



# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN HALLENBAD BERGEN AUF RÜGEN

MÄRZ 2019



PRO|FUND  
CONSULT

Die vorliegende Studie gliedert sich in folgende Kapitel:

1. Business- und Liquiditätsplan..... 2
2. Anhang..... 12

**Auftraggeber:**

Stadt Bergen auf Rügen

**Auftragnehmer:**

geising + böker gmbH  
Schulterblatt 58  
20357 Hamburg

**Subunternehmer:**

PROFUND Consult GmbH  
Brooktorkai 20  
20457 Hamburg

**Bearbeitung:**

März 2019

**Urheberrecht**

Diese Entwurfsvorlagen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Zeichnungen, Berechnungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Empfänger nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben bei dem Verfasser.

# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN



## 3

## BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN VORBEMERKUNGEN

Das vorliegende Dokument stellt den zu erwartenden Business- und Liquiditätsplan für das projektierte Hallenbad in Bergen auf Rügen dar. Es ist dabei so aufbereitet, dass es sich zu Zwecken der Fördermittelvergabe eignet.

Die durchgeführten Berechnungen basieren auf den in der Machbarkeitsstudie ermittelten Besuchszahlen für das projektierte Hallenbad in Bergen auf Rügen sowie der Voraussetzung eines nach Wirtschaftlichkeitskriterien geführten Betriebes. Die Kostenarten bei den aufgezeigten Berechnungen beruhen auf aktuellen Daten und repräsentieren das derzeitige Niveau.

Die Kalkulation des Business- und Liquiditätsplans berücksichtigt die unterschiedlichen Umsätze pro Gast und Besuchszahlen für die einzelnen Angebotsbausteine. Bei den Erlösarten werden die Einnahmen aus Eintritten, Gastronomie und Nutzungsentgelten aufgezeigt und den jeweiligen Kostenarten gegenüber gestellt.

Eine erste Berechnung des operativen Ergebnisses endet in der Ausweisung des Deckungsbeitrages I.

Die Ausweisung des Deckungsbeitrages II, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der zu erwartenden Liquidität (Cash Flow) erfolgt überschlägig auf Basis der durch das Architekturbüro geising + böker zugelieferten Investitionsvolumina.

In einem ersten Schritt erfolgt die Berechnung des Business- und Liquiditätsplans für die ersten fünf Betriebsjahre.

**Der gesamten Berechnung liegt eine tendenziell konservativ vorsichtige Herangehensweise zugrunde.**

# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## ANSATZ UMSÄTZE

- **Eintrittspreise und Nutzungsentgelte:** basieren auf der Annahme der dargestellten Angebotsausprägung und einer Umsetzung der dargestellten Konzeptinhalte; Marktfähigkeit, Orientierung an dem Konkurrenzangebot sowie der Struktur der Region. Für ein betriebstypisches Jahr werden folgende durchschnittliche Brutto-Eintrittspreise angesetzt (Auswahl):
  - Standardtarif Erwachsene: 4,- EUR
  - Standardtarif Bad Ermäßigt: 2,50 EUR
  - Standardtarif Sauna Erwachsene: 12,- EUR
  - Standardtarif Sauna Ermäßigt: 9,- EUR
  - Für den Standardtarif wird ein Zeitlimit für die Aufenthaltsdauer von 3 Stunden empfohlen.
  - Darüber hinaus wurde bei den Berechnungen Rabattierungen durch Familienkarten, Zehnerkarten, Halbjahres- und Jahreskarten berücksichtigt.
- **Gastronomie:** Betrieb wird in Eigenregie geführt. Annahme: **0,25 EUR brutto pro Gast im Badbereich** sowie **5,- EUR brutto je Gast im Saunabereich**
- **Verkäufe:** 0,05 EUR brutto Umsatz je Gast
- **Kurse:** Ansatz von 6,50 EUR (brutto) je Kursgast (10 % vom Gesamtbesuchsvolumen)
- **Sonstige Erträge:** Pauschaler Ansatz
- **Vereine und Schulen:** Pauschaler Ansatz von 3,- EUR pro Schul- und Vereinsschwimmer; Dieser Wert entspricht dem marktüblichen Wert in vergleichbaren Anlagen.

# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## ANSATZ BETRIEBSKOSTEN

- **Personal:** Annahme Gastronomie und Shop werden durch eigenes Personal mitbetrieben bzw. durchgeführt. Es wird ein Wert von **6,- EUR pro Gast bzw. 508,- EUR pro m<sup>2</sup> Wasserfläche** angesetzt. Marktüblich ist jedoch ein Wert von rd. 4,- EUR je Gast. Der erhöhte Ansatz ist dem Umstand geschuldet, dass weniger Besuche im Bad erwartet werden, als dies in den Benchmarkanlagen der Fall ist. **Anmerkung: Die Personal-kosten sollen später von einer städtischen Gesellschaft übernommen werden. Aus diesem Grund werden sie nicht berücksichtigt.**
- **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser):** Enthalten sind Kosten für Wasser, Abwasser, Strom, Wärme und Betriebsmittel. Es wird ein Wert von **4,- EUR pro Gast bzw. 338,- EUR pro m<sup>2</sup> Wasserfläche** in die Berechnungen eingestellt (Benchmark Deutschland: Hallenbäder 2,40 EUR Aufwand pro Besuche bzw. 419,- EUR pro m<sup>2</sup> Wasserfläche). Auch hier wurde die geringer Auslastung des Bades bei den Ansätzen berücksichtigt. Zusätzlich ist eine Ersparnis von rd. 35.000 EUR aufgrund des BHKW's berücksichtigt.
- **Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen:** Angesetzt werden rd. **0,3 % bis 0,4 % von den Investitionskosten** als marktüblicher Wert.
- **Aufwand für weitere Fremdleistungen:** Darin enthalten sind alle Leistungen, die durch Dritte erbracht werden (z.B. Reinigung). **Annahme von 0,75 EUR pro Gast bzw. 64,- EUR pro m<sup>2</sup> Wasserfläche** (Benchmark Deutschland: Hallenbäder 0,65 EUR pro Gast bzw. 122,- EUR pro m<sup>2</sup> Wasserfläche). Reinigung soll später durch eigenes Personal durchgeführt werden.
- **Übriger Aufwand:** Enthalten sind alle Positionen, die zu keiner der vorher genannten Kategorien zählen (Werbekosten, Aus- und Fortbildung, Versicherungen, Geschäftsbedarf, Steuern, Abgaben Gebühren, Verwaltungskosten, Umlagen, Verrechnungen, Untersuchungen, Prüfungen, Sonstiges). Annahme von **2,50 EUR pro Gast bzw. 211,- EUR pro m<sup>2</sup> Wasserfläche** (Benchmark Deutschland: Hallenbäder 1,50 EUR pro Gast bzw. 302,- EUR pro m<sup>2</sup> Wasserfläche).
- **Wareneinstand:** Gastronomie (33 % vom Umsatz) und Verkäufe (40 % vom Umsatz)

# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## DYNAMISCHE KOSTEN-ERLÖS-RECHNUNG

- Den Personalkosten liegen die vom statistischen Bundesamt ausgegebenen durchschnittlichen Lohnsteigerungen zugrunde.
- Die restlichen Kostenpositionen werden mit einer Steigerung von 0,5 % bis 2 % p.a. in die Berechnungen eingestellt.
- **Finanzierungsmodell:** Es wird davon ausgegangen, dass die Investitionskosten zu 40% kreditfinanziert werden (55% Förderung, 5 % Eigenanteil der Gemeinde), bei einem Zinssatz von 0,8 % und einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren. Veränderungen am Finanzierungsmodell können das liquiditätswirksame Ergebnis erheblich beeinflussen.
- Das Investitionsvolumen wurden von geising + böker mit rd. 9,1 Mio. EUR (netto) angesetzt. Die Investition wurde im netto-Betrag in die nachfolgende Kalkulation eingestellt, da für das Projekt der Vorsteuerabzug erzielt werden soll.



# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## KOSTEN-ERLÖS-PHASING

### Ergebnisvorschau Hallenbad Bergen auf Rügen (mit kleinem Saunabereich)

	1. Jahr				2. Jahr				3. Jahr				4. Jahr				5. Jahr			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.			
<b>Besuche gesamt davon:</b>	<b>38.900</b>				<b>38.600</b>			<b>38.300</b>			<b>38.000</b>			<b>37.700</b>						
Individualgäste Badbereich	19.100				19.000			18.900			18.800			18.700						
Sauna	4.800				4.800			4.800			4.800			4.800						
Schulen und Vereine	15.000				14.800			14.600			14.400			14.200						
<b>I. Umsatz</b>																				
<b>Betriebsbezogener Umsatz</b>																				
Eintrittsentgelt Badbereich	43.700	2,29	29,6%		43.500	2,29	29,6%	43.300	2,29	29,6%	46.300	2,46	30,4%	46.000	2,46	30,4%				
Eintrittsentgelt Sauna	41.700	8,69	28,3%		41.700	8,69	28,4%	41.700	8,69	28,5%	44.800	9,33	29,5%	44.800	9,33	29,6%				
Gastronomie	4.000	0,21	2,7%		4.100	0,11	2,8%	4.100	0,11	2,8%	4.200	0,11	2,8%	4.300	0,11	2,8%				
Kurse	10.400	0,27	7,1%		10.600	0,27	7,2%	10.700	0,28	7,3%	10.900	0,29	7,2%	11.100	0,29	7,3%				
Schulen und Vereine	45.000	1,16	30,5%		44.400	1,15	30,2%	43.800	1,14	29,9%	43.200	1,14	28,4%	42.600	1,13	28,1%				
Verkäufe	1.600	0,04	1,1%		1.700	0,04	1,2%	1.700	0,04	1,2%	1.700	0,04	1,1%	1.700	0,05	1,1%				
Sonstige Erträge	1.000	0,03	0,7%		1.000	0,03	0,7%	1.000	0,03	0,7%	1.000	0,03	0,7%	1.000	0,03	0,7%				
<b>Nettoumsatz gesamt</b>	<b>147.400</b>	<b>3,79</b>	<b>100,0%</b>		<b>147.000</b>	<b>3,81</b>	<b>100%</b>	<b>146.300</b>	<b>3,82</b>	<b>100%</b>	<b>152.100</b>	<b>4,00</b>	<b>100%</b>	<b>151.500</b>	<b>4,02</b>	<b>100%</b>				
<b>Wareneinstand</b>																				
Wareneinstand Gastronomie	-1.300	-0,03	0,9%		-1.400	-0,04	1,0%	-1.400	-0,04	1,0%	-1.400	-0,04	0,9%	-1.400	-0,04	0,9%				
Wareneinstand Verkäufe	-600	-0,02	0,4%		-700	-0,02	0,5%	-700	-0,02	0,5%	-700	-0,02	0,5%	-700	-0,02	0,5%				
<b>Rohrertrag</b>	<b>145.500</b>	<b>3,74</b>	<b>98,7%</b>		<b>144.900</b>	<b>3,75</b>	<b>98,6%</b>	<b>144.200</b>	<b>3,77</b>	<b>98,6%</b>	<b>150.000</b>	<b>3,95</b>	<b>98,6%</b>	<b>149.400</b>	<b>3,96</b>	<b>98,6%</b>				



# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## KOSTEN-ERLÖS-PHASING

Ergebnisvorschau Hallenbad Bergen auf Rügen (mit kleinem Saunabereich)

	1. Jahr				2. Jahr			3. Jahr			4. Jahr			5. Jahr			
	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	€	€/ Bes.	in % v. U.	in % v. K.
<b>Besuche gesamt davon:</b>	<b>38.900</b>				<b>38.600</b>			<b>38.300</b>			<b>38.000</b>			<b>37.700</b>			
Individualgäste Badbereich	19.100				19.000			18.900			18.800			18.700			
Sauna	4.800				4.800			4.800			4.800			4.800			
Schulen und Vereine	15.000				14.800			14.600			14.400			14.200			
<b>Rohertrag</b>	<b>145.500</b>	3,74	98,7%		<b>144.900</b>	3,75	98,6%	<b>144.200</b>	3,77	98,6%	<b>150.000</b>	3,95	98,6%	<b>149.400</b>	3,96	98,6%	
<b>II. Ausgaben</b>																	
<b>Betriebskosten</b>																	
Personalaufwand	0	0,00	0,0%	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0	0,00	0,0%	0,0%
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (inkl. Abwasser)	-120.600	-3,10	81,8%	44,0%	-123.000	-3,19	83,7%	-125.500	-3,28	85,8%	-128.000	-3,37	84,2%	-130.500	-3,46	86,1%	43,3%
Unterhaltung, Instandhaltung, Reparaturen	-27.300	-0,70	18,5%	9,9%	-27.300	-0,71	18,6%	-27.300	-0,71	18,7%	-36.400	-0,96	23,9%	-36.400	-0,97	24,0%	12,1%
Aufwand für weitere Fremdleistungen	-29.200	-0,75	19,8%	10,6%	-29.600	-0,77	20,1%	-30.000	-0,78	20,5%	-30.500	-0,80	20,1%	-31.000	-0,82	20,5%	10,3%
Übriger Aufwand (Marketing, Geschäftsbedarf, Verwaltungskosten etc.)	-97.300	-2,50	66,0%	35,5%	-98.800	-2,56	67,2%	-100.300	-2,62	68,6%	-101.800	-2,68	66,9%	-103.300	-2,74	68,2%	34,3%
<b>Zwischensumme Kosten gesamt</b>	<b>-274.400</b>	-7,05	186,2%	100,0%	<b>-278.700</b>	-7,22	189,6%	<b>-283.100</b>	-7,39	193,5%	<b>-296.700</b>	-7,81	195,1%	<b>-301.200</b>	-7,99	198,8%	
<b>III. Deckungsbeitrag I (= I. / II)</b>	<b>-128.900</b>	-3,31	-87,4%	-53,0%	<b>-133.800</b>	-3,47	-91,0%	<b>-138.900</b>	-3,63	-94,9%	<b>-146.700</b>	-3,86	-96,4%	<b>-151.800</b>	-4,03	-100,2%	-49,6%
<b>IV. Zuschuss operativ Stadt (brutto)</b>	<b>-153.400</b>	-3,94	-104,1%		<b>-159.200</b>	-4,12	-108,3%	<b>-165.300</b>	-4,32	-113,0%	<b>-174.600</b>	-4,59	-114,8%	<b>-180.600</b>	-4,79	-119,2%	

- Der operative Zuschuss der durch den Betrieb des Bades entsteht, wird von der Stadt Bergen auf Rügen ausgeglichen. Da diese nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, muss dieser in brutto gezahlt werden (siehe letzte Zeile). Hinzu kommen noch die Bruttokosten für die Finanzierung (siehe nächste Seite)
- Die Personalkosten sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da sie im späteren Betrieb von einer städtischen Gesellschaft übernommen werden sollen. Insgesamt betragen diese zwischen 230.000 und 250.000 EUR p.a. für den Fall, dass die Reinigung des Bades durch eigenes Personal durchgeführt wird.

# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## LIQUIDITÄTSBERECHNUNG

BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN					
Hallenbad Bergen auf Rügen (mit kleinem Saunabereich)					
Jahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Besuche/Jahr	38.900	38.600	38.300	38.000	37.700
Umsatz/Gast [EUR]:	3,79	3,81	3,82	4,00	4,02
<b>Rohertrag</b>	<b>145.500</b>	<b>144.900</b>	<b>144.200</b>	<b>150.000</b>	<b>149.400</b>
- Betriebskosten (ohne Personal)	-274.400	-278.700	-283.100	-296.700	-301.200
Kosten/Gast [EUR]:	-7,05	-7,22	-7,39	-7,81	-7,99
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-128.900</b>	<b>-133.800</b>	<b>-138.900</b>	<b>-146.700</b>	<b>-151.800</b>
Kostendeckungsgrad	53,0%	52,0%	50,9%	50,6%	49,6%
<b>Zuschuss operativ</b>	<b>-153.400</b>	<b>-159.200</b>	<b>-165.300</b>	<b>-174.600</b>	<b>-180.600</b>
- Zinsen	-29.100	-28.000	-27.000	-25.900	-24.800
- Abschreibungen	-454.500	-454.500	-454.500	-454.500	-454.500
<b>Deckungsbeitrag II</b>	<b>-637.000</b>	<b>-641.700</b>	<b>-646.800</b>	<b>-655.000</b>	<b>-659.900</b>
- Steuern	0	0	0	0	0
- Abschreibungen	454.500	454.500	454.500	454.500	454.500
- Tilgung	-131.900	-133.000	-134.100	-135.100	-136.200
<b>Liquidität (Cash Flow)</b>	<b>-314.400</b>	<b>-320.200</b>	<b>-326.400</b>	<b>-335.600</b>	<b>-341.600</b>
Gegenfinanzierung					
Zuschuss Stadt p.a.	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Fehlbetrag	-14.400	-20.200	-26.400	-35.600	-41.600
Städtische Gesellschaft trägt Personalkosten + Fehlbetrag	264.400	270.200	276.400	285.600	291.600

- Die Liquidität (Cash Flow) ist ab dem 1. Betriebsjahr negativ.
  - Bei den angesetzten Parametern ergibt sich ein Defizit von rd. 320.000 EUR p.a.
  - Dieses Defizit soll durch einen städtischen Zuschuss i.H.v. 300.000 EUR p.a. gegenfinanziert werden.
  - Den verbleibenden Fehlbetrag trägt, ebenso wie die rd. 250.000 EUR Personalkosten p.a., die städtische Gesellschaft.
- Die wirtschaftlichen Berechnungen lassen bei einer konservativen Herangehensweise auf einen Gesamt-Zuschussbedarf für Betrieb und Investition von rd. 600.000 EUR p.a. schließen. Dieser soll durch die Gemeinde und die städtische Gesellschaft gegenfinanziert werden.

# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## BENCHMARKVERGLEICH

Benchmarkdaten (Hallenbäder zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> WF)

Jahr	1. Jahr
Besuche/Jahr	38.900
Umsatz/Gast [EUR]:	3,79
<b>Rohertrag</b>	<b>145.500</b>
- Betriebskosten (ohne Personal)	-274.400
Kosten/Gast [EUR]:	-7,05
<b>Deckungsbeitrag I</b>	<b>-128.900</b>
Kostendeckungsgrad	<b>53,0%</b>

Min.: 22.128  
**Mittelwert: 71.411**  
 Max.: 150.000

Min.: 1,34 EUR  
**Mittelwert: 2,77 EUR**  
 Max.: 12,68 EUR

Min.: 4,71 EUR  
**Mittelwert: 8,70 EUR**  
 Max.: 21,03 EUR

Min.: 20,7 %  
**Mittelwert: 29,6 %**  
 Max.: 60,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Erfahrungen aus der Beratung ähnlicher Projekte sowie der PROFUND Consult Datenbank

Die Werte in den rechten Kästchen sind unterteilt nach Durchschnittswert, Minimal- und Maximalwert der insgesamt 29 Benchmarkanlagen. Dieser Vergleich dient dazu die prognostizierten Ergebnisse des Hallenbades in Bergen auf Rügen, verglichen mit bestehenden Hallenbädern in Deutschland, einzuordnen.

# BUSINESS- UND LIQUIDITÄTSPLAN

## ZWISCHENFAZIT

### Betriebsergebnis I

- Die Anlage weist unter Zugrundelegung der angesetzten Parameter eine deutliche Unterdeckung der Betriebskosten (DB I) auf.
- Im betriebstypischen 3. Betriebsjahr weist die Anlage ein negatives operatives Ergebnis von rd. 129.000 EUR auf unter der Prämisse, dass die Personalkosten nicht berücksichtigt sind.

### Betriebsergebnis II

- Der Deckungsbeitrag II ist ab dem 1. Betriebsjahr negativ.
- Im betriebstypischen 3. Betriebsjahr weist der Deckungsbeitrag II einen negativen Wert von rd. 637.000 EUR (netto) auf.

### Liquidität (Cash Flow)

- Die Liquidität ist ab dem 1. Betriebsjahr negativ.
- Bei den angesetzten Parametern wird der tatsächliche **Zuschussbedarf für das projektierte Hallenbad in Bergen auf Rügen insgesamt rd. 565.000 EUR (netto) p.a.** betragen.

- Das Fremdkapital (Zins & Tilgung), welches in den vorliegenden Berechnungen 40 % ausmacht, kann somit nicht aus dem Betrieb der Anlage bedient werden, was allerdings absolut marktüblich bei Hallenbädern in Deutschland ist.
- Grundsätzlich ist es in Deutschland so, dass funktionale Hallenbäder wirtschaftlich nicht rentabel sind und immer einen kommunalen Zuschuss benötigen.

⇒ **Die wirtschaftlichen Berechnungen lassen bei einer konservativen Herangehensweise auf einen tatsächlichen Zuschussbedarf von rd. 565.000 EUR p.a. schließen.**

⇒ **Über einen Zeitraum von fünf Jahren ergibt sich daraus eine kumulierte Liquidität von -2,9 Mio. EUR.**

# ANHANG



# ANHANG

## TILGUNGSPLAN FREMDANTEIL

KAPITALKOSTEN UND TILGUNGSPLAN				
Invest	3.635.656,8			
Zinssatz	0,80%			
Laufzeit in	25,0			
Tilgung	0,00			
Jahr	Zinsen	Tilgung Darlehen	Rate	Restschuld
1	-29.085,25	-131.947,08	-161.032,34	3.503.709,72
2	-28.029,68	-133.002,66	-161.032,34	3.370.707,06
3	-26.965,66	-134.066,68	-161.032,34	3.236.640,37
4	-25.893,12	-135.139,22	-161.032,34	3.101.501,16
5	-24.812,01	-136.220,33	-161.032,34	2.965.280,83
6	-23.722,25	-137.310,09	-161.032,34	2.827.970,74
7	-22.623,77	-138.408,57	-161.032,34	2.689.562,17
8	-21.516,50	-139.515,84	-161.032,34	2.550.046,32
9	-20.400,37	-140.631,97	-161.032,34	2.409.414,36
10	-19.275,31	-141.757,02	-161.032,34	2.267.657,33
11	-18.141,26	-142.891,08	-161.032,34	2.124.766,25
12	-16.998,13	-144.034,21	-161.032,34	1.980.732,05
13	-15.845,86	-145.186,48	-161.032,34	1.835.545,56
14	-14.684,36	-146.347,97	-161.032,34	1.689.197,59
15	-13.513,58	-147.518,76	-161.032,34	1.541.678,83
16	-12.333,43	-148.698,91	-161.032,34	1.392.979,93
17	-11.143,84	-149.888,50	-161.032,34	1.243.091,43
18	-9.944,73	-151.087,61	-161.032,34	1.092.003,82
19	-8.736,03	-152.296,31	-161.032,34	939.707,51
20	-7.517,66	-153.514,68	-161.032,34	786.192,83
21	-6.289,54	-154.742,80	-161.032,34	631.450,04
22	-5.051,60	-155.980,74	-161.032,34	475.469,30
23	-3.803,75	-157.228,58	-161.032,34	318.240,72
24	-2.545,93	-158.486,41	-161.032,34	159.754,30
25	-1.278,03	-159.754,30	-161.032,34	-0,00
26	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!
27	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!
28	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!
29	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!
30	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!	#ZAHL!

- Die nebenstehende Tabelle stellt den Tilgungsplan für das aufzunehmende Fremdkapital in Höhe von rd. 3,6 Mio. EUR (40 % von rd. 9,1 Mio. EUR Gesamtinvestitionsvolumen) dar.

# ANHANG

## UMSÄTZE EINTRITTSENTGELT

<b>Hallenbad Bergen auf Rügen Individualgäste</b>					
<b>Eintrittsentgelt Hallenbadbereich</b>	MwSt		7%		
	Eintrittspreis in €		Anteil	Besuche	Eintrittsentgelt gesamt €
	(brutto)	(netto)			
Tageskarte Erwachsene	4,00	3,74	30,0%	5.730	21.421
Tageskarte Jugendliche	2,50	2,34	10,0%	1.910	4.463
Tageskarte Kinder	2,50	2,34	10,0%	1.910	4.463
Sonstige Rabattierungen	1,50	1,40	50,0%	9.550	13.388
<b>SUMME</b>		<b>2,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.100</b>	<b>43.734</b>

<b>Sauna</b>					
<b>Eintrittsentgelt Sauna</b>	MwSt		7%		
	Eintrittspreis in €		Anteil	Besuche	Eintrittsentgelt gesamt T€
	(brutto)	(netto)			
Standardpreis Erwachsene, 4 Std.	10,00	9,35	25,0%	1.200	11.215
Standardpreis Erwachsene, Tageskarte	12,00	11,21	35,0%	1.680	18.841
Standardpreis Emäßigt, 4. Std.	7,00	6,54	10,0%	480	3.140
Standardpreis Ermäßigt, Tageskarte	9,00	8,41	10,0%	480	4.037
Rabattierungen (Familientarif, Happy Hour, Feierabend etc.)	5,00	4,67	20,0%	960	4.486
<b>SUMME</b>		<b>8,69</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.800</b>	<b>41.720</b>



# ANHANG

## UMSÄTZE NEBENBETRIEBE

<b>Gastronomie</b>			
	MwSt	19%	
	<i>Gastro (brutto)</i>	<i>Gastro (netto)</i>	<i>Gastro (netto)</i>
	<i>pro Gast €</i>	<i>pro Gast €</i>	<i>gesamt €</i>
Hallenbad	0,25	0,21	4.013
Sauna	5,00	4,20	20.168
<b>SUMME</b>		<b>1,01</b>	<b>24.181</b>

<b>Verkäufe</b>			
	MwSt	19%	
	<i>Verk. (brutto)</i>	<i>Verk. (netto)</i>	<i>Verk. (netto)</i>
	<i>pro Gast €</i>	<i>pro Gast €</i>	<i>gesamt T€</i>
Verkäufe gesamt	0,05	0,04	1.634
<b>SUMME</b>		<b>0,04</b>	<b>1.634</b>

<b>Kurse</b>			
	MwSt	19%	
	<i>Verk. (brutto)</i>	<i>Verk. (netto)</i>	<i>Verk. (netto)</i>
	<i>pro Gast €</i>	<i>pro Gast €</i>	<i>gesamt €</i>
Gebühren für Kurse	6,50	5,46	10.433
<b>SUMME</b>		<b>0,27</b>	<b>10.433</b>

# ANHANG

## STEIGERUNG UMSÄTZE

Prognose UMSATZ pro Gast

	1. Jahr		2. Jahr		3. Jahr		4. Jahr		5. Jahr
Eintrittsentgelt Badbereich	2,29	0,0%	2,29	0,0%	2,29	7,5%	2,46	0,0%	2,46
Sauna	8,69	0,0%	8,69	0,0%	8,69	7,5%	9,34	0,0%	9,34
Gastronomie Bad	0,21	2,0%	0,21	2,0%	0,22	2,0%	0,22	2,0%	0,23
Gastro Sauna	4,20	2,0%	4,29	2,0%	4,37	2,0%	4,46	2,0%	4,55
Kurse	5,46	2,0%	5,57	2,0%	5,68	2,0%	5,80	2,0%	5,91
Verkäufe	0,04	2,0%	0,04	2,0%	0,04	2,0%	0,04	2,0%	0,05

# ANHANG

## BESUCHSPROGNOSE

Gruppen	Anteil	1. Jahr		2. Jahr		3. Jahr		4. Jahr		5. Jahr
Hallenbad Individualgäste		19.100	-0,5%	19.000	-0,5%	18.900	-0,5%	18.800	-0,5%	18.700
davon Hallenbad	100%	19.100		19.000		18.900		18.800		18.700
davon Freibad	0%	-		-		-		-		-
davon Gesundheitsbad	0%	-		-		-		-		-
Sauna		4.800	0,0%	4.800	0,0%	4.800	0,0%	4.800	0,0%	4.800
Kursgäste		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Schulen und Vereine		15.000		14.800		14.600		14.400		14.200
<b>Gesamtbesucher</b>		<b>38.900</b>		<b>38.600</b>		<b>38.300</b>		<b>38.000</b>		<b>37.700</b>