



**Bürgerhaus
Bergischer Löwe**

Bürgerhaus Bergischer Löwe GmbH · 51431 Bergisch Gladbach

Stadt Bergisch Gladbach
FB 1-14 – Herrn Zach
Rathaus
51465 Bergisch Gladbach

11. Feb. 2014

Konrad-Adenauer-Platz
51465 Bergisch Gladbach

Telefon: 0 22 02 / 29 46 0
Telefax: 0 22 02 / 4 16 27
info@bergischerloewe.de
www.bergischerloewe.de

NP/mj
11. Februar 2014

**Anfrage des Herrn Dr. Fischer (FDP) vom 10.12.13 zur Höhe der Grenzkosten
der Saalvermietung**

Sehr geehrter Herr Zach,

Herr Bürgermeister Urbach hatte uns gebeten, Ihnen gegenüber zu der Anfrage des FDP-Mitgliedes Dr. Fischer, die dieser in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Bergisch Gladbach am 10.12.2013 geäußert hat, Stellung zu nehmen.

Herr Dr. Fischer fragt, ob Grenzkosten für das Vermietungsgeschäft der Bürgerhaus Bergischer Löwe GmbH ermittelt werden können und ob es sinnvoll sei, eine „vergünstigte“ Vermietung, allerdings oberhalb der Grenzkosten, anzubieten.

Grenzkosten sind jene Kosten, die anfallen, wenn eine zusätzliche Mengeneinheit eines Erzeugnisses oder einer Leistung produziert wird. Um die Grenzkosten festzustellen, müssen den jeweiligen Produkten sämtliche variablen Kosten zugerechnet werden. Fixkosten werden außer Acht gelassen. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer Teilkostenrechnung; im Gegensatz zu einer Vollkostenrechnung, bei der auch die Fixkosten einbezogen werden.

-Seite 2-



Interessengemeinschaft der Städte
mit Theatergastspielen e.V.



Europäischer Verband
der Veranstaltungs-Centren e.V.

Kreissparkasse Köln
BLZ 37050299, Konto 311 007 006
VR Bank Bergisch Gladbach
BLZ 370 626 00, Konto 3636 687 013
Postbank Köln
BLZ 370 100 50, Konto 290 235-501

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bürgermeister Lutz Urbach
Geschäftsführer: Norbert Pfennings
Gerichtsstand: Bergisch Gladbach
Amtsgericht Köln · HRB 45717
Steuer-Nr. 204/5790/0157



Übersteigt der Erlös, der für die letzte produzierte Mengeneinheit vereinnahmt wird, die variablen Kosten (Grenzkosten) der letzten produzierten Einheit, lohnt sich dessen Herstellung, da sie in diesem Fall einen sogenannten Deckungsbeitrag liefert. Das heißt, die Differenz aus den (niedriger als üblichen) Erlösen und den variablen Kosten deckt zumindest noch einen Teil der Fixkosten ab. Für den Leistungserbringer entsteht durch die Produktion einer weiteren Einheit ein zusätzlicher Ertrag.

Letztlich läuft die Frage des Herrn Dr. Fischer darauf hinaus, ob dadurch, dass die Vermietung zu Preisen unterhalb der Entgeltordnung erfolgt, zusätzliche Saalvermietungen erreicht und dadurch weitere Erträge erwirtschaftet werden können.

Räumliche und zeitliche Kapazitäten für zusätzliche Saalmieten sind grundsätzlich vorhanden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass bestimmte Termine, beispielsweise in den Ferien, oder an einzelnen Wochentagen nicht stark nachgefragt sind. Das Vermietungsgeschäft ist auch ein Saisongeschäft. Die Räumlichkeiten werden nicht an allen Tagen des Jahres nachgefragt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass zusätzliche Saal- oder Raumvermietungen mit dem vorhandenen Personalstamm nicht bewältigt werden können. Die Personaldecke des Bürgerhauses ist aufgrund Zuschusskürzungen stark zurück gefahren worden. Für weitere Vermietungen müssen Aushilfen beschäftigt werden. Die mit der Beschäftigung zusätzlicher Aushilfen verbundenen Lohnaufwendungen wären in voller Höhe als variable Kosten zu berücksichtigen und sind in der nachstehenden Berechnung, welche von den Istkosten 2012 ausging, noch nicht berücksichtigt.



Sofern zusätzliches Vermietungsgeschäft unter Berücksichtigung der räumlichen, zeitlichen und personellen Kapazitäten möglich ist, ist weiterhin die Frage zu klären, ob nicht neue Interessenten für Saalanmietungen zu gewinnen sind, die den vollen Preis zahlen. Ist dies möglich, stellt sich die Frage nach einer Vermietung zu Preisen unterhalb der Entgeltordnung nicht mehr.

Schließlich stellt sich die Frage, ob es unter preispolitischen Gesichtspunkten sinnvoll ist, Vermietungen zu Preisen unterhalb der Entgeltordnung anzubieten. Es besteht immerhin das Risiko (was in der Anfrage vielleicht ein wenig verharmlosend als Neiddebatte bezeichnet wird), dass die Möglichkeit der Rabattgewährung allgemein bekannt wird und sich auch Interessenten, die bisher bereit waren, den vollen Vermietungspreis zu zahlen, in Zukunft über den Preis verhandeln möchten. Dies führt dann insgesamt zu niedrigeren Erträgen bei der Bürgerhaus Bergischer Löwe GmbH.

Bezogen auf die Anfrage des Herrn Dr. Fischer können im Falle der Bürgerhaus Bergischer Löwe GmbH unter Grenzkosten die variablen Kosten verstanden werden, die bei einer zusätzlichen Vermietung eines Saales entstehen. Mangels einer eingerichteten Kostenrechnung, haben wir diese variablen (Grenz-) Kosten nur überschlägig ermittelt. Grundlage der Ermittlungen waren die im Hauptbereich im Geschäftsjahr 2012 tatsächlich angefallenen Kosten.

Hervorzuheben ist, dass die Aussagekraft der Ergebnisse, die sich aus der nachstehenden Berechnung ergeben, eingeschränkt ist. Zunächst konnten die Anteile der variablen Kosten betreffend die unterschiedlichen Kostenarten lediglich geschätzt werden. Weiterhin werden nachstehend die variablen Kosten nur als Durchschnittskosten für die verschiedenen Säle des Bürgerhauses angegeben. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass die variablen Kosten pro Raum tatsächlich identisch sind.



Ferner wird bei einer Überschreitung der Mietdauer von bis zu fünf Stunden für jede weitere Stunde lediglich die Hälfte der normalen Durchschnittsstundenmiete berechnet. Dieser Aspekt konnte mangels Aufzeichnungen nicht gesondert berücksichtigt werden. Schließlich wird für Auf- und Abbauzeiten lediglich ein deutlich niedrigeres Entgelt berechnet. Die von uns aufgelisteten Mietzeiten beinhalten auch die Auf- und Abbauzeiten. Die letzten beiden Einschränkungen führen dazu, dass die in der als Anlage beigefügten Berechnung genannten Deckungsbeiträge tendenziell zu hoch sind.

Schließlich sind in der nachstehenden Berechnung Effekte, die sich aus der mit der Vermietung einhergehenden Bereitstellung von Technik und Zubehör sowie sonstigen Nebenleistungen ergeben, nicht berücksichtigt.

Die gesamten variablen Kosten wurden auf Basis der Istkosten 2012, nach überschlägiger und schätzungsweiser Absonderung der Fixkosten, mit rund € 188.000 ermittelt. Die einzelnen Säle wurden in 2012 während insgesamt 3520 Stunden vermietet. Multipliziert mit den unterschiedlichen Flächen der jeweiligen Säle ergeben sich 1.031.078 vermietete m²-Stunden (allerdings ohne Foyer).

Bezogen auf die oben ermittelten gesamten variablen Kosten errechnen sich durchschnittlich für alle Säle pro m²/Std variable Kosten in Höhe von € 0,18. Durch Multiplikation mit den jeweiligen m²-Flächen der einzelnen Säle ergeben sich die Grenzkosten für den gesamten Saal pro Stunde. Durch Gegenüberstellung mit dem Nettomietpreis pro Stunde lassen sich die Deckungsbeiträge der einzelnen Säle feststellen, und zwar jeweils für die Anwendung des Normal- und des Ortstarifes (vgl. Anlage 2 „Deckungsbeitrag pro Stunde“ und Anlage 3 „Deckungsbeitrag bei fünfstündiger Vermietung“).



Aus der vorgenannten groben Berechnung ergibt sich, dass im Falle der Vermietung zu Ortstarifen kein weiterer Spielraum für Preissenkungen verbleibt.

Auch bei der Vermietung zum Normaltarif ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der vorgenannten Rechnung lediglich um eine grobe überschlägige Ermittlung zu Durchschnittswerten handelt. In Anbetracht der mit den Schätzungen verbundenen Ungenauigkeit der ermittelten Grenzkosten und unter Berücksichtigung weiterer, insbesondere preispolitischer Überlegungen, halten wir Mietpreissenkungen zur Gewinnung neuer Mieter nicht für sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerhaus
Bergischer Löwe GmbH

N. Pfennings
Geschäftsführer

Anlagen

Anlage 1

	Quadratmeter-Fläche	Vermietete Stunden in 2012 (inkl. Auf- u. Abbauzeiten)	qm-Stunden	Variable Kosten gesamt	Durchsn. Grenzkosten / QM-Stunde	Grenzkosten/Raumfläche/Stunde
Großer Saal	651	1108	721.308	187.728,44	0,182070 €	118,53 €
Spiegelsaal	289	752	217.328	187.728,44	0,182070 €	52,62 €
Probenraum	85	335	28.475	187.728,44	0,182070 €	15,48 €
Gruppenraum 1	48	215	10.320	187.728,44	0,182070 €	8,74 €
Gruppenraum 2	36	223	8.028	187.728,44	0,182070 €	6,55 €
Gruppenraum 3	37	185	6.845	187.728,44	0,182070 €	6,74 €
Gruppenraum 6	60	224	13.440	187.728,44	0,182070 €	10,92 €
Musikerraum	53	478	25.334	187.728,44	0,182070 €	9,65 €
Summe	1259	3520	1.031.078	187.728,44		

Deckungsbeitrag pro Stunde

Anlage 2

	Normaltarif Miet-Preis	pro Std	Grenzkosten /Raumfläche /Std	Deckungsbeitrag (absolut)	Deckungsbeitrag in % des Mietpreises
Großer Saal	855,00 € pro 5 Std	171,00 €	118,53 €	52,47 €	30,69%
Spiegelsaal	560,00 € pro 5 Std	112,00 €	52,62 €	59,38 €	53,02%
Probenraum	175,00 € pro 5 Std	35,00 €	15,48 €	19,52 €	55,78%
Gruppenraum 1	56,00 € pro 5 Std	11,20 €	8,74 €	2,46 €	21,97%
Gruppenraum 2	44,00 € pro 5 Std	8,80 €	6,55 €	2,25 €	25,52%
Gruppenraum 3	48,00 € pro 5 Std	9,60 €	6,74 €	2,86 €	29,83%
Gruppenraum 6	68,00 € pro 5 Std	13,60 €	10,92 €	2,68 €	19,67%
Musikerraum	68,00 € pro 5 Std	13,60 €	9,65 €	3,95 €	29,05%

	Ortstarif Miet-Preis	pro Std	Grenzkosten /Raumfläche /Std	Deckungsbeitrag (absolut)	Deckungsbeitrag in % des Mietpreises
Großer Saal	605,00 € pro 5 Std	121,00 €	118,53 €	2,47 €	2,04%
Spiegelsaal	352,00 € pro 5 Std	70,40 €	52,62 €	17,78 €	25,26%
Probenraum	108,00 € pro 5 Std	21,60 €	15,48 €	6,12 €	28,35%
Gruppenraum 1	40,00 € pro 5 Std	8,00 €	8,74 €	-0,74 €	-9,24%
Gruppenraum 2	35,00 € pro 5 Std	7,00 €	6,55 €	0,45 €	6,36%
Gruppenraum 3	38,00 € pro 5 Std	7,60 €	6,74 €	0,86 €	11,36%
Gruppenraum 6	58,00 € pro 5 Std	11,60 €	10,92 €	0,68 €	5,83%
Musikerraum	58,00 € pro 5 Std	11,60 €	9,65 €	1,95 €	16,81%

Deckungsbeitrag bei fünfständiger Vermietung

Anlage 3

	Miet-Preis normal	Grenzkosten hochgerechnet	Deckungsbeitrag im Normaltarif	Deckungsbeitrag in % vom Mietpreis
Großer Saal	855,00 € pro 5 Std	592,64 €	262,36 €	30,69%
Spiegelsaal	560,00 € pro 5 Std	263,09 €	296,91 €	53,02%
Probenraum	175,00 € pro 5 Std	77,38 €	97,62 €	55,78%
Gruppenraum 1	56,00 € pro 5 Std	43,70 €	12,30 €	21,97%
Gruppenraum 2	44,00 € pro 5 Std	32,77 €	11,23 €	25,52%
Gruppenraum 3	48,00 € pro 5 Std	33,68 €	14,32 €	29,83%
Gruppenraum 6	68,00 € pro 5 Std	54,62 €	13,38 €	19,67%
Musikerraum	68,00 € pro 5 Std	48,25 €	19,75 €	29,05%

	Miet-Preis Ortstarif	Grenzkosten hochgerechnet	Deckungsbeitrag im Normaltarif	Deckungsbeitrag in % vom Mietpreis
Großer Saal	605,00 € pro 5 Std	592,64 €	12,36 €	2,04%
Spiegelsaal	352,00 € pro 5 Std	263,09 €	88,91 €	25,26%
Probenraum	108,00 € pro 5 Std	77,38 €	30,62 €	28,35%
Gruppenraum 1	40,00 € pro 5 Std	43,70 €	-3,70 €	-9,24%
Gruppenraum 2	35,00 € pro 5 Std	32,77 €	2,23 €	6,36%
Gruppenraum 3	38,00 € pro 5 Std	33,68 €	4,32 €	11,36%
Gruppenraum 6	58,00 € pro 5 Std	54,62 €	3,38 €	5,83%
Musikerraum	58,00 € pro 5 Std	48,25 €	9,75 €	16,81%

