



Vorlagennummer: BV/12062/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH - Jahresabschluss 2024 Weisung an die städtischen Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung

Datum: 21.08.2025
Federführung: Bereich 22 - Betriebswirtschaft und Beteiligungsverwaltung,
Controlling
Organzuständigkeit: VA

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung	10.09.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	30.09.2025	N

Beschlussvorschlag

Die städtischen Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH werden angewiesen, für die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 und für das Vortragen des Jahresüberschusses i.H.v. 452.320,82 € auf neue Rechnung zu stimmen. Außerdem ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zuzustimmen.

Sachverhalt

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH (Kurzentrum) am 19.08.2025 wurde u.a. der Jahresabschluss 2024 behandelt und der Gesellschafterversammlung empfohlen. In der nächsten Gesellschafterversammlung wird der Jahresabschluss 2024 ebenfalls behandelt. Hierzu ist es erforderlich, die städtischen Beteiligungsvertreter mit Weisungen zu versehen.

Beigefügt sind hierzu die Bilanz (Anlage 1), die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und der Lagebericht (Anlage 3). Danach schließt der Jahresabschluss 2024 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 69.817.451,65 €
Jahresüberschuss: 452.320,82 €
Gewinnvortrag aus den Vorjahren: 7.259.320,82 €
Bilanzgewinn: 7.711.641,64 €

Hierzu wird seitens der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates vorgeschlagen, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 452.320,82 € auf neue Rechnung vorzutragen. Dem Geschäftsführer, Herrn Dirk Günther, und dem Aufsichtsrat ist für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ETL WRG GmbH hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der testierte Bericht kann im Beteiligungsmanagement, Reitende-Diener-Straße 17, Raum 112, eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen: ➤ nein

Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan: ➤ nein

Anlage/n

- Anlage 1: Bilanz 31.12.2024 (öffentlich)
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2024 (öffentlich)
- Anlage 3: Lagebericht 31.12.2024 (öffentlich)

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	41.766,00	43.036,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.186.558,79	32.843.593,79
2. Technische Anlagen und Maschinen	797.431,00	944.908,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.461,00	642.280,00
	<u>32.523.450,79</u>	<u>34.430.781,79</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	314.100,00	314.100,00
2. Beteiligungen	32.500,00	52.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	34.860.383,62	34.860.383,62
	<u>35.206.983,62</u>	<u>35.226.483,62</u>
	<u>67.772.200,41</u>	<u>69.700.301,41</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	32.735,30	24.503,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.381,91	78.663,68
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	19.769,42	57.321,60
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	80.016,66	160.060,43
4. Sonstige Vermögensgegenstände	320.050,11	220.196,41
	<u>469.218,10</u>	<u>516.242,12</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.494.067,63	1.934.124,25
	<u>1.996.021,03</u>	<u>2.474.869,61</u>
	<u>49.230,21</u>	<u>57.615,07</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>69.817.451,65</u>	<u>72.232.786,09</u>

PASSIVA

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
II. Kapitalrücklage	27.698.352,04	27.698.352,04
III. Gewinnrücklagen	91.416,41	91.416,41
IV. Bilanzgewinn	7.711.641,64	7.259.320,82
	<u>36.012.701,97</u>	<u>35.560.381,15</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	31.000,00	75.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	167.500,00	196.000,00
	<u>198.500,00</u>	<u>271.000,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.115.208,47	34.392.907,13
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436.984,78	696.116,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	27.356,80	49.192,27
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.038,01	17.042,58
5. Sonstige Verbindlichkeiten	878.458,42	1.127.095,39
	<u>33.502.046,48</u>	<u>36.282.354,26</u>
	<u>104.203,20</u>	<u>119.050,68</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	<u>69.817.451,65</u>	<u>72.232.786,09</u>

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse	6.682.146,87	6.737.999,48
2. Sonstige betriebliche Erträge	114.390,75	1.064.359,08
	6.796.537,62	7.802.358,56
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.015.988,60	3.570.338,59
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.839.663,57	1.873.256,32
	3.855.652,17	5.443.594,91
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.959.525,84	2.803.554,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	754.246,83	676.567,57
	3.713.772,67	3.480.121,94
Zwischenergebnis	-772.887,22	-1.121.358,29
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.023.616,54	2.152.698,39
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.194.315,58	1.850.584,72
	4.217.932,12	4.003.283,11
Zwischenergebnis	-4.990.819,34	-5.124.641,40
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	64.000,00
8. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	6.620.265,47	6.620.265,47
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.023,08	12.016,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.037.496,33	1.015.915,36
	5.603.792,22	5.680.366,29
Zwischenergebnis	612.972,88	555.724,89
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	95.944,78	28.696,85
12. Sonstige Steuern	64.707,28	60.996,36
13. Jahresüberschuss	452.320,82	466.031,68
14. Gewinnvortrag	7.259.320,82	6.793.289,14
15. Bilanzgewinn	7.711.641,64	7.259.320,82

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH wurde am 20. Juni 1979 als 100%ige Tochter der Stadt Lüneburg gegründet. Die Gesellschaft betreibt entsprechend ihrer satzungsmäßigen Aufgaben die Salztherme (SaLü) in Lüneburg, das Freibad Hagen und ein Süßwassersportbad. Das Angebot der Salztherme Lüneburg umfasst die Bereiche Badewelt, Kinderwelt, Sauna- und Wellnesswelt.

Am 19. Juli 2007 wurden 94 % der Geschäftsanteile der Stadt Lüneburg auf die Gesundheitsholding Lüneburg GmbH übertragen. Somit ist die Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH seit dem 19. Juli 2007 eine Tochter der Gesundheitsholding Lüneburg GmbH.

Für die interne Steuerung sind für die Gesellschaft der Umsatz, das Jahresergebnis und die Besucherzahlen der Salztherme Lüneburg von besonderer Bedeutung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie bereits im Vorberichtsjaahr 2023 begonnen, kann von 2024 als nahezu normalem Betriebsjaahr gesprochen werden. Im Bereich der Wärmeenergie war eine Stagnation der Preisentwicklung auf höherem Niveau zu verzeichnen, was alleine für die Planungssicherheit für die kommenden Jahre Anlass gab, mit dem Fernwärmelieferanten eine feste Preisstruktur zu vereinbaren. Im Hinblick auf die neu einzukaufenden Tranchen für die Stromlieferungen musste hingegen eine deutliche Preissteigerung an der Strombörse Leipzig vermerkt werden – die immer wieder genannte Tendenz einer Strompreisentwicklung war stetig steigend. Hier ein klares Indiz für notwendige Maßnahmen zur Senkung der Stromverbräuche bzw. zu einer Substituierung durch regenerative Produktionsformen mit gleichzeitiger Reduktion der Abhängigkeiten vom Energieliefermarkt.

Es musste allerdings in Bezug auf die Gästeverläufe festgestellt werden, dass eine konkrete Vorhersage kaum möglich war. Sowohl die Wetterverläufe als auch gesellschaftliche Einwirkungen ließen in den einzelnen Monaten nur teilweise Vergleichbarkeit zu.

Die Erkenntnisse seit dem Beginn des Ukraine Konfliktes zeigt aber weiterhin die absolute Abhängigkeit von einer Weltmarktlage auf die entsprechenden Energiepreise und beschleunigte somit massiv die Überlegungen und Planungen branchenweit, inwieweit eine Reduzierung der Abhängigkeiten in unserer so energieintensiven Branche möglich ist, bspw. durch Substituierung fossiler Brennstoffe durch regenerative Energielieferungen. Ausgehend davon, dass auf Dauer

nicht wieder mit den bekannt und akzeptiert günstigen russischen Gaslieferungen zu rechnen ist, wurde auch verstärkt der Blick auf zukunftsichere und wirtschaftlich vorteilhafte Vertragsgestaltung mit den Energielieferanten geachtet. In diesem Zusammen gingen in 2024 die Planungen und Vorbereitungen für die Energieproduktion der Salva Lüneburg GmbH und daraus resultierenden Energielieferung an die Einrichtungen der Kurzentrum Lüneburg massiv voran.

Wie bereits in den letzten Jahren beobachtet und erfahren wurde, ist eine Handlungssicherheit wie in der „Vor-Corona-Zeit“ gekannt, aufgrund der Volatilität der Märkte nicht mehr gegeben.

Generell bleibt festzustellen, dass das eigene Handeln in der Bäderbranche nur noch bedingt zu Erfolgen führen kann, sofern das gesamtgesellschaftliche (Markt-) Umfeld unsicher und instabil bleibt.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 ist auch bei der Salztherme Lüneburg geprägt durch die maßgeblichen äußeren Faktoren:

- Entwicklung der Energiekosten (vor allem bei Stromlieferung)
- Inflation und Gästereaktion
- Tarifsteigerungen und Personalkosten

Als Reaktion auf die in 2024 angestiegenen Inflationskosten wurden diverse Maßnahmen eingeleitet. So wurde beispielsweise das Marketing zielgerichtet auf eine Erhöhung der Gästezahlen ausgelegt. Eine erneute Erhöhung der Eintrittstarife wurde für Anfang 2025 avisiert. Inmitten der laufenden Diskussionen um ansteigende Lebenshaltungskosten erschien dieser Schritt noch in 2024 nicht sinnvoll.

Festhalten lässt sich aber, dass nicht die Eintrittspreise als problematisch angesehen wurden und zu einem sehr schwankenden Besucherverhalten in 2024 führten, sondern vielmehr wieder einmal die generellen politischen Diskussionen um selbige Themen zu teilweiser genereller Konsumzurückhaltung führten.

Ebenfalls musste festgestellt werden, dass sich in der Öffentlichkeit ein Bild etabliert hatte, dass die Salztherme ein „Wärmedefizit“ aufweist, was in Bädern per se zu Gästeverlusten führt. Auch hier wurde viel investiert, um dieses Bild der Realität den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. U.a. haben wir hierfür die Temperatur des großen Wellenbeckens von 29 auf 30 Grad C erhöht, was zwar gänzlich gegen das Einspargebot von Energiekosten spricht, sich gerade aber im letzten Quartal des Jahres sehr positiv auf das Gästeverhalten ausgewirkt hat. U.a. konnte dadurch der stärkste Dezember seit Wiederöffnung der Anlage 2021 erreicht werden.

2024 zeichnete sich darüber hinaus durch einen starken wetterbedingten Einfluss aus, der insbesondere in Quartal 2 und 3 zu schwachen Besucherzahlen im SaLü führte (im Gegensatz zu dem Gästeverlauf im Freibad Hagen mit +32 %).

Insgesamt konnte das Jahr dann noch mit einem leichten Gästeplus im SaLü (+ 807 Besucher) abgeschlossen werden.

Im Gegensatz zu den Aussagen von 2023 konnten in 2024 Besucherrekorde an einzelnen Tagen erreicht werden. So besuchten uns in den Weihnachtsferien bis zu 2800 Gäste am Tag, was der absoluten Kapazitätsgrenze der Anlage entspricht. Die Aussage daraus scheint zu sein, dass sich die Zurückhaltung der Gäste für einen Besuch in einer vollen Freizeitanlage resultierend aus den Coronaerfahrungen wieder in einen „Vor-Corona-Zustand“ entwickelt.

Der pro Kopf Umsatz im SaLü ist annähernd stabil geblieben. Mit 11,66 € (2024) konnte annähernd das Ergebnis von 2023 (11,71 €) erreicht werden.

Insgesamt betrug die Gästezahl 536.149 in 2024 zu 502.037 in 2023 (+ 7 %). Davon entfallen auf das SaLü 359.400 (zu 358.593 in 2023). Hierunter fallen auch die Bereiche Kurse und Sauna.

Besucher SaLü

	2023	2024
Jan	41.046	38.231
Feb	32.324	37.001
März	31.834	34.524
April	28.232	28.534
Mai	23.071	26.035
Juni	18.326	15.119
Juli	30.301	26.985
August	34.208	27.296
September	23.396	23.785
Okt	40.218	37.987
Nov	27.958	32.721
Dez	27.679	31.182

Im Sportbad verzeichnen wir einen Zugang von 14 % (78.242 Gäste in 2024 zu 68.726 Gäste in 2023) und im Freibad Hagen eine Steigerung von 32 % (98.507 Gäste in 2024 zu 74.718 Gäste in 2023).

Die Einzelbetrachtung der Profitcenter ergibt folgende Erkenntnisse:

Die Saunagästeszahlen zeigen sich mit 82.591 Gästen in 2024 (i.Vj. 84.095 Gäste) um 2 % geringer, allerdings auch hier deutlich schwächer als in 2017 (108.902 Gäste).

Der Bereich der Kurse zeigt sich mit 32.987 Teilnehmern in 2024 (i.Vj. 33.444), im Profitcenter Salü = 29.981 (i.Vj. 29.822) und im Profitcenter Sportbad = 3.006 (i.Vj. 3.622), nach wie vor stabil.

Während des Geschäftsjahres 2024 waren durchschnittlich 79,2 (i.Vj. 72,3) Mitarbeiter angestellt.

Bezüglich der Personalkosten hat sich zudem insbesondere der Tarifabschluss der Tarifparteien bemerkbar gemacht. Die Tarifierhöhung im TVöD 2024 sah eine Entgelterhöhung in zwei Schritten vor: Zum 1. März 2024 gab es eine Erhöhung um 200 Euro Sockelbetrag plus weitere 5,5 Prozent, mit einem Mindestbetrag von 340 Euro. Zusätzlich zu diesen Erhöhungen gab es bis einschließlich Februar 2024 eine Inflationsausgleichsprämie in Höhe von 220 Euro monatlich.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage (in T€)

	2024		2023		Ergebnis- verände- rung
Betriebserträge	6.630	100,00	7.687	100,00	-1.057
Materialaufwand	-3.856	-58,16	-5.444	-70,82	1.588
Rohergebnis	2.774	41,84	2.243	29,18	531
Personalaufwand	-3.714	-56,02	-3.480	-45,27	-234
Übrige betriebliche Aufwendg.	-2.040	-30,77	-1.822	-23,70	-218
Betriebsergebnis	-2.980	-44,95	-3.059	-39,79	79
Erträge aus Beteiligungen verb.U.	0	0,00	64	0,83	-64
Abschreibungen	-2.024	-30,53	-2.153	-28,01	129
Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	6.620	99,85	6.620	86,12	0
Zinsergebnis	-1.016	-15,32	-1.004	-13,06	-12
Neutrales Ergebnis	-52	-0,78	27	0,35	-79
Gesamtergebnis vor Steuern	548	8,27	495	6,44	53
Ertragsteuern	-96	-1,45	-29	-0,38	-67
Jahresergebnis	452	6,82	466	6,06	-14

Das Jahresergebnis fällt im Vergleich zum Vorjahr um 14 T€ (- 3%) niedriger aus.

3.2 Vermögenslage (in T€)

	31.12.2024	31.12.2023
<u>Aktiva</u>		
langfristiges Vermögen	67.772	69.700
kurz- und mittelfristiges Vermögen	<u>2.045</u>	<u>2.533</u>
	<u>69.817</u>	<u>72.233</u>
<u>Passiva</u>		
Eigenkapital	36.013	35.560
langfristiges Fremdkapital	29.903	32.122
kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	<u>3.901</u>	<u>4.551</u>
	<u>69.817</u>	<u>72.233</u>

Von dem in der Gesellschaft gebundenen Vermögen entfallen auf langfristig gebundenes Anlagevermögen 97 % (Vj. 96 %), auf kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 0,6 % (Vj. 0,7 %) und auf liquide Mittel 2,1 % (Vj. 2,6 %).

Die Finanzierung erfolgte mit 51,6 % (Vj. 49,2 %) durch Eigenkapital, zu 42,8 % (Vj. 44,4 %) durch langfristige Verbindlichkeiten und mit 5,5 % (Vj. 6,3 %) durch kurz- und mittelfristiges Fremdkapital.

Der Anlagendeckungsgrad II beträgt 97,2 % (Vj. 83,9 %).

3.3 Finanzlage

Die Gesellschaft verfügte über ausreichend Liquidität und konnte daher jederzeit in 2024 ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen.

III. Prognosebericht

Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2025 sehen aufgrund der Ankündigung der Avacon AG einer deutlichen Reduzierung der Dividendenausschüttung schwierig und herausfordernd aus.

Diese besondere Herausforderung liegt in der Sicherung der Liquidität, welche durch den Wegfall von ca. 1,5 Mio € Dividendenzahlung p.a. über einen nicht näher definierten Zeitraum gefährdet ist. Gelingen muss dieses einerseits über eine deutliche und permanente Steigerung der

Umsatzerlöse durch stetige Erhöhung der Tarife und sonstiger Preise (Kurse, Wasserflächenmiete etc.) und andererseits über die Deckelung der Aufwandsseite.

Ein erster Schritt zur Planbarkeit der Kostenstruktur wurde 2024 mit der vertraglichen Vereinbarung eines festen Fernwärmepreises mit der Avacon Natur gegangen. Eine weitere Reduzierung des höchsten Kostenblocks der Energiekosten soll spätestens ab 2026 gelingen, mit dem Beginn der Wärmelieferung durch die SALVA Lüneburg GmbH (Produktion regenerativer Energie und Lieferung zu 100 % an das Kurzentrum Lüneburg). Diese wurde 2024 gegründet und handlungsfähig ausgestattet mit 50 %iger Beteiligung der Kurzentrum Lüneburg, welche gleichzeitig auch der einzige Kunde ist, der dann ab geplant 2026 die nachhaltig produzierte Energie zur Substituierung des bislang einzigen Wärmeenergieträgers Fernwärme einkauft. Angepeilt wird dabei ein Ersatz der fossilen Fernwärme nach neuester Planung durch die Gewinnung von Sonnenenergie sowie effizienter Nutzung der Abluft über Wärmepumpen i.H.v. mindestens 45 % (die planerischen Prognosen gehen sogar von > 60 % aus) und eine Preisfixierung pro kwh für 20 Jahre, was dem Kurzentrum eine hohe Planungssicherheit bei der Wärmeversorgung verschafft.

Neben den Notwendigkeiten aus dem kommenden Rückgang des Finanzergebnisses, wurde mit der Gründung der Salva Lüneburg GmbH und dem dahinterstehenden Energielieferkonzept eine Reaktion gezeigt auf die Abhängigkeiten der gesamtgesellschaftlichen und -wirtschaftlichen Entwicklungen, die die letzten Jahre so deutlich geprägt haben sowie ein klares Zeichen für nachhaltiges Handeln gesetzt.

Positive Auswirkungen auf das Gästeverhalten werden durch den Rückgang der Inflationsrate einhergehend mit einem wieder einsetzendem positiven Wirtschaftswachstum erwartet. Die volatile weltpolitische Lage wird zeigen, inwieweit sich diese Annahme erfüllt. Allerdings zeigt sich in den ersten Monaten des Jahres 2025 die klare Tendenz zu steigenden Umsätzen und einer wiederum klaglosen Hinnahme der Preiserhöhung bestätigt. Gleichzeitig wird über Marketingstrategien und Angebotsplanungen versucht, zusätzlich die Gästezahlen weiterhin auf das 2017er Niveau zu heben, vor allem mit einer Fokussierung auf noch zu füllende Schwachlastzeiten oder bislang nicht gewonnene Kundengruppen.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2025 wird ein Planergebnis – bei allen Unwägbarkeiten – von -368 T€ erwartet.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Obwohl sich die Preissteigerungsspirale am Energiemarkt wieder beruhigt hat, haben die Ereignisse seit 2022 verdeutlicht, dass die Abhängigkeiten am Energiemarkt sowie dessen Sensibilität gegenüber dem politischen Weltgeschehen sich auf Dauer existenzbedrohend in der Branche auswirken kann. Eine teilweise Kompensation der Kostensteigerungen durch notwendiges Anheben der Eintrittspreise wird gerade auch mit Blick auf die generellen Kostensteigerungsraten in allen Bereichen am Markt nur bedingt durchsetzbar sein, bevor es sich vom Wirkungsgrad negativ zeigt. Auch bestätigen die eigenen Bemühungen der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH einer Substitution fossiler Brennstoffe durch regenerative Energieträger das in der Vergangenheit bereits beschriebene. Ein einfaches und schnelles Umrüsten der Bädertechniken auf regenerative Energien wird einem Großteil der Betriebe hingegen nicht möglich sein, da entweder die vorhandene Technik an sich keine Alternativen bietet, die finanziellen Mittel für entsprechende Investitionen fehlen oder aber es generell an Umsetzungsmöglichkeiten mangelt (keine Standorte für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, Materialknappheiten, fehlende Unternehmen zur zeitnahen Umsetzung). Dieses Thema muss daher im Fokus der langfristigen Investitionsplanungen der Bäderbetriebe sein, um zukünftig nicht in Krisenzeiten in nun kennengelernte Abhängigkeiten zu geraten. Kostenersparnisse durch Einschränkung von Angebot bzw. durch Reduzierung des Wohlfühlcharakters für die Gäste (z.B. durch Absenken der Temperaturen) hat sich als mehr als risikoreich erwiesen. Vielmehr ist eine Balance zwischen Preisgestaltung und Angebot/Wohlfühlfaktor zu schaffen, der eine Abwanderung von Gästen verhindert optimalerweise dieser sogar entgegenwirkt und für mehr Umsatz sorgt.

Immer stärker in den Fokus gerät das Thema des Fachkräftemangels, welcher auch in 2024 die Branche stärker denn je erfasst hat. Nicht nur, dass am Markt keine Fachkräfte vakant sind, auch das bestehende Personal ist in seiner Anspruchshaltung deutlich anders zu behandeln, um eine Abwanderung in andere Anlagen oder sogar branchenfremde Bereiche zu verhindern. Hier liegt das Risiko insbesondere in der Abdeckung der auch sicherheitstechnisch relevanten Dienstzeiten. Nicht nur aus dieser neuen Tendenz folgend, wird die Entwicklung um den Einsatz von KI basierten Unterstützungssystemen in nahezu allen Bereichen der Bäderbranche immer verstärkter vorangetrieben (personalextensives Gästemanagement, Wasseraufsicht unterstützende Programme etc.). Gerade in diesen Bereichen werden aktuell diverse Verfahren auf Ihre datenschutzrechtliche Konformität überprüft und für den allgemeinen Einsatz vorbereitet und immer mehr bereits auch umgesetzt (s. Bäderland Hamburg, Freibad Adendorf u.v.w.). Klar ist aber bereits heute, dass - will man weiterhin in den Bäderbetrieben deutschlandweit die bislang

gekannten umfangreichen Angebote und Öffnungszeiten aufrechterhalten - ein Einsatz solcher KI basierten Systeme alternativlos ist.

Ein neues Risiko verstärkt sich für kommunale Bäderbetriebe. Die massiven Kostenbelastungen der Kommunen in nahezu allen Bereichen führen verstärkt zu Reduzierung / Einstellung kommunaler finanzieller Unterstützung der Bäder als definierter freiwilliger Leistung zur Aufrechterhaltung der kommunalen Pflichtaufgaben. Investitionen müssen verschoben werden oder werden gänzlich gestrichen. Die Reduzierung der Zahl öffentlicher Bäder in Deutschland weitet sich u.a. aus diesem Grunde aus.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Weiterhin betont werden muss die Aussage, dass die Abhängigkeit von dem Finanzergebnis Bestand hat, insbesondere von den jährlichen Dividendenzahlungen aus dem Aktienpaket der Avacon Aktiengesellschaft, welches für die Zukunft der Gesellschaft maßgeblich notwendig ist. Sowohl eine Minderausschüttung durch die Avacon AG als auch eine generelle Wertminderung der Anteile am Aktienpaket der Avacon AG hätten existenzielle Auswirkungen auf die Gesellschaft. Die Gefahr von massiven Liquiditätsengpässen ist aktuell zu sehen (entwicklungsbeeinträchtigende Risiken).

2025 wird daher geprägt sein von einer stetigen Kontrolle der Liquiditätslage des Unternehmens, welche trotz steigender Umsätze und Gästezahlen sowie einer gesunden Eigenkapitalsituation extrem volatil ist: Im Jahr 2025 wird, wie in der letzten Hauptversammlung angedeutet, für das Jahr 2024 die Dividende auf deutlich reduziertem Niveau ausgeschüttet, so dass hier entsprechend negative Faktoren einfließen, die aber bereits mit der Planung für das Geschäftsjahr 2025 eingeplant wurden und mit entsprechenden Maßnahmen zur Stützung und Erhaltung der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens unterlegt wurden. Auf der beschließenden Hauptversammlung der Avacon AG wurde seitens der Geschäftsführung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH gegen dieses Verfahren gestimmt. Allerdings stimmten 92 % des anwesenden Grundkapitals für eine entsprechende Verringerung der Ausschüttungssumme. Erneut wurde kein Zeitraum genannt, in dem trotz realisierter und weiter angenommenen Rekordumsätze weiter eine geringe Dividende gezahlt wird. Planerisch bedeutet das für das Kurzentrum über weitere Maßnahmenpakete auf die Eventualität einer Zahlungsunfähigkeit vorbereitet zu sein und dieser frühzeitig entgegen zu wirken.

2. Chancenbericht

Die Steigerungen der Umsätze und Gästezahlen zeigt und bestätigt die durch die Sanierung der Salztherme zu einem modernen Familienbad mit Ausrichtung an alle Gästegruppen erreichte Attraktivität. Selbst die nun regelmäßige Anpassung der Eintrittstarife und anderer

Preise tut diesem keinen Abbruch, wird vielmehr klaglos von den Gästen als normal und notwendig zum Erhalt des Angebotes hingenommen.

Eine weitere konsequente Verbesserung des eigenen Angebotes u.a. durch Gästebefragungen, Digitalisierung in Betrieb und Verkauf etc. soll nun vor allem die Besucherzahlen weiter steigern.

Stetige Überprüfung und Erweiterung der Attraktivität des bereits sehr erfolgreichen Kurssegmentes, nachfrageinduzierte Angebotssteuerung z.B. in der Sauna aber auch die weitere Forcierung eines Angebotes im präventiven Gesundheitsmarkt sollen Gästepotenzial insbesondere in generell schwächeren Auslastungszeiten liefern. Aufgrund weiterhin nur im geringen Maße durchführbarer Investitionen sind diese Möglichkeiten vornehmlich durch Optimierungen des operativen Geschäftes zu erreichen.

Weiterhin verfolgt wird die engere Zusammenarbeit mit den touristischen Einrichtungen der Stadt (Lüneburg Marketing GmbH - Lünepartner, Hotelbetriebe – gemeinsame Paketangebote und Kooperationen), um das immer stärker werdende touristische Potenzial der Hansestadt (stetig steigende Übernachtungszahlen in Stadt und Bereich Lüneburger Heide, welcher als Einzugsgebiet der Salztherme zu gelten hat) auch für die Salztherme zu heben. Dieser Ansatz ist verstärkt zu verfolgen, da Fachleute von einem zeitnahen Wegfall diverser Mittelstreckendestinationen aufgrund der unsicheren politischen Lagen u.a. im Nahen Osten ausgehen. Das führte dann aller Voraussicht nach zu einer weiteren Stärkung des Inlands- und Kurzstreckentourismus, an dem vor allem auch die örtlichen Freizeitanlagen partizipieren können.

Bezüglich der Chancen, eine zumindest teilweise Abkehr von den fossilen Energieträgern zu erreichen, wurde mit der SALVA Lüneburg GmbH eine Gesellschaft zur Versorgung der Salztherme mit regenerativer Energie aus Sonnenenergie, Nutzung der Abluftenergie sowie eventuell im weiteren Projektverlauf auch Erdwärme gegründet. Weiterhin nach nun einem Jahr Planungszeit gehen die Fachplaner in konservativen Rechnungen von einem Mindestmaß an 45 % Fernwärmeersatz aus (Perspektivisch 60 % und höher). Ziel ist es darüber hinaus für diesen Energieanteil einen planbaren festen Bezugspreis über 20 Jahre zu vereinbaren und somit teilweise Marktunabhängigkeit zu erreichen.

3. Gesamtaussage

Die Salztherme Lüneburg schafft es mit Ihrem Angebot und einer zielgenauen Ansprache der Gäste die Besucherzahlen nach Corona wieder stetig zu steigern, obwohl das Niveau des „alten Salü“ noch nicht wieder erreicht werden kann. Dennoch zeigt sich insbesondere die Entwicklung der Umsätze sehr positiv. Der Fokus muss nun auf weiteren Steigerungen der Umsatzzahlen über eine weiterhin anhaltende Besucherzahlsteigerung liegen.

Insbesondere auch das neue Energiekonzept, was durch Gründung einer Projektgesellschaft (SALVA Lüneburg GmbH) entstanden ist, lässt in den nächsten Jahrzehnten eine Preissicherheit auf dem Wärmeenergiesektor zu und bietet hier zusätzliche Sicherheiten bei gleichzeitiger Stärkung des Vorhabens, den Betrieb der Salztherme auch hinsichtlich der Nachhaltigkeit zu optimieren.

Beeinflussbare Risiken sind weiterhin als Antreiber für generelle ständige Verbesserungen zu sehen. Die nicht direkt beeinflussbaren Risiken stellen die gesamte Branche wie beschrieben vor weiterhin große Herausforderungen. Ebenso muss ein normaler Jahresverlauf der liquiden Situation des Unternehmens erreicht werden, um insbesondere weiterhin in einen zukunftsorientierten Betrieb zu investieren. Die Reduzierungen der Dividendenzahlungen der Avacon AG über die nächsten Jahre hinweg stellen einen massiven Einschnitt in die bisherigen Planungen dar und werden weiterhin in allen Teilbereichen des Unternehmens zu genauen Analysen und eventuellen Handlungen führen müssen.

Lüneburg, den 30. Juni 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated loop followed by a horizontal line extending to the right.

gez. Dirk Günther
Geschäftsführer