

Businessplan

Erlebnispark Eckenhagen

Mai 2024



Inhalt / Gliederung

Businessplan

1. Zusammenfassung
2. Geschäftsidee
3. Bauabschnitte
4. Standortanalyse
5. Zielgruppenanalyse
6. Equipment Sommerrodelbahn und Kletterturm
7. Markt- und Wettbewerbsanalyse
8. Marketing- und Vertriebsplanung
9. Personalplanung
10. Key-Daten
11. Realisierungsfahrplan
12. SWOT-Analyse

Anlage: finanzwirtschaftlicher Teil incl.

- Stammdaten
- Investitions- und Kapitalbedarfsplan
- Finanzierungs-, incl. Zins- und Tilgungsplan 10 Jahre
- Kostenstruktur
- Finanzübersicht 10 Jahre

1. Zusammenfassung

Mit einer **Investition von 2,63 Mio. Euro** in den Bau einer Sommerrodelbahn (Alpine Coaster), inklusive kompletter Infrastruktur und Nebeneinrichtungen wird der Erlebnis-park Eckenhagen bei - für diesen Standort **konservativ geplanten Besucherzahlen** und **marktgerechten Ticketpreisen** - bereits im 1. vollen Betriebsjahr ein positives EBITDA und ab dem 3. Betriebsjahr ein positives EBT erwirtschaften (siehe Anlage finanzwirtschaftlicher Teil).

Der Finanzbedarf, Bauabschnitt 1 im Überblick:

GRUNDSTÜCK	
Grundstückskauf inkl. Notarkosten, etc.	262.000 €
Jährliche Grundstücksmiete	
Zwischensumme Grundstück	262.000 €
Gesamtinvestitionen Material + Arbeit	2.376.126 €
DOKUMENTE UND GENEHMIGUNGEN	
Genehmigungsverfahren	111.000 €
Fachgutachten	35.000 €
Erörterungstermine	10.000 €
Ökologische Ausgleichsmaßnahme	50.000 €
Notar und Gründungskosten	7.000 €
Baugenehmigung + Architekt	30.000 €
Gesamt Produktionsstartkosten	243.000 €
PRODUKTIONSSTARTKOSTEN	
Erstbestückung diverse Materialien	6.651 €
Stromkosten erste 3 Monate	1.165 €
Eröffnungsfeier	5.000 €
Finanz-, Zinskosten während der Bauphase	
Gesamt Produktionsstartkosten	12.816 €
Gesamtinvestitionskosten	2.631.942 €

Der **Standort** ist insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zum Affen- und Vogelpark sowie die verkehrsmäßige Autobahnanbindung an die A 4 sowie die A 45 **ideal** (siehe Standortanalyse).

Das von der Topografie für den Bau einer Sommerrodelbahn hervorragend geeignete, 7,66 Hektar große Waldgrundstück wird im Mai 2024, vom Investor, Markus Lüdorf, käuflich erworben.

Das Ergebnis einer Down-Hill-Fahrt durch den bestehenden Eichen- und Buchenhochwald - der so erhalten bleiben soll - ist von seiner Art zumindest in NRW einzigartig und liegt voll im aktuellen Trend der Freizeittouristik hin zu nachhaltigen Naturerlebnissen.

Verbaut wird **erprobtes Equipment** der **Weltmarktführer** Wiegand/Sommerrodelbahn. Mit beiden Firmen wurde die Machbarkeit vor Ort bereits real simuliert und vertiefend besprochen; ein aktuelles Angebot (Mai 2024) der Firma Wiegand (Herstellerefirma der Sommerrodelbahn), liegt vor. Diese sind als Kern-investition mit in die Wirtschaftlichkeitsrechnung eingeflossen; alle übrigen Gewerke wurden von der Firma Sascha Valperz, konservativ kalkuliert (überwiegend Bauarbeiten, die die Firma S. Valperz als Tiefbauunternehmer realistisch abgeschätzt hat). Ferner wurden Planungspuffer für Unvorhergesehenes mit aufgenommen.

Markus Lüdorf wird das Unternehmen als Einzelunternehmung betreiben und ein **Eigenkapital** von **1,2 Mio. Euro in das Unternehmen einbringen**. Für den 1. Bauabschnitt (Sommerrodelbahn), werden ca. 2,63 Millionen Euro benötigt. Diese Kosten beinhalten die Genehmigungskosten, die Errichtung der Zufahrt und der Parkplätze, das Ein- und Ausstiegsgebäude, die Sommerrodelbahn selber sowie die Trassenführung. Die Differenz von ca. 1,43 Mio. € soll durch Fremdfinanzierung gedeckt werden. Alle weiteren Bauabschnitte, werden durch die direkten Einnahmen aus dem Park selber finanziert.

Die Finanzbeschaffung im Überblick:

Eigenkapital durch Immobilienverkäufe	1.200.000,00 €
Zinsgünstige Darlehen der Sommerrodelbahn-Herstellerfirma (ca. 3%)	292.837,80 €
Darlehen, Zins & Tilgung finanziert durch die Vermietung von Hölsterlöh 1 (3,8% Zinsen + 2,2% Tilgung = 6% = 2.500,00 € mtl. Belastung)	500.000,00 €
Bankdarlehen, Volksbank Oberberg oder Kreissparkasse Köln	637.162,20 €
Summe	2.630.000,00 €

Die **Gemeinde Reichshof/Bürgermeister**, Herr Gennies **unterstützt das Vorhaben**. Die für die Genehmigung/Betrieb der Anlage notwendigen Parkplätze für den Erlebnispark sollen auf unmittelbar angrenzenden gemeindlichen Grundstücken errichtet werden, die gepachtet werden bzw. die von Markus Lüdorf gekauft werden kann. Eine von der Gemeinde bereits vorgenommene **interne Vorabklärung** mit der Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises über die grds. Machbarkeit **hat zu einem positiven Ergebnis geführt**.

Für die Umwidmung des Waldes in ein Freizeitgelände ist die **Erstellung eines Flächennutzungsplans** und die **Aufstellung eines Bebauungsplans** (inclusive dazugehöriger Fachgutachten) erforderlich. Hierzu wurde bereits mit dem Stadtplaner HKS/Gerhard Kunze ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Alle notwendigen Gutachten sind inzwischen eingeholt. Ein Architekt für die Planung des Ein- und Ausstiegsgebäudes ist im April 2024 beauftragt worden (Architekturbüro Klein & Haklaj aus Gummersbach). Die Vorplanung für die Zuwegung und die Parkplatzflächen ist ebenfalls im April 2024 beauftragt worden (Ingenieurbüro HPC, aus Wehrath).

Die Gemeinde Reichshof, wird alle Ergebnisse aus den Gutachten und den Vorplanungen in einer 2. Offenlegung, im September 2024, veröffentlichen und dann, hoffentlich im Herbst 2024, einen Beschluss zur Nutzungsänderung der betreffenden Fläche, fassen.

2. Geschäftsidee

Der Unternehmer (M. Lüdorf) verfolgt den Plan zum Bau einer Sommerrodelbahn im Oberbergischen Kreis bereits seit über 7 Jahren und verfügt durch den Besuch mehrerer vergleichbarer Anlagen mit Praktika über Fachwissen im Betrieb solcher Anlagen. Die Realisierung ist bisher vorrangig an der Grundstücksfrage gescheitert, geeignete Hanggrundstücke mit guter Verkehrsanbindung sind sehr selten.

Sommerrodelbahnen gibt es weltweit viele und bei uns in Deutschland wird mit Sommerrodelbahnen – je nach Standort - in der Regel gutes Geld verdient. Das Erlebnis ist gerade bei jungen Menschen und bei denen, die jung geblieben sind, sehr beliebt. Sei es in Gruppen, mit Freunden oder als Familienausflug ins Grüne.

Die heutige Sicherheitstechnik in den Wiegand-Anlagen gibt höchste Sicherheit und Nervenkitzel zugleich. Das vorhandene Grundstück ist mit seiner Topografie, der Nähe zum Affen- und Vogelpark sowie der Autobahnanbindung der Schlüssel zum Erfolg. Der Bau eines Kletterturms ist eine ideale Ergänzung zur Sommerrodelbahn, soll aber erst im 2. Bauabschnitt realisiert werden und ist auch in diesem Businessplan nicht berücksichtigt. Selbst bei Mehrfachfahrten und einem anschließenden „kühlen Getränk“ verweilt man auf der Sommerrodelbahn keine Stunden. Es ist also ausreichend Zeit zum Besuch weiterer Attraktionen vorhanden. Deshalb sind Kletterturm und Sommerrodelbahn eine gute Symbiose, die sich gegenseitig befruchten. Hinzu kommen an diesem Standort die Besucher des Affen- und Vogelparks, die vorher/nachher unsere Einrichtungen besuchen, oder bei denen sich mehrköpfige Familien ggfs. aufteilen. Allein der Bekanntheitsgrad des Standortes Eckenhagen wird uns schon erheblich Besucher bescheren.

Der Erlebnispark soll durch weitere Nebeneinrichtungen (zum Beispiel Spielplatz) zum Verweilen in der Natur einladen.

Weitere Events und Gimmicks sind in Zukunft auf dem 7,66 Hektar großen Grundstück denkbar und darstellbar. So ist bereits im Umfang des Bebauungsplanes, Ferienhäuschen, ein Erlebnisspielplatz sowie eine Felsen-Höhlen-Heckenlabyrinth und Gastronomieangebote, eingeschlossen.

Mit der Sommerrodelbahn, dem bestehenden Affen- und Vogelpark, dem Freizeitbad mit Saunalandschaft, Stadion und Pumptrack und weiteren Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft schaffen wir im heilklimatischen Kurort Eckenhagen in sehr verkehrsgünstiger Lage ein umfassendes Freizeitangebot für Tagesausflügler aus dem Kölner Raum und dem Ruhrgebiet.

3. Bauabschnitte

Aufgrund der Inflations- und Zinsentwicklung des letzten Jahres, habe ich beschlossen, den Park in Bauabschnitten zu erstellen. Ursprünglich sollte der Park direkt mit der Sommerrodelbahn, der Zuwegung + Parkflächen, dem Kletterturm sowie dem Erlebnisspielplatz, eröffnet werden.

1. geplanter Bauabschnitt (Sommerrodelbahn, Parkplätze)

- Ausbau der Zuwegung über die Hahnbacher Str. sowie der Parkplatzflächen.
- Bau der Sommerrodelbahn, mit dem "Ein- und Ausstiegsgebäude". In dem Gebäude werden auch Toiletten und ein Imbiss untergebracht, sowie eine Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss.

2. geplanter Bauabschnitt (Kletterturm mit Aussichtsplattform und Unterbau)

- Errichtung des Kletterturmes mit dem Unterbau.
- Der Unterbau dient dazu, eine gerade Fläche in dem Hang zu schaffen, auf der der Kletterturm stehen soll. Außerdem soll in dem Unterbau, die Verwaltung/Kassen, Toiletten, der Raum für das Kletter-Gurtzeug und ein Gastronomiebereich mit Innensitzplätzen, untergebracht werden.

3. geplanter Bauabschnitt (Erlebnis-Spielplatz)

- Bau des Erlebnis-Spielplatzes

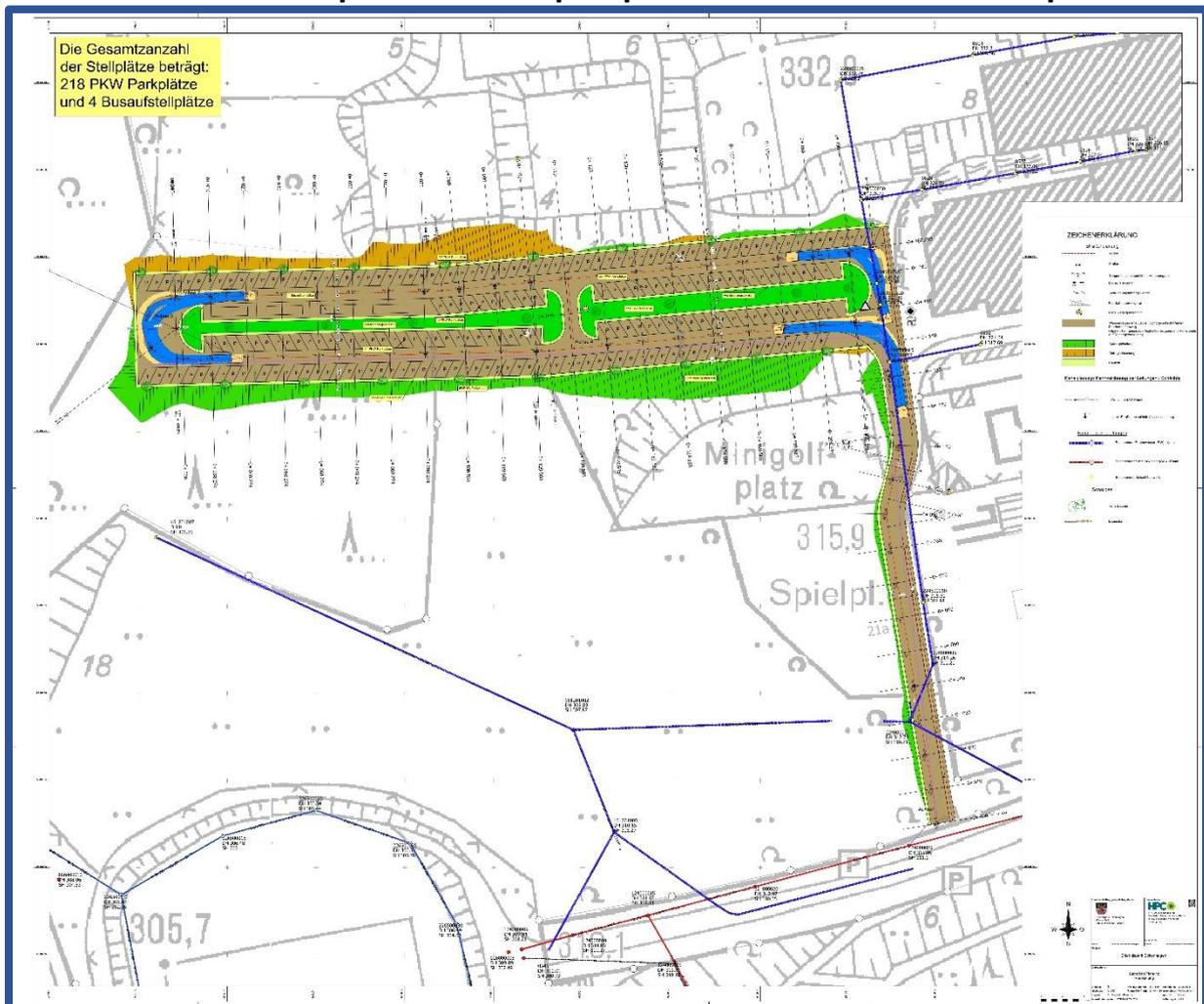
In weiteren Bauabschnitten, sollen noch 12 Ferienhäuschen (6 x Stelzenhäuschen & 6 x Fachwerkhäuschen) für Übernachtungsgäste, sowie ein „Felsen-Hecken-Höhlen-Labyrinth“ errichtet werden.

Diese Bauabschnitte sind bereits Bestandteil, der geplanten Nutzungsänderung Nr. 72

Artwork Zeichnung des geplanten Vorhabens mit Ein- und Ausstiegsgebäude, Kletterturm, Erlebnisspielplatz, sowie Ferienhäuschen und Gastroangeboten.



**Vorplanung der Zuwegung sowie der Parkplatzfläche.
Gesamt 218 Pkw-Parkplätze & 4 Busparkplätze bzw. Wohnmobilstellplätze**



Der Investor (der Gründer)

Markus Lüdorf, geb. am 28.01.1969 in Bergneustadt

wohnhaft in Hölsterlöh 1, 51580 Reichshof-Sinspert,
verheiratet, 2 Kinder (11 + 14 Jahre alt).

Gelernter Industriekaufmann, als Angestellter im Vertrieb von Winkler Elastik, Drabenderhöhe und im Einkauf von Merten GmbH (heute Schneider Electric GmbH), Wiehl Bomig.

Seit 2005 selbstständiger Omnibusunternehmer mit aktuell 12 Mitarbeitern.
Das Kerngeschäft ist die Beförderung von Menschen mit Behinderung für eine lokale Behindertenwerkstatt.

Seit 2015 ehrenamtlich im Vorstand des gemeinnützigen Vereins
„Lebenswert Oberberg e.V.“. Der Verein betreibt die Suppenküche in Gummersbach
Steinenbrück, welche 3 x in der Woche Mahlzeiten an Bedürftige ausgibt.
www.suppenkueche.lebenswert-oberberg.de/

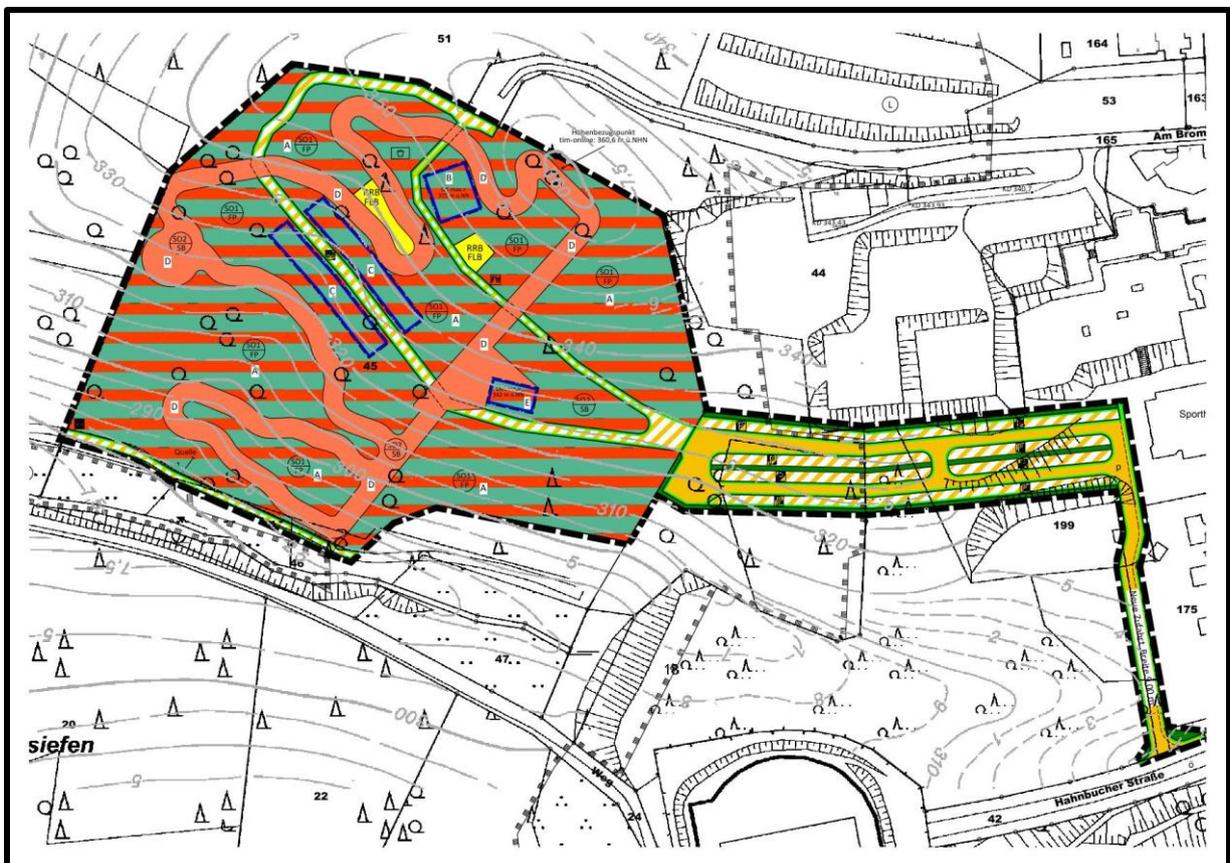
Seit März 2023, 1. Vorsitzender des Mensaver eins der Gesamtschule Eckenhagen.

Betreiber von 3 Ferienwohnungen in Reichshof-Sinspert, seit 2017.
www.landhaus-luedorf.de

Hobbies: Fahrradfahren, Schwimmen, Wandern, Bergwandern, Freizeitparks besuchen.

4. Standortanalyse

Das geplante Gelände für den Erlebnispark Eckenhagen befindet sich auf der Südseite des „Brombergs“ und ist bereits über die gleichnamige Straße (Am Bromberg) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrt sowie die Parkmöglichkeiten für den Erlebnispark Eckenhagen, soll über die Hahnbacher Str. erfolgen. Eckenhagen ist in erster Linie für den Affen- und Vogelpark bekannt, welcher sich an der Straße, Am Bromberg und damit in unmittelbarer Nähe zum geplanten Erlebnispark Eckenhagen befindet. Eckenhagen hat aber mit der Saunalandschaft des Monte Mare Schwimmbads, dem Stadion und einer Pumptrack-Strecke und sonstigen Freizeiteinrichtungen als heilklimatischer Kurort mit Kurpark und Klinik, einen Namen als Naherholungsgebiet. Über 200 markierte Wanderwege locken zum Wandern, Erholen und Durchatmen ein; u. a. an der nahegelegenen Wiehltalsperre.



Eckenhagen ist ca. 55 km von Köln und ca. 70 – 120 km von den Metropolen im Rhein-Ruhrgebiet entfernt und stellt dadurch ein attraktives Ziel für Tagesausflügler dar.

Durch die gute Autobahnanbindung (A4) beträgt z. B. die Fahrzeit von Köln nach Eckenhagen weniger als eine Stunde.

In nur 14 km Entfernung von Eckenhagen entfernt befindet sich das Autobahnkreuz Olpe Süd, welches die A45 mit der A4 verbindet. Die A45 ist eine wichtige Verbindung zu Siegen und Gießen im Süden sowie Dortmund, Hagen und Wuppertal im Norden. Durch die hervorragenden Autobahnanbindungen ist Eckenhagen ein außergewöhnlich guter Standort für einen Freizeitpark und erreicht in einem Radius von 100 – 120 km ca. 12 Millionen potenzielle Besucher (Einwohner).

5. Zielgruppenanalyse

Sowohl die geplante Sommerrodelbahn als auch der Kletterturm bietet Spaß für Kinder ab 3 Jahren bis ins hohe Alter.

Den größten Anteil unserer Zielgruppe sehen wir jedoch in Familien mit Kindern und Familien mit Teenagern.

Die Praxis zeigt jedoch auch, dass junge Erwachsene und selbst Erwachsene gerne das Angebot einer Sommerrodelbahn und eines Kletterturmes annehmen.

Darüber hinaus möchten wir Schulklassen, speziell für den Kletterturm gewinnen. Ziel ist es, feste Zeiten an Schultagen (vormittags) zu vereinbaren.

Durch die direkte Nachbarschaft zu dem Affen- und Vogelpark Eckenhagen erwarten wir nicht unerhebliche Synergieeffekte. Familien werden sowohl den Affen- und Vogelpark als auch die Sommerrodelbahn bzw. den Kletterturm an einem Tag besuchen.

Familien mit kleineren und schon größeren Kindern werden sich vielleicht aufteilen und jeweils ein Elternteil wird mit dem kleineren Kind den Vogelpark und der andere Elternteil mit dem größeren Kind die Sommerrodelbahn besuchen.

6. Equipment Sommerrodelbahn und Kletterturm

Sommerrodelbahn (Alpine Coaster)

Die Sommerrodelbahn ist ein sogenannter Alpine Coaster des Weltmarktführers Josef Wiegand GmbH & Co. KG und ist ein schienengeführtes Rodelbahnsystem. Der Bob umschließt die Laufschiene, so dass ein Entgleisen bzw. Herauskippen aus der Bahn unmöglich ist. Jeder Fahrer kann die Geschwindigkeit individuell bestimmen. Der große Vorteil dieses Systems ist es, dass es wetterunabhängig betrieben werden kann. Bei Regenwetter kann jeder Bob mit einem Regendach ausgestattet werden. Unten angekommen wird der Besucher mit einem Liftsystem wieder an den Ausgangspunkt zurückgezogen. Ein zwischenzeitliches Verlassen des Bobs ist nicht notwendig. Unsere geplante Sommerrodelbahn soll eine Gesamtstreckenlänge von ca. 1.112 m bekommen, wovon 889 m Bergabstrecke und 223 m Bergaufstrecke sind.

In dem „Bahnhofsgebäude“, wo der Einstiegs- und Ausstiegspunkt der Sommerrodelbahn untergebracht ist, sind auch noch die Gästetoiletten, ein Kiosk bzw. Imbissraum, die Schlittengarage und ein Kontrollraum sowie eine Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss, untergebracht.



Kletterturm

Der Kletterturm ist ein Produkt der Firma KristallTurm GmbH & Co. KG.

KristallTurm hat bisher 50 Klettertürme bzw. Kletteranlagen weltweit gebaut, davon 11 Klettertürme in Deutschland. KristallTurm bietet höchste Qualität und ist dafür bekannt, sehr hochwertige und langlebige Anlagen zu bauen.

Unser geplanter Kletterturm soll aus 7 Masten bestehen. Zwischen den Stahlmasten sind die einzelnen Kletterstationen montiert. Der gesamte Kletterturm wird 5 Ebenen haben. Die unterste Ebene ist bodennah und bietet speziell kleinen Kindern die Möglichkeit, ihre Kletterkünste auszutesten. Die drei weiteren Kletterebenen bieten insgesamt 36 Kletterstationen für größere Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Die einzelnen Ebenen werden durch eine Treppe verbunden, die nur von den Kletterern benutzt werden kann. Die oberste Ebene ist eine große Aussichtsplattform, die unabhängig von den kletternden Besuchern, von allen Besuchern genutzt werden kann. Die Aussichtsplattform wird über eine eigene, zusätzliche Treppe erreicht, die auf dem nachfolgenden Foto zu sehen ist. Der Kletterturm hat einen Durchmesser von 18 m und eine Höhe von ca. 16 m. Eine 2 x 80 m lange „Seilbahn“, ein „Plankenlauf“ und eine „Abseilstation“ können zusätzlichen Nervenkitzel bieten und machen den Kletterturm noch attraktiver.

Da der Kletterturm in leichter Hanglage aufgestellt werden soll, kommt das „Fundament“ in voller Geschosshöhe halbseitig aus dem Erdreich, so dass wir einen Gastronomiebereich, Toiletten, die Verwaltung und den Raum für die Lagerung des Klettergurtzeuges in dem „Unterbau“ unterbringen können.



7. Markt- und Wettbewerbsanalyse

Die Sommerrodelbahn

Die Firma Wiegand ist ein Weltmarktführer im Bereich Sommerrodelbahn und hat bis heute insgesamt 282 Alpine Coaster rund um den Globus gebaut; davon 45 allein in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die Firma Wiegand auch 8 Sommerrodelbahnen bzw. Alpine Coaster selbst in Deutschland. Die von Wiegand betriebenen Sommerrodelbahnen besuchen zwischen ca. 116.000 und ca. 470.000 Personen jährlich, abhängig vom jeweiligen Standort (siehe Anhang, Liste über Besucherzahlen der Firma Wiegand).

In NRW gibt es 8 Sommerrodelbahnen und davon 3 Alpine Coaster.

1. Fort Fun Abenteuerland, Bestwig
2. Winterberg
3. Alpincenter Bottrop

Alle drei Sommerrodelbahnen sind mehr als eine Autostunde von Eckenhagen entfernt, so dass es keine direkte Konkurrenz im Umkreis von Eckenhagen gibt. Durch die relative Nähe zu Köln und dem Umland von Köln haben wir einen Standortvorteil gegenüber den Sommerrodelbahnen im Sauerland.

Selbst die Anlage in Bottrop ist von Köln aus 84 km entfernt, so dass wir auch hier eine kürzere Anfahrt bieten können.

Unser größter Vorteil ist jedoch die unmittelbare Nähe zum Affen- und Vogelpark Eckenhagen, der ca. 150.000 Besucher jährlich begrüßen kann. Da unser Erlebnispark Eckenhagen nur 250 m vom Vogelpark entfernt ist, erwarten wir, dass auch Besucher des Vogelparks unsere Angebote nutzen werden.

Konservativ rechnen wir nach einer mehrjährigen Hochlaufkurve im eingeschwungenen Zustand mit ca. 148 T verkauften Tickets. Dies liegt im unteren Drittel der von Wiegand veröffentlichten Verkaufszahlen ihrer Bahnen (siehe Anlage, Verkaufszahlen Wiegand-Bahnen). Bei durchschnittlich 3 Tickets je Besucher erwarten wir im Geschäftsjahr etwa 50.000 Besucher auf der Sommerrodelbahn.

Der Kletterturm

Mit dem Kletterturm werden wir im weiten Umkreis ein Alleinstellungsmerkmal für Reichshof und den Oberbergischen Kreis schaffen. Es gibt keine vergleichbare Anlage im Radius von 120 km.

Es gibt einen Klettergarten in Olpe, einen Kletterwald in Hennef, Freudenberg, Odenthal, Siegen und in Winterberg sowie Panarbora in Waldbröl. Alle sind jedoch nicht mit unserem geplanten Kletterturm zu vergleichen. Diese sind in der Regel an Bäumen befestigt und bieten daher z. B. keine Aussichtsplattform und auch keinen Treppenaufgang, um die einzelnen Kletterebenen zu erreichen. Die Aussichtsplattform soll für ein Gastronomisches Angebot genutzt werden, sodass die Attraktivität des Kletterturms dadurch auch noch mal angehoben wird.

Gemäß den Erfahrungen des Herstellers nutzen zwischen 20.000 und 35.000 Besucher jährlich den Kletterturm. Nach einer mehrjährigen Hochlaufkurve haben wir konservativ ca. 16 T Besucher angenommen (siehe Businessplan).

8. Marketing- und Vertriebsplanung

Der Standort hat bereits einen sehr hohen Bekanntheitsgrad durch den Affen- und Vogelpark und die Nähe zu den übrigen Freizeiteinrichtungen in Eckenhagen. Damit hat auch unser Park bereits eine außerordentliche Aufmerksamkeit.

In der ca. 1-jährigen Errichtungsphase planen wir eine mediale Berichterstattung über den Baufortschritt und die geplanten Attraktionen. Dadurch wollen wir unser Projekt bereits vor Eröffnung interessant machen.

Einen detaillierten Marketing- und Vertriebsplan wollen wir dann ca. 3-6 Monate vor der Eröffnung erarbeiten. Hier steht die Präsenz unseres Freizeitparks in Social Media und der Aufbau eines eigenen YouTube Kanals im Vordergrund.

Dies soll durch Einzelevents von der Eröffnungsfeier über Sonderthemen - verteilt über das ganze Jahr - angereichert werden.

Bereits jetzt gibt es eine begleitende Webseite mit zahlreichen Informationen zum geplanten Vorhaben; Erlebnispark Eckenhagen:

<https://www.projektentwicklung-erlebnispark-eckenhagen.de/>

9. Personalplanung

Ermittlung des Personalbedarfs für den „Erlebnispark Eckenhagen“

Der **Investor und Betreiber, Markus Lüdorf** soll folgende wesentlichen Aufgaben übernehmen:

- Personalsuche, Einstellung, Führung der Mitarbeiter, Personalverwaltung
- Jährliche Sicherheitsunterweisung für alle Mitarbeiter
- Täglicher Kassenabschluss
- Materialeinkauf
- Marketing, Pflegen der Website
- Betreiben eines parkeigenen YouTube Kanals
- Betrieb und Pflege Social Media

Kletterturm

Ein fester Mitarbeiter und zwei weitere Minijobber an Wochenenden/Feiertagen.

Sommerrodelbahn

Ein fester Mitarbeiter und zwei weitere Minijobber an Wochenenden/Feiertagen.

Zwei weitere Mitarbeiter für Reinigungsarbeiten und Grünarbeiten.

Gastronomie/Kiosk

Ein fester Mitarbeiter und zwei weitere Minijobber am Wochenden/Feiertagen.

10. Key-Daten

Der Businessplan wurde von den grundsätzlichen Annahmen bewusst konservativ gerechnet. Bezogen auf eine max. theoretischen Auslastung der Sommerrodelbahn von rund 890.000 Fahrten p.a. wurde eine max. realisierbare Auslastung von 150.701 Fahrten p.a. (16,94%) = 100% Gesamtkapazität angenommen. Zusätzlich wird die Gesamtkapazität erst im 6. Jahr erreicht, während sie im 2. Jahr mit Betriebsstart bei 65% = 97.956 Fahrten beginnt.

Die gesamte Investition für den 1. Bauabschnitt, beläuft sich auf 2,63 Mio. €, incl. Sämtlicher Planungs-, Genehmigungs- und Produktionsstartkosten sowie Kosten für Unvorhergesehenes.

Mit den angenommenen Eingangsparametern (siehe unten), der Investitionssumme und dem Bankdarlehen ergibt sich ein EBITDA von ca. 230 – 460 T € p.a. bzw. ein EBT von ca. 47 – 300 T € p.a. jeweils aufsteigend ab 4. Planungsjahr aufsteigend. Die flüssigen Mittel am Jahresende unterschreiten zu keiner Zeit 200 T € und erhöhen sich aufgrund der konservativen Ausschüttungspolitik auf über 500 T € p.a. Der Verschuldungsgrad erreicht in den Anfangsjahren zunächst einen Wert von 1,29, wird jedoch bis zum 10. Jahr auf 0,41 abgebaut. Die Eigenkapitalrendite wächst ab dem 2. Planungsjahr von -0,6% auf 15,0% (10. Jahr). Der Internal Rate of Return (IRR) liegt bei 8,29% bei einem Abzinsungssatz von 10%

Folgende wesentliche Eingangsgrößen wurden berücksichtigt und Finanzkennzahlen ergeben sich:

	2. Jahr (Betriebsstart)	6. Jahr (100%)
Anzahl Fahrten	97956	150701
Anzahl Kletterturm-Besucher	-	-
Nutzungsrate	65%	100%
Einzelticketpreis	5,00 €	5,55 €
3-er Ticketpreis	13,50 €	14,99 €
5-er Ticketpreis	20,00 €	22,20 €
Ø-Ticketpreis (Rodelbahn)	4,39 €	4,87 €
Ø-Ticketpreis (Kletterturm)	-	-
Ø-Ticketpreis (Gesamt)	-	-
Ø-Kosten pro Ticket (Rodelbahn)	2,02 €	2,16 €
Ø-Kosten pro Ticket (Gesamt)	2,02 €	2,16 €
Betriebskosten Gesamt p.a.	116141,00 €	185446,00€
Vertriebs- und Verwaltungskosten p.a.	42659,00 €	44365,00 €
EBITDA Marge pro Ticket (Rodelbahn)	2,37 €	2,72 €
EBITDA Marge pro Ticket (Gesamt)	-	-
EBITDA p.a.	231982,00 €	409041,00€
EBT p.a.	7656,00 €	190363,00€

Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
UMSATZ		-	429.782 €	495.902 €	562.022 €	697.238 €	733.935 €	733.935 €	808.136 €	808.136 €	808.136 €
Einzeltickets		-	146.934 €	169.539 €	192.144 €	238.372 €	250.918 €	250.918 €	276.286 €	276.286 €	276.286 €
3-er Tickets		-	77.140 €	89.008 €	100.876 €	125.145 €	131.732 €	131.732 €	145.050 €	145.050 €	145.050 €
5-er Tickets		-	205.707 €	237.355 €	269.002 €	333.721 €	351.285 €	351.285 €	386.800 €	386.800 €	386.800 €
Kletterturm		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KOSTEN DER VERKAUFEN WAREN		(1.905 €)	(73.482 €)	(125.915 €)	(131.389 €)	(137.106 €)	(141.081 €)	(143.283 €)	(145.730 €)	(148.461 €)	(151.529 €)
Ersatzteile und Wartung	30%		36.115 €	39.909 €	43.927 €	48.181 €	51.000 €	52.359 €	53.963 €	55.852 €	58.078 €
Strom	3%	1.840 €	4.242 €	4.658 €	5.081 €	5.512 €	5.757 €	5.813 €	5.868 €	5.924 €	5.979 €
Wasser	1%	65 €	1.664 €	1.911 €	2.158 €	2.404 €	2.528 €	2.529 €	2.529 €	2.530 €	2.531 €
Personal	47%		31.460 €	79.437 €	80.223 €	81.010 €	81.796 €	82.583 €	83.369 €	84.156 €	84.942 €
VERTRIEBS- UND VERWALTUNGSKOSTEN	26%	(16.019 €)	(42.659 €)	(43.085 €)	(43.512 €)	(43.939 €)	(44.365 €)	(44.792 €)	(45.218 €)	(45.645 €)	(46.072 €)
Löhne und Gehälter - Administration	€/month 0		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro, Rechts- & Buchhaltungskosten	€/month 962	11.148 €	11.148 €	11.259 €	11.371 €	11.482 €	11.594 €	11.705 €	11.817 €	11.928 €	12.040 €
IT & Kommunikation	€/month 162	1.871 €	1.871 €	1.890 €	1.908 €	1.927 €	1.946 €	1.964 €	1.983 €	2.002 €	2.020 €
Marketingkosten	€/month 259	3.000 €	3.000 €	3.030 €	3.060 €	3.090 €	3.120 €	3.150 €	3.180 €	3.210 €	3.240 €
Versicherung	€/month 1.040	12.000 €	12.120 €	12.240 €	12.360 €	12.480 €	12.600 €	12.720 €	12.840 €	12.960 €	13.080 €
Leasing + Outsourcing	€/month 1.269	14.640 €	14.786 €	14.932 €	15.078 €	15.224 €	15.370 €	15.516 €	15.662 €	15.808 €	15.954 €
GESAMTKOSTEN	100%	(17.924 €)	(116.141 €)	(169.000 €)	(174.901 €)	(181.045 €)	(185.446 €)	(188.075 €)	(190.948 €)	(194.106 €)	(197.601 €)
STEUERN AUF VERKÄUFE			(81.659 €)	(94.221 €)	(106.784 €)	(132.475 €)	(139.448 €)	(139.448 €)	(153.546 €)	(153.546 €)	(153.546 €)
MwSt.	19%		(81.659 €)	(94.221 €)	(106.784 €)	(132.475 €)	(139.448 €)	(139.448 €)	(153.546 €)	(153.546 €)	(153.546 €)
EBITDA		(17.924 €)	231.982 €	232.681 €	280.337 €	383.718 €	409.041 €	406.412 €	463.642 €	460.484 €	456.990 €
Bankkredit: Zinszahlungen		-	(54.412 €)	(54.412 €)	(47.611 €)	(43.076 €)	(38.542 €)	(34.008 €)	(29.473 €)	(24.939 €)	(20.405 €)
Abschreibungen		-	(185.136 €)	(185.136 €)	(185.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)
EBT		(17.924 €)	(7.565 €)	(6.867 €)	47.591 €	160.506 €	190.363 €	192.269 €	254.034 €	255.410 €	308.325 €
Körperschaftsteuer	30%	-	-	-	(14.277 €)	(48.152 €)	(57.109 €)	(57.681 €)	(76.210 €)	(76.623 €)	(92.497 €)
NETTOGEWINN DER PERIODE		(17.924 €)	(7.565 €)	(6.867 €)	33.314 €	112.354 €	133.254 €	134.588 €	177.824 €	178.787 €	215.827 €
Ziel 15% Profit		0%	-2%	-1%	6%	16%	18%	18%	22%	22%	27%

Bilanz

BILANZ		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
ANLAGEVERMÖGEN		1.182.076 €	2.606.410 €	2.546.062 €	2.394.516 €	2.299.798 €	2.219.711 €	2.140.557 €	2.091.668 €	2.043.453 €	2.036.729 €
Anlage, Equipment		243.000 €	2.446.807 €	2.261.671 €	2.076.536 €	1.896.400 €	1.716.265 €	1.536.129 €	1.355.994 €	1.175.858 €	1.047.598 €
Lizenzen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorräte		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten		939.076 €	159.603 €	284.391 €	317.981 €	403.398 €	503.446 €	604.428 €	735.675 €	867.595 €	989.132 €
EIGEN UND FREMDKAPITAL		1.182.076 €	2.606.410 €	2.546.061 €	2.394.516 €	2.299.797 €	2.219.710 €	2.140.556 €	2.091.668 €	2.043.452 €	2.036.728 €
FREMDKAPITAL		-	1.431.899 €	1.431.899 €	1.312.574 €	1.193.249 €	1.073.924 €	954.599 €	835.274 €	715.950 €	596.625 €
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten		-	1.431.899 €	1.431.899 €	1.312.574 €	1.193.249 €	1.073.924 €	954.599 €	835.274 €	715.950 €	596.625 €
Darlehen - Bank		-	1.431.899 €	1.431.899 €	1.312.574 €	1.193.249 €	1.073.924 €	954.599 €	835.274 €	715.950 €	596.625 €
EIGENKAPITAL		1.182.076 €	1.174.511 €	1.114.163 €	1.081.942 €	1.106.549 €	1.145.787 €	1.185.958 €	1.256.394 €	1.327.504 €	1.440.105 €
Eigenkapital		1.200.000 €	1.182.076 €	1.174.511 €	1.114.163 €	1.081.942 €	1.106.549 €	1.145.787 €	1.185.958 €	1.256.394 €	1.327.504 €
Gewinnrücklagen		(17.924 €)	(7.565 €)	(60.348 €)	(32.221 €)	24.607 €	39.237 €	40.171 €	70.436 €	71.110 €	112.601 €

Cash Flow, Finanzkennzahlen

CASHFLOW STATEMENT		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
FLÜSSIGE MITTEL AM JAHRESANFANG		-	939.076 €	159.603 €	284.391 €	317.981 €	403.398 €	503.446 €	604.428 €	735.675 €	867.595 €
Mittelzufluss aus Eigenkapital		1.200.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		(17.924 €)	177.570 €	178.268 €	218.449 €	292.490 €	313.390 €	314.724 €	357.959 €	358.922 €	344.088 €
Kauf von Eigentum und Equipment		(243.000 €)	(2.388.942 €)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rückzahlung von Darlehen		-	-	-	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)
Rückzahlung - Darlehen - Bank		-	-	-	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)
Mittelzufluss aus Darlehen		-	1.431.899 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendenausschüttungsquote		-	-	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Dividenden der Period		-	-	(53.481 €)	(65.535 €)	(87.747 €)	(94.017 €)	(94.417 €)	(107.388 €)	(107.677 €)	(103.226 €)
FLÜSSIGE MITTEL AM JAHRESENDE		939.076 €	159.603 €	284.391 €	317.981 €	403.398 €	503.446 €	604.428 €	735.675 €	867.595 €	989.132 €

Finanzierungskennzahlen und Investitionsquoten		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE											
Verschuldungsgrad (Gesamtverbindlichkeiten / Eigenkapital)		0,00	1,22	1,29	1,21	1,08	0,94	0,80	0,66	0,54	0,41
Schuldendienstquote (EBITDA / Darlehen + Zinszahlungen)		0,00	4,26	4,28	1,68	2,36	2,59	2,65	3,12	3,19	3,27
RENTABILITÄTSRATE											
Eigenkapitalrendite (Nettogewinn / Eigenkapital)		-1,5%	-0,6%	-0,6%	3,1%	10,2%	11,6%	11,3%	14,2%	13,5%	15,0%

PROJEKT Free Cashflow des Eigenkapitals (FCFE), Kapitalwert		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Nettoeinkommen		953.592 €	(17.924 €)	(7.565 €)	(6.867 €)	33.314 €	112.354 €	133.254 €	134.588 €	177.824 €	178.787 €
Investitionsaufwand		(2.631.942 €)	(243.000 €)	(2.388.942 €)	-	-	-	-	-	-	-
Abschreibung		1.584.345 €	-	185.136 €	185.136 €	185.136 €	180.136 €	180.136 €	180.136 €	180.136 €	180.136 €
Anderungen im Betriebskapital		0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuverschuldung		1.431.899 €	1.431.899 €	-	-	-	-	-	-	-	-
Schuldenrückzahlung		(835.274 €)	-	-	-	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)
FCFE		502.619 €	(260.924 €)	(779.473 €)	178.268 €	99.124 €	173.165 €	194.065 €	195.399 €	238.634 €	239.597 €
Abzinsungssatz	10%	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564	0,513	0,467	0,424	0,386	0,350
Kapitalwert, DCFE@10%		(57.116 €)	(215.640 €)	(585.630 €)	121.760 €	61.549 €	97.747 €	99.586 €	91.155 €	101.204 €	92.375 €
Kapitalwert, aufsummiert		(215.640 €)	(801.269 €)	(679.510 €)	(617.961 €)	(520.214 €)	(420.628 €)	(329.473 €)	(228.269 €)	(135.894 €)	(57.116 €)
IRR (Internal Rate of Return)	8,29%										
- Minimum IRR	15,00%										
- Delta bis Minimum	-6,71%										

11. Realisierungsfahrplan

- 2. Offenlage soll im September 2024 erfolgen
- Beschluss zur Nutzungsänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Oktober 2024 erfolgen.
- Bauantrag für den 1. Bauabschnitt, soll im Winter 2024/2025 erfolgen.
- Baugenehmigung soll im Frühjahr 2025 erfolgen.
- Baubeginn soll ab dem Frühjahr 2025 erfolgen.
- Eröffnung des Parks: Frühjahr 2026

Diese Zeiten können sich in Abhängigkeit von der Genehmigung und dem Planungsprozess flexibel verschieben.

12. SWOT-Analyse

Strengths

- Optimaler Standort mit einem sehr großen Einzugsgebiet
- Ideale Ergänzung/Erweiterung zum bestehenden Affen- und Vogelpark mit gewachsener Marktsituation
- Ausgereifte und sichere Anlagen mit erprobten Referenzen/Business Plan
- Solvente Eigenkapitalsituation der Investoren ohne institutionellen Charakter

Weaknesses

- Parkplatzsituation nicht optimal, enge Abstimmung/Vereinbarung mit Eigentümern des Affen- und Vogelparks
- Umfangreicher Planungs- und Genehmigungsprozess
- Begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten des Erlebnisparks

Opportunities

- Deutlich höhere Auslastung (>20%) der Sommerrodelbahn möglich
- Mögliche Bewirtung noch nicht im BP berücksichtigt

Threats

- Unzureichende Personalbeschaffung

Generelle Risikobewertung

Wettbewerbsrisiko

Der Erlebnispark Eckenhagen hat bezogen auf die Sommerrodelbahn und den Kletterturm keinen unmittelbaren Wettbewerb. Ähnliche Anlagen befinden sich im Sauerland (Sommerrodelbahn Fort Fun) bzw. Bottrop und sind somit mehr als 80 bzw. 135 km entfernt von dem Erlebnispark und außerhalb des Einzugsbereichs.

Als unmittelbare Konkurrenz wäre der Affen- und Vogelpark, der an den Erlebnispark angrenzt, zu sehen. Allerdings liegt der Besucherfokus hierbei eher bei Familien mit

Kleinkindern und Kindern bis 10 Jahren. Daher ergibt sich hier ein Überschneidungsbereich für Familien mit Kindern ab 3-4 Jahren. Wir gehen durch die unmittelbare Nähe des Affen- und Vogelparks nicht von einer Wettbewerbs-, sondern von einer Verstärkungssituation für beide Einrichtungen aus (siehe S. 15)

Finanzrisiko

Die Fähigkeit des Erlebnisparks Eckenhagen, seinen Anlegern garantierte Renditen zu liefern, hängt stark von der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens ab. Für den Fall, dass ungünstige wirtschaftliche Bedingungen eintreten, wie z.B. eine Rezession sind im Business Plan zwar nicht berücksichtigt, allerdings sind die Eingangsparameter (Ticketverkauf, Ticketpreise) bewusst konservativ gewählt, so dass das Erreichen der Planzahlen, die Bedienung der Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten sowie die Renditeerwartungen sicher erfüllt werden können.

Betriebsrisiko

Der Betrieb der Sommerrodelbahn sowie des Kletterturms sind bezogen auf die erforderlichen Sicherheitsstandards auf dem neuesten und höchsten Stand der Technik. Insbesondere der Betrieb der Sommerrodelbahn ist mit der Lieferung der Anlage durch die Firma Wiegand als Weltmarktführer standardisiert und automatisiert und über zahlreiche Referenzen abgesichert sowie mit Servicekonzepten von Wiegand hinterlegt. Das Betriebsrisiko kann daher als sehr gering angenommen werden.

Anlage: Finanzwirtschaftlicher Teil

Stammdaten

Anlagen-Layout	
Streckenlänge	1.112 m
Durchschnittsgeschwindigkeit	19 km/h
Fahrdauer	00:03:31
Abstand zwischen zwei Fahrzeugen	75 m
Zeit bis nächster Fahrer startet	00:00:14
Anzahl Fahrer auf Strecke	21
Tage pro Jahr	365
Max. Betriebsstunden	8760
Betriebsmonate pro Jahr	8
Betriebstage pro Monat	30
Betriebsstunden pro Tag	10
Gesamtbetriebsstunden	2400
Max. Anzahl Fahrten	861.151
Erwartete max. Anzahl Fahrten	150.701
Auslastung max. mögliche Fahrten	27%
Auslastung max. erwartete Fahrten	18%
Wasserpreis	6,53 €
Strompreis	0,40 €/kWh

Grunddaten Rodelbahn		
	Wochentag	/.Ende + Ferie
Stunden pro Tag	10	12
Max. Fahrten pro Stunde	359	359
Max. Anzahl Fahrten pro Tag	3.588	4.306
Durchschnittliche Auslastung	6%	28%
Fahrten pro Tag	215	1.206
Tage geöffnet	140	100

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Average
Auslastung pro Jahr	0,0%	65,0%	75,0%	85,0%	95,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	82%
Anzahl Fahrten	-	97.956	113.026	128.096	143.166	150.701	150.701	150.701	150.701	150.701	123.575
Umsatz	- €	429.782 €	495.902 €	562.022 €	697.238 €	733.935 €	733.935 €	808.136 €	808.136 €	808.136 €	6.077.223 €
Anzahl Kletterturm-Besucher	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umsatz	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gehaltserhöhung	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	3,6%
Strompreiserhöhung	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	3,6%
Sonstige Kostenerhöhung	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	3,6%
Erhöhung Ticketpreise	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,0%	0,0%	0,0%	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,0%	11,0%	11,0%	22,2%	22,2%	22,2%	10,0%

Investitions- und Kapitalbedarf

GELÄNDEVORBEREITUNG	Depredation	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Einzäunung Parkgelände	75.000 € 15 year(s)		5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Internet)	75.000 € 12 year(s)		6.250 €	6.250 €	6.250 €	6.250 €	6.250 €	6.250 €	6.250 €	6.250 €	6.250 €
Zwischensumme Geländevorbereitung	150.000 €										
SOMMERRODELBAHN											
Sommerrodelbahn	976.126 € 12 year(s)		81.344 €	81.344 €	81.344 €	81.344 €	81.344 €	81.344 €	81.344 €	81.344 €	81.344 €
Streckenbeleuchtung Sommerrodelbahn	28.000 € 12 year(s)		2.333 €	2.333 €	2.333 €	2.333 €	2.333 €	2.333 €	2.333 €	2.333 €	2.333 €
Bahngelände	400.000 € 8 year(s)		50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
2 Unterführungen Sommerrodelbahn	30.000 €										
Geländemodellierung	100.000 €										
Häuschen für Liftmotoren	15.000 € 8 year(s)		1.875 €	1.875 €	1.875 €	1.875 €	1.875 €	1.875 €	1.875 €	1.875 €	1.875 €
Elektrische Arbeiten + Montage	100.000 €										
Zwischensumme Sommerrodelbahn	1.649.126 €										
KLETTERTUMMEL											
Kletterturm inkl. Montage	- € 10 year(s)		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Hochbau	- € 8 year(s)		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Fundament	- €		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Zwischensumme Sommerrodelbahn	- €										
NEBENGEBAUDE											
Gastronomieeinrichtung des Imbiss			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sitzgelegenheiten Gastronomie			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Getränke + Snack-Automat			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Spielplatzbau	- € 10 year(s)		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Zwischensumme Nebengebäude	- €										
GESAMT LIEFERUNG UND ARBEITEN	1.799.126 €		- €	146.802 €							
ALLGEMEINES											
Büroeinrichtung, Kasse, Deko-Schilder, etc.	15.000 € 3 year(s)		5.000 €	5.000 €	5.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Parkplätze & Zuwegung	300.000 € 9 year(s)		33.333 €	33.333 €	33.333 €	33.333 €	33.333 €	33.333 €	33.333 €	33.333 €	33.333 €
GESAMT ALLGEMEINES	315.000 €		- €	38.333 €	38.333 €	38.333 €	38.333 €	38.333 €	38.333 €	38.333 €	38.333 €

GRUNDSTÜCK	
Grundstückskauf inkl. Notarkosten, etc.	262.000 €
Jährliche Grundstücksrente	
Zwischensumme Grundstück	262.000 €

Gesamtinvestitionen Material + Arbeit	2.376.126 €
--	--------------------

DOKUMENTE UND GENEHMIGUNGEN	
Genehmigungsverfahren	111.000 €
Fachgutachten	35.000 €
Erörterungstermine	10.000 €
Ökologische Ausgleichsmaßnahme	50.000 €
Notar und Gründungskosten	7.000 €
Baugenehmigung + Architekt	30.000 €
Gesamt Produktionsstartkosten	243.000 €

PRODUKTIONSSTARTKOSTEN	
Erstbestückung diverse Materialien	6.651 €
Stromkosten erste 3 Monate	1.165 €
Eröffnungsfeier	5.000 €
Finanz-, Zinskosten während der Bauphase	
Gesamt Produktionsstartkosten	12.816 €

Gesamtinvestitionskosten	2.631.942 €
---------------------------------	--------------------

Finanz- und Kreditübersicht

			Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Bankkredit	Zinsen	1.431.899		1.431.899	1.431.899	1.312.574	1.193.249	1.073.924	954.599	835.274	715.950	596.625
Zinsen, 3,8%	3,80%	346.878		54.412	54.412	47.611	43.076	38.542	34.008	29.473	24.939	20.405
Amortisation, 2 Jahre Zahlungsfrist	12,00 Jahre	835.274				119.325	119.325	119.325	119.325	119.325	119.325	119.325
Gesamt		1.182.152	-	54.412	54.412	166.936	162.401	157.867	153.333	148.798	144.264	139.729

Kostenstruktur

Ersatzteile		Betriebszeit										
	Other	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	
Lebensdauer Verschleißteile	3.000 h	Betriebsstunden	h	5.694 h	6.570 h	7.446 h	8.322 h	8.760 h	8.760 h	8.760 h	8.760 h	
Lebensdauer regelmäßige Ersatzteile	5.000 h	Gesamtbetriebsstunden	h	5.694 h	12.264 h	19.710 h	28.032 h	36.792 h	45.552 h	54.312 h	63.072 h	71.832 h
Lebensdauer Ersatzteile - Wartung	8.000 h	Verschleißteilkosten	- €	4.745 €	5.475 €	6.205 €	6.935 €	7.300 €	7.300 €	7.300 €	7.300 €	
Verschleißteilkosten	2.500 €	Ersatzteilkosten - regelmäßig	- €	5.694 €	6.570 €	7.446 €	8.322 €	8.760 €	8.760 €	8.760 €	8.760 €	
Ersatzteilkosten - regelmäßig	5.000 €	Ersatzteilkosten - Wartung	- €	10.676 €	12.319 €	13.961 €	15.604 €	16.425 €	16.425 €	16.425 €	16.425 €	
Ersatzteilkosten - Wartung	15.000 €	Gesamtersatzteilkosten	€	21.115 €	24.364 €	27.612 €	30.861 €	32.485 €	32.485 €	32.485 €	32.485 €	
		Spezifische Kosten pro Fahrt	#DIV/0!	0,22 €/Fahrt								
		Externer Wartungsbedarf	15.000 €/a	15.000 €/a	15.150 €/a	15.453 €/a	15.917 €/a	16.553 €/a	17.381 €/a	18.424 €/a	19.713 €/a	
		Gesamtkosten	15.000 €/a	36.115 €/a	39.514 €/a	43.065 €/a	46.777 €/a	49.038 €/a	49.866 €/a	50.909 €/a	52.198 €/a	

	Stundenlohn	Stunden pro Tag	Tage pro Jahr	Zwischensumme Gehalt pro Position
Kassierer - Normale Zeit		11	240	- €
Anlagenpersonal - Normale Zeit	16,25 €	11	240	42.900,00 €
Kassierer - Wochenende/Ferien	16,25 €	11	100	17.875,00 €
Anlagenpersonal - Wochenende/Ferien	16,25 €	11	100	17.875,00 €
Anlagenpersonal - Wochenende/Ferien		11	100	- €
Kletterturmpersonal - Normale Zeit	- €	11	240	- €
Kletterturmpersonal - Normale Zeit	- €	11	240	- €
Kletterturmpersonal - Wochenend/Ferie	- €	11	100	- €
				- €
Zwischensumme	48,75 €		1360	78.650,00 €
Werkspersonal - Gesamtkosten				78.650,00 €

	Jahreslohn	Personalnebenkosten	Personalnebenkosten	Zwischensumme Kosten pro Position
Geschäftsführer	- €	21%	- €	- €
				- €
Zwischensumme	- €		- €	- €
Werkspersonal - Gesamtkosten				- €

IT Hardware		IT Software	
Registrierkasse		Microsoft Office 365 - Business Premium	202,80 €
Laptop	1.590 €	Microsoft Office 365 - Business Basic	- €
Mouse	30 €	ERP Software Nutzerlizenz	- €
Keyboard	30 €	Gesamtkosten Software	202,80 €/t
Computer Screen + cable	150 €		
Anzahl Hardware	1	Internet Kosten	
Subtotal IT employee hardware	1.800 €	Telefon-/Internetkosten pro Monat	50 €
Nutzungsdauer	3 year(s)	# Anschlüsse	1
IT Support	468 €	Jährliche Kosten	600,00 €
Gesamtkosten pro Jahr	1.068,00 €		
Administration			
Buchführung	6.000 €		
Lohnabrechnung	648 €		
Jahresabschluss	3.500 €		
Verbrauchsgüter pro Jahr	1.000 €		
Gesamtkosten pro Jahr	11.148,00 €		

Personalkosten Dienstleistungen

Gärtner	
Stundenlohn	15,00 €
Stunden pro Tag	8
Tage pro Monat	4
Gesamtkosten Gärtner	3.840,00 €
Reinigungspersonal	
Stundenlohn	15,00 €
Tage pro Jahr	240
Stunden pro Tag	3
Gesamtkosten Reinigung	10.800,00 €
Gesamtkosten	14.640,00 €

Marketing

Marketing	
Marketingmaterial (Flyer, etc.)	1.500 €
Erstellung Homepage	500 €
Werbung Umgebung	1.000 €
Gesamtkosten Marketing	3.000 €

Finanzübersicht 10 Jahre

Übersicht Sommerrodelbahn + Kletterturm											
10 Jahres prognostizierte Finanzperformance											
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	
Betriebsphase	#Planung	#Aufbau + Start	#Betrieb	konsolidiert							
Anzahl Fahrten	-	97.956	113.026	128.096	143.166	150.701	150.701	150.701	150.701	150.701	150.701
Anzahl Kletterturm-Besucher	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nutzungsrate	0%	65%	75%	85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einzelticketpreis	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,55 €	5,55 €	5,55 €	6,11 €	6,11 €	6,11 €	6,11 €
3-er Ticketpreis	13,50 €	13,50 €	13,50 €	13,50 €	14,99 €	14,99 €	14,99 €	14,99 €	14,99 €	14,99 €	14,99 €
5-er Ticketpreis	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	22,20 €	22,20 €	22,20 €	24,44 €	24,44 €	24,44 €	24,44 €
Durchschnittlicher Ticketpreis (Rodelbahn)	4,39 €	4,39 €	4,39 €	4,39 €	4,87 €	4,87 €	4,87 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €
Durchschnittlicher Ticketpreis (Kletterturm)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Durchschnittlicher Ticketpreis (Gesamt)	- €	4,39 €	4,39 €	4,39 €	4,87 €	4,87 €	4,87 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €
Durchschnittliche Kosten pro Ticket (Rodelbahn)	- €	2,02 €	2,33 €	2,20 €	2,19 €	2,16 €	2,17 €	2,29 €	2,31 €	2,31 €	2,33 €
Durchschnittliche Kosten pro Ticket (Gesamt)	- €	2,02 €	2,33 €	2,20 €	2,19 €	2,16 €	2,17 €	2,29 €	2,31 €	2,31 €	2,33 €
EBITDA Marge pro Ticket (Rodelbahn)	4,39 €	2,37 €	2,06 €	2,19 €	2,68 €	2,71 €	2,70 €	3,08 €	3,06 €	3,06 €	3,03 €
EBITDA Marge pro Ticket (Gesamt)	- €	2,37 €	2,06 €	2,19 €	2,68 €	2,71 €	2,70 €	3,08 €	3,06 €	3,06 €	3,03 €
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG											
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	
UMSATZ	-	429.782 €	495.902 €	562.022 €	697.238 €	733.935 €	733.935 €	808.136 €	808.136 €	808.136 €	808.136 €
Einzeltickets	-	146.934 €	169.539 €	192.144 €	238.372 €	250.918 €	250.918 €	276.286 €	276.286 €	276.286 €	276.286 €
3-er Tickets	-	77.140 €	89.008 €	100.876 €	125.145 €	131.732 €	131.732 €	145.050 €	145.050 €	145.050 €	145.050 €
5-er Tickets	-	205.707 €	237.355 €	269.002 €	333.721 €	351.285 €	351.285 €	386.800 €	386.800 €	386.800 €	386.800 €
Kletterturm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KOSTEN DER VERKAUFTE WAREN	(1.905 €)	(73.482 €)	(125.915 €)	(131.389 €)	(137.106 €)	(141.081 €)	(143.393 €)	(145.730 €)	(148.461 €)	(151.529 €)	(151.529 €)
Ersatzteile und Wartung	30%	36.115 €	39.909 €	43.927 €	48.181 €	51.000 €	52.359 €	53.963 €	55.852 €	58.078 €	58.078 €
Strom	3%	1.840 €	4.242 €	4.658 €	5.081 €	5.512 €	5.813 €	5.868 €	5.924 €	5.979 €	5.979 €
Wasser	1%	65 €	1.664 €	1.911 €	2.158 €	2.404 €	2.528 €	2.529 €	2.529 €	2.529 €	2.531 €
Personal	47%	-	31.460 €	79.437 €	80.223 €	81.010 €	81.796 €	82.583 €	83.369 €	84.156 €	84.942 €
VERTRIEBS- UND VERWALTUNGSKOSTEN	26%	(16.019 €)	(42.659 €)	(43.085 €)	(43.512 €)	(43.939 €)	(44.365 €)	(44.792 €)	(45.218 €)	(45.645 €)	(46.072 €)
Löhne und Gehälter - Administration	6/month 0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro, Rechts- & Buchhaltungskosten	6/month 952	11.148 €	11.148 €	11.259 €	11.371 €	11.482 €	11.594 €	11.705 €	11.817 €	11.928 €	12.040 €
IT & Kommunikation	6/month 162	1.871 €	1.871 €	1.890 €	1.908 €	1.927 €	1.946 €	1.964 €	1.983 €	2.002 €	2.020 €
Marketingkosten	6/month 259	3.000 €	3.000 €	3.030 €	3.060 €	3.090 €	3.120 €	3.150 €	3.180 €	3.210 €	3.240 €
Versicherung	6/month 1.040	12.000 €	12.120 €	12.240 €	12.360 €	12.480 €	12.600 €	12.720 €	12.840 €	12.960 €	13.080 €
Leasing + Outsourcing	6/month 1.269	14.640 €	14.786 €	14.933 €	15.079 €	15.226 €	15.372 €	15.518 €	15.665 €	15.811 €	15.958 €
GESAMTKOSTEN	100%	(17.924 €)	(116.141 €)	(169.000 €)	(174.501 €)	(181.045 €)	(185.446 €)	(188.075 €)	(190.948 €)	(194.106 €)	(197.601 €)
STEUERN AUF VERKÄUFE	MwSt. 19%	-	(81.659 €)	(94.223 €)	(106.784 €)	(132.475 €)	(139.448 €)	(139.448 €)	(153.548 €)	(153.548 €)	(153.548 €)
EBITDA		(17.924 €)	231.981 €	232.681 €	280.337 €	383.718 €	405.041 €	406.412 €	463.642 €	460.484 €	456.990 €
Bankkredit- Zinszahlungen	-	(54.412 €)	(54.412 €)	(47.611 €)	(43.076 €)	(38.542 €)	(34.008 €)	(29.473 €)	(24.939 €)	(20.405 €)	(15.871 €)
Abschreibungen	-	(185.136 €)	(185.136 €)	(185.136 €)	(185.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(180.136 €)	(128.261 €)
EBT		(17.924 €)	(7.565 €)	(6.867 €)	47.591 €	160.506 €	190.363 €	192.269 €	254.034 €	255.410 €	308.325 €
Körperschaftsteuer	30%	-	-	(14.277 €)	(14.277 €)	(48.152 €)	(57.109 €)	(57.681 €)	(76.210 €)	(76.623 €)	(92.497 €)
NETTOGEWINN DER PERIODE		(17.924 €)	(7.565 €)	(6.867 €)	33.314 €	112.354 €	133.254 €	134.588 €	177.824 €	178.787 €	215.827 €
Ziel 15% Profit	0%	-	-2%	-1%	6%	16%	18%	18%	22%	22%	27%
BILANZ											
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	
ANLAGEVERMÖGEN	1.182.076 €	2.606.410 €	2.546.062 €	2.394.516 €	2.299.798 €	2.219.711 €	2.140.557 €	2.091.668 €	2.043.453 €	2.036.729 €	2.036.729 €
Anlage, Equipment	243.000 €	2.446.807 €	2.261.671 €	2.076.536 €	1.896.400 €	1.716.265 €	1.536.129 €	1.355.994 €	1.175.858 €	1.047.598 €	1.047.598 €
Lizenzen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorräte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	939.076 €	159.603 €	284.391 €	317.981 €	403.398 €	503.446 €	604.428 €	735.675 €	867.595 €	989.132 €	989.132 €
EIGEN UND FREMDKAPITAL	1.182.076 €	2.606.410 €	2.546.061 €	2.394.516 €	2.299.797 €	2.219.710 €	2.140.556 €	2.091.668 €	2.043.452 €	2.036.728 €	2.036.728 €
FREMDKAPITAL	-	1.431.899 €	1.431.899 €	1.312.574 €	1.193.249 €	1.073.924 €	954.599 €	835.274 €	715.950 €	596.625 €	596.625 €
Liefer- und sonstige Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Darlehen - Bank	-	1.431.899 €	1.431.899 €	1.312.574 €	1.193.249 €	1.073.924 €	954.599 €	835.274 €	715.950 €	596.625 €	596.625 €
EIGENKAPITAL	1.182.076 €	1.174.511 €	1.114.163 €	1.081.942 €	1.106.549 €	1.145.787 €	1.185.958 €	1.256.394 €	1.327.504 €	1.440.105 €	1.440.105 €
Eigenkapital	1.200.000 €	1.182.076 €	1.174.511 €	1.134.163 €	1.081.942 €	1.106.549 €	1.145.787 €	1.185.958 €	1.256.394 €	1.327.504 €	1.327.504 €
Gewinnrücklagen	(17.924 €)	(7.565 €)	(60.348 €)	(52.221 €)	24.607 €	39.237 €	40.171 €	70.436 €	71.110 €	112.601 €	112.601 €
CASHFLOW STATEMENT											
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	
FLÜSSIGE MITTEL AM JAHRESANFANG	-	939.076 €	159.603 €	284.391 €	317.981 €	403.398 €	503.446 €	604.428 €	735.675 €	867.595 €	989.132 €
Mittelzufluss aus Eigenkapital	1.200.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(17.924 €)	177.570 €	178.268 €	218.449 €	292.490 €	313.390 €	314.724 €	357.959 €	358.922 €	344.088 €	
Kauf von Eigentum und Equipment	(243.000 €)	(2.388.942 €)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rückzahlung von Darlehen	-	-	-	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)
Rückzahlung - Darlehen - Bank	-	-	-	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)
Mittelzufluss aus Darlehen	-	1.431.899 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendenausschüttungsquote	-	-	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Dividenden der Periode	-	-	(53.481 €)	(65.535 €)	(87.747 €)	(94.017 €)	(94.417 €)	(107.388 €)	(107.677 €)	(103.226 €)	(103.226 €)
FLÜSSIGE MITTEL AM JAHRESENDE	939.076 €	159.603 €	284.391 €	317.981 €	403.398 €	503.446 €	604.428 €	735.675 €	867.595 €	989.132 €	989.132 €
Finanzierungskennzahlen und Investitionsquoten											
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verschuldungsgrad (Gesamtverpflichtungen / Eigenkapital)	0,00	1,22	1,29	1,21	1,08	0,94	0,80	0,66	0,54	0,41	
Schuldendienstquote (EBITDA / Darlehen + Zinszahlungen)	0,00	4,26	4,28	1,68	2,36	2,59	2,65	3,12	3,19	3,27	
RENTABILITÄTSRATE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenkapitalrendite (Nettogewinn / Eigenkapital)	-1,5%	-0,6%	-0,6%	3,1%	10,2%	11,6%	11,3%	14,2%	13,5%	15,0%	
PROJEKT Free Cashflow des Eigenkapitals (FCFE), Kapitalwert											
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	
Nettoeinkommen	953.592 €	(17.924 €)	(7.565 €)	33.314 €	112.354 €	133.254 €	134.588 €	177.824 €	178.787 €	215.827 €	
Investitionsaufwand	(2.631.942 €)	(243.000 €)	(2.388.942 €)	-	-	-	-	-	-	-	
Abschreibung	1.584.345 €	185.136 €	185.136 €	185.136 €	180.136 €	180.136 €	180.136 €	180.136 €	180.136 €	128.261 €	
Anderungen im Betriebskapital	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Neuverschuldung	1.431.899 €	1.431.899 €	-	-	-	-	-	-	-	-	
Schuldenrückzahlung	(835.274 €)	-	-	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	(119.325 €)	
FCFE	502.619 €	(260.924 €)	(779.473 €)	178.268 €	99.124 €	173.165 €	194.065 €	195.399 €	238.634 €	239.597 €	
Abzinsungssatz	10%	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564	0,513	0,467	0,424	0,386	
Kapitalwert, DFCFE@10%	(57.116 €)	(215.640 €)	(585.630 €)	121.760 €	61.549 €	97.747 €	99.586 €	91.155 €	101.204 €	92.375 €	
Kapitalwert, aufsummiert	-	(801.269 €)	(679.510 €)	(617.961 €)	(520.214 €)	(420.628 €)	(329.473 €)	(228.269 €)			

