

22 / 08 / 2022

PROPROJEKT

STADION OLDENBURG

Kosten, Erlöse & Wirtschaftlichkeit

AGENDA /

- 1 Übersicht
- 2 Kosten
- 3 Erlöspotenziale
- 4 Wirtschaftlichkeit

1 /


Übersicht

Stadion Oldenburg / Allgemeines zur Wirtschaftlichkeit

BETRACHTETE KOSTEN UND ERLÖSPOTENZIALE

Die folgenden Kosten und Erlöse wurden in die Betrachtung der Varianten für das neue Stadion in Oldenburg mit einbezogen.

Kosten		Wer?
1	Baukosten	<p>Betreiber</p> 
2	Finanzierungskosten <i>(Annuität, Tilgung, Finanzierung)</i>	
3	Abschreibungen	
4	Instandhaltungskosten <i>(gestaffelter Anstieg im Zeitverlauf)</i>	
5	Betriebskosten <i>(Verbrauchs-, Verwaltungs- & Personalkosten)</i>	

Erlöspotenziale		Wer?
1	Naming Rights <i>(Namensrechte)</i>	<p>Betreiber</p> 
2	Miete Nutzer / Verein <i>(Nutzungsentgelte für Hauptnutzer und weitere Nutzer)</i>	
3	Catering <i>(Verkauf von Speisen / Getränken)</i>	
4	Ticketing <i>(Eintrittskarten für Heimspiele)</i>	<p>Hauptnutzer / Verein</p>
5	Hospitality <i>(Business- und VIP-Bereiche)</i>	

2 /

Kosten

- ◆ **Baukosten**
- ◆ Finanzierungskosten
- ◆ Abschreibungen
- ◆ Instandhaltungskosten
- ◆ Betriebskosten
- ◆ Zusammenfassung Kosten

Stadion Oldenburg /

Kostenidee

Prämissen der Kostenidee

Die Kostenidee basiert auf einer Funktionalplanung (Stand:15.08.2022), welche durch das Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH erstellt wurde, und erfolgt in Anlehnung an die DIN 276-1:2008/12 (*Kosten im Hochbau*).

Grundsätzlich ist die Ermittlung von Kostenansätzen in frühen Projektphasen mit Risiken und Toleranzgrenzen der Genauigkeit verbunden. Die Erfahrung zeigt dabei, dass die Differenzen zwischen den tatsächlichen Kosten und den ersten Kostenabschätzungen u.U. erheblich sind. Aus diesem Grund und basierend auf der Tatsache, dass die vorliegende Funktionalplanung keine Planung gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist, sind die nachfolgenden Zahlen als erster Richtwert zu verstehen.

Die Abschätzung der Kostenidee erfolgt dabei unter den folgenden Prämissen und Hinweisen:

Stadion Oldenburg /

Kostenidee

Prämissen der Kostenidee

- ◆ Die der Kostenidee zugrunde liegenden Flächen, Mengen und sonstigen Bezugswerte wurden aus der Funktionalplanung von AS+P vom 18.05.2022 bzw. 15.08.2022 ermittelt.
- ◆ Die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 wurden ohne Unterstützung von Fachplanern (z.B. Statiker, Brandschützer, TGA-Planer etc.) ermittelt.
- ◆ Es wird von einem normalen Bauablauf ausgegangen, d.h. kein Bauen unter Spielbetrieb.
- ◆ Folgende Kostengruppen nach DIN 276-1:2008-12 sind hier nicht enthalten: KG 100 (Grundstück) KG 200 (Herrichten und Erschließen) und KG 600 (Ausstattung, mit Ausnahme der Stadionsitze).
- ◆ In den nachfolgenden Kosten sind folgende Risiken, aufgrund der frühen Planungsphase, bislang nicht berücksichtigt: GU-Zuschläge, Provisorien, Spezialtiefgründungen, Wasserhaltung, Altlasten, öffentliche Erschließung, Baupreissteigerungen, Massen- und Konzeptänderungen sowie mögliche Rückstellungen des Bauherrn. Hierfür ist ein zusätzliches Budget einzukalkulieren.
- ◆ Unvorhergesehenes (Risikoaufschlag): Aufgrund der frühen Planungsphase ist eine Kostenvarianz von ca. 10-30 % - bezogen auf die Kostengruppen 100-700 einzukalkulieren. In der nachfolgenden Kostenaufstellung ist die quantitative Berücksichtigung des Risikoaufschlags von 20 % (15 % Risikoaufschlag + 5 % Klimaneutralität) enthalten.

Stadion Oldenburg / Kostenidee

Methodik der Berechnung

Die Struktur der Kostenermittlung erfolgt nach dem folgenden Grundprinzip der DIN 276-1:2008/12:

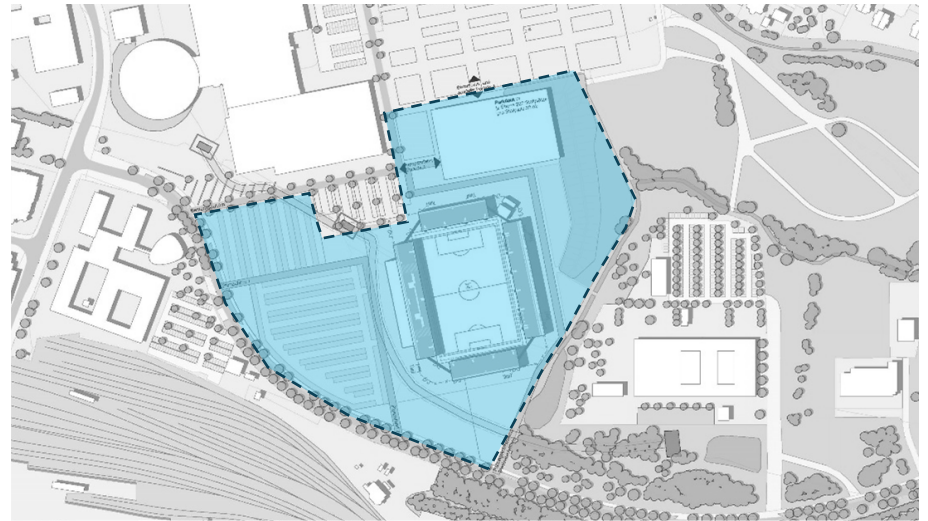
$$\underline{\text{Kosten}} = \underline{\text{Bezugsgröße}} \times \underline{\text{Kostenkennwert}}$$

Die Bezugsgröße stellt dabei eine in der Funktionalplanung ermittelte Einheit dar, z.B. Fläche Stadiondach, Anzahl der Sitzplätze, Größe der Fassadenflächen etc. Der mit der Bezugsgröße multiplizierte Kostenkennwert basiert auf der AS+P/PROPROJEKT Kostendatenbank, auf Kennwerten der Literatur (z.B. *BKI Kennwerte*, *Baupreislexikon* etc.) und auf indizierten Benchmarks von Stadionprojekten, welche PROPROJEKT in den letzten Jahren begleitet hat.

Stadion Oldenburg / Kostenidee

Umgriff der Funktionalplanung

Der markierte Umgriff umfasst Flächen und Bauwerke, welche in der Kostenidee berücksichtigt wurden. Dieser beinhaltet den Neubau des Stadions (7.500 Zuschauer), sowie die Herstellung der zugehörigen Verkehrs- und Parkplatzflächen.



Darstellung gem. Funktionalplanung AS+P

Stadion Oldenburg /

Kostenidee Neubau Stadion (7.500 PAX)

KGR	Bezeichnung	Kosten (netto)	Anmerkungen
300	Baukonstruktion	12.920.000 €	
	Baustelleneinrichtung	420.000 €	Containeranlage, Baukräne, Bauzaun, Energiekosten etc.
	Tiefgründung	650.000 €	Bohrpfahlgründung des Funktionsgebäudes und der Tribünen
	Rohbau „Tribünen“	1.760.000 €	Rohbau, Betonfertigteile inkl. Einzelfundamente
	Rohbau „Funktionsgebäude“	2.580.000 €	Stahlbetonbauwerk inkl. Mauerwerksarbeiten
	Rohbau „Stadiondach“	2.070.000 €	Stahltrapezblechdach
	Rohbau „Leitzentrale und Kioske“	530.000 €	Stahlbetonbau inkl. Mauerwerksarbeiten
	Ausbau „Funktionsgebäude“	2.550.000 €	Ausbauqualität abhängig von den jeweiligen Funktionsbereichen
	Fassaden	2.360.000 €	Funktionsgebäude inkl. Sonnenschutz, Schallschutzfassaden Tribünen + Dach
400	Technische Anlagen	5.360.000 €	
	Sonderausstattungen TGA	1.070.000 €	Videotafeln, Flutlicht- und Beschallungsanlage
	Technische Anlagen	4.290.000 €	Gemäß Kostengruppen 410 - 490

Stadion Oldenburg /

Kostenidee Neubau Stadion (7.500 PAX)

KGR	Bezeichnung	Kosten (netto)	Anmerkungen
500	Außenanlagen	2.290.000 €	Stadionnahe Außenanlagen
	Stadioninnenraum	1.240.000 €	inkl. Stadionrasen und Rasenheizung
	Verteilerflächen Stadion	560.000 €	innerhalb des inneren Sicherheitszauns
	Zuwegung & Zäune	120.000 €	inkl. 10 Zufahrtstore
	Kassen- und Drehkreuzanlagen	370.000 €	2 Kassenanlagen, 48 Drehkreuze
600	Stadionspezifische Ausstattung	980.000 €	
	Zuschauerplätze	430.000 €	Kapazität 7.620 Zuschauer
	Küchenausstattung	400.000 €	Pauschaler Ansatz Ausstattung Kioske Zuschauertribünen
	<i>Medientechnik Business / Logen</i>	150.000 €	Ansatz Fläche Gastraum Business Club, Eventloge, Logenfoyer
700	Baunebenkosten	5.387.500 €	
	Baunebenkosten	5.387.500 €	25% von KGR 300-600
1. Zwischensumme		26.937.500 €	Neubau Stadion 7.500 PAX

Stadion Oldenburg /

Kostenidee Neubau Stadion (7.500 PAX)

KGR	Bezeichnung	Kosten (netto)	Anmerkungen
100	Grundstück	0 €	Kein Kostenansatz, da Grundstück im Besitz der Stadt Oldenburg
200	Herrichten und Erschließen	0 €	
	Öffentliche Erschließung	0 €	Kein Kostenansatz (<i>Strom, Wasser, Gas etc.</i>) aufgrund früher Projektphase
	Altlastenentsorgung / Kampfmittel	0 €	Kein Kostenansatz, da Sanierung unabhängig vom Neubau
500	Außenanlagen	6.750.000 €	Verkehr und Parkplätze
	Stellplätze, Verkehrs-/ Grünflächen	6.750.000 €	inkl. Baunebenkosten (25%)
500	Außenanlagen	350.000 €	Verkehrslenkung
	Lenkungstafeln, Ampelanlagen etc.	350.000 €	Quelle: Amt für Verkehr und Straßenbau, Oldenburg
2. Zwischensumme		7.100.000 €	Grundstück und Infrastruktur 7.500 PAX

Stadion Oldenburg / Zusammenfassung Kostenidee

	Kosten	Anmerkungen
1. Zwischensumme Neubau Stadion	26.937.500 €	
2. Zwischensumme Grundstück / Infrastruktur	7.100.000 €	
Gesamtsumme (netto)	34.037.500 €	<ul style="list-style-type: none"> > Kostenidee auf Basis der Funktionalplanung von AS+P (Planungsstand: 18.05.2022/15.08.2022). > Die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 wurden bislang ohne Fachplanerunterstützung (Statiker, TGA Planer) ermittelt. > Es wird von einem normalen Bauablauf ausgegangen (d.h. kein Bauen unter Spielbetrieb). > In den Kosten sind folgende Kostengruppen nicht enthalten: KG 100, KG 200 und KG 600 (mit Ausnahme der Stadionsitze). > In den Kosten sind folgende Risiken bislang nicht berücksichtigt: GU-Zuschläge, Provisorien, Spezialtiefgründungen, Wasserhaltung, Altlasten, öffentliche Erschließung, Baupreissteigerungen, Massen- und Konzeptänderungen sowie mögliche Rückstellungen des Bauherrn.
Risikozuschlag i.H.v. 20% (15% Risikoaufschlag + 5% Klimaneutralität)	6.807.000 €	
Gesamtsumme zzgl. Risikozuschlag (netto)	40.845.000 €	

2 /

Kosten

- ◆ Baukosten
- ◆ **Finanzierungskosten**
- ◆ Abschreibungen
- ◆ Instandhaltungskosten
- ◆ Betriebskosten
- ◆ Zusammenfassung Kosten

Stadion Oldenburg / Kosten

2 FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Finanzierungskosten werden basierend auf den ermittelten Baukosten im Sinne eines Annuitätendarlehens berechnet.

Prämissen der Betrachtung

- Kosten im Jahr 2022
- Annuitätenkredit mit Laufzeit 30 Jahre
- Kommunalbedingter Kredit Stadt Oldenburg
- Verzinsung: 1,7%/2,4%/3,0% p.a., Zinsfestschreibung 20 Jahre

	Zinsszenario		
	1,7% p.a.	2,4% p.a.	3,0% p.a.
Tilgung (Baukosten)	34.037.500 €		
Finanzierungskosten gesamt	9.700.000 €	14.100.000 €	18.060.000 €
Zinsen p.a. (Ø erste 10 Jahre)	508.000 €	726.000 €	916.000 €
Annuität (jährliche Zahlung)	1.460.000 €	1.600.000 €	1.740.000 €

2 /

Kosten

- ◆ Baukosten
- ◆ Finanzierungskosten
- ◆ **Abschreibungen**
- ◆ Instandhaltungskosten
- ◆ Betriebskosten
- ◆ Zusammenfassung Kosten

Stadion Oldenburg / Kosten

3 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen werden basierend auf den Vorgaben über die jeweilige Nutzungsdauer objektspezifisch berechnet.

Prämissen der Betrachtung

- Quelle für Nutzungszeiträume:
 - Abschreibungstabelle NDS (2017)
 - PROPROJEKT
 - Stadt Oldenburg

Objekt	Kosten	Nutzungsdauer (Jahre)	Lineare Abschreibungen (% p.a)	Abschreibungen (p.a.)
Stadion	18.307.500 €	50	2%	366.000 €
Technische Anlagen	5.360.000 €	20	5%	268.000 €
Parkplätze	6.750.000 €	19	5%	355.000 €
Außenanlagen/Sonstiges	3.620.000 €	20	5%	181.000 €
Gesamt	34.037.500 €			1.170.000 €

2 /

Kosten

- ◆ Baukosten
- ◆ Finanzierungskosten
- ◆ Abschreibungen
- ◆ **Instandhaltungskosten**
- ◆ Betriebskosten
- ◆ Zusammenfassung Kosten

Stadion Oldenburg /

Kosten

4 INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Instandhaltungskosten werden basierend auf den ermittelten Baukosten anhand einer gestaffelten Steigerung im Zeitverlauf hergeleitet. Unmittelbar nach Eröffnung des neuen Stadions wird der Instandhaltungsbedarf gering ausfallen, im Zeitverlauf aber sukzessive ansteigen.

Hierzu gehören die Instandhaltung der Gebäude, der technischen Anlagen, usw. hinsichtlich deren ursprünglichen Qualitäten und Funktionen. Technische Upgrades und Anpassungen an zukünftig veränderte Anforderungen sind hier nicht inkludiert.

Prämissen der Betrachtung

- Kosten im Jahr 2022
- Kostenstaffelung über die Jahre:
 - Jahr 1-5: 0,5%
 - Jahr 6-10: 1,0%
 - Jahr 11-15: 1,5%
 - Jahr 16-25: 2,0%
 - Jahr 26+: 3,0%

Instandhaltungskosten (p.a.)			
	Stadion	Infrastruktur	Gesamt
Ø Jahre 1-10	202.000 €	53.000 €	255.000 €
Ø Jahre 11-20	471.000 €	124.000 €	595.000 €
Ø Jahre 21-30	673.000 €	178.000 €	851.000 €

2 /

Kosten

- ◆ Baukosten
- ◆ Finanzierungskosten
- ◆ Abschreibungen
- ◆ Instandhaltungskosten
- ◆ **Betriebskosten**
- ◆ Zusammenfassung Kosten

Stadion Oldenburg / Kosten

5 BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten umfassen u.a. Personalkosten, Verbrauchskosten, Versicherungen, Unterhalt der Betriebstechnik, Rechts- und Beratungskosten, sowie Rasenpflege / Rasenunterhalt (bis zu 250.000 €) und basieren auf Benchmarkwerten vergleichbarer Stadien und wurden an die vorliegenden Planungen für Oldenburg angepasst (7.500 PAX).

Die aktuellen Entwicklungen der Energiepreise erschweren eine belastbare Vorhersage der zukünftigen Preisniveaus. Um diesem Umstand und der allgemeinen Entwicklung der Inflation Rechnung zu tragen, wurden die Betriebskosten um pauschal +25% erhöht.

Prämissen der Betrachtung

- Verwendete Benchmarks für Betriebskosten: Leuna-Chemie Stadion Halle, Stadion an der Hafestraße Essen, Karl-Liebknecht-Stadion Babelsberg, Ernst-Abbe Sportfeld Jena
- Voraussichtlicher Betrieb durch die Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG
- Betriebskosten für die 3. Liga leicht höher (mehr Besucher, mehr Spieltage)
- Reine Fußballnutzung in Oldenburg (keine Konzerte, etc.)
- Neues modernes Stadion mit höherer Effizienz im Betrieb

Betriebskosten (p.a.)		
	Regionalliga	3. Liga
Verbrauchs-, Verwaltungs- & Personalkosten	468.000 €	520.000 €

2 /

Kosten

- ◆ Baukosten
- ◆ Finanzierungskosten
- ◆ Abschreibungen
- ◆ Instandhaltungskosten
- ◆ Betriebskosten
- ◆ **Zusammenfassung Kosten**

Stadion Oldenburg / Zusammenfassung Kosten

Position	Zinsszenario		
	1,7% p.a.	2,4% p.a.	3,0% p.a.
<i>Baukosten</i>	34.037.500 €		
<i>Finanzierungskosten</i>	9.700.000 €	14.100.000 €	18.060.000 €
Finanzierungskosten p.a.	508.000 €	726.000 €	916.000 €
Instandhaltungskosten p.a.	255.000 €		
Betriebskosten p.a.	468.000 € (Regionalliga) / 520.000 € (3. Liga)		
Kosten p.a. gesamt (Regionalliga)	1.231.000 €	1.449.000 €	1.639.000 €
Kosten p.a. gesamt (3. Liga)	1.283.000 €	1.501.000 €	1.691.000 €
<i>Abschreibungen p.a.</i>	1.170.000 €		
<i>Kosten p.a. inkl. Abschreibungen (Regionalliga)</i>	2.401.000 €	2.619.000 €	2.809.000 €
<i>Kosten p.a. inkl. Abschreibungen (3. Liga)</i>	2.453.000 €	2.671.000 €	2.861.000 €

3 /

Erlöspotenziale

- ◆ **Allgemeines und Übersicht**
- ◆ Naming Rights
- ◆ Miete Nutzer / Verein
- ◆ Catering
- ◆ Ticketing
- ◆ Hospitality
- ◆ Zusammenfassung

Stadion Oldenburg / Allgemeiner Überblick Saison 2021/2022

3. LIGA: 20 VEREINE

1. FC Kaiserslautern, Eintracht Braunschweig, 1. FC Saarbrücken, SV Meppen, Waldhof Mannheim, VfL Osnabrück, 1860 München, Borussia Dortmund II, SV Wehen Wiesbaden, SC Freiburg II, FSV Zwickau, FC Viktoria Köln, FC Viktoria 1889 Berlin, SC Verl, MSV Duisburg, Hallescher FC, Türkgücü München, Würzburger Kickers, TSV Havelse

REGIONALLIGA NORD: 21 VEREINE

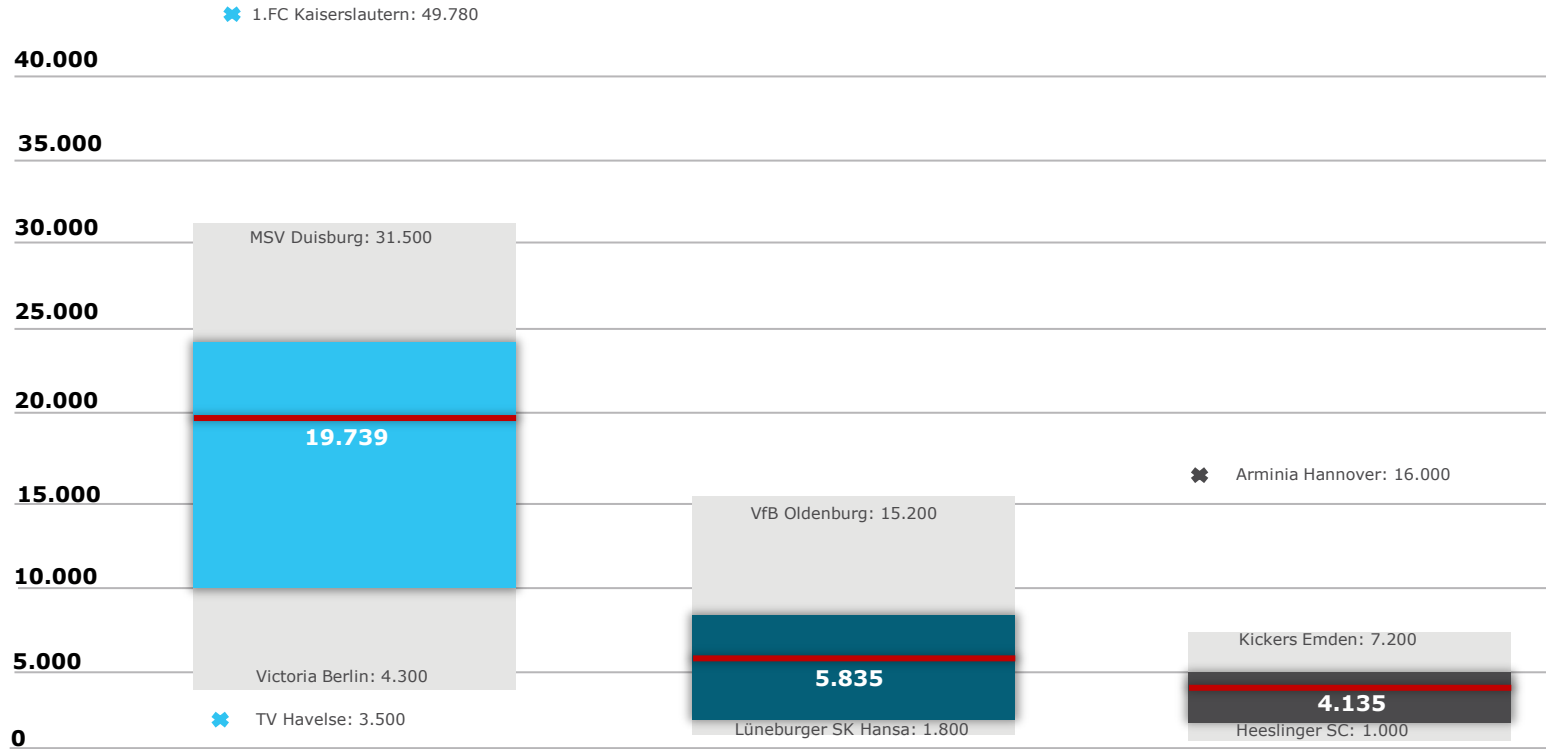
SC Weiche Flensburg 08, VfB Oldenburg, Werder Bremen II, Holstein Kiel II, SV Drochtersen/Assel, VfV 06 Hildesheim, Atlas Delmenhorst, FC Teutonia Ottensen, Hannover 96 II, VfB Lübeck, Hamburger SV II, SSV Jeddelloh II, Eintracht Norderstedt, BSV SW Rehden, Lüneburger SK Hansa, FC St. Pauli II, HSC Hannover, 1. FC Phönix Lübeck, Heider SV, FC Oberneuland, Altona 93

OBERLIGA: 20 VEREINE

TuS Bersenbrück, MTV Eintracht Celle, BSV Kickers Emden, FC Hagen/Uthlede, Heeslinger SC, TuS Blau-weiß Lohne, VfL Oldenburg, Rotenburger SV, SC Spelle-Venhaus, TB Uphusen, FT Braunschweig, 1. FC Germania Egestrof-Langreder, MTV Gifhorn, SVG Göttingen, SC Arminia Hannover, FC Eintracht Northeim, SV Ramlingen-Ehlershausen, HSC Blau-Weiss Schwalbe Tündern, MTV Wolfenbüttel, USO Lupo Martini Wolfsburg



Stadion Oldenburg / Stadionkapazitäten 2021/2022



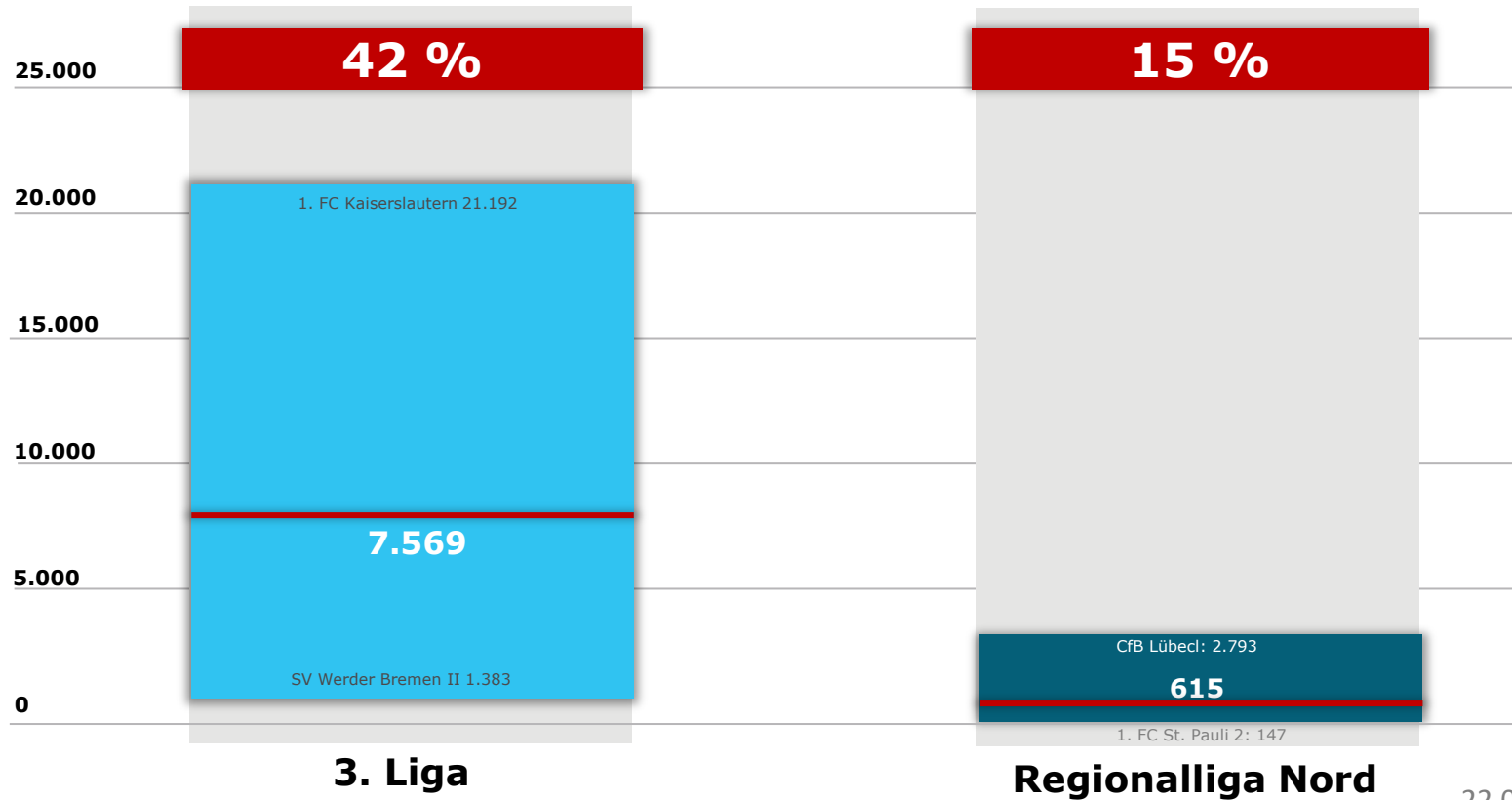
3. Liga

**Regionalliga
Nord**

Oberliga

22.08.2022

Stadion Oldenburg / Auslastungsgrade 3. Bundesliga/Regionalliga



Stadion Oldenburg / Zuschauerzahl bei Aufstieg / Neubau

AUFSTIEG & NEUES STADION = MEHR ZUSCHAUER

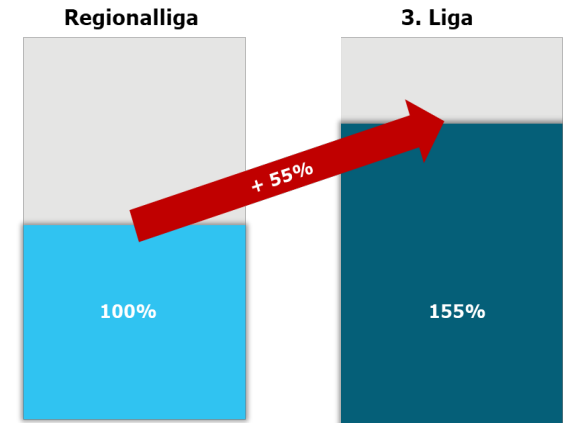
Der potenzielle Hauptnutzer VfB Oldenburg hatte in den vergangenen „normalen“ Spielzeiten eine durchschnittliche Zuschauerzahl von 1.436, was einer Auslastung von ca. 10% entspricht.

Saison	Ø Zuschauerzahlen	Ø Auslastung	Platzierung
2021/2022	1.919	13%	1.
2020/2021	Kein normaler Zuschauerbetrieb (COVID-19)		
2019/2020	1.156	8%	8.
2018/2019	1.410	9%	9.
2017/2018	1.260	8%	13.
Ø gesamt	1.436	10%	

Bei einem Aufstieg aus den Regionalligen in die 3. Liga ist im Durchschnitt mit ca. 55% mehr Zuschauern zu rechnen*. Auch die Eröffnung eines neuen Stadions hat generell einen gewissen - wenn auch eher kurzfristigen - positiven Einfluss auf die Zuschauerzahlen (ca. +10-25%).

Somit wird für das neue Stadion in Oldenburg im Falle eines Aufstiegs mit Zuschauerzahlen zwischen 2.300 - 2.500 gerechnet, was in den folgenden Berechnungen der Erlöspotenziale als Grundlage dient.


*: Hierfür wurde die Veränderung der Zuschauerzahlen der Aufsteiger der Saisons 2017/18 bis 2019/20 betrachtet. (2017/18: Carl Zeiss Jena, SV Meppen, SpVgg Unterhaching; 2018/19: TSV 1860 München, Energie Cottbus, KFC Uerdingen; 2019/20: Viktoria Köln, Waldhof Mannheim, Chemnitzer FC)



Stadion Oldenburg / Übersicht Erlöspotenziale

WELCHE ERLÖSE WERDEN IN DIE BETRACHTUNG EINBEZOGEN?

Auf Erlösseite werden sowohl die Einnahmen des Betreibers, als auch die primär durch das neue Stadion generierten Einnahmen des Hauptnutzers/Vereins betrachtet.

Erlöspotenziale		Wer?	Kommentar
1	Naming Rights		Namensrechte des Stadions
2	Miete Nutzer / Verein		Nutzungsentgelte für Hauptnutzer und weitere Nutzer
3	Catering		Verkauf von Speisen / Getränke
4	Ticketing	Hauptnutzer / Verein	Eintrittskartenverkauf für Heimspiele
5	Hospitality		Business- und VIP-Bereiche

3 /

Erlöspotenziale

- ◆ Allgemeines
- ◆ **Naming Rights**
- ◆ Miete Nutzer / Verein
- ◆ Catering
- ◆ Ticketing
- ◆ Hospitality
- ◆ Zusammenfassung

Stadion Oldenburg / Erlöspotenziale

1 NAMING RIGHTS

Namensrechte gehören zu den gängigsten Formen des Sportsponsorings. Hierbei wird eine konkrete Sportstätte - unabhängig vom Hauptnutzer - gesponsert und somit finanziell unterstützt. Beispiele hierfür sind der „Deutsche Bank Park“ in Frankfurt oder die „Allianz Arena“ in München.

Die Namensrechte wurden anhand von verfügbaren Informationen der 3. Liga / Regionalliga hergeleitet und an die Situation in Oldenburg angepasst (modernes Stadion, Neueröffnung, Kapazität 5.000/7.500 PAX).

Prämissen der Betrachtung

- Abhängig von der Ligazugehörigkeit, Erfolg, Image, Reichweite sowie der Bereitschaft von Unternehmen (private und städtische Unternehmen, Stadtmarketing, Region, etc.)
- Durchschnittswerte:
 - 3. Liga: Ø 240.000 € (100.000-500.000 €)
 - Regionalliga: k.A.

Naming Rights (p.a.)	
Regionalliga	3. Liga
100.000 €	300.000 €

Stadion Oldenburg / Erlöspotenziale

1 NAMING RIGHTS

3. Liga		
Stadt	Halle	Betrag p.a.
Magdeburg	MDCC Arena	500.000 €
Meppen	Hänsch Arena	100.000 €
Zwickau	GGZ Arena	100.000 €
Halle (Saale)	Leuna Chemie Stadion	200.000 €
Würzburg	Fyleralarm Arena	300.000 €
Durchschnitt		240.000 €

Regionalliga		
Stadt	Halle	Betrag p.a.
Edeweicht	53acht Arena	k.A.
Bremen	Marko Mock Arena	k.A.
Kiel	Citti Fußball Park	k.A.



3 /

Erlöspotenziale

- ◆ Allgemeines
- ◆ Naming Rights
- ◆ **Miete Nutzer / Verein**
- ◆ Catering
- ◆ Ticketing
- ◆ Hospitality
- ◆ Zusammenfassung

Stadion Oldenburg / Erlöspotenziale

2 MIETE NUTZER / VEREIN

Zu dieser Kategorie gehören Mietzahlungen des/der Hauptnutzer(s) und ggf. anderer Vereine, die das Stadion für Trainings- und Spielzwecke nutzen. In dieser konkreten Betrachtung beziehen sich Mietzahlungen auf den zukünftigen Hauptnutzer VfB Oldenburg. Die zukünftigen Mietzahlungen des Hauptnutzers sind Verhandlungssache und sind daher als Platzhalter zu verstehen.

In der Praxis sind unterschiedliche Ansätze der Mietpreisfestsetzung gängig (u.a. Festpreis, gestaffelte Miete in Abhängigkeit der Ligazugehörigkeit, anteilige erlösabhängige Miete, etc.). Eine ligaabhängig gestaffelte Miete mit einem erlösabhängigen Anteil wird aus Sicht des Gutachters empfohlen.

Prämissen der Betrachtung

- Festbetrag:
 - Regionalliga: 100.000 €
 - 3. Liga: 200.000 €
- Erlösabhängiger Anteil an den Nettoumsätzen:
 - Ticketing: 20 % (ab 2.000 Zuschauer RL / 3.000 Zuschauer 3.Liga)
 - Hospitality: 10 %

Miete Nutzer / Verein (p.a.)	
Regionalliga	3. Liga
140.000 €	360.000 €

3 /

Erlöspotenziale

- ◆ Allgemeines
- ◆ Naming Rights
- ◆ Miete Nutzer / Verein
- ◆ **Catering**
- ◆ Ticketing
- ◆ Hospitality
- ◆ Zusammenfassung

Stadion Oldenburg / Erlöspotenziale

3 CATERING

An Spieltagen werden Speisen und Getränke an die Besucher verkauft. Die Erlöse werden üblicherweise im Sinne einer prozentualen Umsatzbeteiligung anteilig an den Betreiber abgegeben (hier Annahme der Berechnung: 20% Netto-Umsatzbeteiligung).

Durch mehr Besucher / Zuschauer pro Spiel aufgrund eines neuen Stadions und eine optimierte Andienung durch Kioske und Getränkeverkaufsstellen können die Erlöse deutlich gesteigert werden. Der Konsum pro Person ist dabei relativ ligaunabhängig.

Prämissen der Betrachtung

- Durchschnittspreise Saison 2021/2022 (RL / 3. Liga)*:
 - Bier (0,4l): 3,05 € / 3,31 €
 - Wasser (0,5l): 2,36 € / 2,97 €
 - Wurst: 2,44 € / 2,91 €
- Annahme Konsum pro Besucher: 2x Bier, 2x Wurst, 1x Wasser
- Durchschnittliche Ausgaben pro Besucher pro Heimspiel:
 - Regionalliga: 13,34 €
 - 3. Liga: 15,41 €

Catering (p.a.)	
Regionalliga	3. Liga
60.000 €	120.000 €

*: Webseiten der Vereine

3 /

Erlöspotenziale

- ◆ Allgemeines
- ◆ Naming Rights
- ◆ Miete Nutzer / Verein
- ◆ Catering
- ◆ **Ticketing**
- ◆ Hospitality
- ◆ Zusammenfassung

Stadion Oldenburg / Erlöspotenziale

4 TICKETING

Ticketeinnahmen zählen neben Sponsoring (und ggf. TV-Gelder) zu den zentralen Einnahmequellen für den Hauptnutzer. Neben den Eigenschaften der Spielstätte (Modernität, Erlebniswert, Erreichbarkeit, Qualitäten) stellt der sportliche Erfolg allerdings den wohl bedeutendsten Faktor der Ticketnachfrage dar.

Bei Neueröffnung ist wegen der verbesserten Qualität und des höheren Erlebniswerts mit merkbaren Steigerungen der Ticketingerlöse zu rechnen. Die Eintrittspreise können angepasst werden und es kann mit einer höheren Zuschauernachfrage (+25% Regionalliga; + 75 % 3. Liga) gerechnet werden.

Prämissen der Betrachtung

- Angesetzte Ticketpreise (Durchschnitt):
 - Regionalliga: Sitzplatz 20 € / Stehplatz 12 €
 - 3. Liga: Sitzplatz 30 € / Stehplatz 15 €
- Anzahl Heimspiele pro Saison:
 - 19 (3. Liga); 17 (Regionalliga)
- Erwartete Zuschauerzahlen*:
 - ca. 1.800 (Regionalliga)
 - ca. 2.500 (3. Liga)

Erlöse durch Ticketing (p.a.)	
Regionalliga	3. Liga
450.000 €	1.050.000 €

*: Aktuell (Durchschnitt Saisons 17/18 bis 19/20 & 21/22): 1.436 Zuschauer pro Spiel.
Erwartete Steigerung in neuem Stadion: Regionalliga + 25%; 3. Liga +75%)

3 /

Erlöspotenziale

- ◆ Allgemeines
- ◆ Naming Rights
- ◆ Miete Nutzer / Verein
- ◆ Catering
- ◆ Ticketing
- ◆ **Hospitality**
- ◆ Zusammenfassung

Stadion Oldenburg / Erlöspotenziale

5 HOSPITALITY

Die 7.500er Variante wird gemäß aktueller Planung über 650 Business Seats verfügen. Auf Logen wird verzichtet. Der Bereich bietet ein enormes Steigerungspotential und bietet dem Hauptnutzer eine Grundlage für einen zeitgemäßen und wirtschaftlicheren Betrieb.

Ein gewisser Anteil der Plätze im Hospitality-Bereich ist üblicherweise für Sponsoren reserviert, die diese als Teil ihrer Sponsorings erhalten. Dieser Anteil kann je nach Anzahl und Umfang der Sponsoringaktivitäten stark variieren. Daher wird hier das Erlöspotential betrachtet, unabhängig davon, ob der Zugang per Tageskarte oder Sponsoringpaket erhalten wurde.

Prämissen der Betrachtung

- Anzahl Business Seats: 650
- Angesetzte Ticketpreise:
 - Regionalliga: 70 € / 3. Liga: 175 €
- Anzahl Heimspiele pro Saison:
 - 19 (3. Liga); 17 (Regionalliga)
- Auslastungsgrad:
 - 3. Liga: 80% / Regionalliga: 50%

Hospitality (p.a.)	
Regionalliga	3. Liga
360.000 €	1.600.000 €

3 /

Erlöspotenziale

- ◆ Allgemeines
- ◆ Naming Rights
- ◆ Miete Nutzer / Verein
- ◆ Catering
- ◆ Ticketing
- ◆ Hospitality
- ◆ **Zusammenfassung**

Stadion Oldenburg / Erlöspotenziale Zusammenfassung

ZUSAMMENFASSUNG ERLÖSE DES BETREIBERS

Position	Regionalliga	3. Liga
Naming Rights	100.000 €	300.000 €
Miete Nutzer/Verein	140.000 €	360.000 €
Catering	60.000 €	120.000 €
Gesamt	300.000 €	780.000 €

ZUSAMMENFASSUNG ERLÖSE DES VEREIN

Position	Regionalliga	3. Liga
Ticketing	450.000 €	1.050.000 €
Hospitality	360.000 €	1.600.000 €
Gesamt	810.000 €	2.650.000 €

4 /

Gegenüberstellung Kosten und Erlöse

- ◆ Zinsszenario 1,7% p.a.
- ◆ Zinsszenario 2,4% p.a.
- ◆ Zinsszenario 3,0% p.a.

Stadion Oldenburg / Wirtschaftlichkeit (1,7% Zinsszenario)

Position	Regionalliga	3. Liga
Baukosten	34.037.500 €	
Finanzierungskosten	9.700.000 €	
Finanzierungskosten p.a.*	508.000 €	
Instandhaltungskosten p.a. *	255.000 €	
Betriebskosten p.a.	468.000 €	520.000 €
Kosten p.a. gesamt	1.231.000 €	1.283.000 €
Abzgl. Erlöse Betreiber	(300.000 €)	(780.000 €)
<i>DIFFERENZ</i>	<i>931.000 €</i>	<i>503.000 €</i>
Abschreibungen p.a.	1.170.000 €	
Kosten p.a. inkl. Abschreibungen	2.101.000 €	1.673.000 €

*: Durchschnitt der ersten 10 Jahre

Stadion Oldenburg / Wirtschaftlichkeit (2,4% Zinsszenario)

Position	Regionalliga	3. Liga
Baukosten	34.037.500 €	
Finanzierungskosten	14.100.000 €	
Finanzierungskosten p.a.*	726.000 €	
Instandhaltungskosten p.a. *	255.000 €	
Betriebskosten p.a.	468.000 €	520.000 €
Kosten p.a. gesamt	1.449.000 €	1.501.000 €
Abzgl. Erlöse Betreiber	(300.000 €)	(780.000 €)
<i>DIFFERENZ</i>	<i>1.149.000 €</i>	<i>721.000 €</i>
Abschreibungen p.a.	1.170.000 €	
Kosten p.a. inkl. Abschreibungen	2.319.000 €	1.891.000 €

*: Durchschnitt der ersten 10 Jahre

Stadion Oldenburg / Wirtschaftlichkeit (3,0% Zinsszenario)

Position	Regionalliga	3. Liga
Baukosten	34.037.500 €	
Finanzierungskosten	18.060.000 €	
Finanzierungskosten p.a.*	916.000 €	
Instandhaltungskosten p.a. *	255.000 €	
Betriebskosten p.a.	468.000 €	520.000 €
Kosten p.a. gesamt	1.639.000 €	1.691.000 €
Abzgl. Erlöse Betreiber	(300.000 €)	(780.000 €)
<i>DIFFERENZ</i>	<i>1.339.000 €</i>	<i>911.000 €</i>
Abschreibungen p.a.	1.170.000 €	
Kosten p.a. inkl. Abschreibungen	2.509.000 €	2.081.000 €

*: Durchschnitt der ersten 10 Jahre

4 /

Gegenüberstellung Kosten und Erlöse

- ◆ Szenario mit höherer Zuschauerzahl (7.500 PAX)

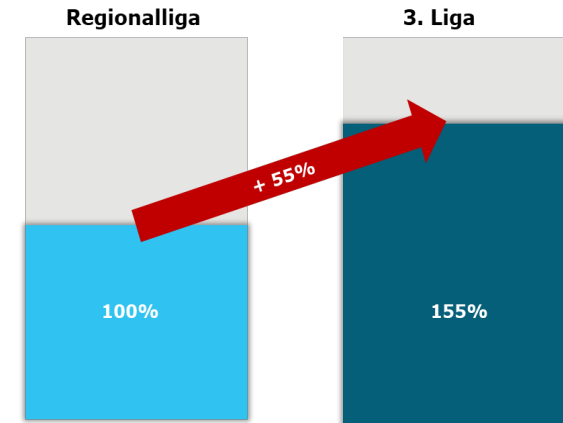
Stadion Oldenburg / Zuschauerzahl bei Aufstieg / Neubau

AUFSTIEG & NEUES STADION = MEHR ZUSCHAUER

Der potenzielle Hauptnutzer VfB Oldenburg hatte in den vergangenen „normalen“ Spielzeiten eine durchschnittliche Zuschauerzahl von 1.436, was einer Auslastung von ca. 10% entspricht.

Saison	Ø Zuschauerzahlen	Ø Auslastung	Platzierung
2021/2022	1.919	13%	1.
2020/2021	Kein normaler Zuschauerbetrieb (COVID-19)		
2019/2020	1.156	8%	8.
2018/2019	1.410	9%	9.
2017/2018	1.260	8%	13.
Ø gesamt	1.436	10%	

Bei einem Aufstieg aus den Regionalligen in die 3. Liga ist im Durchschnitt mit ca. 55% mehr Zuschauern zu rechnen*. Auch die Neueröffnung eines neuen Stadions hat generell einen gewissen - wenn auch eher kurzfristigen - positiven Einfluss auf die Zuschauerzahlen (ca. 10-25%).



*: Hierfür wurde die Veränderung der Zuschauerzahlen der Aufsteiger der Saisons 2017/18 bis 2019/20 betrachtet. (2017/18: Carl Zeiss Jena, SV Meppen, SpVgg Unterhaching; 2018/19: TSV 1860 München, Energie Cottbus, KFC Uerdingen; 2019/20: Viktoria Köln, Waldhof Mannheim, Chemnitzer FC)

Stadion Oldenburg / Wirtschaftlichkeit bei 7.500 Zuschauern

SZENARIO: 3. LIGA / 7.500 ZUSCHAUER (VOLLAUSLASTUNG)

Eine durchschnittliche Zuschauerzahl bzw. -nachfrage von rund 7.500 PAX pro Spiel erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Zuschauerzahlen (Ø 1.436 Zuschauer) als sehr optimistisch. Durch gezielte Maßnahmen und durch ein stark ansteigendes Interesse an Fußball in Oldenburg könnte dies theoretisch erreicht werden.

23.07.22 (vs. Meppen) – 9.202 Zuschauer
09.08.22 (vs. Elversberg) – 5.121 Zuschauer

Für die untenstehende Berechnung wurden die entsprechenden Parameter auf Kosten- und Erlösseite angepasst**.

	1,7%	2,4%	3,0%
Kosten Betreiber p.a.	1.313.000 €	1.531.000 €	1.721.000 €
Abschreibungen p.a.	1.170.000 €	1.170.000 €	1.170.000 €
Erlöse Betreiber p.a.	1.550.000 €	1.550.000 €	1.550.000 €
Defizit/Fehlbetrag p.a.	933.000 €	1.151.000 €	1.341.000 €

*: Durchschnitt der ersten 10 Jahre; **: Betriebskosten, Namensrechte, Ticketing, Hospitality, Catering, Mietzahlungen an den Betreiber

PROPROJEKT

Planungsmanagement & Projektberatung GmbH

Hedderichstraße 108-110

D / 60596 Frankfurt am Main

T +49 (0) 69 / 60 50 11 / 400

F +49 (0) 69 / 60 50 11 / 444

mail@proprojekt.de

www.proprojekt.de

Vielen Dank!