



## öffentliche Sitzungsvorlage

### Werkausschuss für den Eigenbetrieb Kempten Messe- und Veranstaltungs-Betrieb am 17.07.2024

---

Amt: 87 Eigenbetrieb Kempten Messe- und Veranstaltungsbetrieb  
Verantwortlich: Michaela Waldmann, Geschäftsführerin Eigenbetrieb KMV  
Vorlagennummer: 2024/87/463

## TOP 1

### Benutzungstarife Kornhaus; Beschluss

#### Sachverhalt:

Für das generalsanierte Kornhaus müssen die Benutzungstarife neu kalkuliert werden. Die bisherigen Tarife bilden weder die aktuelle Kostensituation noch das erweiterte Angebot an Räumlichkeiten ab.

Ziel ist es, die Gesamtkosten der Sparte Kornhaus so zu strukturieren, dass die Mieten abgestuft auf den jeweils angestrebten Deckungsbeitrag kalkuliert werden konnten.

#### Methodik:

Der Kalkulation zugrunde gelegt war der Wirtschaftsplan 2024 mit den Planzahlen für 2025.

Die Gebäudekosten für den Bürotrakt von Leitung und Verwaltung (für den gesamten Eigenbetrieb) wurden überschlägig herausgefiltert und nur anteilig dem Veranstaltungsbereich Kornhaus wieder zugeordnet.

Kosten, die direkt bei Veranstaltungen abgerechnet werden und die Kosten von Eigenveranstaltungen wurden bereinigt.

Es ergeben sich vier Kostenblöcke:

#### **1. Variable Kosten, 274.200 EUR**

Hier handelt es sich um sogenannte „leistungsabhängige“ Kosten, die i. d. R. nur entstehen, wenn eine Veranstaltung stattfindet, bzw. in ihrer Höhe abhängig sind von Art, Dauer und Größe der Veranstaltung. Daher wurden auch 70% der Personalkosten für Hausmeister und Techniker diesem Block zugeordnet.

#### **2. Fixkosten, 151.900 EUR**

Hier wurden die direkten - jedoch leistungsunabhängigen Kosten - zugeordnet, die immer anfallen, auch wenn keine Veranstaltung stattfindet.

#### **3. Leitung und Verwaltung, 192.400 EUR**

Auch hier handelt es sich um Fixkosten, jedoch fallen diese indirekt, d. h. betriebsübergreifend an und werden im Wege einer Umlage im Jahresabschluss auf die Sparten verteilt. Der Anteil für die Sparte Kornhaus wurde entsprechend anteilig ermittelt.

#### **4. Abschreibungen, 565.100 EUR**

Die Abschreibungen wurden als eigener Kostenblock gewählt (vgl. Ziff. 2, auch Abschreibungen sind Fixkosten), da sich hier die enormen Investitionskosten widerspiegeln und es nicht realistisch ist, dass diese Kosten über die Vermietungen auch erwirtschaftet werden können.

Die variablen Kosten wurden mit Hilfe einer Gewichtung und unter Einbeziehung der je Raum geschätzten Veranstaltungstage auf die einzelnen Räume verteilt. Die Fixkosten aus Block 2 und 4 wurden über den m<sup>2</sup>-Schlüssel zugeordnet. Die Kosten aus Leitung und Verwaltung wurden in Abhängigkeit der je Raum geschätzten Veranstaltungstage verrechnet.

Die Mietpreise wurden dann schrittweise - zunächst nur für die variablen Kosten aus Kostenblock 1 - und dann weiter unter Addition des jeweils nächsten Kostenblocks kalkuliert. Sie zeigen so zunächst nur den rein rechnerisch ermittelten stufenweisen Deckungsbeitrag. Dieser dient quasi als Leitlinie, und so können die aus unternehmerischer Sicht festgelegten Mietpreise besser eingeordnet werden.

Ziel ist, mindestens die variablen Kosten zu decken, weil diese in direkter Abhängigkeit mit der stattfindenden Veranstaltung stehen. Inwieweit es vertretbar und damit am Markt realisierbar ist, die direkten Fixkosten ebenfalls noch in den Mieten abbilden zu können, zeigt die Erfahrung im Betrieb. Unter Berücksichtigung der aktuellen Wettbewerbssituation erscheint die Deckung der variablen und eines Teils der fixen Kosten reell.

Mieten, die sich unter Berücksichtigung der Kostenblöcke „Leitung und Verwaltung“ und „Abschreibungen“ ergäben, sind nicht realisierbar.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Werkausschuss stimmt den Miettarifen für das Kornhaus, gültig ab Wiedereröffnung, wie vorgestellt zu.

#### **Anlagen:**

Benutzungstarife für das Kornhaus Kempten  
Vergleichsmieten