Stadtverordnetenversammlung - Stadt Luckenwalde 23.01.2024

FLÄMING-THERME LUCKENWALDE

Philipp Quell
Geschäftsführer

Maxie Wohlauf
Betriebsleiterin

Valentina Obliers
Interims-Betriebsleitung

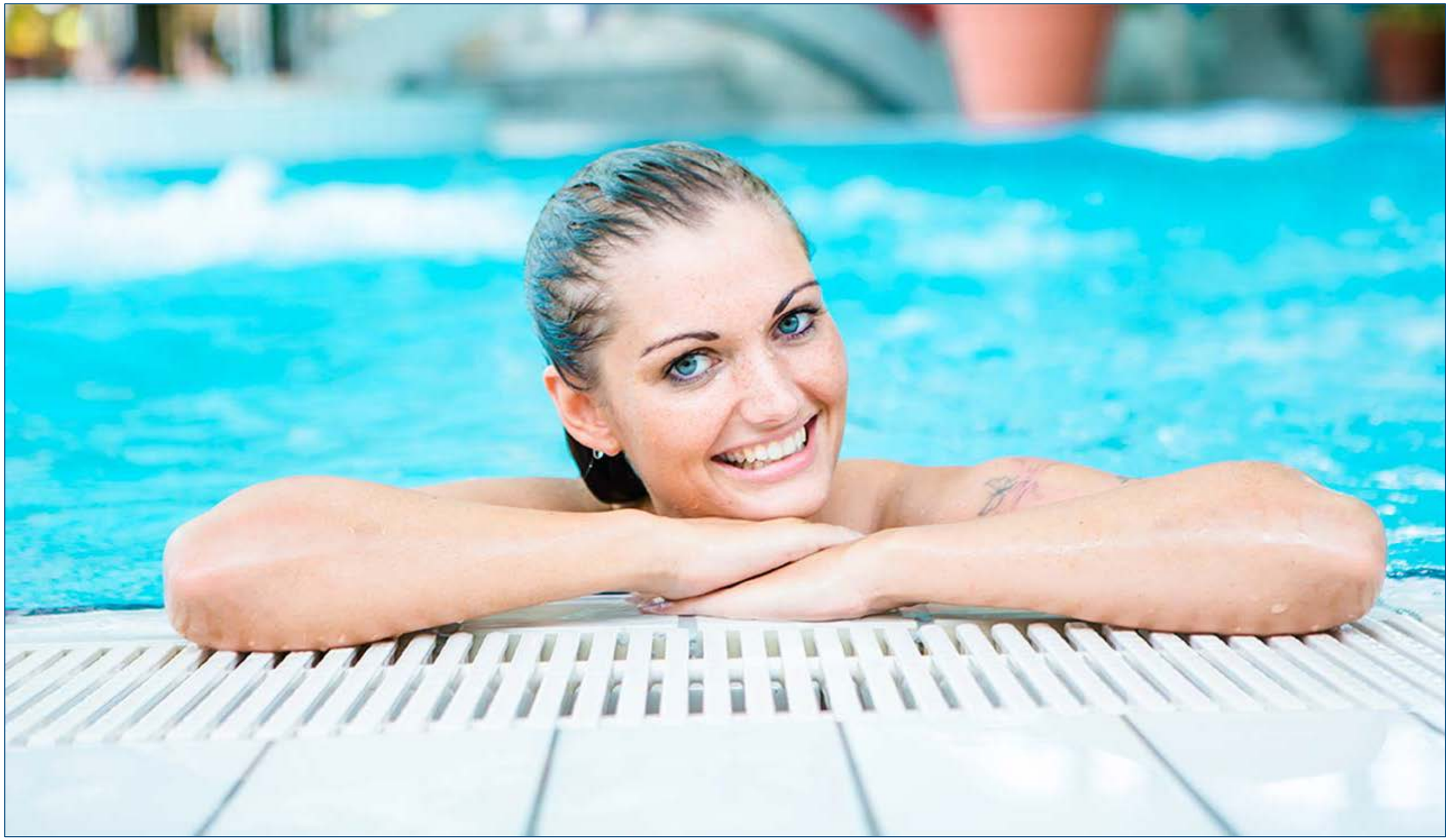
INHALT

Fläming-Therme

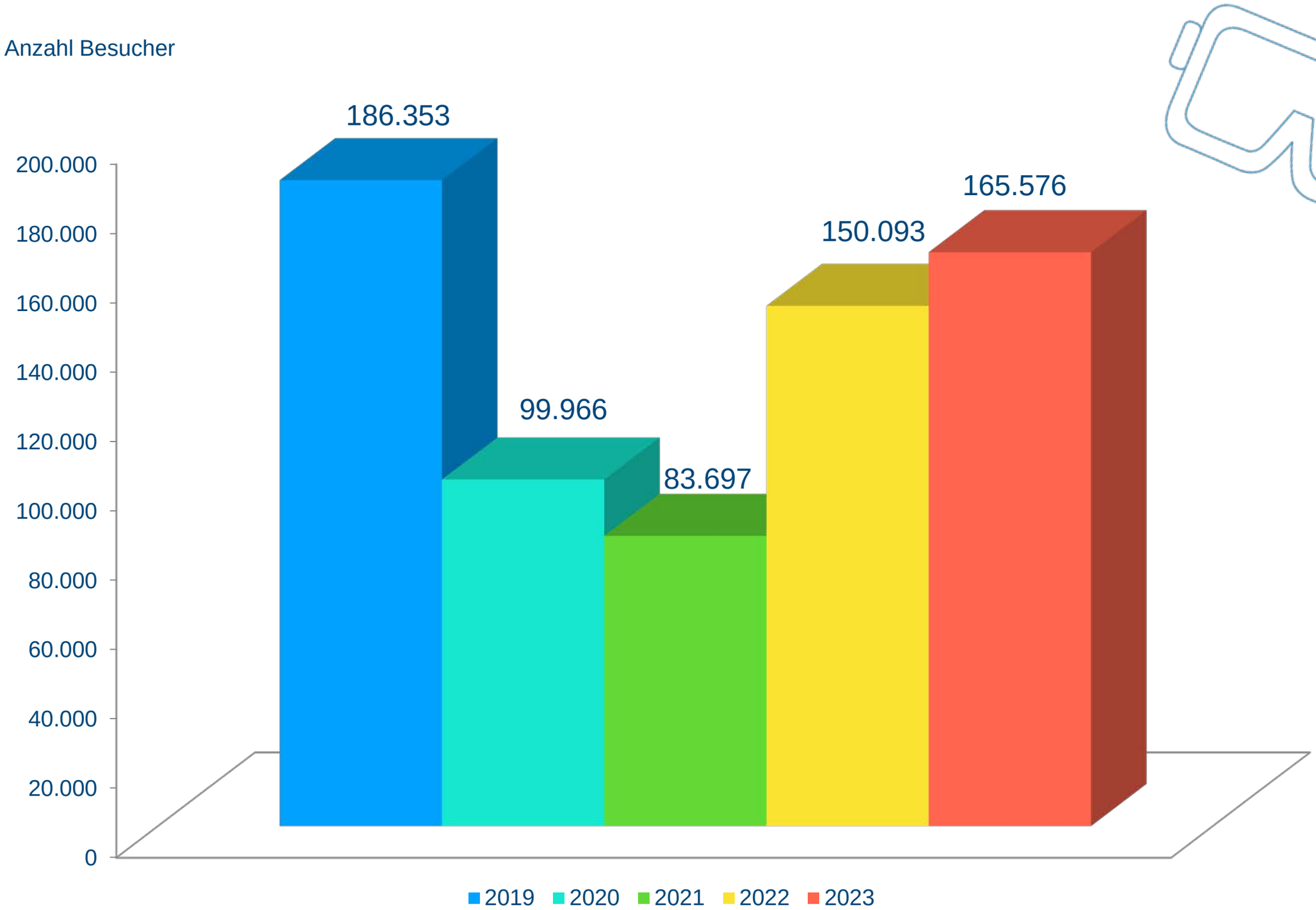
1. Entwicklung Besucherzahlen
2. Entwicklung Umsatz
3. Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2023
4. Herausforderungen des aktuellen Bäderbetriebs
5. Gründe für eine Tarifanpassung
6. Attraktivitätsindex und Ausstattung im Vergleich
7. Eintrittspreise im Vergleich
8. Vorschlag Tarifanpassung 2024
9. Auswirkungen und Prognose
10. Ausblick

Freibad Elsthal

11. Besucher und Umsatz
12. Rückblick 2023

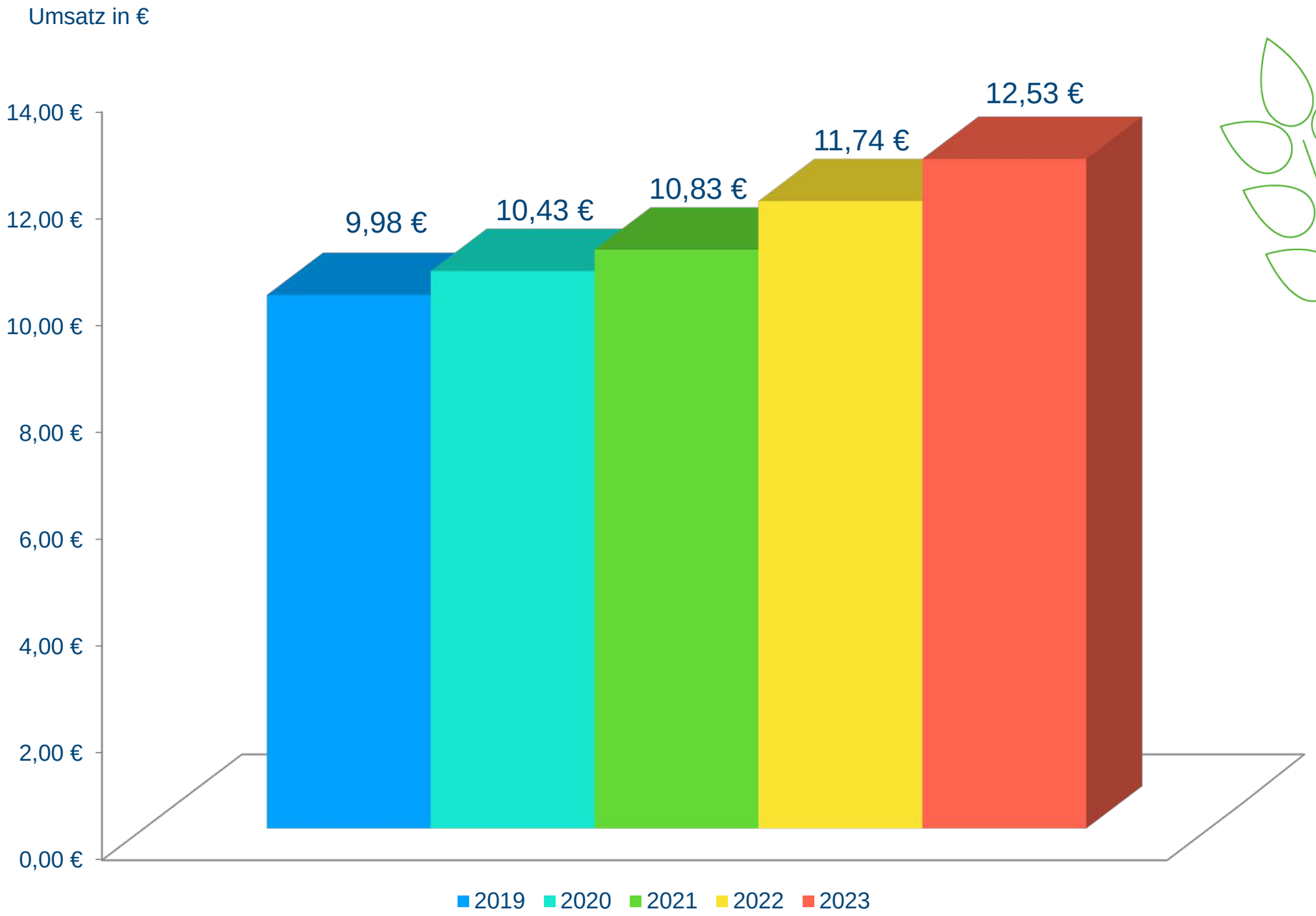


Entwicklung Besucherzahlen 2019-2023



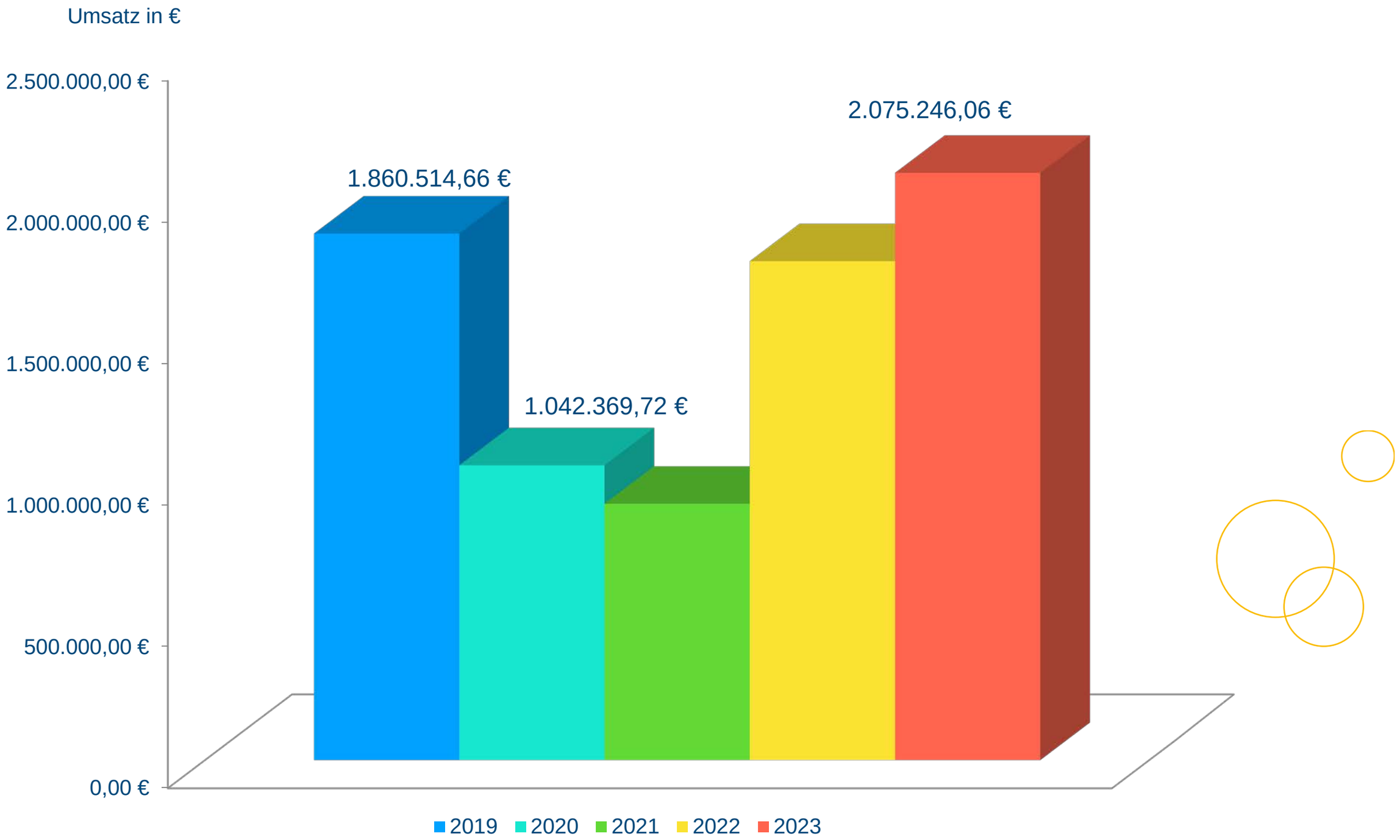
Quelle: Aquapark Management GmbH; Besucher-/ Umsatzstatistik 2019-2023 Fläming-Therme Luckenwalde,

Entwicklung Umsatz pro Gast 2019-2023



Quelle: Aquapark Management GmbH; Besucher-/ Umsatzstatistik 2019-2023 Fläming-Therme Luckenwalde

Entwicklung Gesamtumsatz seit 2019



Quelle: Aquapark Management GmbH; Besucher-/ Umsatzstatistik 2019-2023 Fläming-Therme Luckenwalde

Kosten	Wirtschaftsplan 2023	2023
Energie	526.600 €	481.451 €
Personal	1.262.000 €	1.256.303 €
Sonstige	1.051.390 €	1.107.092 €
Gesamt	**2.839.990 €**	**2.844.846 €**

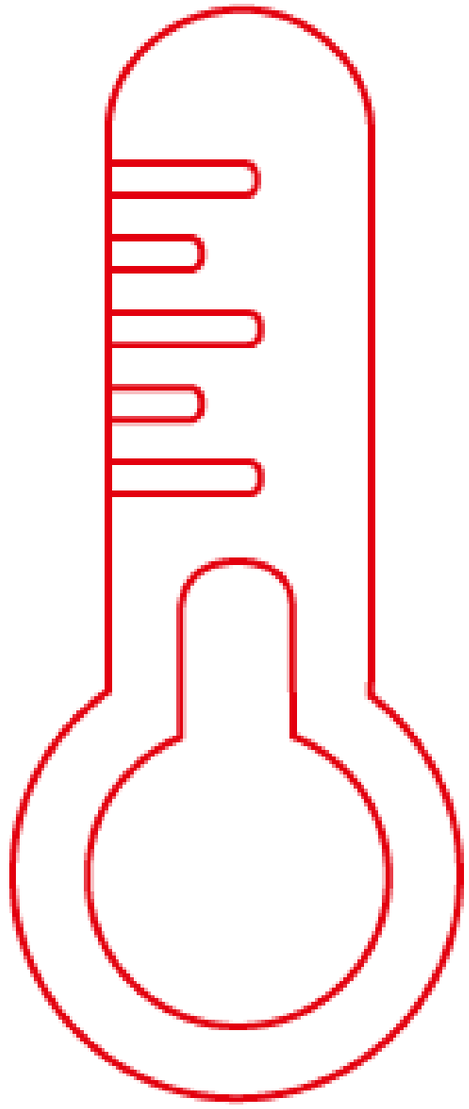
Einnahmen		
Bad	834.000 €	785.915 €
Sauna	499.000 €	533.349 €
Kurse	46.500 €	34.701 €
Gastro	470.000 €	576.182 €
Sonstige	77.525 €	97.998 €
Gesamt	**1.927.025 €**	**2.028.145 €**

Ergebnis		
	-912.965 €	**-816.701 €**

Quelle: Aquapark Management GmbH; BWA 2023 Fläming-Therme Luckenwalde

Temperaturerhöhung nach Energiekriese

- Die Fläming-Therme beteiligte sich nach Abstimmung mit der Stadt an den Gesamteinsparungen der Bundesregierung in 2022/2023
- Becken- und Raumtemperatur wurden jeweils um **ein Grad reduziert**
- Seit September 2023 befinden sich die Beckentemperaturen in allen Bereichen wieder auf Normalniveau

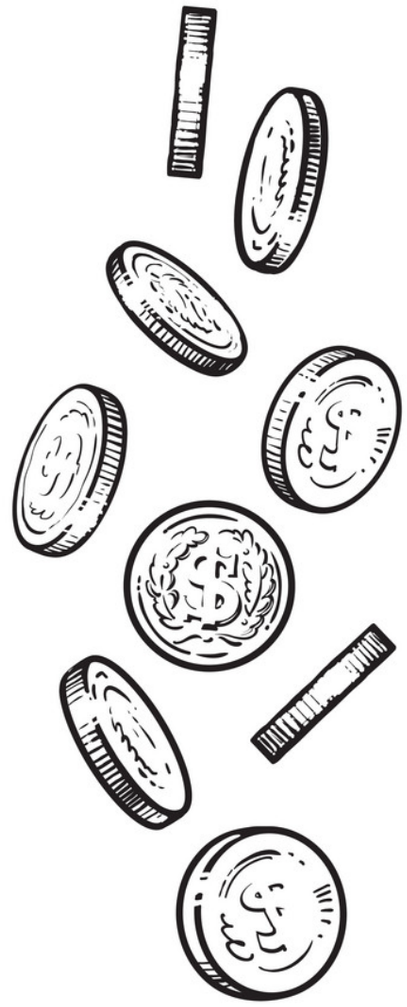


Ergebnis der Temperaturabsenkung:

15% Einsparung bei Fernwärme
6% Einsparung beim Strom

Kostensteigerung und Inflation

- 32% Kostensteigerung im Vgl. zu 2019 (Gesamtkosten, inkl. Energie- und Personalkosten)
- Mindestlohnsteigerung von 9,19 € in 2019 auf 12,41 € zum 01.01.2024
- Erhöhung der Personalkosten
- Daraus resultieren Kostenerhöhungen bei Reinigung, Dienstleistungen und Reparaturen
- Anpassung MwSt. im Bereich Gastronomie zum 01.01.2024



Fachkräftemangel und Personalengpässe

- Arbeitsmarkt ist so gut wie ausgeschöpft
- Fachkräftemangel in den Bereichen Bad (Fachangestellte für Bäderbetriebe, Gastronomie, Massage und Aquakurse
- Maßnahmen um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken
- **Ausbildung von zwei Azubis, Teilnahme an Jobmessen, Nutzung von Online Jobportalen**

Motivation und Teambuilding

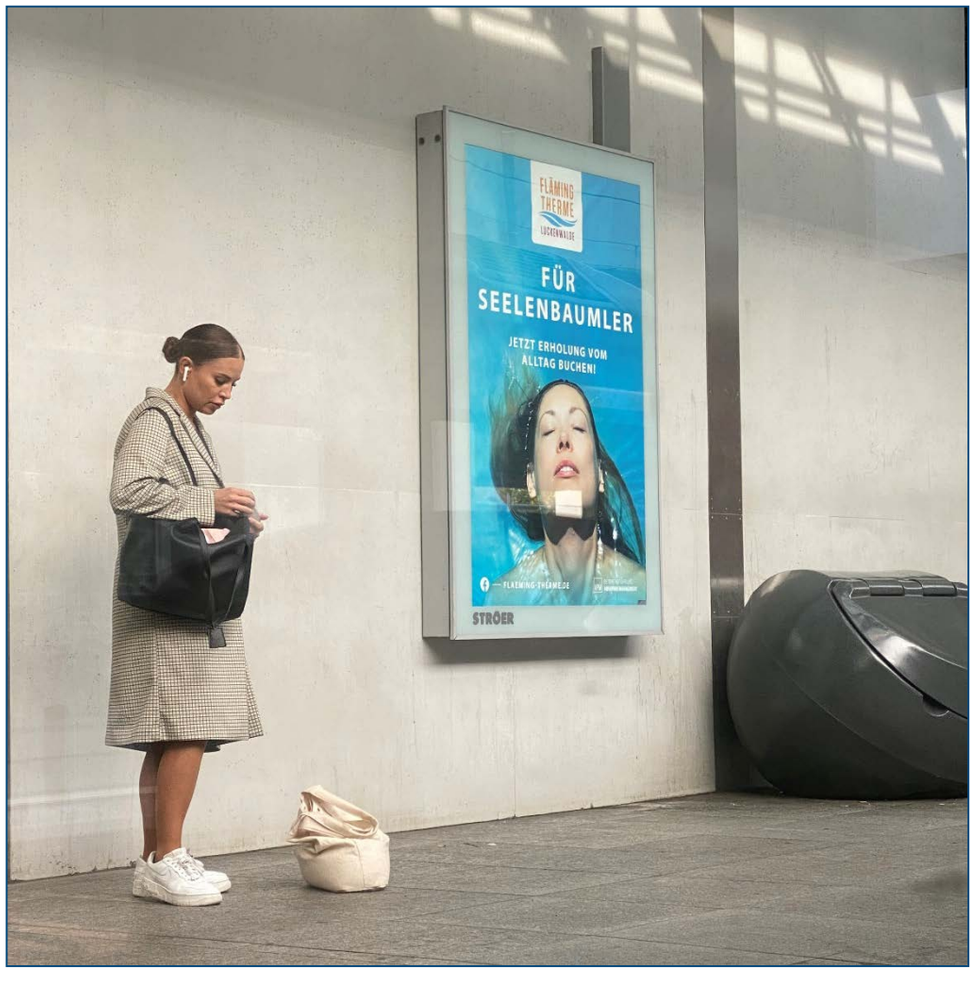
- Bestehende Fachkräfte motivieren und an das Unternehmen binden
- Teamevent während der Revision mit allen Festangestellten, Aushilfen und Azubis
- Fahrt nach Niemegk mit Betriebsbesichtigung unseres Zulieferers „Getränke Höhne“
- Besuch der hauseigenen Brennerei, Verkostungen, Streichelzoo
- Im Anschluss Restaurantbesuch und Ausklang

Weihnachtsfeier 2023

- Zusätzlicher Ausklang zum Ende des Jahres
- Als Wertschätzung der Mitarbeiter
- Gemeinsamer Restaurantbesuch in den „Tetzelstuben“ in Jüterbog
- Festessen mit Gänsebraten und gemütlichem Miteinander

Marketing Rückblick 2023

- Präsentation auf City-Light Postern Bahnhof Südkreuz
- Mall-TV Präsentation Südring Center (Rangsdorf / Zossen)
- Radiowerbung BB RADIO
- Onlinewerbung durch Social Media, MAZ online
- Ferienprogramme und Aktionen



5. GRÜNDE FÜR EINE TARIFANPASSUNG

Fläming-Therme Luckenwalde – Gründe der Einnahmenoptimierung

- Einordnung in das Preisniveau der umliegenden Bäderlandschaft
- Steigende Kosten, Inflation
    - Lohnerhöhungen (Mindestlohn, Branchendruck)
    - Preissteigerung Energie
    - externe Dienstleister (Monteure, Wartung, Reinigung, Material, Energie, etc.)

Fläming-Therme Luckenwalde – Attraktivitätsindex

- Die Attraktivität der Freizeitbäder/ Thermen wird im relevanten Markt systematisch und objektiv bewertet.

Ausstattungsmerkmale Fläming-Therme	Attraktivität
Sportbecken mind. 25 m	★
+ Separates Nichtschwimm- / Kleinkind- / Planschbecken	★
+ Separates Sprung- / Wettkampfbecken	★
+ Ganzjahresaußenbecken	☆
+ Welle / Wasserattraktion / Wasserlandschaft / Whirlpools	★
+ Warm- / Solebecken	☆
+ Rutsche / Rutschenanlagen	★
+ Sauna (Grundausstattung)	★
+ Saunalandschaft / Wellness / Massage	★
+ Gastronomisches Angebot	★

6. ATTRAKTIVITÄTSINDEX UND AUSSTATTUNG IM VERGLEICH

Fläming-Therme Luckenwalde – Einordnung in den Markt

- Bezogen auf die Ausstattungsmerkmale

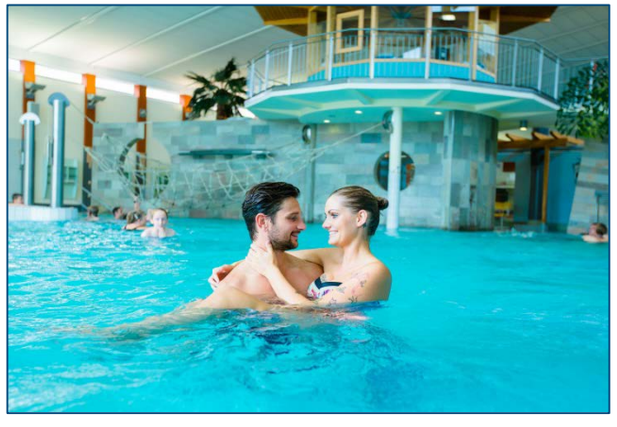
Bad	Attraktivitätsindex	Kategorie		
Fläming-Therme	★★★★★★★★☆☆	Bad	Sauna	Kombi

6. ATTRAKTIVITÄTSINDEX UND AUSSTATTUNG IM VERGLEICH

Fläming-Therme Luckenwalde – Einordnung in den Markt

- Einzelbewertung der Attraktivität von Freizeitbädern im Umkreis

Bad/ Therme	Attraktivitätsindex	Kategorie (Schwerpunkt)		
Fläming-Therme	★★★★★★★★★☆	Bad	Sauna	**Kombi**
Kristalltherme Ludwigsfelde	★★★★★★★★☆☆	Bad	Sauna	Kombi
Steintherme Bad Belzig	★★★★★★★☆☆☆	Bad	Sauna	Kombi
Tropical Islands	★★★★★★★★★★	Bad	Sauna	Kombi
Blu Potsdam	★★★★★★★★★☆	Bad	Sauna	Kombi
Spreewelten Lübbenau	★★★★★★★★☆☆	Bad	Sauna	Kombi
Haveltherme Werder	★★★★★★★★★★	Bad	Sauna	Kombi



7. EINTRITTSPREISE IM VERGLEICH

Fläming-Therme Luckenwalde – Einordnung in den Markt

- Neben der Attraktivität des Bades ist die Preispositionierung ein wichtiger Faktor im Wettbewerb
- Preisermittlung

Preis Fläming-Therme	Preisindex
Tagestarif Sauna Erwachsene in Euro als Maßstab	★★★★★☆☆☆☆☆
	0 € → 50 €

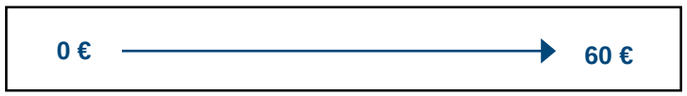
26,00 **€**

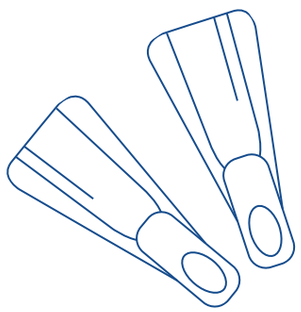
7. EINTRITTSPREISE IM VERGLEICH

Fläming-Therme Luckenwalde – Einordnung in den Markt (Stand: 09.01.2024)

- Preisrecherche der Mitbewerber, **Tagestarif Sauna**, inkl. Wochenende
- Die Konkurrenz ist damit im Durchschnitt 43% teurer, als die Fläming-Therme

Bad/ Therme	Preisindex	Kategorie (Schwerpunkt)		
Fläming-Therme (26,00 €)		**Bad**	Sauna	Kombi
Kristalltherme Ludwigsfelde (41,00 €)		Bad	Sauna	Kombi
Steintherme Bad Belzig (38,00 €)		Bad	Sauna	Kombi
Tropical Islands (59,90 €)		Bad	Sauna	Kombi
Blu Potsdam (29,00 €)		Bad	Sauna	Kombi
Spreewelten Lübbenau (38,00 €)		Bad	Sauna	Kombi
Haveltherme Werder (40,00 €)		Bad	Sauna	Kombi





8. VORSCHLAG TARIFANPASSUNG 2023

Fläming-Therme Luckenwalde – Vorschlag Tarifanpassung zum 01.03.2024

- Erhöhung aller Bad-Tarife um 1,00 €
- Erhöhung aller Saunatarife um 2,00 €
- Durchschnittliche Tarifanpassung um ca. 13%

Mehreinnahmen 2024 ca. 212.000 €

Übersicht Eintrittspreise 2024
Fläming-Therme Luckenwalde
Stand: 23.01.2024

Reguläre Eintrittspreise			
Sportbad	2 Stunden		
Erwachsene	5,90 €		
Kinder / Jugendliche	4,60 €		

Freizeitbad	2 Stunden	4 Stunden	Tag
Erwachsene	11,30 €	14,30 €	17,20 €
Kinder / Jugendliche	8,10 €	9,50 €	12,50 €
Kinder bis 1-Meter	3,70 €		
Familien	30,50 €	38,50 €	49,00 €
jedes weitere Kind	7,50 €	9,00 €	11,50 €

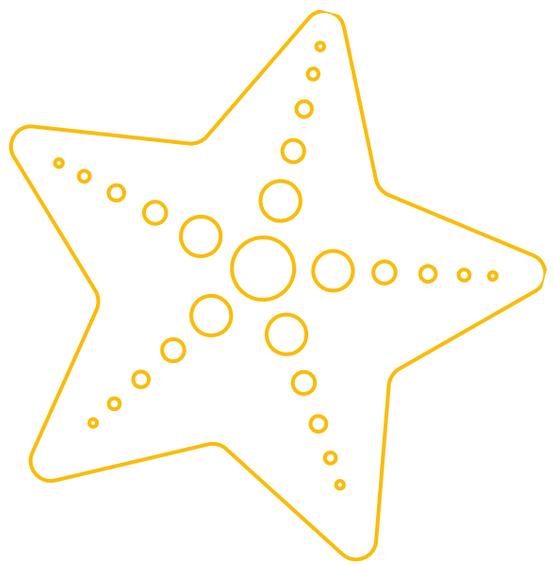
Sauna + Freizeitbad	2 Stunden	4 Stunden	Tag
Erwachsene	17,20 €	22,80 €	28,00 €
Kinder / Jugendliche	12,50 €	15,20 €	18,50 €
Kinder bis 1-Meter	3,70 €		
Familien	47,00 €	62,50 €	77,00 €
jedes weitere Kind	10,70 €	14,50 €	17,90 €

Fläming-Therme Luckenwalde – Kostenentwicklung seit 2019

Corona

Aufwendungen	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (mit Tarifanpassung)
Personalkosten	908.447 €	749.062 €	672.565 €	1.093.098 €	1.256.303 €	1.430.000 €
Wartung, Instandhaltung, Ersatzteile	166.722 €	175.709 €	137.609 €	204.721 €	206.966 €	213.450 €
Strom	200.000 €	140.000 €	139.549 €	150.000 €	217.285 €	212.500 €
Fernwärme	107.545 €	101.000 €	89.764 €	120.000 €	173.963 €	180.000 €
Aufwendungen gesamt	2.152.158 €	1.751.788 €	1.549.833 €	2.453.355 €	2.844.847 €	2.962.677 €
Zuschuss pro Besucher (netto)	1,77 €	**7,09 €**	**8,06 €**	**4,75 €**	**4,93 €**	**3,22 €**

- Durch Tarifanpassung von ca. 13%
- Verringerung des städtischen Zuschusses auf ca. 587.111 €
- Zuschuss von 3,22 € pro Gast



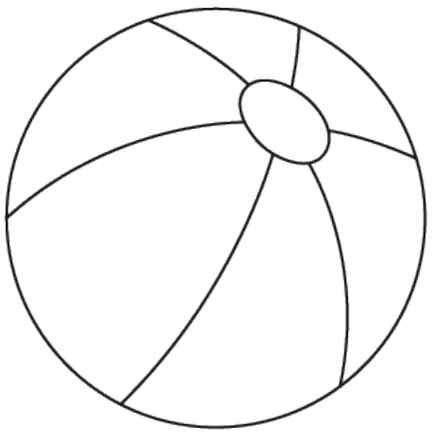
Fazit

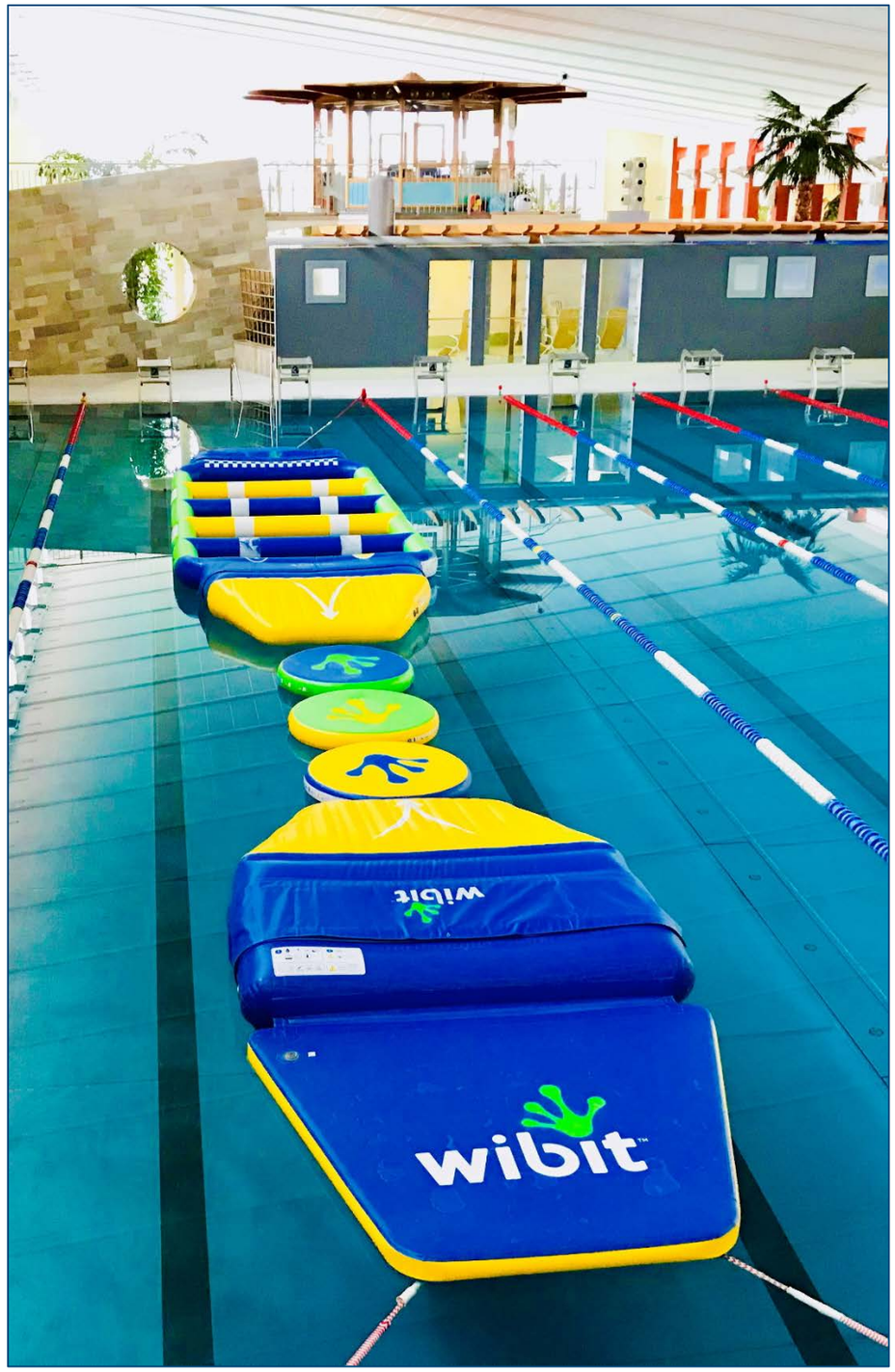
- Im Vordergrund steht die Rückgewinnung der Gäste durch Angebot, Veranstaltungen und Attraktivierung. Ziel – 10% mehr Gäste

✓ **E-Marketing**
✓ **Social-Media**
✓ **Attraktivitätssteigerung (neue Whirlpoolanlage)**
✓ **Kundenrückgewinnungsstrategie**
✓ **Veranstaltungen**

Veranstaltungen

- Gelernte und Beliebte Veranstaltungsformate werden etabliert, fortgeführt und ausgebaut
- Mitternachtssauna
- Damensauna
- Familientag mit Animation
- Ferienprogramme
- Frühschwimmen

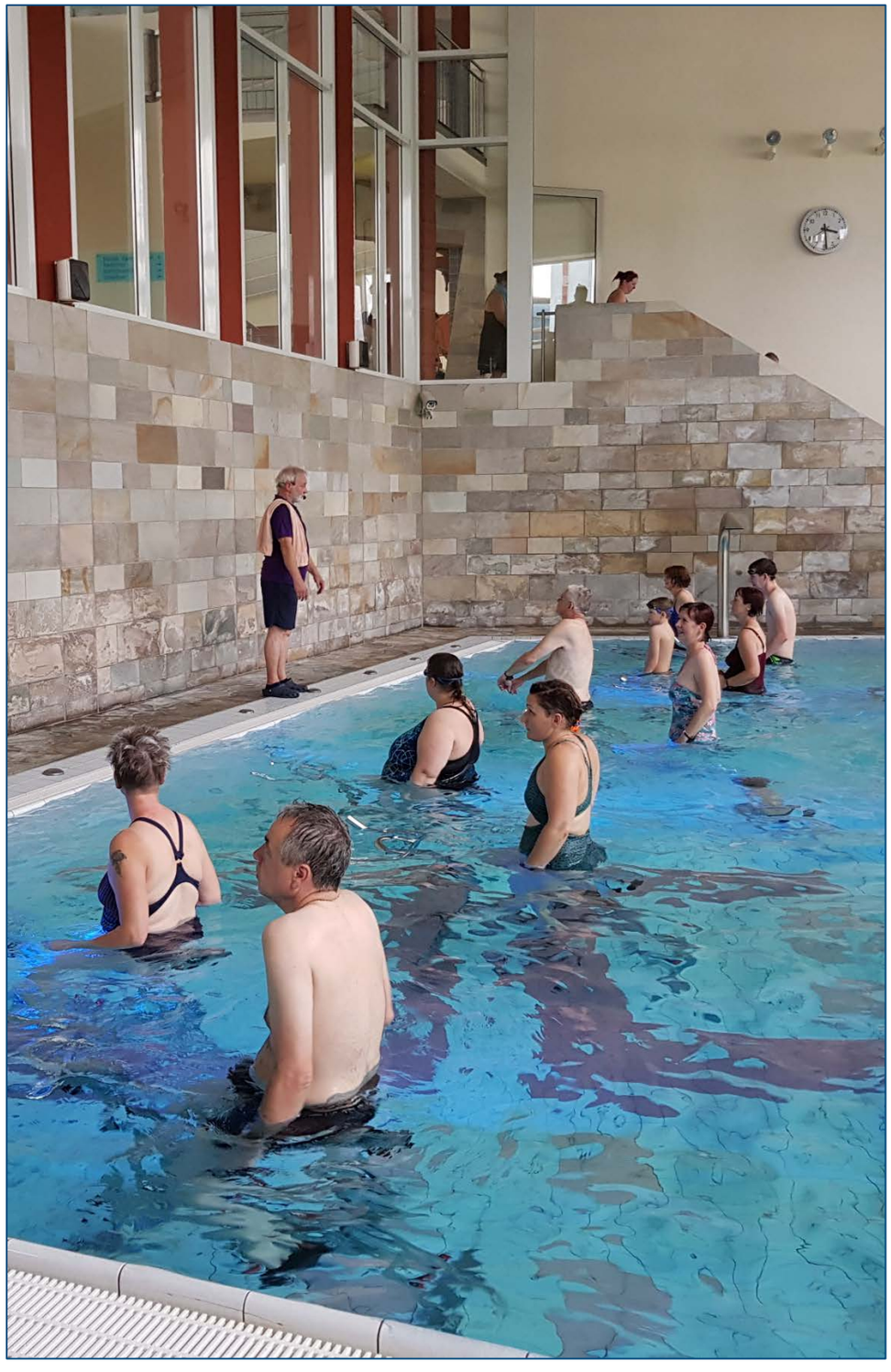




10. AUSBLICK

Ausbau Bereich Aquakurse, Aquafitness

- Einstellung eines neuen Kursleiters im Februar 2024 für Aquafitness im Tief- und Flachwasser
- Insgesamt 6 neue Kurse ab ca. Februar / März 2024
- Zusätzlich zu unserem gelernten Kursangebot
- Aquacycling
- Seepferdchen



10. AUSBLICK

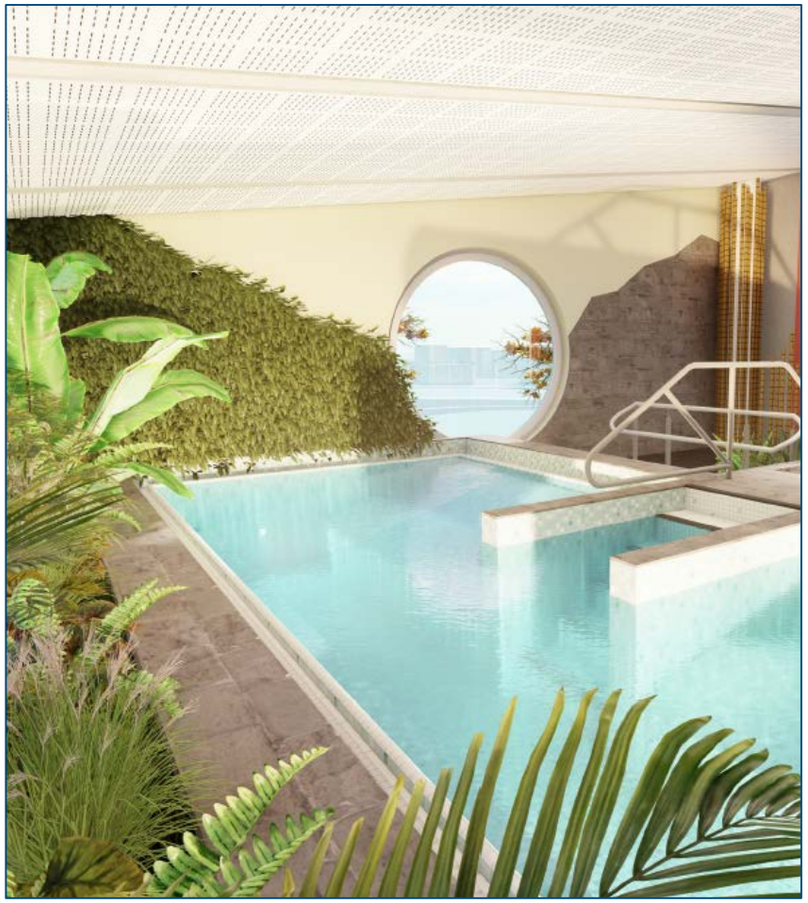
Marketingmaßnahmen

- Ansprache von Pendlern und potenziellen Gästen in Stresssituationen
- Präsentation am Bahnhof Berlin Südkreuz in Form von City Light Postern
- Präsentation im Südring-Center in Zossen in Form von Mall-TV Spots
- Radiowerbung (BB RADIO)
- Social Media (Instagram, Facebook)
- Stadionbanner Fußball
- Gezielte Kampagnen für Veranstaltungen in MAZ Online (z.B. Mitternachtssauna, Ferienprogramme)
- Bewerbung der neuen Whirlpoolanlage vor Fertigstellung

10. AUSBLICK

Sanierung Warmbeckenanlage

- Aktualisierung der Ausschreibungsunterlagen
- Start der Baumaßnahmen – Januar 2024
- Geplante Eröffnung – September 2024

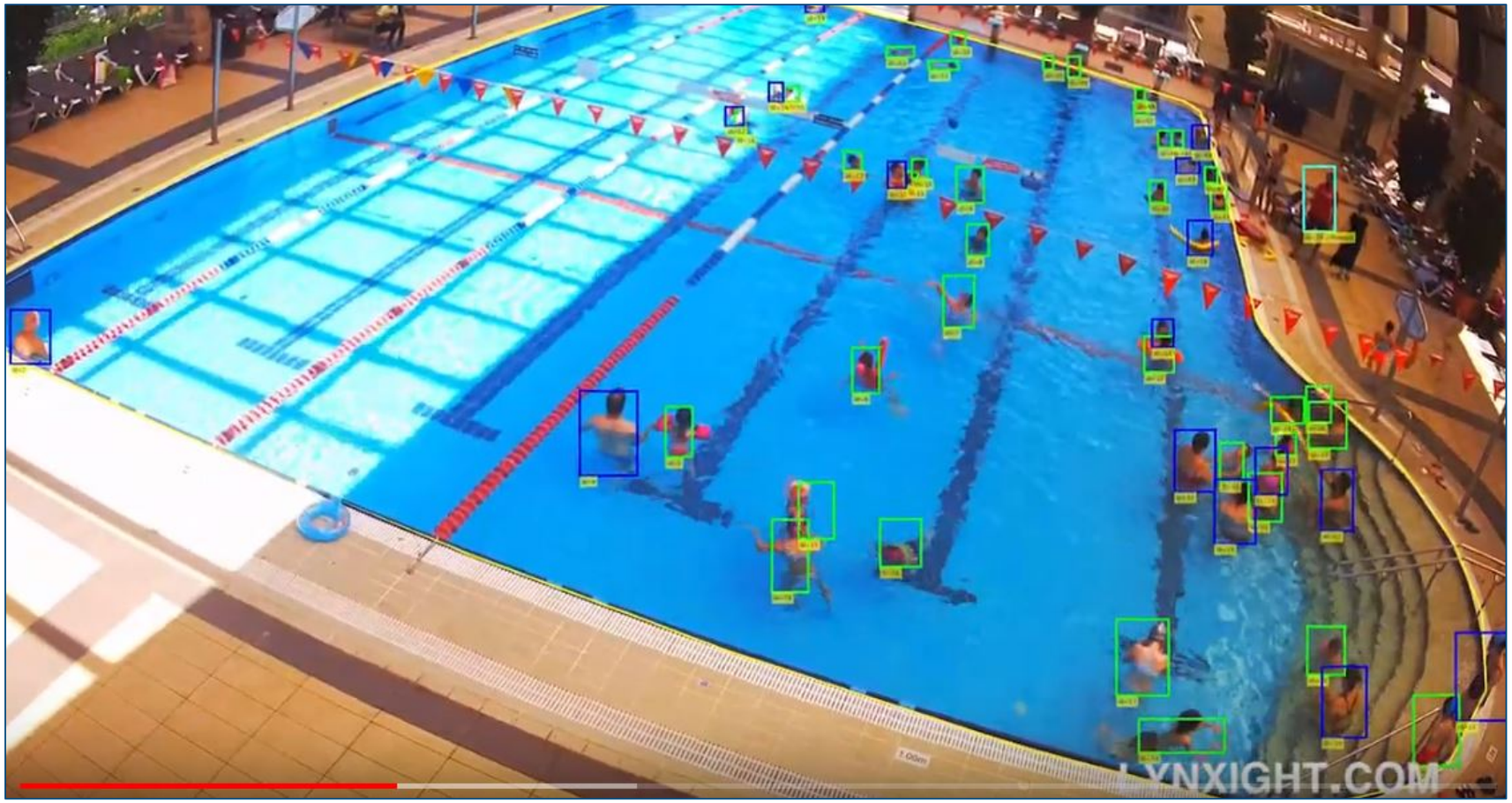


Bilder: Geising+Böker Architekten

10. AUSBLICK

Ertrinkenden-Erkennungssystem

- Ab Sommer 2024 Umsetzung geplant
- Lynxight
- System zur Unterstützung der Badeaufsicht
- Einsatz künstlicher Intelligenz im Badbetrieb (KI)



Bilder: Lynxight

weitere Maßnahmen

- Austausch Kassenanlage (inkl. Schrankschlösser)
- Energieeffizienz Prüfung der Lüftung (Ingenieurbüro IWT)

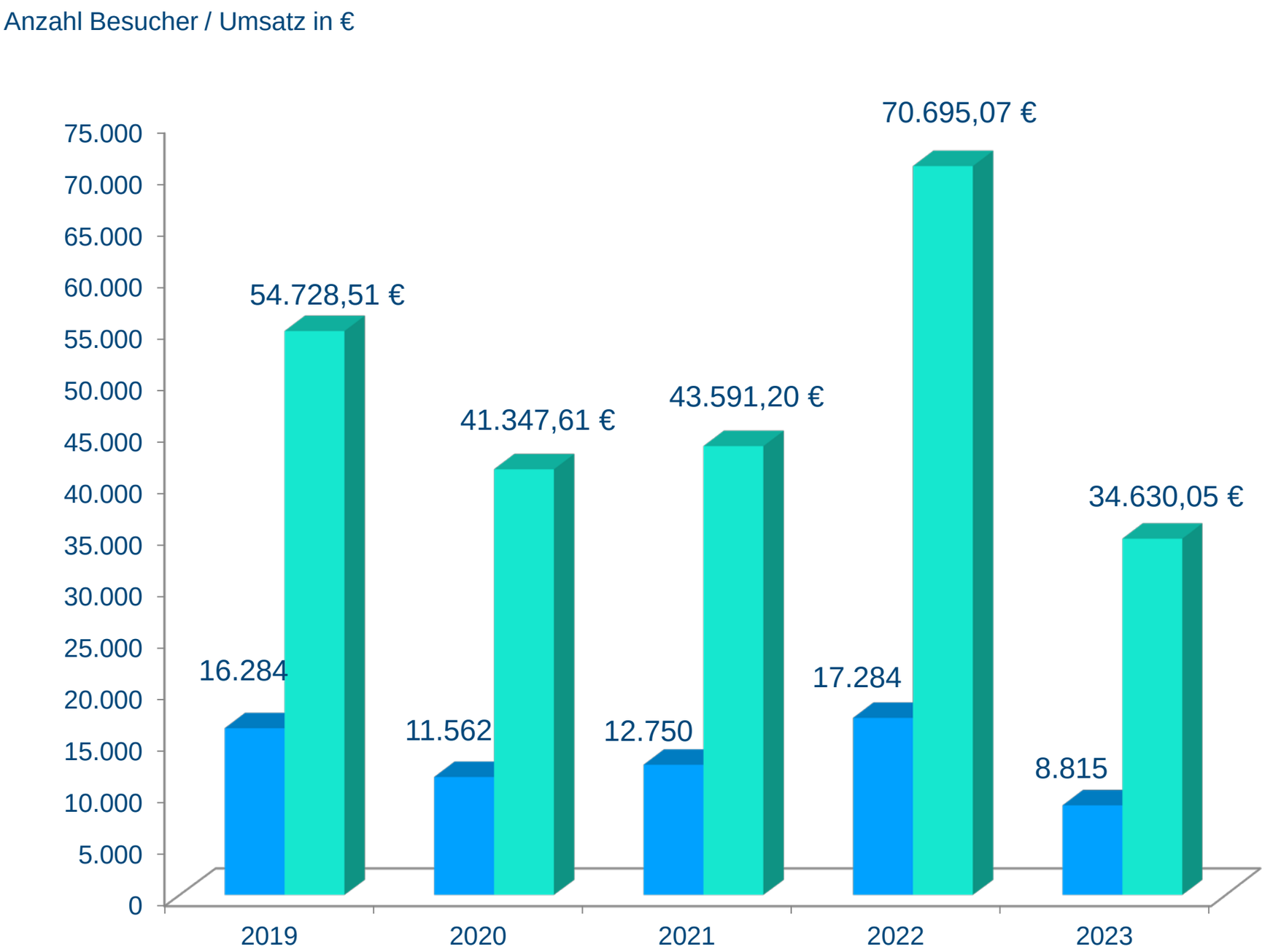
➡ Ziel: Bewerbung um Fördermittel des Landes Brandenburg

FREIBAD ELSTHAL

Entwicklung Besucher und Umsatz seit 2019

Besucher 2023
8.815

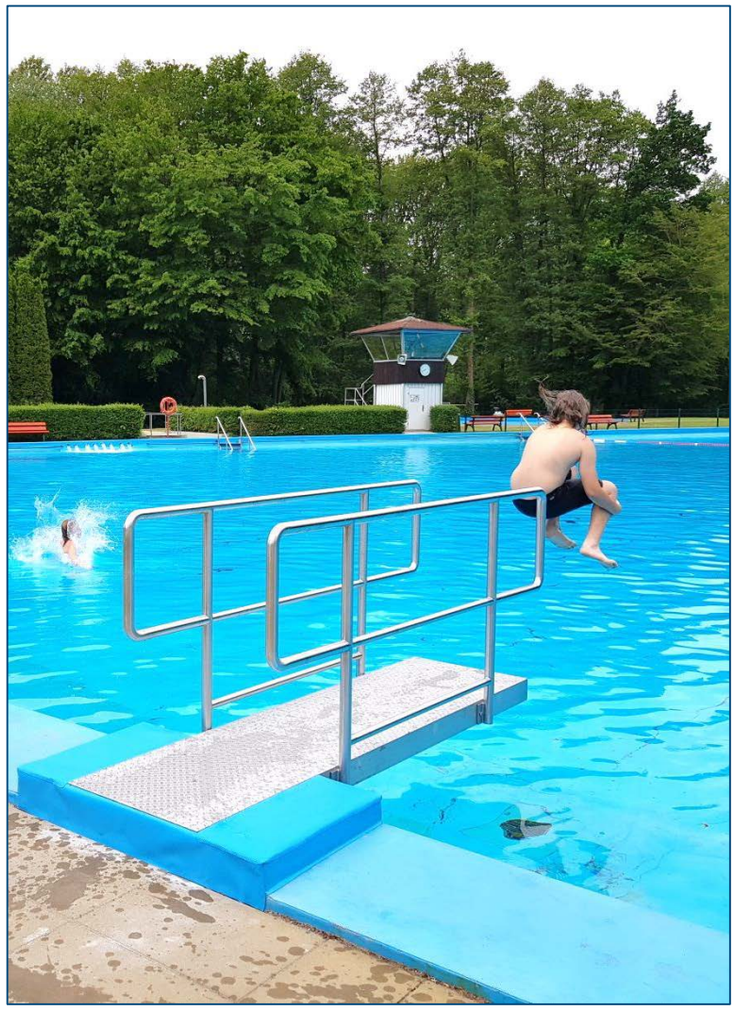
Umsatz 2023
34.630,05 €



Quelle: Aquapark Management GmbH; Besucher-/ Umsatzstatistik 2019-2022 Freibad Elsthal Luckenwalde

Freier Eintritt für Kinder/ Jugendliche während der Sommerferien

- Aktionszeitraum: 13.07.-26.08.2023
- Bewährte Initiative der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde
- 2.328 Nutzer, Freibad wird zum Freizeittreff



Bilder: Freibad Elsthal, 2019

Veranstaltungen im Freibad

- **Fritz-Party** am 15.07.2023
- **7. Luckenwalder Hundebadetag** als Saisonabschluss am 17.09.2023

Bilder: Freibad Elsthal, 2019 und 2020

APM

AQUAPARK
MANAGEMENT

FLÄMING
THERME

LUCKENWALDE