



# Bürgerhaus Zum Löwen

---

## INVESTITIONSPLAN

AUTOR: MANFRED BRECHT / STAND: 11.07.2016

# Gebäude

---

- 1848 (lt. Einschätzungsverzeichnis)
- 1936 nach Brand teilweise wieder aufgebaut
- ca. 1.200 qm Bruttogrundfläche
- ca. 660 qm Gewerbe- und Wohnfläche (einschl. Dachgeschoss)
- Grundstück 683 qm

# Nutzungskonzept

---

- Kellergeschoss bleibt zunächst unverändert
- Erdgeschoss – Landgaststätte und Verkaufsladen
- Obergeschoss - Fremdenzimmer
- Dachgeschoss - Fremdenzimmer

# Gesamtinvestition

---

Gesamtinvestition				
Projektierung				
Werbung				20.000,00 €
Ankauf				
Kaufpreis				
Nebenkosten				287.500,00 €
Neubau / Betriebsausstattung				
Dachgeschoss ausbauen		243.000,00 €		
Ausstattung FZ - OG		45.000,00 €		
Ausstattung FZ - DG		30.000,00 €		
Inneneinrichtung Gastro		140.000,00 €		458.000,00 €
Sanierung				
Sanierungskosten				421.600,00 €
Investition gesamt				1.187.100,00 €

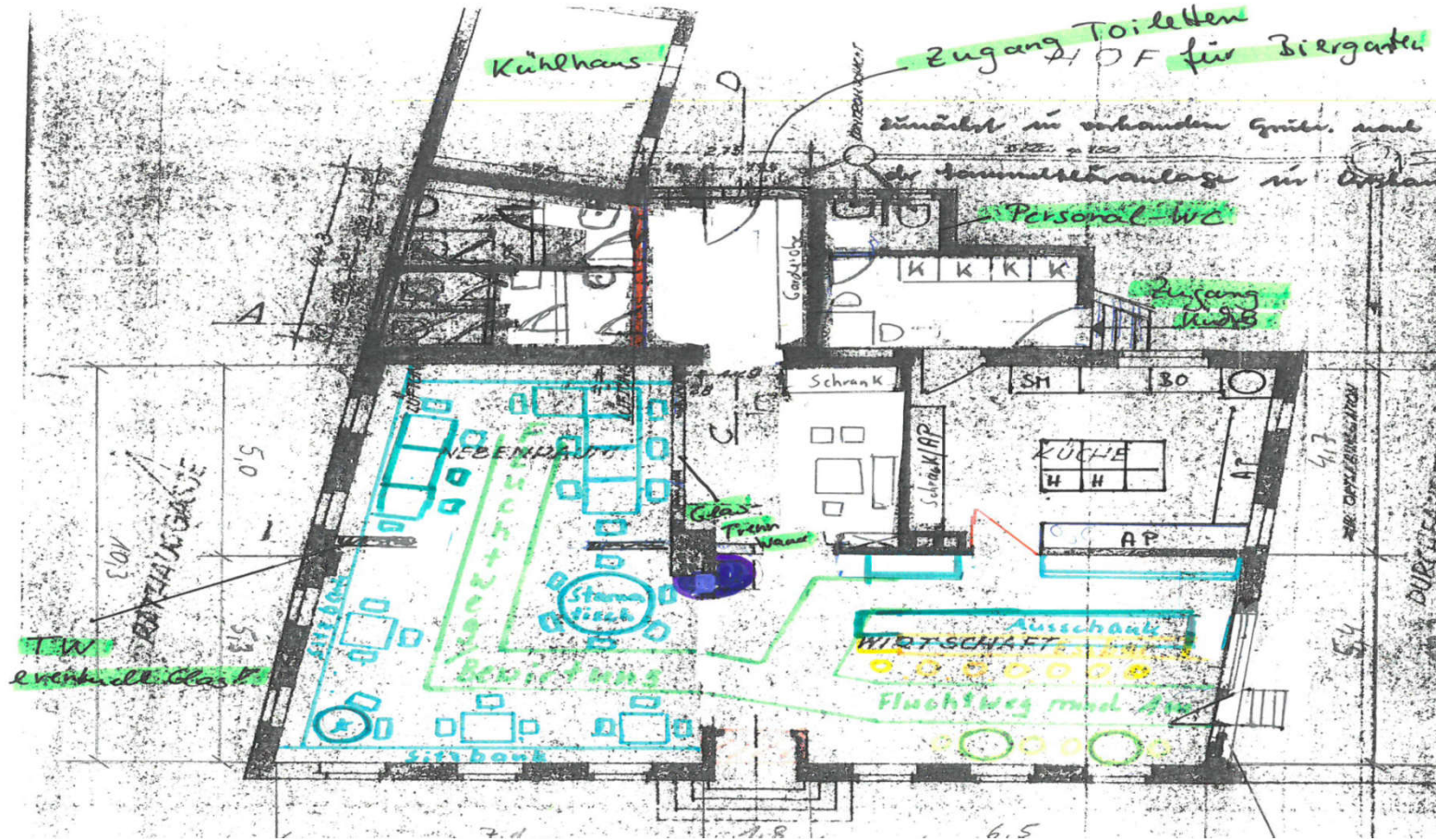
# Gesamtinvestition

Sanierungskosten pro qm Wohnfläche			Wfl. 400	qm	Baukosten gesamt
Abbrucharbeiten		84,00 €			33.600,00 €
Zimmer- und Holzarbeiten		32,00 €			12.800,00 €
Dachdeckerarbeiten		79,00 €			31.600,00 €
Putzarbeiten / Trockenbau		158,00 €			63.200,00 €
Fliesenarbeiten		37,00 €			14.800,00 €
Estricharbeiten		32,00 €			12.800,00 €
Schreinerarbeiten		63,00 €			25.200,00 €
Schlosserarbeiten		21,00 €			8.400,00 €
Fenster		116,00 €			46.400,00 €
Malerarbeiten		116,00 €			46.400,00 €
Bodenbelagsarbeiten		32,00 €			12.800,00 €
Heizunginstallation		74,00 €			29.600,00 €
Sanitärinstallation		89,00 €			35.600,00 €
Elektroinstallation		84,00 €			33.600,00 €
Außenanlagen		37,00 €			14.800,00 €
Sanierungskosten gesamt		1.054,00 €			421.600,00 €

# Kalkulation - Landgaststätte

Themen	Umsatz	Anzahl der Tage pro Jahr	Summe Umsatz	Anzahl Stunden	Anzahl Personal	Gesamt-Stunden	Stunden-lohn	Personal-kosten	Kosten ohne Personal in %	Betriebs-kosten	Ertrag
1. Betreiben der Gastsäfte an 3 Tagen in der Woche											
Freitag von 17.00 - 23.00 Uhr	400,00 €	51	20.400,00 €	7	3	21	10,00 €	10.710,00 €	40%	8.160,00 €	1.530,00 €
Samstag von 18.00 - 23.00 Uhr	400,00 €	46	18.400,00 €	7	3	21	10,00 €	9.660,00 €	40%	7.360,00 €	1.380,00 €
Sonntag von 15.00 - 20.00 Uhr	400,00 €	51	20.400,00 €	6	3	18	10,00 €	9.180,00 €	40%	8.160,00 €	3.060,00 €
2. Betreiben der Gastsäfte donnerstags vom 1.1. - 31.3. und vom 1.10. - 31.12. - jeweils von 19.00 - 23.00 Uhr	300,00 €	25	7.500,00 €	5	2	10	10,00 €	2.500,00 €	40%	3.000,00 €	2.000,00 €
3. Kleine Veranstaltung (15 Personen) mit Catering	300,00 €	5	1.500,00 €	6	1	6	10,00 €	300,00 €	40%	600,00 €	600,00 €
4. Große Veranstaltungen mit Catering anstatt Gaststätte	750,00 €	5	3.750,00 €	6	2	12	10,00 €	600,00 €	40%	1.500,00 €	1.650,00 €
5. Veranstaltungen mit Darbietungen (zusätzlicher Umsatz)	200,00 €	10	2.000,00 €			0		- €	40%	800,00 €	1.200,00 €
6. Vereinsveranstaltungen außerhalb der Öffnungszeiten	300,00 €	3	900,00 €	6	2	12	10,00 €	360,00 €	40%	360,00 €	180,00 €
7. Sonntags Frühstück von 9.00 - 11.30 Uhr	300,00 €	12	3.600,00 €	3,5	2	7	10,00 €	840,00 €	40%	1.440,00 €	1.320,00 €
8. Donnerstags von 11.30 - 13.00 Uhr - Dampfnudeltag	225,00 €	10	2.250,00 €	2,5	2	5	10,00 €	500,00 €	50%	1.125,00 €	625,00 €
9. Schlemmerangebot (zusätzlicher Umsatz)	200,00 €	7	1.400,00 €	0	0	0	10,00 €	- €	40%	560,00 €	840,00 €
10. Biergarten öffnen an 64 Tagen											
Donnerstags von 17.00 Uhr - 22.00 Uhr	300,00 €	16	4.800,00 €	5	3	15	10,00 €	2.400,00 €	40%	1.920,00 €	480,00 €
Freitags von 17.00 Uhr - 22.00 Uhr (zusätzlich)	150,00 €	16	2.400,00 €	5	1	5	10,00 €	800,00 €	40%	960,00 €	640,00 €
Samstag von 17.00 Uhr - 22.00 Uhr (zusätzlich)	150,00 €	16	2.400,00 €	5	1	5	10,00 €	800,00 €	40%	960,00 €	640,00 €
Sonntag von 11.00 Uhr - 15.00 Uhr (erweitert)	300,00 €	16	4.800,00 €	5	3	15	10,00 €	2.400,00 €	40%	1.920,00 €	480,00 €
Sonntag von 15.00 Uhr - 20.00 Uhr (zusätzlich)	150,00 €	16	2.400,00 €	6	1	6	10,00 €	960,00 €	40%	960,00 €	480,00 €
Kosten für die Reinigung		178	- €	3	1	3	10,00 €	5.340,00 €		- €	-5.340,00 €
Einkaufen (2 x die Woche)		102	- €	2	1	2	10,00 €	2.040,00 €		- €	-2.040,00 €
			98.900,00 €					49.390,00 €		39.785,00 €	9.725,00 €

# Bauliche Substanz und Veränderungen - Grundriss



## Kalkulation - Ladengeschäft

Umsatz Ladengeschäft				
Umsatzerlös pro Tag	90,00 €			
aus Ladengeschäft		1.800,00 €		
aus Sonstige		0,00 €	1.800,00 €	
Bewirtschaftungskosten				
Wareneinsatz	35%	-630,00 €		
Personalkosten	50%	-900,00 €		
Energiekosten	5%	-90,00 €		
Betriebs- und Verwaltungs-				
kosten	5%	-90,00 €		
Steuern, Gebühren	5%	-90,00 €		
Rücklagen (Instandhaltung)	0%	0,00 €		
Pacht	0%	0,00 €	-1.800,00 €	
Einkünfte vor Steuern		100%		0,00 €



# Kalkulation – Fremdenzimmer Obergeschoss

8 Zimmer 1 Appartement	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	Ergebnis
<b>Fremdenzimmer</b>								
Anzahl der Belegungen	6	6	6	6	6			
Zimmerpreis	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €			
Summe Umsatz	270,00 €	270,00 €	270,00 €	270,00 €	270,00 €			
Jahresumsatz (50 Wochen)								67.500,00 €
<b>Appartement</b>								
Belegung 10 Wochen	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €			
Jahresumsatz (50 Wochen)								2.500,00 €
Arbeitseinsatz in Stunden für Reinigen und Bügeln	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00			-15.000,00 €
<b>Umsatz nach Abzug der Personalkosten</b>								55.000,00 €
<b>Betriebskosten</b>								-31.920,00 €
<b>Erlöse vor Steuern</b>								23.080,00 €

Auslastungsgrad 46 %

In den Betriebskosten  
sind 14.000 € für Pacht  
enthalten.

# Kalkulation – Fremdenzimmer Dachgeschoss

6 Zimmer	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	Ergebnis
<b>Fremdenzimmer</b>								
Anzahl der Belegungen	4	4	4	4	4			
Zimmerpreis	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €			
Summe Umsatz	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €			
Jahresumsatz (50 Wochen)								45.000,00 €
Arbeitseinsatz in Stunden für Reinigen und Bügeln	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00			-12.500,00 €
Umsatz nach Abzug der Personalkosten								32.500,00 €
Betriebskosten								-20.520,00 €
Erlöse vor Steuern								11.980,00 €

Auslastungsgrad 69 %

In den Betriebskosten sind 9.000 € für Pacht enthalten.

## Kalkulation – Pachteinnahmen – Erlöse vor Steuern

Summe der kalkulierten Pachteinnahmen			
Dachgeschoss		9.000,00 €	
Obergeschoss		14.000,00 €	
Gaststätte		0,00 €	
Ladengeschäft		0,00 €	23.000,00 €
Erlöse vor Steuern			
Dachgeschoss		11.980,00 €	
Obergeschoss		23.080,00 €	
Gaststätte		9.725,00 €	
Ladengeschäft		0,00 €	44.785,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>67.785,00 €</b>

### Gründe für dieses Konzept:

- Ladengeschäft ohne Gewinn und ohne Pacht.
- Gaststätte mit Gewinn, jedoch ohne Pacht.
- Fremdenzimmer zahlen Pacht und werfen Gewinn ab.

Die Fremdenzimmer tragen das Konzept und subventioniert die Gaststätte und das Ladengeschäft.

## Risiken - Maßnahmen

---

- Insolvenz der Genossenschaft

Abwehrmaßnahmen

- Fremdenzimmer werden so angeordnet, dass später Eigentumswohnungen gebildet werden können. Verkaufserlös 630.000 € (350 qm x 1.800 €/qm).
- Verkauf der Gaststätte mit Laden. Verkaufserlös 250.000 €.

Restrisiko: 320.000 € (Verlust der Einlagen)

- Höhere Kosten als geplant

Abwehrmaßnahmen:

- Angebotene Rabatte der Firmen sind nicht berücksichtigt.
- Konservative Kostenschätzung
- Sponsoren sind nicht berücksichtigt (z. B. Verkauf von Zimmernamen).