

Auszug aus der wirtschaftlichen und finanziellen Analyse des Projekts vom Sport-und Erholungszentrum mit Unterhaltungs- und Hotelbasis in Wągrowiec

1. DAS RESÜMEE DER WIRTSCHAFTLICH-FINANZIELLEN ANALYSE

Aufgrund von Vereinbarungen und Konsultationen mit der Stadtverwaltung in Wągrowiec wurde die vorliegende Analyse in zwei Varianten erstellt:

Variante I – eine im vollen Umfang durchgeführte Investition, die durch das Funktions- und Nutzungsprogramm bestimmt wird und von der Stadt sowie von einem Privatinvestor mitfinanziert wird, in Anlehnung an die öffentlich-private Partnerschaft in Form einer Gesellschaft des Handelsrechts (die Gesellschaft wird aufgrund des Gesetzes über die öffentlich-private Partnerschaft gegründet, in folgendem Text „PPP-Gesellschaft“ genannt)

Variante II - eine im beschränkten Umfang durchgeführte Investition (ohne Hotelbasis), die selbstständig von der Stadt finanziert wird, in Form einer Gesellschaft des Handelsrechts (städtische Gesellschaft) mit dem Einsatz vom Fremdkapital (Kredit, Obligationen u. ä.).

1.1 Variante I MITFINANZIERUNG VON EINEM PRIVATINVESTOR

Als Variante I wurde die Realisierung der Investition bei der Mitwirkung mit einem Privatinvestor angenommen, in Anlehnung an die öffentlich-private Partnerschaft. In dieser Variante wurde angenommen, dass ein Teil der Investitionsausgaben von einem Privatinvestor finanziert wird, der das Objekt verwalten und aus ihm Gewinn für den Zeitraum erzielen wird, in dem der Mindestzinssatz aus dem angelegten Eigenkapital gewährleistet ist. Nach Vertragsablauf wird das gesamte Vermögen, das den Investitionsgegenstand ausmacht, von der Stadt übernommen.

Das grundlegende Ziel der Analyse für diese Variante ist die Bestimmung von zwei grundsätzlichen Parametern des Abkommens über die öffentlich-private Partnerschaft: der finanzielle Anteil des öffentlichen Partners, also die Eigene Einlagen der Stadt Wągrowiec (und der daraus resultierende finanzielle Anteil des Privatinvestors) und die Laufzeit des PPP-Abkommens.

Die Gesamtkosten der Investition (Projektbudget) für die Variante I wurden auf **32 079 883 Zloty** geschätzt, unter der Voraussetzung, dass die PPP-Gesellschaft die MwSt-Rückerstattung der Investitionsausgaben erhält.

Es wurde angenommen, dass 50% der Investitionskosten die von der PPP-Gesellschaft aufgenommene Anleihe bilden wird (ein Investitionskredit mit 15 Jahren Laufzeit und zweijähriger Karenzfrist)

Die Einkünfte aus der Tätigkeit wurden aufgrund der Marktumfeldanalyse (Konkurrenz) und der Ergebnisse, der in Wągrowiec und Umgebung durchgeführten Marktforschung, eingeschätzt. Die Zahl der Personen, die die Schwimmbadanlage potenziell besuchen werden, wurde für das erste Jahr nach Inbetriebnahme auf 256 000 geschätzt (ohne Berücksichtigung der Personen, die die Anlage kostenlos besuchen werden). Ab dem dritten Jahr der Tätigkeit wird davon ausgegangen, dass pro Jahr 212 000 Personen die Schwimmbadanlage besuchen und 101 000 Personen von den Wellness-&-Spa-Dienstleistungen Gebrauch machen werden. Für die darauffolgenden Jahre wurde bei der Indexierung der Dienstleistungspreise und Betriebskosten die Inflationsrate berücksichtigt.

Die Prognose zum Nettogewinn der PPP-Gesellschaft für die ersten fünf Jahre der Tätigkeit verhält sich folgendermaßen:

EINZELAUFSTELLUNG	1	2	3	4	5
Verkauf	6 013 133	6 254 517	6 451 587	6 657 270	6 869 534
Betriebsbereitschaftskosten	-3 909 246	-4 158 516	-4 391 831	-4 522 296	-4 659 509
EBITDA (Betriebseinnahmen vor der Abschreibung)	2 103 887	2 096 001	2 059 756	2 134 974	2 210 025
Abschreibung	-926 698	-939 207	-965 013	-991 642	-1 019 120
EBIT (Betriebseinnahmen/-verlust)	1 177 189	1 156 795	1 094 743	1 143 332	1 190 905
Zinsen	-1 062 679	-1 020 774	-975 659	-927 087	-874 795
Einnahmen/Verlust vor der Besteuerung	114 510	136 021	119 084	216 245	316 110
Steuer	-21 757	-25 844	-22 626	-41 087	-60 061
Nettoeinnahmen/-verlust	92 753	110 177	96 458	175 159	256 049

Quelle: eigene Bearbeitung

Der ausführliche Finanzierungsplan für die Variante I wurde für den Zeitraum von 40 Jahren angefertigt und in der Beilage Nr. 1 zur vorliegenden Analyse dargestellt.

Aufgrund der oben angenommenen Einnahmen und Ausgaben, Investitionsauslagen und Finanzkosten wurde die Projektion des Netto-Cashflows, d. h. des Überschusses von freien Geldmitteln, angefertigt. Nach dem Grundprinzip der öffentlich-privaten Partnerschaft wird das PPP-Abkommen für einen solchen Zeitraum abgeschlossen, dass der Privatinvestor einen minimalen internen Zinsfuß aus der Investition erhalten kann, der nicht niedriger als das Eigenkapital sein sollte, das auf 10% eingeschätzt wurde.

Infolge der durchgeführten Berechnungen wurden folgende Grenzparameter für das PPP-Abkommen bestimmt, d. h. der Anteil der Stadt Wągrowiec (Eigenmittelanlage und die entsprechende Vertragszeit, die dem Investor die Erreichung der Rentabilitätsschwelle ermöglicht. (IRR > 10%).

prozentualer Anteil der Stadt am Projektbudget	Eigene Einlagen der Stadt in Zloty	prozentualer Gesellschaftsanteil der Stadt	Eigene Einlagen des Privatinvestors in Zloty	prozentualer Gesellschaftsanteil des Privatinvestors	minimaler Vertragszeitraum in Jahren
26%	8 340 770	52%	7 699 172	48%	34
27%	8 661 568	54%	7 378 373	46%	32
28%	8 982 367	56%	7 057 574	44%	30
29%	9 303 166	58%	6 736 775	42%	29
30%	9 623 965	60%	6 415 977	40%	28
31%	9 944 764	62%	6 095 178	38%	26
32%	10 265 563	64%	5 774 379	36%	25
33%	10 586 361	66%	5 453 580	34%	24
34%	10 907 160	68%	5 132 781	32%	23
35%	11 227 959	70%	4 811 982	30%	22
36%	11 548 758	72%	4 491 184	28%	21
37%	11 869 557	74%	4 170 385	26%	20

Quelle: eigene Bearbeitung

Unter den oben genannten möglichen Parametern des Vertrags (eigene Einlagen der Stadt und Vertragszeitraum), um die Angaben für den Finanzierungsplan darzustellen, wurde der Anteil der Stadt am Projektbudget in Höhe von 28%, d. h. 8 982 367 Zloty gewählt. Damit wird der Privatinvestor nach 30 Jahren der Vertragslaufzeit den minimalen Zinsfuß erhalten.

In Bezug auf diese Parameter verhalten sich die Finanzierungsquellen der Investition folgendermaßen:

EINZELAUFSTELLUNG\Jahre	-1	0	insgesamt	Struktur
Eigenkapital, darunter:	9 802 406	6 237 536	16 039 942	50,0%
<i>Die Stadt Wągrowiec - Eigene Einlagen</i>	4 911 563	4 070 804	8 982 367	28,0%
<i>Privatinvestor - Eigene Einlagen</i>	4 890 843	2 166 732	7 057 574	22,0%
Fremdkapital, darunter:	7 738 892	8 301 050	16 039 942	50,0%
<i>Investitionskredit</i>	5 832 050	7 405 869	13 237 919	41,3%
<i>kapitalisierte Zinsen</i>	333 022	895 180	1 228 203	3,6%
<i>Kreditlinie - GESICHERTE RESERVEN*</i>	1 573 820	0	1 573 820	4,9%
Finanzierungsquellen insgesamt	17 541 298	14 538 585	32 079 883	100%

Quelle: eigene Bearbeitung

Es muss aber unterstrichen werden, dass die wirklich erforderliche Einlage seitens der Stadt und die Gültigkeitsdauer des Vertrags von den Ergebnissen der Ausschreibung von Projekt, Bau und Verwaltung des Objekts abhängig sind. Es kann sich herausstellen, dass der wegen der divergenten Abschätzung des Risikos erwartete Zinssatz aus der Investition, das von einem Privatinvestor übernommen wird und der Kapitalkosten höher oder niedriger sein kann, als es im hier präsentierten Modell angenommen wurde. Der Privatinvestor kann auch andere (mehr oder weniger günstige) Prognosen der Einnahmen und Kosten annehmen. Dann wäre die von ihm erwartete Einlage der Stadt entsprechend größer oder kleiner und die Gültigkeitsdauer des Vertrags länger oder kürzer als es in den Berechnungen der vorliegenden Analyse dargestellt wurde.

Deswegen soll die endgültige Entscheidung über die Ausführung dieser Investition im Rahmen der PPP nach der Analyse der Angebote potenzieller Investoren getroffen werden.

In dem Finanzierungsmodell für die Variante I wurde angenommen, dass die über das Know-how im Bereich der Verwaltung verfügende Gesellschaft, nach Ablauf der Gültigkeitsdauer des PPP-Vertrags und der Übergabe des ganzen Vermögens (d.h. aller Anteile an der PPP-Gesellschaft) an die Stadt, diese Tätigkeit selbstständig fortsetzt und die Überschüsse ab dem 31. Jahr der Stadt zufallen. Bei dieser Annahme sieht die Rentabilitätskennzahl des Unternehmens für die Stadt in der Variante I wie folgt aus: NPV = -6.064.140 (negativer Wert) und IRR = 5,68%.

Unter der Annahme, dass die gesamte in der Variante I erforderlichen Einlage der Stadt in die Gesellschaft durch eine vergrößerte Haushaltsverschuldung finanziert wird, lässt die Simulation des Verschuldungsgrades aufgrund der „Prognosa dhugu na 31 grudnia 2006 r. i lata następne“¹ („Die Verschuldungsprognose für den 31. Dezember 2006 und die nächsten Jahre“) in der Variante I einen Anstieg des Verschuldungsgrades (Art. 114 des Gesetzes über die öffentlichen Finanzen) bis zu einem maximalen Wert von 41,7% voraussehen, falls die Investition 2008 begonnen wird oder 34,6% bei dem Beginn der Investition im Jahre 2009, der maximale Wert des Rückzahlungsindex (Art. 113 des Gesetzes über die öffentlichen Finanzen) sollte sich wiederum auf 11,9% belaufen. Die oben genannten Indizes überschreiten nicht die maximalen zulässigen Werte, aber sie beeinflussen die Finanzierungsmöglichkeiten anderer Investitionen der Stadt negativ.

¹ Anlage zur Verordnung Nr. 241/2005 des Bürgermeisters von Wągrowiec vom 30. Dezember 2005 r.

1.2. DIE VARIANTE II – FINANZIERUNG DURCH DIE STADT

In der Variante II wurde angenommen, dass der Bau des Sport-und Erholungszentrums wie eine öffentliche Investition selbstständig von der Stadt realisiert wird. Eine Analyse der Finanzierungsfähigkeit der Stadt Wągrowiec hat aufgewiesen, dass die Finanzierung der ganzen Investition durch eigene Mittel in vollem Umfang, das für diese Variante vorgesehen ist, eine zu große Belastung für den Stadthaushalt darstellen würde, auch wenn man die Finanzierung eines beträchtlichen Teils der Kosten an eine Gesellschaft übertrüge, die fähig wäre, Anleihen aufzunehmen und zu bedienen. Die Investitionshöhe (das Projektbudget) in der Variante I betragen etwa 80% der Gemeindeeinnahmen.

Deshalb wurde, gemäß den mit den städtischen Behörden gefassten Beschlüssen, im Investitionsprogramm auf den Bau des Hotels verzichtet, um den Investitionsumfang und somit die Kosten zu verringern. Die Analyse wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Investition durch die Vermittlung einer städtischen Gesellschaft realisiert wird, die einen Teil der Investitionskosten selbstständig durch Anleihen (Kredit, Emission von Obligationen) finanziert. Die Anleihen sollen in der Höhe aufgenommen werden, die es ermöglicht, sie mit den erreichten Einnahmen zu bedienen.

Das Projektbudget für die Variante II wird auf 21 375 636 zł geschätzt, unter der Annahme, dass die MwSt. der Investitionskosten zurückerstattet wird.

Da auf den Bau des Hotels verzichtet wurde und so die Hotelgäste als Besucher des Aquaparks nicht berücksichtigt werden können (Verringerung des Synergieeffekts), wurde bei der Planung der Einnahmen angenommen, dass die Besucherzahl des Schwimmbades um etwa 2% und die Nutzung von Wellness-&-Spa-Dienstleistungen um etwa 7% sinkt.

Die Prognose für den Nettoertrag der Städtischen Gesellschaft für die ersten fünf Jahre sieht folgendermaßen aus:

EINZELAUFSTELLUNG	1	2	3	4	5
VERKAUF	3 442 021	3 363 821	3 293 458	3 398 081	3 506 051
BETRIEBSBEREITSCHAFTSKOSTEN	-2 344 573	-2 397 595	-2 466 818	-2 535 682	-2 609 325
EBITDA (Betriebseinnahmen vor der Abschreibung)	1 097 448	966 226	826 640	862 398	896 727
ABSCHREIBUNG	-617 809	-624 537	-637 711	-651 303	-665 327
EBIT (Betriebseinnahmen/-verlust)	479 639	341 689	188 929	211 095	231 400
ZINSEN	-626 930	-608 956	-589 606	-568 773	-546 344
Einnahmen/Verlust vor der Besteuerung	-147 291	-267 267	-400 677	-357 678	-314 945
STEUER	0	0	0	0	0
NETTOEINNAHMEN/-VERLUST	-147 291	-267 267	-400 677	-357 678	-314 945

Quelle: eigene Bearbeitung

Der vollständige Finanzierungsplan für die Variante II wurde für die nächsten 40 Jahre in der Beilage 2 der vorliegenden Analyse dargestellt.

Die Variante II weist einen Nettoverlust über die ersten 10 Jahre der Tätigkeit auf, weil durch den Verzicht auf den Bau des Hotels eine wichtige Einnahmequelle verloren gegangen ist, hinzu kommt noch die relativ hohe Abschreibung. Erst ab dem 11. Jahr der Tätigkeit, infolge der Senkung der Abschreibung (Abrechnung der anfänglichen Ausstattung von der Abschreibung) und nach Ablauf der folgenden 8 Jahre, d.h. nach der Rückzahlung der ganzen Verschuldung, kann ein beträchtliche Anstieg des Nettoertrags prognostiziert werden.

Der Cashflow wurde aufgrund der durchgeführten Simulationen für das unterschiedliche Verschuldungsniveau der Städtischen Gesellschaft kalkuliert, so dass die eigenen (Kapital)Einlagen der Stadt in die Gesellschaft einerseits möglichst niedrig sein können und gleichzeitig der kumulierte Wert des Cashflows netto während der Kreditbedienung nicht unter Null sinkt. Aufgrund der durchgeführten Berechnungen wurde festgestellt, dass die Gesellschaft bei der im Plan bestimmten Höhe der Einnahmen und Kosten imstande ist, eine Verschuldung zu bedienen, die 44,8% des Projektbudgets darstellt.

Bei diesem Verschuldungsniveau sieht die Struktur der Finanzierungsquellen in der Variante II folgendermaßen aus:

Einzelaufstellung/Jahre	-1	0	Insgesamt	Struktur
Eigenkapital, darunter:	6 896 329	4 903 022	11 799 351	55,2%
<i>Die Stadt Wągrowiec – eigene Einlagen</i>	<i>6 896 329</i>	<i>4 903 022</i>	<i>11 799 351</i>	<i>55,2%</i>
Fremdkapital:	4 621 597	4 954 687	9 576 285	44,8%
<i>Investitionskredit</i>	<i>3 355 500</i>	<i>4 429 991</i>	<i>7 785 491</i>	<i>36,4%</i>
<i>Kapitalisierte Zinsen</i>	<i>191 606</i>	<i>524 696</i>	<i>716 302</i>	<i>3,4%</i>
<i>Kreditlinie, gesicherte Reserven*</i>	<i>1 074 492</i>	<i>0</i>	<i>1 074 492</i>	<i>5,0%</i>
Finanzierungsquellen insgesamt:	11 517 927	9 857 709	21 375 636	100%

Quelle: eigene Bearbeitung

Die Kennzahlen der Investitionsrentabilität für die Stadt betragen in der Variante II: NPV = - 8.515.116 (negativer Wert) und IRR = 3,73%.

In der Variante II ist die erforderliche minimale Eigeneinlage der Stadt in die Gesellschaft viel höher als in der Variante I. Die Simulation des Verschuldungsgrades in der Variante II, die sich auf die „Schuldenprognose für den 31. Dezember 2006 und die folgenden Jahre“ stützt, lässt einen Anstieg des Verschuldungsgrades prognostizieren, und zwar bis zu einem maximalen Wert von 48,9% (wenn die Investition 2008 beginnt) oder bis 41,7% (Beginn 2009). Der maximale Rückzahlungsindex dagegen wird sich auf 12,6% belaufen. Diese Ziffern stimmen unter der Bedingung, dass die Eigeneinlage der Stadt mit Hilfe einer höherer Haushaltsverschuldung finanziert wird.

Die oben erwähnten Ziffern berücksichtigen jedoch nicht, dass für den von der Gesellschaft aufgenommenen Investitionskredit eventuell eine Bürgerschaft geleistet werden muss. In der jetzigen Etappe lässt sich jedoch noch nicht feststellen, ob die Bank zusätzliche Sicherheiten seitens der Gesellschafter verlangen wird. Den Experten zufolge ist ein solches Risiko in beiden Varianten gleichermaßen hoch. Man kann daher vermuten, dass die Stadt nicht imstande wäre, die in der Variante II beschriebene Investition selbstständig zu finanzieren, weil sie den zulässigen Verschuldungsgrad überschreiten würde.

Die Realisierung der Investition in der Variante II wird möglich, wenn zusätzliche Mittel erworben werden können, und zwar aus der Europäischen Union oder den Inlandsfonds, wie z. B. Fundusz Rozwoju Kultury Fizycznej (Fonds für Entwicklung der Leibeserziehung, der ehemalige UKFiS), Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (Nationalfonds für Umweltschutz und Wasserwirtschaft), Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (Staatsfonds für Rehabilitation von Behinderten). Diese Mittel würden es ermöglichen, die Höhe der eigenen Haushaltsmittel radikal zu senken. Es muss aber betont werden, dass die mit den Zuschüssen

verbundenen Bewerbungsverfahren lang sind, was die Realisierung der Investition wesentlich verzögern kann. Darüber hinaus kann die Bewilligung der Mittel nicht garantiert werden.

In keiner der beiden vorgestellten Varianten erfüllen, vom finanziellen Gesichtspunkt her, die für die Stadt berechneten Rentabilitätskennzahlen das Rentabilitätskriterium (NPV ist negativ, und IRR ist niedriger als die Kapitalkosten). Für die Beurteilung der Investitionsrentabilität, die eine wesentliche öffentliche Funktion erfüllen soll, ist die Gesamtheit der gesellschaftlich-ökonomischen Vorteile des Unternehmens von entscheidender Bedeutung.

Wenn man die finanziellen Rentabilitätskennzahlen vergleicht, dann sieht man, dass für die Stadt die Variante I (PPP) gegenüber der Variante II (städtische Gesellschaft) günstiger ist. Dafür sprechen vor allem die niedrigere Eigeneinlage und die Tatsache, dass die Stadt das ganze Risiko nicht allein tragen muss.

	Variante I Öffentlich-private Partnerschaft	Variante II Öffentliches Unternehmen
Träger des Eigentums und der Verwaltung	Gesellschaft PPP	Städtische Gesellschaft (100%)
Investitionsbereich	Aquapark Vergnügungszentrum Hotel	Aquapark Vergnügungszentrum
Gesamtwert der Investition (Projektbudget)	32 079 883 zł	21 375 636 zł
Eigeneinlage der Stadt	8 982 367 zł	11 799 351 zł
Eigeneinlage des Privatinvestors	7 057 574 zł	0 zł
Investitionskredit	13 237 919 zł	7 785 491 zł
NPV der Stadt	-6 064 140	-8 515 116
IRR der Stadt	5,68%	3,73%
ENPV	10 690 563 zł	-4 310 901 zł
ERR	14,5%	7,1%

Quelle: eigene Bearbeitung

2. INVESTITIONSBEREICH – FUNKTIONS- UND NUTZUNGSPROGRAMM

Unsere Berater haben unabhängig voneinander folgende Ausarbeitungen angefertigt: „Marktumfeldanalyse und Bericht über Marketinguntersuchungen in und um Wągrowiec“ und „Funktions- und Nutzungsprogramm für die geplante Investition des Wągrowiec-Wasserparks“. Unter der Betrachtung der aus diesen Ausarbeitungen resultierenden Schlussfolgerungen und der in Punkt 1 genannten Bedingungen, wurde in Konsultation mit den Wągrowiec-Behörden das folgende Funktions- und Nutzungsprogramm für das Sport- und Erholungszentrum und dessen Vergnügungs- und Hotelbasis vorbereitet:

❖ Der Schwimmbadkomplex vom Standard eines Aquaparks umfasst:

- Schwimmbecken mit 6 Bahnen, Größe: 25 m x 12,5 m, Tiefe: 1,35 m-1,8 m,
- Komplex der Erholungsbecken, mit einer Gesamtfläche von zirka 200 m², der folgendes

umfasst:

- Nichtschwimmerbecken, Größe: 12,5 m x 6,5 m, Tiefe: 0,8 m-1,2 m,
- Erholungsbecken: ein Komplex von miteinander verbundenen Becken in unregelmäßigen Formen (sie sind auch mit dem Nichtschwimmerbecken verbunden), mit einer Insel und einer Brücke (attraktive Verbindung der architektonischen Elemente von Becken, Insel und Brücke in Form einer Pirateninsel: ein versunkenes Wrack, künstliche Felsen, kleine Kletterwände, Höhlen, Wasserfälle, künstliche Palmen, Beleuchtung von unten) zusammen mit einer ausgebauten Infrastruktur, darunter: ein reißender Fluss mit einer Länge von bis zu 20 m, eine Wasserhöhle, schottische Peitschen, Unterwassermassage, Wassergeysire, Springbrunnen, Kaskaden, Wasservorhänge, Wasserliegen
- Planschbecken für Kinder, Fläche: 12 m², Tiefe: bis zu 30 cm, mit Attraktionen wie Wasserpilz, Unterwassergeysiren, Elefantenrutschbahn,
- Rutschbahnen:
 - zwei Röhrenrutschbahnen (die eine: langsam, 90 m lang, die andere: schnell, der sog. Kamikaze-Freefallrutschbahn, 60 m lang), eine mit multimedialen Effekten,
- Whirlpools und Jacuzzi Becken (3 Becken für jeweils 8 Personen, in der Nähe der Erholungsbecken oder 2 Jacuzzi Becken in der Schwimmhalle und eines in der Wellness-&-Spa-Bereich),
- Bar des „Nassen Fußes“,
- Bar/Fast-Food-Büfett in der Eingangshalle,
- Kiosk/kleiner Sportladen (Schwimmbadzubehör u. a.),
- Umkleidebereich für zirka 280 Personen,
- Rezeption, Verwaltungsräume, technische Räume, Schwimmbadtechnologie.

Voraussichtliche Gesamtfläche der Aquapark-Gebäude (ohne Wellness & Spa): 2.890 m²

❖ Wellness-&-Spa-Bereich:

- „Sauna-Welt“,
 - Finnische Sauna, Dampfbad, Infrarotsauna
 - Solebecken, Behandlungsraum (andere SPA-Leistungen, z. B. Kneipp-Massage)
 - Erholungsraum
 - Mini-Büfett
- Massage- und Hydromassagesalon,
- Behandlungsräume (Rehabilitation, Physiotherapie, Physiotherapie u. a.),
- Schönheitssalon:
 - Kosmetiksalon, Solarium
 - Kosmetikladen
 - optional: Friseursalon
- Kraftraum,
- Fitnessstudio,
- Technische Räume: Rezeption, Warteraum, Umkleideräume, Duschen, Sanitäräume,

Wirtschaftsräume, Kommunikationsmittel.

Voraussichtliche Gesamtfläche der Räume im Wellness-&-Spa-Bereich: 790 m².

Die Gesamtfläche des Sport-und Erholungszentrums (Aquapark mit Wellness-&-Spa-Bereich): 3.680 m².

❖ **Der Vergnügungsbereich (Bowling Club)**

- 6-spurige Bowlingbahn,
- Bar/Kneipe mit Billardraum,
- ein Klubraum zum Tanzen (Diskotheken, Tanzveranstaltungen, Veranstaltungen zu besonderen Anlässen, Integrationspartys, Bankette),
- Foyer, Rezeption, Technikräume und Kommunikationsmittel.

Voraussichtliche Gesamtfläche der Räume im Vergnügungsbereich: 1100 m².

❖ **Das Hotel (eine nur in Variante I vorgesehene Investition)**

- das Hotel verfügt über 75 Drei-Sterne-Zimmer,
- Konferenzräume für 200 Personen (zwei Räume mit 100 und 50 Plätzen, die zu einem Raum für 150 Personen verbunden werden können, sowie zwei Räume mit 30 und 20 Plätzen),
- Gastronomie (zwei Restaurants mit insgesamt 200 Plätzen),
- Foyer, Rezeption, Technik- und Abstellräume, Kommunikationsmittel.

Voraussichtliche Gesamtfläche des Hotels: 3.275 m².

❖ **Erschließung des Geländes**

- Erholungsbereiche (Grünanlagen, Parkplätze, Zufahrtswege, Spielplatz, Kletterwand (optional auch Skatepark, Minigolf), Radwege (Fahrradausleihe) sowie andere Erholungseinrichtungen im Außenbereich.

Im Rahmen des Bauprojektes Sport- und Erholungszentrum mit Hotel wurde nur die Finanzierung der Erschließung der direkten Umgebung des Investitionsgebietes vorgesehen. Es wird angenommen, dass der Bau der Zufahrts- und Radwege, Parkplätze und des Boulevards von der Stadt übernommen werden.

3. ANNAHMEN ZUR BERECHNUNG DES BETRIEBSGEWINNS

Bei der finanziellen Prognose wurde angenommen, dass ab dem zweiten Jahr der Tätigkeit alle Dienstleistungspreise sowie Kosten nach der Inflationsrate indexiert werden. Als Quelle der Inflationsprognose wurde die „Makroökonomische Prognose für 2005-2020“ benutzt, die von der Analysen- und Wirtschaftsprognosenabteilung des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit für das Projekt NPR 2007-2013 bearbeitet wurde. Da es unmöglich ist, das Jahr des Investitionsbeginns genau zu bestimmen, wurde bei den Berechnungen der Durchschnittswert der Inflationsrate für die Jahre 2007-2020 berücksichtigt, der 3,2 Prozent beträgt. Derselbe Inflationswert wurde für den gesamten 40-jährigen Zeitraum des Finanzierungsplans extrapoliert.

3.1. EINNAHMEQUELLEN. BETRIEBSEINNAHMEN

3.1.1 DAS SCHWIMMBAD

Die Öffnungszeiten des Aquaparks wurden wie folgt festgelegt: montags bis samstags von 8.00 bis 22.00, sonntags von 9.00 bis 19.00.

DIE SCHULZEIT

Es wurde geplant, dass während der sog. Schulzeit, d. h. an etwa 174 Tagen pro Jahr (Zahl der Schultage im Schuljahr ohne Ferientage) das Badezentrum von 8.00 bis 16.00 Uhr (8 Stunden täglich also 40 Wochenstunden) für die Schulen (für den allgemeinen Schwimm- und Sportunterricht) sowie für Sportclubs und andere öffentliche, von der Stadtbehörde finanzierte Institutionen zugänglich gemacht wird. Es wird angenommen dass sich die Stadt verpflichtet, 100% der Kosten der Schulzeit für wenigstens zwei organisierte Gruppen (insgesamt 30 Personen) zu übernehmen, unter der Annahme, dass der Preis pro Stunde und Person im ersten Jahr 5 Zloty beträgt (wobei, laut Annahmen, alle Preise jedes Jahr gemäß der Inflationsrate indexiert werden). Eine dritte organisierte Gruppe wird von außerhalb der Gemeinde kommen. Während der Schulzeit können auch andere Personen, darunter Hotelgäste, das Badezentrum gegen Bezahlung besuchen.

Die gesamte Zahlung der Stadt für den Schwimmbadeintritt der Schüler wurde auf maximal 195 140 Zloty netto, d. h. 208 800 Zloty brutto pro Jahr (im ersten Jahr) geschätzt. Die Stadt (evtl. die Schule) kann diese Belastung des Gemeindehaushalts senken, indem ein Teil der Kosten der Schwimmbadnutzung auf die Eltern übertragen wird.

Aus dem angenommenen Unterrichtsplan ergibt sich, dass während der Schulzeit etwa 1800 Personenstunden pro Woche verwendet werden. Da im Kreis Wągrowiec zirka 12,5 Tsd schulpflichtige Kinder (zwischen 7 und 18 Jahren) leben, würde das bedeuten, dass 15% der Schüler im Kreis Wągrowiec jede Woche am Programm (Unterricht im Schwimmbad) teilnehmen. Diese Gruppe wird noch von Studenten der hiesigen Hochschule sowie von Kindern und Jugendlichen aus benachbarten Kreisen ergänzt.

DIE KOMMERZIELLE ZEIT

Das Schwimmbad wird werktags von 16.00 bis 22.00, samstags von 8.00 bis 22.00 sowie sonntags von 9.00 bis 19.00 allgemein zugänglich gemacht.

Anhand einer Analyse der Preise in den nahe gelegenen Konkurrenzobjekten wurden für das erste Jahr der Tätigkeit folgende Durchschnittspreise (brutto) für den einfachen Eintritt mit Berücksichtigung des Rabattes für Abokartenbesitzer geplant:

	Badeintritt Durchschnittspreis (brutto)	
	Mo-Fr	Sa-So
- normaler Preis	9,00 Zl	10,00 Zl
- ermäßigter Preis	6,00 Zl	6,50 Zl

Quelle: Eigene Bearbeitung.

Es wird angenommen, dass 35% der Kunden in der kommerzielle Zeit Anspruch auf ermäßigten Tarif haben werden und die übrigen Kunden normale Tickets kaufen.

Gemäß der technischen Normen für Schwimmbäder wird die maximale Anzahl der Badegäste 164 Personen pro Stunde betragen (69 Personen im Schwimmbecken, 71 Personen im Erholungsbecken sowie bis zu 24 Benutzer im Whirlpool oder Jacuzzi – 3 Becken je 8 Personen).

Prognose der Besucherzahl im Badezentrum

Die voraussichtliche Besucherzahl des Aquaparks wurde nach den Ergebnissen der in Wągrowiec durchgeführten Marketinguntersuchungen eingeschätzt. Dabei wurde das Interesse verschiedener Altersgruppen an der Benutzung der Badeeinrichtung, die angegebene Häufigkeit der Besuche sowie die akzeptable Anfahrtszeit berücksichtigt. Diese Angaben wurden durch Interviews in ausgewählten Badehäusern überprüft.

Die vermutliche Besucherzahl sollte demnach bei 212 000 liegen. Dies bedeutet durchschnittlich 630 Besucher pro Tag und 4400 pro Woche.

In Variante II, mit Rücksicht darauf, dass auf den Hotelbau verzichtet wurde, und dass sich folglich weniger Touristen in Wągrowiec aufhalten, wurde die prognostizierte Besucherzahl um etwa 2 Prozent verringert.

Es ist vorgesehen, dass auch ergänzende Einnahmequellen des Badezentrums vorhanden sind. Dazu gehören mit der Tätigkeit der Schwimmlehrer verbundene zusätzliche Angebote, wie etwa: Schwimmunterricht, Aqua-Aerobic, Unterricht für übergewichtige Personen, Unterricht für Mütter mit kleinen Kindern, für Schwangere u. a. m. In der finanziellen Prognose wurde angenommen, dass im Verlauf eines Jahres 6 Schwimmkurse für Gruppen à 12 Personen zu einem Preis von 180 Zloty für 20 Unterrichtsstunden organisiert werden. Überdies soll organisierter Gruppenunterricht sowie Unterricht für Schwangere und Mütter mit kleinen Kindern stattfinden.

Der organisierte Gruppenunterricht wird nach folgendem Plan stattfinden:

Gruppenunterricht		Unterrichtsstunden pro Woche	Preis für eine Stunde (+ Eintrittskarte)
Aqua-Aerobik u. a. (für übergewichtige Personen, Rehabilitation) – 15-Personen-Gruppen	Mo-Fr	3	8
	Sa, So	2	10
Schwangere und Mütter mit kleinen Kindern - 6-Personen-Gruppen	Mo-Fr	2	8

Bruttopreise, 48 Unterrichtswochen pro Jahr

Quelle: eigene Prognosen

3.1.2 WELLNESS-&-SPA-BEREICH

Unter Wellness & Spa versteht man eine Reihe von Entspannungs- und Heilangeboten, unter anderem: Sauna, Wellnesssalon mit Massage und Hydromassage, Heil- und Rehabilitationsbehandlungen, Fitnessstudio, Aerobicraum, Schönheitssalon, Solarium.

Zwecks der Gewährleistung einer hohen Qualität und einer sinnvollen Ergänzung der Angebote wäre es optimal, wenn der gesamte Fitnessbereich von einer erfahrenen Fachkraft geleitet würde.

Hinsichtlich einer hohen Spezialisierung einiger Funktionen ist auch das Verpachten der Flächen an professionelle Firmen möglich.

In Variante I sollen die Dienstleistungen im Bereich Wellness & Spa so lokalisiert und organisiert werden, dass sie gleichzeitig auch dem Hotel zur Verfügung stehen könnten. Insbesondere sollten sie einen den Ansprüchen der Hotelgäste entsprechenden Standard bezüglich der allgemeinen Zugänglichkeit gewährleisten.

In Variante II wurde, aufgrund des Fehlens der Investition in das Hotel und einer daraus folgenden geringeren Zahl der potentiellen Kunden, die Benutzung der jeweiligen Dienstleistungen im Bereich Wellness & Spa um ca. 7% verringert.

Die Preisvoraussetzungen sowie die Voraussetzungen bezüglich der Benutzung der kommerziellen Flächen des Wellness & Spa wurden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Dienstleistung		Effektive bezahlte Zeit pro Tag (St.)	Durchschnittliche Besucherzahl (Personen/St.)	Durchschnittlicher Preis (Brutto Zloty/Person/St.)
Variante I	Sauna	4	12*	16
	Kraftraum	5	15	9
	Fitness	5	15	9
Variante II	Sauna*	4	11*	16
	Kraftraum	5	14	9
	Fitnessstraining	5	14	9
Dienstleistung		Effektive bezahlte Zeit pro Tag (St.)	Zahl der Plätze	Durchschnittlicher Preis (Brutto Zloty /Person/Min.)
Variante I	Massagen, Solebad,	3,0	10	1,2
Variante II	Gesundheitsbehandlungen	2,8	10	1,2

* Saunaanlagen mit einer Kapazität von bis zu 25 Personen

Quelle: Eigene Bearbeitung.

Es wurde angenommen, dass die Dienstleistungen der Saunaanlagen 353 Tage im Jahr (das ganze Jahr über außer während der technischen Pause des Schwimmbades), andere Dienstleistungen dagegen 289 Tage im Jahr (ohne Sonn- und Feiertage) gewährleistet werden.

Da der Betrieb spezifisch ist und Schwierigkeiten bei der Einschätzung der Einnahmen des Schönheitssalons entsteht, wurden diese Einnahmen mit Hilfe einer Vergleichsmethode eingeschätzt, wobei als Grundlage ein als möglich betrachteter Pachtzins von der Vermietung einer Fläche von 50 m² in Höhe von 40 Zloty/m²/Monat (Netto) veranschlagt wurde.

3.1.3 ANDERE EINNAHMEN

Bezüglich der Einnahmen aus der Vermietung der Bar (Fast Food) mit einer Fläche von 60 m² wurde eine Monatsmiete in Höhe von 45 Zloty pro m² (Netto) angenommen.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Fläche für Getränke- und Süßigkeitenautomaten. Es wurden die Installierung der zwei Automaten im Foyer sowie die Monatsmiete in Höhe von 170 Zloty pro Stück (ca. 1 m²) angenommen.

Die Einnahmen aus Werbeflächen – es wurde der durchschnittliche Gewinn aus verschiedenen Formen der Werbung (Innen- und Außenwerbung) in Höhe von 10.000 Zloty jährlich angenommen.

3.1.4. VERGNÜGUNGSBEREICH (BOWLING CLUB)

Die Einnahmen aus dem Betrieb des Bowlingcenters wurden auf direkte Weise, auf der Grundlage von gesammelten Informationen und Umfragen bezüglich des Betriebes ähnlicher Objekte, bestimmt. Die Betriebszeit des Bowlingcenters wurde im Zusammenhang mit ihrer Attraktivität in zwei Abschnitte geteilt, wobei die Miete für die Bowlingbahn in dem attraktiveren Zeitraum 45

Zloty pro Stunde, und in dem weniger attraktiven Zeitraum 25 Zloty pro Stunde, gemäß dem folgenden Plan, beträgt:

Preistabelle des Kegelcenters [Zloty/St./Kegelbahn].

Preis in Zloty/Bahn/St.	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
9:00-12:00	25	25	25	25	25	25	25
12:00-17:00	25	25	25	25	25	45	45
17:00-23:00	45	45	45	45	45	45	25

Quelle: Eigene Bearbeitung

Die Zahl der freien Stunden in dem weniger attraktiven Zeitraum wurde auf 52 Stunden pro Woche geschätzt, vorausgesetzt, dass die durchschnittliche Belegung 30% im ersten Jahr des Betriebs und 25% im zweiten Jahr sowie in den folgenden Jahren beträgt. Die Betriebszeit in dem attraktiveren Zeitraum wurde auf 46 Stunden pro Woche mit einer durchschnittlichen Belegung von 60% im ersten, 55% im zweiten, und 50% in den folgenden Jahren, geschätzt.

Es wurde geschätzt, dass die Einnahmen aus den übrigen im Bowlingcenter zur Verfügung stehenden Flächen (610 m², darunter Gastronomie und andere Arten von Unterhaltungsdienstleistungen) gleichartig mit den Einnahmen aus der Vermietung dieser Flächen sind, vorausgesetzt, dass die monatliche Miete 40 Zloty/m² (Netto) beträgt und die Flächen bis zu 70% im ersten, 80% im zweiten, und 90% in den folgenden Jahren genutzt werden.

3.1.5 HOTEL (NUR IN VARIANTE I)

Auf der Grundlage der Erfahrungen des Beraters an Projektarbeiten im Hotelbereich sowie der gesammelten Informationen den Betriebs ähnlicher Einrichtungen betreffend, wurden folgende Voraussetzungen angenommen, die die Schätzung der Einnahmen aus dieser Quelle ermöglichen:

Zu den Einnahmequellen des Hotels werden die Zimmervermietung, der Verkauf von Speisen und Getränken, oder anderen Dienstleistungen sowie die Vermietung von Konferenzräumen gezählt.

Die Kalkulation der Einnahmen beruht auf den Einnahmen, die eine Wohneinheit erzeugt (Zimmer). Es wurde vorausgesetzt, dass das Dreisternehotel 75 Zimmer zur Verfügung stellt, wobei der Hotelbetreiber eine entsprechende Zimmerstruktur anbietet (darunter Ein-, Zwei- und Dreibettzimmer sowie Appartements).

Die Belegung des Hotels wurde auf 35% im ersten, 38% im zweiten, und 40% in den folgenden Jahren geplant. Als eine Grundlage für die Berechnung der angestrebten Belegung gilt die vom Tourismus Institut für die Wojewodschaft Großpolen und den Kreis Wągrowiec durchgeführte Datenanalyse, die die Anzahl der Hotelzimmer und Hotelgäste betrifft.

Der durchschnittliche Vermietungspreis des Zimmers (Hoteltag) wird für das erste Jahr des Betriebs auf 180 Zloty pro Zimmer berechnet (der Preis richtet sich nach dem nahe gelegenen konkurrierenden Hotel Pietrak).

Zu dem Zimmerpreis kann ein Paket von zusätzlichen Dienstleistungen des Aquaparks (z. B. Schwimmbad, Sauna, Kraftraum) hinzugerechnet werden. Um die Übersichtlichkeit des Finanzierungsplans zu bewahren, wurden die Einnahmen, die aus den an die Hotelgäste durch die Sporteinrichtungen gewährten Dienstleistungen stammen, in die allgemeinen Einnahmen vom Verkauf der Dienstleistungen miteinbezogen.

Der Verkauf von Speisen und Getränken wurde auf 50 Zloty pro Zimmer berechnet.

Die Einnahmen aus den anderen durch das Hotel angebotenen Dienstleistungen (Ausleihe von Geräten, Telefonate und andere Dienstleistungen) wurden auf 10 Zloty pro Zimmer geschätzt.

Die Einnahmen, die mit der Vermietung von Konferenzräumen verbunden sind, wurden, auf der Basis eines durchschnittlichen Preises bei der Vermietung der zwei größeren Räume (100 m² und 50 m²), auf 600 Zloty/Tag geschätzt, bei den zwei kleineren Räumen dagegen (30 m² und 20 m²) auf 300 Zloty/Tag, inklusive der gesamten Einrichtung. Es wurde vorausgesetzt, dass die Benutzung der Konferenzräume im ersten Jahr des Betriebs 25%, im zweiten 30% und im dritten 35% beträgt.

3.2 DIE KALKULATION DER BETRIEBSKOSTEN

3.2.1 AQUAPARK

Die Betriebskosten des Aquaparks wurden anhand der Nutzungsdaten des 2003 gebauten, modernen und Energie sparenden Hallenbades in Opoczno geschätzt. Man muss voraussetzen, dass der Aquapark in Wągrowiec als eine ökonomische Einrichtung, unter Anwendung der modernsten und effektivsten technischen Lösungen, geplant wird, dessen Betriebskosten pro Einheit der Nutzfläche nicht höher, als die, der anderen Einrichtungen sein werden. (u. a. nicht höher als die Kosten des Hallenbades in Opoczno).

Das Hallenbad in Opoczno, obwohl kleiner, zeichnet sich durch eine ähnliche Struktur aus, wie der Aquapark, der in Wągrowiec geplant wird. Die Einrichtung mit einer Fläche von 2.400 m² verfügt über ein Schwimmbad mit einer Abmessung von 25 m x 12,5 m, ein Erholungsbecken 12,5 m x 6 m mit Wasserattraktionen, einer Wasserrutsche sowie einem Wellnesszentrum, das aus drei Saunen, einem Massageraum, einem Fitnessraum und einem Sonnenstudio besteht. Im Vergleich mit dem von Wągrowiec geplanten Programm, gibt es in Opoczno keine Sporträume (Fitness- und Krafräume) oder einen Schönheitssalon. Deswegen wurde der Vergleich der Betriebskosten ausschließlich für den ausgewählten proportionalen Teil der Bäderanlagen und Wellnesszentrums der beiden Einrichtungen durchgeführt, und die Kosten der übrigen kommerziellen Flächen des Aquaparks in Wągrowiec wurden getrennt berechnet.

Die Kalkulation der Betriebskosten des Aquaparks. Nicht mit eingerechnet sind die Kosten für die Sporträume

Betriebskosten	Opoczno	Korrigierte Kennziffer	Wągrowiec	Struktur in %
Personalkosten	499 908	1,91	954 746	50,3%
Materialien	79 392	1,48	117 540	6,2%
Energie	395 639	1,48	585 743	30,9%
Fremde Dienstleistungen	116 449	1,48	172 403	9,1%
Steuern und Gebühren	20 872	1,48	30 901	1,6%
Sonstiges	24 369	1,48	36 078	1,9%
Insgesamt	1 136 629		1 897 412	100,0%

Die Betriebskosten (Energie, Heizung, Wasser und Abwässer) für die zusätzliche Fläche der Sporträume (für die Fläche von 350 m²) wurden separat aufgrund der durchschnittlichen Betriebskosten für Büro- und Dienstleistungsflächen in den Anlagen von vergleichbarem Standard geschätzt - 3 EUR pro m²/Monat, d. h. Insgesamt 50 400 Zloty für das erste Betriebsjahr. Die jährlichen Kosten für Personal und Fitnesstrainer wurden auf 64.900 Zloty, die Materialkosten dagegen auf 10 000 Zloty pro Jahr geschätzt. Die Gesamtkosten der zusätzlichen Fläche der Sporträume, die bei den Kosten des Aquaparks nicht mit berücksichtigt wurden, belaufen sich für das erste Betriebsjahr auf 125 300 Zloty.

Die oben dargestellte Methode des Kostenvoranschlags ist mit großem Risiko verbunden. Die Betriebskosten der Anlagen, die sich voneinander durch Fläche, Rauminhalt und Ausrüstung unterscheiden, können voneinander deutlich abweichen. Einen großen Einfluss auf die künftigen

Betriebskosten wird die Konstruktion des Gebäudes sowie die eingesetzten Technologien haben. Deswegen müssen die durchgeführten Berechnungen, nachdem die detaillierte Projektdokumentation vorbereitet worden ist, unbedingt überprüft werden.

3.2.2. VERGNÜGUNGSBEREICH (BOWLING CLUB)

Aufgrund der Informationen von den Zulieferern der Ausrüstung und Technologien für die Bowlingbahn, wurde angenommen, dass die Bowlingbahn von drei Personen betrieben wird. Bei einer 14stündigen Arbeitszeit ergeben sich daraus 5,25 Vollzeitstellen. Die Lohnkosten für das Personal wurden auf 9500 Zloty monatlich, d. h. 114 000 Zloty jährlich geschätzt. Die anderen Betriebskosten wurden auf 3000 Zloty monatlich, d. h. 36 000 Zloty jährlich geschätzt.

Die sonstigen Betriebskosten (Energie, Heizung, Wasser und Abwässer) wurden aufgrund der durchschnittlichen Betriebskosten für Büro- und Dienstleistungsflächen in den Anlagen von vergleichbarem Standard geschätzt - 3 EUR pro Quadratmeter, inklusive der Fläche der Bowlingbahn mit einem Hinterzimmer von 586 m².

3.2.3 HOTEL (NUR IN VARIANTE I)

Die Kosten des Hotelbetriebs wurden aufgrund der Kostenstruktur bei ähnlichen Anlagen sowie aufgrund des Wissens und der Erfahrung der Berater geschätzt:

- Anteil der direkten Kosten der Zimmervermietung - 20% der Vermietungseinnahmen;
- Anteil der direkten Kosten des Verkaufs von Mahlzeiten und Getränken - 65% des Verkaufs;
- Anteil der anderen direkten Kosten - 40% des Werts der Dienstleistungen;
- Anteil der direkten Kosten der Konferenztätigkeit - 30% des Werts der Dienstleistungen;
- Anteil der allgemeinen Hotelkosten - 45% des Bruttobetriebseinkommens.

Die Kosten des Hotelbetriebs (Variante I) wurden insgesamt auf 1 517 841 Zloty im ersten Betriebsjahr geschätzt.

3.3 Betriebseinkommen

Die folgenden Tabellen stellen die Berechnung des Betriebseinkommens für die zwei besprochenen Varianten innerhalb der ersten fünf Betriebsjahre dar. Die vollständigen Finanzprojektionen der Investition für einen Zeitraum von 40 Jahren wurden für die Variante I in der Anlage 1 und für die Variante II in der Anlage 2 präsentiert.

Struktur des Betriebseinkommens (für die ersten fünf Betriebsjahre) – Variante I

Einzelauflistung	1	2	3	4	5
BETRIEBSEINNAHMEN					
Schwimmbadkomplex	1 845 073	1 727 371	1 600 248	1 651 456	1 704 302
Wellness-&-Spa-Flächen	1 067 611	1 101 007	1 135 471	1 171 038	1 207 744
Sonstige Einnahmen	46 480	47 967	49 502	51 086	52 721
Vergnügungsbereich (Bowling Club)	590 219	598 273	622 580	642 503	663 063
Hotel	2 463 750	2 779 898	3 043 785	3 141 186	3 241 704
Betriebseinnahmen insgesamt	6 013 133	6 254 517	6 451 587	6 657 270	6 869 534
BETRIEBSKOSTEN					
Aquapark	2 022 712	2 087 438	2 154 236	2 223 172	2 294 313
Vergnügungsbereich (Bowling Club)	250 762	236 783	236 860	234 365	234 365
Hotel	1 517 841	1 712 590	1 875 135	1 935 139	1 997 064
Betriebskosten des Betriebs	3 791 315	4 036 811	4 266 231	4 392 677	4 525 742
Grundstückssteuer	117 932	121 705	125 600	129 619	133 767
Betriebskosten insgesamt	3 909 246	4 158 516	4 391 831	4 522 296	4 659 509
EBITDA	2 103 887	2 096 001	2 059 756	2 134 974	2 210 025

Quelle: eigene Bearbeitung

Struktur des Betriebseinkommens (für die ersten fünf Betriebsjahre) – Variante II

Einzelauflistung	1	2	3	4	5
Betriebseinnahmen					
Schwimmbadkomplex	1 810 820	1 692 023	1 563 768	1 613 809	1 665 451
Wellness-&-Spa-Flächen	994 502	1 025 558	1 057 608	1 090 683	1 124 817
Sonstige Einnahmen	46 480	47 967	49 502	51 086	52 721
Vergnügungsbereich (Bowling Club)	590 219	598 273	622 580	642 503	663 063
Hotel	0	0	0	0	0
Betriebseinnahmen insgesamt	3 442 021	3 363 821	3 293 458	3 398 081	3 506 051
BETRIEBSKOSTEN					
Aquapark	2 022 712	2 087 438	2 154 236	2 223 172	2 294 313
Vergnügungsbereich (Bowling Club)	250 762	236 783	236 860	234 365	234 365
Hotel	0	0	0	0	0
Betriebskosten des Betriebs	2 273 474	2 324 221	2 391 096	2 457 537	2 528 679
Grundstückssteuer	71 099	73 374	75 722	78 145	80 646
Betriebskosten insgesamt	2 344 573	2 397 595	2 466 818	2 535 682	2 609 325
EBITDA	1 097 448	966 226	826 640	862 398	896 727

Quelle: eigene Bearbeitung

Nach Einschätzung der Berater ist es nur dann möglich, die Einnahmen aus den einzelnen Anlagen in der im Finanzierungsplan angegebenen Höhe zu erzielen, wenn diese Anlagen als ein integriertes Ganzes funktionieren, und zwar in solcher Form, die in der vorliegenden Bearbeitung vorgeschlagen wurde. Dabei setzt man auf einen Synergieeffekt, der aus den wechselseitigen Auswirkungen der einzelnen Funktionen und einer aktiven Verwaltung des ganzen Komplexes von einem erfahrenen Betreiber resultiert.

3.4 Cashflows aus Investitionen in den einzelnen Varianten

Cashflows des Sport- und Erholungszentrums mit dem Hotel für die Investitionsphase und die ersten sieben Betriebsjahre – Variante I

Einzelaufstellung	-1	0	1	2	3	4	5	6	7
Betriebseinnahmen									
Verkauf			6 013 133	6 254 517	6 451 587	6 657 270	6 869 534	7 088 592	7 314 659
Betriebskosten			-3 909 246	-4 158 516	-4 391 831	-4 522 296	-4 659 509	-4 801 114	-4 947 250
EBITDA			2 103 887	2 096 001	2 059 756	2 134 974	2 210 025	2 287 478	2 367 409
Steuer			-21 757	-25 844	-22 626	-41 087	-60 061	-80 086	-101 230
Änderung des Umlaufkapitals		-656 634	481 310	657	3 020	-6 268	-6 254	-6 454	-6 661
Betriebseinnahmen insgesamt	0	-656 634	2 563 440	2 070 814	2 040 150	2 087 619	2 143 710	2 200 937	2 259 518
Ausgaben für die Investitionstätigkeit:									
Vorbereitungs- und Entwurfskosten	2 098 426	0							
Bau- und Ausrüstungskosten	13 115 164	13 115 164							
Projektingenieur	262 303	262 303							
Verwaltungskosten	314 400	314 400							
Marketingkosten	0	150 000							
Austausch der Ausrüstung			60 131	125 090	258 063	266 291	274 781	283 544	292 586
Generalsanierung des Gebäudes									
Investitionsausgaben insgesamt	15 790 293	13 841 867	60 131	125 090	258 063	266 291	274 781	283 544	292 586
Cashflows vor Steuern und Zinsen	-15 790 293	-14 498 502	2 503 309	1 945 724	1 782 087	1 821 329	1 868 929	1 917 393	1 966 931
Kreditzinsen	-177 185	-40 084	-1 062 679	-1 020 774	-975 659	-927 087	-874 795	-818 496	-757 885
Kreditrückzahlung			-547 011	-588 917	-634 032	-682 603	-734 896	-791 194	-851 805
Nettocashflows	-15 967 478	-14 538 585	893 619	336 034	172 396	211 638	259 238	307 703	357 241
Finanzierungsquellen									
Die Stadt Wągrowiec – eigene Einlagen	4 911 563	4 070 804							
Privatinvestor – eigene Einlagen	4 890 843	2 166 732							
Investitionskredit	6 165 072	8 301 050							
Finanzierungsquellen insgesamt	15 967 478	14 538 585	0	0	0	0	0	0	0
Cashflows nach der Finanzierung	0	0	893 619	336 034	172 396	211 638	259 238	307 703	357 241
Kumuliertes Bargeld	0	0	893 619	1 229 652	1 402 049	1 613 687	1 872 925	2 180 628	2 537 869

* Im 20. Betriebsjahr ist eine Generalsanierung in Höhe von 6 648 619 Zloty vorgesehen

Quelle: eigene Bearbeitung

Cashflows des Sport- und Erholungszentrums (ohne Hotel) für die Investitionsphase und die ersten fünf Betriebsjahre – Variante II

Einzelaufstellung	-1	0	1	2	3	4	5	6	7
Betriebseinnahmen									
Verkauf			3 442 021	3 363 821	3 293 458	3 398 081	3 506 051	3 617 477	3 732 468
Betriebskosten			-2 344 573	-2 397 595	-2 466 818	-2 535 682	-2 609 325	-2 685 323	-2 763 754
EBITDA			1 097 448	966 226	826 640	862 398	896 727	932 154	968 714
Steuer			0	0	0	0	0	0	0
Änderung des Umlaufkapitals		-390 762	299 308	10 935	11 632	-2 980	-2 861	-2 952	-3 047
Betriebseinnahmen insgesamt	0	-390 762	1 396 756	977 161	838 272	859 418	893 866	929 202	965 668
Ausgaben für die Investitionstätigkeit:									
Vorbereitungs- und Entwurfskosten	995 410	0							
Bau- und Ausrüstungskosten	8 954 098	8 954 098							
Projektingenieur	179 082	179 082							
Verwaltungskosten	206 400	206 400							
Marketingkosten	0	100 000							
Austausch der Ausrüstung			34 420	67 276	131 738	135 923	140 242	144 699	149 299
Generalsanierung des Gebäudes									
Investitionsausgaben insgesamt	10 334 990	9 439 580	34 420	67 276	131 738	135 923	140 242	144 699	149 299
Cashflows vor Steuern und Zinsen	-10 334 990	-9 830 342	1 362 336	909 885	706 534	723 495	753 624	784 502	816 369
Kreditzinsen	-108 445	-27 366	-626 930	-608 956	-589 606	-568 773	-546 344	-522 198	-496 201
Kreditrückzahlung			-234 618	-252 592	-271 942	-292 775	-315 203	-339 350	-365 347
Nettocashflows	-10 443 435	-9 857 709	500 788	48 337	-155 014	-138 053	-107 924	-77 045	-45 179
Finanzierungsquellen									
Die Stadt Wągrowiec – eigene Einlagen	6 896 329	4 903 022							
Investitionskredit	3 547 106	4 954 687							
Finanzierungsquellen insgesamt	10 443 435	9 857 709	0	0	0	0	0	0	0
Cashflows nach der Finanzierung	0	0	500 788	48 337	-155 014	-138 053	-107 924	-77 045	-45 179
Kumuliertes Bargeld	0	0	500 788	549 125	394 111	256 058	148 134	71 089	25 910

* im 20. Betriebsjahr ist eine Generalsanierung in Höhe von 4 539 203 Zloty vorgesehen.

Quelle: eigene Bearbeitung