

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Herr Larisch

Datum:
03.09.2019

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH - Jahresabschluss 2018 Weisungen an die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	16.10.2019	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	22.10.2019	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Aufsichtsratssitzung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH am 13.08.2019 ist der Jahresabschluss 2018 behandelt worden. Dieser wird in der nächsten Gesellschafterversammlung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH ebenfalls behandelt. Hierzu ist es erforderlich, die Vertreter 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 2018 wie folgt ab:

Bilanzsumme	55.570.558,26 €
Jahresüberschuss	1.531.682,21 €
Gewinnvortrag	7.180.622,33 €

Hierzu wurde seitens der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates vorgeschlagen, den Jahresüberschuss auf das Geschäftsjahr 2019 vorzutragen sowie der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Die Mazars GmbH & Co.KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der testierte Bericht kann im Beteiligungsmanagement, Reitende-Diener-Straße 17, Raum 112, eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH werden angewiesen, für die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses 2018, den Jahresüberschuss i.H.v. 1.531.682,21 € auf das Geschäftsjahr 2019 vorzutragen und die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 zu stimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: keine
- c) an Folgekosten: keine
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
- Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: keine

Anlage/n:

Anlage 1: Bilanz
Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung
Anlage 3: Lagebericht

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bilanz
der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg
zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>A. Anlagevermögen</u>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Lizenzen		24.454,00		37.530,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte u. Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	8.239.692,79		8.989.249,79	
2. technische Anlagen und Maschinen	1.488.976,00		1.814.332,00	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.284,00		579.949,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>5.032.502,73</u>	15.215.455,52	<u>1.829.345,18</u>	13.212.875,97
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	139.100,00		139.100,00	
2. Beteiligungen	39.500,00		39.500,00	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>34.860.383,62</u>	<u>35.038.983,62</u>	<u>34.860.383,62</u>	<u>35.038.983,62</u>
		<u>50.278.893,14</u>		<u>48.289.389,59</u>
<u>B. Umlaufvermögen</u>				
I. Vorräte				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		22.887,64		28.512,98
II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.693,60		35.101,90	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	782.715,57		694.809,97	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.000,00		30.000,00	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.583.007,29</u>	3.422.416,46	<u>4.077.617,13</u>	4.837.529,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.705.434,57</u>		<u>5.121.741,86</u>
		<u>5.150.738,67</u>		<u>9.987.783,84</u>
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>		140.926,45		112.224,57
		<u>55.570.558,26</u>		<u>58.389.398,00</u>

PASSIVSEITE[illegible]

Gewinn- und Verlustrechnung
der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg
01.01.2018 - 31.12.2018

	01.01.2018 - 31.12.2018		01.01.2017 - 31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.203.632,89		4.822.812,51
2. sonst. betriebliche Erträge		64.235,84		91.086,78
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs und Betriebsstoffe	902.586,03		1.429.440,49	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>380.387,12</u>	1.282.973,15	<u>1.292.445,94</u>	2.721.886,43
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.597.250,26		2.546.275,74	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>670.323,46</u>	3.267.573,72	<u>685.792,83</u>	3.232.068,57
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.250.289,87		1.326.714,20
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.715.336,01		1.544.566,91
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen		13.389,45		0,00
8. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens		7.638.767,85		9.675.772,61
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.902,66		9.062,26
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		491.665,39		518.282,10
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>326.463,98</u>		<u>1.001.108,20</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.592.626,57		4.254.107,75
13. sonstige Steuern		<u>60.944,36</u>		<u>60.942,36</u>
14. Jahresüberschuss		1.531.682,21		4.193.165,39
15. Gewinnvortrag		7.180.622,33		2.987.456,94
16. Ausschüttung		<u>-2.662.000,00</u>		<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>6.050.304,54</u></u>		<u><u>7.180.622,33</u></u>

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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, der Jahresüberschuss und die Besucherzahlen der Salztherme Lüneburg von besonderer Bedeutung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Branche in Deutschland hat in 2018 gemäß der Erhebungen der European Waterpark Association nach den allgemein sehr erfreulichen Jahren 2016/17 ein Jahr mit teilweisen Besucherrückgängen zu verzeichnen. Die Umsatzentwicklung hingegen zeigt hier ein gegenläufiges Bild (Trendanalyse der EWA für das Geschäftsjahr 2018).

Gemäß der o.g. Erhebung verzeichneten nur noch rund 28 % der befragten Bäder steigende Besucherzahlen (Vj. 47 %), bei 13 % waren diese konstant (Vj. 16 %) und 60 % verzeichneten sinkende Besucherzahlen (Vj. 37 %).

Insbesondere als Begründung genannt wird die lange Warmwetterperiode, die gerade Anlagen mit wenig oder ohne Außenbereich Probleme bereitet hat. Freibäder und Anlagen mit Außenangeboten haben Gästezuwächse gemeldet – allerdings zeigt sich, dass auch bei den Bädern mit sinkenden Gästezahlen die Umsätze teilweise gestiegen sind. Die Erklärung hier liegt in dem vermehrten Angebot hochwertiger Leistungen. So ist gerade im Jahre 2018 das Segment der Schwimmkurse und der geführten/angeleiteten Wasserbewegung stark gewachsen und nimmt bei der Betrachtung der Nebenangebote eines Bades aktuell die Spitzenposition ein. Im Gegensatz dazu erreichen die Durchschnitts-pro-Kopf Umsätze in besucherstarken Freibädern nur einen Bruchteil dessen (Bsp. Salztherme LG in 2018 7,15 € zu Freibad Hagen in 2018 2,08 €).

Der in den letzten Jahren beschriebene Trend der vermehrten Attraktivierung und Investitionen in den Anlagen der näheren Umgebung schreibt sich in 2018 uneingeschränkt fort. So geben mehr als die Hälfte der befragten Mitgliedsbäder der EWA Studie an, in 2018 investiert zu haben, 18 % sogar über eine halbe Millionen Euro.

Die Geschäftsführung geht auch weiterhin davon aus, dass das auf mehrere Kurzurlaube pro Jahr gefestigte Freizeitverhalten der Deutschen dazu beiträgt, die innerdeutschen Destinationen und deren Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen vermehrt zu nutzen. Belegt wird diese Annahme nunmehr durch die aktuellen statistischen Erhebungen, die eine erneute Steigerung der innerdeutschen Übernachtungszahlen ausweisen (<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/link/tabelleErgebnis/45412-0020> - 478 Mio in 2018 zu 459,4 Mio in 2017). Der für die Salztherme relevante Hamburger Markt boomt ebenfalls weiter, das ungebrochene Interesse an der Elbphilharmonie und die stetig wachsenden Hotelbettenkapazitäten zeugen davon. Insgesamt 7,2 Mio. (Vj. 6,8 Mio.) Gäste sorgten im Jahr 2018 für 14,5 Mio. (Vj. 13,8 Mio.) Übernachtungen in Hamburg. Damit konnte das Vorjahresergebnis erneut übertroffen werden. Die Hansestadt Lüneburg konnte nach einem leichten Rückgang in 2017 eine Steigerung der Übernachtungszahlen in 2018 von + 7 % auf nunmehr 353.000 erzielen, u.a. auch durch die Eröffnung eines weiteren Hotels in Innenstadtnähe (Quelle: <https://www.lueneburg.info/de/pressemitteilung/lueneburg-in-zahlen/>).

Neben den gesamtwirtschaftlichen und auch weiterhin weltpolitischen Abhängigkeiten auf das allgemeine Freizeitverhalten werden für das Jahr 2018 insbesondere folgende Gründe für einen eventuellen Besucherrückgang von den Bädern genannt:

- zu lange und zu heiße Sommerperiode
 - Schließzeiten infolge von Sanierungen/Baumaßnahmen
 - Demografische Entwicklung
 - Erfolgte Preiserhöhung
- (nach Häufigkeit der Nennungen, EWA Erhebung, ebd., Seite 5.)

2. Geschäftsverlauf

Die Situation der Salztherme ist aufgrund der ab dem 15.01.2018 begonnenen Sanierungsmaßnahme der Badewelt für einen Zeitraum bis Mitte 2020 unter besonderen Vorzeichen zu betrachten.

Die Gesamtzahl der Gäste betrug 353.278 in 2018 zu 535.789 in 2017 (- 34 %). Davon entfallen auf das SaLü 152.170 (zu 404.053 in 2017).

Die Freibadsaison endet mit einer Steigerung zu 2017 in Höhe von 96 % (116.555 Gäste in 2017 zu 59.558 Gästen in 2017). Die Bedeutung der Warmwetterperiode wurde bereits oben eingehend beschrieben.

Im Sportbad verzeichnen wir 84.553 Gäste in 2018 zu 72.178 Gästen in 2017. Teilweise sehen wir auch hier eine Kompensation der fehlenden Wasserfläche der Badewelt und ein Ausweichen der Gäste in das Sportbad. Zudem unterstreicht diese Steigerung die Relevanz des Vorhaltens eines Sportbeckens.

Die Einzelbetrachtung der Profitcenter ergibt zwar einen Rückgang der Saunagästezahlen um 27 % von 108.902 in 2017 auf 79.368 in 2018, dies relativiert sich allerdings deutlich unter besonderer Betrachtung des fehlenden Zusatzangebotes Badeland. Wurde Anfang 2018 noch mit ca. 60.000 Saunagästen gerechnet, zeigt die deutlich erhöhte Zahl die Attraktivität der Anlage und des Angebotes in Kombination mit dem „Baustellentarif“ und kann als äußerst erfolgreich gewertet werden. Diese Erkenntnis, die sich ebenfalls in 2019 mit nochmals steigenden Zahlen äußert, steht dem in dem Bericht der EWA angegebenen Rückgang an Saunagästen entgegen.

Bestätigt werden kann hingegen die Tendenz der steigenden Relevanz der Nebengebote Schwimmkurse und geführte Wasserbewegung. Hier wurde (auch wegen der durch die Baumaßnahme frei werdenden Personalkapazitäten) das Angebot nochmals intensiviert und wird nach wie vor umfassend durch die Gäste angenommen.

Die Aufwandseite ist ebenfalls geprägt durch die Baumaßnahme, welche auch auf die Kostenseite massive Auswirkungen hat (sinkende Energie- und Erhaltungsaufwände im Bestand bspw.). Die in den letzten Jahren beschriebenen Investitionen zur Substanzerhaltung und –förderung sowie zur deutlichen Verbesserung der Energiebilanzen werden aktuell umgesetzt.

Während des Geschäftsjahres 2018 waren durchschnittlich 64,2 Mitarbeiter zzgl. der Saisonauhilfskräfte angestellt. Die Anzahl der Mitarbeiter wurde zum Jahresende 2017 leicht reduziert im Hinblick auf den in den Jahren 2018/2019 reduzierten Betrieb.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage (in T€)

	2018		2017		Ergebnis- verände- rung
Betriebserträge	2.209	100,00	4.764	100,00	-2.555
Materialaufwand	-1.283	-58,08	-2.721	-57,12	1.438
Rohergebnis	926	41,92	2.043	42,88	-1.117
Personalaufwand	-3.268	-147,94	-3.232	-67,84	-36
Abschreibungen	-1.250	-56,59	-1.327	-27,85	77
Übrige betriebliche Aufwendg.	-1.447	-65,50	-1.566	-32,87	119
Betriebsergebnis	-5.039	-228,11	-4.082	-85,68	-957
Erträge aus Beteiligungen verb.U.	13	0,59	0	0,00	13
Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	7.639	345,81	9.676	203,11	-2.037
Zinsergebnis	-485	-21,96	-509	-10,68	24
Neutrales Ergebnis	-270	-12,22	109	2,29	-379
Gesamtergebnis vor Steuern	1.858	84,11	5.194	109,03	-3.336
Ertragsteuern	-326	-14,76	-1.001	-21,01	675
Jahresergebnis	1.532	69,35	4.193	88,01	-2.661

Das Jahresergebnis fällt im Vergleich zum Vorjahr um 2.661 T€ geringer aus. Der Hauptgrund hierfür liegt in dem geringeren Sonderdividendeneffekt zu 2017 aus dem Avacon AG Aktienpaket.

3.2 Vermögenslage (in T€)

	31.12.2018	31.12.2017
<u>Aktiva</u>		
langfristiges Vermögen	50.279	48.289
kurz- und mittelfristiges Vermögen	5.292	10.100
	<u>55.571</u>	<u>58.389</u>
<u>Passiva</u>		
Eigenkapital	34.351	35.482
langfristiges Fremdkapital	13.238	13.894
kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	7.982	9.013
	<u>55.571</u>	<u>58.389</u>

Von dem in der Gesellschaft gebundenen Vermögen entfallen auf langfristig gebundenes Anlagevermögen 90,5 % (Vj. 82,7 %), auf kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 6,2 % (Vj. 8,2 %) und auf liquide Mittel 3,1 % (Vj. 8,7 %).

Die Finanzierung erfolgte mit 61,8 % (Vj. 60,8 %) durch Eigenkapital, zu 23,8 % (Vj. 23,8 %) durch langfristige Verbindlichkeiten und mit 14,4 % (Vj. 15,4 %) durch kurz- und mittelfristiges Fremdkapital.

Der Anlagendeckungsgrad II beträgt 94,7 % (Vj. 102,2 %). Die Finanzierungskongruenz des langfristigen Vermögens ist fast vollständig gegeben.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals resultiert überwiegend aus geringeren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

3.3 Finanzlage

Die Gesellschaft verfügt über ausreichend Liquidität und konnte daher jederzeit in 2018 ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die wirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der erhaltenen Dividenden sich weiterhin als positiv darstellt (insbesondere auch mit der Aussicht höherer Grunddividendenzahlungen ab 2019).

III. Prognosebericht

Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2019 sind erstmalig das komplette Jahr geprägt durch die seit Januar 2018 durchgeführte Sanierungsmaßnahme der Badewelt mit deutlichen Auswirkungen auf das operative Geschäft. Das erste Jahr unter diesen schwierigen Bedingungen hat gezeigt, dass das weitere Vorhalten der Angebote des Freibades, des Sportbades, des Kurs- und Bewegungsbeckenbereiches sowie der Sauna mit Gastronomie und Massageangeboten entscheidend dazu beiträgt, insbesondere die einheimische Stammkundschaft an das Haus zu binden, um den Start des „neuen“ SaLü zu erleichtern („Kundenbindungsmaßnahmen“).

Die Zusammenarbeit und gemeinsame Vermarktung mit der Lüneburg Marketing GmbH (LMG: Tourismus- und Stadtmarketing) soll in 2019 im Zuge der Tätigkeitsaufnahme eines neuen Geschäftsführers der LMG nochmals intensiviert werden.

Immer unkalkulierbar ist die Wetterentwicklung der Jahreszeitenverläufe und die daraus resultierenden Besucher- / Umsatzzahlen. Die Auswirkungen werden in den Jahren des Umbaus insbesondere im Bereich Sauna vs. Freibad deutlich spürbar sein. So zeigen die ersten beiden Quartale in 2019 bereits einen gänzlich anderen Verlauf als 2018. Der erste Betriebsmonat des Freibades beginnt deutlich zurückhaltender als im letzten Jahr, wo hingegen die Saunagästeszahlen weiter steigen.

Allgemein werden insbesondere im wachsenden Gesundheits- und Bewegungsmarkt erhebliche Chancen gesehen, auch durch Kooperationen mit den Einrichtungen der Tagesklinik am Kurpark GmbH sowie mit dem Gesundheitsstudio der Sports & Friends Lüneburg GmbH. So

werden auch aus diesem Grunde die Räumlichkeiten der Tagesklinik am Kurpark im Zuge der Umbaumaßnahme der Badewelt auch aus Bauoptimierungsgründen mit erweitert.

Auch die konzeptionellen Planungen eines betrieblichen Gesundheitsmanagements werden erweitert und verfeinert, so dass sowohl holding-intern als auch externen Firmen entsprechende gesundheitsorientierte Angebote kompetent präsentiert werden können.

Eine Ausweitung solcher Angebote ist speziell auch in der Bauphase geplant. Erste Erfolge zeigen sich bei der Durchführung von Betriebssportgruppen der Gesundheitsholding Lüneburg unter der Leitung von Mitarbeitern des Kurzentrums.

Bezüglich der bisherigen Betrachtungen der Kostenseite wird nun im Rahmen der Investition ein großer Fokus auch auf die Erneuerung eines Hauptteils der SaLü Technik gelegt. Ziel ist eine deutliche Verbesserung der Kostenstruktur vor allem im Bereich Energie und natürlich durch die dann folgenden Phasen der Gewährleistungsfristen auch im Bereich der Instandhaltungen.

Um bestmöglich nach der Umbauphase neu am Markt zu starten, wird die Bauzeit genutzt, um sowohl alle Prozesse des Hauses zu überprüfen und gegebenenfalls neu zu definieren, als auch die Mitarbeiter weiter zu schulen, um den Gästen noch dienstleistungsorientierter gegenüber treten zu können. Dieser Prozess hat aktuell begonnen.

Es wird von niedrigeren Umsatzerlösen und leicht sinkenden Kosten ausgegangen. Bei Dividendenzahlungen aus dem Avacon AG Aktienpaket auf erneut hohem Niveau wird für 2019 ein positives Ergebnis von rund 308 T€ erwartet.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Die Salztherme Lüneburg ist auch alleine mit seinen Nebenangeboten eine für den Gast interessante Anlage mit attraktiven Angeboten. Die für einen Betrieb in einer Bausituation der gegebenen Größe erreichten Gästezahlen zeugen eindeutig hiervon.

Wiederum bewahrheitet sich, dass die Tendenz der Bevölkerung, Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, die der Gesundheitsprävention dienlich sind, ungebrochen ist. Insbesondere im Kurssegment konnten die Buchungszahlen auf hohem Niveau stabil gehalten und durch Ausbau des Kurssegmentes noch gesteigert werden.

Der Bereich Sauna, lange Zeit als der Zukunftsmarkt der Bäder gesehen, wurde in Vorjahren durch die neue Einordnung des Gesetzgebers als reiner „Wohlfühlbereich“ verbunden mit der daraus resultierenden Erhöhung der Mehrwertsteuer auf die Saunaeintritte als risikoreich eingeordnet. Die erneute Steigerung der Besucherzahlen in 2018 zeigt hingegen, dass die seinerzeit geäußerten Sorgen um sinkende Saunabesuche bundesweit zumindest für die Salztherme Lüneburg nicht zutreffend sind – eine Erkenntnis, die im übrigen auch die Entscheidung manifestiert hat, den Saunabereich auch während der Bauphase mit hoher Dienstleistungsqualität geöffnet zu halten. Die erreichten Zahlen in 2018 bestätigen dieses Ansinnen. Die bekannten Probleme des Bereiches (mangelnde Liegeplatzkapazität sowie nicht ausreichende Sanitäranlagen) werden zumindest teilweise mit der Baumaßnahme aufgelöst und somit darf hier von gleichbleibenden oder sogar leicht steigenden Besucherzahlen nach der Bauphase auszugehen sein.

Ein großer Schritt hinsichtlich der Kontrolle der Kostenblöcke wird mit der Erneuerung der Großteile der SaLü Technik vollzogen. Hier stellt man sich dann auf den neuesten energetischen Stand mit der Aussicht auf deutliche Energiekosteneinsparungen ein. Bei dem zweiten großen Block, dem „Personal“, ist die weiter zwingende Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Organisationsverpflichtung und Reaktion auf Tarifierhöhungen zu betrachten, auch immer mit dem Blick auf den bereits existierenden Fachkräftemangel. Aktuell arbeiten wir hier intern neben den Vorschlägen der Fachverbände an eigenen Lösungen.

Die Marktchancen der Salztherme Lüneburg sind trotz oder gerade wegen der Umbaumaßnahme auch perspektivisch als positiv zu werten, da an diesem Standort ein großes und umfangreiches Angebot vorgehalten wird, das sich nicht nur auf ein Klientel stützt. Vielmehr versteht man sich auch künftig als Familienbad mit qualitativ hochwertigen Angeboten auch für andere Gästegruppen (z. B. Senioren) – und ebenso ist die Planung für die neue Badewelt ausgelegt, die sich ebenfalls an der bisherigen Ausrichtung des SaLü orientiert. Zudem ist zur

Zeit in der Entscheidung, ob das Angebot Rutschen im Rahmen der Baumaßnahmen ausgeweitet werden soll. Mit dieser Entscheidung würde man dann Zugriff auf ein Klientel erhalten, welches mit dem jetzigen Angebot nicht erreicht werden kann (Jugendliche, Erlebnis-/Spaßorientierte).

Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind unter Berücksichtigung stabiler Finanzergebnisse Liquiditätsengpässe derzeit nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

Darüber hinausgehende Risiken, insbesondere solche, die den Fortbestand des Kurzentrums gefährden könnten, sind gegenwärtig nicht erkennbar. Die teilweise abgängige Bausubstanz wird aktuell umfangreich saniert.

Trotz aller Bemühungen verdeutlicht das Betriebsergebnis erneut die Abhängigkeit von dem Finanzergebnis, 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.

Ein weiteres Risiko besteht in notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der Salztherme. Die Finanzierungskosten der Investitionen (Abschreibung sowie Darlehenszinsen und -tilgung) können nicht aus dem laufenden, defizitären Betrieb getragen werden. Diese können nur durch die Dividenden aus dem Aktienpaket der Avacon Aktiengesellschaft gedeckt werden. Es ist hierbei geplant, die Gesamtinvestition i.H.v. rund 25.200 T€ neben dem Einsatz von Eigenkapital mit einer Darlehensaufnahme von max. 17 Mio € zu finanzieren. Darüber hinaus führen die entsprechenden Maßnahmen zu einer zeitweiligen Stilllegung von Teilen der Salztherme, sodass in diesem Zeitraum mit starken Umsatzrückgängen geplant wird.

2. Chancenbericht

Chancen werden insbesondere im Bereich des präventiven Gesundheitsmarktes gesehen (wie oben ausgeführt). Auch die angestrebten Baumaßnahmen stellen durch die dann klare Strukturierung des Hauses eine Chance auf Erweiterung der Gästepotenziale dar. Hier muss insbesondere der in den letzten Jahren erstellte Masterplan „SaLü 2025“ erwähnt werden, der vor allem neben Maßnahmen zur Erhaltung der hohen Gästezahlen im Bereich Bad/Sauna zukünftige Gästepotenziale im hochpreisigen Wellnesssegment betrachtet. Gerade letzteres ist in zukünftigen Überlegungen und Planungen weiter zu betrachten, wobei nach den neusten Erhebungen der Bereich „Beauty“ deutlich an Bedeutung zu verlieren scheint (EWA Erhebung).

Ebenso wird der immer beliebtere Städtetourismus als Chance gesehen, wobei hier die Entwicklung der Lüneburger Hotellandschaft sowie die zu forcierende Zusammenarbeit mit der Lüneburg Marketing GmbH maßgeblich Einfluss haben werden.

3. Gesamtaussage

Die Salztherme Lüneburg mit ihren angebundenen Bädern zeigt sich gut aufgestellt für die Zukunft. Die beschriebenen Risiken sind – sofern beeinflussbar – ebenso als Chance zu sehen, das Geschäft zu stabilisieren und auch voran zu treiben. So wird es maßgeblich sein, die Baumaßnahmen und auch die Angebotsentwicklung im Sinne der Nachfrage zu steuern und mit den entsprechenden Marketinginstrumenten zu begleiten, so dass diese von den Gästen angenommen werden.

Lüneburg, den 24. Mai 2019

Dirk Günther
Geschäftsführer