

## **Kritische Betrachtung der von der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V. erstellten Wirtschaftlichkeitsprognose zur Römertherme**

Zu der Potentialanalyse und Wirtschaftlichkeitsprognose zum Betrieb der Römertherme wurde bisher eine Reihe von Gutachten erstellt. Die letzte Prognose der Firma monte mare wurde der Kreisverwaltung vorgelegt und von dieser als nicht genügend belastbar eingestuft. Eine neue Prognose wurde in Auftrag gegeben und von den Erstellern am 04.03.2013, monatelang nach der Fertigstellung, dem Stadtrat vorgestellt. Die dabei gezeigte Präsentation wurde am 31.03.2013 den Stadträten zugeleitet.

Soweit es mir nur mit der Vorlage der 17-seitigen Präsentation möglich war, habe ich versucht, die Berechnungen und Angaben nachzuvollziehen und habe festgestellt, dass eine Reihe von Fakten nicht in der Prognose berücksichtigt wurde.

Gerne hätte ich diesbezügliche Fragen am Tag der Präsentation an die Ersteller selbst gestellt, jedoch war die notwendige Einarbeitung in dieses Thema, die solche Fragestellungen erst ermöglicht hätte, aufgrund der fehlenden Unterlagen nicht möglich.

Ich habe meine Ergebnisse in folgenden Punkten zusammengefasst:

- **Investitionen**
- **Besucher und Einnahmen**
- **Laufende Betriebskosten**
- **Betriebsergebnis I vor Kapitalkosten**
- **Kapitalkosten**
- **Jährlicher Zuschuss der Stadt an eine Betreibergesellschaft (Finanzrechnung)**
- **Jährliche Werteverzehr (Ergebnisrechnung)**  
(noch nicht fertiggestellt)

# Investitionen

|   | Analyse<br>D.G.Badew. e.V. | Angepasste<br>Werte     | Erläuterungen<br>zur den angepassten Werten  |
|---|----------------------------|-------------------------|--|
| Bohrung                                 | kein Ansatz                | 1.546.300 €             | Maßnahme ist abgeschlossen   |
| Bauplatz herrichten                     | kein Ansatz                | 61.885 €                | Kostenberechnung mm<br>vom 04.06.2008<br>+ 9% Kostensteigerung<br>Baunebenkosten nicht angepasst |
| Bauwerk und Gerätschaften               | 11.000.000 €               | 11.190.849 €            |  |
| Außenanlagen                            | } 2.000.000 €              | 541774,69               |  |
| Zusätzliche Maßnahmen<br>Baunebenkosten |                            | 26.007 €<br>1.814.814 € |  |
| Bauzeitins Anlaufkosten                 | kein Ansatz                | 600.000 €               | Analyse Dienst & Martini<br>vom 10.05.2010   |
| Liquiditätsreserve                      | kein Ansatz                | 200.000 €               |  |
| Summe                                   | 13.000.000 €               | 15.981.630 €            |  |

alles ohne MwSt.

## Erläuterungen:

- Die Bohrung ist Teil der Investition und als Maßnahme bereits abgeschlossen.
- Auf der Basis der Kostenberechnung von mm vom 04.06.2008 (Therme und Sauna ohne Freibad) wurden die Baukosten um die Steigerung des Baupreisindex um 9 % höher angesetzt.
- Die geschätzten Baunebenkosten wurden nicht erhöht und müssen noch näher untersucht werden.
- Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dienst&Martini hatte im Mai 2010 Bauzeitins, Anlaufkosten und eine Liquiditätsreserve als Investitionskosten in ihre Wirtschaftlichkeitsanalyse angesetzt.
- Die mit der Prüfung beauftragte Gesellschaft für das Badewesen rechnete mit 13.000.000 € als Investitionssumme. Diese Summe wurde von der Stadtverwaltung vorgegeben.
- Der Kreisverwaltung wurde eine Investitionssumme von 15.500.000 € angegeben.

Im folgenden rechne ich mit einer Investitionssumme in Höhe von

## 15.981.630 €

weiter.

# Zu erwartende Besucher und Einnahmen

Die zwei vorliegenden Prognosen werden gegenübergestellt. Auffällig ist, dass die Prognose der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen mit 104.000 Besuchen im Jahr sehr deutlich von der Prognose von monte mare abweicht. Darüber hinaus sind die durchschnittlichen Erlöse pro Besucher bei mm höher angesetzt.

Kinder unter 6 Jahre sind von mm nicht mitgezählt. Die Deutsche Gesellschaft für das Badewesen macht in der Kurzfassung darüber keine Aussage.

Prognose monte mare Februar 2012

|                | Besucher | Erlöse/Bes. | Erlöse      |
|----------------|----------|-------------|-------------|
| Sauna          |          | 15,75 €     | 944.860 €   |
| Solarium       | 60.000   | 0,17 €      | 10.084 €    |
| wellness       |          | 3,27 €      | 196.262 €   |
| Thermalbad     | 120.000  | 7,27 €      | 872.523 €   |
| Schule Vereine | 15.000   | 3,33 €      | 50.000 €    |
| Gastronomie    | 195.000  | 2,20 €      | 428.571 €   |
| Shop           | 195.000  | 0,16 €      | 30.252 €    |
| Stomverkauf    |          |             | 0 €         |
|                |          |             | 2.532.552 € |
| Abzug Rabatte  |          |             | -181.738 €  |
|                |          |             | 2.350.814 € |

Prognose Deutsche Gesellschaft für das Badewesen Juli 2012

|                | Besucher | Erlöse/Bes. | Erlöse      |
|----------------|----------|-------------|-------------|
| Sauna          | 43.500   | 13,15 €     | 572.025 €   |
| Hallenbad      | 45.500   | 5,26 €      | 239.330 €   |
| Schule Vereine | 15.000   | 2,34 €      | 35.100 €    |
| Gastronomie    | 104.000  | 1,77 €      | 184.080 €   |
| Shop           | 104.000  | 1,77 €      | 184.080 €   |
| Stomverkauf    |          |             | 4.500 €     |
|                |          |             | 1.219.115 € |
| Abzug Rabatte  |          |             | -35.905 €   |
|                |          |             | 1.183.210 € |

In der Prognose von mm sind die Preise aufgeführt. 40 % der Besuche werden am Wochenende erwartet. Dafür ist jeweils einen Preisaufschlag einkalkuliert.

## ohne Kinder unter 6 Jahren

| Sauna   | alle gleich |
|---------|-------------|
| kurz 3h | 15,00 €     |
| lang    | 18,00 €     |

40 % am Wochenende jeweils 2 € mehr

| Thermalbad | Kinder bis 6 | Jugendliche | Erwachsene |
|------------|--------------|-------------|------------|
| Kurzzeit   | 0,00 €       | 5,00 €      | 7,00 €     |
| Langzeit   | 0,00 €       | 7,00 €      | 9,00 €     |

40 % am Wochenende jeweils 1 € mehr

## Laufende Betriebskosten

| Februar 2012              |  | mm                 | Bäderwesen         |                        | Juli 2012 |
|---------------------------|--|--------------------|--------------------|------------------------|-----------|
| Personalkosten            |  | 1.064.136 €        | 874.333 €          | Objektmanagementkosten |           |
| Energiekosten             |  | 253.025 €          |                    | (PersKosten enthalten) |           |
| Webeetat                  |  | 70.524 €           | 478.000 €          | Betriebskosten         |           |
| Wareneneinsatz            |  | 171.429 €          |                    |                        |           |
| Wareneinstand             |  | 34.752 €           |                    |                        |           |
| Managementkosten/Overhaed |  | 120.000 €          |                    |                        |           |
| sonstige                  |  | 140.342 €          |                    |                        |           |
| Reperatur Instandhaltung  |  | 65.000 €           | 165.000 €          | Instandsetzungskosten  |           |
| Attraktivierung           |  | 0 €                |                    |                        |           |
|                           |  | <b>1.919.208 €</b> |                    |                        |           |
|                           |  |                    | <b>1.517.333 €</b> |                        |           |

Auffällig ist, dass bei mm ein großer Ansatz für Personalkosten angesetzt ist. Dagegen fehlt in dieser Analyse der von Dienst&Martini schon angemahnte Betrag für die Instandhaltung und Attraktivierung in Höhe von insgesamt 165.000 €.

## Betriebsergebnisse I

Mit Betriebsergebnis I ist auch das operative Ergebnis gemeint. Hier werden die Erlöse den Ausgaben ohne Berücksichtigung der Kapitalkosten (Zinsen, Abschreibung) gegenübergestellt.

|                              | Erlöse      | Ausgaben    | Betriebsergebnis I |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| Analyse mm original          | 2.350.814 € | 1.919.208 € | 431.606 €          |
| Analyse mm mit Anpassung D&M | 2.350.814 € | 2.019.208 € | 331.606 €          |
| Analyse Bäderwesen           | 1.183.210 € | 1.517.333 € | -334.123 €         |

Die Ausgaben der angepassten Analyse von mm wurden um 100.000 € für Attraktivierungs- und Instandhaltungskosten angehoben.

# Kapitalkosten

Mit den Kapitalkosten werden in der Ergebnisrechnung jährlich die Investitionen abgeschrieben und die Restwerte verzinst. In der Finanzrechnung werden die jährlich anfallenden Zinsen und die Tilgungszahlungen der Kredite verbucht, die sogenannte Annuität.

Wie zuvor schon zu sehen, gibt es über die tatsächliche Investitionshöhe unterschiedliche Ansichten, die im Einzelnen dargestellt wurden.

Eine eigene Version ist in der Stadtratsvorlage der Stadtverwaltung vom Juni 2011 dargestellt:

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Baukosten Bad            | 14.000.000 €               |
| Baukosten Thermalbohrung | <u>1.500.000 €</u>         |
|                          | 15.500.000 €               |
| Bereits verausgabt       | <u>2.850.000 €</u>         |
| Noch zu verausgaben      | 12.650.000 €               |
| <br>                     |                            |
| Investition              | <u><u>12.650.000 €</u></u> |

Wie zuvor oben dargelegt beläuft sich die Gesamtinvestition meiner Meinung nach jedoch auf

**15.981.630 €.**

Von diesem Betrag ist bei der Berechnung der Annuität auszugehen.

Bei der Berechnung wurden zunächst die bereits erhaltenen Zuschüsse in Höhe von 250.000 € und ein erhoffter Zuschuss von 3.000.000 € außen vor gelassen

Für die Investitionen sollen auf Vorschlag der Verwaltung (Vorlage vom Juni 2011) wie folgt Kredite aufgenommen werden:

- 25 % Laufzeit 20 Jahre, 2,5 % Zinsen
- 75 % Laufzeit 30 Jahre, 2,95 % Zinsen

|                   |                     |  |
|-------------------|---------------------|--|
|                   | <b>15.981.630 €</b> | <b>Gesamtinvestition</b>                             |
|                   | <b>3.250.000 €</b>  | <b>Zuschuss</b>                                      |
|                   | <hr/>               |  |
|                   | <b>12.731.630 €</b> | <b>von der Stadt Boppard aufzubringendes Kapital</b> |
| <br>              |                     |  |
| <b>Darlehen 1</b> | <b>3.182.908 €</b>  | <b>25% 20 Jahre 2,5 % Zinsen</b>                     |
| <b>Darlehen 2</b> | <b>9.548.723 €</b>  | <b>75% 30 Jahre 2,95 % Zinsen</b>                    |
|                   | <hr/>               |  |
|                   | <b>12.731.630 €</b> |  |
| <br>              |                     |  |
| <b>Darlehen 1</b> | <b>197.000 €</b>    | <b>Annuität 20 Jahre lang</b>                        |
| <b>Darlehen 2</b> | <b>475.000 €</b>    | <b>Annuität 30 Jahre lang</b>                        |
|                   | <hr/>               |  |
|                   | <b>672.000 €</b>    | <b>von der Stadt jährlich zu zahlende Annuität</b>   |

Die für die Gesamtinvestition (ohne Zuschüsse) notwendige Annuität beläuft sich somit auf 672.000 €, die jährlich von der Stadt Boppard zu zahlen sind.

Da die geleisteten und noch nicht fest zugesagten aber erwartenden Zuschüsse auch durch Kredite gedeckt und vom Steuerzahler getilgt werden müssen, könnte man auch hierfür eine Annuität ansetzen.

### **Annuität für Zuschuss Land**

**3.250.000 €      25%    20 Jahre 2,5 % Zinsen**  
**200.000 €      Annuität 20 Jahre lang**

## **Jährlicher Zuschusses der Stadt an eine Betreiber-gesellschaft** (Finanzrechnung)

Nach den bisher auf der Basis der Analyseergebnisse der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen aufgestellten Berechnungen, ergänzt durch die von dieser nicht in Ansatz gebrachten Beträge sowie den Empfehlungen von D&M, errechnete ich den jährlich zu zahlende Zuschuss der Stadt Boppard an eine selbst betriebene Römertherme auf:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Verlust Betriebsergebnis I</b>              | <b>334.123</b>          |
| <b><u>jährliche Annuität ohne Zuschuss</u></b> | <b><u>672.000 €</u></b> |
|  | <b>1.006.123 €</b>      |

Berücksichtigt man noch die Annuität der Zuschüsse, die vom Land finanziert werden, so erhöht sich die Unterdeckung jährlich um etwa weitere 200.000 €.

Wenn eine Berteibergesellschaft, wie mit mm angestrebt, die Römertherme betreibt, so vergrößert sich in der Berechnung zunächst der Verlust noch um die gezahlte jährliche Managementgebühr. Inwieweit diese durch ein Fachunternehmen geführte GmbH dann die jährlichen Verluste von jährlich über 1.000.000 € auf ein erträgliches Maß reduzieren kann, scheint mir recht fraglich bis unmöglich.

Unberücksichtigt ist auch noch die Finanzierung der Einlage von angedachten 250.000 €, die die Stadt Boppard in die Gesellschaft bei der Gründung einbringt.

Heinz Klinkhammer