



## **Kurzfassung der Wirtschaftlichkeitsanalyse**

auf der Grundlage der Gesamtkonzeption zur Durchführung der Revitalisierung der Nikolaikirche zum IKAREUM der Hansestadt Anklam

Anklam, 30.05.2016

## Agenda

<b>1. Auftrag</b>	<b>S. 3</b>
2. IST-Situation und Ergebnisentwicklung 2020	S. 4
3. Planungsprämissen IKAREUM	S. 5
4. Ergebnisprognose IKAREUM	S. 7
5. Gegenüberstellung IKAREUM – Status Quo	S. 8
6. Fazit	S. 9
7. Kontakt	S. 10
8. Anlagen	S. 11

## 1. Auftrag

Der Auftrag von ECOVIS war die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Plausibilitätsprüfung des Projektes IKAREUM. In diesem Zuge galt es, die Daten zusammenzufassen und zu validieren, das Datenmaterial zu verdichten sowie eine Quantifizierung von Chancen und Risiken vorzunehmen und mit den gegenwärtigen Kostenstrukturen gegenüber zu stellen.

Die durch ECOVIS untersuchten und bewerteten Daten wurden durch folgende Beteiligte des Projekts bereit gestellt:

---

Hansestadt Anklam	- Unternehmenskonzept 2015, historische Daten , Personalplanung
KEG – Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH	- Gesamtkonzept zur Durchführung der Revitalisierung der Nikolaikirche zum IKAREUM der Hansestadt Anklam, Fördermittel
Bofest consult GmbH	- Heizlastberechnung und Wärmekosten
Missal, Gies und Partner	- Besucherstruktur/ Besucherprognose
Ingenieurbüro D. Neuhaus Partner GmbH	- Kostenschätzung Umbau/ Sanierung Nikolaikirche
13 Grad Marketing	- Marketingkonzept
Studio klv	- Konzept- und Machbarkeitsstudie 2013
Tourismusverband Vorpommern e.V.	- Wirtschaftsfaktor Tourismus

---

## 2. IST-Situation 2015 und erwartete Ergebnisentwicklung 2020

	Otto - Lilienthal - Museum	Touristeninformation	Nikolaikirche
Durchschnittliche Besucherzahl 2012 – 2015	13.748 davon 5.887 Vollzahler davon 7.861 Ermäßigt	19.525 und 8.958 Anrufer	22.392 (inkl. Veranstaltungen und Turm)
Umsatz	65 TEUR ohne Landeszuschüsse 48 TEUR	8 TEUR	keiner, da über Verein betrieben
Personalkosten	168 TEUR	102 TEUR	Keine
Anzahl Vollzeitstellen	3,6	2	Keine
Fläche	600 qm	30 qm	
Öffnungszeiten in Std.	1.884	2.130	
<b>Defizit / Zuschussbedarf</b>	<b>-172 TEUR</b> (ohne AfA)	<b>-103 TEUR</b> (ohne AfA)	<b>-20 TEUR</b> (laufender Unterhalt)

	Otto - Lilienthal - Museum	Touristeninformation	Nikolaikirche
<b>Defizit / Zuschussbedarf in 2020*</b>	<b>- 187 TEUR</b>	<b>-111 TEUR</b>	<b>-22 TEUR</b>

\*unterstellt keine außerplanmäßigen Kosten (Instandhaltung, Investitionen, etc.)

## 3. Planungsprämissen IKAREUM

Folgende Planungsprämissen stellen die Basis für das von ECOVIS zusammengefasste Zahlenwerk dar: Das IKAREUM wird 2021 eröffnet. Alle Kostenpositionen wurden für den Eröffnungszeitpunkt 2021 ermittelt und fortgeschrieben. Als Referenzjahr dient das Jahr 2023, da es um Eröffnungseffekte bereinigt ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen für Kirchenumbau, Turm und Ausstellung liegt bei max. 24 Mio. EUR. Davon wurde ein Eigenanteil für die Stadt Anklam von 7,9 Mio. EUR ermittelt.

Die bereitgestellte Besucheranalyse hat ein **Besucherpotential** von 62.390 ergeben. Dazu müssen allerdings folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Regelmäßige Reattraktivierung (mind. 30 TEUR p.a.)
- Umfangreiches Marketingbudget (ca. 65 TEUR p.a.)
- Schaffung einer „Leuchtturm Attraktion“

	Besucherstruktur			Schüler / Gruppe / Kinder	
	Vollzahler	Ermäßigte	Kinder		
Preis		8,50 €	6,00 €	3,00 €	
Einwohner	8.000		8.000		8.000
Schulklassen	3.000			3.000	3.000
Touristen	42.390	23.850	8.208	10.332	42.390
Tagesgäste	9.000	5.064	1.743	2.194	9.000
<b>Summe</b>	<b>62.390</b>	<b>28.914</b>	<b>17.951</b>	<b>15.526</b>	<b>62.390</b>
Anteil		46%	29%	25%	
Eintrittserlöse		245.766 €	107.704 €	46.577 €	<b>400.047 €</b>
<b>YIELD</b>					<b>75%</b>

Besucher- und Preisstruktur im Jahr 2023

Die bereitgestellte Besucherstruktur (wie dargestellt) wurde weiterführend durch ECOVIS den **Eintritts-Gruppen** zugeordnet. Da der errechnete Yield\* von 75% im Benchmark relativ hoch ist, wird eine Preiserhöhung bis zur Eröffnung 2021 nicht angenommen.

\*YIELD: Durchschnittlicher prozentualer Eintrittserlös gemessen am Vollzahler Eintrittspreis

## 3. Planungsprämissen IKAREUM

Parameter zur Bestimmung der **Personaleinsatzplanung** waren die Öffnungstage von 365 sowie die Jahresöffnungsstunden zzgl. Rüstzeiten (3.107 h). Für das Museum wurde ein Personalbedarf von 7 Vollzeitstellen bestimmt, für die Touristeninformation von 2,5 Vollzeitstellen.

Das zur Erreichung der Besucherzahlen ermittelte **Marketingbudget** i.H.v. 65 TEUR liegt mit 1,04 EUR pro Besucher und mit 14 % vom Umsatz in den von ECOVIS ermittelten Benchmarks.

Für die **Instandhaltung** von Gebäuden und Ausstellungen wurden Kosten von 65 TEUR angesetzt. Zusätzlich wurden für **Reattraktivierung / Sonderausstellungen** weitere 30 TEUR veranschlagt. Damit wurden insgesamt 95 TEUR als Kosten angenommen. Bei einer Fläche von 4.504 qm entspricht dies 21,09 EUR pro Quadratmeter und liegt damit im von ECOVIS ermittelten Benchmark zwischen 20 und 40 EUR pro Quadratmeter.

Die **Heizkosten** wurden anhand eines energetischen Gutachtens ermittelt und wurden mit 32 TEUR angenommen.

Zusätzlich wird im Jahr des **Umzugs** mit Kosten für Umzug, Qualifizierungsmaßnahmen, Schließzeiten und Warenerstausstattung i.H.v. 100 TEUR bis 130 TEUR gerechnet. Etwaige zusätzliche Einnahmen können durch die Veräußerung der Museumsimmobilie i.H.v. mindestens 100 TEUR erzielt werden.

Alle vorgenommenen Berechnungen basieren auf Synergieeffekten aus Touristeninformation und Museum. Die Ergebnisse beider Objekte lassen sich daher nicht isoliert betrachten.

## 4. Ergebnisprognose IKAREUM

Es wurde ein 15jähriger Planungshorizont gewählt, um die langfristige Perspektive des IKAREUMs aufzuzeigen.

Die angestellte Besucheranalyse wurde für 10 Jahre unternommen. ECOVIS hat diese für weitere 5 Jahre mit einem Rückgang der Besucherzahlen um 0,5% p.a. fortgeschrieben.

Es erfolgt zudem eine Eintrittspreissteigerung alle 3 Jahre um 0,5 EUR pro Vollzahler. Der Inflationsausgleich der Kosten wurde mit 1 % angesetzt. Die Personalkosten wurden zwischen 1 % und 2 % p.a. angehoben.

Aus den gewählten Prämissen ergibt sich ein Zuschussbedarf für das Museum und die Touristeninformation zusammen von 226 TEUR im Jahr 2023. Bis zum Jahr 2036 wird sich dieser auf 265 TEUR erhöhen.

Dem gegenüber stehen zusätzliche rechnerische Steuereinnahmen von ca. 28 TEUR (Berechnung siehe Anlage 1) und weitere nicht quantifizierte Wirtschaftseffekte.

Museum	2023	2036
Umsatz	463.568 €	527.068 €
Besucher	62.390	54.279
Personalkosten	281.410 €	329.878 €
Marketing	46.415 €	52.824 €
Reattraktivierung	30.603 €	34.829 €
Instandhaltung	52.290 €	59.511 €
Defizit / Zuschussbedarf	- 80.245 €	- 95.892 €

Touristeninfo	2023	2036
Umsatz	9.145 €	10.408 €
Personalkosten	83.789 €	98.220 €
Marketing	19.892 €	22.639 €
Instandhaltung	13.404 €	15.255 €
Defizit / Zuschussbedarf	- 145.829 €	- 168.828 €

Zuschussbedarf	2023	2036
Museum	- 80.245 €	- 95.892 €
Touristeninfo	- 145.829 €	- 168.828 €
<b>Zuschuss gesamt</b>	<b>- 226.074 €</b>	<b>- 264.720 €</b>

## 5. Gegenüberstellung – IKAREUM – Status Quo – 2023

Im Nachfolgenden werden die Handlungsalternativen und deren wirtschaftliche Folgen gegenübergestellt.

- Variante 1: IKAREUM wird planmäßig umgesetzt
- Variante 2: IKAREUM wird nicht umgesetzt und der - Status Quo - wird fortgeführt

Planungsprämissen der Variante 1 wurden bereits dargestellt.

Folgende Planungsprämissen werden bei Variante 2 wie folgt unterstellt:

Gegenüberstellung – 2023	IKAREUM	Status Quo
Eigenmittel	7,9 Mio. €	3,15 Mio. €
Besucherzahl	62.390	ca. 17.000
Zuschuss - Museum	- 80.245 €	ca. - 163.000 €
Zuschuss - Touristeninfo	- 145.829 €	ca. - 87.000 €
Zuschuss - Kirche		ca. - 22.000 €
Zusätzliche Arbeitsplätze	38 (+4)	
kalk. Steuermehreinnahmen	28.352 €	
<b>Defizit / Zuschussbedarf</b>	<b>197.722 €</b>	<b>ca. - 272.000 €</b>

Das Otto Lilienthal Museum wird am bisherigen Standort weiterbetrieben. Die unterlassenen Instandhaltungen (Gebäude und Ausstellungen) werden nachgeholt, aktuelle Schätzung 1,7 Mio. EUR. Hieraus wurde eine Erhöhung der Besucherzahl und eine Preisanpassung abgeleitet. Die Nikolaikirche wird weiter im jetzigen Zustand betrieben, die noch notwendigen Investitionen zur Sicherung des Gebäudes werden mit 3,75 Mio. EUR veranschlagt. Es wurde eine Förderquote für das von Museum 25 % und für die Nikolaikirche 50 % unterstellt. Personalkosten gemäß **TVöD**. Es wurden in Teilen des Museums und der Touristeninformation Neubesetzungen von Stellen und daher niedrige Lohnkosten unterstellt. Auf Grund des niedrigen Besucherzuwachses (ca. 3.000) ergab die Berechnung von Steuermehreinnahmen keinen signifikanten Effekt.



## 6. Fazit

Investitionsprojekte wie das IKAREUM sind auf Grund langer zu betrachtender Zeiträume und großer Investitionsvolumen naturgemäß mit Risiken behaftet. Dem gegenüber stehen allerdings auch Chancen.

Hervorheben möchten wir insbesondere folgende Aspekte:

Die in der Besucherprognose unterstellte Abschöpfungsquote liegt weit über dem Benchmark für ein „normales“ Museum. Daher ist die unterstellte „Leuchtturm Attraktion“ zwingend erforderlich, um die dargestellten wirtschaftlichen Ergebnisse erzielen zu können.

ECOVIS sieht darüber hinaus zwei latente Risiken:

- Aufgrund des Planungsstandes besteht das Risiko, das geplante Baukosten nicht eingehalten werden bzw. bei deren Deckelung einzelne Baumaßnahmen nicht wie geplant umgesetzt werden können.
- Der Baukörper einer Kirche aus dem 15. Jahrhundert bietet darüber hinaus selbst bei sorgfältigster Planung immer ein gewisses Unsicherheitspotenzial in den Baukosten.

Darüber hinaus kommt ECOVIS zu dem Schluss, dass das Zahlenwerk insgesamt plausibel ist und unter den genannten Prämissen als realisierbar anzusehen ist. Die erfolgreiche Umsetzung des Projektes unterstellt, dass die Stadt Anklam die entsprechenden Eigenmittel von 7,9 Mio. EUR aufbringen kann. Der Eigenanteil ist ca. 4,75 Mio. EUR höher als bei Fortführung des „Status Quo“. Durch dieses Investment kann der Zuschussbedarf nachhaltig um ca. TEUR 50 p.a. gesenkt werden, zusätzliche Steuereinnahmen in Höhe von TEUR 28 p.a. sind zu erwarten und 42 indirekte und direkte Arbeitsplätze könnten geschaffen werden. Darüber hinaus gibt es viele weitere positive Effekte für die regionale Wirtschaft und die Attraktivität der Region.

## 7. Kontakt



**Christian Brion**  
ECOVIS Audit AG

Am Campus 1-11  
18182 Rostock-Bentwisch

Tel:+49 (0)381 / 649 138

Fax:+49 (0)381/ 649 638

E-Mail: [rostock-audit@ecovis.com](mailto:rostock-audit@ecovis.com)

Internet: [www.ecovis.com/rostock-audit](http://www.ecovis.com/rostock-audit)



**Robert Kowalski**  
ECOVIS Hanseatische  
Mittelstandsberatung  
GmbH & Co. KG

August-Bebel-Str. 89  
18055 Rostock

Tel:+49 (0)381 / 38 32 959

Fax:+49 (0) 381 / 38 32 957

E-Mail: [hmb@ecovis.com](mailto:hmb@ecovis.com)

Internet: [www.ecovis.com/unternehmensberater](http://www.ecovis.com/unternehmensberater)

## 8. Anlage 1 – Makroökonomische Effekte

Auf Basis der Berechnungen des Tourismusverbandes Vorpommern e.V. wurden die makroökonomischen Effekte des IKAREUMS näher untersucht.

Die Einkommenswirkung für die Region (EW 1) beläuft sich auf 391 TEUR, innerhalb und außerhalb der Region (EW 2) auf 614 TEUR.

Damit können 38 weitere Stellen, ohne Berücksichtigung von Saison- und Teilzeitarbeitskräften, geschaffen werden.

Die tourismusbedingten Steuereinnahmen belaufen sich auf 28 TEUR.

Etwaige Einkommenswirkungen für die Region, die aus der Investition IKAREUM entstehen, sind nicht quantifizierbar.

Besucherzahl (alt)	13.747
Besucherzahl (neu)	62.390
<b>"neue" Besucher</b>	<b>48.643</b>
Tagesgäste	48.643
Tagesausgaben pro Kopf	27,40
<b>Bruttoumsatz Tagesreisen</b>	<b>1.332.818</b>
Bruttoumsatz	1.332.818
Mehrwertsteuer	198.723
<b>Nettoumsatz</b>	<b>1.134.095</b>
Nettoumsatz	1.134.095
<b>EW 1</b>	<b>391.263</b>
Nettoumsatz	1.134.095
EW 1	391.263
<b>EW 2</b>	<b>222.850</b>
EW 1	391.263
EW 2	222.850
<b>Einkommenswirkung</b>	<b>614.112</b>
Einkommenswirkung	614.112
pro Kopf- Einkommen	16.056
<b>Beschäftigungswirkung</b>	<b>38</b>
Nettoumsatz	1.134.095
<b>Tourismusbedingte Steuereinnahmen</b>	<b>28.352</b>

EW = Einkommenswirkung; EW 1 = Wertschöpfung (Personalkosten + Unternehmergewinn); EW 2 = Wertschöpfung aus dem Bezug der Vorprodukte;  
Quelle: Tagesreisen der Deutschen

## 9. Disclaimer

Die ECOVIS Audit AG war damit beauftragt, Wirtschaftlichkeitsanalysen für die Stadt Anklam im Zusammenhang mit der „Durchführung der Revitalisierung der Nikolaikirche zum IKAREUM“ zu erstellen.

Der Ausarbeitungen wurden im Zeitraum von März bis Juni 2016 in den Geschäftsräumen der ECOVIS Audit AG in Rostock-Bentwisch erarbeitet. Diese Kurzfassung fasst wesentliche Inhalte des Berichts zu Informationszwecken zusammen, stellt jedoch keinen Ersatz dieses dar.

Die Stadt Anklam sowie die von ihr beauftragten Mitarbeiter und Berater haben alle zur Erarbeitung des Berichts erforderlichen Auskünfte und Informationen bereitwillig, unverzüglich und vollständig gegeben. Auftragsgemäß war es nicht Aufgabe der ECOVIS Audit AG, die dem Konzept zugrunde liegenden Daten nach Art und Umfang einer Wirtschaftsprüfung zu prüfen. Die ECOVIS Audit AG hat hinsichtlich der in das Konzept eingeflossenen wesentlichen Daten lediglich Plausibilitätsbeurteilungen durchgeführt.

Das Konzept enthält zukunftsorientierte Informationen, die inhärenten Unsicherheiten unterliegen. Die Erstellung von zukunftsorientierten Informationen verlangt zu einem großen Teil Schätzungen sowie die Berücksichtigung von Erfahrungswerten.

Selbst wenn die der Planungsrechnung zugrunde liegenden Prämissen zu einem großen Teil eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von der Planungsrechnung abweichen, da andere vorhergesehene Ereignisse häufig nicht wie erwartet eintreten oder andere nicht erwartete Ereignisse die Ergebnisse beeinflussen können.

Der Bericht und diese Präsentation wurden auf Grundlage des von der Stadt Anklam an die ECOVIS Audit AG am 2. März 2016 erteilten Auftrages erstellt und dienen allein der Unterrichtung des Auftraggebers.

Diese Präsentation darf nicht verbreitet, vervielfältigt, kopiert oder ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der ECOVIS Audit AG veröffentlicht werden, es sei denn, sie ist an Personen adressiert, denen zum Zwecke der Bewertung der Bericht ausgehändigt worden ist und welche durch strenge Vertraulichkeit gebunden sind.

Rostock-Bentwisch, 30.05.2016