

Anlage 2

ADAM &amp; PARTNER

UNTERNEHMENSBERATUNG

Machbarkeitsstudie: Touristisch geprägtes Erlebnisbad auf dem Steinwarder  
 Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG  
 13. September 2018

## 3.3.1 Realistische Variante

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Basisdaten</b>					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	85.325	94.655	99.795	101.663	102.616
Bad - Individualgäste	58.249	64.721	68.127	69.490	70.184
Bad - Schulen	2.907	3.230	3.400	3.400	3.400
Bad - Vereine	2.565	2.700	3.000	3.000	3.000
Sauna	21.604	24.005	25.268	25.773	26.031
Massagen	4.275	4.750	5.000	5.100	5.151
Hausgäste (Übernachtungen)	81.500	85.500	89.500	90.576	93.240
Übernachtungen Heiligenhafen (ÜN)	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000
<b>Berechnungen</b>					
<b>Erlöse</b>	<b>1.540,2</b>	<b>1.629,8</b>	<b>1.726,0</b>	<b>1.750,0</b>	<b>1.817,8</b>
Bad - Individualgäste	159,3	177,0	195,6	199,5	211,6
Bad - Schulen	13,6	15,1	16,7	16,7	17,5
Bad - Vereine	12,0	12,6	14,7	14,7	15,5
Sauna	277,1	307,9	340,3	347,1	371,7
Massagen	102,6	116,3	124,8	129,9	133,8
Hausgäste (Übernachtungen)	407,5	427,5	456,5	461,9	485,0
Gastronomiepacht	13,0	14,7	15,8	16,4	16,9
Verkäufe	6,6	7,5	8,0	8,4	8,6
Kursgebühr	10,6	12,0	12,9	13,4	13,8
Betriebskostenzuschuss fix	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Betriebskostenzuschuss variabel	88,0	89,3	90,7	92,0	93,4
<b>J. Wareneinstand</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,4</b>
Wareneinstand Shop	-2,6	-3,0	-3,2	-3,3	-3,4
<b>= Rohertrag</b>	<b>1.537,6</b>	<b>1.626,8</b>	<b>1.722,7</b>	<b>1.746,7</b>	<b>1.814,4</b>
<b>J. Betriebskosten</b>	<b>-1.375,2</b>	<b>-1.424,9</b>	<b>-1.541,9</b>	<b>-1.579,6</b>	<b>-1.619,2</b>
Personal	-608,5	-620,7	-633,1	-645,7	-658,7
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-252,6	-279,2	-297,1	-309,0	-320,7
Wasser	-50,3	-56,9	-61,0	-63,6	-66,1
Abwasser	-85,0	-98,7	-107,0	-111,8	-116,6
Wärme	-67,3	-71,2	-74,4	-77,0	-79,5
Strom	-49,9	-52,4	-54,7	-56,5	-58,5
Instandhaltung	-74,3	-75,7	-152,9	-156,0	-160,7
Materialaufwand, Entsorgung	-93,3	-95,2	-97,1	-99,1	-101,0
Fremdleistungen	-143,2	-146,1	-149,0	-152,0	-155,0
Verwaltung, Gebühren	-43,0	-43,9	-44,7	-45,6	-46,5
Versicherungen	-15,8	-16,1	-16,5	-16,8	-17,1
Marketing	-119,5	-121,8	-124,3	-127,0	-129,7
Fahrzeugkosten	-5,0	-5,1	-5,2	-5,3	-5,4
Sonstiges	-20,0	-21,0	-22,1	-23,2	-24,3
<b>= Deckungsbeitrag I</b>	<b>162,4</b>	<b>201,9</b>	<b>180,8</b>	<b>167,1</b>	<b>195,1</b>

Machbarkeitsstudie: Touristisch geprägtes Erlebnisbad auf dem Steinwarder  
 Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG  
 13. September 2018

Übertrag: Deckungsbeitrag I	162,4	201,9	180,8	167,1	195,1
./. Kalkulatorische Kosten	-213,0	-209,7	-206,3	-202,9	-199,5
Zinsen Fremdkapital	-78,0	-74,7	-71,3	-67,9	-64,5
Afa	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Auflösung von Sonderzuweisungen	315,0	315,0	315,0	315,0	315,0
= Deckungsbeitrag II	-50,6	-7,7	-25,5	-35,8	-4,3
Zuzüglich Übernachtungspauschale	50,6	7,7	25,5	35,8	4,3
Entspricht Pauschale pro Übernachtung	0,06 €	0,01 €	0,03 €	0,04 €	0,01 €
= Deckungsbeitrag III	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

In der realistischen Variante ist im Falle der Realisierung des touristisch geprägten Erlebnisbades in Heiligenhafen an einem benachbarten Familienhotel von folgender Entwicklung auszugehen:

- Die **Besuche** inklusive der Kombi nutzungen steigern sich von rd. 85.300 im 1. auf knapp 103.000 im 5. Betriebsjahr.
- Nicht zuletzt aufgrund der Preisanpassungen erhöhen sich die **Erlöse** im Betrachtungszeitraum von rd. 1,54 Mio. EUR auf knapp 1,82 Mio. EUR.
- Auch die **Betriebskosten** steigern sich - von 1,4 Mio. EUR im ersten auf 1,6 Mio. EUR im letzten Betrachtungsjahr.
- Der **Deckungsbeitrag I** bezeichnet das Betriebsergebnis aus Erlösen abzüglich der Betriebskosten. Das operative Ergebnis von 162 TEUR steigt auf 195 TEUR im letzten Betrachtungsjahr an. Hier schlagen die beständig steigenden Erlöse durch, die insbesondere durch höhere Auslastungsquoten im Hotel und damit einhergehende Pauschalabrechnungen induziert werden.
- Der **Deckungsbeitrag II** zeigt einen ähnlichen Verlauf wie der Deckungsbeitrag I: Von -51 TEUR im ersten sinkt er auf -4 TEUR im letzten Prognosejahr.
- Unter Einrechnung des pauschalen Übernachtungsbeitrages durch die Heiligenhafener Vermieter wird der Zuschuss neutralisiert - der **Deckungsbeitrag III** zeigt unter Ansatz jeweils angepasster Pauschalbeträge zwischen 0,01 und 0,06 EUR pro Übernachtung eine "schwarze Null". Aber: Sollte die Passivierung des Sondervermögens in Heiligenhafen nicht möglich sein, so zeigt sich entweder ein Defizit oder die Übernachtungspauschale ist anzupassen!

In einer Hochrechnung bis auf das 15. Betriebsjahr ergeben sich für die Folgejahre nachstehende Kennwerte:

Machbarkeitsstudie: Touristisch geprägtes Erlebnisbad auf dem Steinwarder  
 Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG  
 13. September 2018

**Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beitragsrechnung) Realistische Variante**  
**Erlebnisbad mit benachbartem Familienhotel**  
**6. bis 15. Betriebsjahr (BJ)**

Kennwerte	6 BJ	7 BJ	8 BJ	9 BJ	10 BJ	11 BJ	12 BJ	13 BJ	14 BJ	15 BJ
Erlöse	1.827	1.845	1.854	1.873	1.882	1.901	1.911	1.930	1.939	1.959
/J. Wareneinstand	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
= Rohertrag	1.823	1.842	1.851	1.869	1.879	1.897	1.907	1.926	1.936	1.955
/J. Betriebskosten	-1.652	-1.685	-1.718	-1.753	-1.788	-1.824	-1.860	-1.897	-1.935	-1.974
= DB I	172	157	132	117	91	74	47	29	0	-19
/J. Kalk. Kosten	-195	-192	-191	-187	-184	-180	-176	-173	-169	-166
= DB II	-24	-35	-59	-71	-93	-106	-129	-144	-169	-185
Zgl. ÜN-Pauschale	24	35	59	71	93	106	129	144	169	185
= DB III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Das Gesamtergebnis des Erlebnisbades weist im Deckungsbeitrag II einen weiter ansteigenden Zuschuss aus, der im 15. Betriebsjahr rd. -185 TEUR beträgt. Zu Erzielung einer "schwarzen Null" müsste die Übernachtungspauschale bis auf 0,23 EUR ansteigen.

