

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

Gutachten

Wirtschaftlichkeitsanalyse

für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

im Auftrag des Stadtplanungsamtes, Stadt Heidelberg

erstellt von

Prof. Dipl.-Volksw. Helmut Schwägermann

Berlin, August 2008

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

Prof. Dipl.-Volksw. Helmut Schwägermann
Allgem. BWL, insbes. Veranstaltungsmanagement
Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät
Fachhochschule Osnabrück
Caprivistr. 30A, 49076 Osnabrück
Tel +49 541 969 3218, Mobil +49 172 39 855 68
schwaegermann@wi.fh-osnabrueck.de
www.wiso.fh-osnabrueck.de/schwaegermann/html
Studiengangsleiter International Event Management Shanghai
www.wiso.fh-osnabrueck.de/iems.html

im Auftrag von:

Stadtplanungsamt
Stadt Heidelberg
Kornmarkt 5
69045 Heidelberg

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

1.	Aufgabenstellung, Vorgehensweise und Informationsgrundlagen.....	5
2.	Wirtschaftlichkeit, allgemein	7
3.	Zielsetzungen und Wirtschaftlichkeit von Stadthallen und Tagungszentren	7
4.	Grundlagen der Wirtschaftlichkeitsanalyse für ein Tagungszentrum	9
5.	Raumprogramm und Veranstaltungsmix des Kongresshaus Stadthalle Heidelberg	11
5.1.	Raumprogramm des Kongresshauses Stadthalle Heidelberg	11
5.2.	Analyse von Veranstaltungen und Belegung des Kongresshaus Stadthalle Heidelberg	12
6.	Erlöse nach Veranstaltungen und Erlösarten	16
6.1.	Erlöse KSH 2007 nach Veranstaltungsarten	18
6.2.	Erlöse KSH 2007 nach Erlösarten	20
7.	Erlösstruktur der Veranstaltungsarten	21
7.1.	Erlösstruktur Messen und Ausstellungen	22
7.2.	Erlösstruktur gastronomische und gesellschaftliche Veranstaltungen	23
7.3.	Erlösstruktur Kulturveranstaltungen	24
7.4.	Erlösstruktur Tagungen und Kongresse.....	25
8.	Erlösarten nach Veranstaltungsarten.....	26
8.1.	Miete nach Veranstaltungsarten	26
8.2.	Technik nach Veranstaltungsarten.....	27
8.3.	Personal nach Veranstaltungsarten.....	29
8.4.	Zusammenfassung: Erlösarten nach Veranstaltungsarten	30
9.	Betrieb und Abrechnung des Kongresshaus Stadthalle Heidelberg	31
9.1.	Kostenstelle 5000 bis 5500 (Stadthalle)	31
9.2.	Zusätzliche Personalkosten	35
9.3.	Zusätzliche Sachkosten	37
9.4.	Zusätzliche Marketingkosten	37
9.5.	Zusätzliche Bausanierungskosten	37
9.6.	Zusammenfassung Kostenstelle Stadthalle	38
10.	Annahmen zum Erweiterungsbau und seiner zukünftigen Nutzung.....	41
10.1.	Externe Rahmenbedingungen/ PEST-Analyse.....	42
10.2.	Interne Rahmenbedingungen.....	46
10.3.	Zusätzliche Fläche durch den Erweiterungsbau	47
10.4.	Positionierung und Vermarktung Heidelbergs als Tagungsstadt.....	48
10.5.	Geänderter Veranstaltungsmix	48

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

10.6. Preispolitik	49
11. Prognosekorridor für den Umsatz	51
12. Wirtschaftlichkeitsanalyse des Kongresshauses Stadthalle Heidelberg	54
12.1. Die mehrstufige Deckungsbeitragsrechnung	54
12.2. Anwendung der Deckungsbeitragsrechnung auf das KSH	56
13. Wirtschaftlichkeitsanalyse des Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg	59
13.1. Synergien am Standort	59
13.2. Erhöhte Effizienz des Erweiterungsbaus	60
13.3. Geänderter Veranstaltungsmix	61
13.4. Erhöhung der Miete	63
13.5. Controlling	63
14. Zusammenfassung	65

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

1. Aufgabenstellung, Vorgehensweise und Informationsgrundlagen

Aufgabenstellung dieses Gutachtens ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg, dessen zukünftiges Raumprogramm im parallel entwickelten Gutachten *Erstellung eines Raumkonzepts zur Erweiterung Neues Kongresshaus Stadthalle Heidelberg* dargelegt wird.

Das Gutachten entwickelt auf der Basis der bisherigen Wirtschaftsweise, des derzeitigen Veranstaltungsmixes sowie der entsprechenden Erlös- und Kostenstrukturen des Kongresshauses Stadthalle Heidelberg (KSH) verschiedene Szenarien für die zukünftige Nutzung eines Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg (NKSH) und leitet daraus Best Case- und Worst Case-Szenarien für einen potenziellen betrieblichen Erfolg ab.

Diese Wirtschaftlichkeitsanalyse wird die operative Tätigkeit des NKSH betrachten.

Das Gutachten basiert auf allen bereits im Gutachten *Raumkonzept* erwähnten Informationen und Gesprächen sowie auf folgenden zusätzlichen spezifischen Grundlagen:

- Chefübersicht Kostenstelle 5000 bis 5500 vom 25. Juni 2008
- Jahresvergleiche Heidelberg Marketing GmbH 2004 bis 2007 vom 7. Mai 2008
- Umlage Personalkosten auf das Kongresshaus, Heidelberg Marketing GmbH, E-Mail vom 10. 07.08
- Veranstaltungsstatistik im KSH, Quelle: KSH intern vom 7. Mai 2008
- Verträge und Rechnungen für Veranstaltungen des KSH aus den Jahren 2007 und 2008
- Wirtschaftspläne 5000 Kongresshaus und Kongressmarketing (Abteilungsbudget) 2004 bis 2007

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

Darüber hinaus basiert es vor allem auf verschiedenen Annahmen des Autors über spezifische Entscheidungen und Entwicklungen in Heidelberg, als auch auf Annahmen über allgemeine Entwicklungen in der Zukunft.

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

14. Zusammenfassung

In diesem Gutachten wurde eine Wirtschaftlichkeitsanalyse des Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg erstellt, das als Erweiterungsbau der alten Stadthalle (KSH) ab 2012 realisiert werden könnte.

Dazu wurden zunächst die Veranstaltungsaktivitäten, die Erlösstrukturen und soweit möglich auch die Kostenstrukturen des KSH analysiert. Das Gutachten führte im Beratungszeitraum bereits zu verschiedenen Neuberechnungen sowie Umlagen seitens der Heidelberg Marketing GmbH, um die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des KSH realistischer zu gestalten.

Alternative Szenarien von zukünftigen Entwicklungen, die auf den Erfolg des NKSH Einfluss nehmen könnten, wurden sodann mit den Ergebnissen des Raumprogramms des NKSH konfrontiert, das sich aus einem weiteren Gutachten ergab.

Auf der somit erarbeiteten Basis wurde ein ab 2015 (dem dritten Jahr einer möglichen Eröffnung) *erwarteter Umsatz des NKSH von etwa 5,4 Mio. Euro* ermittelt.

Wegen unzureichender Datenlage wurden anhand von Analogieschlüssen Parallelen zur Deckungsbeitragsrechnung gesucht, die sich voraussichtlich in einer weiteren vertieften Diskussion mit den Betroffenen noch ändern werden. Änderungen könnten dann problemlos in das erarbeitete Modell eingepflegt werden. Am besten geeignet erscheint bei der vorliegenden Datenlage der Vergleich mit dem Deckungsbeitrag II.

Auf der Basis der vorliegenden Information geht das Gutachten davon aus, dass das *KSH derzeit eine Unterdeckung im Ergebnis II von rund 174.000,00 Euro aufweist*.

Auf dieser Basis wurden zunächst eine Hochrechnung der Wirtschaftlichkeit im Ergebnis II für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg vorgenommen, die eine gleichbleibende Wirtschaftsweise wie in der

Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg

alten Stadthalle unterstellte. Dies führte zu einer prognostizierten Unterdeckung rund 574,000,00 Euro im Ergebnis II.

Da eine solche Kontinuität für das neue Gebäudeensemble eher unwahrscheinlich ist, wurden Faktoren diskutiert und bewertet, die Einfluss nehmen können auf die zukünftige Wirtschaftlichkeit. Als solche Faktoren wurden ermittelt: Synergien zwischen den beiden Bauwerken, Effizienzgewinn im Erweiterungsbau, geänderter Veranstaltungsmix, Preispolitik und Controlling.

Die Gutachter gehen daher davon aus, dass die prognostizierten 574.000,00 Euro die Obergrenze darstellen sollten, sofern sich an der Kosten- und Erlösstruktur der Stadthalle als Ausgangslage nichts Wesentliches ändert.

Grundsatzentscheidungen der Stadt Heidelberg können das Szenario der Wirtschaftlichkeit im DB II völlig auf den Kopf stellen. So könnte es denkbar sein, das NKSH mit einer *marktüblichen Pacht* für das Haus zu belasten, die leicht einen sechsstelligen Eurobetrag annehmen kann.

Andererseits könnte man die neue *Tiefgarage* in den Wirtschaftsbetrieb des NKSH aufnehmen, was ebenfalls sechsstellige Erträge bedeuten könnte.

Eine neue, verursachergerechte Handhabung von *Sonderkonditionen* könnte die NKSH ebenfalls stark entlasten.

Aus Sicht der Gutachter wird der reguläre Wirtschaftsbetrieb des Neuen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg unter bestimmten Konditionen den städtischen Haushalt pro Quadratmeter relativ geringer belasten als der des derzeitigen Kongresshauses Stadthalle Heidelberg.