalyse, Raumprogramm, Baukosten,...) auf.

Auftragsgemäß sollen mit dem Baustein III folgende Kernfragen beantwortet werden:

- Wie kann der Bau der Stadthalle in Worms finanziert werden? Gibt es alternative Finanzierungsformen für den Bau und die notwendigen Folgeinvestitionen? Welche Belastungen ergeben sich dadurch für den Haushalt der Stadt?
- Mit welchen Bauunterhaltungs- und welchen Betriebskosten ist für die Stadthalle zu rechnen? Welche Einnahmen aus dem Betrieb sind den Kosten gegenüberzustellen? Welcher regelmäßige Zuschussbedarf ergibt sich für die Stadt?
- Welche Modelle bieten sich für die Betriebsführung der Stadthalle an? Wie sind diese zu bewerten? In welcher Rechtsform kann und soll die Stadthalle betrieben werden?

Die Ergebnisse dieser Analysen sollen in eine Eignungsbewertung verschiedener Realisierungsmodelle (Investitions-/Finanzierungsmodelle, Rechts- und Betriebsformen) und in Empfehlungen für die Investitionen und den Betrieb der Stadthalle Worms münden. Mit den Darstellungen der Wirtschaftlichkeit über den Zeitraum von 10 Jahren sollen in einer Cash-Flow-Analyse verlässliche Entscheidungsgrundlagen für den Stadtrat gegeben werden.

Mit dem hier vorliegenden Bericht wird der Baustein III abgeschlossen. Damit liegen Ergebnisse zu allen beauftragten Analysen (Bausteine I-III) vor, so dass in Baustein IV eine zusammenfassende Bewertung erfolgen kann und begründete gutachterliche Empfehlungen möglich werden.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 2. Wirtschaftliche Situation von Stadthallen in der Bundesrepublik

Das Tagungs- und Kongressgeschäft behauptet sich trotz wirtschaftlicher Rezession als bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Bundesrepublik. Aus der im Bericht zu Baustein I dargestellten insgesamt positiven Bewertung des Tagungs- und Kongressmarktes resultiert aber nicht zwingend eine wirtschaftlich positive Situation von Veranstaltungs- oder Stadthallen. In der betriebswirtschaftlichen Betrachtung sind kommunale Stadthallen/Tagungszentren fast ausnahmslos Verlustbringer, die direkt oder indirekt einen Zuschuss/ Defizitausgleich aus dem Haushalt der jeweiligen Stadt erfordern. Ausnahmen wie z.B. der „Kaisersaal Herford“ eruieren ca.  $\frac{3}{4}$  ihres Umsatzes aus der Gastronomie und sind mit Stadthallen, die vorrangig das Tagungs-, Kongressgeschäft betreiben, nicht vergleichbar. Zentren, die in Darstellungen und Präsentationen mit positiven wirtschaftlichen Ergebnissen aufwarten, verfügen i.d.R. nicht über eine vollständige Kostenzuordnung: insbesondere Investitions- und Bauunterhaltungskosten der jeweiligen Kommune sowie aus betriebswirtschaftlicher Sicht Abschreibungen werden häufig nicht in die Bilanzen der Stadthallen/Tagungszentren einbezogen.

Die aus dem kommunalen Haushalt zu finanzierenden Defizite einer Stadthalle treten unter den Gesichtspunkten der Haushaltskonsolidierung und der finanziellen Leistungsfähigkeit einer Stadt in den Vordergrund der Betrachtung, vernachlässigen aber oftmals die kommunal- und regionalökonomischen Auswirkungen. Stadthallen sind Instrument der Wirtschaftsförderung, da nur ein Teil des Umsatzes aus Veranstaltungen jeder Größenordnung in der Stadthalle selbst getätigt wird. Weitaus größer ist der Effekt auf Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel und Anbieter von sonstigen Dienstleistungen. So hängt die Existenz nicht weniger Unternehmen unmittelbar oder auch über Multiplikatoreffekte mittelbar mit der Attraktivität einer Stadthalle zusammen. Nach brancheninternen Schätzungen sind bis zu 30-mal so viele Arbeitsplätze durch die Arbeit einer Stadthalle gesichert, als dort selbst beschäftigt sind. Ein wesentlicher Teil der Finanzmittel, die in eine Stadthalle investiert werden (Investitions- und Betriebskosten) kommen unmittelbar der lokalen Wirtschaft zugute und befruchten Handel, Handwerk, Dienstleistung und das produzierende Gewerbe in der Stadt. Wenn auch ein direkter Mittelrückfluss über die Gewerbesteuer nicht in jedem Falle eintritt oder nachzuweisen ist, entsteht ein wirtschaftlicher Kreislauf, der die Wirtschaftskraft einer Stadt positiv beeinflusst. Die wirtschaftliche Situation von Stadthallen in der Bundesrepublik lässt sich in nachstehender Kernaussage zusammenfassen:

**„Stadthallen sind im Betrieb defizitär, aber positiv für Umfeld und Wirtschaft“.**

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 3. Finanzwirtschaftliche Analysen zur Stadthalle / zum Tagungs- und Event-Center Worms

Die finanzwirtschaftliche Analyse zu den erarbeiteten Realisierungsvarianten in Worms erfolgt auf der Basis der Kalkulation von Ausgaben und erwarteten Einnahmen. Hierfür sind jeweils Annahmen eingesetzt worden, die aus Vergleichen mit anderen Stadthallen und unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen in Worms – z.B. in Bezug auf eine erwartete Auslastung – abgeleitet wurden. Die Annahmen und Berechnungsgrundlagen bei den Ausgaben (Kap. 3.1) und Einnahmen (Kap. 3.2) sowie die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsanalyse (Kap. 3.3) werden nachfolgend dargelegt.

### 3.1 Ausgaben

Für die Analysen zu den Wormser Planungen werden als wesentliche Kostenblöcke berücksichtigt:

- Finanzierungskosten / Eigenkapitalverzinsung
- Abschreibungen
- Bauunterhaltung
- Personalkosten
- Betriebskosten für Reinigung, Sachmittel, Veranstaltungs- / Nebenkosten, Energie, Versicherung, Marketing/Werbung und Mieten (ext. Equipment)

#### Finanzierungskosten / Eigenkapitalverzinsung

Im Rahmen des Bausteins II sind folgende Baukosten für die verschiedenen Realisierungsvarianten und Standorte ermittelt worden:

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort:	Prinz-Carl-Anlage	MOB-Stützpunkt Schönauer Straße	Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus	
	Stadthalle	Stadthalle	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center
<b>Realisierungsszenario:</b>				
<b>Baukosten gesamt brutto</b> davon u.a.:	<b>20,7 Mio Euro</b>	<b>19,0 Mio Euro</b>	<b>20,8 Mio Euro</b>	<b>7,7 Mio Euro</b>
Grunderwerbskosten, netto (nicht förderfähig !)	--	0,96 Mio Euro (1,36 Mio Euro einschl. NK, brutto)	--	--
<b>Sanierung Spiel- und Festhaus:</b> Sanierungskosten (Schätzung, einschl. Baunebenkosten), <b>brutto</b>	optional (11,4 Mio Euro)	optional (11,4 Mio Euro)	optional (11,4 Mio Euro)	<b>notwendig</b> <b>11,4 Mio Euro</b>
	zzgl. Sanierung Anbau (Mozartsaal)			

Die Finanzierung der Investition „Stadthalle Worms“ bzw. „Tagungs- und Event-Center Worms“ soll nach Angaben der Stadtverwaltung durch eine zweckgebundene, nicht rückzahlbare Zuweisung des Landes Rheinland-Pfalz in Höhe von 50 % (bis max. 10 Mio. Euro) und aus kommunalen Eigenmitteln erfolgen. Die Fördermittelerwartung beruht dabei auf einer mündlich erfolgten Zusage des Landes, ist aber bisher weder schriftlich fixiert, noch sind das Förderprogramm oder Kriterien der Förderung konkretisiert.

Ausgehend von den i.d.R. anzuwendenden Förderkriterien für Infrastrukturmaßnahmen wird in die Kalkulationen für die Stadt Worms eine Förderung in Höhe von 50 % der Investitionskosten bis maximal 10 Mio. Euro eingesetzt. Kosten für einen notwendigen Grunderwerb und für die Baureifmachung eines Grundstücks (z.B. Altlastensanierung) sind i.d.R. nicht förderfähig.

- Da sich die Grundstücke „Spiel- und Festhaus“ und „Prinz-Carl-Anlage“ bereits im Eigentum der Stadt befinden, werden fiktive Grunderwerbskosten und Nebenkosten nicht in der Ausgabenanalyse berücksichtigt.
- In die Kostenanalysen zum Bau einer Stadthalle auf dem „MOB-Gelände Schönauer Straße“ werden die bereits vereinbarten Grunderwerbskosten in die Investitionsrechnung einbezogen, in der für diese Realisierungsvariante kalkulierte Landesförderung jedoch nicht berücksichtigt.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Mit den Investitionssummen und Förderbedingungen ergeben sich folgende Varianten, die in der Wirtschaftlichkeitsanalyse berücksichtigt werden müssen:

## Baukosten/Fördervarianten in der Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort	Investition	Finanzierung	Bemerkungen
Prinz-Carl-Anlage	Stadthalle Worms	50 % der Investitionskosten bis max. 10 Mio. Euro Förderung durch das Land Restbetrag Eigenmittel der Stadt	optionale Sanierung des Spiel- und Festhauses und des Anbaus (Gaststätte, Mozartsaal,..) durch die Stadt zu Kommunalkreditkonditionen
MOB-Gelände Schönauer Straße	Stadthalle Worms	50 % der Investitionskosten (ohne Grunderwerb) bis max. 10 Mio. Euro Förderung durch das Land Restbetrag Eigenmittel der Stadt	optionale Sanierung des Spiel- und Festhauses und des Anbaus (Gaststätte, Mozartsaal,..) durch die Stadt zu Kommunalkreditkonditionen
Spiel- und Festhaus	Stadthalle Worms	50 % der Investitionskosten bis max. 10 Mio. Euro Förderung durch das Land Restbetrag Eigenmittel der Stadt	optionale Sanierung des Spiel- und Festhauses durch die Stadt zu Kommunalkreditkonditionen
Spiel- und Festhaus	Tagungs- und Event-Center Worms (=kleine Lösung) ohne Einberechnung der Sanierungskosten Spiel- und Festhaus	50 % der Investitionskosten bis max. 10 Mio. Euro Förderung durch das Land Restbetrag Eigenmittel der Stadt	Sanierung des Spiel- und Festhauses durch die Stadt zu Kommunalkreditkonditionen
Spiel- und Festhaus	Tagungs- und Event-Center Worms (=kleine Lösung) einschl. geförderter Sanierung des Spiel- und Festhauses	50 % der Investitionskosten bis max. 10 Mio. Euro Förderung durch das Land Restbetrag Eigenmittel der Stadt	Förderfähigkeit der Sanierungskosten Spiel- und Festhaus zur Funktionserweiterung als integrativer Bestandteil der Gesamtmaßnahme angenommen

Für den nach Abzug der Landesförderung kalkulierten Eigenanteil der Stadt ist eine Finanzierung mit Eigenmitteln vorgesehen. Hierzu wurde eine Rücklage in Höhe von 10 Mio. Euro gebildet. Diese Mittel sind nach Angaben der Stadt für den Stadthallenbau zweckgebunden und könnten bei einem Verzicht auf das Projekt nach Einschätzung des Kämmers nur zur Schuldentilgung genutzt werden. Für die in die Kalkulation zur Stadthallenfinanzierung eingesetzten Eigenmittel ist in einer betriebswirtschaftlichen

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

Betrachtung eine Eigenkapitalverzinsung zu berücksichtigen. Auf der Basis der derzeitigen Kreditmarktkonditionen wird – in Abstimmung mit der Stadt – ein Zinssatz von 4 % zu Grunde gelegt. Alternativ zur Verwendung der gebildeten Eigenkapitalrücklage wird die Kostenbelastung der Stadt bei einer Kommunalkreditfinanzierung des notwendigen Eigenanteils dargestellt. Entsprechende Zins- und Tilgungspläne sind in der Anlage zum Bericht dargestellt.

Nach Erfahrungswerten aus der Förderpraxis wird eine Zuwendung des Landes oftmals in Teilbeträgen in Abhängigkeit vom Baufortschritt bzw. von der landesseitigen Verfügbarkeit der Mittel ausgezahlt. Da die zeitliche Bereitstellung der Fördermittel oftmals nicht mit dem Baufortschritt korrespondiert, kann eine befristete Zwischenfinanzierung erforderlich sein. Diese Aufwendungen werden auf Grund ihrer zeitlichen Befristung in der langfristigen Kostenbetrachtung nicht berücksichtigt, können aber ebenso wie Bauzeitverzögerungen und Baukostenerhöhungen durch Nachforderungen einen zusätzlichen kommunalen Finanzierungsbedarf für die Investition verursachen.

## Abschreibungen

Für die Berechnung der Abschreibung werden die handelsrechtlichen Bestimmungen zu Grunde gelegt, die eine Abschreibung unter Vorabzug der Fördermittel vorsehen. Da eine Wertangabe nur in Höhe der Gesamtinvestitionskosten, nicht aber differenziert nach Gebäude und technischen Ausstattungsdetails – mit jeweils anlagenbezogenen individuellen Abschreibungssätze – vorliegt, erfolgt eine lineare Abschreibung auf der Basis der Gesamtinvestitionskosten unter Abzug der Fördermittel mit einem pauschalierten Abschreibungssatz von 3 %.

Wenn auch in der Kameralistik – mit Ausnahme der kostenrechnenden Einrichtungen – Abschreibungen nicht ausgewiesen werden, ist für eine betriebswirtschaftliche Analyse des Kostendeckungsgrades die Einbeziehung von Abschreibungen erforderlich.

## Bauunterhaltung

Der KGSt-Bericht 9 / 1984 – Hochbauunterhaltung – empfiehlt als Richtwert für Bauunterhaltungsmittel jährlich 1,2 % des Wiederbeschaffungszeitwertes. Als Wiederbeschaffungszeitwert wird analog des Basiswertes für die Berechnung der Abschreibung der Betrag der Gesamtinvestitionskosten ohne Grundstück in Ansatz gebracht. Nach anerkannten Expertenschätzungen können bei Neubauten in den ersten Betriebsjahren Bauunterhaltungsmittel in Höhe von 0,6 % des Wiederbeschaffungszeitwertes in Abhängigkeit von der Nutzungsart und dem Gebäudealter ausreichen. Da mit dem Bau der Stadthalle eine Neuinvestition realisiert wird, die kurzfristig nur geringe Bauunterhaltungsmaßnahmen erfordert, wird für die Kostenanalyse folgender gestaffelter Wert für Bauunterhaltungsmaßnahmen angewandt:

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

- Jahre 1 bis 5 = jährl. 0,4 % des Wiederbeschaffungszeitwertes
- Jahre 6 bis 10 = jährl. 0,8 % des Wiederbeschaffungszeitwertes
- ab 11. Jahr = jährl. 1,2 % des Wiederbeschaffungszeitwertes

## Personalkosten

Die Halle erfordert – unabhängig von dem Realisierungsszenario – insbesondere in der Leitungsfunktion einen engagierten Mitarbeiter, um mit kreativen Ideen Image und Programm der Einrichtung aufzubauen. Für Verwaltungstätigkeiten ist neben einer Leitung mindestens eine Verwaltungskraft erforderlich.

In Abhängigkeit von der Größe und dem angestrebten Programm/ Vermietungsgeschäft sollte folgende Mindestpersonalausstattung eingeplant werden, die auch aus Vergleichen mit anderen Stadthallen abgeleitet wurden:

Stadthalle Worms			Tagungs- und Event-Center Worms (kleine Lösung)		
Stelle	Vergütungsgruppe	durchschnittl. Personalkosten/p.a. <sup>1</sup> €	Stelle	Vergütungsgruppe	durchschnittl. Personalkosten/ p.a. in €
Geschäftsführer	BAT III	76.499	Geschäftsführer	Übertragung der Aufgaben auf den Geschäftsführer des Theaters	
1 Sekretärin/ Telefonzentr.	BAT Vib	51.399	1 Verwaltungskraft	BAT Vc	55.152
1 Verwaltungskraft	BAT Vc	55.152	1 Hausmeister/ Pförtner	Lohngr. 5 / 6 BMTG	48.888
2 Hausmeister/ Hallenarbeiter/ Pförtner	Lohngr. 5 / 6 BMTG	97.776	1 Hallentechniker	BAT Vb	66.629
1 Hallentechniker	BAT Vb	66.629	3 Aushilfskräfte	400- € Jobs	14.400
5 Aushilfskräfte	400- € Jobs	24.000			
<b>Gesamt</b>		<b>371.455</b>			<b>185.069</b>
Kartenvorverkauf: Verkehrsamt			Kartenvorverkauf: Spiel- und Festhaus/ Verkehrsamt		
Reinigung: Fremdreinigung; in der Kostenposition „Reinigungskosten“ enthalten			Reinigung: Fremdreinigung; in der Kostenposition „Reinigungskosten“ enthalten		
Vertretung des Geschäftsführers durch die Geschäftsleitung des Spiel- und Festhauses			Weitere Aufgaben in den Bereichen Technik etc. können von vorhandenem Personal des Spiel- und Festhauses wahrgenommen werden		

<sup>1</sup> KGSt - Bericht 8/ 2001 „Kosten eines Arbeitsplatzes“

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Die o.a. angegebenen kalkulierten Personalkostenangaben berücksichtigen Tarifsteigerungen und folgende Sach- und Gemeinkostenpauschalen<sup>2</sup>:

Arbeitsplatz	Sachkostenpauschale	Gemeinkostenpauschale
Mit Informationstechnik ausgestattet	Pauschale: 15.000 €	20 % der tariflichen Personalkosten
Arbeitsplatz ohne Informationstechnik	10 % der tariflichen Personalkosten	15 % der tariflichen Personalkosten

Auslastung und inhaltliche Angebotsgestaltung der Halle können individuelle Ergänzungen des Personalbestandes notwendig machen.

Eine Entlastung bei den Personalkosten kann durch Outsourcing bestimmter Verwaltungsaufgaben (z.B. Buchhaltung) erreicht werden, führt aber zu Mehrausgaben für externe Dienstleistungen.

Insbesondere bei den Personalkosten zeigen sich – in Ergänzung zu den baulichen Synergien – die möglichen betrieblichen Synergieeffekte, die bei dem vorgeschlagenen Realisierungsszenario „Tagungs- und Event-Center Worms“ als Anbau an das bestehende Spiel- und Festhaus entstehen (Geschäftsführung, Beschränkungsmöglichkeit Personal im Bereich Sekretariat und Hausmeister/Hallentechniker wg. möglicher Flexibilität zwischen den Einrichtungen).

## Betriebskosten

### □ Reinigung

Reinigungskosten im Zusammenhang mit Vermietungen und sonstigen externen Veranstaltungen sind vom jeweiligen Veranstalter zu tragen. Darüber hinausgehende Erfordernisse, z.B. Reinigung der Büroräume der Hallenverwaltung, werden in den Berechnungen mit durchschnittlichen Kosten vergleichbarer Einrichtungen für eigene Reinigungsleistungen berücksichtigt.

### □ Sachmittelkosten

Aufwendungen für Bürobedarf, Porto, Telefon/ Fax/ Internet und Reisekosten sind nach Vergleichswerten anderer Hallen ermittelt und pauschaliert berücksichtigt worden.

<sup>2</sup> KGSt - Bericht 8/ 2001 „Kosten eines Arbeitsplatzes“

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## □ **Veranstaltungs- / Nebenkosten**

Die in die Berechnungen eingesetzten Veranstaltungs-/Nebenkosten enthalten Aufwendungen für z.B.:

- Security
- Garderobe
- Toilettenwartung
- Pflege der Außenanlagen

Der pauschalierte Kostenansatz unterstellt die eigene Wahrnehmung der dargestellten Aufgaben. Bei einem Outsourcing dieser Aufgaben auf externe Dienstleister sind Kosteneinsparungen zu erwarten und können zu einer Kostenoptimierung beitragen. Da der zeitliche und inhaltliche Umfang dieser Aufgaben in direktem Zusammenhang mit Auslastung und Programm der Halle steht, sind Abweichungen von dem in der Analyse berücksichtigten Pauschalansatz möglich.

## □ **Energiekosten**

Die Aufwendungen für Energiekosten sind von den ortsüblichen Bezugstarifen und dem Energieverbrauch technischer Anlagen (Heizung, Klimaanlage etc.) abhängig. Der in einer bundesweiten Analyse von Stadthallen ermittelte durchschnittliche Energiekostenanteil von rd. 10 % der Kosten für den Betrieb einer Halle sollte bei einer Neuinvestition durch Verwendung moderner, energiesparender Technik optimiert werden können.

Die Analyse geht von Vergleichswerten ähnlicher Einrichtungen und pauschalierten Kostenschätzungen nach dem Raumvolumen, ohne differenzierte Betrachtung der aktuellen Energiebezugpreise in Worms aus.

## □ **Versicherungskosten**

Versicherungskosten wurden nach Durchschnittswerten vergleichbarer Einrichtungen ermittelt.

## □ **Marketing/Werbung**

Die Konkurrenzsituation im Seminar- und Tagungsmarkt im regionalen Umfeld bzw. in der Stadt und die in der Bedarfsanalyse (Baustein I) ermittelte geringe innerstädtische Nachfrage werden – insbesondere in der Anlauf-/ Testphase – intensives Marketing/Werbung für die Etablierung der Einrichtung zwingend erforderlich machen. Erfahrungen von Betreibern vergleichbarer Einrich-

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

tungen zeigen die dringende Notwendigkeit. Im Fokus der Marketingmaßnahmen sollte eine intensive Kundenansprache verbunden mit Aktivitäten zur Steigerung des Bekanntheitsgrades (z.B. Rundfunk-/ Fernsehübertragungen) und der Imagepflege stehen.

Der gewählte Kostenansatz geht daher über die Realisierungskosten z.B. für eine Internetpräsentation oder Werbebroschüre deutlich hinaus.

## □ Mietkosten für externes Equipment

Im Fokus von Flexibilität und Kosteneinsparungen bei den Investitions- und späteren Modernisierungskosten sollte die technische Ausstattung (z.B. Beschallung, Beleuchtung, Seminartechnik) auf eine Grundausstattung beschränkt werden. Darüber hinaus benötigtes technisches Equipment sollte individuell nach den Bedürfnissen des jeweiligen Veranstalters von externen Dienstleistern gemietet oder vom Veranstalter zur Verfügung gestellt werden. Dieses Verfahren wird heute in den meisten Stadthallen angewandt und häufig auch von den Künstlern selbst gefordert. Die Beschränkung auf eine Minimalausstattung macht auch spätere Ersatzinvestitionen in diesem Bereich hinfällig, so dass diese in einer Cash-flow-Analyse unberücksichtigt bleiben können (vgl. auch Bericht Baustein I, S. 21 ff.).

Mietkosten für solches Equipment sind – soweit möglich – unmittelbar auf den Veranstalter zu übertragen. Für Veranstalter, die ein bestimmtes technisches Equipment ohne gesonderte Kosten für die Anmietung der Halle voraussetzen, wird in der Analyse ein Durchschnittswert vergleichbarer Hallen für Mietausgaben berücksichtigt.

Folgende Betriebskosten werden in den einzelnen Varianten für den Wirtschaftlichkeitsvergleich eingesetzt:

Betriebskostenart	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center
Reinigung	32.000 Euro	18.700 Euro
Sachmittelkosten	29.000 Euro	17.000 Euro
Veranstaltungs- und Nebenkosten	35.000 Euro	20.000 Euro
Energiekosten	65.000 Euro	35.000 Euro
Versicherungskosten	45.500 Euro	30.500 Euro
Marketing/Werbung	150.000 Euro	75.000 Euro
Mietkosten Technik	8.000 Euro	3.500 Euro
<b>SUMME:</b>	<b>364.500 Euro</b>	<b>199.700 Euro</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 3.2 Einnahmen

Auf der Einnahmeseite muss zunächst darauf hingewiesen werden, dass bei einer Standortentscheidung ggf. Einnahmen durch die mögliche Veräußerung der jeweils anderen Standorte generiert werden könnten (nicht allerdings MOB-Gelände, das sich nicht im Eigentum der Stadt befindet). Dieses ist jedoch abhängig von den jeweiligen alternativen Verwendungsplanungen der Stadt, Überlegungen zur Stadtentwicklungsplanung, den konkreten Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus) und den Gegebenheiten des Marktes. Diese hypothetischen Veräußerungserlöse werden nicht in die nachfolgenden Analysen einbezogen.

Die Einnahmesituation ist abhängig von der Auslastungsquote und den jeweiligen Nutzungen/ Art der Veranstaltungen.

### Auslastungsquote

Schwerpunkte der Veranstaltungsarten für die Ermittlung der Auslastungsquote bilden:

- Kommunale-, Jugend- und Vereinsveranstaltungen
- Eigenveranstaltungen
- Externe Vermietungen
- Tagungen/ Kongresse

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Nachfolgend wird für die Realisierungsvarianten auf der Basis von Nutzungsannahmen zu diesen Veranstaltungsarten eine Auslastungsprognose für die ersten Betriebsjahre dargestellt.

## Auslastungsprognosen (für die ersten Betriebsjahre):

Raum / Kapazität:	Veranstaltungsart:		Kommunale, Jugend-/ Vereinsveranstaltungen			Eigenveranstaltungen			Externe Vermietungen			Tagungen / Kongresse		
	Anteil:		20 Proz.			10 Proz.			35 Proz.			35 Proz.		
	Anzahl p.a.		Besucher p.a.	Anzahl p.a.		Besucher p.a.	Anzahl p.a.		Besucher p.a.	Anzahl p.a.		Besucher p.a.		
Ganztags	halbtags/ Abends	Ganztags		halbtags/ Abends	Ganztags		halbtags/ Abends	Ganztags		halbtags/ Abends				
Großer Saal einschl. Kleiner Saal, 1.200 Pers.	2	4	4.800	0	1	600	3	5	6.600	4	1	5.400		
Großer Saal, 800 Pers.	2	8	4.800	1	4	2.400	5	7	6.800	6	2	5.600		
Kleiner Saal, 400 Pers.	2	9	2.600	2	5	1.800	7	10	4.800	10	4	4.800		
Tagungsraum, 100 Pers.	1	2	200	2	3	350	9	12	1.500	12	5	1.450		
Tagungsraum, 50 Pers.	2	5	225	3	2	200	6	15	675	20	5	1.125		
4 Ausstellungsräume à 25 Pers.	2	5	450	3	2	400	15	5	1.750	13	3	1.450		
4 Seminarräume à 12 Pers.	3	7	312	1	3	120	12	5	696	30	6	1.584		
<b>SUMMEN</b>	<b>14</b>	<b>40</b>	<b>13.387</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>5.870</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>22.821</b>	<b>95</b>	<b>26</b>	<b>21.409</b>		
<b>BESUCHER insgesamt:</b>												<b>63.487</b>		

Stat. Vollaustaltungstage: 42

Raum / Kapazität:	Veranstaltungsart:		Kommunale, Jugend-/ Vereinsveranstaltungen			Eigenveranstaltungen			Externe Vermietungen			Tagungen / Kongresse		
	Anteil:		20 Proz.			10 Proz.			35 Proz.			35 Proz.		
	Anzahl p.a.		Besucher p.a.	Anzahl p.a.		Besucher p.a.	Anzahl p.a.		Besucher p.a.	Anzahl p.a.		Besucher p.a.		
Ganztags	halbtags/ Abends	Ganztags		halbtags/ Abends	Ganztags		halbtags/ Abends	Ganztags		halbtags/ Abends				
Saal und Tagungsraum, 500 Pers.	2	7	2.750	1	2	1.000	4	6	3.500	7	1	3.750		
Saal, 400 Pers.	3	9	3.000	1	3	1.000	6	9	4.200	10	2	4.400		
Tagungsraum, 100 Pers.	3	4	500	3	2	400	9	12	1.500	13	5	1.550		
Tagungsraum, 50 Pers.	2	5	225	3	3	225	8	4	500	22	5	1.225		
4 Ausstellungsräume à 25 Pers.	2	7	550	3	2	400	15	4	1.700	13	3	1.450		
4 Seminarräume à 12 Pers.	3	8	336	5	1	264	12	5	696	28	7	1.512		
<b>SUMMEN</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>7.361</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>3.289</b>	<b>54</b>	<b>40</b>	<b>12.096</b>	<b>93</b>	<b>23</b>	<b>13.887</b>		
<b>BESUCHER insgesamt:</b>												<b>36.633</b>		

Stat. Vollaustaltungstage: 52

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

Auf der Basis dieser Auslastung werden nachfolgend Mieterlöse kalkuliert. Im Rahmen der Cash-flow-Analyse für die ersten 10 Betriebsjahre wird dann unterstellt, dass nach drei Jahren eine gestaffelte Steigerung der Auslastung und entsprechend der Mieterlöse realisierbar sein sollte.

## **Mieterlöse**

Erlöse können aus der Vermietung des Saals, der Tagungs- und Seminarräume sowie aus der Vermietung von Ausstellungsflächen bei kongressbegleitenden Ausstellungen erzielt werden.

### **□ Mieterlöse Saal, Tagungs- und Seminarräume**

Die für die Berechnungen eingesetzten Raummieten stellen Mittelwerte der Mietpreise vergleichbarer Raumkapazitäten in anderen Einrichtungen dar. In Abhängigkeit von den Nutzergruppen sind variierende Einnahmen mit einem Trend zur kostengünstigeren Überlassung der Räumlichkeiten – insbesondere bei städtisch initiierten Veranstaltungen – möglich. Auch für Veranstaltungen von Jugendinstitutionen, die im Rahmen der Bedarfsanalyse Nachfragebedarf artikuliert haben, wird von reduzierten Mieteinnahmen auszugehen sein. Die Einnahmenanalyse berücksichtigt für städtische- und Jugendveranstaltungen einen pauschalen Abschlag auf die Miete in Höhe von 50 %. Daneben erhalten Vereine wegen des öffentlichen Auftrages einer Stadthalle oftmals kommunalpolitisch gewollte Sonderkonditionen; in den Berechnungen wird ebenfalls ein Nachlass von 50 % berücksichtigt.

Für Auf- und Abbauzeiten werden durchschnittlich 50 % der jeweiligen Raummiete angesetzt. Für halbtägige oder Abendveranstaltungen wird ein Mietpreis von 60 % der Miete für eine ganztägige Raumnutzung zu Grunde gelegt.

Eintrittserlösen aus Eigenveranstaltungen stehen den Honorarkosten für Interpreten und Ensembles in derartigen Veranstaltungen gegenüber. Nach Erfahrungswerten kompensieren sich Einnahmen und Ausgaben. Eigenveranstaltungen, insbesondere mit national oder international bekannten Künstlern, sind imageprägend, tragen aber i.d.R. nicht zu einem monetären Gewinn bei. Eintrittserlöse werden daher als Einnahmeposition nicht berücksichtigt.

Mit diesen Annahmen errechnen sich folgende mögliche Mieteinnahmen für die ersten Betriebsjahre:

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## Mietpreise und Mieteinnahmen-Prognose

Veranstaltungsart: Raum / Kapazität:	Kommunale, Jugend-/ Vereinsveranstaltungen					Externe Vermietungen					Tagungen / Kongresse				
	Miete in Euro				Miet- Einnahmen p.a.	Miete in Euro				Miet- Einnahmen p.a.	Miete in Euro				Miet- Einnahmen p.a.
	Ganztags	halbtags/				Ganztags	halbtags/				Ganztags	halbtags/			
Auf-/Abbau	Abends	Auf-/Abbau		Auf-/Abbau	Abends	Auf-/Abbau		Auf-/Abbau	Abends	Auf-/Abbau					
STADTHALLE Großer Saal einschl. Kleiner Saal, 1.200 Pers. Großer Saal, 800 Pers. Kleiner Saal, 400 Pers. Tagungsraum, 100 Pers. Tagungsraum, 50 Pers. Ausstellungsräume à 25 Pers. Seminarräume à 12 Pers.	800	400	480	240	5.280	1.600	800	960	480	14.400	1.600	800	960	480	11.040
	600	300	360	180	6.120	1.200	600	720	360	16.560	1.200	600	720	360	12.960
	400	200	240	120	4.440	800	400	480	240	15.600	800	400	480	240	14.880
	110	55	66	33	363	220	110	132	66	5.346	220	110	132	66	4.950
	80	40	48	24	600	160	80	96	48	3.600	160	80	96	48	5.520
	40	20	24	12	300	80	40	48	24	2.160	80	40	48	24	1.776
25	13	15	8	270	50	25	30	15	1.125	50	25	30	15	2.520	
SUMMEN					17.373					58.791					53.646
MIETEINNAHMEN insgesamt:															<b>129.810</b>

Veranstaltungsart: Raum / Kapazität:	Kommunale, Jugend-/ Vereinsveranstaltungen					Externe Vermietungen					Tagungen / Kongresse				
	Miete in Euro				Miet- Einnahmen p.a.	Miete in Euro				Miet- Einnahmen p.a.	Miete in Euro				Miet- Einnahmen p.a.
	Ganztags	halbtags/				Ganztags	halbtags/				Ganztags	halbtags/			
Auf-/Abbau	Abends	Auf-/Abbau		Auf-/Abbau	Abends	Auf-/Abbau		Auf-/Abbau	Abends	Auf-/Abbau					
TAGUNGS- u. EVENT-Center Saal und Tagungsraum, 500 P. Saal, 400 Pers. Tagungsraum, 100 Pers. Tagungsraum, 50 Pers. Ausstellungsräume à 25 Pers. Seminarräume à 12 Pers.	450	225	270	135	4.185	900	450	540	270	10.260	900	450	540	270	10.260
	400	200	240	120	5.040	800	400	480	240	13.680	800	400	480	240	13.440
	110	55	66	33	891	220	110	132	66	5.346	220	110	132	66	5.280
	80	40	48	24	600	160	80	96	48	2.496	160	80	96	48	6.000
	40	20	24	12	372	80	40	48	24	2.088	80	40	48	24	1.776
	25	13	15	8	293	50	25	30	15	1.125	50	25	30	15	2.415
SUMMEN					11.381					34.995					39.171
MIETEINNAHMEN insgesamt:															<b>85.547</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## □ Mieterlöse Ausstellungsflächen

Kongresse, insbesondere medizinischer und naturwissenschaftlicher Ausrichtung, werden oftmals um Ausstellungen ergänzt. Auch Industriepräsentationen benötigen i.d.R. zusätzliche Ausstellungsflächen. Foyer und Flurbereiche eignen sich für die Deckung dieses ergänzenden Bedarfs. Auf der Basis der Ergebnisse des Bausteins II „Standortanalyse“ ist von einer zur Verfügung stehenden Fläche von:

- **Stadthalle** Worms = 500 m<sup>2</sup>
- **Tagungs-** und Event-Center Worms (=kleine Lösung) = 150 m<sup>2</sup> (vorhandene Foyerflächen der Spiel- und Festhauses werden auf Grund der räumlichen Zuordnung nicht berücksichtigt, können aber im individuellen Einzelfall zusätzliche Einnahmen generieren)

auszugehen, die bei einer „Brutto-Standgröße“ (einschl. z.B. Wegeflächen) von durchschnittlich 10 m<sup>2</sup>, die bei derartigen Ausstellungen üblich ist, insgesamt rd. 50 Ausstellungsstände in der Stadthalle Worms und rd. 15 Ausstellungsstände im Tagungs- und Event-Center Worms (kleine Lösung) ergibt.

Nach Vergleichswerten wird für die Analyse von Mieteinnahmen in Höhe von 20 €/Stand ausgegangen. Bei insgesamt 95 ganztägige Tagungen/Kongressen in der Realisierungsvariante „Stadthalle“ und insgesamt 93 Tagungen/ Kongressen im Tagungs- und Event-Center wird für 75 % der Veranstaltungen ein Bedarf an Ausstellungsständen von jeweils 50 % der Gesamtkapazität angenommen.

	Anzahl der Tagungen/ Kongresse	davon 75 %	Gesamtzahl der Ausstellungsstände	davon 50 %	Anzahl vermieteter Ausstellungsstände	kalkulierte Mieteinnahme in €
Stadthalle	95	71	50	25	1.775	<b>35.500</b>
Tagungs- und Event-Center	93	70	15	7,5	525	<b>10.500</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## Nebenkostenerlöse

Kosten für Heizung, Klimaanlage, Reinigung, Beleuchtung, Bühnenelemente und Einrichtungsarbeiten mit hauseigenen Tischen, Stühlen und Rednerpult sind in vergleichbaren Einrichtungen in der Raummiete enthalten. Besondere Reinigungsleistungen werden dem Mieter nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Folgende Nebenleistungen können Nutzern in Rechnung gestellt werden und sind bei der Einnahmenkalkulation zu berücksichtigen:

- zusätzliche Mobiliarvermietung
- Dekoration
- Bühnentechnik
- Tontechnik
- Projektionstechnik
- Werbekosten / Plakatservice
- Personal
- Telefon/ Fax/ Internet
- Stromverbrauch für Ausstellungen / Fachpersonal

Da der Umfang der Inanspruchnahme von Nebenleistungen ausschließlich von der Nutzungsintensität und der Art der Veranstaltungen abhängig ist, kann auch schätzungsweise die Höhe der Nebenkosteneinnahmen nicht prognostiziert werden. Hilfsweise werden für die Einnahmenanalyse Durchschnittswerte vergleichbarer Einrichtungen verwandt.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## Gastronomie/Catering

Die Bedarfsanalyse empfiehlt sowohl für die Stadthalle Worms wie auch für das Tagungs- und Event-Center Worms (kleine Lösung) ein Hotel mit Gastronomie.

Die Standorte „Spiel- und Festhaus“ und „Prinz-Carl-Anlage“ verfügen bereits über Einrichtungen (Gaststätte bzw. Hotel mit Restaurant), die die gastronomische Versorgung einer Halle mit übernehmen können. Für den Betreiber/ Eigentümer von Stadthalle Worms/ Tagungs- und Event-Centers Worms (kleine Lösung) sind in diesem Fall nur Einnahmen aus einem Exklusivvertrag für die gastronomische Versorgung relevant. Investitionskosten können gesenkt werden, da die gastronomische Infrastruktur auf Einrichtungen für die halleninterne Speisen- und Getränkeausgabe reduziert werden kann.

Für die Ausgaben-/ Einnahmenanalyse wird eine durchschnittlicher Einnahme aus einem Exklusivvertrag für die gastronomische Versorgung zu Grunde gelegt.

Aus Nebenkosten und der Gastronomie werden in den Cash-flow-Berechnungen für das 1. Betriebsjahr folgende Einnahmen veranschlagt:

	Nebenkostenerlöse	Gastronomieerlöse
Stadthalle	75.000	40.000
Tagungs- und Event-Center	35.000	30.000

## Tiefgarage

Für die Standorte „Prinz-Carl-Anlage“ und „Spiel- und Festhaus“ in der Variante Stadthalle mit Tiefgarage sind Einnahmen aus der Vermietung der Tiefgarage zu berücksichtigen. Da die Auslastungsquote differenziert nach Kurz- und Dauerparkern und die Höhe der Parkgebühren derzeit noch nicht prognostiziert werden können, wird auf diese Einnahmeposition nur nachrichtlich hingewiesen.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 3.3 Wirtschaftlichkeit / Cash-flow-Analyse

Aus der Gegenüberstellung der mit den jeweiligen Annahmen (vgl. Kap. 3.1 und 3.2) kalkulierten/prognostizierten Ausgaben und der Einnahmen kann die Wirtschaftlichkeit der Planungen (Investitionen und Betrieb) verdeutlicht werden. Dies erfolgt im Rahmen einer Cash-flow-Analyse für die ersten 10 Betriebsjahre, wobei folgende zusätzliche Annahmen zugrunde gelegt wurden:

- Kostensteigerungsindex 2 % /p.a. für Einnahmen und Ausgaben
- Steigerung der jährlichen Auslastung ab dem 4. bis zum 7. Jahr um jährl. 5 stat. Vollauslastungstage mit Wirkungen auf die Neben- und Energiekosten, Mietkosten für externes Equipment, Mieterlöse, Mieterlöse aus kongressbegleitenden Ausstellungen, Nebenkostenerlöse

Eine Cash-Flow-Analyse wird wegen der hohen Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit von den Kapital- und Immobilienkosten (Eigenkapitalverzinsung, Abschreibungen, Bauunterhaltung) für folgende Varianten dargestellt:

- Standort: Prinz-Carl-Anlage: Stadthalle
- Standort: MOB-Gelände Schönauer Straße: Stadthalle
- Standort: Spiel- und Festhaus: Stadthalle; ohne Sanierungskosten Spiel- und Festhaus
- Standort: Spiel- und Festhaus: Tagungs- und Event-Center Worms (kleine Lösung) einschl. geförderter Sanierung des Spiel- und Festhauses (ohne Betriebskosten des Spiel- und Festhauses)
- Standort: Spiel- und Festhaus: Tagungs- und Event-Center Worms (kleine Lösung) ohne Einberechnung der Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus (ohne Betriebskosten des Spiel- und Festhauses)

Hinweis zu den Betriebskosten und Einnahmepotenzialen für die Realisierungsvariante „Tagungs- und Event-Center“ am Standort Spiel- und Festhaus: zwar sind – soweit angegeben – Sanierungskosten für den Theaterbau wg. der baulichen Einheit im Zusammenhang mit der Frage der Förderfähigkeit angegeben, die Betriebskosten und Einnahmepotenziale beziehen sich allerdings alleine auf das Tagungs- und Event-Center; Betriebskosten und Einnahmepotenziale aus dem bestehenden Spiel- und Festhaus sind hingegen nicht einberechnet.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort: **Prinz-Carl-Anlage**  
 Realisierungsvariante: **Stadthalle**

Investitionskosten:	<b>20.683.150</b>
Landesförderung:	<b>10.000.000</b>
<b>kommunaler Eigenanteil der Finanzierung:</b>	<b>10.683.150</b>

Kostenart:	Jahr:	Basisjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Ausgaben</b>	in Euro											
Eigenkapitalverzinsung		427.326	427.326	427.326	427.326	427.326	427.326	427.326	427.326	427.326	427.326	427.326
Abschreibung		320.495	320.495	320.495	320.495	320.495	320.495	320.495	320.495	320.495	320.495	320.495
Bauunterhaltung		82.733	82.733	82.733	82.733	82.733	82.733	165.465	165.465	165.465	165.465	165.465
Personalkosten		371.455	378.884	386.462	394.191	402.075	410.116	418.319	426.685	435.219	443.923	452.802
Reinigung		32.000	32.640	33.293	33.959	34.638	35.331	36.037	36.758	37.493	38.243	39.008
Sachmittelkosten		29.000	29.580	30.172	30.775	31.391	32.018	32.659	33.312	33.978	34.658	35.351
Beiträge/ Versicherung		45.500	46.410	47.338	48.285	49.251	50.236	51.240	52.265	53.311	54.377	55.464
Nebenkosten		35.000	35.700	36.414	37.142	42.528	48.103	53.876	59.851	61.048	62.268	63.514
Energiekosten		65.000	66.300	67.626	68.979	78.980	89.335	100.055	111.151	113.374	115.641	117.954
Marketing/ Werbung		150.000	153.000	156.060	159.181	162.365	165.612	168.924	172.303	175.749	179.264	182.849
Mietkosten für externes Equipment		8.000	8.160	8.323	8.490	9.721	10.995	12.314	13.680	13.954	14.233	14.517
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>1.566.508</b>	<b>1.581.227</b>	<b>1.596.241</b>	<b>1.611.554</b>	<b>1.641.501</b>	<b>1.672.299</b>	<b>1.786.710</b>	<b>1.819.290</b>	<b>1.837.410</b>	<b>1.855.893</b>	<b>1.874.745</b>
<b>Einnahmen</b>	in Euro											
Mieterlöse		129.810	132.406	135.054	137.755	157.730	178.408	199.817	221.977	226.417	230.945	235.564
Mieterlöse aus kongressbegl. Ausstellur		35.500	36.210	36.934	37.673	43.135	48.791	54.645	60.706	61.920	63.158	64.421
Nebenkostenerlöse		75.000	76.500	78.030	79.591	91.131	103.079	115.448	128.251	130.816	133.432	136.101
Gastronomie/ Catering		40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	44.163	45.046	45.947	46.866	47.804	48.760
<b>Gesamteinnahmen</b>		<b>280.310</b>	<b>285.916</b>	<b>291.635</b>	<b>297.467</b>	<b>335.294</b>	<b>374.441</b>	<b>414.957</b>	<b>456.881</b>	<b>466.019</b>	<b>475.339</b>	<b>484.846</b>
<b>Unterdeckung</b>	in Eur	<b>-1.286.198</b>	<b>-1.295.311</b>	<b>-1.304.606</b>	<b>-1.314.087</b>	<b>-1.306.207</b>	<b>-1.297.859</b>	<b>-1.371.753</b>	<b>-1.362.409</b>	<b>-1.371.392</b>	<b>-1.380.554</b>	<b>-1.389.899</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort: MOB-Gelände Schönauer Straße  
 Realisierungsvariante: Stadthalle

Investitionskosten:	<b>17.689.708</b> ohne Grundstücks- und Erschließungskosten
Landesförderung:	<b>8.844.854</b>
zuzügl. Grundstücks- und Erschließungskosten:	<b>1.358.592</b>
<b>kommunaler Eigenanteil der Finanzierung:</b>	<b>10.203.446</b>

Kostenart:	Jahr:	Basisjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Ausgaben</b>	in Euro											
Eigenkapitalverzinsung		408.138	408.138	408.138	408.138	408.138	408.138	408.138	408.138	408.138	408.138	408.138
Abschreibung		306.103	306.103	306.103	306.103	306.103	306.103	306.103	306.103	306.103	306.103	306.103
Bauunterhaltung		70.759	70.759	70.759	70.759	70.759	70.759	141.518	141.518	141.518	141.518	141.518
Personalkosten		371.455	378.884	386.462	394.191	402.075	410.116	418.319	426.685	435.219	443.923	452.802
Reinigung		32.000	32.640	33.293	33.959	34.638	35.331	36.037	36.758	37.493	38.243	39.008
Sachmittelkosten		29.000	29.580	30.172	30.775	31.391	32.018	32.659	33.312	33.978	34.658	35.351
Beiträge/ Versicherung		45.500	46.410	47.338	48.285	49.251	50.236	51.240	52.265	53.311	54.377	55.464
Nebenkosten		35.000	35.700	36.414	37.142	42.528	48.103	53.876	59.851	61.048	62.268	63.514
Energiekosten		65.000	66.300	67.626	68.979	78.980	89.335	100.055	111.151	113.374	115.641	117.954
Marketing/ Werbung		150.000	153.000	156.060	159.181	162.365	165.612	168.924	172.303	175.749	179.264	182.849
Mietkosten für externes Equipment		8.000	8.160	8.323	8.490	9.721	10.995	12.314	13.680	13.954	14.233	14.517
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>1.520.955</b>	<b>1.535.674</b>	<b>1.550.688</b>	<b>1.566.001</b>	<b>1.595.948</b>	<b>1.626.746</b>	<b>1.729.183</b>	<b>1.761.763</b>	<b>1.779.884</b>	<b>1.798.366</b>	<b>1.817.218</b>
<b>Einnahmen</b>	in Euro											
Mieterlöse		129.810	132.406	135.054	137.755	157.730	178.408	199.817	221.977	226.417	230.945	235.564
Mieterlöse aus kongressbegl. Ausstellungen		35.500	36.210	36.934	37.673	43.135	48.791	54.645	60.706	61.920	63.158	64.421
Nebenkostenerlöse		75.000	76.500	78.030	79.591	91.131	103.079	115.448	128.251	130.816	133.432	136.101
Gastronomie/ Catering		40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	44.163	45.046	45.947	46.866	47.804	48.760
<b>Gesamteinnahmen</b>		<b>280.310</b>	<b>285.916</b>	<b>291.635</b>	<b>297.467</b>	<b>335.294</b>	<b>374.441</b>	<b>414.957</b>	<b>456.881</b>	<b>466.019</b>	<b>475.339</b>	<b>484.846</b>
<b>Unterdeckung</b>	in Euro	<b>-1.240.645</b>	<b>-1.249.758</b>	<b>-1.259.053</b>	<b>-1.268.534</b>	<b>-1.260.654</b>	<b>-1.252.306</b>	<b>-1.314.226</b>	<b>-1.304.882</b>	<b>-1.313.865</b>	<b>-1.323.027</b>	<b>-1.332.372</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort: **Spiel- und Festhaus**  
 Realisierungsvariante: **Stadthalle; ohne Sanierungskosten Spiel- und Festhaus**

Investitionskosten:	<b>20.845.000</b>
Landesförderung:	<u>10.000.000</u>
<b>kommunaler Eigenanteil der Finanzierung:</b>	<b>10.845.000</b>

Kostenart:	Jahr:	Basisjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Ausgaben</b>	in Euro											
Eigenkapitalverzinsung		433.800	433.800	433.800	433.800	433.800	433.800	433.800	433.800	433.800	433.800	433.800
Abschreibung		325.350	325.350	325.350	325.350	325.350	325.350	325.350	325.350	325.350	325.350	325.350
Bauunterhaltung		83.380	83.380	83.380	83.380	83.380	83.380	166.760	166.760	166.760	166.760	166.760
Personalkosten		371.455	378.884	386.462	394.191	402.075	410.116	418.319	426.685	435.219	443.923	452.802
Reinigung		32.000	32.640	33.293	33.959	34.638	35.331	36.037	36.758	37.493	38.243	39.008
Sachmittelkosten		29.000	29.580	30.172	30.775	31.391	32.018	32.659	33.312	33.978	34.658	35.351
Beiträge/ Versicherung		45.500	46.410	47.338	48.285	49.251	50.236	51.240	52.265	53.311	54.377	55.464
Nebenkosten		35.000	35.700	36.414	37.142	42.528	48.103	53.876	59.851	61.048	62.268	63.514
Energiekosten		65.000	66.300	67.626	68.979	78.980	89.335	100.055	111.151	113.374	115.641	117.954
Marketing/ Werbung		150.000	153.000	156.060	159.181	162.365	165.612	168.924	172.303	175.749	179.264	182.849
Mietkoten für externes Equipment		8.000	8.160	8.323	8.490	9.721	10.995	12.314	13.680	13.954	14.233	14.517
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>1.578.485</b>	<b>1.593.204</b>	<b>1.608.218</b>	<b>1.623.531</b>	<b>1.653.478</b>	<b>1.684.276</b>	<b>1.799.334</b>	<b>1.831.915</b>	<b>1.850.035</b>	<b>1.868.517</b>	<b>1.887.369</b>
<b>Einnahmen</b>	in Euro											
Mieterlöse		129.810	132.406	135.054	137.755	157.730	178.408	199.817	221.977	226.417	230.945	235.564
Mieterlöse aus kongressbegl. Ausstellungen		35.500	36.210	36.934	37.673	43.135	48.791	54.645	60.706	61.920	63.158	64.421
Nebenkostenerlöse		75.000	76.500	78.030	79.591	91.131	103.079	115.448	128.251	130.816	133.432	136.101
Gastronomie/ Catering		40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	44.163	45.046	45.947	46.866	47.804	48.760
<b>Gesamteinnahmen</b>		<b>280.310</b>	<b>285.916</b>	<b>291.635</b>	<b>297.467</b>	<b>335.294</b>	<b>374.441</b>	<b>414.957</b>	<b>456.881</b>	<b>466.019</b>	<b>475.339</b>	<b>484.846</b>
<b>Unterdeckung</b>	in Euro	<b>-1.298.175</b>	<b>-1.307.288</b>	<b>-1.316.583</b>	<b>-1.326.064</b>	<b>-1.318.184</b>	<b>-1.309.836</b>	<b>-1.384.377</b>	<b>-1.375.033</b>	<b>-1.384.016</b>	<b>-1.393.178</b>	<b>-1.402.523</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort: **Spiel- und Festhaus**  
 Realisierungsvariante: **Tagungs- und Event-Center Worms, ohne Sanierung des Spiel- und Festhauses**

Investitionskosten:	<b>7.692.900</b>
Landesförderung:	<u><b>3.846.450</b></u>
<b>kommunaler Eigenanteil der Finanzierung:</b>	<u><b>3.846.450</b></u>

Kostenart:	Jahr:	Basisjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Ausgaben</b>	in Euro											
Eigenkapitalverzinsung		153.858	153.858	153.858	153.858	153.858	153.858	153.858	153.858	153.858	153.858	153.858
Abschreibung		115.394	115.394	115.394	115.394	115.394	115.394	115.394	115.394	115.394	115.394	115.394
Bauunterhaltung		30.772	30.772	30.772	30.772	30.772	30.772	61.543	61.543	61.543	61.543	61.543
Personalkosten		185.069	188.770	192.546	196.397	200.325	204.331	208.418	212.586	216.838	221.175	225.598
Reinigung		18.700	19.074	19.455	19.845	20.241	20.646	21.059	21.480	21.910	22.348	22.795
Sachmittelkosten		17.000	17.340	17.687	18.041	18.401	18.769	19.145	19.528	19.918	20.317	20.723
Beiträge/ Versicherung		30.500	31.110	31.732	32.367	33.014	33.674	34.348	35.035	35.736	36.450	37.179
Nebenkosten		20.000	20.400	20.808	21.224	24.302	27.488	30.786	34.200	34.884	35.582	36.294
Energiekosten		35.000	35.700	36.414	37.142	42.528	48.103	53.876	59.851	61.048	62.268	63.514
Marketing/ Werbung		75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632	91.425
Mietkoten für externes Equipment		3.500	3.570	3.641	3.714	4.253	4.810	5.388	5.985	6.105	6.227	6.351
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>684.792</b>	<b>692.487</b>	<b>700.337</b>	<b>708.343</b>	<b>724.270</b>	<b>740.652</b>	<b>788.276</b>	<b>805.611</b>	<b>815.107</b>	<b>824.794</b>	<b>834.674</b>
<b>Einnahmen</b>	in Euro											
Mieterlöse		85.547	87.257	89.003	90.783	103.946	117.573	131.682	146.286	149.212	152.196	155.240
Mieterlöse aus kongressbegl. Ausstellungen		10.500	10.710	10.924	11.143	12.758	14.431	16.163	17.955	18.314	18.681	19.054
Nebenkostenerlöse		35.000	35.700	36.414	37.142	42.528	48.103	53.876	59.851	61.048	62.268	63.514
Gastronomie/ Catering		30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570
<b>Gesamteinnahmen</b>		<b>161.047</b>	<b>164.267</b>	<b>167.553</b>	<b>170.904</b>	<b>191.705</b>	<b>213.230</b>	<b>235.506</b>	<b>258.552</b>	<b>263.723</b>	<b>268.998</b>	<b>274.378</b>
<b>Unterdeckung</b>	in Euro	<b>-523.746</b>	<b>-528.220</b>	<b>-532.784</b>	<b>-537.439</b>	<b>-532.564</b>	<b>-527.422</b>	<b>-552.770</b>	<b>-547.059</b>	<b>-551.384</b>	<b>-555.796</b>	<b>-560.296</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort:

Spiel- und Festhaus

Realisierungsvariante:

Tagungs- und Event-Center einschl. geförderte Sanierung des Spiel- und Festhauses

Investitionskosten:	19.129.800
Landesförderung:	9.564.900
<b>kommunaler Eigenanteil der Finanzierung:</b>	<b>9.564.900</b>

Kostenart:	Jahr:	Basisjahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Ausgaben</b>	in Euro											
Eigenkapitalverzinsung		382.596	382.596	382.596	382.596	382.596	382.596	382.596	382.596	382.596	382.596	382.596
Abschreibung		286.947	286.947	286.947	286.947	286.947	286.947	286.947	286.947	286.947	286.947	286.947
Bauunterhaltung		76.519	76.519	76.519	76.519	76.519	76.519	153.038	153.038	153.038	153.038	153.038
Personalkosten		185.069	188.770	192.546	196.397	200.325	204.331	208.418	212.586	216.838	221.175	225.598
Reinigung		18.700	19.074	19.455	19.845	20.241	20.646	21.059	21.480	21.910	22.348	22.795
Sachmittelkosten		17.000	17.340	17.687	18.041	18.401	18.769	19.145	19.528	19.918	20.317	20.723
Beiträge/ Versicherung		30.500	31.110	31.732	32.367	33.014	33.674	34.348	35.035	35.736	36.450	37.179
Nebenkosten		20.000	20.400	20.808	21.224	24.302	27.488	30.786	34.200	34.884	35.582	36.294
Energiekosten		35.000	35.700	36.414	37.142	42.528	48.103	53.876	59.851	61.048	62.268	63.514
Marketing/ Werbung		75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632	91.425
Mietkosten für externes Equipment		3.500	3.570	3.641	3.714	4.253	4.810	5.388	5.985	6.105	6.227	6.351
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>1.130.831</b>	<b>1.138.527</b>	<b>1.146.376</b>	<b>1.154.382</b>	<b>1.170.309</b>	<b>1.186.691</b>	<b>1.280.063</b>	<b>1.297.398</b>	<b>1.306.894</b>	<b>1.316.580</b>	<b>1.326.460</b>
<b>Einnahmen</b>	in Euro											
Mieterlöse		85.547	87.257	89.003	90.783	103.946	117.573	131.682	146.286	149.212	152.196	155.240
Mieterlöse aus kongressbegl. Ausstellungen		10.500	10.710	10.924	11.143	12.758	14.431	16.163	17.955	18.314	18.681	19.054
Nebenkostenerlöse		35.000	35.700	36.414	37.142	42.528	48.103	53.876	59.851	61.048	62.268	63.514
Gastronomie/ Catering		30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570
<b>Gesamteinnahmen</b>		<b>161.047</b>	<b>164.267</b>	<b>167.553</b>	<b>170.904</b>	<b>191.705</b>	<b>213.230</b>	<b>235.506</b>	<b>258.552</b>	<b>263.723</b>	<b>268.998</b>	<b>274.378</b>
<b>Unterdeckung</b>	in Euro	<b>-969.785</b>	<b>-974.259</b>	<b>-978.823</b>	<b>-983.478</b>	<b>-978.603</b>	<b>-973.461</b>	<b>-1.044.557</b>	<b>-1.038.846</b>	<b>-1.043.171</b>	<b>-1.047.583</b>	<b>-1.052.083</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 4. Finanzierungsalternativen

### 4.1 Kommunalkredit

Alternativ zur Finanzierung des städtischen Eigenanteils der Investitionskosten durch die gebildete Eigenkapital-Rücklage werden nachstehend die Aufwendungen für Zins- und Tilgungsleistungen einer Kommunalkreditfinanzierung differenziert nach den Standortvarianten dargestellt.

Basis der fiktiven Schuldendienstberechnung bilden folgende Konditionen:

- Zinsbindungsfristen 10 bzw. 20 Jahre
- Kommunalkreditkonditionen Stand 15.09.2003:
  - Zinsbindungsfrist 10 Jahre: 4,24 v.H.
  - Zinsbindungsfrist 20 Jahre: 4,70 v.H.
- Vierteljährliche Zahlungsweise
- 1 % annuitätische Tilgung
- Auszahlung fiktiv zum 02.01.2004

Nachfolgend die Ergebnisse der Berechnungen, wie im Rahmen der Cash-flow-Analysen für die folgenden Varianten:

- Standort: Prinz-Carl-Anlage: Stadthalle
- Standort: MOB-Gelände Schönauer Straße: Stadthalle
- Standort: Spiel- und Festhaus: Stadthalle; ohne Sanierungskosten Spiel- und Festhaus
- Standort: Spiel- und Festhaus: Tagungs- und Event-Center Worms (kleine Lösung) einschl. geförderter Sanierung des Spiel- und Festhauses (ohne Betriebskosten des Spiel- und Festhauses)

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

- Standort: Spiel- und Festhaus: Tagungs- und Event-Center Worms (kleine Lösung) ohne Einberechnung der Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus (ohne Betriebskosten des Spiel- und Festhauses)

Standort: Realisierungsvariante:	Prinz-Carl-Anlage Stadthalle		MOB-Gelände Stadthalle		Spiel- und Festhaus Stadthalle		Spiel- und Festhaus Tagungs- und Event-Center (ohne Sanierung Spiel- und Festhaus)		Spiel- und Festhaus Tagungs- und Event-Center einschl. geförderter Sa- nierung Spiel- und Festhaus	
	Finanzierungsbedarf:	10.683.150		10.203.446		10.845.000		3.846.450		9.564.900
Zinsbindungsfrist:	10 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	10 Jahre	20 Jahre
Zins- und Tilgungsleistung p.a.:	559.797	608.940	534.661	581.596	568.278	618.165	201.554	219.248	501.201	545.199
Restbetrag nach Ablauf der Zinsbindungsfrist:	9.361.222	7.169.094	8.940.876	6.847.181	9.503.045	7.277.706	3.370.492	2.581.220	8.381.344	6.418.675

Die errechneten Finanzierungskosten können mit der o.g. dargestellten Berechnung der Eigenkapitalverzinsung verglichen werden.

In Zeiten extrem geringer Zinskonditionen kann es aus gesamtstädtischer Sicht wirtschaftlich sein, mit der gebildeten Eigenkapital-Rücklage einen Schuldendienst bei Kreditverträgen mit deutlich höheren Zinskonditionen vorzunehmen, um so zu einer nachhaltigen Entlastung des Schuldendienstes zu kommen, und für die Finanzierung der anstehenden Investition einen neuen Kommunalkredit mit Niedrigzins aufzunehmen. Verbindliche Aussagen hierzu können durch die Hausbank im Rahmen eines Schuldenmanagements unter Berücksichtigung der konkreten bestehenden Kreditverträge der Stadt Worms erfolgen.

## 4.2 Leasing

Mit der Finanzierungsalternative Leasing kann nach Erfahrungswerten eine Reduzierung der Investitionskosten um rd. 10 % erreicht werden, da Leasinggesellschaften im Vergleich zur kommunalen Eigenlösung eine Investition kostengünstiger realisieren. Von besonderer Bedeutung für eine Vergleichsrechnung ist die Gewährung der Landesförderung bei einer Investition einer Leasinggesellschaft. Soweit Fördermittel in dieser Investitions- und Finanzierungsalternative nicht bewilligt werden, wird der Effekt der kostengünstigeren Investition gegenüber der kommunalen Eigenlösung nicht erreicht, da die Gesamtinvestitionskosten von der Stadt zu finanzieren sind. Eine Vergleichsberechnung kann ohne Kenntnis der Kriterien der Landesförderung derzeit nicht erstellt werden.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 5. Betriebsführungsmodelle

### 5.1 Modellstruktur für die Betriebsführung

„Welche Organisationsform die geeignete oder gar idealste ist, hängt ab vom Typ der Einrichtung, von der lokalen Tradition, den angestrebten Schwerpunkten und auch von vorhandenen Initiativen, Freundeskreisen und Einzelpersonen. Es ist typisch für die Geschichte und die Strukturen des deutschen Kulturföderalismus, dass sich auch in Zukunft Einheitlichkeit und Einförmigkeit nicht empfehlen lässt oder einstellen wird“<sup>3</sup>.

Für einen zukünftigen, inhaltlich und finanzwirtschaftlich positiven Betrieb der Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers in Worms ist die Entscheidung über die Rechtsform des Betreibers und die damit verbundene Aufgabenübertragung für den Betrieb der Stadthalle von entscheidender Bedeutung. Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass sich die Wahl der Betriebsform nicht allein auf eine mögliche Kostenbegrenzung beschränken sollte, sondern im Rahmen finanzpolitisch realistischer Vorgaben erkennbare Entwicklungsziele und gestalterische Spielräume für die Verantwortlichen beinhaltet. Ortspezifische Strukturen und Angebotsnachfragen, bestehende Kultureinrichtungen, Vereine und Initiativen sind wichtige Parameter für den späteren Betrieb der Einrichtung und in die Entscheidungsfindung für ein Betriebskonzept und den Betreiber einzubeziehen.

Für die Entscheidung über die Rechtsform des Betreibers der Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers bietet sich das nachfolgende Prüfraster<sup>4</sup> an:

- Gestaltung der kommunalen kulturpolitischen Ausrichtung
- Personalwirtschaftliche Entwicklungspotenziale
- Einbeziehung Dritter / Public-Private-Partnerships
- Schnittstellenanalyse

---

<sup>3</sup> Werner Hartung/ Reinald Wagner „Kultur in neuer Rechtsform: Problemlösung oder Abwicklung“, 1998

<sup>4</sup> analog Werner Hartung/ Reinald Wagner „Kultur in neuer Rechtsform: Problemlösung oder Abwicklung“, 1998

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 5.2 Rechtsform der Betriebsführungsmodelle

Für den Betrieb einer Stadthalle kommen sowohl eine kommunale Rechts- und Organisationsform (Regiebetrieb, Eigenbetrieb), eine privatrechtliche Rechtsform (GmbH), wie auch eine Vereins-/ Stiftungslösung in Betracht. Nachfolgend werden die wesentlichen Kriterien der Rechtsformen mit einer Subsumierung unter das vorstehende Prüfraster dargestellt.

### 5.2.1 Regiebetrieb

Der Regiebetrieb ist als Verwaltungsbetrieb ein rechtlich und wirtschaftlich unselbstständiges Unternehmen. Zwischen dem Regiebetrieb und Dritten entstehen keine eigenständigen Rechtsbeziehungen; diese entstehen nur zwischen der Kommune und dem Wirtschaftspartner. Regiebetriebe sind Teil der öffentlichen Verwaltung und an den Haushaltsplan der Kommune gebunden, in dem alle Einnahmen und Ausgaben zu veranschlagen sind. Regiebetriebe kommen im Kulturbereich sowohl als „Institute“ vor – einer Organisationseinheit mit einem für den fachlichen Aufgabenvollzug allein verantwortlichen Leiter, deren sonstige Verwaltungsaufgaben von den Querschnittsämtern wahrgenommen werden – und auch als selbstständige „Ämter“, die alle fachlichen Aufgaben sowie die Organisations-, Personal- und Finanzangelegenheiten selbst wahrnehmen, sofern sie nicht den Querschnittsämtern zugeordnet sind. Regiebetriebe können, wenn sie die Voraussetzungen zur Eigensteuerung aufweisen, optimiert werden. Die Schritte zur Optimierung decken sich im Wesentlichen mit den Vorgaben zur Verwaltungsreform unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten des kommunalen Organisations- und Haushaltsrechts. Unter Hinweis auf die KGSt-Berichte zum Neuen Steuerungsmodell (5/93) und zur Budgetierung (6/93) wird auf eine weitere ausführliche Erläuterung verzichtet.

### 5.2.2 Eigenbetrieb

Eigenbetriebe sind im Gegensatz zu Regiebetrieben wirtschaftlich und verwaltungsmäßig selbstständige Unternehmen der Kommune ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Sie werden gemäß § 86 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz, nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und der Betriebssatzung geführt. Eigenbetriebe sind bei ihrer Wirtschaftsführung, Vermögensverwaltung und Rechnungslegung so einzurichten, dass sie eine vom übrigen Gemeindevermögen abgesonderte Betrachtung der Verwaltung und des Ergebnisses ermöglichen. Anstelle der Kameralistik besteht die Verpflichtung zur kaufmännischen Buchführung. Nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung sind der Werkleitung eine ausreichende Selbstständigkeit in der Entscheidungsfindung einzuräumen und die Zuständigkeiten des Rates weitestgehend auf den Werksausschuss zu übertragen. Dienstvorgesetzter und Arbeitgeber des Personals bleibt der Bürgermeister. Zu den weiteren Vorgaben siehe § 86 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## 5.2.3 Anstalt des öffentlichen Rechts

Kommunen in Rheinland-Pfalz können ihre wirtschaftliche Betätigung in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (§86 a Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz) wahrnehmen. Die Anstalt des öffentlichen Rechts ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts und regelt ihre Rechtsverhältnisse durch eine Satzung. Für die Anstalt des öffentlichen Rechts findet das öffentliche Dienstrecht Anwendung. Die Leitung der Anstalt liegt bei einem Vorstand und einem Verwaltungsrat. Jahresabschluss und Lagebericht sind in entsprechender Anwendung der handels- und gesellschaftsrechtlichen Vorschriften zu erstellen. Der Kommune bietet die Anstalt des öffentlichen Rechts eine flexible Ausgestaltung der Verantwortlichkeiten zwischen dem Rat und den Organen der Anstalt. Zu den Detailvorgaben für die Gründung und den Betrieb einer Anstalt des öffentlichen Rechts siehe §§ 86 a, 86 b. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz.

### Synoptischer Vergleich der Rechtsformen zu 5.2.1 - 5.2.3

Kriterien	Regiebetrieb	Eigenbetriebsähnliche Einrichtung	Anstalt des öffentlichen Rechts
Rechtliche Eigenschaft	keine eigene Rechtspersönlichkeit	keine eigene Rechtspersönlichkeit	juristische Person des öffentlichen Rechts
Rechtsgrundlage	Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz	§ 86 GemO	§§ 86 a, 86 b GemO
Wirtschaftliche Eigenständigkeit	unselbständig (Haushaltsplan)	selbständig (Wirtschaftsplan)	selbständig (Wirtschaftsplan)
Haftung	Kommune haftet unbeschränkt und unmittelbar	Kommune haftet unbeschränkt und unmittelbar	Kommune haftet unbeschränkt, soweit nicht Befriedigung aus Vermögen der Anstalt zu erlangen ist (Gewährträgerhaftung) (§ 86 b GemO)
Buchführung	Kameralistik	kaufmännische Buchführung	kaufmännische Buchführung oder Kameralistik
Steuern	keine zusätzliche Steuerpflicht für die Stadt	keine zusätzliche Steuerpflicht für die Stadt	keine zusätzliche Steuerpflicht für die Stadt
Personal	Kommune ist weiter Arbeitgeberin; öffentliches Dienstrecht	Kommune ist weiter Arbeitgeberin; öffentliches Dienstrecht	Rat kann Anstalt des öffentlichen Rechts zu einer selbständigen Dienststelle erklären; öffentliches Dienstrecht
Beteiligung Dritter	nicht möglich	nicht möglich	nicht möglich

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Beteiligung an anderen Unternehmen	nicht möglich	nicht möglich	nicht möglich
Vermögen	wirtschaftlich und rechtlich Teil des Kommunalvermögens	Sondervermögen: rechtlich Teil des Kommunalvermögens, wirtschaftlich eine eigene Einheit	wirtschaftlich und rechtlich der Anstalt gehörend
Politische Beteiligung /Steuerung	direkt durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rat und</li> <li>• Fachausschüsse</li> </ul>	direkt durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rat und</li> <li>• Werksausschuss</li> </ul>	indirekt durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rat und</li> <li>• Verwaltungsrat</li> </ul>

## Anwendung des Prüfrasters für kommunale Rechts- und Betriebsformen

<b>Gestaltung der kommunalen, kulturpolitischen Ausrichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- starke Bindung an kommunalpolitische Vorgaben</li> <li>- intensive Einflussnahme der Politik auf inhaltliche Gestaltung und Realisierung der Programminhalte möglich</li> <li>- eingeschränkte Flexibilität der Betriebsleitung</li> </ul>
<b>Personalwirtschaftliche Entwicklungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mit Ausnahme des Regiebetriebes keine Belastung des kommunalen Haushalts durch Personalkosten;</li> <li>- Bindung an öffentliches Tarif- und Dienstrecht</li> <li>- Beschränkungen für den in der Regel notwendigen, bedarfsgerechten Personaleinsatz</li> </ul>
<b>Einbeziehung Dritter / Public-Private-Partnership</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligung Dritter nicht möglich</li> </ul>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Schnittstellenanalyse	<b>Kommune / Betreiber</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunale Kompetenz in den Rechtsformen Regiebetrieb und Eigenbetrieb stark ausgeprägt, da unmittelbare Betreiberfunktion mit Einfluss auf inhaltliche Gestaltung und Personal</li><li>- indirekte Einflussnahme durch den Rat bei der Anstalt des öffentlichen Rechts</li></ul>
	<b>Kommune / Leiter/in des Zentrums</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- In allen kommunalen Rechts- und Betriebsformen durch Bindung an das öffentliche Dienstrecht (Weisungsbefugnis) eingeschränkte Flexibilität der Leitungsfunktion möglich</li></ul>
	<b>Kommune / Nutzer</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durch direkte / indirekte Gestaltung des Programms und Ausübung der Weisungsbefugnis gegenüber dem Leiter/in politische Realisierung von Nutzerwünschen möglich</li><li>- unmittelbare Einbindung von Einzelinteressen in die inhaltliche Programmgestaltung</li></ul>

## 5.2.4 Betriebsgesellschaft (GmbH)

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine aus einem oder mehreren Gesellschaftern bestehende Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit (juristische Person), die ein in Stammeinalgen zerlegtes Stammkapital hat. Sie wird durch Abschluss eines notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrages errichtet und erlangt Rechtsfähigkeit durch Eintragung in das Handelsregister.

Das Stammkapital beträgt mindestens Euro 25.000. Die Eintragung der Gesellschaft setzt außer einer Mindesteinzahlung auf das Stammkapital die Vorlage zahlreicher Unterlagen voraus.

Neben den Geschäftsführern ist die Gesellschafterversammlung Organ der Gesellschaft. Die Bildung eines Aufsichtsrates ist zulässig, jedoch nur unter besonderen Voraussetzungen zwingend (in der kommunalen Praxis aber der Regelfall). Durch Gesellschaftsvertrag kann ein im Verhältnis zur Geschäftsführung mit beratender oder auch mit entscheidender Kompetenz ausgestatteter Beirat gebildet werden.

Die Gesellschafter erwerben ihre Anteile an der Gesellschaft durch Gründung oder durch Kapitalerhöhung. Die Gesellschaftsanteile sind grundsätzlich frei übertragbar.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Gesellschaften mit beschränkter Haftung können zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck errichtet werden. Unternehmensgegenstand können daher auch kulturelle Zwecke sein. Der Betriebszweck ist im Gesellschaftervertrag festzulegen.

Die vorstehenden grundsätzlichen Vorgaben für eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung finden auch für eine kommunale Eigengesellschaft in der Rechtsform der GmbH bzw. der Tochtergesellschaft einer kommunalen Eigengesellschaft Anwendung.

## Wesentliche Kriterien der Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Kriterien	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Rechtliche Eigenschaft	juristische Person des Privatrechts
Rechtsgrundlage	GmbH-Gesetz StGB
Wirtschaftliche Eigenständigkeit	selbständig (Wirtschaftsplan)
Haftung	Kommune haftet beschränkt auf Gesellschaftsvermögen und unmittelbar
Buchführung	kaufmännische Buchführung
Steuern	zusätzliche Steuerlasten für die Stadt
Personal	GmbH ist Arbeitgeberin; ggf. Personalüberleitung notwendig
Beteiligung Dritter	möglich
Beteiligung an anderen Unternehmen	<b>möglich;</b> bestimmte Voraussetzungen sind einzuhalten
Vermögen	wirtschaftlich und rechtlich der GmbH gehörend
Politische Beteiligung /Steuerung	indirekt durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rat</li> <li>• Gesellschafterversammlung</li> </ul>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## Anwendung des Prüfrasters für eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

<b>Gestaltung der kommunalen, kulturpolitischen Ausrichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur indirekte Einflussnahme des Rates durch Gesellschafterversammlung (Bindung der kommunalen Vertreter an Ratsentscheidungen) und Vereinbarungen des Betriebsführungsvertrages</li> </ul>
<b>Personalwirtschaftliche Entwicklungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine unmittelbare Belastung des kommunalen Haushalts</li> <li>- hohe Flexibilität in der Vergütungsgestaltung und Arbeitszeitregelung ohne Einschränkungen des öffentlichen Dienstrechtes</li> </ul>
<b>Einbeziehung Dritter / Public-Private-Partnerships</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligungen Dritter sind möglich</li> </ul>
Schnittstellenanalyse	<p><b>Kommune / Betreiber</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kompetenz für die inhaltliche Ausrichtung liegt unter Beachtung des Betriebsführungsvertrages bei der GmbH</li> <li>- kommunale Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten beschränken sich auf die Gesellschafterversammlung</li> </ul> <p><b>Kommune / Leiter/in des Zentrums</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die ausschließliche Weisungsbefugnis gegenüber Leiter/in durch die Gesellschafterversammlung ermöglicht eine größere Flexibilität in der Programmgestaltung und Organisation von Veranstaltungen</li> <li>- die Leitungsfunktion ist der unmittelbaren Aufsicht und Beeinflussung durch Verwaltung und Politik entzogen</li> </ul> <p><b>Kommune / Nutzer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Nutzerwünsche und Einzelinteressen können nur indirekt über die Gesellschafterversammlung oder in Absprache mit dem Leiter/in in das Programm des Zentrums einbezogen werden</li> </ul>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

## 5.2.5 Eingetragener Verein

Der eingetragene Verein ist juristische Person und rechtsfähig. Er entsteht durch Errichtung einer Satzung mit bestimmten Mindestinhalten. Der Verein muss mindestens sieben Mitglieder haben und ist in das Vereinsregister einzutragen. Bestimmungen zum Stammkapital oder ähnliche Vorschriften bestehen nicht.

Gemäß § 21 BGB können nur nichtwirtschaftliche Vereine die Rechtsfähigkeit durch Eintragung in das Vereinsregister erwerben. Zur Eintragung zugelassene Vereine sind z.B. solche, die sich einer Förderung von Kunst und Kultur widmen.

Der Verein muss mindestens zwei Organe haben: die Mitgliederversammlung und den Vorstand. Die Bildung weiterer Vereinorgane – wie beispielsweise ein Beirat – ist zulässig.

Die Vereinsmitgliedschaft wird durch Teilnahme an der Gründung oder Beitritt erworben. Die Mitgliedschaft ist grundsätzlich nicht übertragbar. Der Verlust der Mitgliedschaft erfolgt durch Austritt, Ausschluss aufgrund Satzungsregelung oder Auflösung des Vereins.

Der Verein als freier Träger unterliegt nicht den Bestimmungen der Kameralistik und den damit verbundenen Entscheidungsprozessen. Zur Kontrolle der gemeinnützigen Tätigkeit ist eine Einnahmen-/Ausgaberechnung ausreichend; für gewerbliches Handeln unterliegt auch der Verein den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung.

Gegenüber den bisher genannten Rechtsformen für eine „Betreiber-gesellschaft“ zeichnet sich ein Verein bei Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Finanzamt durch Steuerbegünstigungen aus. Grundlage für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit sind die Bestimmungen der Abgabenordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung, hier der dritte Abschnitt „Steuerbegünstigte Zwecke“ (§§ 51 bis 68).

Die Gemeinnützigkeitsbestätigung wird von den Finanzämtern nur rückwirkend erteilt. Deshalb erhält ein neuer Verein anfangs einen befristeten „vorläufigen Freistellungsbescheid“. Stellt sich bei einer Überprüfung der tatsächlichen Geschäftsführung heraus, dass der Verein innerhalb des betreffenden Zeitraums die Voraussetzungen für die Gemeinnützigkeit nicht erfüllt hat, kann die Gemeinnützigkeit rückwirkend versagt und die volle Steuerpflicht festgestellt werden.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## Wesentliche Kriterien des eingetragenen Vereins

Kriterien	Eingetragener Verein
Rechtliche Eigenschaft	juristische Person mit Rechtsfähigkeit
Rechtsgrundlage	BGB (§§ 21 ff)
Wirtschaftliche Eigenständigkeit	selbständig
Haftung	keine Haftung der Kommune
Buchführung	Einnahme-/ Ausgabenrechnung ausreichend für gemeinnütziges Handeln, ansonsten kaufmännische Buchführung
Steuern	Steuerbegünstigung bei Anerkennung der Gemeinnützigkeit
<b>Personal</b>	Verein ist Arbeitgeber
Beteiligung Dritter	durch Vereinsbeitritt möglich
Beteiligung an anderen Unternehmen	nicht möglich
Vermögen	wirtschaftlich und rechtlich dem Verein gehörend
Politische Beteiligung /Steuerung	Keine Einflussnahme durch Rat Direkte Steuerung durch <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitgliederversammlung</li><li>• Vorstand</li></ul>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## Anwendung des Prüfrasters für einen eingetragenen Verein

<b>Gestaltung der kommunalen, kulturpolitischen Ausrichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligung des Rates wird beschränkt auf die Vereinbarungen des Betriebsführungsvertrages</li> <li>- Kommune kann als Vereinsmitglied im Rahmen der Mitgliederversammlung und ggfl. des Vorstandes Einfluss auf die inhaltliche Ausrichtung nehmen</li> </ul>
<b>Personalwirtschaftliche Entwicklungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine unmittelbare Belastung des kommunalen Haushalts</li> <li>- hohe Flexibilität in der Vergütungsgestaltung und Arbeitszeitregelung ohne Einschränkungen des öffentlichen Dienstrechtes</li> <li>- nach Erfahrungswerten anderer Einrichtungen ausgeprägtes ehrenamtliches Engagement der Vereinsmitglieder für bestimmte Aufgaben</li> </ul>
<b>Einbeziehung Dritter / Public-Private-Partnerships</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligung Dritter durch Vereinsbeitritt möglich</li> <li>- eine kontinuierliche Einbindung der Kommune in die inhaltliche Arbeit und die Programmgestaltung kann mit der Bildung eines Beirates erreicht werden</li> </ul>
<b>Schnittstellenanalyse</b>	<p><b>Kommune / Betreiber</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die kommunalen Vorgaben für Programm und Betrieb des Zentrums definieren sich vorrangig über den Betriebsführungsvertrag</li> <li>- kurzfristige Änderungen bedürfen der mehrheitlichen Entscheidung der Vereinsgremien</li> <li>- gegenüber der Kommune verfügt der Verein über eine hohe Eigenständigkeit für seine inhaltlichen und personellen Entscheidungen</li> </ul> <p><b>Kommune / Leiter/in des Zentrums</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Leitung des Zentrums steht in keiner personalrechtlichen Beziehung zur Kommune</li> <li>- Weisungsbefugnis und sonstige arbeitsrechtliche Kompetenzen liegen ausschließlich beim Verein (i.d.R. beim Vorstand)</li> </ul> <p><b>Kommune / Nutzer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine politische Einflussnahme auf Nutzerwünsche ist nur bedingt in den Vereinsgremien möglich</li> <li>- die eigenständige Programmgestaltung und -organisation des Vereins lässt Raum für ehrenamtliches Engagement und die Einbeziehung eines breiten Spektrums bürgerschaftlicher Initiativen</li> </ul>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## 5.2.6 Stiftung

Die rechtsfähige Stiftung entsteht durch Stiftungsgeschäft und Genehmigung (§ 80 BGB). Im Stiftungsgeschäft stellt der Stifter ein Vermögen zur Verfügung, welches Erträge zu erwirtschaften in der Lage ist, aus denen der – in der Regel gemeinnützige – Stiftungszweck realisiert wird. Mit dem Stiftungsgeschäft verpflichtet sich der Stifter, das bezeichnete Stiftungsvermögen auf die Stiftung zu übertragen.

Die Bestimmungen des Stiftungsgeschäftes sollen in einer Satzung zusammengefasst werden. Nach der Genehmigung unterliegt die Stiftung der Aufsicht der Stiftungsbehörde.

Gemäß § 86 BGB in Verbindung mit § 26 BGB vertritt der Vorstand die Stiftung. Er hat dabei die Rechtstellung eines Vereinsvorsandes. Die Verfassung kann weitere Organe der Stiftung (z.B. Beirat usw.) vorsehen.

Bei den Begünstigten (Destinären) kann es sich um einen offenen oder geschlossenen Kreis handeln. Ein Mindestvermögen ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, sollte nach allgemeinen Erfahrungswerten jedoch mindestens 50.000 Euro betragen, um eine annähernd spürbare Wirkung für die Destinäre zu erreichen. Für den Zweck der Betriebsführung einer Stadthalle erscheint dieses Mindestvermögen nicht ausreichend zu sein. Außerhalb des Stiftungsvermögens kann der Stifter auch Betriebsmittel zuwenden.

### Wesentliche Kriterien der Stiftung

Kriterien	Stiftung
Rechtliche Eigenschaft	juristische Person mit Rechtsfähigkeit
Rechtsgrundlage	BGB (§§ 80 ff.)
Wirtschaftliche Eigenständigkeit	selbständig
Haftung	keine Haftung der Kommune
Buchführung	nach Vorgaben des Stiftungsrechts
Steuern	Steuerrechtliche Bestimmungen in Abhängigkeit von der Form der Stiftung
Personal	Stiftung ist Arbeitgeber
Beteiligung Dritter	durch Zustiftungen möglich
Beteiligung an anderen Unternehmen	nicht möglich

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Vermögen	wirtschaftlich und rechtlich der Stiftung gehörend
Steuerung	Direkte Steuerung durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorstand</li> <li>• Stiftungsrat / Kuratorium / Beirat</li> </ul>

## Anwendung des Prüfrasters für eine Stiftung

<b>Gestaltung der kommunalen, kulturpolitischen Ausrichtung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unmittelbare politische Einflussnahme bei kommunaler Stiftung und Stiftung des öffentlichen Rechts</li> <li>- in anderen Stiftungsformen ergibt sich der Umfang der kommunalen Beteiligung aus der jeweiligen Stiftungsverfassung</li> </ul>
<b>Personalwirtschaftliche Entwicklungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Bindung der Stiftung als Arbeitgeber an öffentliches Dienstrecht und daher hohe Flexibilität in personalrechtlichen Belangen</li> </ul>
<b>Einbeziehung Dritter / Public-Private-Partnerships</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligungen Dritter durch Zustiftungen zulässig</li> </ul>
Schnittstellenanalyse	<p><b>Kommune / Betreiber</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Verbindung zwischen Betreiber und Kommune hängt ab von der Rechtsform der Stiftung</li> <li>- in einer kommunalen Stiftung oder einer Stiftung des öffentlichen Rechts besteht eine hohe Affinität mit einer umfangreichen Einflussnahme der Kommune auf Programm und Personal</li> <li>- eine privatrechtliche Stiftung mit einem überwiegend privaten Stifteranteil entspricht in der Schnittstellenbeurteilung dem Verein.</li> </ul> <p><b>Kommune / Leiter/in des Zentrums</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Funktionen des Arbeitgebers und Weisungsbefugten sind abhängig von der Rechtsform der Stiftung</li> <li>- die geringste, unmittelbare Abhängigkeit besteht in der Rechtsform der privatrechtlichen Stiftung mit einem hohen Anteil privater Stifter</li> <li>- analog des Vereins wird die Arbeitgeberfunktion von den Stiftungsorganen (i.d.R. dem Vorstand) ausgeübt.</li> </ul> <p><b>Kommune / Nutzer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für die kommunalpolitische Realisierung von Nutzervorstellungen zu Programmgestaltung und Organisation bieten die Kommunale Stiftung und die Stiftung des öffentlichen Rechts breiten Raum</li> <li>- bei einer privatrechtlichen Stiftung liegen die Kompetenzen ausschließlich bei den Stiftungsorganen.</li> </ul>



# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Risiko	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit und Steuerbarkeit	erwartete Auswirkung und Ausprägung
Fortsetzung	<p>und den tatsächlichen Bedarfen (z.B. Anforderung Bauaufsicht zum Stellplatzbedarf)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Abweichungen zwischen den vorgelegten ersten Baukostenabschätzungen und realisierbaren Baupreisen</li> </ul>	<p>lisierung in privatwirtschaftlicher Form („Mietkauf“, Leasing,...)</p>	
<p>Betriebsrisiken / Betriebskostenrisiken</p> <p>Fortsetzung</p>	<p>Geringere betriebsrelevante Nachfrage nach den Räumlichkeiten (Vermietungsgeschäft), z.B. durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> erhöhten Konkurrenzdruck im räumlichen Umfeld (neue Angebote, erweiterte/modernisierte Angebote; Preisverfall bei den Mieten von Raumkapazitäten)</li> <li><input type="checkbox"/> weiteres Absinken der Innerstädtischen Nachfrage z.B. durch Konjunkturtief in der Wormser Wirtschaft</li> </ul>	<p>Erhöhter Konkurrenzdruck wahrscheinlich (s. aktuelle Planungen in Worms und im räuml. Umfeld, z.B. Turbinenhalle EWR in Worms, „Arena“ Mannheim)</p> <p>Vermietungsrisiko begrenzt durch Risikoteilung mit privatem Partner (z.B. Mitverantwortung eines angegliederten Hotels)</p>	<p>Nachhaltige Verschlechterung des Betriebsergebnisses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Weniger Vermietungen von Räumlichkeiten als in den Kalkulationen angenommen</li> <li><input type="checkbox"/> Geringere realisierbare Mieteinnahmen pro Vermietungsgeschäft</li> <li><input type="checkbox"/> Erhöhte Notwendigkeiten (und Ausgaben) für Marketing-Leistungen</li> </ul>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Risiko	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit und Steuerbarkeit	erwartete Auswirkung und Ausprägung
Fortsetzung	<input type="checkbox"/> „Verdrängung“ externer Vermietungen durch umfangreiche Belegung der Räumlichkeiten mit städtischen oder z.B. kulturellen Veranstaltungen zu reduzierten Mieten  Geringere betriebsrelevante Nachfrage nach den Räumlichkeiten (Vermietungsgeschäft), wegen Nichterfüllung der geforderten Rahmenbedingungen (z.B. Ausweitung Hotelkapazitäten als Basis zur Teilhabe der Stadt am Tagungstourismus)	„Verdrängungsrisiko“ z.T. steuerbar durch gesellschaftsrechtliche Trennung des Stadthallenbetriebes von der Stadt Worms und strikte betriebswirtschaftlich orientierte Betriebsführung  Erfüllung geforderter Rahmenbedingungen z.T. durch die Stadt steuerbar (Tourismusförderung, Kulturförderung,...)	
	Unzureichendes Management / fehlende Kundenorientierung / fehlende Kostenorientierung	Steuerbar durch Personalauswahl / Implementation betriebswirtschaftlicher Kostenrechnung  Früherkennung durch strategisches Controlling und Benchmarkvergleich zu anderen Stadthallen	<input type="checkbox"/> Auslastung / Einnahmen <input type="checkbox"/> Betriebsaufwand <input type="checkbox"/> Betriebsergebnis

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Risiko	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit und Steuerbarkeit	erwartete Auswirkung und Ausprägung
Finanzierungsrisiken	Erhöhter Finanzierungsbedarf durch Baukostenerhöhungen	abhängig von Baurisiken (s.o.)	Direkte Wirkung auf Finanzierungskosten
	Erhöhter Finanzierungsbedarf durch Wegfall oder Reduzierung der in Aussicht gestellten Fördermittel	Zunehmende Verschlechterung der Haushaltssituation auch des Landes macht möglichst umgehende Sicherung der Fördermittel (Konkretisierung, Antragstellung) empfehlenswert	Hohe Sensibilität wegen der großen Bedeutung der Finanzierungskosten für die Gesamtwirtschaftlichkeit
	Zinsänderungsrisiko bis zum Abschluss der Finanzierungsverhandlungen	mittel bis hoch: mittelfristig Zinssteigerungstendenz erwartet	
	Zinsänderungsrisiko nach Ablauf der Zinsbindungsfrist eines Kreditvertrages	je nach Kreditform (Bindungsfrist); durch Swaps beeinflussbar	
	Bei der Erweiterung des Spiel- und Festhauses um das Tagungs- und Event-Center: Risiko, dass Förderfähigkeit der Sanierung des Spiel- und Festhauses nicht besteht.	Hoch! Möglichst umgehende Klärung für Entscheidungsfindung erforderlich	

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Risiko	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit und Steuerbarkeit	erwartete Auswirkung und Ausprägung
Änderung der Nachfrage	Insgesamt positive Wachstumsprognosen, jedoch Strukturverschiebungen in der Nachfrage (vgl. auch Bericht Baustein I, Kap. 2.1)	<input type="checkbox"/> Tagungsgeschäft Abhängig auch von der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur <input type="checkbox"/> Abhängig auch von dem Preisniveau, der Konkurrenzsituation und dem sich entwickelnden Image der Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers	<input type="checkbox"/> Auslastung / Einnahmen
Änderung der Konkurrenzsituation	<input type="checkbox"/> Aufbau neuer kommunaler Stadthallen / Tagungszentren bzw. Modernisierung / Ausbau bestehender Einrichtungen im räumlichen Umfeld <input type="checkbox"/> Aufbau neuer privatwirtschaftlicher Seminar- / Tagungsmöglichkeiten – insbes. in der Hotellerie – bzw. Modernisierung / Ausbau bestehender Einrichtungen im räumlichen Umfeld	hohe Wahrscheinlichkeit; keine Einflussmöglichkeit	<input type="checkbox"/> Auslastung / Einnahmen

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Risiko	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit und Steuerbarkeit	erwartete Auswirkung und Ausprägung
Änderung/Nichterfüllung gesetzter gesamtstädtischer Rahmenbedingungen	<p>Geforderte Rahmenbedingungen (vgl. Bericht Baustein I, S. 62):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Qualitativer und quantitativer Ausbau der Hotellerie in Worms</li> <li><input type="checkbox"/> Tourismusförderung</li> <li><input type="checkbox"/> Imagepflege nach Innen und im Rahmen der Tourismus-Förderung</li> </ul>	<p>Abhängigkeit von der Privatwirtschaft / Investoren; z.T. steuerbar über kommunale Rahmenbedingungen</p> <p>Öffentliches Haushaltsdefizit steht der Erfüllung der geforderten Rahmenbedingungen in der Tourismus- und Image-Förderung entgegen</p>	<p>Beschränkung / Nicht-Nutzung der gegebenen Potenziale als Tagungs- und Kongress-Standort mit Wirkungen auf die Nachfrage nach Raumkapazitäten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Auslastung / Einnahmen</li> </ul>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

## 7. Zusammenfassung und Empfehlungen

In einer Wirtschaftlichkeitsanalyse wurden die Ausgaben für eine Stadthalle Worms bzw. für das Tagungs- und Event-Center den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt.

- Die Ausgaben sind dabei wesentlich geprägt von den Investitions- bzw. Finanzierungskosten (Eigenkapitalverzinsung), für die standortabhängig und bezogen auf das Realisierungsszenario detaillierte Kalkulationen vorgelegt wurden. Berücksichtigt wurde auch die Förderzusage des Landes Rheinland-Pfalz. In die vorgelegte betriebswirtschaftliche Berechnung sind zudem Abschreibungen auf die Investitionen einbezogen worden. Für weitere Kostenblöcke – Bauunterhaltung, Personalkosten, Betriebskosten – sind Annahmen definiert und den Berechnungen zu Grunde gelegt worden, die im Wesentlichen auf Analysen zu vergleichbaren Stadthallen / Projekten basieren.
- Zur Ermittlung der zu erwartenden Einnahmen ist für die Realisierungsszenarien „Stadthalle“ und „Tagungs- und Event-Center“ jeweils ein Nutzungsszenario aufgestellt und mit Mietpreisen für die Raumkapazitäten und Leistungen verknüpft worden, wie sie den Angaben vergleichbarer Hallen entsprechen. Die Auslastung ist dabei – entsprechend zu den Ergebnissen der Bedarfs- und Konkurrenzanalyse aus Baustein I – für die ersten Jahre als „mäßig“ bis „durchschnittlich“, in mittelfristiger Perspektive jedoch moderat positiv gesetzt worden.

Für den **Bau** und **Betrieb** der Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers auf den zur Disposition stehenden **Flächen** errechnen sich danach in einer Cash-flow-Analyse folgende Werte:

Standort: Realisierungsvariante:	Prinz-Carl-Anlage Stadthalle	MOB-Gelände Stadthalle	Spiel- und Festhaus Stadthalle	Spiel- und Festhaus Tagungs- und Event-Center (ohne Sanierung Spiel- und Festhaus)	Spiel- und Festhaus Tagungs- und Event-Center einschl. geförderter Sa- nierung Spiel- und Festhaus
Investitionskosten:	20.683.150	17.689.708	20.845.000	7.692.900	19.129.800
Landesförderung:	10.000.000	8.844.854	10.000.000	3.846.450	9.564.900
Grundstück/Erschl.		1.358.592			
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	<b>10.683.150</b>	<b>10.203.446</b>	<b>10.845.000</b>	<b>3.846.450</b>	<b>9.564.900</b>
Basisjahr					
<b>Ausgaben</b>	1.566.508	1.520.955	1.578.485	684.792	1.130.831
<b>Einnahmen</b>	280.310	280.310	280.310	161.047	161.047
<b>Unterdeckung</b>	<b>1.286.198</b>	<b>1.240.645</b>	<b>1.298.175</b>	<b>523.746</b>	<b>969.785</b>
10. Betriebsjahr					
<b>Ausgaben</b>	1.874.745	1.817.218	1.887.369	834.674	1.326.460
<b>Einnahmen</b>	484.846	484.846	484.846	274.378	274.378
<b>Unterdeckung</b>	<b>1.389.899</b>	<b>1.332.372</b>	<b>1.402.523</b>	<b>560.296</b>	<b>1.052.083</b>

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Bau und Betrieb einer Stadthalle / eines Tagungs- und Event-Centers in Worms werden demnach einen erheblichen kommunalen Zuschuss benötigen. Diese Feststellung entspricht den Erfahrungen aus nahezu allen Stadthallen in Deutschland, sofern man bei einem Vergleich einheitliche Kriterien anlegt und z.B. auch Gebäude- und Finanzierungskosten in die „Bilanzen“ einbezieht.

Soll eine Realisierungsentscheidung allein auf den Betriebskosten im engeren Sinne erfolgen, können in den Cash-flow-Analysen folgende Positionen ignoriert werden:

- Eigenkapitalverzinsung/Finanzierungskosten
- Abschreibung
- Bauunterhaltung

Die Unterdeckung für den Betrieb (i.e.S.) im Basisjahr liegt dann in der Realisierungsvariante „Stadthalle“ standortunabhängig bei ca. 455.650 Euro, bei dem Tagungs- und Event-Center (ohne Berücksichtigung der Sanierungskosten Theater) bei 224.000 Euro, also ca. 785.000 bis 842.500 Euro (Stadthalle) bzw. 300.000 Euro (Tagungs- und Event-Center ohne Sanierung Theater) geringer als in einer betriebswirtschaftlichen Vollkostenbetrachtung. Aus gesamtstädtischer Sicht sind die hier ignorierten Kosten dann allerdings an anderer Stelle anfällig – die Bauunterhaltungskosten für eine Stadthalle würden etwa das Defizit des Servicebetriebes der Stadt Worms in gleichem Maße wie hier angegeben erhöhen. Bei einer Betriebsführung der Stadthalle bzw. des Tagungs- und Event-Centers als GmbH ist eine Vollkostenbetrachtung zwingend erforderlich.

Ausgehend von einer Vollkostenbetrachtung ergibt sich folgende Rangfolge an Zuschußbedarfen, wenn man die notwendige Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses nicht berücksichtigt:

Rang:	Standort:	Realisierungsvariante:
1. (geringster jährl. Zuschussbedarf)	Erweiterungsfläche Spiel- u. Festhaus	Tagungs- und Event-Center (=kleine Lösung)
2.	MOB-Gelände Schönauer Straße	Stadthalle
3.	Prinz-Carl-Anlage	Stadthalle
4. (höchster jährl. Zuschussbedarf)	Erweiterungsfläche Spiel- u. Festhaus	Stadthalle

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

Aus finanzieller Sicht ist die sog. „kleine Lösung“ – der Bau eines Tagungs- und Event-Centers“ am Spiel- und Festhaus mit Verzicht auf ein großes „Forum“ (Stadthallen: 1.200 Sitzplätze) und anstelle dessen unter Mitnutzung des Theatersaals – mit großem Abstand die günstigste Variante. Sie setzt allerdings die Sanierung und Weiterführung des Spiel- und Festhauses zwingend voraus (s.u.).

Die Unterschiede in den jährl. Zuschussbedarfen bei den Realisierungsvarianten „Stadthalle“ resultieren aus den Unterschieden in den Finanzierungskosten, die wiederum im Wesentlichen durch die verschiedenen Notwendigkeiten zur Deckung des Stellplatzbedarfes geprägt sind (ebenerdige Stellplätze vs. Tiefgarage, Anzahl der Stellplätze). In Bezug auf das „MOB-Gelände Schönauer Straße“ ist allerdings auch auf die bestehenden und bereits in Bericht II dargelegten Altlastenrisiken im Untergrund hinzuweisen, die zu einer (erheblichen) Erhöhung der Bau- und Finanzierungskosten – und damit einer stark negativen Beeinflussung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen – führen können und dann die o.g. Rangfolge entsprechend verändern.

Bei Realisierung einer Stadthalle oder des Tagungs- und Event-Centers am Standort „Spiel- und Festhaus“ kann durch die Veräußerung des städtischen Areals auf der Prinz-Carl-Anlage ein wesentlicher Finanzierungsbeitrag erbracht werden. Bei einem Bau der Stadthalle auf der Prinz-Carl-Anlage ist ein Finanzierungsbeitrag durch Grundstücksveräußerung nur realistisch, wenn es gleichzeitig zu einer Aufgabe des Spiel- und Festhauses und einem Freizug dieser Fläche kommt. Wird die Stadthalle auf dem MOB-Gelände realisiert, können Finanzierungsbeiträge durch Veräußerung des städtischen Areals auf der Prinz-Carl-Anlage und – sofern das Theater aufgegeben und die Fläche freigezogen wird – des Areals „Spiel- und Festhaus“ eingebracht werden.

In den Betrachtungen muss die notwendige Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses berücksichtigt werden. Sie ist für die Realisierung der Variante „Tagungs- und Event-Center“ sogar zwingend erforderlich, um die Möglichkeit zur Mitnutzung des Theatersaals zu gewährleisten. Eine städtische Entscheidung über Standorte und Realisierungsszenarien ist entsprechend verknüpft mit der Entscheidung über Fortbestand und Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses.

- Sofern es gelingt, die vom Land Rheinland-Pfalz in Aussicht gestellte Investitionsförderung für die Realisierungsvariante „Tagungs- und Event-Center“ unter Einschluss der Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus – begründbar als neu zu schaffende wirtschaftliche Einheit und Nutzungserweiterung für den Bestand – zu erhalten, ergibt sich unter gesamtstädtische Betrachtung eine attraktive Gesamtlösung.
- Mit dem Anbau des Tagungs- und Event-Centers an das bestehende Spiel- und Festhaus sind neben den baulichen (vgl. Baustein II) auch betriebswirtschaftliche Synergien zum Theater erzielbar (z.B. gem. Geschäftsführung, Tageskasse, ..., erhöhte Flexibilität), die in den betriebswirtschaftlichen Cash-flow-Analysen für diese Realisierungsvariante berücksichtigt sind. In der Realisierungsvariante „Stadthalle“ bestehen diese Potentiale nicht, so dass in einer gesamtstädtischen Betrachtung zu

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

den zu erwartenden (hohen) Defiziten einer Stadthalle die des Theaterbetriebes und der notwendigen Sanierung voll hinzugerechnet werden müssen.

Für Rechtsform und Betrieb empfiehlt sich nach allen vorliegenden Erfahrungen aus vergleichbaren Einrichtungen anderer Kommunen eine GmbH-Lösung, da diese im Vergleich zu den anderen Formen am nachhaltigsten auf einen wirtschaftlichen Betrieb hin ausgerichtet ist, was zur mittelfristigen Begrenzung und Rückführung des zu erwartenden Betriebsdefizits dringend angeraten wird. Auch die üblicherweise geforderten aber betriebswirtschaftlich problematischen „Subventionierungen“ der Raummieten bei Nutzung durch Kulturschaffende, Vereine und bei Eigennutzung durch die Stadt, können in der GmbH-Rechtsform argumentativ möglicherweise leichter abgelehnt werden.

Nicht außer Acht gelassen werden sollte auch die in Bericht I abgeleitete dringende Empfehlung, den Betrieb einer Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers mit einem räumlich angegliederten Hotel zu verknüpfen. Auch unter diesem Gesichtspunkt bildet der Betrieb als GmbH die besten Möglichkeiten zur Teilung von Risiken z.B. in einer kommunal-privatwirtschaftlich gemischten Gesellschaft. Gleiches gilt für weitere sog. Mantelnutzungen, die derzeit in mehreren Kommunen mit bisher sehr positiven Erfolgen als Möglichkeit zur Defizitbegrenzung bei Stadthallen erprobt werden. Solche zusätzlichen Mantelnutzungen können z.B. sein:

- Freizeit (z.B. Kino)
- Gastronomie (zusätzlich zum halleninternen Catering)
- Einzelhandel
- Büronutzungen

Zur Beantwortung der Frage, wie weit Mantelnutzungen auch für das Vorhaben in Worms z.B. baulich möglich und betriebswirtschaftlich sinnvoll sind, bedarf es nach Festlegung von Standort und Realisierungsvariante durch die Stadt weiterer Untersuchungen sowie konkreter Interessensbekundungen seitens möglicher Investoren/Betreiber.

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

---

Gutachterliche Empfehlungen:

Sofern die Stadt an der Grundsatzentscheidung zum Bau eines „Tagungszentrums“ festhält, wird seitens der Gutachter unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen, der vorhandenen Risiken und mit Blick auf die Finanzlage der Stadt Worms die **Realisierung der Variante „Tagungs- und Event-Center“ auf der Erweiterungsfläche des Spiel- und Festhauses** empfohlen. Dies setzt die Sanierung des bestehenden Spiel- und Festhauses voraus, die mit in das Gesamtvorhaben und die Landesförderung einbezogen werden sollte. Aus der baulichen und betrieblichen Kombination ergeben sich deutliche Synergieeffekte.

Es wird empfohlen, den Betrieb in der **Rechtsform der GmbH** zu führen und hier eine privatwirtschaftliche Beteiligung – z.B. durch ein möglichst baulich anzugliederndes Hotel – zu ermöglichen.

## **Anlage: Zins- und Tilgungspläne bei Kommunalkredit-Finanzierung**

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

**Standort:** Prinz-Carl-Anlage  
**Realisierungsvariante:** Stadthalle

Investitionskosten: 20.683.150,00 €  
 abzügl. Landesförderung: 10.000.000,00 €  
 Finanzierungsanteil: **10.683.150,00 €**

Auszahlung: 02.01.04  
 Leistungen: vierteljährlich  
 Tilgung: 1 % zzgl. ersp. Zinsen

Datum	Variante A Darlehn			Variante B Darlehn		
	Zinsbindung Nominalzins	10 Jahre 4,24 % p.a.	Jahre % p.a.	Zinsbindung Nominalzins	20 Jahre 4,7 % p.a.	Jahre % p.a.
	Zinsen Euro	Tilgung Euro	Restkapital Euro	Zinsen Euro	Tilgung Euro	Restkapital Euro
02.01.04			10.683.150,00			10.683.150,00
30.03.04	113.241,39	26.707,88	10.656.442,13	125.527,01	26.707,88	10.656.442,13
30.06.04	112.958,29	26.990,98	10.629.451,15	125.213,19	27.021,69	10.629.420,43
30.09.04	112.672,18	27.277,08	10.602.174,06	124.895,69	27.339,20	10.602.081,24
30.12.04	112.383,05	27.566,22	10.574.607,84	124.574,45	27.660,43	10.574.420,80
30.03.05	112.090,84	27.858,42	10.546.749,42	124.249,44	27.985,44	10.546.435,36
30.06.05	111.795,54	28.153,72	10.518.595,70	123.920,62	28.314,27	10.518.121,09
30.09.05	111.497,11	28.452,15	10.490.143,55	123.587,92	28.646,96	10.489.474,12
31.12.05	111.195,52	28.753,74	10.461.389,81	123.251,32	28.983,57	10.460.490,56
31.03.06	110.890,73	29.058,53	10.432.331,27	122.910,76	29.324,12	10.431.166,43
30.06.06	110.582,71	29.366,55	10.402.964,72	122.566,21	29.668,68	10.401.497,75
30.09.06	110.271,43	29.677,84	10.373.286,88	122.217,60	30.017,29	10.371.480,46
31.12.06	109.956,84	29.992,42	10.343.294,46	121.864,90	30.369,99	10.341.110,47
31.03.07	109.638,92	30.310,34	10.312.984,11	121.508,05	30.726,84	10.310.383,63
30.06.07	109.317,63	30.631,63	10.282.352,48	121.147,01	31.087,88	10.279.295,75
30.09.07	108.992,94	30.956,33	10.251.396,15	120.781,73	31.453,16	10.247.842,59
31.12.07	108.664,80	31.284,47	10.220.111,69	120.412,15	31.822,74	10.216.019,85
31.03.08	108.333,18	31.616,08	10.188.495,60	120.038,23	32.196,65	10.183.823,20
30.06.08	107.998,05	31.951,21	10.156.544,39	119.659,92	32.574,96	10.151.248,23
30.09.08	107.659,37	32.289,89	10.124.254,50	119.277,17	32.957,72	10.118.290,51
31.12.08	107.317,10	32.632,17	10.091.622,33	118.889,91	33.344,97	10.084.945,54
31.03.09	106.971,20	32.978,07	10.058.644,26	118.498,11	33.736,78	10.051.208,76
30.06.09	106.621,63	33.327,64	10.025.316,63	118.101,70	34.133,18	10.017.075,57
30.09.09	106.268,36	33.680,91	9.991.635,72	117.700,64	34.534,25	9.982.541,32
31.12.09	105.911,34	34.037,93	9.957.597,79	117.294,86	34.940,03	9.947.601,30
31.03.10	105.550,54	34.398,73	9.923.199,06	116.884,32	35.350,57	9.912.250,73
30.06.10	105.185,91	34.763,35	9.888.435,71	116.468,95	35.765,94	9.876.484,78
30.09.10	104.817,42	35.131,85	9.853.303,86	116.048,70	36.186,19	9.840.298,59
31.12.10	104.445,02	35.504,24	9.817.799,62	115.623,51	36.611,38	9.803.687,21

31.03.11	104.068,68	35.880,59	9.781.919,03	115.193,32	37.041,56	9.766.645,65
30.06.11	103.688,34	36.260,92	9.745.658,11	114.758,09	37.476,80	9.729.168,85
30.09.11	103.303,98	36.645,29	9.709.012,82	114.317,73	37.917,15	9.691.251,70
31.12.11	102.915,54	37.033,73	9.671.979,09	113.872,21	38.362,68	9.652.889,02
31.03.12	102.522,98	37.426,29	9.634.552,80	113.421,45	38.813,44	9.614.075,57
30.06.12	102.126,26	37.823,01	9.596.729,80	112.965,39	39.269,50	9.574.806,08
30.09.12	101.725,34	38.223,93	9.558.505,87	112.503,97	39.730,92	9.535.075,16
31.12.12	101.320,16	38.629,10	9.519.876,76	112.037,13	40.197,75	9.494.877,40
31.03.13	100.910,69	39.038,57	9.480.838,19	111.564,81	40.670,08	9.454.207,33
30.06.13	100.496,88	39.452,38	9.441.385,81	111.086,94	41.147,95	9.413.059,38
30.09.13	100.078,69	39.870,58	9.401.515,24	110.603,45	41.631,44	9.371.427,94
31.12.13	99.656,06	40.293,20	9.361.222,03	110.114,28	42.120,61	9.329.307,33
31.03.14				109.619,36	42.615,53	9.286.691,80
30.06.14				109.118,63	43.116,26	9.243.575,54
30.09.14				108.612,01	43.622,87	9.199.952,67
31.12.14				108.099,44	44.135,44	9.155.817,22
31.03.15				107.580,85	44.654,04	9.111.163,19
30.06.15				107.056,17	45.178,72	9.065.984,47
30.09.15				106.525,32	45.709,57	9.020.274,90
31.12.15				105.988,23	46.246,66	8.974.028,24
31.03.16				105.444,83	46.790,06	8.927.238,18
30.06.16				104.895,05	47.339,84	8.879.898,35
30.09.16				104.338,81	47.896,08	8.832.002,26
31.12.16				103.776,03	48.458,86	8.783.543,40
31.03.17				103.206,63	49.028,25	8.734.515,15
30.06.17				102.630,55	49.604,33	8.684.910,82
30.09.17				102.047,70	50.187,19	8.634.723,63
31.12.17				101.458,00	50.776,88	8.583.946,75
31.03.18				100.861,37	51.373,51	8.532.573,23
30.06.18				100.257,74	51.977,15	8.480.596,08
30.09.18				99.647,00	52.587,88	8.428.008,20
31.12.18				99.029,10	53.205,79	8.374.802,41
31.03.19				98.403,93	53.830,96	8.320.971,45
30.06.19				97.771,41	54.463,47	8.266.507,97
30.09.19				97.131,47	55.103,42	8.211.404,55
31.12.19				96.484,00	55.750,88	8.155.653,67
31.03.20				95.828,93	56.405,96	8.099.247,71
30.06.20				95.166,16	57.068,73	8.042.178,99
30.09.20				94.495,60	57.739,28	7.984.439,70
31.12.20				93.817,17	58.417,72	7.926.021,98
31.03.21				93.130,76	59.104,13	7.866.917,85
30.06.21				92.436,28	59.798,60	7.807.119,25
30.09.21				91.733,65	60.501,24	7.746.618,01
31.12.21				91.022,76	61.212,13	7.685.405,89
31.03.22				90.303,52	61.931,37	7.623.474,52
30.06.22				89.575,83	62.659,06	7.560.815,46
30.09.22				88.839,58	63.395,31	7.497.420,15
31.12.22				88.094,69	64.140,20	7.433.279,95
31.03.23				87.341,04	64.893,85	7.368.386,10
30.06.23				86.578,54	65.656,35	7.302.729,75
30.09.23				85.807,07	66.427,81	7.236.301,94
31.12.23				85.026,55	67.208,34	7.169.093,60

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

Standort: MOB-Gelände Schonauer Straße  
 Realisierungsvariante: Stadthalle

Investitionskosten: 17.689.708,00 €  
 abzügl. Landesförderung: 8.844.854,00 €  
 Grundstück/Erschließung: 1.358.592,00  
 Finanzierungsanteil: **10.203.446,00 €**

Auszahlung: 02.01.04  
 Leistungen: vierteljährlich  
 Tilgung: 1 % zzgl. ersp. Zinsen

Datum	Variante A Darlehn			Variante B Darlehn		
	Zinsbindung Nominalzins	10 Jahre 4,24 % p.a.	Jahre % p.a.	Zinsbindung Nominalzins	20 Jahre 4,7 % p.a.	Jahre % p.a.
	Zinsen	Tilgung	Restkapital	Zinsen	Tilgung	Restkapital
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
02.01.04			10.203.446,00			10.203.446,00
30.03.04	108.156,53	25.508,62	10.177.937,39	119.890,49	25.508,62	10.177.937,39
30.06.04	107.886,14	25.779,01	10.152.158,38	119.590,76	25.808,34	10.152.129,04
30.09.04	107.612,88	26.052,26	10.126.106,11	119.287,52	26.111,59	10.126.017,45
30.12.04	107.336,72	26.328,42	10.099.777,70	118.980,71	26.418,40	10.099.599,05
30.03.05	107.057,64	26.607,50	10.073.170,20	118.670,29	26.728,82	10.072.870,24
30.06.05	106.775,60	26.889,54	10.046.280,66	118.356,23	27.042,88	10.045.827,36
30.09.05	106.490,57	27.174,57	10.019.106,09	118.038,47	27.360,63	10.018.466,72
31.12.05	106.202,52	27.462,62	9.991.643,47	117.716,98	27.682,12	9.990.784,60
31.03.06	105.911,42	27.753,72	9.963.889,75	117.391,72	28.007,39	9.962.777,22
30.06.06	105.617,23	28.047,91	9.935.841,84	117.062,63	28.336,47	9.934.440,74
30.09.06	105.319,92	28.345,22	9.907.496,62	116.729,68	28.669,43	9.905.771,32
31.12.06	105.019,46	28.645,68	9.878.850,94	116.392,81	29.006,29	9.876.765,02
31.03.07	104.715,82	28.949,32	9.849.901,62	116.051,99	29.347,12	9.847.417,91
30.06.07	104.408,96	29.256,19	9.820.645,44	115.707,16	29.691,95	9.817.725,96
30.09.07	104.098,84	29.566,30	9.791.079,13	115.358,28	30.040,83	9.787.685,14
31.12.07	103.785,44	29.879,70	9.761.199,43	115.005,30	30.393,81	9.757.291,33
31.03.08	103.468,71	30.196,43	9.731.003,00	114.648,17	30.750,93	9.726.540,40
30.06.08	103.148,63	30.516,51	9.700.486,49	114.286,85	31.112,26	9.695.428,14
30.09.08	102.825,16	30.839,99	9.669.646,51	113.921,28	31.477,82	9.663.950,32
31.12.08	102.498,25	31.166,89	9.638.479,62	113.551,42	31.847,69	9.632.102,63
31.03.09	102.167,88	31.497,26	9.606.982,36	113.177,21	32.221,90	9.599.880,73
30.06.09	101.834,01	31.831,13	9.575.151,23	112.798,60	32.600,51	9.567.280,22
30.09.09	101.496,60	32.168,54	9.542.982,69	112.415,54	32.983,56	9.534.296,66
31.12.09	101.155,62	32.509,53	9.510.473,16	112.027,99	33.371,12	9.500.925,54
31.03.10	100.811,02	32.854,13	9.477.619,03	111.635,88	33.763,23	9.467.162,31
30.06.10	100.462,76	33.202,38	9.444.416,65	111.239,16	34.159,95	9.433.002,36
30.09.10	100.110,82	33.554,33	9.410.862,33	110.837,78	34.561,33	9.398.441,03
31.12.10	99.755,14	33.910,00	9.376.952,33	110.431,68	34.967,42	9.363.473,61

31.03.11	99.395,69	34.269,45	9.342.682,88	110.020,81	35.378,29	9.328.095,32
30.06.11	99.032,44	34.632,70	9.308.050,17	109.605,12	35.793,99	9.292.301,33
30.09.11	98.665,33	34.999,81	9.273.050,36	109.184,54	36.214,56	9.256.086,77
31.12.11	98.294,33	35.370,81	9.237.679,55	108.759,02	36.640,09	9.219.446,68
31.03.12	97.919,40	35.745,74	9.201.933,82	108.328,50	37.070,61	9.182.376,08
30.06.12	97.540,50	36.124,64	9.165.809,17	107.892,92	37.506,19	9.144.869,89
30.09.12	97.157,58	36.507,57	9.129.301,61	107.452,22	37.946,88	9.106.923,00
31.12.12	96.770,60	36.894,55	9.092.407,06	107.006,35	38.392,76	9.068.530,24
31.03.13	96.379,51	37.285,63	9.055.121,43	106.555,23	38.843,88	9.029.686,37
30.06.13	95.984,29	37.680,86	9.017.440,58	106.098,81	39.300,29	8.990.386,08
30.09.13	95.584,87	38.080,27	8.979.360,30	105.637,04	39.762,07	8.950.624,01
31.12.13	95.181,22	38.483,92	8.940.876,38	105.169,83	40.229,27	8.910.394,74
31.03.14				104.697,14	40.701,97	8.869.692,77
30.06.14				104.218,89	41.180,22	8.828.512,55
30.09.14				103.735,02	41.664,08	8.786.848,47
31.12.14				103.245,47	42.153,64	8.744.694,83
31.03.15				102.750,16	42.648,94	8.702.045,89
30.06.15				102.249,04	43.150,07	8.658.895,83
30.09.15				101.742,03	43.657,08	8.615.238,75
31.12.15				101.229,06	44.170,05	8.571.068,70
31.03.16				100.710,06	44.689,05	8.526.379,65
30.06.16				100.184,96	45.214,14	8.481.165,50
30.09.16				99.653,69	45.745,41	8.435.420,09
31.12.16				99.116,19	46.282,92	8.389.137,17
31.03.17				98.572,36	46.826,74	8.342.310,43
30.06.17				98.022,15	47.376,96	8.294.933,47
30.09.17				97.465,47	47.933,64	8.246.999,83
31.12.17				96.902,25	48.496,86	8.198.502,98
31.03.18				96.332,41	49.066,70	8.149.436,28
30.06.18				95.755,88	49.643,23	8.099.793,05
30.09.18				95.172,57	50.226,54	8.049.566,52
31.12.18				94.582,41	50.816,70	7.998.749,82
31.03.19				93.985,31	51.413,80	7.947.336,02
30.06.19				93.381,20	52.017,91	7.895.318,11
30.09.19				92.769,99	52.629,12	7.842.689,00
31.12.19				92.151,60	53.247,51	7.789.441,49
31.03.20				91.525,94	53.873,17	7.735.568,32
30.06.20				90.892,93	54.506,18	7.681.062,14
30.09.20				90.252,48	55.146,63	7.625.915,52
31.12.20				89.604,51	55.794,60	7.570.120,92
31.03.21				88.948,92	56.450,18	7.513.670,73
30.06.21				88.285,63	57.113,47	7.456.557,26
30.09.21				87.614,55	57.784,56	7.398.727,70
31.12.21				86.935,58	58.463,53	7.340.309,17
31.03.22				86.248,63	59.150,47	7.281.158,70
30.06.22				85.553,61	59.845,49	7.221.313,21
30.09.22				84.850,43	60.548,68	7.160.764,54
31.12.22				84.138,98	61.260,12	7.099.504,41
31.03.23				83.419,18	61.979,93	7.037.524,48
30.06.23				82.690,91	62.708,19	6.974.816,29
30.09.23				81.954,09	63.445,01	6.911.371,28
31.12.23				81.208,61	64.190,49	6.847.180,78

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

**Standort:** Erweiterungsfäche Spiel- und Festhaus  
**Realisierungsvariante:** Stadthalle

Investitionskosten: 20.845.000,00 €  
 abzügl. Landesförderung: 10.000.000,00 €  
 Finanzierungsanteil: **10.845.000,00 €**

Auszahlung: 02.01.04  
 Leistungen: vierteljährlich  
 Tilgung: 1 % zzgl. ersp. Zinsen

Datum	Variante A Darlehn			Variante B Darlehn		
	Zinsbindung Nominalzins	10 4,24 Jahre % p.a.	Jahre % p.a.	Zinsbindung Nominalzins	20 4,7 Jahre % p.a.	Jahre % p.a.
	Zinsen	Tilgung	Restkapital	Zinsen	Tilgung	Restkapital
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
02.01.04			10.845.000,00			10.845.000,00
30.03.04	114.957,00	27.112,50	10.817.887,50	127.428,75	27.112,50	10.817.887,50
30.06.04	114.669,61	27.399,89	10.790.487,61	127.110,18	27.431,07	10.790.456,43
30.09.04	114.379,17	27.690,33	10.762.797,28	126.787,86	27.753,39	10.762.703,04
30.12.04	114.085,65	27.983,85	10.734.813,43	126.461,76	28.079,49	10.734.623,55
30.03.05	113.789,02	28.280,48	10.706.532,95	126.131,83	28.409,42	10.706.214,13
30.06.05	113.489,25	28.580,25	10.677.952,70	125.798,02	28.743,23	10.677.470,89
30.09.05	113.186,30	28.883,20	10.649.069,50	125.460,28	29.080,97	10.648.389,93
31.12.05	112.880,14	29.189,36	10.619.880,13	125.118,58	29.422,67	10.618.967,26
31.03.06	112.570,73	29.498,77	10.590.381,36	124.772,87	29.768,38	10.589.198,87
30.06.06	112.258,04	29.811,46	10.560.569,91	124.423,09	30.118,16	10.559.080,71
30.09.06	111.942,04	30.127,46	10.530.442,45	124.069,20	30.472,05	10.528.608,66
31.12.06	111.622,69	30.446,81	10.499.995,64	123.711,15	30.830,10	10.497.778,56
31.03.07	111.299,95	30.769,55	10.469.226,09	123.348,90	31.192,35	10.466.586,21
30.06.07	110.973,80	31.095,70	10.438.130,39	122.982,39	31.558,86	10.435.027,35
30.09.07	110.644,18	31.425,32	10.406.705,07	122.611,57	31.929,68	10.403.097,67
31.12.07	110.311,07	31.758,43	10.374.946,64	122.236,40	32.304,85	10.370.792,82
31.03.08	109.974,43	32.095,07	10.342.851,58	121.856,82	32.684,43	10.338.108,38
30.06.08	109.634,23	32.435,27	10.310.416,30	121.472,77	33.068,48	10.305.039,91
30.09.08	109.290,41	32.779,09	10.277.637,22	121.084,22	33.457,03	10.271.582,87
31.12.08	108.942,95	33.126,55	10.244.510,67	120.691,10	33.850,15	10.237.732,72
31.03.09	108.591,81	33.477,69	10.211.032,98	120.293,36	34.247,89	10.203.484,83
30.06.09	108.236,95	33.832,55	10.177.200,43	119.890,95	34.650,30	10.168.834,53
30.09.09	107.878,32	34.191,18	10.143.009,26	119.483,81	35.057,44	10.133.777,09
31.12.09	107.515,90	34.553,60	10.108.455,66	119.071,88	35.469,37	10.098.307,72
31.03.10	107.149,63	34.919,87	10.073.535,79	118.655,12	35.886,13	10.062.421,58
30.06.10	106.779,48	35.290,02	10.038.245,77	118.233,45	36.307,80	10.026.113,79
30.09.10	106.405,41	35.664,09	10.002.581,67	117.806,84	36.734,41	9.989.379,37
31.12.10	106.027,37	36.042,13	9.966.539,54	117.375,21	37.166,04	9.952.213,33

31.03.11	105.645,32	36.424,18	9.930.115,36	116.938,51	37.602,74	9.914.610,59
30.06.11	105.259,22	36.810,28	9.893.305,08	116.496,67	38.044,58	9.876.566,01
30.09.11	104.869,03	37.200,47	9.856.104,61	116.049,65	38.491,60	9.838.074,41
31.12.11	104.474,71	37.594,79	9.818.509,82	115.597,37	38.943,88	9.799.130,54
31.03.12	104.076,20	37.993,30	9.780.516,53	115.139,78	39.401,47	9.759.729,07
30.06.12	103.673,48	38.396,02	9.742.120,50	114.676,82	39.864,43	9.719.864,64
30.09.12	103.266,48	38.803,02	9.703.317,48	114.208,41	40.332,84	9.679.531,80
31.12.12	102.855,17	39.214,33	9.664.103,14	113.734,50	40.806,75	9.638.725,04
31.03.13	102.439,49	39.630,01	9.624.473,14	113.255,02	41.286,23	9.597.438,81
30.06.13	102.019,42	40.050,08	9.584.423,05	112.769,91	41.771,34	9.555.667,47
30.09.13	101.594,88	40.474,62	9.543.948,44	112.279,09	42.262,16	9.513.405,31
31.12.13	101.165,85	40.903,65	9.503.044,79	111.782,51	42.758,74	9.470.646,57
31.03.14				111.280,10	43.261,15	9.427.385,42
30.06.14				110.771,78	43.769,47	9.383.615,95
30.09.14				110.257,49	44.283,76	9.339.332,19
31.12.14				109.737,15	44.804,10	9.294.528,09
31.03.15				109.210,71	45.330,54	9.249.197,55
30.06.15				108.678,07	45.863,18	9.203.334,37
30.09.15				108.139,18	46.402,07	9.156.932,30
31.12.15				107.593,95	46.947,30	9.109.985,00
31.03.16				107.042,32	47.498,93	9.062.486,07
30.06.16				106.484,21	48.057,04	9.014.429,04
30.09.16				105.919,54	48.621,71	8.965.807,33
31.12.16				105.348,24	49.193,01	8.916.614,31
31.03.17				104.770,22	49.771,03	8.866.843,28
30.06.17				104.185,41	50.355,84	8.816.487,44
30.09.17				103.593,73	50.947,52	8.765.539,92
31.12.17				102.995,09	51.546,16	8.713.993,76
31.03.18				102.389,43	52.151,82	8.661.841,94
30.06.18				101.776,64	52.764,61	8.609.077,33
30.09.18				101.156,66	53.384,59	8.555.692,74
31.12.18				100.529,39	54.011,86	8.501.680,88
31.03.19				99.894,75	54.646,50	8.447.034,38
30.06.19				99.252,65	55.288,60	8.391.745,78
30.09.19				98.603,01	55.938,24	8.335.807,55
31.12.19				97.945,74	56.595,51	8.279.212,04
31.03.20				97.280,74	57.260,51	8.221.951,53
30.06.20				96.607,93	57.933,32	8.164.018,21
30.09.20				95.927,21	58.614,04	8.105.404,17
31.12.20				95.238,50	59.302,75	8.046.101,42
31.03.21				94.541,69	59.999,56	7.986.101,86
30.06.21				93.836,70	60.704,55	7.925.397,31
30.09.21				93.123,42	61.417,83	7.863.979,48
31.12.21				92.401,76	62.139,49	7.801.839,99
31.03.22				91.671,62	62.869,63	7.738.970,36
30.06.22				90.932,90	63.608,35	7.675.362,01
30.09.22				90.185,50	64.355,75	7.611.006,26
31.12.22				89.429,32	65.111,93	7.545.894,33
31.03.23				88.664,26	65.876,99	7.480.017,34
30.06.23				87.890,20	66.651,05	7.413.366,30
30.09.23				87.107,05	67.434,20	7.345.932,10
31.12.23				86.314,70	68.226,55	7.277.705,55

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

**Standort:** Erweiterungsfäche Spiel- und Festhaus  
**Realisierungsvariante:** Tagungs- und Event-Center  
 (ohne Sanierungskosten Spiel- und Festhaus)

Investitionskosten: 7.692.900,00 €  
 abzgl. Landesförderung: 3.846.450,00 €  
**Finanzierungsanteil: 3.846.450,00 €**

Auszahlung: 02.01.04  
 Leistungen: vierteljährlich  
 Tilgung: 1 % zzgl. ersp. Zinsen

Datum	Variante A Darlehn			Variante B Darlehn		
	Zinsbindung Nominalzins	10 4,24 Jahre % p.a.	Jahre % p.a.	Zinsbindung Nominalzins	20 4,7 Jahre % p.a.	Jahre % p.a.
	Zinsen	Tilgung	Restkapital	Zinsen	Tilgung	Restkapital
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
02.01.04			3.846.450,00			3.846.450,00
30.03.04	40.772,37	9.616,13	3.836.833,88	45.195,79	9.616,13	3.836.833,88
30.06.04	40.670,44	9.718,06	3.827.115,82	45.082,80	9.729,11	3.827.104,76
30.09.04	40.567,43	9.821,07	3.817.294,75	44.968,48	9.843,43	3.817.261,33
30.12.04	40.463,32	9.925,17	3.807.369,58	44.852,82	9.959,09	3.807.302,24
30.03.05	40.358,12	10.030,38	3.797.339,20	44.735,80	10.076,11	3.797.226,13
30.06.05	40.251,80	10.136,70	3.787.202,50	44.617,41	10.194,51	3.787.031,62
30.09.05	40.144,35	10.244,15	3.776.958,36	44.497,62	10.314,29	3.776.717,33
31.12.05	40.035,76	10.352,74	3.766.605,62	44.376,43	10.435,48	3.766.281,85
31.03.06	39.926,02	10.462,48	3.756.143,14	44.253,81	10.558,10	3.755.723,74
30.06.06	39.815,12	10.573,38	3.745.569,77	44.129,75	10.682,16	3.745.041,59
30.09.06	39.703,04	10.685,46	3.734.884,31	44.004,24	10.807,67	3.734.233,91
31.12.06	39.589,77	10.798,72	3.724.085,59	43.877,25	10.934,66	3.723.299,25
31.03.07	39.475,31	10.913,19	3.713.172,40	43.748,77	11.063,15	3.712.236,10
30.06.07	39.359,63	11.028,87	3.702.143,53	43.618,77	11.193,14	3.701.042,96
30.09.07	39.242,72	11.145,77	3.690.997,76	43.487,25	11.324,66	3.689.718,31
31.12.07	39.124,58	11.263,92	3.679.733,84	43.354,19	11.457,72	3.678.260,58
31.03.08	39.005,18	11.383,32	3.668.350,53	43.219,56	11.592,35	3.666.668,23
30.06.08	38.884,52	11.503,98	3.656.846,55	43.083,35	11.728,56	3.654.939,67
30.09.08	38.762,57	11.625,92	3.645.220,62	42.945,54	11.866,37	3.643.073,30
31.12.08	38.639,34	11.749,16	3.633.471,47	42.806,11	12.005,80	3.631.067,50
31.03.09	38.514,80	11.873,70	3.621.597,77	42.665,04	12.146,87	3.618.920,63
30.06.09	38.388,94	11.999,56	3.609.598,21	42.522,32	12.289,60	3.606.631,04
30.09.09	38.261,74	12.126,75	3.597.471,46	42.377,91	12.434,00	3.594.197,04
31.12.09	38.133,20	12.255,30	3.585.216,16	42.231,82	12.580,10	3.581.616,94
31.03.10	38.003,29	12.385,20	3.572.830,96	42.084,00	12.727,91	3.568.889,03
30.06.10	37.872,01	12.516,49	3.560.314,47	41.934,45	12.877,47	3.556.011,56
30.09.10	37.739,33	12.649,16	3.547.665,31	41.783,14	13.028,78	3.542.982,78
31.12.10	37.605,25	12.783,24	3.534.882,07	41.630,05	13.181,86	3.529.800,92

31.03.11	37.469,75	12.918,75	3.521.963,32	41.475,16	13.336,75	3.516.464,17
30.06.11	37.332,81	13.055,68	3.508.907,64	41.318,45	13.493,46	3.502.970,71
30.09.11	37.194,42	13.194,07	3.495.713,56	41.159,91	13.652,01	3.489.318,70
31.12.11	37.054,56	13.333,93	3.482.379,63	40.999,49	13.812,42	3.475.506,28
31.03.12	36.913,22	13.475,27	3.468.904,36	40.837,20	13.974,71	3.461.531,57
30.06.12	36.770,39	13.618,11	3.455.286,25	40.673,00	14.138,92	3.447.392,65
30.09.12	36.626,03	13.762,46	3.441.523,79	40.506,86	14.305,05	3.433.087,60
31.12.12	36.480,15	13.908,34	3.427.615,45	40.338,78	14.473,13	3.418.614,47
31.03.13	36.332,72	14.055,77	3.413.559,68	40.168,72	14.643,19	3.403.971,28
30.06.13	36.183,73	14.204,76	3.399.354,91	39.996,66	14.815,25	3.389.156,03
30.09.13	36.033,16	14.355,33	3.384.999,58	39.822,58	14.989,33	3.374.166,70
31.12.13	35.881,00	14.507,50	3.370.492,08	39.646,46	15.165,45	3.359.001,25
31.03.14				39.468,26	15.343,65	3.343.657,60
30.06.14				39.287,98	15.523,94	3.328.133,66
30.09.14				39.105,57	15.706,34	3.312.427,32
31.12.14				38.921,02	15.890,89	3.296.536,43
31.03.15				38.734,30	16.077,61	3.280.458,82
30.06.15				38.545,39	16.266,52	3.264.192,30
30.09.15				38.354,26	16.457,65	3.247.734,65
31.12.15				38.160,88	16.651,03	3.231.083,62
31.03.16				37.965,23	16.846,68	3.214.236,94
30.06.16				37.767,28	17.044,63	3.197.192,31
30.09.16				37.567,01	17.244,90	3.179.947,40
31.12.16				37.364,38	17.447,53	3.162.499,87
31.03.17				37.159,37	17.652,54	3.144.847,33
30.06.17				36.951,96	17.859,96	3.126.987,38
30.09.17				36.742,10	18.069,81	3.108.917,57
31.12.17				36.529,78	18.282,13	3.090.635,44
31.03.18				36.314,97	18.496,95	3.072.138,49
30.06.18				36.097,63	18.714,29	3.053.424,20
30.09.18				35.877,73	18.934,18	3.034.490,03
31.12.18				35.655,26	19.156,65	3.015.333,37
31.03.19				35.430,17	19.381,75	2.995.951,63
30.06.19				35.202,43	19.609,48	2.976.342,15
30.09.19				34.972,02	19.839,89	2.956.502,25
31.12.19				34.738,90	20.073,01	2.936.429,24
31.03.20				34.503,04	20.308,87	2.916.120,37
30.06.20				34.264,41	20.547,50	2.895.572,88
30.09.20				34.022,98	20.788,93	2.874.783,94
31.12.20				33.778,71	21.033,20	2.853.750,74
31.03.21				33.531,57	21.280,34	2.832.470,40
30.06.21				33.281,53	21.530,39	2.810.940,02
30.09.21				33.028,55	21.783,37	2.789.156,65
31.12.21				32.772,59	22.039,32	2.767.117,33
31.03.22				32.513,63	22.298,28	2.744.819,04
30.06.22				32.251,62	22.560,29	2.722.258,75
30.09.22				31.986,54	22.825,37	2.699.433,38
31.12.22				31.718,34	23.093,57	2.676.339,81
31.03.23				31.446,99	23.364,92	2.652.974,89
30.06.23				31.172,45	23.639,46	2.629.335,43
30.09.23				30.894,69	23.917,22	2.605.418,21
31.12.23				30.613,66	24.198,25	2.581.219,97

# Stadthalle Worms: Wirtschaftlichkeitsanalyse

**Standort:** Erweiterungsfäche Spiel- und Festhaus  
**Realisierungsvariante:** Tagungs- und Event-Center  
 mit geförderter Sanierung Spiel- und Festhaus

Investitionskosten: 19.129.800,00 €  
 abzgl. Landesförderung: 9.564.900,00 €  
**Finanzierungsanteil: 9.564.900,00 €**

Auszahlung: 02.01.04  
 Leistungen: vierteljährlich  
 Tilgung: 1 % zzgl. ersp. Zinsen

Datum	Variante A Darlehn			Variante B Darlehn		
	Zinsbindung Nominalzins	10 Jahre 4,24 % p.a.	Jahre % p.a.	Zinsbindung Nominalzins	20 Jahre 4,7 % p.a.	Jahre % p.a.
	Zinsen	Tilgung	Restkapital	Zinsen	Tilgung	Restkapital
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
02.01.04			9.564.900,00			9.564.900,00
30.03.04	101.387,94	23.912,25	9.540.987,75	112.387,58	23.912,25	9.540.987,75
30.06.04	101.134,47	24.165,72	9.516.822,03	112.106,61	24.193,22	9.516.794,53
30.09.04	100.878,31	24.421,88	9.492.400,15	111.822,34	24.477,49	9.492.317,04
30.12.04	100.619,44	24.680,75	9.467.719,41	111.534,73	24.765,10	9.467.551,94
30.03.05	100.357,83	24.942,36	9.442.777,04	111.243,74	25.056,09	9.442.495,85
30.06.05	100.093,44	25.206,75	9.417.570,29	110.949,33	25.350,50	9.417.145,35
30.09.05	99.826,25	25.473,94	9.392.096,34	110.651,46	25.648,37	9.391.496,99
31.12.05	99.556,22	25.743,97	9.366.352,37	110.350,09	25.949,74	9.365.547,25
31.03.06	99.283,34	26.016,85	9.340.335,52	110.045,18	26.254,64	9.339.292,61
30.06.06	99.007,56	26.292,63	9.314.042,89	109.736,69	26.563,14	9.312.729,47
30.09.06	98.728,85	26.571,34	9.287.471,55	109.424,57	26.875,25	9.285.854,22
31.12.06	98.447,20	26.852,99	9.260.618,56	109.108,79	27.191,04	9.258.663,18
31.03.07	98.162,56	27.137,63	9.233.480,93	108.789,29	27.510,53	9.231.152,65
30.06.07	97.874,90	27.425,29	9.206.055,63	108.466,04	27.833,78	9.203.318,86
30.09.07	97.584,19	27.716,00	9.178.339,63	108.139,00	28.160,83	9.175.158,04
31.12.07	97.290,40	28.009,79	9.150.329,84	107.808,11	28.491,72	9.146.666,32
31.03.08	96.993,50	28.306,69	9.122.023,15	107.473,33	28.826,50	9.117.839,82
30.06.08	96.693,45	28.606,74	9.093.416,40	107.134,62	29.165,21	9.088.674,61
30.09.08	96.390,21	28.909,98	9.064.506,43	106.791,93	29.507,90	9.059.166,72
31.12.08	96.083,77	29.216,42	9.035.290,01	106.445,21	29.854,62	9.029.312,10
31.03.09	95.774,07	29.526,12	9.005.763,89	106.094,42	30.205,41	8.999.106,69
30.06.09	95.461,10	29.839,09	8.975.924,80	105.739,50	30.560,32	8.968.546,37
30.09.09	95.144,80	30.155,39	8.945.769,41	105.380,42	30.919,41	8.937.626,97
31.12.09	94.825,16	30.475,03	8.915.294,38	105.017,12	31.282,71	8.906.344,26
31.03.10	94.502,12	30.798,07	8.884.496,31	104.649,55	31.650,28	8.874.693,98
30.06.10	94.175,66	31.124,53	8.853.371,78	104.277,65	32.022,17	8.842.671,81
30.09.10	93.845,74	31.454,45	8.821.917,33	103.901,39	32.398,43	8.810.273,38
31.12.10	93.512,32	31.787,87	8.790.129,46	103.520,71	32.779,11	8.777.494,26

31.03.11	93.175,37	32.124,82	8.758.004,64	103.135,56	33.164,27	8.744.330,00
30.06.11	92.834,85	32.465,34	8.725.539,30	102.745,88	33.553,95	8.710.776,05
30.09.11	92.490,72	32.809,47	8.692.729,83	102.351,62	33.948,21	8.676.827,84
31.12.11	92.142,94	33.157,25	8.659.572,58	101.952,73	34.347,10	8.642.480,74
31.03.12	91.791,47	33.508,72	8.626.063,86	101.549,15	34.750,68	8.607.730,07
30.06.12	91.436,28	33.863,91	8.592.199,94	101.140,83	35.159,00	8.572.571,07
30.09.12	91.077,32	34.222,87	8.557.977,07	100.727,71	35.572,11	8.536.998,96
31.12.12	90.714,56	34.585,63	8.523.391,44	100.309,74	35.990,09	8.501.008,87
31.03.13	90.347,95	34.952,24	8.488.439,20	99.886,85	36.412,97	8.464.595,90
30.06.13	89.977,46	35.322,73	8.453.116,46	99.459,00	36.840,82	8.427.755,07
30.09.13	89.603,03	35.697,16	8.417.419,31	99.026,12	37.273,70	8.390.481,37
31.12.13	89.224,64	36.075,55	8.381.343,76	98.588,16	37.711,67	8.352.769,70
31.03.14				98.145,04	38.154,78	8.314.614,92
30.06.14				97.696,73	38.603,10	8.276.011,82
30.09.14				97.243,14	39.056,69	8.236.955,14
31.12.14				96.784,22	39.515,60	8.197.439,53
31.03.15				96.319,91	39.979,91	8.157.459,62
30.06.15				95.850,15	40.449,67	8.117.009,95
30.09.15				95.374,87	40.924,96	8.076.084,99
31.12.15				94.894,00	41.405,83	8.034.679,16
31.03.16				94.407,48	41.892,34	7.992.786,82
30.06.16				93.915,25	42.384,58	7.950.502,24
30.09.16				93.417,23	42.882,60	7.907.519,64
31.12.16				92.913,36	43.386,47	7.864.133,17
31.03.17				92.403,56	43.896,26	7.820.236,91
30.06.17				91.887,78	44.412,04	7.775.824,87
30.09.17				91.365,94	44.933,88	7.730.890,99
31.12.17				90.837,97	45.461,86	7.685.429,13
31.03.18				90.303,79	45.996,03	7.639.433,10
30.06.18				89.763,34	46.536,49	7.592.896,61
30.09.18				89.216,54	47.083,29	7.545.813,32
31.12.18				88.663,31	47.636,52	7.498.176,80
31.03.19				88.103,58	48.196,25	7.449.980,56
30.06.19				87.537,27	48.762,55	7.401.218,00
30.09.19				86.964,31	49.335,51	7.351.882,49
31.12.19				86.384,62	49.915,21	7.301.967,28
31.03.20				85.798,12	50.501,71	7.251.465,57
30.06.20				85.204,72	51.095,10	7.200.370,47
30.09.20				84.604,35	51.695,47	7.148.675,00
31.12.20				83.996,93	52.302,89	7.096.372,10
31.03.21				83.382,37	52.917,45	7.043.454,65
30.06.21				82.760,59	53.539,23	6.989.915,42
30.09.21				82.131,51	54.168,32	6.935.747,10
31.12.21				81.495,03	54.804,80	6.880.942,30
31.03.22				80.851,07	55.448,75	6.825.493,55
30.06.22				80.199,55	56.100,28	6.769.393,27
30.09.22				79.540,37	56.759,45	6.712.633,82
31.12.22				78.873,45	57.426,38	6.655.207,44
31.03.23				78.198,69	58.101,14	6.597.106,31
30.06.23				77.516,00	58.783,83	6.538.322,48
30.09.23				76.825,29	59.474,54	6.478.847,94
31.12.23				76.126,46	60.173,36	6.418.674,58