

Bericht der Geschäftsführung

monte mare Reichshof Freizeitbad GmbH & Co.KG



Berichtet wird zu den Themen:

- Besucherzahlen
- Betriebliches Controlling
- Operativen Ertragskraft
- Zuschußbedarf
- Baukosten

1. Vorbemerkungen

2. Operativer Betrieb

- Besucherzahlen Historie
- Besucherzahlen Prognose (1)
- Besucherzahlen Prognose (2)
- Besucherzahlen Entwicklung aktuell
- Besucherzahlen Analyse (1)
- Besucherzahlen Analyse (2)
- Kennzahlen
- Energiecontrolling (1)
- Energiecontrolling (2)
- Energiecontrolling (3)
- Personalcontrolling
- Controlling Übersicht (1)
- Controlling Übersicht (2)
- Kontrollstatistik Monat
- Kontrollstatistik Tag
- Angebotsdifferenzierte Erfolgsrechnung (1)
- Angebotsdifferenzierte Erfolgsrechnung (2)
- Wirtschafts- und Liquiditätsplan

3. Bauliche Umsetzung

- Zeitpunkte, Zeitfenster
- Baukosten
- Außerplanmäßige Maßnahmen (1)
- Außerplanmäßige Maßnahmen (2)
- Außerplanmäßige Maßnahmen (2)

4. Fazit / Schlussbemerkung

1. Vorbemerkungen (1)

Der planmäßiger Zuschuss für 2013 in Höhe von 520 T€ netto (556 T€ brutto) ist nicht ausreichend. Es sind in 2013 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 210 T€ netto (225 T€ brutto) erforderlich.

Bevor im Detail die ursächlichen Hintergründe für diese Planabweichung beleuchtet werden, sind folgende allgemeingültige grundlegende Sachverhalte zu beachten.

Bäderanlagen in Deutschland sind Teil der sozialen Daseinsvorsorge und deren Betrieb ist immer defizitär. Hinzu kommen die Kosten für die Errichtung und Finanzierung. Wie bei Büchereien, Museen, ... werden die Lasten entweder direkt über den kommunalen Haushalt getragen oder über kommunale Gesellschaften (i.d.R. Stadtwerke).

Egal ob „Zuschuss“ oder „Verlustübernahme“, das Überleben derartiger Angebote ist immer eine Frage der Leistungsfähigkeit der im Hintergrund stehenden tragenden Struktur.

Das Gesamtkonzept Gemeinde Reichshof / monte mare basiert darauf, dass monte mare für Marktkonformität sorgt und durch einen erfolgreichen Betrieb möglichst hohe operative Überschüsse erwirtschaften soll, um die tragende Struktur im Hintergrund (Gemeinde Reichshof) möglichst stark zu entlasten.

Völlig unabhängig von der Höhe des Zuschusses, basiert die positive Zukunftsprognose des Gesellschaft einzig auf diesem Prinzip.

Leider gibt es – neben den internen Unwägbarkeiten - erhebliche externe Abhängigkeiten (Witterung, Marktentwicklung, Wettbewerb, Preisentwicklungen, ...) die der Vorhersagbarkeit von Geschäftsverläufen Grenzen aufzeigt.

Der gegenständliches Tagesordnungspunkt belegt dies.

1. Vorbemerkungen (2)

Nach dem Bericht werden Sie erkennen, dass keine Abweichungen bei den Kosten der baulichen Umsetzung eine Anpassung des Zuschusses erforderlich machen, sondern die Ursachen eindeutig im Bereich des laufenden Betriebes liegen.

Da der Badbereich mit seinem hohen operativen Defizit (400-500 T€/Jahr) im Bereich der Vorgaben liegt und praktisch kein nennenswertes wirtschaftliches Entwicklungspotential besitzt, steht nachfolgend die Sauna mit einer Überschusserwartung von rd. 500 T€/Jahr im Focus.

Nach knapp 2-jähriger Schließungszeit (nicht Bauzeit !!!) und einem saisonal ungünstigen (Wieder-) Eröffnungstermin stellt sich die Rückeroberung von Marktanteilen im Saunabereich deutlich schwieriger dar, als es ursprünglich mit 7-monatiger Schließungszeit erwartet wurde.

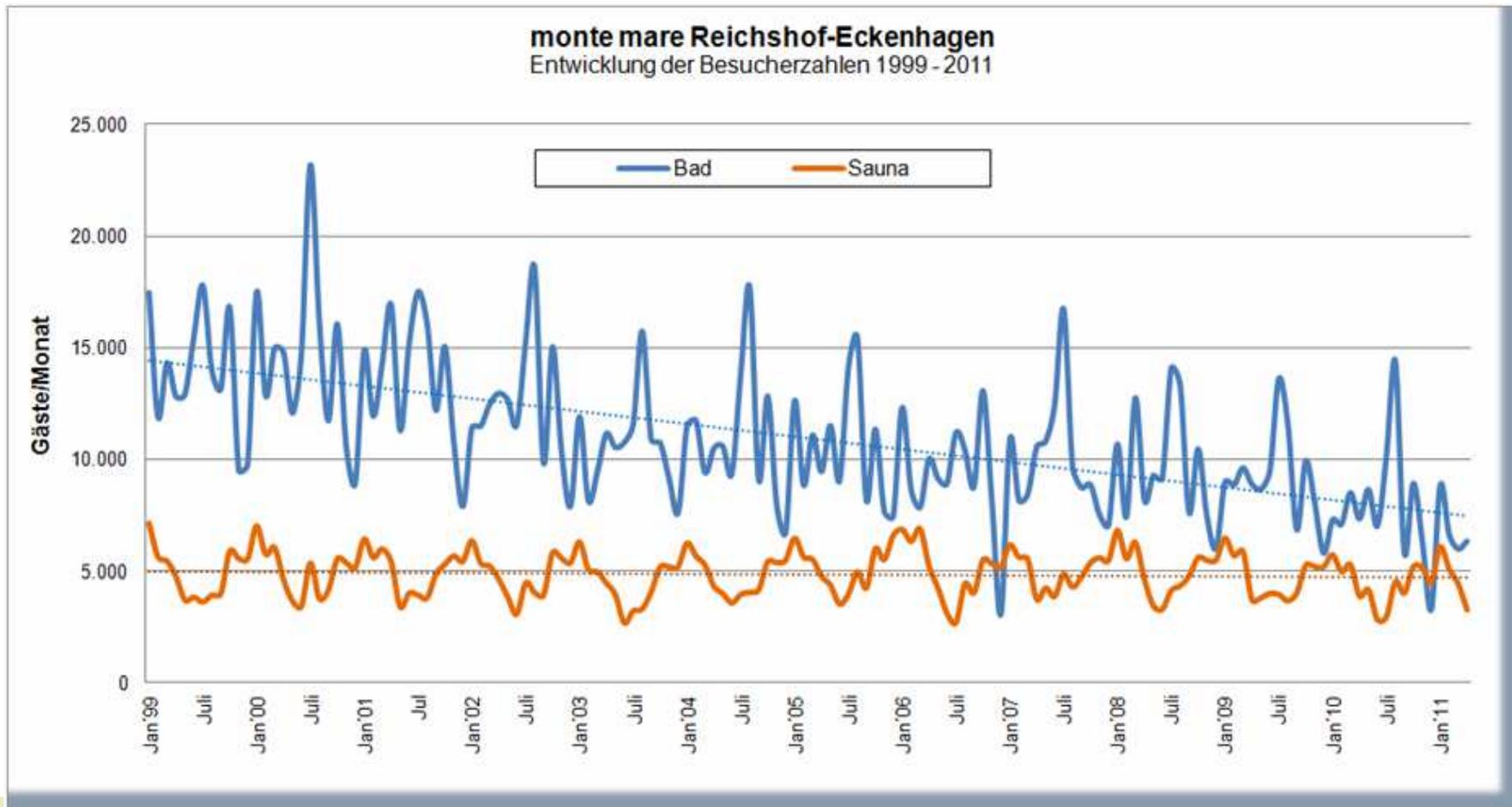
Im Rumpfbjahr 2013 (Feb-Dez) liegen die Besucherzahlen rd. 20-30% unterhalb der Vorgaben. Auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet fehlen damit rd. 15.000–20.000 Saunagäste. Bei einem Deckungsbeitrag von rd. 20,-€/Gast bedeutet dies eine negative Ergebnisabweichung von 300-400 T€

Hinzu kommen in 2013 die finanzielle Lasten für die Revitalisierung der Bestandsanlage, die betrieblichen Vorlaufkosten, das Einarbeiten von neuen Mitarbeitern und die erhöhten Aufwendungen zu beginn von Optimierungsprozessen.

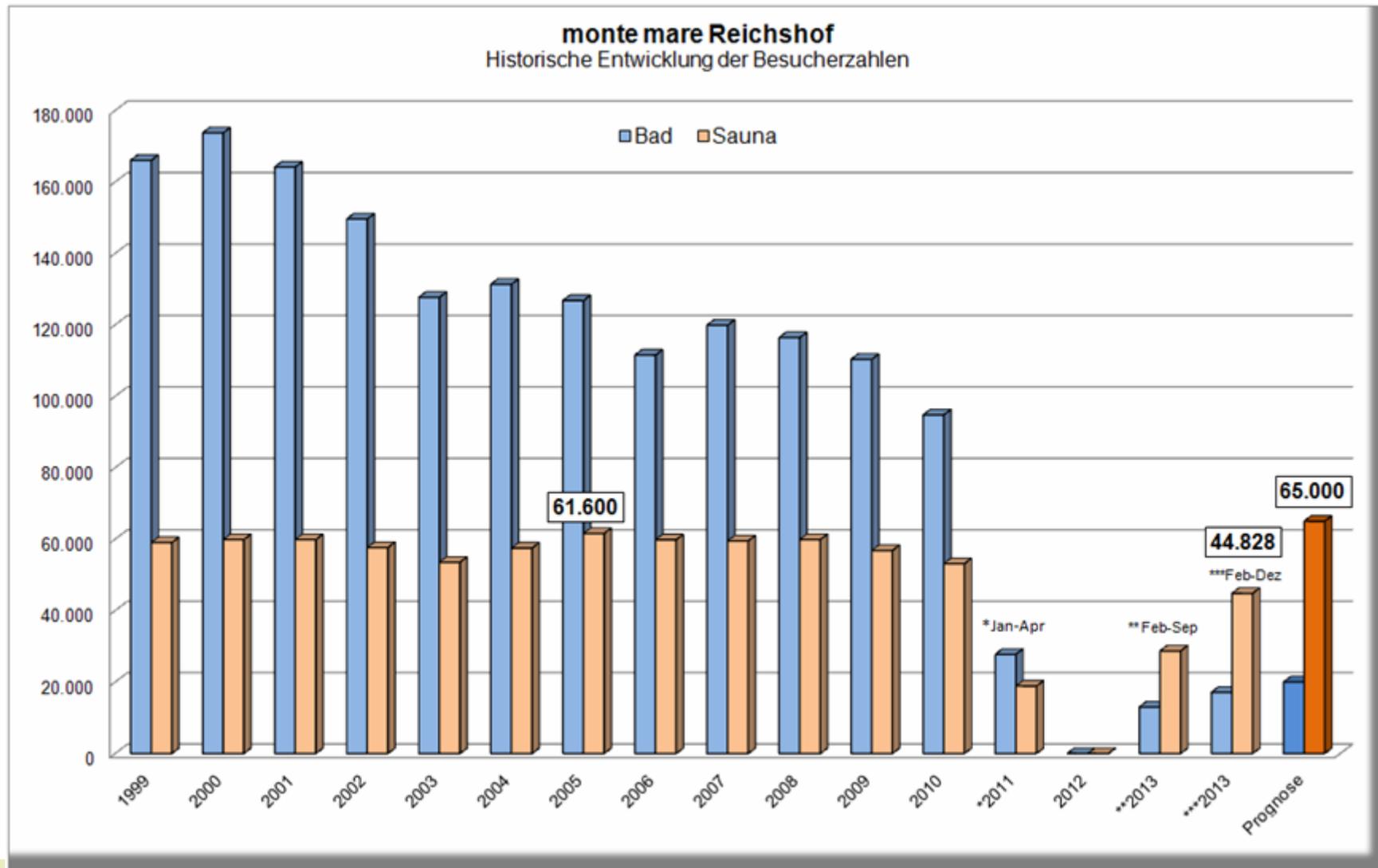
Sämtliche interne Stellschrauben und Reserven zur Begrenzung des Zuschussbedarfes wurden genutzt. Die Gesellschaft bedauert, dass in 2013 keine stärkere Entlastung der Gemeinde Reichshof realisiert werden konnte, und bittet den Haushaltsplan entspr. anzupassen.

2. Operativer Betrieb, Besucherzahlen Historie

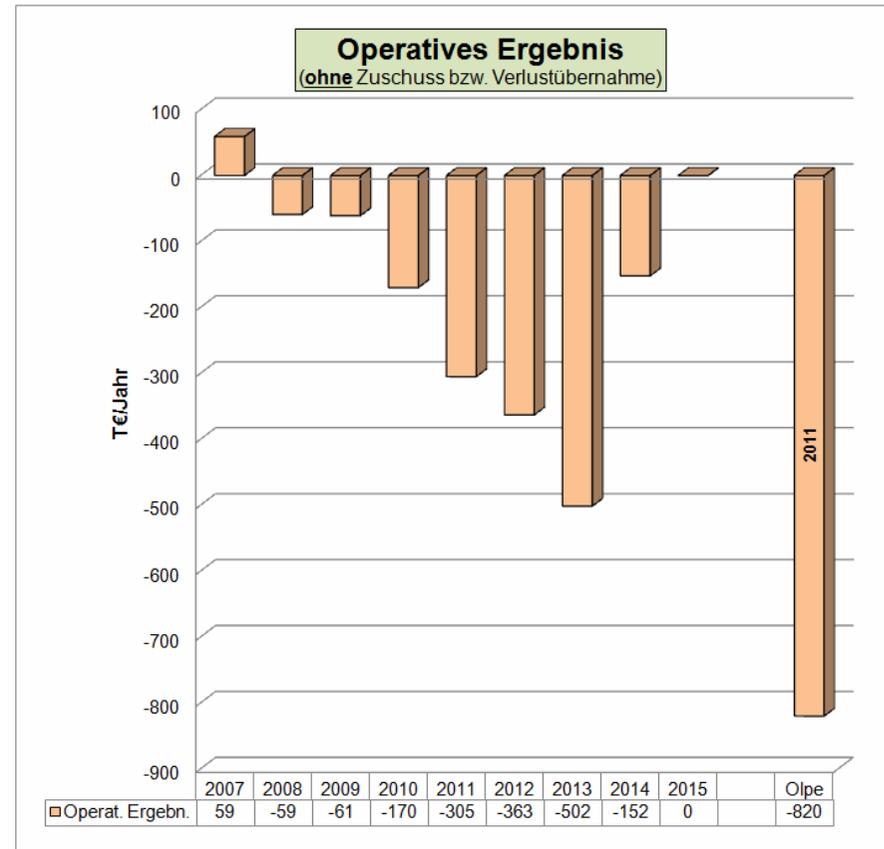
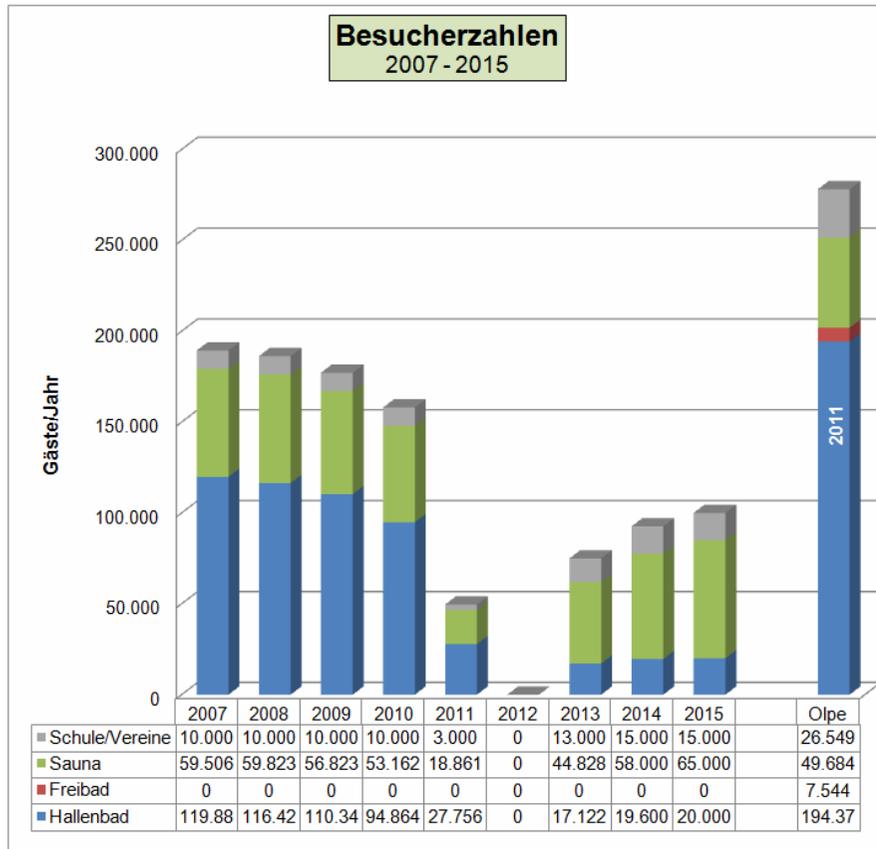
Ausgangspunkt der prognostizierten Besucherzahlen nach der Umsetzung des Restrukturierungskonzeptes waren die langjährigen (rd. 17 Jahre) Betriebserfahrungen in Eckenhagen .



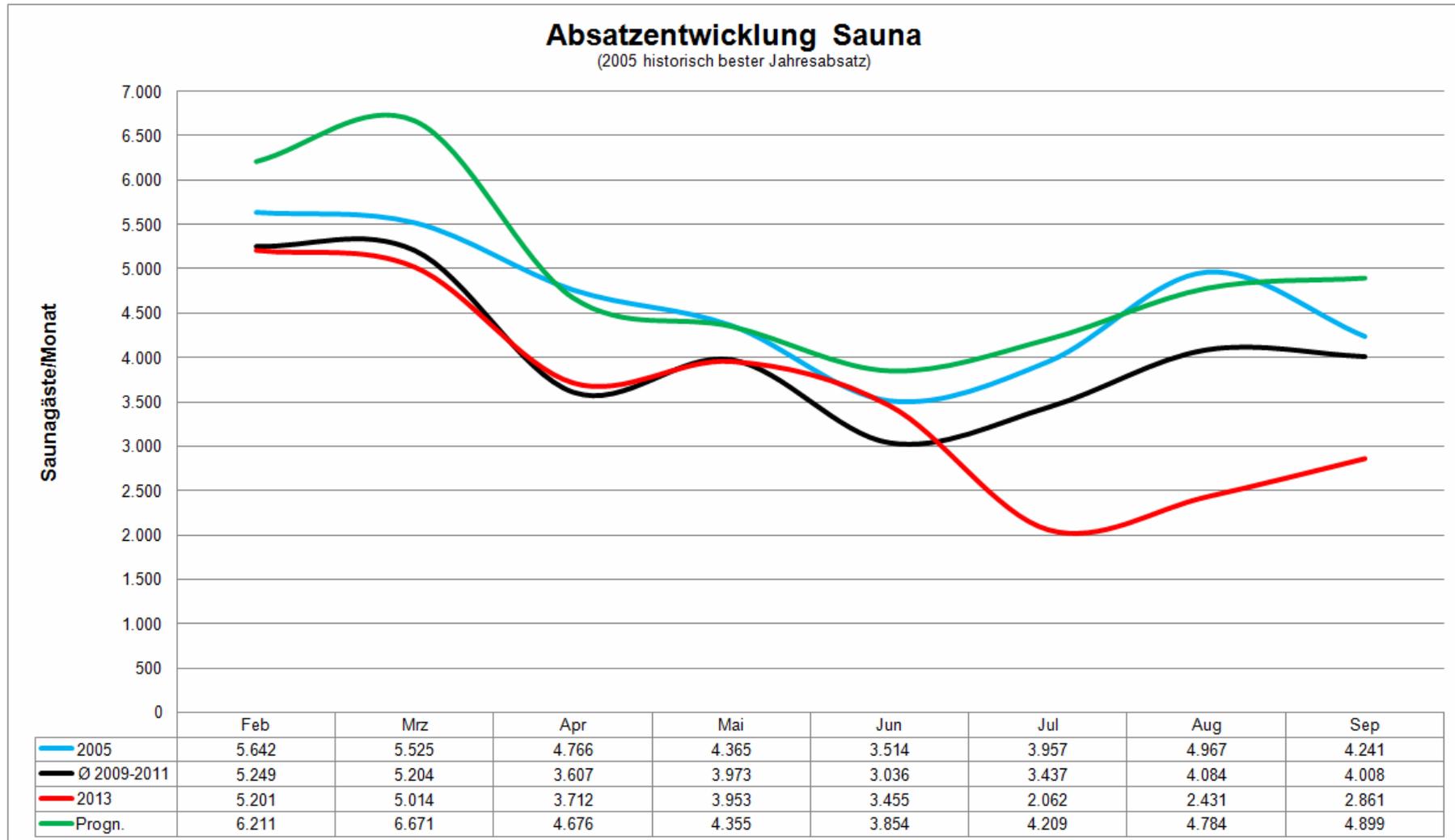
2. Operativer Betrieb, Besucherzahlen Prognose (1)



2. Operativer Betrieb, Besucherzahlen Prognose (2)



2. Operativer Betrieb, Besucherzahlen Entwicklung aktuell

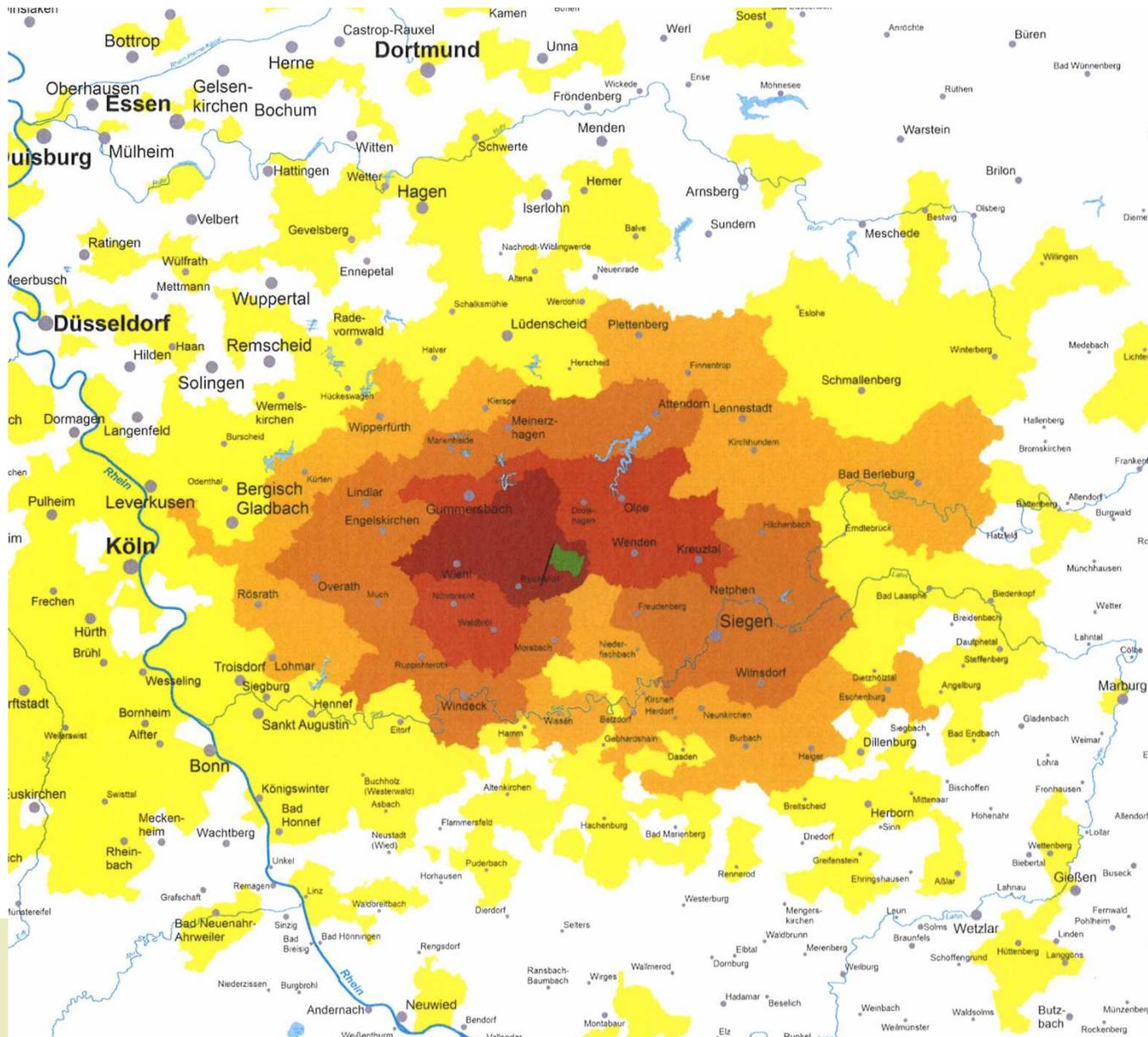


2. Operativer Betrieb, Besucherzahlen Analyse (1)

HERKUNFT				ENTF.		ABSATZ			UMSATZERLÖSE				MAQ		
PLZ	ORT	Ew.	km²	Ew./km²	km	Auto-min.	Kinder	Erw.	Gesamt	Eintritt	Sonstiges	Gesamt	Ø	Ist	Soll
51580	Reichshof	19.526	114,66	170	5	8	1.328	7.805	9.133	48.071,65 €	39.546,40 €	87.618,05 €	9,59 €	70,16%	60,00%
51702	Bergneustadt	19.584	37,88	517	9	13	85	1.687	1.772	19.368,15 €	12.066,60 €	31.434,75 €	17,74 €	13,57%	60,00%
57489	Drolshagen	12.041	67,12	179	10	15	40	582	622	6.719,95 €	4.645,80 €	11.365,75 €	18,27 €	7,75%	60,00%
5164-3/5/7	Gummersbach	51.309	95,37	538	14	20	109	2.294	2.403	27.219,90 €	19.228,20 €	46.448,10 €	19,33 €	7,03%	12,00%
51674	Wiehl	25.645	53,27	481	15	20	99	1.917	2.016	22.076,96 €	16.483,60 €	38.560,56 €	19,13 €	11,79%	12,00%
57482	Wenden	19.905	72,55	274	19	21	67	705	772	8.882,35 €	5.462,50 €	14.344,85 €	18,58 €	5,82%	12,00%
57462	Olpe	25.409	85,88	296	19	21	56	672	728	8.447,20 €	5.614,20 €	14.061,40 €	19,32 €	4,30%	12,00%
51766	Engelskirchen	19.988	63,07	317	28	23	30	438	468	5.748,05 €	4.106,00 €	9.854,05 €	21,06 €	3,51%	12,00%
51545	Waldbröl	19.333	63,33	305	18	24	80	893	973	10.808,60 €	7.761,40 €	18.570,00 €	19,09 €	7,55%	12,00%
57223	Kreuztal	30.995	70,95	437	28	25	14	538	552	7.632,70 €	6.311,10 €	13.943,80 €	25,26 €	2,67%	12,00%
51597	Morsbach	11.042	55,97	197	18	26	11	419	430	4.867,65 €	4.202,90 €	9.070,55 €	21,09 €	5,84%	12,00%
57258	Freudenberg	18.392	54,48	338	28	27	28	331	359	4.422,70 €	3.524,20 €	7.946,90 €	22,14 €	2,93%	12,00%
51491	Oversath	26.990	68,84	392	39	27	5	181	186	2.130,60 €	1.897,50 €	4.028,10 €	21,66 €	1,03%	12,00%
51598	Friesenhagen	1.622	51,36	32	19	27	3	93	96	1.148,75 €	954,40 €	2.103,15 €	21,91 €	8,88%	12,00%
51588	Nümbrecht	17.226	71,79	240	21	28	42	904	946	10.781,85 €	7.490,00 €	18.271,85 €	19,31 €	8,24%	12,00%
58540	Meinerzhagen	20.838	115,19	181	22	28	17	231	248	3.090,50 €	2.170,90 €	5.261,40 €	21,22 €	1,79%	12,00%
57072-80	Siegen	103.424	114,67	902	38	30	27	1.219	1.246	17.254,25 €	13.377,80 €	30.632,05 €	24,58 €	1,81%	12,00%
51709	Marienheide	13.758	54,99	250	22	30	39	298	337	3.820,80 €	2.009,00 €	5.829,80 €	17,30 €	3,67%	12,00%
53804	Much	14.893	78,11	191	34	30	16	177	193	2.273,90 €	1.342,00 €	3.615,90 €	18,74 €	1,94%	12,00%
51789	Lindlar	22.074	85,92	257	35	31	5	254	259	3.350,55 €	2.449,50 €	5.800,05 €	22,39 €	1,76%	2,40%
57234	Wilnsdorf	20.752	72,07	288	44	32	7	277	284	3.975,35 €	3.157,80 €	7.133,15 €	25,12 €	2,05%	2,40%
57555	Muders- Brachbach u. a.	8.554	15,78	542	40	35	1	121	122	1.814,30 €	1.139,50 €	2.953,80 €	24,21 €	2,14%	2,40%
57439	Attendorf	24.693	97,85	252	35	36	21	182	203	2.355,90 €	1.691,70 €	4.047,60 €	19,94 €	1,23%	2,40%
57271	Hilchenbach	15.520	80,88	192	38	36	2	127	129	1.793,80 €	1.274,60 €	3.068,40 €	23,79 €	1,25%	2,40%
57250	Netphen	24.101	137,39	175	44	37	7	251	258	3.648,70 €	2.687,60 €	6.336,30 €	24,56 €	1,61%	2,40%
53809	Ruppichteroth	10.631	61,97	172	30	37	7	99	106	1.208,50 €	1.252,20 €	2.460,70 €	23,21 €	1,50%	2,40%
58566	Kierspe	17.270	71,63	241	28	37	6	67	73	918,60 €	892,30 €	1.810,90 €	24,81 €	0,63%	2,40%
51503	Rösrath	27.288	38,8	703	50	38	0	61	61	776,40 €	840,10 €	1.616,50 €	26,50 €	0,34%	2,40%
57299	Burbach	14.443	79,65	181	51	39	5	54	59	810,90 €	576,10 €	1.387,00 €	23,51 €	0,61%	2,40%
57290	Neunkirchen	13.691	39,6	346	50	40	1	61	62	878,20 €	558,50 €	1.436,70 €	23,17 €	0,68%	2,40%
57537	Wissen (Sieg) u. a.	8.130	34,88	233	32	42	12	66	78	814,50 €	558,50 €	1.373,00 €	17,60 €	1,44%	2,40%
57399	Kirchhundem	12.247	147,91	83	45	42	10	40	50	570,80 €	503,20 €	1.074,00 €	21,48 €	0,61%	2,40%
53797	Lohmar	31.129	65,56	475	52	43	4	52	56	734,40 €	486,50 €	1.220,90 €	21,80 €	0,27%	2,40%
53819	Neunkirchen-Seelscheid	20.634	50,62	408	44	43	6	45	51	569,90 €	485,20 €	1.055,10 €	20,69 €	0,37%	2,40%
51570	Windeck	20.455	107,23	191	33	44	31	170	201	2.039,00 €	1.805,70 €	3.844,70 €	19,13 €	1,47%	2,40%
57368	Lennestadt	27.115	135,14	201	47	45	4	90	94	1.202,60 €	775,30 €	1.977,90 €	21,04 €	0,52%	2,40%
51688	Wipperfürth	23.186	118,09	196	47	45	2	61	63	807,70 €	456,70 €	1.264,40 €	20,07 €	0,41%	2,40%
57518	Betzdorf (Sieg) u. a.	10.107	9,57	1.056	46	46	0	58	58	938,20 €	816,40 €	1.754,60 €	30,25 €	0,86%	0,48%
57413	Finnentrop	17.551	104,34	168	46	46	4	46	50	681,50 €	597,30 €	1.278,80 €	25,58 €	0,43%	0,48%
58840	Plettenberg	26.321	96,3	273	44	53	4	50	54	650,00 €	858,70 €	1.508,70 €	27,94 €	0,31%	0,48%
Summe		867.812	3.041	285			2.235	23.616	25.851	245.306 €	182.058 €	427.364 €	16,53 €		



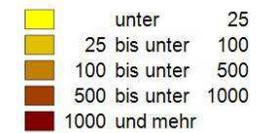
2. Operativer Betrieb, Besucherzahlen Analyse (2)



PLZ-Statistik aus Mafis (eccos pro)
- Legende -

MM-Reichshof - Einzugsgebiet
01.02.- 30.09.2013

Besucher gesamt



Sitzung des Gemeinderates 09.Okt'13

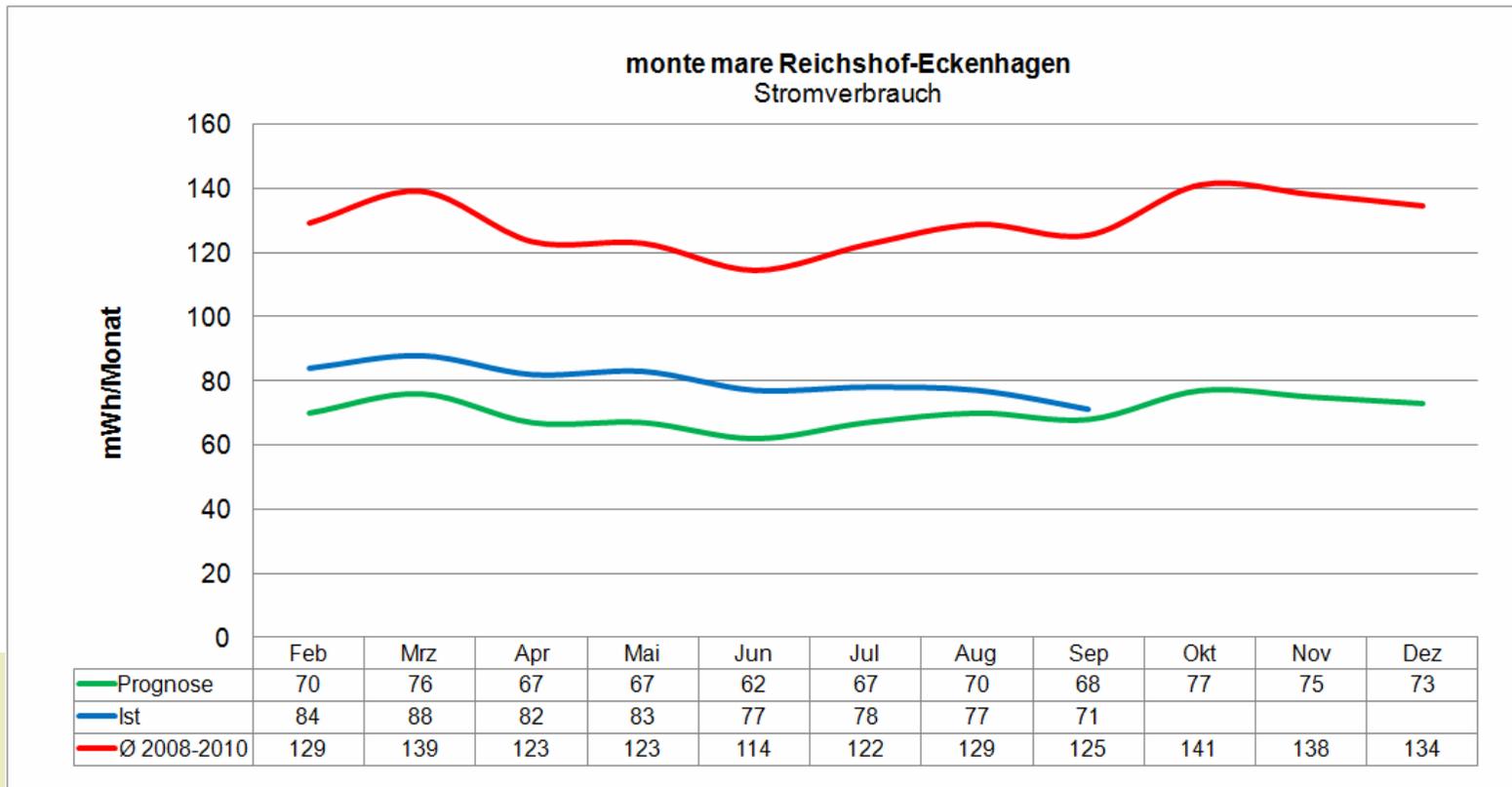


2. Operativer Betrieb, Kennzahlen

Feb-Sep (242 Tage)	BAD		SAUNA	
	Soll	Ist	Soll	Ist
Ø Gäste/Tag	55	54	179	119
Ø Erlöse/Gast	2,20 €	3,63 €	21,44 €	22,40 €
Eintritt	2,00 €	3,36 €	13,00 €	12,89 €
Gastro	0,00 €	0,00 €	6,00 €	7,71 €
Wellness	0,00 €	0,00 €	2,25 €	1,42 €
Sonst	0,20 €	0,27 €	0,19 €	0,38 €

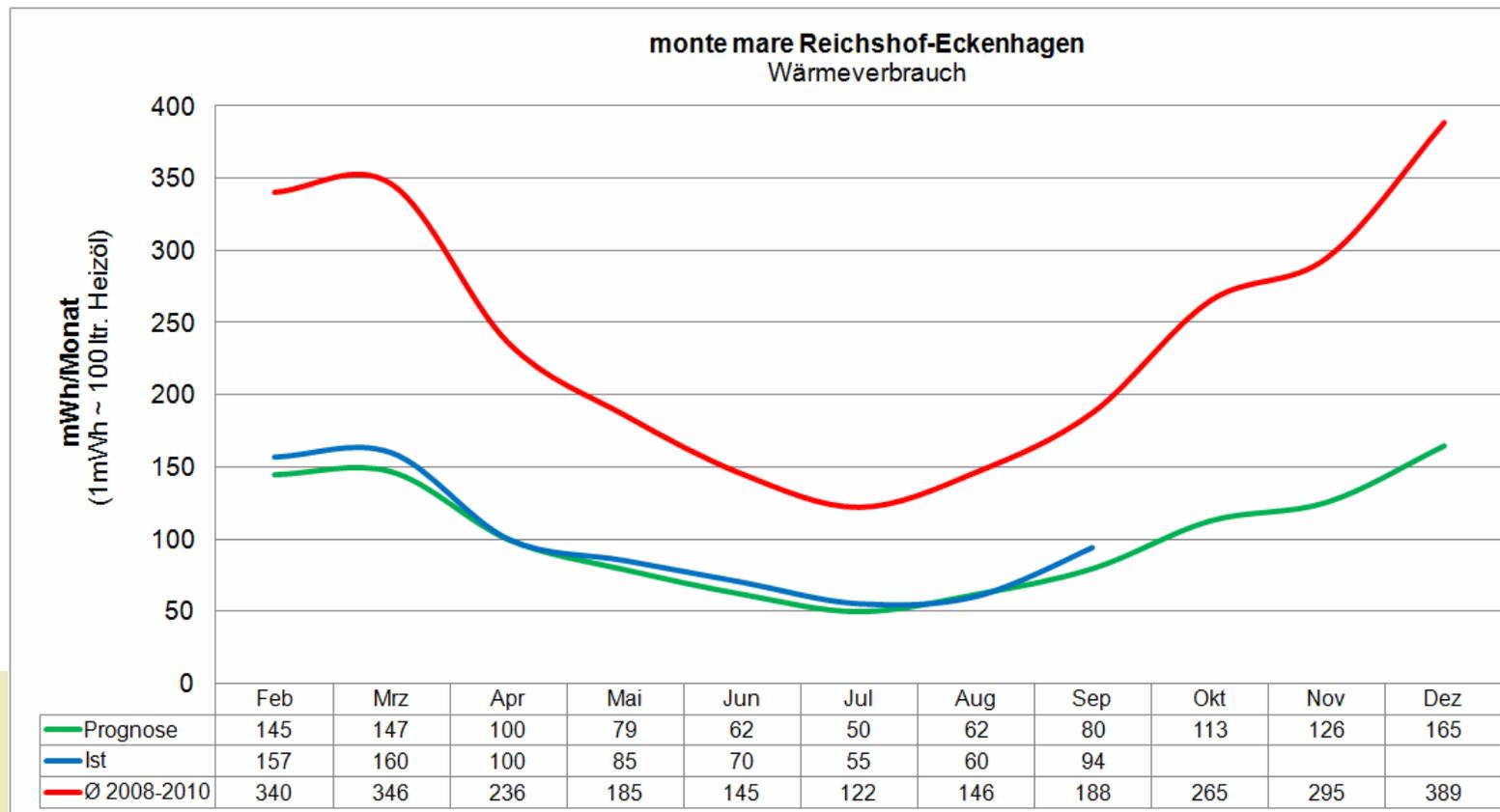
2. Operativer Betrieb, Energiecontrolling (1)

	Strom (mWh)	Wärme (mWh)	Wasser (m³)	Personal (Std.)
Ø 2008-2010	1.562	3.055	19.386	56.518
Prognose	850	1.300	10.000	36.000
Differenz	-712	-1.755	-9.386	-20.518
Abweichung	-45,59%	-57,45%	-48,42%	-36,30%
Reduzierter Aufwand	-121.076 €	-140.427 €	-65.702 €	-348.806 €
	-676.011 €			



2. Operativer Betrieb, Energiecontrolling (2)

	Strom (MWh)	Wärme (MWh)	Wasser (m³)	Personal (Std.)
Ø 2008-2010	1.562	3.055	19.386	56.518
Prognose	850	1.300	10.000	36.000
Differenz	-712	-1.755	-9.386	-20.518
Abweichung	-45,59%	-57,45%	-48,42%	-36,30%
Reduzierter Aufwand	-121.076 €	-140.427 €	-65.702 €	-348.806 €
	-676.011 €			

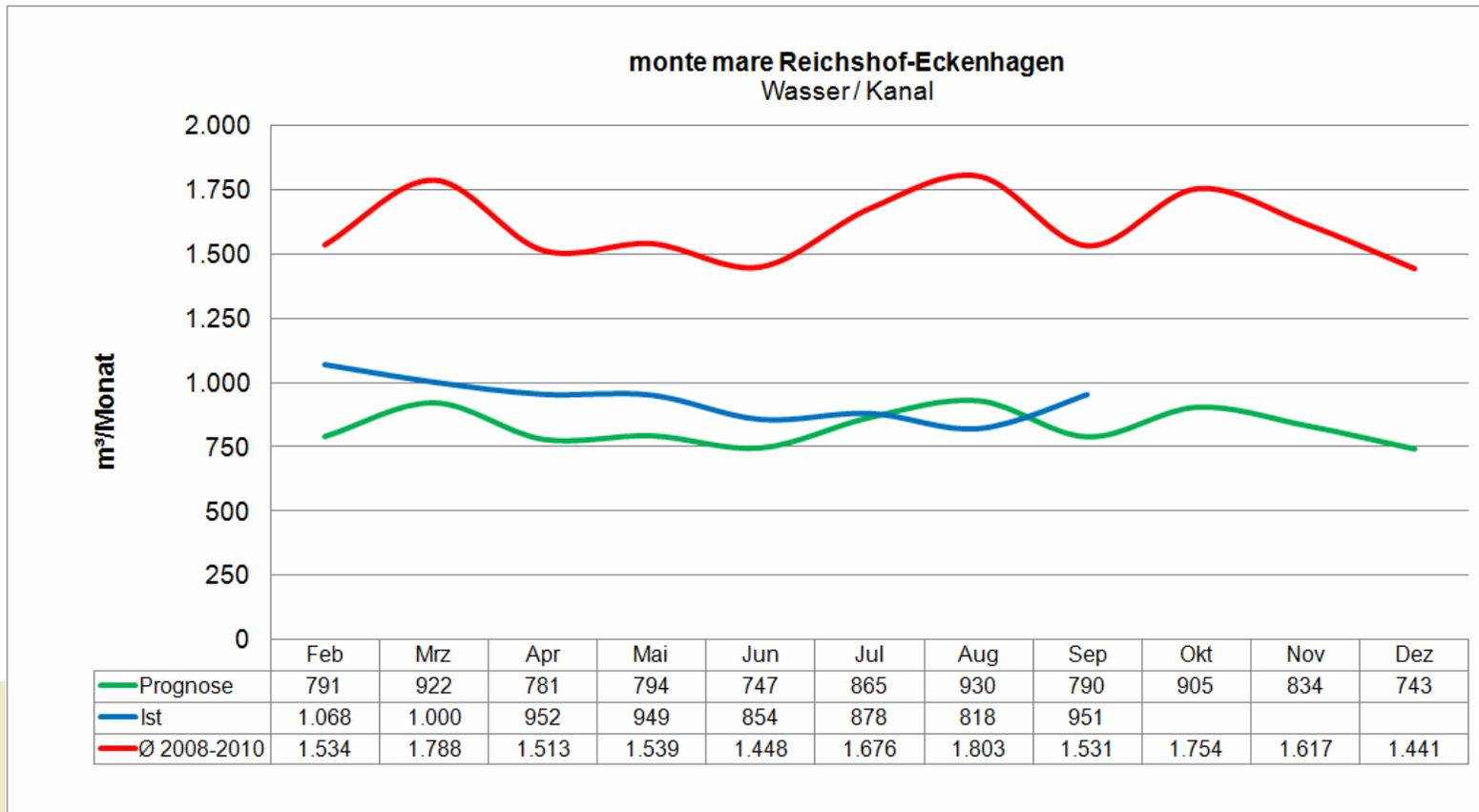


Sitzung des Gemeinderates 09.Okt'13



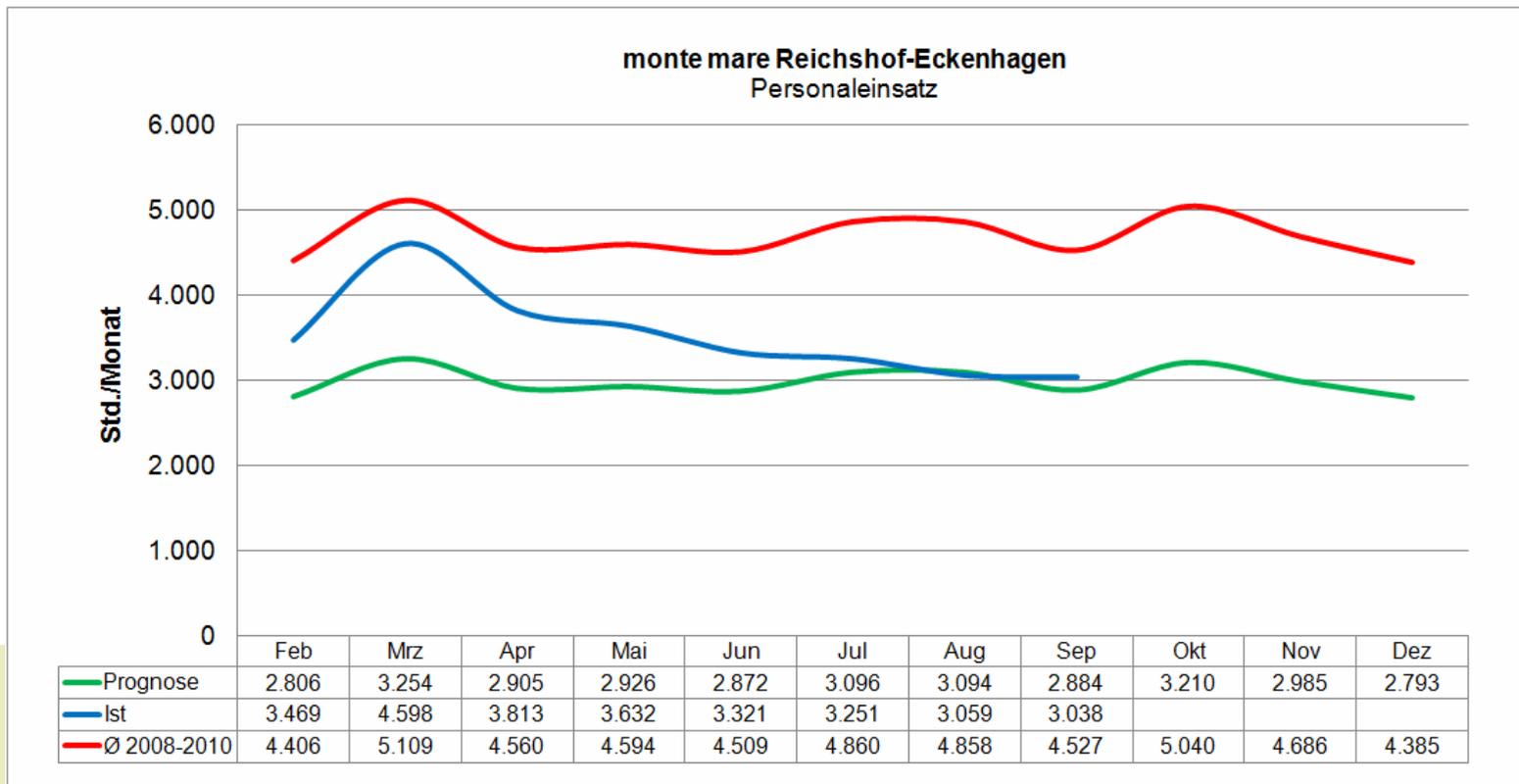
2. Operativer Betrieb, Energiecontrolling (3)

	Strom (mWh)	Wärme (mWh)	Wasser (m³)	Personal (Std.)
Ø 2008-2010	1.562	3.055	19.386	56.518
Prognose	850	1.300	10.000	36.000
Differenz	-712	-1.755	-9.386	-20.518
Abweichung	-45,59%	-57,45%	-48,42%	-36,30%
Reduzierter Aufwand	-121.076 €	-140.427 €	-65.702 €	-348.806 €
	-676.011 €			

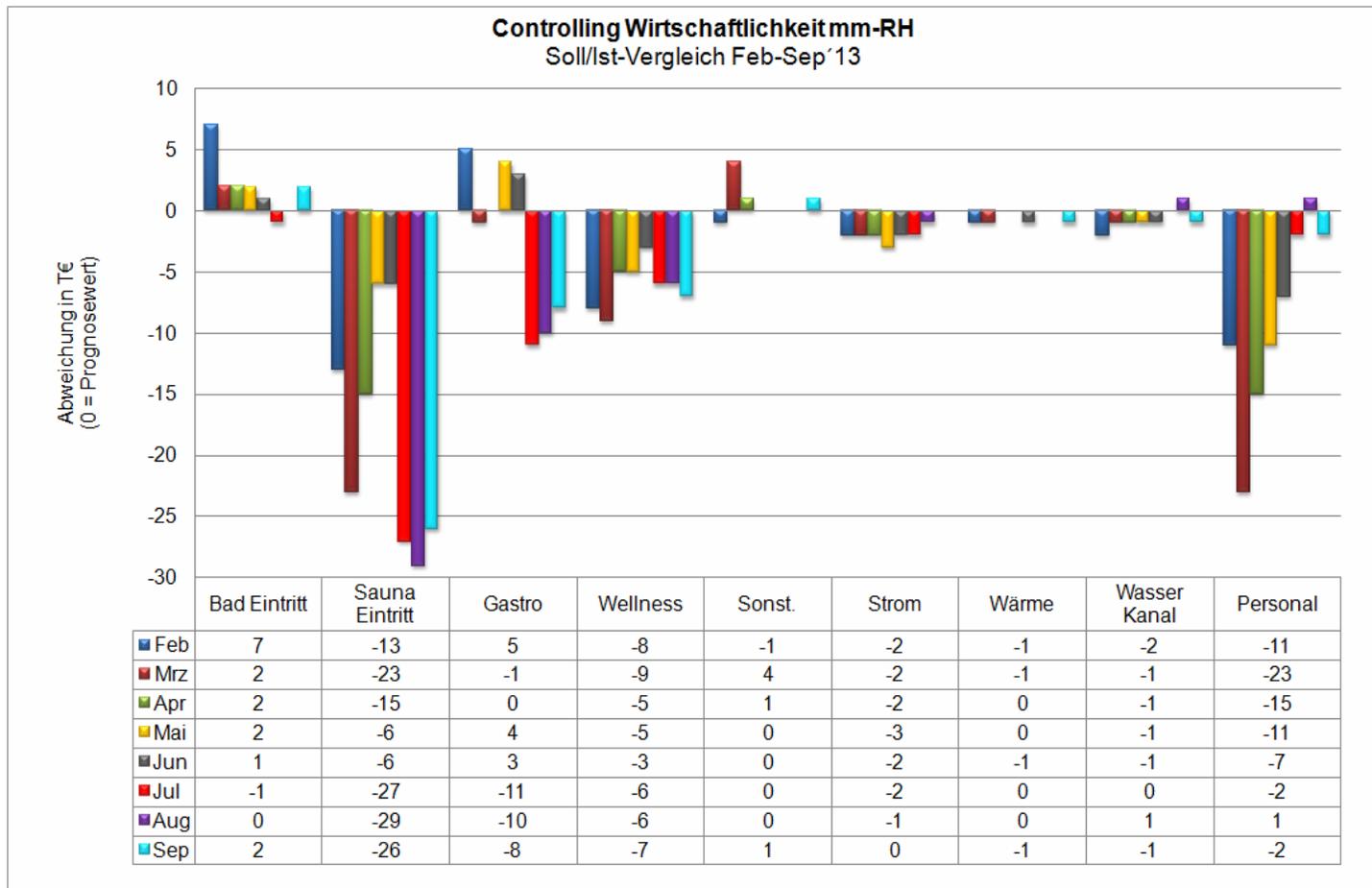


2. Operativer Betrieb, Personalcontrolling

	Strom (mWh)	Wärme (mWh)	Wasser (m³)	Personal (Std.)
Ø 2008-2010	1.562	3.055	19.386	56.518
Prognose	850	1.300	10.000	36.000
Differenz	-712	-1.755	-9.386	-20.518
Abweichung	-45,59%	-57,45%	-48,42%	-36,30%
Reduzierter Aufwand	-121.076 €	-140.427 €	-65.702 €	-348.806 €
	-676.011 €			



2. Operativer Betrieb, Controlling Übersicht (1)



2013		ABSATZ		ERLÖSE					AUFWAND				ERGEBNIS	
		Bad	Sauna	Bad	Sauna	Gastro	Wellness	Sonstiges	Gesamt	Strom	Wärme	Wasser		Personal
Feb	Ist	13.019	28.689	43.702 €	369.688 €	221.284 €	40.613 €	14.389 €	689.676 €	641	781	7.470	28.181	-285.906 €
	Soll	14.297	39.659	28.414 €	515.581 €	237.960 €	89.235 €	9.916 €	881.106 €	547	725	6.620	23.837	
-	Diff	-1.278	-10.970	53,80%	-28,30%	-7,01%	-54,49%	45,11%	-21,73%	17,23%	7,77%	12,84%	18,22%	
Sep	%	-8,94%	-27,66%	15.288 €	-145.893 €	-16.676 €	-48.622 €	4.473 €	-191.430 €	94	56	850	4.344	
										15.078 €	3.944 €	5.950 €	69.504 €	

2. Operativer Betrieb, Controlling Übersicht (2)

mm-RH 2013		ABSATZ		ERLÖSE					AUFWAND				ERGEBNIS	
		Bad	Sauna	Bad	Sauna	Gastro	Wellness	Sonstiges	Gesamt	Strom mWh 160,00 €/mWh	Wärme mWh 70,00 €/mWh	Wasser m³ 7,00 €/m³		Personal Std. 16,00 €/Std.
Feb	Ist	2.221	5.201	9.491 €	67.713 €	42.486 €	6.152 €	463 €	126.305 €	84	157	1.068	3.469	-25.768 €
	Soll	1.453	6.211	2.905 €	80.746 €	37.267 €	13.975 €	1.553 €	136.446 €	70	145	791	2.806	
	%	52,86%	-16,26%	226,71%	-16,14%	14,00%	-55,98%	-70,19%	-7,43%	20,00%	8,28%	35,02%	23,63%	
	Diff	768	-1.010	6.586 €	-13.033 €	5.219 €	-7.823 €	-1.090 €	-10.141 €	14	12	277	663	
										2.240 €	840 €	1.939 €	10.608 €	
Mrz	Ist	1.784	5.014	6.109 €	64.199 €	39.007 €	5.913 €	5.422 €	120.650 €	88	160	1.000	4.598	-51.491 €
	Soll	1.920	6.671	3.841 €	86.719 €	40.024 €	15.009 €	1.668 €	147.261 €	76	147	922	3.254	
	Diff	-136	-1.657	59,05%	-25,97%	-2,54%	-60,60%	225,06%	-18,07%	15,79%	8,84%	8,46%	41,30%	
	%	-7,08%	-24,84%	2,268 €	-22.520 €	-1.017 €	-9.096 €	3.754 €	-26.611 €	12	13	78	1.344	
										1.920 €	910 €	546 €	21.504 €	
Apr	Ist	1.565	3.712	5.072 €	45.859 €	28.281 €	5.600 €	2.129 €	86.941 €	82	100	952	3.813	-34.790 €
	Soll	1.519	4.676	3.037 €	60.794 €	28.059 €	10.522 €	1.170 €	103.582 €	67	100	781	2.905	
	%	3,03%	-20,62%	67,01%	-24,57%	0,79%	-46,78%	81,97%	-16,07%	22,39%	0,34%	21,90%	31,26%	
	Diff	46	-964	2.035 €	-14.935 €	222 €	-4.922 €	959 €	-16.641 €	15	0	171	908	
										2.400 €	24 €	1.197 €	14.528 €	
Mai	Ist	1.584	3.953	4.944 €	50.269 €	30.316 €	5.069 €	858 €	91.456 €	83	85	949	3.632	-20.844 €
	Soll	1.655	4.355	3.309 €	56.613 €	26.129 €	9.798 €	1.090 €	96.939 €	67	79	794	2.926	
	Diff	-71	-402	49,41%	-11,21%	16,02%	-48,26%	-21,28%	-5,66%	23,88%	7,59%	19,52%	24,13%	
	%	-4,29%	-9,23%	1,635 €	-6.344 €	4.187 €	-4.729 €	-232 €	-5.483 €	16	6,00	155	706	
										2.560 €	420 €	1.085 €	11.296 €	
Jun	Ist	1.466	3.455	4.680 €	43.516 €	26.596 €	5.735 €	1.093 €	81.620 €	78	70	854	3.321	-15.520 €
	Soll	1.594	3.854	3.188 €	50.102 €	23.124 €	8.672 €	963 €	86.049 €	62	62	747	2.872	
	%	-8,03%	-10,35%	46,80%	-13,15%	15,01%	-33,87%	13,50%	-5,15%	26,19%	12,90%	14,32%	15,63%	
	Diff	-128	-399	1.492 €	-6.586 €	3.472 €	-2.937 €	130 €	-4.429 €	16	8	107	449	
										2.598 €	560 €	749 €	7.184 €	
Jul	Ist	1.364	2.062	4.107 €	27.941 €	14.565 €	3.791 €	1.024 €	51.428 €	78	55	878	3.251	-48.455 €
	Soll	2.354	4.209	4.709 €	54.717 €	25.254 €	9.470 €	1.052 €	95.202 €	67	50	865	3.096	
	Diff	-990	-2.147	-12,78%	-48,94%	-42,33%	-59,97%	-2,66%	-45,98%	16,42%	10,00%	1,50%	5,01%	
	%	-42,06%	-51,01%	-602 €	-26.776 €	-10.689 €	-5.679 €	-28 €	-43.774 €	11	5,00	13	155	
										1.760 €	350 €	91 €	2.480 €	
Aug	Ist	1.438	2.431	4.472 €	32.781 €	18.571 €	4.609 €	1.186 €	61.619 €	77	60	818	3.059	-45.785 €
	Soll	2.541	4.784	4.902 €	62.198 €	28.707 €	10.765 €	1.196 €	107.768 €	70	62	930	3.094	
	%	-43,41%	-49,18%	-8,77%	-47,30%	-35,31%	-57,19%	-0,84%	-42,82%	10,00%	-3,23%	-12,04%	-1,13%	
	Diff	-1.103	-2.353	-430 €	-29.417 €	-10.136 €	-6.156 €	-10 €	-46.149 €	7	-2	-112	-35	
										1.120 €	-140 €	-784 €	-560 €	
Sep	Ist	1.597	2.861	4.827 €	37.410 €	21.462 €	3.744 €	2.214 €	69.657 €	71	94	951	3.038	-43.253 €
	Soll	1.261	4.899	2.523 €	63.692 €	29.396 €	11.024 €	1.224 €	107.859 €	68	80	790	2.884	
	%	336	-2.038	91,32%	-41,26%	-26,99%	-66,04%	80,88%	-35,42%	4,41%	17,50%	20,38%	5,34%	
	Diff	26,65%	-41,60%	2.304 €	-26.282 €	-7.934 €	-7.280 €	990 €	-38.202 €	3	14,00	161	154	
										480 €	980 €	1.127 €	2.464 €	



2. Operativer Betrieb, Kontrollstatistik Monat

Soll	ABSATZ					UMSATZERLÖSE NETTO											AUFWAND						
	BESUCHERZAHLEN					EINTRITT				GASTRONOMIE				SONSTIGE			GESAMT Monatsumsatz	PERSONAL					
	Bad	Sauna	Freibad	Vereine / Schulen	Gesamt Bad+Sauna	Bad	Sauna	Freibad	Gesamt Bad+Sauna	Bad	Sauna	Freibad	Extern	Gesamt Bad+Sauna	Wellness	Shop		Sonstiges	mWh	mWh	m²	Einsatzstunden	Umsatz / Personalstd.
Jan	1.676	7.305			8.981	3.352 €	94.962 €		98.315 €		43.829 €			43.829 €	16.436 €	365 €	1.461 €	160.406 €	78	170	898	3.175	50,51 €
Feb	1.453	6.211			7.664	2.905 €	80.746 €		83.651 €		37.267 €			37.267 €	13.975 €	311 €	1.242 €	136.446 €	70	145	791	2.806	48,62 €
Mrz	1.920	6.671			8.591	3.841 €	86.719 €		90.560 €		40.024 €			40.024 €	15.009 €	334 €	1.334 €	147.261 €	76	147	922	3.254	45,25 €
Apr	1.519	4.676			6.195	3.037 €	60.794 €		63.832 €		28.059 €			28.059 €	10.522 €	234 €	935 €	103.582 €	67	100	781	2.905	35,66 €
Mai	1.655	4.355			6.010	3.309 €	56.613 €		59.922 €		26.129 €			26.129 €	9.798 €	218 €	871 €	96.939 €	67	79	794	2.926	33,13 €
Jun	1.594	3.854			5.448	3.188 €	50.102 €		53.290 €		23.124 €			23.124 €	8.672 €	193 €	771 €	86.049 €	62	62	747	2.872	29,96 €
Jul	2.354	4.209			6.563	4.709 €	54.717 €		59.425 €		25.254 €			25.254 €	9.470 €	210 €	842 €	95.202 €	67	52	865	3.096	30,75 €
Aug	2.451	4.784			7.235	4.902 €	62.198 €		67.100 €		28.707 €			28.707 €	10.765 €	239 €	957 €	107.768 €	70	62	930	3.094	34,83 €
Sep	1.261	4.899			6.161	2.523 €	63.692 €		66.214 €		29.396 €			29.396 €	11.024 €	245 €	980 €	107.859 €	68	80	790	2.884	37,40 €
Okt	1.824	6.156			7.980	3.647 €	80.029 €		83.676 €		36.936 €			36.936 €	13.851 €	308 €	1.231 €	136.003 €	77	113	905	3.210	42,36 €
Nov	1.356	6.066			7.423	2.712 €	78.864 €		81.577 €		36.399 €			36.399 €	13.650 €	303 €	1.213 €	133.142 €	75	126	834	2.985	44,61 €
Dez	937	5.813			6.750	1.874 €	75.564 €		77.438 €		34.876 €			34.876 €	13.078 €	291 €	1.163 €	126.845 €	73	165	743	2.793	45,42 €
Summe	20.000	65.000			85.000	40.000 €	845.000 €		885.000 €		390.000 €			390.000 €	146.250 €	3.250 €	13.000 €	1.437.500 €	850	1.300	10.000	36.000	
Ø Monat	1.667	5.417			7.083	3.333 €	70.417 €		73.750 €		32.500 €			32.500 €	12.188 €	271 €	1.083 €	119.792 €	71	108	833	3.000	39,93 €
Ø Gast	Online-Shop (brutto) :					2,00 €	13,00 €		10,41 €		6,00 €			4,59 €	2,25 €	0,04 €	0,15 €	16,91 €	0,010	0,015	0,118	0,42	

Ist	ABSATZ					UMSATZERLÖSE NETTO											AUFWAND						
	BESUCHERZAHLEN					EINTRITT				GASTRONOMIE				SONSTIGE			GESAMT Monatsumsatz	PERSONAL					
	Bad	Sauna	Freibad	Vereine / Schulen	Gesamt Bad+Sauna	Bad	Sauna	Freibad	Gesamt Bad+Sauna	Bad	Sauna	Freibad	Extern	Gesamt Bad+Sauna	Wellness	Shop		Sonstiges	mWh	mWh	m²	Einsatzstunden	Umsatz / Personalstd.
Jan																							
Feb	2.221	5.201			7.422	9.491 €	67.713 €		77.204 €		42.486 €			42.486 €	6.152 €	134 €	329 €	126.305 €	84	157	1.068	3.469	36,41 €
Mrz	1.784	5.014			6.798	6.109 €	64.199 €		70.308 €		39.007 €			39.007 €	5.913 €	80 €	5.342 €	120.650 €	88	160	1.000	4.598	26,24 €
Apr	1.565	3.712			5.277	5.072 €	45.859 €		50.931 €		28.281 €			28.281 €	5.600 €	96 €	2.033 €	86.941 €	82	100	952	3.813	22,80 €
Mai	1.584	3.953			5.537	4.944 €	50.269 €		55.213 €		30.316 €			30.316 €	5.069 €	282 €	576 €	91.456 €	83	85	949	3.632	25,18 €
Jun	1.466	3.455			4.921	4.680 €	43.516 €		48.196 €		26.596 €			26.596 €	5.735 €	253 €	840 €	81.620 €	78	70	854	3.321	24,58 €
Jul	1.364	2.062			3.426	4.107 €	27.941 €		32.048 €		14.565 €			14.565 €	3.791 €	228 €	796 €	51.428 €	78	55	878	3.251	15,82 €
Aug	1.438	2.431			3.869	4.472 €	32.781 €		37.253 €		18.571 €			18.571 €	4.609 €	169 €	1.017 €	61.619 €	77	60	818	3.059	20,14 €
Sep	1.597	2.861			4.458	4.827 €	37.410 €		42.237 €		21.462 €			21.462 €	3.744 €	202 €	2.012 €	69.657 €	71	94	951	3.038	22,93 €
Okt																							
Nov																							
Dez																							
Summe	13.019	28.689			41.708	43.702 €	369.688 €		413.390 €		221.284 €			221.284 €	40.613 €	1.444 €	12.945 €	689.676 €	642	781	7.470	28.181	
Ø Monat	1.627	3.586			5.214	5.463 €	46.211 €		51.674 €		27.661 €			27.661 €	5.077 €	181 €	1.618 €	86.210 €	80	98	934	3.523	24,47 €
Ø Gast	Online-Shop (brutto) :					3,36 €	12,89 €				7,71 €				1,42 €	0,03 €	0,31 €	16,54 €	0,015	0,019	0,179	0,68	



2. Operativer Betrieb, Kontrollstatistik Tag

2013		ABSATZ			UMSATZERLÖSE NETTO									AUFWAND							
Okt		BESUCHERZAHLEN			EINTRITT			GASTRONOMIE				SONSTIGES				GESAMT	kWh	mWh	m³	PERSONAL	
Datum	Wochentag	Bad	Sauna	Gesamt	Bad	Sauna	Gesamt	Bad	Sauna	Extern	Gesamt	Wellness	Shop	Sonstiges	Gesamt	Tagesumsatz	STROM	Wärme	Wasser	Stunden / Tag	Tagesumsatz / Personalstd.
1.	Di	43	74	117	111 €	1.090 €	1.200 €	0 €	785 €	0 €	785 €	0 €	2 €	13 €	15 €	2.000 €	2.180	3	32	105	19,14 €
2.	Mi	30	85	115	74 €	923 €	997 €	0 €	515 €	0 €	515 €	236 €	24 €	40 €	300 €	1.813 €	2.260	3	27	110	16,44 €
3.	Do	28	124	152	83 €	1.885 €	1.968 €	0 €	1.325 €	0 €	1.325 €	219 €	15 €	29 €	264 €	3.557 €	2.140	3	33	113	31,55 €
4.	Fr	43	201	244	159 €	2.667 €	2.826 €	0 €	1.648 €	0 €	1.648 €	240 €	37 €	34 €	310 €	4.784 €	2.330	3	34	114	42,06 €
5.	Sa	88	164	252	246 €	2.596 €	2.842 €	0 €	1.329 €	0 €	1.329 €	144 €	13 €	47 €	204 €	4.376 €	2.290	3	38	118	37,00 €
6.	So	85	93	178	262 €	1.304 €	1.565 €	0 €	577 €	0 €	577 €	251 €	0 €	20 €	271 €	2.414 €	2.430	3	40	87	27,90 €
7.	Mo	38	63	101	115 €	671 €	786 €	0 €	389 €	0 €	389 €	33 €	0 €	21 €	54 €	1.229 €	1.840	3	28	95	12,90 €
8.	Di	28	96	124	79 €	1.115 €	1.194 €	0 €	564 €	0 €	564 €	108 €	0 €	143 €	250 €	2.008 €	2.220	3	28	102	19,64 €
9.	Mi																				
10.	Do																				
11.	Fr																				
12.	Sa																				
13.	So																				
14.	Mo																				
15.	Di																				
16.	Mi																				
17.	Do																				
18.	Fr																				
19.	Sa																				
20.	So																				
21.	Mo																				
22.	Di																				
23.	Mi																				
24.	Do																				
25.	Fr																				
26.	Sa																				
27.	So																				
28.	Mo																				
29.	Di																				
30.	Mi																				
31.	Do																				
Summe		383	900	1.283	1.128 €	12.250 €	13.378 €	0 €	7.132 €	0 €	7.132 €	1.230 €	91 €	348 €	1.669 €	22.180 €	17.690	24	260	844	
Ø Tag		48	113	160	141 €	1.531 €	1.672 €	0 €	892 €	0 €	892 €	154 €	11 €	43 €	209 €	2.772 €	2.211	3	33	105	25,83 €
Ø Gast					2,94 €	13,61 €	10,43 €	0,00 €	7,92 €			1,37 €	0,07 €	0,27 €	1,30 €	17,29 €	13,79	0,02	0,20	0,66	

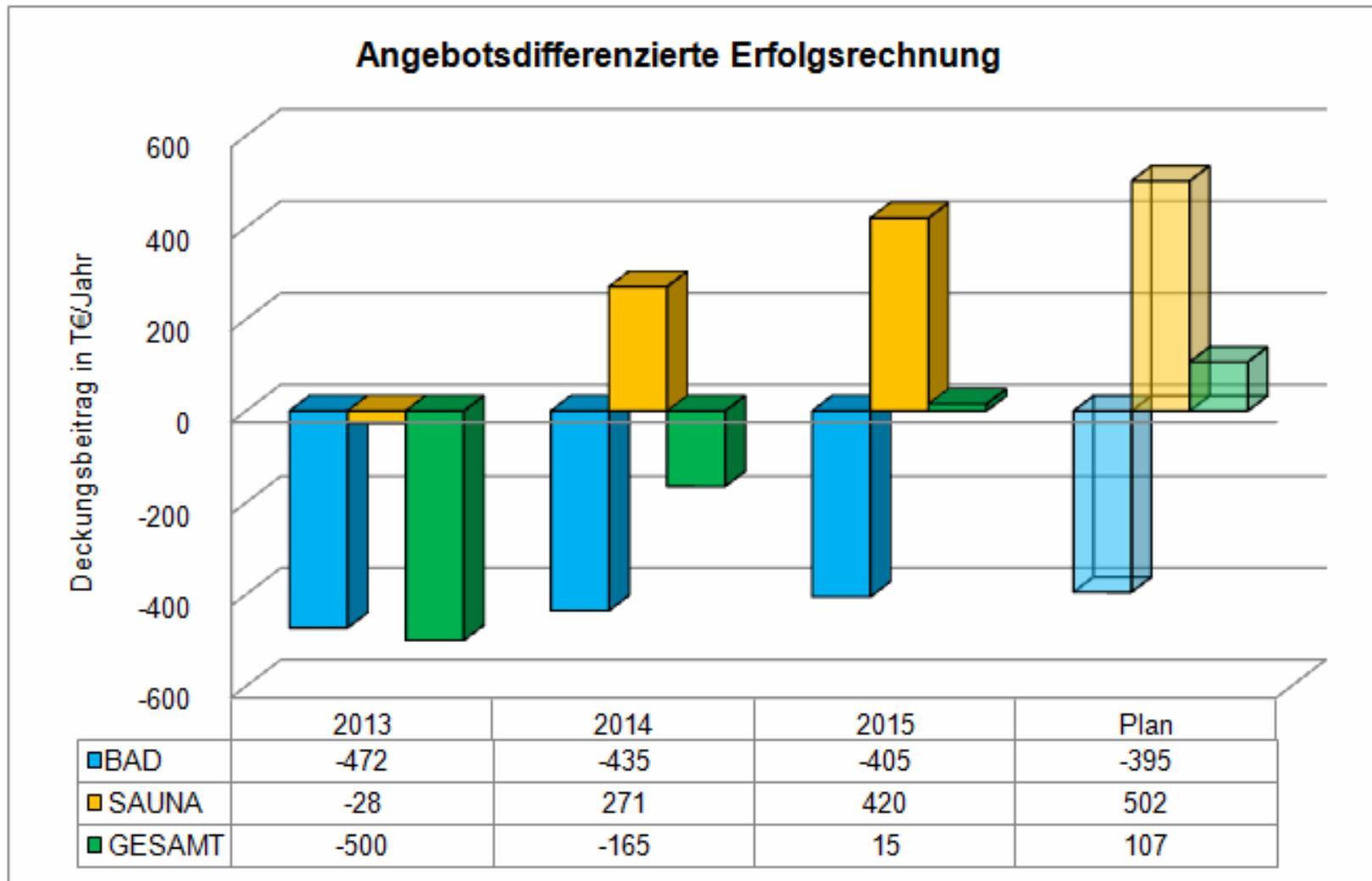


2. Operativer Betrieb, Angebotsdifferenzierte Erfolgsrechnung (1)

Angebotsdifferenzierte Erfolgsrechnung	2013						2014						2015					
	GESAMT		BAD		SAUNA		GESAMT		BAD		SAUNA		GESAMT		BAD		SAUNA	
Besucherkzahlen	61.950	100%	17.122	28%	44.828	72%	77.600	100%	19.600	25%	58.000	75%	85.000	100%	20.000	24%	65.000	76%
Eintrittserlöse	641.868 €	100%	64.582 €	10%	577.286 €	90%	835.140 €	100%	66.640 €	8%	768.500 €	92%	929.250 €	100%	67.999 €	7%	861.250 €	93%
Gastroerlöse	349.598 €	100%	0 €	0%	349.598 €	100%	446.600 €	100%	0 €	0%	446.600 €	100%	500.500 €	100%	0 €	0%	500.500 €	100%
Wellnesserlöse	77.276 €	100%	0 €	0%	77.276 €	100%	124.231 €	100%	0 €	0%	124.231 €	100%	139.224 €	100%	0 €	0%	139.224 €	100%
Sonstige Erlöse / Erträge	16.832 €	100%	4.208 €	25%	12.624 €	75%	10.992 €	100%	5.496 €	50%	5.496 €	50%	11.883 €	100%	5.942 €	50%	5.942 €	50%
Summe operative Einnahmen	1.085.574 €	100%	68.790 €	6%	1.016.784 €	94%	1.416.963 €	100%	72.136 €	5%	1.344.827 €	95%	1.580.857 €	100%	73.941 €	5%	1.506.916 €	95%
WES Gastro	133.692 €	100%	0 €	0%	133.692 €	100%	178.640 €	100%	0 €	0%	178.640 €	100%	200.200 €	100%	0 €	0%	200.200 €	100%
WES Wellness/Zeremonie	10.917 €	100%	0 €	0%	10.917 €	100%	13.710 €	100%	0 €	0%	13.710 €	100%	14.550 €	100%	0 €	0%	14.550 €	100%
WES Brennholz	7.459 €	100%	0 €	0%	7.459 €	100%	7.750 €	100%	0 €	0%	7.750 €	100%	7.750 €	100%	0 €	0%	7.750 €	100%
WES Verleih / Shop	11.926 €	100%	0 €	0%	11.926 €	100%	7.200 €	100%	0 €	0%	7.200 €	100%	7.200 €	100%	0 €	0%	7.200 €	100%
WES Chemie	20.551 €	100%	10.275 €	50%	10.275 €	50%	17.550 €	100%	8.775 €	50%	8.775 €	50%	17.550 €	100%	8.775 €	50%	8.775 €	50%
WES Wasser + Kanal	81.462 €	100%	57.024 €	70%	24.439 €	30%	75.600 €	100%	52.920 €	70%	22.680 €	30%	75.600 €	100%	52.920 €	70%	22.680 €	30%
WES Wärme	124.483 €	100%	87.138 €	70%	37.345 €	30%	138.000 €	100%	96.600 €	70%	41.400 €	30%	95.000 €	100%	66.500 €	70%	28.500 €	30%
WES Strom	143.274 €	100%	57.310 €	40%	85.965 €	60%	143.000 €	100%	57.200 €	40%	85.800 €	60%	147.500 €	100%	59.000 €	40%	88.500 €	60%
WES Sonstiges	626 €	100%	125 €	20%	501 €	80%	-540 €	100%	-108 €	20%	-432 €	80%	-540 €	100%	-108 €	20%	-432 €	80%
Summe WES	534.389 €	100%	211.872 €	40%	322.517 €	60%	580.910 €	100%	215.387 €	37%	365.523 €	63%	564.810 €	100%	187.087 €	33%	377.723 €	67%
Personal Gastro	146.831 €	100%	0 €	0%	146.831 €	100%	156.310 €	100%	0 €	0%	156.310 €	100%	160.160 €	100%	0 €	0%	160.160 €	100%
Personal Wellness	46.366 €	100%	0 €	0%	46.366 €	100%	62.115 €	100%	0 €	0%	62.115 €	100%	58.474 €	100%	0 €	0%	58.474 €	100%
Personal Verwaltung inkl. BL	60.000 €	100%	20.000 €	33%	40.000 €	67%	60.000 €	100%	20.000 €	33%	40.000 €	67%	60.000 €	100%	20.000 €	33%	40.000 €	67%
Personal Reinigung + Technik + Kasse	180.000 €	100%	80.000 €	44%	100.000 €	56%	152.000 €	100%	67.000 €	44%	85.000 €	56%	152.000 €	100%	67.000 €	44%	85.000 €	56%
Personal Saunameister	110.000 €	100%	0 €	0%	110.000 €	100%	120.000 €	100%	0 €	0%	120.000 €	100%	120.000 €	100%	0 €	0%	120.000 €	100%
Personal Badaufsicht	110.000 €	100%	110.000 €	100%	0 €	0%	100.000 €	100%	100.000 €	100%	0 €	0%	100.000 €	100%	100.000 €	100%	0 €	0%
Personal Summe	653.197 €	100%	210.000 €	32%	443.197 €	68%	650.425 €	100%	187.000 €	29%	463.425 €	71%	650.634 €	100%	187.000 €	29%	463.634 €	71%
Sonstige betriebl. Aufwand	397.984 €	100%	119.395 €	30%	278.589 €	70%	350.180 €	100%	105.054 €	30%	245.126 €	70%	350.180 €	100%	105.054 €	30%	245.126 €	70%
Summe operative Ausgaben	1.585.569 €	100%	541.267 €	34%	1.044.302 €	66%	1.581.515 €	100%	507.441 €	32%	1.074.074 €	68%	1.565.624 €	100%	479.141 €	31%	1.086.483 €	69%
Operative Ertragskraft (DB1)	-499.996 €		-472.477 €		-27.519 €		-164.552 €		-435.305 €		270.753 €		15.233 €		-405.200 €		420.433 €	
Plan (05.Okt'2010)	106.500 €		-395.000 €		501.500 €		106.500 €		-395.000 €		501.500 €		106.500 €		-395.000 €		501.500 €	
Abweichung	-606.496 €		-77.477 €		-529.019 €		-271.052 €		-40.305 €		-230.747 €		-91.267 €		-10.200 €		-81.067 €	



2. Operativer Betrieb, Angebotsdifferenzierte Erfolgsrechnung (2)



2. Operativer Betrieb, Wirtschafts- u. Liquiditätsplan

	gepr.JA	JA	Hochrechn.	Progn.	Progn.
monte mare Reichshof-Eckenhagen	2011	2012	2013	2014	2015
Badgäste	27.756	0	17.122	19.600	20.000
Saunagäste	18.861	0	44.828	58.000	65.000
Erlöse / Einnahmen	T€	T€	T€	T€	T€
Eintrittserlöse	356	0	642	835	929
Gastronomieerlöse	145	0	350	462	501
Sonstige Erlöse / Einnahmen	65	16	93	135	151
Zuschuss Gemeinde Reichshof (netto)	736	740	730	600	600
Summe Erlöse / Einnahmen	1.302	756	1.815	2.033	2.181
Aufwand / Ausgaben	T€	T€	T€	T€	T€
Personal	357	80	654	650	650
Materialaufwand	260	0	534	585	568
Sonstige Ausgaben/Aufwand	249	299	398	350	363
Rückzahlung Stundung	0	0	0	40	96
Zinsen	80	218	241	231	227
Tilgung	194	206	268	0	66
Abschreibung	332	159	418	416	405
Cash-Flow (Einnahmen ./. Ausgaben)	162	-47	-281	177	211
GuV (Aufwand ./. Ertrag)	24	0	-430	-199	-32

3. Bauliche Umsetzung, Zeitpunkte, Zeitfenster

1.	Ratsbeschluss 31.08.2010	Umsetzung der Baumaßnahme	
2.	Vergabeverfahren	nach Ankündigung der Schließungszeit	
3.	Schließungszeit	30. April 2011 - Januar 2013	
4.	Abbruchgenehmigung	17.05.2011	
5.	Abbruchbeginn	Ende August/ Anfang September 2011	
6.	Baubenehmigung	22.11.2011	
7.	vorgezogener Baubeginn - Rohbauarbeiten	Ende November 2011	
8.	Ausführungsplanung mit einpflegen der Auflagen	Ende 2011 bis Anfang 2012	
9.	eigentlicher Baubeginn	Februar/März 2012 (min. 4 Wochen Kältezeit)	
10.	Fertigstellung/Eröffnung	30.01.2013	
11.	Ausführung über 2 Winterperioden		
12.	Tatsächliche Ausführungszeit	11 Monate	
13.	Verlängerung der Bauzeit - um mind. 2 Monate	- Marode Grundleitung (aufstemmen aller Solen - neue Grundleitung) - Marode Holzkonstruktion und Dachschalung	

3. Bauliche Umsetzung, Baukosten

monte mare GmbH		UMBAU / SANIERUNG / ERWEITERUNG - monte mare Reichshof		
Architekten und Ingenieure		Gegenüberstellung der Budgets zu den Realisierungskosten		
Gewerk / Leistung		Budgetvorgabe	Schlussrechnungs-kosten	davon nicht vorhersehbare Zusatzkosten
Herstellungskosten:	baulich	2.025.184 €	2.632.767 €	389.211 €
	TGA	1.657.646 €	1.471.936 €	134.149 €
	Freianlagen	116.028 €	128.527 €	15.560 €
	Parkplatz	268.065 €	0 €	0 €
Herstellungskosten:	insgesamt	4.066.923 €	4.233.229 €	538.920 €
Baunebenkosten		896.374 €	1.012.451 €	29.777 €
Reserve		36.703 €	0 €	0 €
Gesamtsumme aktuell:		5.000.000 €	5.245.680 €	568.697 €
Realisierungskosten ohne Zusatzkosten			4.676.984 €	
noch auszuführen:	Parkplatzherstellung		120.000 €	
	Grundleitungssanierung		15.000 €	15.000 €
	Gestaltung ehem. Frauensauna		45.000 €	
Summe dieser noch auszuführenden Leistungen			180.000 €	15.000 €
Summe nach kompletter Fertigstellung:		voraussichtlich	5.425.680 €	583.697 €
Summe nach kompletter Fertigstellung ohne Zusatzkosten			4.841.984 €	
Enthaltene Prognose für noch fehlende Schlussrechnungen			56.530 €	

3. Bauliche Umsetzung, Außerplanmäßige Maßnahmen (1)

Auflagen Baugenehmigung / Unterhaltungsaufwand / Entstandene Schäden durch Stillstand / Sanierungsstau / Ersatz Eigenleistung Mitarbeiter

1. Neue **Grundleitungen unter Bodenplatte**, weil sich der marode Zustand der alten Grundleitungen erst nach Entkernung mittels Kamerabefahrung erwies.
2. **Betonsanierung**, wobei die Schäden erst mit Demontage der Technik und Entkernung im KG ersichtlich wurden.
3. Abbruch maroder **Altschalung des Bestandsflachdaches mit Einbau neuer Schalung**, was sich erst nach Entkernung erwies
4. Zusätzliche Anforderungen Brandschutz (**BS-Klappen Lüftung**)
5. **Reinigung Lüftungskanäle Sauna**,
6. **Neue Grundleitungen unter 25m-Becken** aufgrund neuer Trinkwasserverordnung
7. **Zusätzlicher Blitzschutz** Flachdach, Saunadach, Erneuerung Fundamente der

3. Bauliche Umsetzung, Außerplanmäßige Maßnahmen (2)

8. Zusätzliche **Elektroverteilung Hallenbad und Sauna, kpl. Überarbeitung Verteilung Sauna**
9. Erhöhte Anforderungen im baulichen **Brandschutz sowie Sicherheitsbeleuchtung.**
10. Erneuerung von Dachschalung, Dachbalken und Treppen der **Außensaunen.**
11. Sanierung **Zelt- und Flachdach Sauna (neue Folienabdichtung).**
12. Zusätzliche Straßenbeleuchtung, Beleuchtung Hallenbad, Erneuerung Sauna-Beleuchtung
13. Neue **Geländer Saunaempore**
14. Neue **Ruheempore über Bestandssaunen**
15. Neuer **Innenausbau der Bestandssaunen**
16. Neue **Sauna-WC´s (ohne Eigenleistung)**

3. Bauliche Umsetzung, Außerplanmäßige Maßnahmen (3)

17. Neuer **Beckenkopf Sauna-Außenbecken**
18. **Anstrich Dachuntersicht und Wände in der Sauna**
19. Zusätzliche **Möblierung Sauna**
20. Gutachterkosten Leimbinder (MPA Stuttgart)
21. Gutachterkosten **Flachdach (Brüninghoff + Rampf)**
22. Gutachterkosten **Brandschutz (Soluto Concept)**
23. Gutachterkosten **Folienbecken (Grahmann)**
24. **Baustellensicherung nach wiederholtem Einbruch**
25. **Baustrom, Bauheizung und Bauwasser über 2 Winterperioden**

4. Fazit / Schlussbemerkung

Natürlich ist eingetretene Abweichung und der damit verbundenen Anpassungsbedarf keine erfreuliche Angelegenheit.

Die Baukosten im Rahmen der geplanten Restrukturierung wurden zwar eingehalten, allerdings ging dies auch zu Lasten einer längeren Bauzeit (15 Monate).

Die damit verbundenen negativen betrieblichen Auswirkungen, sind Teil der heutigen Problematik. In Verbindung mit den **besonders belastenden Einmaleffekte für 2013**, ergibt sich – trotz aller Kompensationsbemühungen der Gesellschaft – die gegenständlich Bedarfsspitze.

Die operativ Ertragskraft **hinkt einnahmeseitig deutlich hinter den Vorgaben** her. Verantwortlich hierfür ist fast ausschließlich eine **ausgeprägte Absatzschwäche im Saunabereich**, erheblich hinter den Vorgaben. Ausgabenseitig sind die zentralen operativen Aufwandsparemeter (Personal und Energie) für die Gesamtanlage mittlerweile auf dem prognostizierten Niveau.

Die GF erwartet, dass die **Rückeroberung der Marktanteile erst in 2015 abgeschlossen** sein wird und auch in **2014 - mit korrigierten 58.000 Saunagästen** - die Zielmarke von 65.000 nicht erreicht werden kann. Immerhin wird dann die **Sauna einen operativen Überschuss von rd. 270 T€** ausweisen.

Auch wenn unter objektiver Betrachtung, der **Zuschußbedarf in Reichshof weit unterhalb vergleichbarer Anlagen** liegt, so ist auch in den **Folgejahren - ausgehend von den Prognosen aus 2010 – mit außerplanmäßigen Belastungen** zu rechnen.

**Ab 2015 wird der operative Betrieb die vollständige Kostendeckung erreichen, der Zuschuss wird dann ausschließlich für die Belastungen im Zusammenhang mit der Projektfinanzierung benötigt.
Diese Situation ist bundesweit fast einzigartig.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

