

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Herr Larisch

Datum:
01.08.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH - Jahresabschluss 2023 Weisung an die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.08.2024	Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung
N	17.09.2024	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Aufsichtsratssitzung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH am 06.08.2024 ist der Jahresabschluss 2023 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 2023 wie folgt ab:

Bilanzsumme:	72.232.786,09 €
Jahresüberschuss/-fehlbetrag:	466.031,68 €
Gewinnvortrag:	6.793.289,14 €

Hierzu wurde seitens der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i.H.v. 466.031,68 € auf neue Rechnungen vorzutragen, sowie dem Geschäftsführer, Herrn Dirk Günther und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Die ETL WRG GmbH hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der testierte Bericht kann im Beteiligungsmanagement, Reitende-Diener-Straße 17, Raum 112, eingesehen werden.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

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

Anlagen:

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

Beschlussvorschlag:

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH werden angewiesen, für die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses 2023, den Jahresüberschuss i.H.v. 466.031,68 € auf neue Rechnungen vorzutragen sowie der Entlastung des Geschäftsführers; Herrn Dirk Günther und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 zu zustimmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€
A K T I V A				
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen			43.036,00	48.324,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	32.843.593,79	34.757.440,79		
2. Technische Anlagen und Maschinen	944.908,00	1.068.399,00		
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	642.280,00	771.623,00		
		34.430.781,79		36.597.462,79
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	314.100,00	314.100,00		
2. Beteiligungen	52.000,00	39.500,00		
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	34.860.383,62	34.860.383,62		
		35.226.483,62		35.213.983,62
		69.700.301,41		71.859.770,41
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			24.503,24	23.335,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	78.663,68	55.392,99		
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	57.321,60	206.977,65		
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	160.060,43	75.062,81		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	220.196,41	95.751,23		
		516.242,12		433.184,68
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			1.934.124,25	1.202.718,21
		2.474.869,61		1.659.237,89
		57.615,07		57.333,75
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			72.232.786,09	73.576.342,05
P A S S I V A				
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	7.259.320,82	6.793.289,14		
		35.560.381,15		35.094.349,47
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen	75.000,00	254.000,00		
2. Sonstige Rückstellungen	196.000,00	148.000,00		
		271.000,00		402.000,00
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.392.907,13	32.428.295,13		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	696.116,89	1.967.424,28		
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	49.192,27	39.476,09		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.042,58	2.684.346,40		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.127.095,39	854.499,88		
		36.282.354,26		37.974.041,77
		119.050,68		105.950,81
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			72.232.786,09	73.576.342,05

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse	6.737.999,48	5.750.524,69
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.064.359,08	64.736,85
	7.802.358,56	5.815.261,54
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.570.338,59	2.849.922,21
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.873.256,32	1.792.961,69
	5.443.594,91	4.642.883,90
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.803.554,37	2.667.699,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	676.567,57	710.787,20
	3.480.121,94	3.378.486,84
Zwischenergebnis	-1.121.358,29	-2.206.109,20
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.152.698,39	2.372.507,34
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.850.584,72	1.766.731,25
	4.003.283,11	4.139.238,59
Zwischenergebnis	-5.124.641,40	-6.345.347,79
7. Erträge aus Beteiligungen	64.000,00	0,00
8. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	6.620.265,47	6.620.265,47
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.016,18	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.015.915,36	770.766,63
	5.680.366,29	5.849.498,84
Zwischenergebnis	555.724,89	-495.848,95
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	28.696,85	0,00
12. Sonstige Steuern	60.996,36	60.996,36
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	466.031,68	-556.845,31
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.793.289,14	7.350.134,45
15. Bilanzgewinn	7.259.320,82	6.793.289,14

Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH, Lüneburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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

Nach dem für die Bäderbranche schwierigen Jahr 2022 hatten sich die Rahmenbedingungen in 2023 einigermaßen beruhigt. Zwar musste weiterhin mit erhöhten Energiepreisen gewirtschaftet werden, allerdings waren die massiven Preisanstiege nicht mehr zu beobachten – vielmehr glättete sich der Markt, insbesondere in den Bereichen der Wärmeenergie, wenn auch auf einem zu den Vorjahren erhöhten Niveau.

Zur Entlastung der Wirtschaft und der Privathaushalte wurde seitens der Bundesregierung ein Energiekostenzuschuss („Energiekostenbremse“) verabschiedet, bei dem die Anwendungsgebiete und –grundlagen hingegen das gesamte Jahr 2023 unklar blieben.

Größtenteils wurden durch die Beruhigung des Energiemarktes die aufgrund der Kostenexplosion eingeleiteten energetischen Sparmaßnahmen durch die entsprechenden Betriebe zurückgenommen, so dass ein dadurch zu beobachteter Gästerückgang gestoppt bzw. umgekehrt werden konnte. Hier zeigte sich ganz deutlich, dass die Bäderbetriebe, die nur geringe oder keine Maßnahmen zur Energieeinsparung (z.B. durch Wassertemperaturreduzierungen oder Angebotseinschränkungen) als Gewinner der Marktsituation hervor gingen. Hier zeigte sich jeweils trotz der gesamtwirtschaftlichen Problematiken und Inflationssteigerungsraten sogar teilweise

Gästeküchlein, die sich hauptsächlich aus Gästen generierten, die von Anlagen mit Einschränkungen abwanderten.

Die Erkenntnis aus dem Jahr 2022 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.

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

Generell muss festgestellt werden, 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 2023 ist auch bei der Salztherme Lüneburg geprägt durch die maßgeblichen äußeren Faktoren:

- Entwicklung der Energiekosten
- Hohe Energiekostenhilfe
- Inflation und Gästereaktion
- Tarifsteigerungen und Personalkosten

Als Reaktion auf die explodierenden Energiekosten wurde zum 01.01.23 die Preisstruktur der Eintrittstarife angehoben, bei den besonders attraktiven Tarifen (z.B. Familienkarten) > 20 %.

Diese Erhöhung wurde aber entgegen erster Vermutungen nahezu klaglos von den Gästen insgesamt angenommen und führte zu einer deutlichen Steigerung der Kasseneinnahmen. Parallel dazu konnten auch die Gästezahlen zu dem Jahr 2022 um 9 % gesteigert werden und näherten sich den Besucherzahlen zum Vergleichsjahr 2017 (letztes Gesamtbetriebsjahr vor dem Umbau) wieder an, ohne diese erreichen zu können.

Es war trotz der Steigerungen klar zu erkennen, dass insbesondere die besonders starken Besuchstage nicht mehr die Zahlen von 2017 erreichen. Dieses erklärt sich offensichtlich durch

die Erfahrungen und persönlichen Empfindungen aus der Coronazeit, nach der besonders volle Besuchertage eher als unangenehm empfunden werden. Wurde bis 2017 an stärksten Tagen über 2500 Besucher an einem Tag gezählt, pendelt sich dieses bei 2200 – max. 2300 Besucher ein. Und hier wurde sehr häufig von den Gästen bereits ein Unbehagen gespiegelt, obwohl durch den Bau die Fläche der Anlage vergrößert wurde. Dennoch konnte der pro Kopf Umsatz im SaLü deutlich gesteigert werden von 9,89 € (2022) auf 11,71 € (2023). Insgesamt wurde somit der Umsatz im SaLü zu dem Vorjahr um 30 % gesteigert, über alle Anlagenteile (inkl. Sportbad und Freibad) waren es immer noch 27 % mehr Umsatz.

Insgesamt betrug die Gästezahl 502.037 in 2023 zu 460.696 in 2022 (+ 11 %). Davon entfallen auf das SaLü 358.593 (zu 327.791 in 2022). Hierunter fallen auch die Bereiche Kurse und Sauna.

Besucher SaLü

	2022	2023
Jan	32.246	41.046
Feb	31.045	32.324
März	27.898	31.834
April	32.705	28.232
Mai	27.258	23.071
Juni	20.423	18.326
Juli	24.147	30.301
August	23.477	34.208
September	18.514	23.396
Okt	38.880	40.218
Nov	26.305	27.958
Dez	24.793	27.679

Im Sportbad verzeichnen wir einen Zugang von 19 % (68.726 Gäste in 2023 zu 57.734 Gäste in 2022) und im Freibad Hagen einen leichten Rückgang von 1% (74.718 Gäste in 2023 zu 75.171 Gästen in 2022).

Die Einzelbetrachtung der Profitcenter ergibt folgende Erkenntnisse:

Die Saunagästekzahlen zeigen sich mit 84.095 Gästen in 2023 (i.Vj. 74.754 Gäste) um 12 % verbessert, allerdings auch hier deutlich schwächer als in 2017 (108.902 Gäste).

Der Bereich der Kurse zeigt sich mit 33.444 Teilnehmern in 2023 (i.Vj. 28.466), im Profitcenter Salü = 29.822 (i.Vj. 25.625) und im Profitcenter Sportbad = 3.622 (i.Vj. 2.841), nach wie vor steigend.

Während des Geschäftsjahres 2023 waren durchschnittlich 72,3 Mitarbeiter zzgl. der Saisonarbeitskräfte angestellt.

Bezüglich der Personalkosten hat sich insbesondere der Tarifabschluss der Tarifparteien bemerkbar gemacht. Nach diesem wurden in 2023 Inflationsausgleichszahlungen vereinbart, die in der zweiten Hälfte des Jahres zu zahlen waren.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage (in T€)

	2023		2022		Ergebnis- verände- rung
Betriebserträge	7.687	100,00	5.390	100,00	2.297
Materialaufwand	-5.441	-70,78	-4.640	-86,09	-801
Rohergebnis	2.246	29,22	750	13,91	1.496
Personalaufwand	-3.480	-45,27	-3.378	-62,67	-102
Übrige betriebliche Aufw. endg.	-1.825	-23,74	-1.792	-33,25	-33
Betriebsergebnis	-3.059	-39,79	-4.420	-82,00	1.361
Erträge aus Beteiligungen verb.U.	64	0,83	0	0,00	64
Abschreibungen	-2.153	-28,01	-2.373	-44,03	220
Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	6.620	86,12	6.620	122,82	0
Zinsergebnis	-1.004	-13,06	-710	-13,17	-294
Neutrales Ergebnis	27	0,35	326	6,05	-299
Gesamtergebnis vor Steuern	495	6,44	-557	-10,33	1.052
Ertragsteuern	-29	-0,38	0	0,00	-29
Jahresergebnis	466	6,06	-557	-10,33	1.023

Das Jahresergebnis fällt im Vergleich zum Vorjahr um 1.023 T€ höher aus. Der Hauptgrund hierfür liegt an den Erträgen aus der Energiepreisbremse für Strom und Fernwärme im Berichtsjahr.

3.2 Vermögenslage (in T€)

	31.12.2023	31.12.2022
<u>Aktiva</u>		
langfristiges Vermögen	69.700	71.860
kurz- und mittelfristiges Vermögen	<u>2.532</u>	<u>1.716</u>
	<u><u>72.232</u></u>	<u><u>73.576</u></u>
<u>Passiva</u>		
Eigenkapital	35.560	35.094
langfristiges Fremdkapital	32.121	29.826
kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	<u>4.551</u>	<u>8.656</u>
	<u><u>72.232</u></u>	<u><u>73.576</u></u>

Von dem in der Gesellschaft gebundenen Vermögen entfallen auf langfristig gebundenes Anlagevermögen 96 % (Vj. 98 %), auf kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 0,7 % (Vj. 0,5 %) und auf liquide Mittel 2,6 % (Vj. 1,6 %).

Die Finanzierung erfolgte mit 49,2 % (Vj. 47,7 %) durch Eigenkapital, zu 44,4 % (Vj. 40,5 %) durch langfristige Verbindlichkeiten und mit 6,3 % (Vj. 11,8 %) durch kurz- und mittelfristiges Fremdkapital.

Der Anlagendeckungsgrad II beträgt 83,9 % (Vj. 90,3 %).

3.3 Finanzlage

Die Gesellschaft verfügt über ausreichend Liquidität und konnte daher jederzeit in 2023 ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Die in 2022 zur Liquiditätssicherung geflossenen holding-internen Darlehen konnten fristgerecht in 2023 zurückgezahlt werden.

III. Prognosebericht

Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2024 sehen entgegen letztjähriger Annahmen freundlicher aus als in den zurückliegenden Krisenjahren, wobei nach wie vor die Abhängigkeiten der gesamtgesellschaftlichen und -wirtschaftlichen Entwicklung maßgeblich sind.

Die durch den Wegfall der russischen Gaslieferung drohenden Gasmangellagen sind zur Zeit durch diverse substituierenden Maßnahmen (Erweiterung der Lieferanten, technische Lösungen, Ausbau der regenerativen Energiekapazitäten usw.) kaum noch Thema. Die daraus resultierende

Normalisierung der Energiemärkte bringt eine deutlich größere Planbarkeit mit sich, wohl wissend um die weiterhin bestehenden Abhängigkeiten von den Marktgegebenheiten.

Die im letzten Jahr gefallene Aussage „Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbäder müssten sich allerdings auf Abschaltungen einstellen. Wenn es zur Notlage kommt, ist es einleuchtend, zunächst im Freizeitbereich einzugreifen, bevor wir Industriebetriebe reduzieren oder abschalten, an denen ja viele Arbeitsplätze und auch wichtige Produkte hängen(...)“, so gesagt vom Chef der Netzagentur (Quelle: <https://www.n-tv.de/wirtschaft/Bei-Gasmangel-sind-Schwimmbaeder-uerst-dran-article23338378.html>), spielt in der derzeitigen öffentlichen Diskussion keine Rolle.

Da Bäderbetriebe jedoch immer wieder bei entsprechender Diskussion aufgrund ihres hohen Energiebedarfs in den Fokus geraten, ist die ständige Beschäftigung mit diesem Thema oberste Priorität. Doch nicht nur aufgrund wirtschaftlicher Faktoren, vielmehr auch wegen der Anforderungen nachhaltigen Handelns, haben wir in 2023 mit der SALVA Lüneburg GmbH eine Gesellschaft gegründet und handlungsfähig ausgestattet, an der das Kurzentrum einerseits mit 50 % beteiligt ist und andererseits der einzige Kunde, der dann ab geplant 2026 die nachhaltig produzierte Erdwärmeenergie zur Substituierung des bislang einzigen Wärmeenergieträgers Fernwärme einzukaufen. Angepeilt wird dabei ein Ersatz der fossilen Fernwärme durch Erdwärme i.H.v. mindestens 45 % und eine Preisfixierung pro kWh für 20 Jahre, was dem Kurzentrum eine hohe Planungssicherheit bei der Wärmeversorgung gibt.

Positiv auf das Gästeverhalten wird sich in 2024 auch die Stagnation bzw. der Rückgang der Inflationsrate auswirken. Bereits in den ersten Monaten des Jahres 2024 bestätigt sich diese Annahme und lässt eine weitere Steigerung der Netto Umsätze vermuten. Gleichzeitig wird über Marketingstrategien und Angebotsplanungen versucht, zusätzlich die Gästezahlen auf das 2017er Niveau zu heben.

Auch in 2024 wird der besondere Blick der Liquiditätssituation des Kurzentrums gelten (vor allem bis zum Zeitpunkt der jährlichen Dividendenzahlungen der Avacon AG an das Kurzentrum Lüneburg), da insbesondere die tariflich steigenden Personalkosten einen Großteil des mehr eingenommenen Umsatzes aufzehren. Zwar stabilere, dennoch weiterhin hohe Zuliefererkosten bzw. längere Lieferfristen wegen nach wie vor bestehender Lieferkettenprobleme, führen zu einer teilweisen knappen Ausstattung liquider Mittel, die der besonderen Finanz- und Zahlungspolitik bedarf. Da hier keine weiteren Hilfen von politischer Seite speziell für Bäderbetriebe angekündigt sind, ist das Hauptaugenmerk auf das Zusammenspiel des umsatzbringenden operativen Geschäfts bei gleichzeitiger Optimierung der Ausgabenseite zu legen.

Die Dividendenzahlungen aus dem Avacon AG Aktienpaket werden nach Ankündigung seitens des Vorstandes der Avacon AG in 2025 für 2024 auf geringerem Niveau erwartet (Einzelheiten und Maßnahmen s. Risikobericht).

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Obwohl sich die Preissteigerungsspirale am Energiemarkt in 2023 wie beschrieben 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 letztjährig bereits beschriebene. „Ein einfaches und schnelles Umrüsten der Bädertechniken auf regenerative Energien wird einem Großteil der Betriebe nicht möglich sein, da entweder die vorhandene Technik an sich keine Alternativen bietet, nach den zwei Jahren der Pandemie 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 kennen gelernte 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 in 2023 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.

Ein neues Risiko zeigt 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.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Ein Ausblick auf eventuelle finanzwirtschaftliche Risiken ist für 2024 zur Zeit wieder den annähernd „Vorkrisengegebenheiten“ unterlegen. So werden auf der operativen Ebene insbesondere die Entwicklung der Einnahmeseite, die Stabilisierung der Energiekosten, die tarifbedingten Erhöhungen der Personalkosten sowie die Frage nach der Entwicklung der Zuliefererpreise Einfluss auf insbesondere die Liquiditätsentwicklung der Kurzentrum Lüneburg Kurmittel GmbH haben.

Generell ist für 2024 durch die weiterhin steigenden Umsätze und Gästezahlerhöhungen, sowie einer sich stabilisierenden Liquiditätslage und sehr gesunder Eigenkapitalsituation unter Berücksichtigung stabiler Finanzergebnisse ein Risiko derzeit nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

Weiterhin bleibt vor allem die Abhängigkeit von dem Finanzergebnis zu erwähnen, 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.

Im Jahr 2024 wurde für das Jahr 2023 die Dividende auf weiterhin hohem Niveau ausgeschüttet, so dass hier keine entsprechend negativen Faktoren einfließen. Auf der Hauptversammlung der Avacon AG wurde allerdings seitens des Vorstands in Aussicht gestellt, dass trotz erwirtschafteter Rekordergebnisse mit weiter steigenden Aussichten die Dividendenzahlung zu Gunsten der Stärkung der eigenen Investitionstätigkeit in die Netzstruktur gekürzt werden sollen. Bei Zustimmung durch die kommende Hauptversammlung in 2025 könnte dieses zu einer Dividendenreduzierung i.H.v. bis zu 20 % für die nächsten Jahre führen. Um auf diesen Fall vorbereitet zu sein, wird in Abstimmung mit der Konzernmutter, der Hansestadt Lüneburg, ein Maßnahmenpaket entwickelt.

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

Eine Änderung 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 durchführbaren Investitionen sind diese Möglichkeiten vornehmlich durch Optimierungen des operativen Geschäftes zu erreichen. Hier sei erneut das große Potenzial der Long-Covid-Patienten genannt. Die Salztherme ist hierbei Teil einer Arbeitsgruppe, die ein niedrigschwelliges Angebot entwickelt, um der Vielzahl an Betroffenen eine Möglichkeit zur Verbesserung ihrer gesundheitlichen Situation zu geben. Alleine in Deutschland wird in 2022 von rund 2,52 Mio. Betroffenen ausgegangen, von denen bislang lediglich ein geringer Teil in Reha-Behandlung ist. (Vortrag: Prof. Dr. med. habil. Karl-Ludwig Resch, Long Covid – Ein Fall für Thermen)

Weiterhin verfolgt wird die engere Zusammenarbeit mit den touristischen Einrichtungen der Stadt (Lüneburg Marketing GmbH - Lünepartner, Hotelbetriebe – gemeinsame Paketangebote), 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.

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 und Erdwärme gegründet. Erste konservative Rechnungen gehen von einem Mindestmaß an 45 % Fernwärmeersatz aus. 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 mit ihren angebundenen Bädern zeigt sich durch die neue Gestaltung, die neuen Angebote sowie die energieeffiziente neue Technik sehr gut aufgestellt für die Zukunft.

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 angekündigten voraussichtlichen Reduzierungen der Dividendenzahlungen der Avacon AG über die nächsten Jahre hinweg ist ein massiver Einschnitt in die bisherigen Planungen und wird in allen Teilbereichen des Unternehmens zu genauen Analysen und eventuellen Handlungen führen müssen.

Lüneburg, den 8. Juli 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

gez. Dirk Günther
Geschäftsführer