

**Gutachten: Machbarkeitsstudie Schwimmhalle
 Blankenfelde-Mahlow**

Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Auftragnehmer: Adam & Partner Unternehmensberatung

Stand: 25. Februar 2016

Adam & Partner Unternehmensberatung

- **Inhaberin:** Kim Adam
- Selbstständige Unternehmensberaterin **seit 1990**
- Gründung **Adam & Partner Unternehmensberatung: 2006**
- **Leistungen:** Machbarkeitsanalysen, Plausibilitätsprüfungen, Entwicklung von Bäderkonzepten, (Marketing-) Strategieentwicklung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Moderation von Umsetzungsprozessen etc.
- **Spezialisierung:** Freizeitmarkt
- **Kernkompetenz:** Öffentliche Bäder, Sport-, Sauna-, Wellnessanlagen
- **Bearbeitete Projekte:** Ca. 500 (deutschsprachiger Raum)
- **Besondere Stärken:**
 - Theorie + Praxis im Verbund
 - Hohe Dienstleistungsbereitschaft
 - Unabhängigkeit + Neutralität = keine Betreiber-, sonstigen Interessen

Machbarkeitsstudie Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow

1. Marktanalyse

- Definition des Einzugsgebietes
- Analyse der Nachfrage
- Wettbewerbsanalyse
- Prognose der erzielbaren Besuche

2. Konzeptgrundlagen und Determinanten der Wirtschaftlichkeit

3. Variantenvergleich

4. Fazit und Empfehlungen

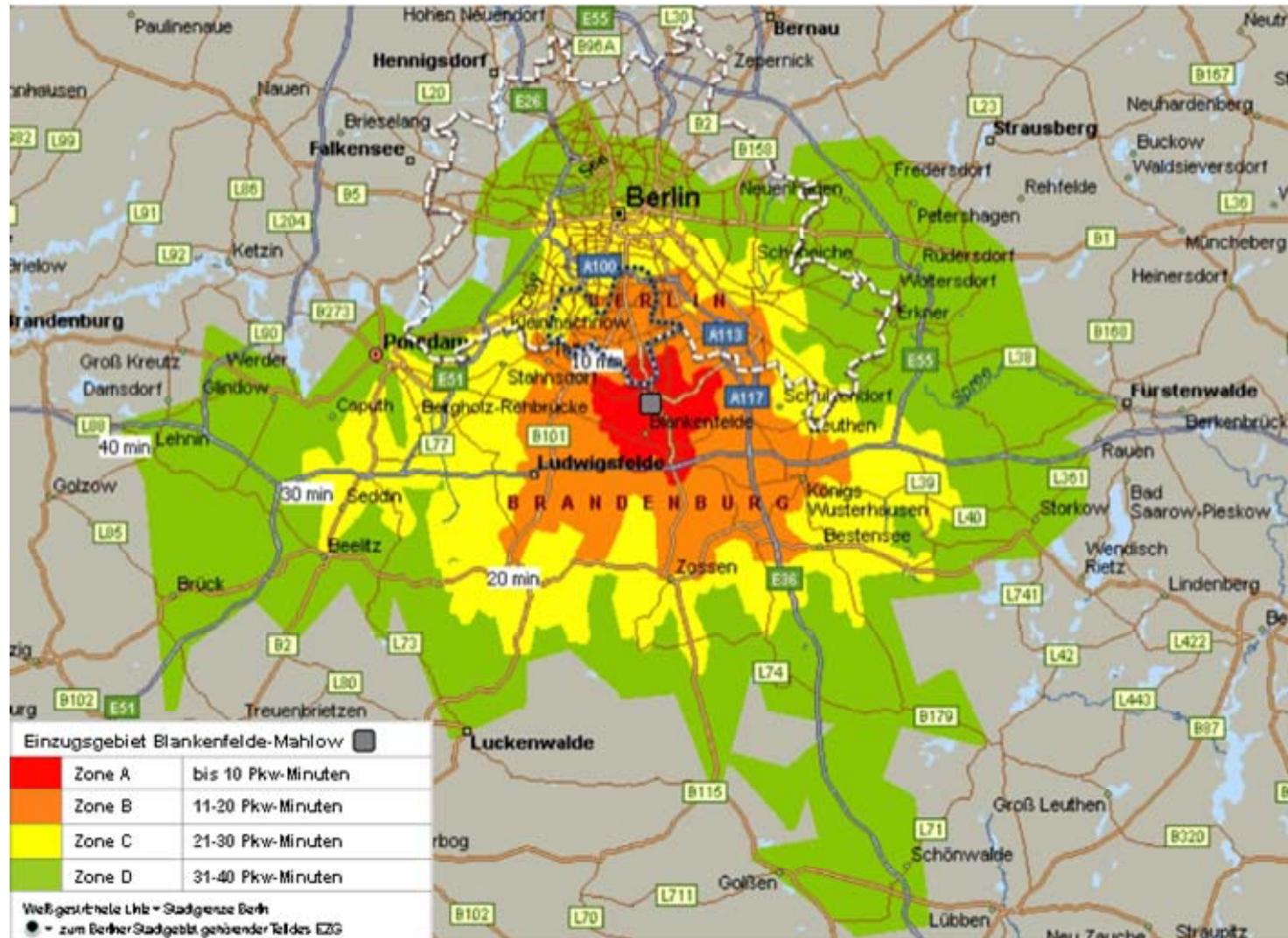
Alle Bestandteile dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt.

Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig.

© 2016 Adam & Partner Unternehmensberatung, Hamburg

1. Marktanalyse

1.1 Definition des Einzugsgebietes



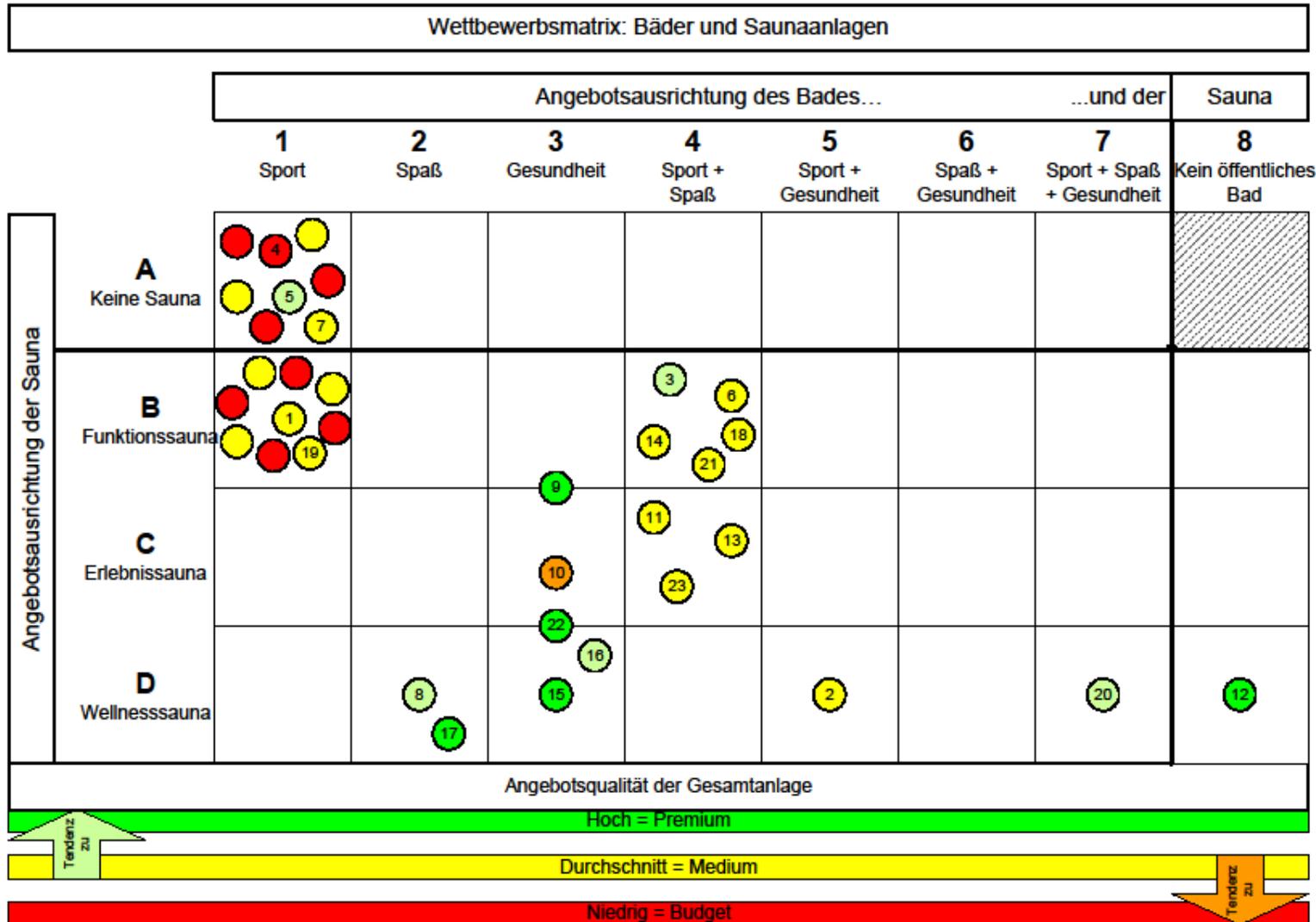
1.2 Wettbewerbsanalyse

Insgesamt **23 Anlagen**, davon

- **10 Mitbewerber im Einzugsgebiet bis 40 Minuten Fahrzeit**, davon
 - Zone A: Kein Anbieter
 - Zone B: 4 Mitbewerber: Schönefelder Welle, Kristall Saunatherme in Ludwigsfelde, Wildorado, Kombibad Gropiusstadt
 - Zone C: 3 Anlagen: Schwimmhalle Finckensteinallee, Stadtbad Lankwitz Sportbad in Tempelhof.
 - Zone D: 3 Anbieter: Tropical Islands, Liquidrom, Thermen am Europa-Center
- Zuzüglich **13 Bäder im Überschneidungsgebiet bis 80 Minuten Fahrzeit**
- Darüber hinaus **weitere Pools in Hotelanlagen und Fitnessclubs**
- **Zuzüglich offene Badestellen etc.**

1. Marktanalyse

1.2 Wettbewerbsanalyse



1.3 Analyse der Nachfrage: Sportbad

Anzahl der Einwohner und Bevölkerungsdichte: Positiv

- Insgesamt rd. 647.000 Einwohner, davon 50% bis 30 Min. Fahrzeit
- Hohe Bevölkerungsdichte in Blankenfelde-Mahlow: 474 EW/km²
- Prognose bis 2030: Zunehmende Einwohnerzahl +2,5%

Vergleichsweise junge Bevölkerung (Index Brandenburg): Dynamisch

- Überrepräsentanz 0 – 49 Jahre
- Unterrepräsentanz 50+ Jahre

„Sorgenkind“ Kaufkraft: 94,5%

- Deutlich unter Bundes-, aber sichtbar über Landesindex
- Es besteht ein gewisser preispolitischer Spielraum

1.3 Analyse der Nachfrage: Freizeitbad

Anzahl der Einwohner und Bevölkerungsdichte: Positiv

- Insgesamt knapp 1,1 Mio. Einwohner, davon 70% bis 30 Min. Fahrzeit
- Sehr hohe Bevölkerungsdichte bis 30 Min.: 616 EW/km²
- Prognose bis 2030: Zunehmende Einwohnerzahl +3,2%

Sehr junge Bevölkerung (Index Brandenburg): Metropolregion Berlin

- Überrepräsentanz 0 – 39 Jahre
- Und: 65 – 74-Jährige
- Unterrepräsentanz 40- bis 49-Jährige und Senioren 75+ Jahre

Der Einfluss Berlins auf die Kaufkraft: 92,5%

- Deutlich unter Bundes-, nur leicht über Landesindex
- Es besteht ein begrenzter preispolitischer Spielraum

Touristen: Geschäfts- und Städtereisende

1,3 Mio. Ankünfte, 2,9 Mio. Übernachtungen, Ø 2,3 Tage

1.3 Analyse der Nachfrage: Schulen und Vereine

Schulen:

- Schulen mit 2.396 Schülern, davon sind 416 mit Schwimmunterricht zu versorgen
- Bedarf: 1 x 25m-Bahn + 1 Lehrschwimmbecken (5 Tage x 5 Std. pro Woche)

Vereine:

- Vereine ohne Schwimmsparten, Anzahl an Vereinsschwimmern ist nicht bekannt
- Bedarf (Annahme: 6 Sportvereine x 30 Schwimmer): 1 x 25m-Bahn

=> Achtung: Keine Überkapazitäten bereitstellen!

1. Marktanalyse

1.4 Prognose der erzielbaren Besuche

Besuchergruppe	Sportbad	Freizeitbad
Individualgäste	60.000	97.000
Schulen	12.000	12.000
Vereine, KiTas	6.000	6.000
Zwischensumme	78.000	115.000
Option Kinderbereich	6.000	enthalten
Option Sauna (1/3 Kombi)	15.000	30.500
Gesamtbesuche	88.000 – 94.000	135.500
Fazit	=> Unbefriedigend – hoher Zuschussbedarf!	=> Unverträglich – hoher Zuschussbedarf!

2. Grundlagen: Konzept und Wirtschaftlichkeit

Exkurs: Welche Bädertypen gibt es?



2. Grundlagen: Konzept und Wirtschaftlichkeit

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Konzeptgrundlagen

Variante 1: „Kleines Sportbad“

- 25 x 10 m Sportbecken (4 Bahnen)
- Hubboden oder Lehrschwimmbecken
- Primär für Schulen, Vereine und Gruppen



Beispiel: Planung Schwimmhalle Simmerath

2. Grundlagen: Konzept und Wirtschaftlichkeit

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Konzeptgrundlagen

Variante 2: „Erweitertes Sportbad“

- 25 x 12,5m Sportbecken (5 Bahnen)
- Lehrschwimm- oder Kursbecken
- Kleiner Kinderbereich
- Bistro
- Geschlossen
(kein Cabriodach)



Beispiel: Aquawede, Bielefeld

2. Grundlagen: Konzept und Wirtschaftlichkeit

ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Konzeptgrundlagen

Variante 3: „Erweitertes Sportbad + Sauna“

- 25 x 12,5m Sportbecken (5 Bahnen)
- Lehrschwimm- oder Kursbecken
- Kleiner Kinderbereich
- Bistro
- Geschlossen (kein Cabriodach)

Zusatzmodul

- Sauna
- Saunabar



Quellen: Aquawede, Bielefeld, Schwaben-Therme, Aulendorf

Determinanten der Wirtschaftlichkeit

Betriebsform von Bädern: Fragen und Überlegungen

- Verwaltung: Entlastung notwendig?
- Betriebsführung: Professionell möglich (Stichwort: Management-Immobilie)?
- Bäderbetrieb: Mitarbeiter + Know-How vorhanden (Stichwort: Servicequalität)?
- Entscheidungswege: Kurz und flexibel?
- Marketing: Professionell gewährleistet?
- Wirtschaftlichkeit: Geringstmöglicher Zuschussbedarf?
- Grundstück und Immobilie: Eigentumsverhältnisse?

Lösungsansätze

- Eigenbetrieb
- Management
- Investor und Betreiber

=> Eigenbetrieb = Betriebsform mit den meisten Steuerungsmechanismen

=> Prämisse: Professionelles Management!

2. Grundlagen: Konzept und Wirtschaftlichkeit

Determinanten der Wirtschaftlichkeit

Öffnungszeitenpolitik

Öffnungszeiten Variante 1: Kleines Sportbad		
Zielgruppe	Wochentag	Uhrzeit
Öffentlichkeit	Samstag, Sonntag	10.00 – 20.00 Uhr
Schulschwimmen	Montag bis Freitag	08.00 – 15.00 Uhr
Vereinsschwimmen	Montag bis Freitag	15.00 – 20.00 Uhr

Öffnungszeiten Varianten 2 und 3: Erweitertes Sportbad (+Sauna)		
Zielgruppe	Wochentag	Uhrzeit
Öffentlichkeit	Täglich	10.00 – 20.00 Uhr
Schulschwimmen (2 Bahnen)	Montag bis Freitag	08.00 – 13.00 Uhr
Vereinsschwimmen (2 Bahnen)	Montag bis Freitag	17.00 – 20.00 Uhr

2. Grundlagen: Konzept und Wirtschaftlichkeit

Determinanten der Wirtschaftlichkeit

Preispolitik

Tarif	Eintrittspreise	
	netto	brutto
Variante 1: Kleines Sportbad		
Erwachsene	6,54 €	7,00 €
Ermäßigte	3,74 €	4,00 €
Variante 2: Erweitertes Sportbad		
Erwachsene	7,48 €	8,00 €
Ermäßigte	4,67 €	5,00 €
Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna		
Bad		
Erwachsene	7,48 €	8,00 €
Ermäßigte	4,67 €	5,00 €
Sauna		
Saunazuschlag	5,04 €	6,00 €
Sauna	11,76 €	14,00 €

Determinanten der Wirtschaftlichkeit

Erlöse und Kosten: Erlöse nach Erlösarten

Eintrittspreise: Erwachsene 70%, Ermäßigte 30%; Sauna ohne Ermäßigung
Rabattierung: 10% (Wertkartensystem)
Steigerung 5% nach dem 2. und dem 4. Betriebsjahr

Gastronomieerlöse: Variante 2: 0,80 EUR, Variante 3: 1,30 EUR pro Besuch
Steigerung 2% pro Jahr

Kursgebühren: Variante 1: 0,09 EUR, Varianten 2 + 3: 0,25 EUR pro Besuch
Steigerung 5% nach dem 2. und dem 4. Betriebsjahr

Sonstige Erlöse (nur Varianten 2 + 3): 0,09 EUR pro Besuch
(Shop- und sonstige Verkäufe, Verleih von Handtüchern und Bademänteln)
Steigerung 2% pro Jahr

Determinanten der Wirtschaftlichkeit

Erlöse und Kosten: Kosten nach Kostenarten

Wareneinstand (Varianten 2 + 3): Gastronomie 35%, Shop 40% vom Umsatz

Betriebskosten: Steigerung 2% pro Jahr

- Personalkosten
- Energiekosten
- Instandhaltung
- Materialaufwand, Fremdkosten
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Versicherungen
- Marketing

Kalkulatorische Kosten (Basis: Investitionsvolumen)

- Abschreibungen (AfA)
- Zinsen für Fremdkapital

2. Grundlagen: Konzept und Wirtschaftlichkeit

Determinanten der Wirtschaftlichkeit

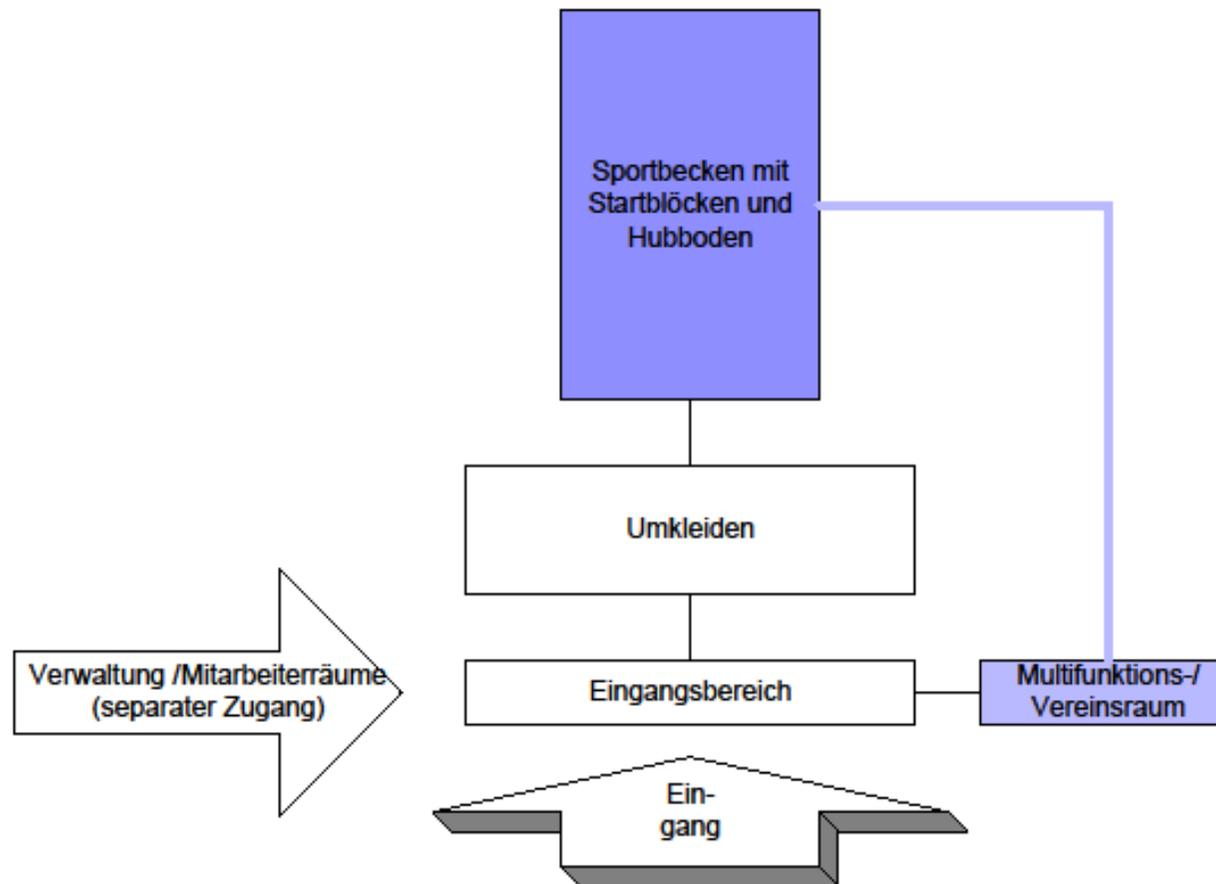
Exkurs: Personalkosten

Personalbedarf und -kosten: Varianten 2 und 3		
Bereich / Funktion	Anzahl	AG Bruttobetrag p.a.
Verwaltung	3	146.000 €
Betriebsleitung	1	60.000 €
Technische Leitung	1	53.000 €
Verwaltung	1	33.000 €
Rezeption und Reinigung	5	132.800 €
MitarbeiterIn (inkl. Aushilfen Gastronomie)	5	132.800 €
Sportbad	7	279.600 €
MeisterIn Bäderbetrieb	3	147.900 €
Fachangestellte/r	2	95.700 €
RettungsschwimmerIn / Rettungskräfte	3	47.500 €
Summe	16	596.900 €
Optional: Sauna	3	54.700 €
MitarbeiterIn	3	54.700 €

3. Variantenvergleich

Variante 1: Kleines Sportbad

Variante 1: Funktionsplan



- Ca. 1.520 m² BGF
- 30 Pkw-Stellplätze
- 30 Fahrradstellplätze

Invest: 5,5 Mio. EUR

3. Variantenvergleich

Variante 1: Kleines Sportbad (Übersicht)

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 1: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	34.295	36.100	38.000	38.000	37.600
Bad - Individualgäste	18.050	19.000	20.000	20.000	19.600
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinutzer	0	0	0	0	0
Saunabereich	0	0	0	0	0
Berechnungen					
Erlöse	147,0	154,8	171,0	171,1	177,3
./. Wareneinstand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Rohertrag	147,0	154,8	171,0	171,1	177,3
./. Betriebskosten	-508,2	-522,4	-565,8	-578,6	-592,0
= Deckungsbeitrag I	-361,2	-367,6	-394,8	-407,5	-414,8
./. Kalkulatorische Kosten	-412,5	-407,1	-401,6	-395,9	-390,1
= Deckungsbeitrag II	-773,7	-774,7	-796,4	-803,5	-804,9

3. Variantenvergleich

Variante 1: Kleines Sportbad

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 1: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	34.295	36.100	38.000	38.000	37.600
Bad - Individualgäste	18.050	19.000	20.000	20.000	19.600
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinutzer	0	0	0	0	0
Saunabereich	0	0	0	0	0
Berechnungen					
Erlöse	147,0	154,8	171,0	171,1	177,3
Bad - Individualgäste	92,6	97,5	107,7	107,7	110,9
Bad - Schulen, Vereine	53,1	55,9	61,8	61,8	64,9
Zuschlag Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkäufe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kursgebühr	1,2	1,4	1,4	1,5	1,5
./. Wareneinstand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wareneinstand Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wareneinstand Shop	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
= Rohertrag	147,0	154,8	171,0	171,1	177,3

3. Variantenvergleich

Variante 1: Kleines Sportbad

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 1: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
./. Betriebskosten	-508,2	-522,4	-565,8	-578,6	-592,0
Personal	-247,3	-252,3	-257,3	-262,5	-267,7
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-90,2	-95,6	-101,4	-104,5	-107,3
Wasser	-10,2	-11,1	-12,2	-12,5	-12,9
Abwasser	-19,0	-20,8	-22,7	-23,4	-24,0
Wärme	-33,9	-35,4	-36,9	-38,0	-39,1
Strom	-27,2	-28,4	-29,6	-30,5	-31,3
Instandhaltung	-27,5	-28,1	-57,2	-58,4	-60,1
Materialaufwand / Fremdleistung	-48,5	-49,5	-50,5	-51,5	-52,5
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-47,0	-47,9	-48,9	-49,9	-50,9
Versicherungen	-12,1	-12,3	-12,5	-12,8	-13,1
Marketing	-20,6	-21,0	-21,4	-21,8	-22,2
Sonstiges	-15,0	-15,8	-16,5	-17,4	-18,2
= Deckungsbeitrag I	-361,2	-367,6	-394,8	-407,5	-414,8
./. Kalkulatorische Kosten	-412,5	-407,1	-401,6	-395,9	-390,1
Zinsen Fremdkapital	-137,5	-132,1	-126,6	-120,9	-115,1
Afa	-275,0	-275,0	-275,0	-275,0	-275,0
= Deckungsbeitrag II	-773,7	-774,7	-796,4	-803,5	-804,9

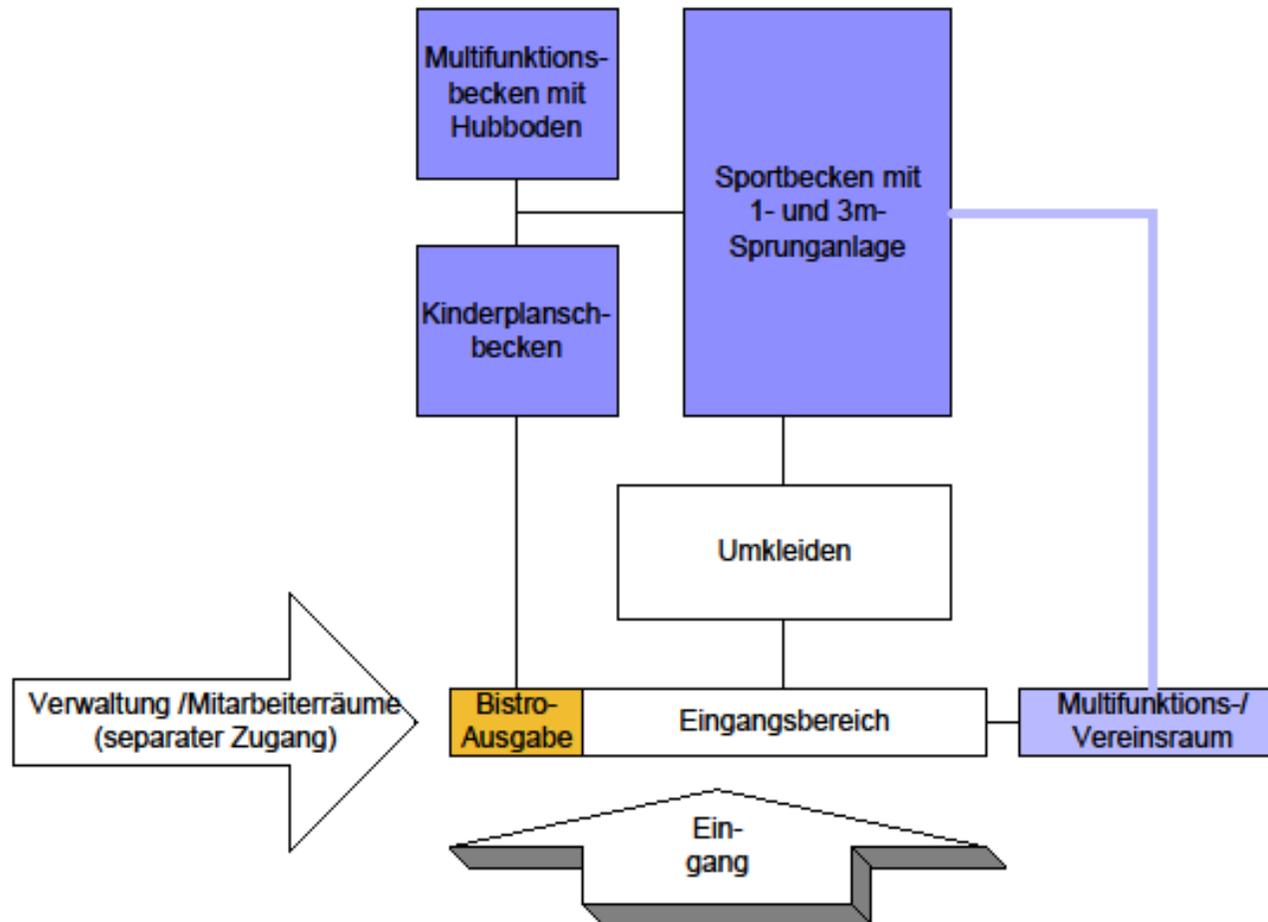
3. Variantenvergleich

Variante 2: Erweitertes Sportbad

Variante 2: Funktionsplan

- Ca. 2.390 m² BGF
- 80 Pkw-Stellplätze
- 50 Fahrradstellplätze

Invest: 7,5 Mio. EUR



3. Variantenvergleich

Variante 2: Erweitertes Sportbad (Übersicht)

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 2: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	69.705	76.500	84.000	84.000	82.680
Bad - Individualgäste	53.460	59.400	66.000	66.000	64.680
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinutzer	0	0	0	0	0
Saunabereich	0	0	0	0	0
Berechnungen					
Erlöse	422,4	466,4	538,5	539,5	555,3
./. Wareneinstand	-15,1	-16,9	-18,9	-19,3	-19,4
= Rohertrag	407,3	449,5	519,6	520,2	535,9
./. Betriebskosten	-1.005,2	-1.037,8	-1.110,9	-1.135,8	-1.161,2
= Deckungsbeitrag I	-597,8	-588,3	-591,3	-615,6	-625,3
./. Kalkulatorische Kosten	-562,5	-555,2	-547,6	-539,9	-532,0
= Deckungsbeitrag II	-1.160,3	-1.143,4	-1.138,9	-1.155,5	-1.157,3

3. Variantenvergleich

Variante 2: Erweitertes Sportbad

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 2: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon	69.705	76.500	84.000	84.000	82.680
Bad - Individualgäste	53.460	59.400	66.000	66.000	64.680
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinutzer	0	0	0	0	0
Saunabereich	0	0	0	0	0
Berechnungen					
Erlöse	422,4	466,4	538,5	539,5	555,3
Bad - Individualgäste	319,3	354,7	413,9	413,9	425,9
Bad - Schulen, Vereine	53,1	55,9	61,8	61,8	64,9
Zuschlag Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saunabereich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie	33,1	37,1	41,5	42,4	42,5
Verkäufe	4,6	5,1	5,7	5,8	5,8
Kursgebühr	12,3	13,5	15,6	15,6	16,1
./. Wareneinstand	-15,1	-16,9	-18,9	-19,3	-19,4
Wareneinstand Gastronomie	-13,3	-14,8	-16,6	-17,0	-17,0
Wareneinstand Shop	-1,8	-2,0	-2,3	-2,3	-2,3
= Rohertrag	407,3	449,5	519,6	520,2	535,9

3. Variantenvergleich

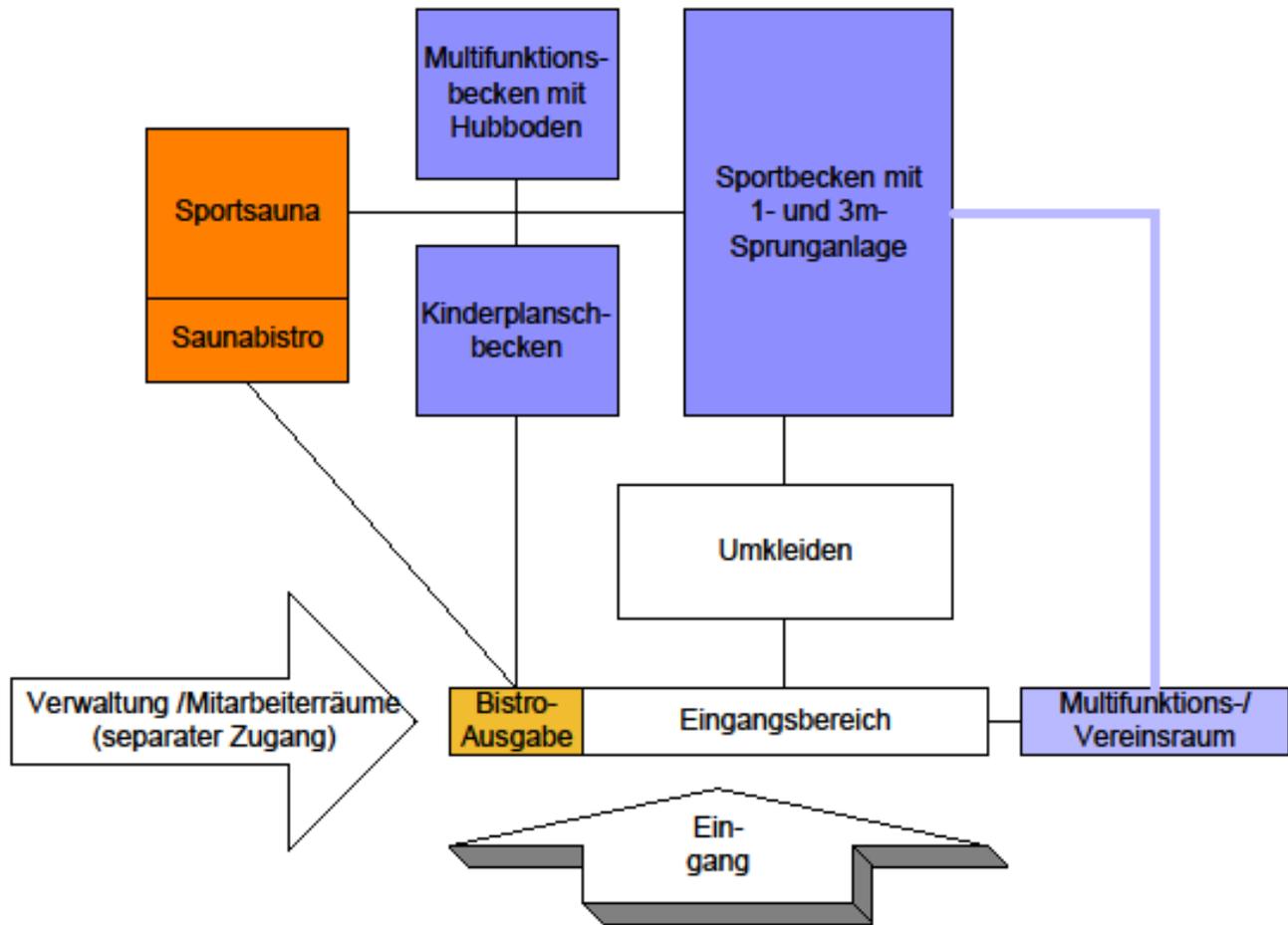
Variante 2: Erweitertes Sportbad

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 2: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
./. Betriebskosten	-1.005,2	-1.037,8	-1.110,9	-1.135,8	-1.161,2
Personal	-596,9	-608,8	-621,0	-633,4	-646,1
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-170,4	-185,7	-202,9	-209,0	-214,4
Wasser	-20,6	-23,9	-27,6	-28,4	-29,2
Abwasser	-37,5	-43,4	-50,2	-51,7	-53,1
Wärme	-65,0	-68,6	-72,4	-74,6	-76,5
Strom	-47,3	-49,9	-52,6	-54,2	-55,6
Instandhaltung	-37,5	-38,3	-77,3	-78,9	-81,2
Materialaufwand / Fremdleistung	-70,7	-72,1	-73,6	-75,0	-76,5
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-53,3	-54,4	-55,5	-56,6	-57,7
Versicherungen	-14,6	-14,9	-15,2	-15,5	-15,8
Marketing	-41,8	-42,7	-43,5	-44,4	-45,2
Sonstiges	-20,0	-21,0	-22,1	-23,2	-24,3
= Deckungsbeitrag I	-597,8	-588,3	-591,3	-615,6	-625,3
./. Kalkulatorische Kosten	-562,5	-555,2	-547,6	-539,9	-532,0
Zinsen Fremdkapital	-187,5	-180,2	-172,6	-164,9	-157,0
Afa	-375,0	-375,0	-375,0	-375,0	-375,0
= Deckungsbeitrag II	-1.160,3	-1.143,4	-1.138,9	-1.155,5	-1.157,3

3. Variantenvergleich

Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna

Variante 2: Funktionsplan



- Ca. 2.560 m² BGF
- 100 Pkw-Stellplätze
- 50 Fahrradstellplätze

Invest: 8,3 Mio. EUR

3. Variantenvergleich

Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna (Übersicht)

1. Betriebsjahr, Bad + Sauna separat ausgewiesen

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 3: Kosten-/Erlösrechnung 1. Betriebsjahr (Beträge netto in TEUR)			
Kennwerte	Bad	Sauna	Gesamt
Basisdaten			
Besuche/Nutzungen p.a., davon*	69.705	12.617	82.322
Bad - Individualgäste	53.460	0	53.460
Bad - Schulen, Vereine	16.245	0	16.245
Saunabereich - Kombinutzer	0	4.163	4.163
Saunabereich	0	8.453	8.453
Berechnungen			
Erlöse	422,4	134,7	557,1
./. Wareneinstand	-15,1	-5,0	-20,1
= Rohertrag	407,3	129,8	537,0
./. Betriebskosten	-1.005,2	-179,8	-1.185,0
= Deckungsbeitrag I	-597,8	-50,0	-648,0
./. Kalkulatorische Kosten	-562,5	-60,0	-622,5
= Deckungsbeitrag II	-1.160,3	-110,0	-1.270,5

3. Variantenvergleich

Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna (Übersicht)

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 3: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung					
(Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon*	82.322	90.518	99.576	99.576	98.100
Bad - Individualgäste	53.460	59.400	66.000	66.000	64.680
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinutzer	4.163	4.626	5.140	5.140	5.089
Saunabereich	8.453	9.392	10.436	10.436	10.332
Berechnungen					
Erlöse	557,1	616,4	713,0	722,1	744,7
./.. Wareneinstand	-20,1	-22,4	-25,2	-25,8	-25,8
= Rohertrag	537,0	594,0	687,8	696,3	718,9
./.. Betriebskosten	-1.185,0	-1.223,8	-1.307,5	-1.337,0	-1.366,9
= Deckungsbeitrag I	-648,0	-629,8	-619,7	-640,7	-648,0
./.. Kalkulatorische Kosten	-622,5	-614,4	-606,1	-597,5	-588,8
= Deckungsbeitrag II	-1.270,5	-1.244,2	-1.225,8	-1.238,2	-1.236,8

3. Variantenvergleich

Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 3: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung					
(Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Basisdaten					
Besuche/Nutzungen p.a., davon*	82.322	90.518	99.576	99.576	98.100
Bad - Individualgäste	53.460	59.400	66.000	66.000	64.680
Bad - Schulen, Vereine	16.245	17.100	18.000	18.000	18.000
Saunabereich - Kombinutzer	4.163	4.626	5.140	5.140	5.089
Saunabereich	8.453	9.392	10.436	10.436	10.332
Berechnungen					
Erlöse	557,1	616,4	713,0	722,1	744,7
Bad - Individualgäste	319,3	354,7	413,9	413,9	425,9
Bad - Schulen, Vereine	53,1	55,9	61,8	61,8	64,9
Zuschlag Saunabereich	21,0	23,3	27,2	28,6	29,7
Saunabereich	99,4	110,5	128,9	135,4	140,7
Gastronomie	44,8	50,4	56,6	57,8	58,0
Verkäufe	5,2	5,8	6,5	6,6	6,6
Kursgebühr	14,2	15,6	18,1	18,1	18,7
./. Wareneinstand	-20,1	-22,4	-25,2	-25,8	-25,8
Wareneinstand Gastronomie	-18,0	-20,1	-22,6	-23,2	-23,2
Wareneinstand Shop	-2,1	-2,3	-2,6	-2,6	-2,6
= Rohertrag	537,0	594,0	687,8	696,3	718,9

3. Variantenvergleich

Variante 3: Erweitertes Sportbad + Sauna

Schwimmhalle Blankenfelde-Mahlow Variante 3: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung					
(Beträge netto in TEUR)					
1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
./. Betriebskosten	-1.185,0	-1.223,8	-1.307,5	-1.337,0	-1.366,9
Personal	-677,2	-690,7	-704,5	-718,6	-733,0
Energie, Wasser, Abwasser, davon	-223,3	-242,3	-263,5	-271,4	-278,5
Wasser	-24,6	-28,3	-32,5	-33,5	-34,4
Abwasser	-45,1	-51,8	-59,6	-61,3	-63,0
Wärme	-71,1	-75,1	-79,2	-81,6	-83,8
Strom	-82,5	-87,2	-92,1	-94,9	-97,4
Instandhaltung	-41,5	-42,3	-85,5	-87,2	-89,8
Materialaufwand / Fremdleistung	-90,7	-92,5	-94,4	-96,3	-98,2
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-63,3	-64,6	-65,9	-67,2	-68,5
Versicherungen	-19,6	-20,0	-20,4	-20,8	-21,2
Marketing	-49,4	-50,4	-51,4	-52,4	-53,4
Sonstiges	-20,0	-21,0	-22,1	-23,2	-24,3
= Deckungsbeitrag I	-648,0	-629,8	-619,7	-640,7	-648,0
./. Kalkulatorische Kosten	-622,5	-614,4	-606,1	-597,5	-588,8
Zinsen Fremdkapital	-207,5	-199,4	-191,1	-182,5	-173,8
Afa	-415,0	-415,0	-415,0	-415,0	-415,0
= Deckungsbeitrag II	-1.270,5	-1.244,2	-1.225,8	-1.238,2	-1.236,8

3. Variantenvergleich

Varianten im Vergleich

Rahmendaten im Vergleich	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Ausstattung			
25m-Sportbecken, 4 Bahnen	✓		
25m-Sportbecken, 5 Bahnen		✓	✓
1- und 3m-Sprunganlage		✓	✓
Multifunktionsbecken		✓	✓
Kinderplanschbecken		✓	✓
Bistro			✓
Sauna mit Saunabistro			✓
Öffnungszeiten: Öffentlichkeit			
Montag - Freitag		10:00 - 20:00 Uhr	10:00 - 20:00 Uhr
Samstag, Sonntag	10:00 - 20:00 Uhr	10:00 - 20:00 Uhr	10:00 - 20:00 Uhr
Besuche (3. Betriebsjahr)			
Bad: Öffentlichkeit	20.000	66.000	66.000
Bad: Gruppen	18.000	18.000	18.000
Sauna			15.600

3. Variantenvergleich

Varianten im Vergleich

Rahmendaten im Vergleich	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Investitionsvolumen (netto)	5.500.000 €	7.500.000 €	8.300.000 €
Wirtschaftlichkeit (1. Betriebsjahr)	Beträge netto in TEUR		
Erlöse	147,0	422,4	557,1
./. Wareneinstand	0,0	-15,1	-20,1
= Rohertrag	147,0	407,3	537,0
./. Betriebskosten	-508,2	-1.005,2	-1.185,0
= Deckungsbeitrag I	-361,2	-597,8	-648,0
./. Kapitalkosten	-412,5	-562,5	-622,5
= Deckungsbeitrag II	-773,7	-1.160,3	-1.270,5

- Hohes Defizit und nachhaltige Haushaltsbelastung: Min. 800 TEUR p.a. (!)
- Steigender Zuschuss in Varianten 2 + 3 durch höhere Kosten!
- Sauna (Variante 3) = Zusatzbelastung, keine Quersubventionierung/Bad!

Wesentlicher Grund: Hoher Wettbewerb in der Region

= Sehr geringe Besuche

= Reduzierte Erlöse

Schlussbemerkungen

Initialzündung der Machbarkeitsstudie: Bürgerwunsch nach einer Schwimmhalle

Ergebnis: Alle Rahmendaten sprechen gegen eine Realisierung, insbesondere

- Marktanalyse
- Wirtschaftlichkeit

Politische Entscheidung pro oder contra:

- Einbeziehung des kommunalen Haushaltes
- Jede Variante erwirtschaftet hohes Defizit
- Dieses kumuliert sich im Zeitablauf auf ein Mehrfaches des Invests
- Bereitschaft zum nachhaltigem Zuschuss vorhanden?

Aus gutachterlicher Sicht ist der Neubau einer Schwimmhalle in Blankenfelde-Mahlow nicht zuletzt aufgrund der guten Versorgungssituation der Region mit Bädern nicht zu empfehlen!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Adam & Partner Unternehmensberatung
Kim Adam
Lofotenstr. 38c
22145 Hamburg

Fon: 040 – 669 053 49
Mobil: 0172 – 406 74 35
E-Mail: info@adam-und-partner.de