

Gutachterliche Stellungnahme zur Therme Natur der Region Coburg

Kurzfassung



**ETB EDINGER TOURISMUSBERATUNG GMBH
INNSBRUCK – WIEN**

A-6020 Innsbruck
Kaufmannstraße 58

A-1030 Wien
Engelsberggasse 5/3



**ETB Edinger Tourismusberatung GmbH
Innsbruck – Wien**

1 AUFGABENSTELLUNG

- Wie ist die derzeitige betriebswirtschaftliche Situation der Therme?
- Welche Maßnahmen sind zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der Therme erforderlich und mit welchen Investitionen muss gerechnet werden?
- Welche betriebswirtschaftlichen Ergebnisse kann die Therme in Zukunft erwirtschaften (pessimistisch, realistisch, optimistisch)?
- Welche grundsätzliche Bedeutung hat die Therme für die Gesamtregion?
- Welche Marktchancen hat die Therme in Zukunft?
- Welche Wertschöpfung geht von der Therme in die umliegende Region aus?



2 DIE RAHMENBEDINGUNGEN

Einzugsbereiche und Besucherpotential

- Jedes Bad hat ein eigenständiges Profil des Einzugsgebietes welches durch Verkehrsnetze, traditionelle Ausflugsrichtungen, die geografischen Verhältnisse und die vorhandenen Freizeitangebote beeinflusst wird.
- Für die Therme Bad Rodach ist das Einwohnerpotential in einem Einzugsgebiet bis zu **60-90 Minuten** Fahrzeit relevant.
- Das unmittelbare Umfeld und das dort vorhandene Potential an Einwohnern und Touristen ist absolut erfolgsentscheidend, weil aus der Nahzone nicht nur die meisten Besucherströme, sondern auch die höchste Wiederholungsintensität registriert wird.
- In einem Einzugsbereich von bis zu **90 Minuten** Fahrzeit rund um die Therme Natur leben ca. **2,034 Mio.** Menschen.

Einzugsbereich	Fahrzeit in Minuten	Einwohner
1	-15	31.100
2	16-30	129.250
3	31-45	215.250
4	46-60	452.700
5	61-75	591.100
6	76-90	614.200
	-90	2,033.600

- Im Landkreis und der Stadt Coburg werden bei **133.000** Ankünften ca. **325.000** Nächtigungen erreicht (ohne Medical Park), davon **22.000** Ankünfte und **105.000** Nächtigungen in Bad Rodach.
- Für die Therme Natur entscheidend ist jedoch das realistische Besucherpotential; unter Berücksichtigung entsprechender Aktivierungs- und Abschöpfungsquoten, sowie von Wiederholungsbesuchen ergibt sich für die Therme Natur aus dem einheimischen und touristischen Potential – aus dem oben definierten Einzugsbereich – ein aktivierbares Besucherpotential von **350.000 – 355.000/Jahr**.



3 DIE THERME NATUR

Entwicklung

- **1976** eröffnet
- **1987** 2. Bohrung niedergebracht
- **1993-1996** Sanierung Erweiterung
- **2004** Errichtung Solebecken, Bistro
- **2005** Erweiterung Parkplatz
- **2006/07** Errichtung neuer Saunaanlage

Einrichtungen

- 5 ha Grund
- 7 Wasserbecken mit **1.065 m²**, davon
 - **458 m²** innen
 - **607 m²** außen
- Sauna
- Therapie
- Restaurant

Positionierung

„Gesundheits- und Wohlfühltherme“ mit Fokus auf Präventionsprogramm Rücken

Preise

Starke Staffelung der Preise



2 Stunden Karte € 7,50

Tageskarte € 12,00

Aufschlag Sauna € 3,00

kaum Preiserhöhungen in den letzten 5 Jahren

Frequenzen

Die Therme Bad Rodach verzeichnete im Jahre 2009 ca. **245.000** Besucher, davon **49.400 (20 %)** die auch die Sauna frequentierten).

Jahr	Besucher Gesamt	Veränderung in %
1998	350.288	
1999	352.316	0,58
2000	342.555	-2,77
2001	331.080	-3,35
2002	300.615	-9,20
2003	284.111	-5,49
2004	273.733	-3,65
2005	273.994	0,10
2006	252.700	-7,77
2007	265.319	4,99
2008	260.772	-1,71
2009	245.148	-5,99

in 10 Jahren (1999 - 2009) **-107.168** Besucher = **-30,4 %**

Jahr	Besucher gesamt	Veränderung in %	Sauna- besucher	Veränderung in %	Anteil an Gesamt- besuchern in %
2006	252.700	- 7,8	19.896		7,9
2007	265.319	5,0	32.533	+ 63,5	12,3
2008	240.772	- 1,7	49.779	+ 71,9	19,1
2009	245.148	- 6,0	49.418	- 0,7	20,2



Anwendungen

	2007	2008	2009*	Veränd. in %
Physio	23.661	21.898	20.698	-12,5
Physio / Gruppe	11.154	11.019	11.459	2,7
Gesamt	34.815	32.917	32.157	-7,6
Wellness	2.247	2.962	3.192	42,1
Gesamt	37.062	35.879	35.349	-4,6
Ø Erlös/Anwendung	8,98	9,50	8,35	

*) vorläufiges Ergebnis

Erlöse

	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Badegebühr	1.758.484	1.853.231	1.780.066	1.910.588	1.919.604	1.574.000
Sauna	119.050	104.116	21.693	30.514	71.243	348.000
medizin. Abteilung	311.658	360.355	324.137	332.704	341.380	295.000
Solarium	14.831	13.780	12.736	11.159	11.114	8.000
Vitalbar	17.438	10.842	9.903	9.134	51.692	62.000
Verkäufe	28.057	25.195	20.484	17.510	17.418	15.000
Pacht Restaurant	33.745	33.745	33.745	32.827	31.025	34.000
Pacht Bistro	2.102	10.913	10.752	11.867	12.296	11.000
Pacht Foyer	21.164	21.793	22.415	22.190	22.589	18.000
Wohnmobile	4.448	5.968	6.471	6.511	7.474	10.000
Sonstige Erlöse	5.722	2.588	3.222	2.513	2.465	1.000
Sonstige Erträge	23.043	215.316	37.633	44.282	55.760	29.000
Thermalwasserkosten	66.468	66.468	36.450	-	-	-
Gesamt	2.406.210	2.724.310	2.319.707	2.431.799	2.544.060	2.405.000
Kurtaxe	189.159	180.203	646.752	374.831	259.086	230.000
Anzeigen	-	83.283	38.188	37.776	35.953	33.000
Gesamt	2.595.369	2.987.796	3.004.647	2.844.406	2.839.099	2.668.000

*) vorläufiges Ergebnis

- Ca. **80 %** der Erlöse werden durch Eintritte erreicht, die Saunaerlöse müssen gemeinsam mit den Badeintritten betrachtet werden.
- Die in der G&V ausgewiesenen Erlöse für Kurtaxe und Anzeigen werden als nicht „Thermen-relevante Erlöse“ betrachtet und in der oben stehenden Tabelle separat dargestellt.
- Die Eintrittserlöse sind – trotz sinkender Besucherzahlen und stagnierenden Preisen – jährlich gestiegen; der Ø Erlös / Besucher konnte durch die Steigerung der Saunabesucher und der Verweildauer sukzessive erhöht werden.



Durchschnittlicher Eintrittserlös / Besucher

Jahr	Ø Erlös	Veränderung in %
2004	6,86	
2005	7,14	4,08
2006	7,13	-0,14
2007	7,32	2,66
2008	7,63	4,23
2009	7,84	2,75

Aufwendungen

- Im Jahre 2008 betragen die Mitarbeiterkosten knapp **60 %** der Erlöse, die Betriebskosten **22 %** und die Reparaturkosten **13 %**.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Roh-Hilfs-Betriebsstoffe	46.980	50.422	52.525	44.923	50.390	49.000
Wareneinkauf	24.893	23.424	16.169	15.269	31.683	33.000
Mitarbeiterkosten	1.407.300	1.421.946	1.432.216	1.614.250	1.700.147	1.618.000
Strom	193.917	211.911	223.636	169.697	206.509	216.000
Gas	206.926	274.400	328.892	301.052	207.507	191.000
Hackschnitzel	-	-	-	24.398	111.358	101.000
Wasser/Abwasser	71.247	72.775	75.893	66.030	70.344	75.000
Reinigungsmaterial	19.947	24.994	19.483	23.310	25.008	26.000
Aufwand bezogene Leistungen	109.042	113.108	92.486	132.744	169.965	127.000
Reparaturen, Instandhaltung	163.449	125.070	107.684	138.265	199.776	231.000
Verwaltung	30.571	42.583	36.364	36.588	42.215	36.000
Verwaltung Gemeinde	52.389	58.254	69.715	94.270	81.760	8.000
Versicherung	16.533	21.503	24.887	22.517	28.823	45.000
Abgaben, Gebühren, Steuern	8.187	8.162	7.872	7.574	11.286	8.000
Werbung	263.971	137.347	145.502	165.779	209.450	176.000
Veranstaltungen, Konzerte	29.344	21.115	29.857	30.160	48.912	40.000
Sonstiges	16.061	10.470	10.870	23.745	13.040	10.000
Aufwand Gesamt	2.660.757	2.617.484	2.674.051	2.910.571	3.208.173	2.990.000

*) vorläufiges Ergebnis

- In den Aufwendungen sind auch die Aufwendungen für den Kurpark und die Gästeeinformation enthalten.



Einnahmen-Ausgaben-Vergleich

Mit den Erlösen (laut G&V) konnten die Aufwendungen (lt. G&V) in den letzten Jahren nicht mehr abgedeckt werden.

In den Erlösen 2005 sind a.o. Erlöse durch Grundverkäufe, in den Erlösen 2006 und 2007 überdurchschnittlich hohe Kurtaxenerlöse enthalten.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Erlöse	2.595.369	2.987.796	3.004.647	2.844.406	2.839.099	2.668.000
Aufwendungen	2.660.757	2.617.484	2.674.051	2.910.571	3.208.173	2.990.000
Betriebsergebnis I (vor Afa und Zins)	-65.388	370.312	330.596	-66.165	-369.074	-322.000
in % der Erlöse	-2,5	12,4	11,0	-2,3	-13,0	-12,1

*) vorläufiges Ergebnis

Der Betriebsabgang (vor Afa und Zinsen) lag 2008 bei **€ 369.000,--**.

Lässt man bei den Erlösen die Kurtaxe und die Anzeigenerlöse weg und zieht bei den Aufwendungen jene für die Gästeinformation und die Kurparkerhaltung ab (beides nicht wirklich Thermen-relevante Aufwendungen) so ergibt sich ein anderes Bild der Betriebsergebnisse.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Erlöse	2.406.210	2.724.310	2.319.707	2.431.799	2.544.060	
Aufwendungen**	2.264.186	2.271.511	2.373.310	2.635.468	2.888.088	
Betriebsergebnis I (vor Afa und Zins)	142.024	452.799	-53.603	-203.669	-344.028	
in % der Erlöse	5,9	16,6	-2,3	-8,4	-13,5	

*) hier liegt uns noch keine Aufteilung vor

***) Von den Gesamtaufwendungen laut G&V wurde die von der Betriebsleitung aufgrund eines Verteilerschlüssels der Gästeinfo und dem Kurpark zugeordneten Aufwendungen abgezogen.

- Die Verbindlichkeiten der Therme liegen bei ca. **€ 5,9 Mio.**, die daraus resultierende Zinszahlung lag zwischen **€ 172.000,-- und € 198.000,-- / Jahr.**
- Die Afa betrug laut Bilanz in den letzten Jahren ca. **€ 1,17 Mio. und € 1,43 Mio./Jahr.**



Zusammenfassendes Ergebnis

- Die Therme wurde 1976 eröffnet und in den Folgejahren erweitert und attraktiviert.
- Die Errichtung einer attraktiven Sauna war die letzte Investitionsetappe.
- Die Besucherentwicklung in den letzten Jahren verlief negativ, im Vergleichszeitraum 1998-2009 war **1999** das Besucher-stärkste Jahr mit **352.316** Besuchern.
- Durch den Neubau der Sauna hat sich die Zahl der Saunagäste stark erhöht, hier ist noch Potential vorhanden.
- Die Anwendungen in der medizinischen Abteilung sind Jahr für Jahr rückläufig.
- Die Eintrittspreise blieben in den letzten Jahren fast gleich, es erfolgten keine nachhaltigen Preisanpassungen.
- Der Hauptanteil der Erlöse – ca. **80 %** – wird durch die Eintritte erreicht. Trotz rückläufiger Besucherzahlen konnte der Ø Eintrittserlös/Gast Jahr für Jahr gesteigert werden.
- Die Erlössituation wird durch nicht direkt der Therme zuordenbare Erlöse wie Kurtaxe, Anzeigen etc. verfälscht. Zudem sind hier auch außerordentliche Erlöse enthalten.
- Die Aufwendungen werden durch die Mitarbeiterkosten bestimmt; aufgrund der Eigentümerstruktur und der damit verbundenen Entlohnungssituation liegen die Mitarbeiterkosten deutlich über Branchenvergleichswerten.
- In den Aufwendungen sind ebenfalls nicht unbedingt der Therme zuordenbare Ausgabenpositionen enthalten.
- In der derzeitigen Situation ist die Therme nicht in der Lage die betriebsbedingten Aufwendungen durch die Erlöse abzudecken. Ohne Berücksichtigung von Zins und Abschreibung lag der Betriebsabgang 2008 bei ca. **€ 370.000,-** bzw. **€ 344.000,-**.



4 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-CHANCEN-GEFAHREN-ANALYSE

4.1 Stärken

- Der Mikrostandort bzw. die Lage „mitten in der Natur“.
- Das relativ großzügige Grundstücksangebot und die Erweiterungsmöglichkeiten.
- Das Heilwasser und die gesundheitsorientierte Ausrichtung.
- Eine Solequelle.
- Die Therme gilt als „ruhig und nicht überlaufen“.
- Die großzügigen Wasserflächen und die Möglichkeit zum „Schwimmen“.
- Die attraktive Sauna.
- Ein relativ gutes – theoretisches – Besucherpotential in einem realistischen Einzugsbereich.
- Das Beherbergungsangebot in Bad Rodach.
- Die Therme ist – trotz des Alters – in einem technisch einwandfreien Zustand.

4.2 Schwächen

- Die Erreichbarkeit der Therme ist – für wesentliche Besucherpotentiale – nicht gerade ideal.
- Die Straßenverbindung zwischen Coburg und Bad Rodach.
- Wesentliche Teile der Therme – Eingangsbereich, Restaurant, Therapiebecken, Bewegungsbecken, medizinische Abteilung etc. – sind in die Jahre gekommen.



- Es mangelt an „Wohlfühlatmosphäre“.
- Der Unterschied zwischen der „neuen Sauna“ und den übrigen Bereichen ist sehr deutlich erkennbar und spürbar.
- Es mangelt an attraktiven Ruhebereichen und Rückzugsnischen.
- Durch die große Mitbewerbersituation kann das theoretische Besucherpotential nur bedingt ausgeschöpft werden.
- Die vorhandenen Beherbergungsangebote in Bad Rodach aber auch im Landkreis sind qualitativ unbefriedigend.
- Es fehlt eine klare touristische Positionierung der Betriebe in Richtung „Gesundheits- und Thermentourismus“, bei vielen Betrieben spielt der „Wirtschaftstourismus“ eine wichtigere Rolle.
- Die „Therme“ wird nicht als regionale Einrichtung betrachtet, sondern viel mehr als Angebot der Stadt Bad Rodach.

4.3 Chancen

- Der „Gesundheits- und Thermentourismus“ ist nach wie vor ein Wachstumsmarkt – allerdings mit deutlich geringeren Steigerungsraten als vor einigen Jahren.
- Durch eine noch klarere Positionierung und entsprechende Attraktivierung der Anlage kann sich die „Therme Natur“ im Verdrängungswettbewerb besser durchsetzen.
- Zusätzliche Einrichtungen lassen auch zusätzliche Frequenzen erwarten.
- Die Positionierung der „Therme Natur“ als die „Regions-Therme“ oder „Coburg-Therme“ lässt ebenfalls zusätzliche Frequenzen erwarten.
- Eine stärkere touristische Entwicklung in der Region und ein verbesserter Verkauf des Produktes „Therme“ bringt zusätzliche Frequenz.



- Die Errichtung eines „Thermenhotels“ mit direkter Anbindung an die Therme bringt eine nicht unwesentliche Basisauslastung.
- Die „Therme“ stellt ein attraktives Zusatzangebot für alle anderen touristischen Einrichtungen in der Region dar.
- Mit einem offensiven „Kooperationsmarketing“ bzw. attraktiveren Produkten können vorhandene Synergien besser genutzt werden.

4.4 Gefahren

- Die Erwartungen der Besucher werden nicht erfüllt, die erforderlichen Attraktivierungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden nicht nachhaltig genug umgesetzt.
- Die Betriebe, die Region identifizieren sich nicht wirklich mit der „Therme“, es bleibt die „Rodacher Therme“.
- Es kommt zu keinem wirklichen Schulterschluss aller Partner und dem klaren Bekenntnis die **Therme zur Nr. 1** zu entwickeln.
- Die zukünftigen notwendigen Innovationen werden nicht rasch genug umgesetzt, die Therme verliert an Wettbewerbsstärke.
- Rückläufigen Besucherfrequenzen wird durch Preisdumping begegnet; die Ertragssituation verschlechtert sich deutlich.
- Ein direkter Nutzen/Vorteil für eine Reihe von Gemeinden im Landkreis ist nicht erkennbar bzw. darstellbar, eine Beteiligung wird sehr distanziert betrachtet.



5 ATTRAKTIVIERUNG DER THERME NATUR UND SICHERSTELLUNG DER WETTBEWERBSFÄHIGKEIT

Aufgrund produktseitiger und angebotsseitiger Trends im Gesundheits- und Thermentourismus lassen sich folgende Anforderungen an freizeittouristische Gesundheitsprodukte und Thermen ableiten:

- Angebote mit medizinischem Mehrwert
- Seriosität und spürbarer Erfolg
- Verwöhnen lassen als Erfolg
- Wahlfreiheit
- Emotionale Ansprache
- Optimale Dienstleistungskette (vermittelte Erwartungshaltung muss nicht nur erfüllt sondern übertroffen werden)
- Inszenierung ist wichtig.

Maßnahmen zur Attraktivierung der Therme Natur

Geplant

- Umbau und Attraktivierung der Eingangshalle
- Aufbau Medical Fitness, Ausbau Sonnenterrasse
- Ausbau Wellnessbereich

Investitionsbedarf ca. € 4,0 Mio.

Weitere notwendige Maßnahmen

- „Face-Lifting“ der gesamten übrigen Bereiche – gleiche Qualitätsstandards
- Veränderung durch Farbe, Licht, Ton
- Jeder Gast hat seine „Komfortliege“



- Schaffung von Ruhe- und Rückzugsbereichen
- Attraktivierung Restaurant
- Attraktivierung Freibereich – „Wellness-Garten“
- Verstärkung der „Dienstleistungskomponente“

Investition € 0,8 Mio. - € 1,2 Mio.

Vision

- Attraktive Zugangslösung vom Parkplatz
- Hotelbetrieb

Verbesserung der Rahmendingungen

- Verkauf der Therme durch Beherbergungsbetrieb
- „Thermenbus“ von Coburg nach Bad Rodach
- Erstellung von Kombipaketen (Therme +)
- PR Aktionen in der Bevölkerung



6 DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER THERME NATUR – ERTRAGSVORSCHAURECHNUNG

Es werden **3 Szenarien** dargestellt

- ⇒ pessimistisch
- ⇒ realistisch
- ⇒ optimistisch.

Prämissen

- Attraktivierung wie definiert
- Steigerung des Tourismus (Stellenwert, Qualität)
- Schärfung der Positionierung
- Unterstützung durch Region

Frequenzen

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
pessimistisch	250.000	260.000	270.000	270.000	260.000
realistisch	280.000	290.000	300.000	300.000	290.000
optimistisch	310.000	320.000	330.000	330.000	320.000

Preise

leichte Steigerung (ca. 7 % plus)

realistische Variante: Ø Eintritts-Erlös/Besucher **€ 8,40**



Erlöse

- Anpassung der Erlöse in der medizinischen Abteilung, Solarium, Vitalbar, Verkäufe, Pacht, Sonstiges an die prognostizierten Frequenzen.
- Zusätzliche Erlöse durch Fitness und Wellnessabteilung.
- Erlöse Kurtaxe und Anzeigen werden nicht angesetzt.

Erlöse – realistische Variante

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Besucher Therme+Sauna	280.000	290.000	300.000	300.000	290.000
Ø Erlös/Eintritte	8,40	8,40	8,57	8,57	8,74
Erlöse Besucher/Eintritte	2.352.000	2.436.000	2.570.400	2.571.000	2.535.006
Fitness	139.800	190.944	227.640	259.996	265.196
medizinische Abteilung	320.000	310.000	300.000	290.000	280.000
Wellness	96.000	106.080	116.525	127.345	129.892
Solarium	12.000	13.000	14.000	15.000	15.000
Vitalbar	80.000	100.000	120.000	140.000	140.000
Verkäufe	18.000	20.000	22.000	24.000	24.000
Pacht	80.000	83.000	87.000	90.000	90.000
Sonstiges	50.000	53.000	57.000	60.000	60.000
Gesamt	3.147.800	3.312.024	3.514.564	3.577.341	3.539.094

Erlöse – pessimistische Variante

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Besucher Therme+Sauna	250.000	260.000	270.000	270.000	260.000
Ø Erlös/Eintritte	8,20	8,20	8,36	8,36	8,53
Erlöse Besucher/Eintritte	2.050.000	2.132.000	2.258.280	2.257.200	2.217.072
Fitness	114.000	153.612	189.561	215.425	219.734
medizinische Abteilung	290.000	280.000	270.000	260.000	250.000
Wellness	88.000	97.920	108.202	118.855	121.232
Solarium	9.000	10.000	11.000	12.000	12.000
Vitalbar	60.000	80.000	100.000	120.000	120.000
Verkäufe	15.000	17.000	19.000	21.000	21.000
Pacht	70.000	73.000	77.000	80.000	80.000
Sonstiges	40.000	43.000	47.000	50.000	50.000
Gesamt	2.736.000	2.886.532	3.080.042	3.134.481	3.091.038



Erlöse – optimistische Variante

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Besucher Therme+Sauna	310.000	320.000	330.000	330.000	320.000
Ø Erlös/Eintritte	8,60	8,60	8,77	8,77	8,95
Erlöse Besucher/Eintritte	2.666.000	2.752.000	2.894.760	2.894.100	2.862.528
Fitness	165.600	212.160	254.482	287.375	293.123
medizinische Abteilung	350.000	340.000	330.000	320.000	310.000
Wellness	104.000	114.240	124.848	135.835	138.551
Solarium	15.000	16.000	17.000	18.000	18.000
Vitalbar	100.000	120.000	140.000	160.000	160.000
Verkäufe	21.000	24.000	27.000	30.000	30.000
Pacht	90.000	93.000	97.000	100.000	100.000
Sonstiges	60.000	63.000	67.000	70.000	70.000
Gesamt	3.571.600	3.734.400	3.952.090	4.015.310	3.982.202

Aufwendungen

- Vorhandenes Einsparungspotential bei den Mitarbeitern wurde nur bedingt angesetzt, da realistisch in den nächsten Jahren nicht umsetzbar.
- Aufwendungen für Gästeinformation und Kurpark werden nicht angesetzt.

Aufwendungen – realistisches Szenario

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Roh-Hilfs-Betriebsstoffe	56.660	59.616	61.505	62.603	63.704
Wareneinsatz	34.800	42.000	49.200	56.400	56.400
Mitarbeiterkosten	1.750.000	1.802.500	1.856.575	1.912.272	1.969.640
Betriebskosten	661.038	695.525	720.486	733.355	743.210
Reparatur, Instandhaltung	251.824	264.962	298.738	304.074	318.518
Verwaltung, Versicherung	141.651	149.041	147.612	150.248	159.259
Abgaben, Gebühren	9.443	9.936	10.544	10.732	10.617
Werbung	204.607	215.282	228.447	232.527	230.041
Sonstiges	9.443	9.936	10.544	10.732	10.617
Gesamt	3.119.467	3.248.798	3.383.649	3.472.944	3.562.007



Aufwendungen – pessimistisches Szenario

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Roh-Hilfs-Betriebsstoffe	49.248	51.958	53.901	54.853	55.639
Wareneinsatz	27.000	34.200	41.400	48.600	48.600
Mitarbeiterkosten	1.700.000	1.751.000	1.803.530	1.857.636	1.913.365
Betriebskosten	574.560	606.172	631.409	642.569	649.118
Reparatur, Instandhaltung	218.880	230.923	261.804	266.431	278.193
Verwaltung, Versicherung	123.120	129.894	129.362	131.648	139.097
Abgaben, Gebühren	8.208	8.660	9.240	9.403	9.273
Werbung	177.840	187.625	200.203	203.741	200.917
Sonstiges	8.208	8.660	9.240	9.403	9.273
Gesamt	2.887.064	3.009.090	3.140.088	3.224.285	3.303.476

Aufwendungen – optimistisches Szenario

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Roh-Hilfs-Betriebsstoffe	64.289	67.219	69.162	70.268	71.680
Wareneinsatz	42.600	50.400	58.200	66.000	66.000
Mitarbeiterkosten	1.800.000	1.854.000	1.909.620	1.966.909	2.025.916
Betriebskosten	750.036	784.224	810.178	823.138	836.262
Reparatur, Instandhaltung	285.728	298.752	335.928	341.301	358.398
Verwaltung, Versicherung	160.722	168.048	165.988	168.643	179.199
Abgaben, Gebühren	10.715	11.203	11.856	12.046	11.947
Werbung	220.000	230.000	240.000	250.000	250.000
Sonstiges	10.715	11.203	11.856	12.046	11.947
Gesamt	3.344.804	3.475.050	3.612.788	3.710.351	3.811.348

Es wurde davon ausgegangen, dass sich die Aufwendungen in der pessimistischen und optimistischen Variante gegenüber der realistischen Variante nicht wesentlich ändern.

Geändert wurde

- der Wareneinsatz aufgrund der unterschiedlichen Erlöse
- die Mitarbeiterkosten (pessimistisch **-€ 50.000,-** bis optimistisch **+€ 50.000,-**)
- der Werbeaufwand in der optimistischen Variante.



Einnahmen-Ausgaben-Vergleich

Realistische Variante

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Erlöse	3.147.800	3.312.024	3.514.564	3.577.341	3.539.094
Aufwendungen	3.119.467	3.248.798	3.383.649	3.472.944	3.562.007
Betriebsergebnis I (vor Afa und Zinsen)	28.333	63.226	130.915	104.397	-22.913
in % der Erlöse	0,9	1,9	3,7	2,9	-0,6

Pessimistische Variante

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Erlöse	2.736.000	2.886.532	3.080.042	3.134.481	3.091.038
Aufwendungen	2.887.064	3.009.090	3.140.088	3.224.285	3.303.476
Betriebsergebnis I (vor Afa und Zinsen)	-151.064	-122.558	-60.045	-89.804	-212.437
in % der Erlöse	-5,5	-4,2	-1,9	-2,9	-6,9

Optimistische Variante

	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Erlöse	3.571.600	3.734.400	3.952.090	4.015.310	3.982.202
Aufwendungen	3.344.804	3.475.050	3.612.788	3.710.351	3.811.348
Betriebsergebnis I (vor Afa und Zinsen)	226.796	259.350	339.302	304.959	170.854
in % der Erlöse	6,3	6,9	8,6	7,6	4,3

In der realistischen Variante ist die Erwirtschaftung eines **leichten** Betriebsüberschusses (vor Afa und Zins) machbar.



7 DIE THERME NATUR ALS TOURISTISCHE INFRASTRUKTUREINRICHTUNG

Touristische Bedeutung

- Die Therme Natur stellt eine wichtige Basisinfrastruktureinrichtung für Bad Rodach und die Region dar.
- Sie ist ein attraktives Ergänzungsmodul für die Schwerpunktthemen Kultur, Business und aktive Erholung.
- Für bestimmte Zielgruppen ist die Therme das Hauptmotiv für einen Aufenthalt, für viele andere Zielgruppen mitentscheidend für die Zielortwahl.
- Durch den Tages- und Ausflugstourismus ergeben sich eine Vielzahl an Synergien.
- Eine Steigerung der Frequenzen in der Therme bringt auch zusätzlich Gäste für die Region.
- Eine attraktive, stark beworbene Therme ist Image-prägend und steigert den Bekanntheitsgrad.

Regionalwirtschaftliche Bedeutung

- Eine detaillierte Ermittlung der wirtschaftlichen Effekte für die Region bzw. die einzelnen Gemeinden ist nicht möglich (bzw. nur auf Basis von über einen längeren Zeitraum laufenden, intensiven und detaillierten Untersuchungen und Befragungen).
- Auf Basis von Vergleichswerten kann festgestellt werden, dass die „Therme“ derzeit
 - ca. **€ 10,8 Mio.** Tourismusumsatz¹

¹ Basis: € 94,-- Ø Tagesausgaben eines Übernachtungsgastes
€ 28,-- Ø Tagesausgaben eines Tagesgastes
in der Region Oberes Maintal / Coburger Land

Quelle: dwif 2009



- ca. **€ 3,25 Mio.** direkte Wertschöpfung (Einkommen)
- ca. **€ 2,20 Mio.** indirektes Einkommen

bringt.

Der Einkommensbeitrag entspricht einem Äquivalent von **250** durch die „Therme Natur“ direkt und indirekt geschaffenen Arbeitsplätze.

- Durch die Verbesserung der Therme kann eine **10 % ige** Steigerung der Nächtigungen in Bad Rodach und eine Steigerung der Tagesgäste um ca. **30.000 – 40.000** Besucher erreicht werden; das bedeutet
 - ca. **€ 1,840 Mio. € 2,120 Mio.** zusätzlicher Tourismusumsatz
 - ca. **€ 550.000,-- - € 640.000,--** Wertschöpfung (direkte Einkommenswirkung)
 - ca. **€ 370.000,-- - € 425.000,--** indirekte Einkommenswirkung.
- Die wesentlichen Effekte werden in Bad Rodach wirksam, eine Reihe von direkten und indirekten Effekten werden auch in der Region wirksam.
- Wesentliche direkte wirtschaftliche Auswirkungen der „Therme Natur“ in den einzelnen Gemeinden der Region sind nicht erkennbar bzw. erwartbar.



8 MARKTCHANCEN DER THERME NATUR

- Die „Therme Natur“ hat entsprechende Chancen sich am Thermenmarkt, aber auch gegenüber den anderen Freizeiteinrichtungen zu behaupten bzw. durchzusetzen, das vorhandene Potential ist noch nicht ausgeschöpft.
- Voraussetzung ist jedoch
 - eine „besucheradäquate“ Verbesserung des Gesamtangebotes
 - eine stärkere Profilierung und Positionierung
 - ein gesamtregionales Bekenntnis zur Therme
 - eine stärkere Vermarktung durch die Anbieter.

9 KOOPERATION DER MÖGLICHEN PARTNER

- Entscheidend ist die Sicherstellung einer professionellen, wirtschaftlich und flexibel agierenden Betriebsführung mit entsprechender Entscheidungskompetenz.
- Die neue „Eigentümer und / oder Betriebsgesellschaft“ darf mit keinen „Altlasten“ belastet werden.
- Wichtig zu beachten sind auch alle steuerlichen Konsequenzen einer neuen „Eigentümer- und / oder Betreibergesellschaft“.



10 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS

- Die Therme Natur stellt eine wichtige freizeittouristische Infrastruktureinrichtung für die Stadt Bad Rodach und den Landkreis (inkl. Stadt Coburg) dar. Sie stellt auch die Basis für einen hohen Freizeitwert, hohe Wohn- und Standortqualität der Region dar.
- Die Therme hat Potential, entsprechender Attraktivierungs- und Erneuerungsbedarf ist jedoch dringend erforderlich.
- Bei Umsetzung der oben definierten Maßnahmen kann in der realistischen Variante mit einer entsprechenden Steigerung der Besucherfrequenz und somit mit einem positiven Betriebsergebnis vor Afa und Zins gerechnet werden.
- Direkte wirtschaftliche Effekte durch den Betrieb der Therme Natur können im Wesentlichen nur für die Stadt Bad Rodach abgeleitet werden, für die einzelnen Gemeinden des Landkreises bleiben die Effekte bescheiden.
- Die Therme Natur ist eine regionale Infrastruktureinrichtung, die eine wichtige Basis für die weitere touristische Entwicklung der Gesamtregion darstellt. Sie stellt ein wichtiges Ergänzungsmodul für die definierten Themenschwerpunkte der zukünftigen Tourismuspositionierung dar und ist das Hauptmodul für den Themenschwerpunkt „Gesundheit“.
- Eine Beteiligung der Stadt Coburg und des Landkreises an der Weiterentwicklung und Weiterführung der Therme Natur ist somit durchaus gerechtfertigt.

Innsbruck, am 01. März 2010

Dr. Simon Gspan

