



Ausserordentliche Generalversammlung Projekt Moron

Zusammenfassung Investition Finanzierung Betrieb

Vorstand und Betriebskommission haben sich intensiv mit der Finanzierung und der Betriebsrechnung befasst. Es wurde schnell klar das eine professionelle Bewartung nicht in Frage kommt weil das Potenzial für grosse Umsatzsteigerungen vorerst nicht vorhanden ist.

Die Betriebsrechnung zeigt denn auch bei der Variante Renovation ein knapp negatives Ergebnis, die Hypothek kann nicht amortisiert werden. Bei der Annahme dass der Umsatz verdoppelt werden könnte, wäre die Hypothek in etwa 10 Jahren zu amortisieren.

Die Variante Neubau erreicht auch bei der Verdoppelung des Umsatzes erst im 8.Jahr ein knapp positives Betriebsergebnis, die Schulden können nicht abgetragen werden sie belasten im Gegenteil während Jahren die Clubkasse weil die Zinsen nicht erwirtschaftet werden.

Vorstand (Mehrheitlich) und Betriebskommission sind klar der Ansicht, dass die hohe Investition in einen Neubau nicht finanziert und verantwortet werden kann.

Die Renovation dagegen können wir uns leisten. Wichtig ist jedoch, dass sich in Zukunft wieder vermehrt Mitglieder für den Hüttendienst bereiftinden.

Investition, Bausummen

Die Kosten beider Projekte wurden durch einen Baufachmann mit Vertretern der BauKoMo und der HükoMo in einem aufwendigen Verfahren nach dem System Baukostenplanung (BKP) verglichen.

Sie wurden unterteilt in Grundkosten, notwendige Zusatzkosten und Eventualkosten und Optionen.

BKP Vergleich Moron	Neubau			Renovation		
Kostenstaffelung (der detaillierte BKP umfasst 12.Seiten Excel Datei)	Grundkosten Neubau	notwendige Zusatzkosten	Eventualkosten und Optionen	Grundkosten Umbau	notwendige Zusatzkosten	Eventualkosten und Optionen
Total Kosten Pro Kategorie im BKP	1'085'280	153'500	264'782	511'054	172'355	157'750
Total Grundkosten plus Zusatzkosten		1'238'780			683'409	
Total Grundkosten plus Zusatzkosten plus Eventualk u. Optionen			1'503'562			841'159
An der a.OGV vom 2. September beantragtes Budget ,gerundete Zahlen (Ohne Vorleistungen)		1'240'000				840'000

Die vergleichbaren Kosten, ohne Eventualkosten und Optionen, betragen CHF 1'238'780 für den Neubau und CHF 683'409 für Renovation. In den Antrag für die Renovation wurden auch die Eventualkosten und Optionen von CHF 157'750 aufgenommen um die vollen gesprochenen Finanzierungsbeiträge auszuschöpfen.

Finanzierung

Finanzierung

Beiträge Lotto	446'000	540'000	446'000	446'000	346'000
Durch Club zu finanzieren	654'000	700'000	794'000	394'000	337'000
davon Hüttenfonds und Rückstellungen	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000
davon Eigenleistungen und Spenden	250'000	150'000	150'000	150'000	150'000
davon Hypothek max 230'000	230'000	230'000	230'000	144'000	87'000

Finanzierungsfehlbetrag	74'000	220'000	314'000	0	0
-------------------------	--------	---------	---------	---	---

Fremdfinanzierung Hypotheken und Darlehen	304'000	450'000	544'000	144'000	87'000
---	---------	---------	---------	---------	--------

Beim Neubau muss mit einer Finanzierungslücke von mindestens CHF 314'000 gerechnet werden, wenn die Beiträge der öffentlichen Hand erhöht würden beträgt die Lücke immer noch CHF 220'000.



Betriebsrechnung

Betriebsrechnung	Neubau		Renovation	
	Optimistisch	Erwartet	Optimistisch	Erwartet
Investition	1'240'000	1'240'000	840'000	840'000
Fremdfinanzierung (Hypotheken und Privatdarlehen)*	450'000	544'000	144'000	144'000
Umsatz	60'000	30'000	60'000	30'000
davon Hüttentaxen	20'000	10'000	20'000	10'000
davon Getränke und Küche	40'000	20'000	40'000	20'000
Total Kosten	36'500	26'500	36'500	26'500
Reparaturen und Unterhalt Heizung Lüftung Brandschutz	4'000	4'000	4'000	4'000
Energie	3'500	3'500	3'500	3'500
Steuer Vers	2'000	2'000	2'000	2'000
Abwasser (Güllenloch)	6'000	4'000	6'000	4'000
Umgebung, Winterdienst	3'000	3'000	3'000	3'000
Andere Kosten, Div	2'000	2'000	2'000	2'000
Einkauf Getränke und Küche	16'000	8'000	16'000	8'000
Betriebsgewinn vor Zinsen	23'500	3'500	23'500	3'500
Zinsen auf Hypothek und Darlehen (5%)	22'500	27'200	7'200	7'200
Ertrag vor Amortisation	1'000	-23'700	16'300	-3'700

Der erwartete Betriebsgewinn reicht bei beiden Projekten nicht aus um den vollen Hypothekarzins (5%) zu decken, beim Neubau entsteht ein hoher Betriebsverlust. Bei optimistischer Betrachtung erreicht der Neubau knapp ein positives Ergebnis, die Renovation hingegen ein Amortisationsbeitrag von CHF 16'300

Die Betriebsrechnung basiert auf der Annahme, dass bei Bewartung mit eigenen Hüttenwarten mindestens so viel Umsatz generiert werden kann wie im Schnitt der Jahre 2002 -2006.(Erwartet) Für diese Periode liegt eine detaillierte Analyse des Umsatzes vor (erstellt durch René G Stöckli). Die Folgejahre waren durch die verschiedenen Wechsel in der Hüttenkommission und durch betriebsbedingte Unterbrüche schwächer.

Zusammenfassung	Übernachtungen											Restauration				Gesamt-Einnahmen					
Periode	Tage	Nächte	Dienste	A'steiner	übrige SAC	JO/KiBe	Nicht SAC-Mitglieder	Dusche	Holztaxe (ab 1.10.2004 inkl.)	Taxfrei	Anzahl Übernachtungen	Einnahmen aus Übernachtungen	Wein	Getränke	Küche		Einnahmen aus Restauration				
2002-03	151	90	61	76	18	119	193	33	151	161	567	4'293.50	9'687.00	5'773.00	2'171.50	17'631.50	21'925.00				
2003-04	174	103	71	119	71	111	318	74	354	177	796	7'754.00	12'416.00	7'612.50	4'100.50	24'129.00	31'883.00				
2004-05	156	93	63	95	49	100	297	46	33	161	702	7'410.00	10'018.00	8'434.00	6'510.00	24'962.00	32'372.00				
2005-06	159	93	66	78	69	88	226	19	0	158	619	7'004.00	9'687.90	6'007.80	5'065.00	20'760.70	27'764.70				
2006-07	87	98	74	87	98	70	233	36	0	236	724	7'794.00	10'575.00	6'421.50	5'940.00	22'936.50	30'730.50				
T total	727	477	335	455	305	488	1267	208	538	893	3408	34'255.50	52'383.90	34'248.80	23'787.00	110'419.70	144'675.20				
Periode	Anteil von Gesamt-Anzahl Übernachtungen											Anteil von Gesamteinnahmen Restaurant				Übernacht.	Restaurat.				
2002-03	13% 3% 21% 34%											28% 100%				55%	33%	12%	100%	19.58%	80.42%
2003-04	15% 9% 14% 40%											22% 100%				51%	32%	17%	100%	24.32%	75.68%
2004-05	14% 7% 14% 42%											23% 100%				40%	34%	26%	100%	22.89%	77.11%
2005-06	13% 11% 14% 37%											26% 100%				47%	29%	24%	100%	25.23%	74.77%
2006-07	12% 14% 10% 32%											33% 100%				46%	28%	26%	100%	25.36%	74.64%
T total	13% 9% 14% 37%											26% 100%				47%	31%	22%	100%	23.68%	76.32%

Es braucht grosse Anstrengungen der Hüttenkommission der Hüttenwarte und aller am Moron Interessierten um auch nur den erwarteten Umsatz (CHF 30'000) zu generieren und mit der a.O. GV 2.09.10 Berechnungen zu Investition Finanzierung und Betrieb



renovierten Hütte ein annähernd kostendeckendes Ergebnis zu erreichen. Mit einem Neubau ist dieses Ziel in absehbarer Zeit nicht zu erreichen.

Mit verstärkten Marketing Anstrengungen und der Attraktivität des renovierten Hauses kann optimistisch angenommen werden, dass der Umsatz sich im Maximum verdoppeln lässt. Hinweise zum Marketing erhoffen wir uns auch durch die diesen Sommer durch eine Absolventin der Fachhochschule für Touristik Luzern durchgeführte Diplomarbeit.

Dynamische Betriebsrechnung

Die dynamische Betriebsrechnung über 10 Jahre zeigt wie sich der Betriebsertrag resp. Verlust über die Zeit entwickelt. Es wurden zahlreiche Modelle durchgerechnet hier nur eine kleine Auswahl .

Zusammenfassung der Resultate:

Kumulierter Betriebsertrag bis 2021 (vor Amortisation)

Resultate Neubau

Neubau Investition 1'240'000 Umsatz in CHF	Kumulierter Betriebsertrag /Verlust bis 2021 in CHF
30'000	-253'000
60'000	-100'000

Resultate Renovation

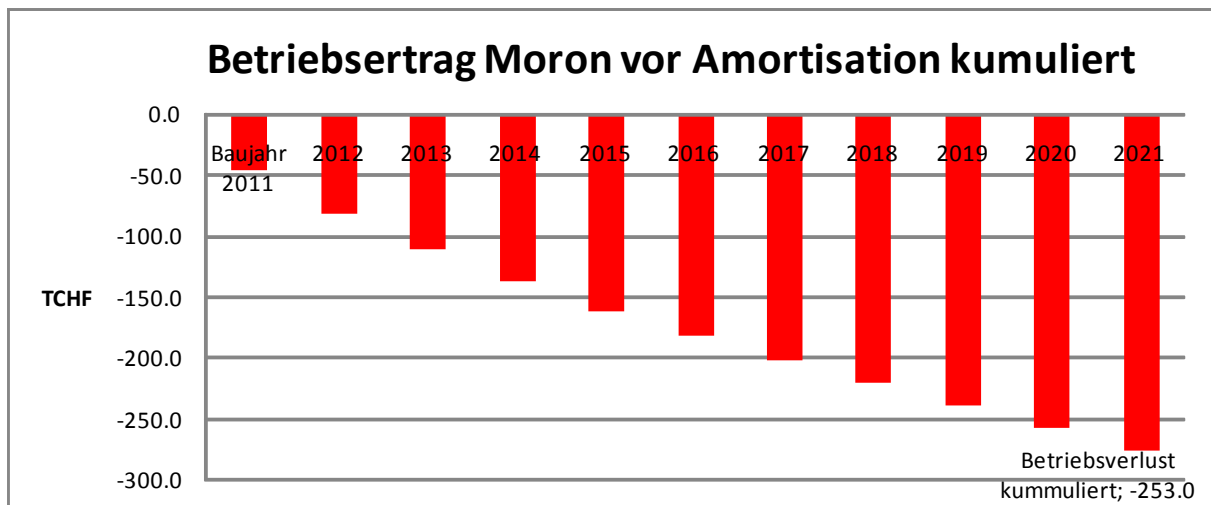
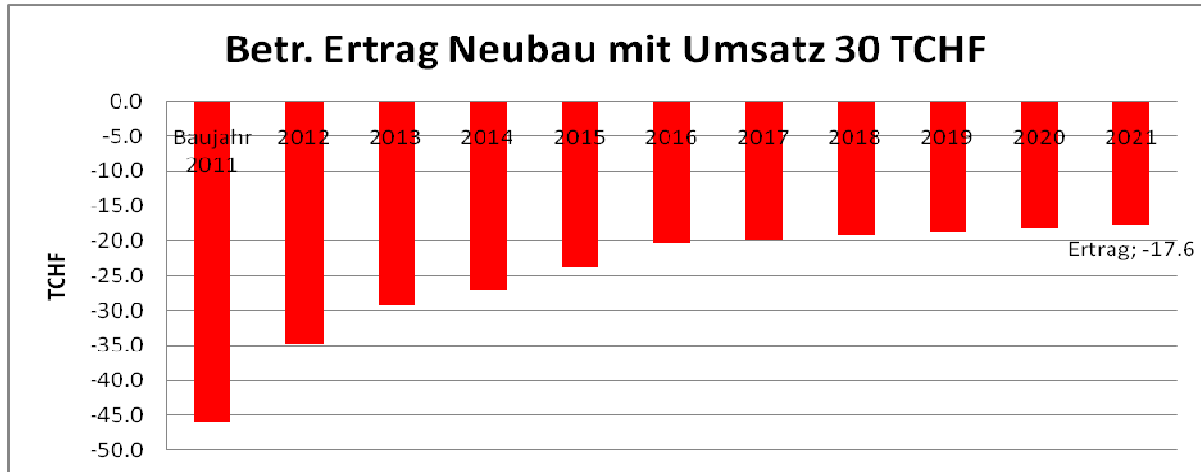
Renovation Investition 840'000 Umsatz CHF	Kumulierter Betriebsertrag /Verlust bis 2021
30'000	-66'000
60'000	119'000



Betriebsrechnung Neubau erwartet

Annahmen: Erstes Jahr Bau kein Umsatz nur Kosten

Zweites bis viertes Jahr Steigerung des Umsatzes von 50% bis 100% der Zielgrösse 30'000 CHF

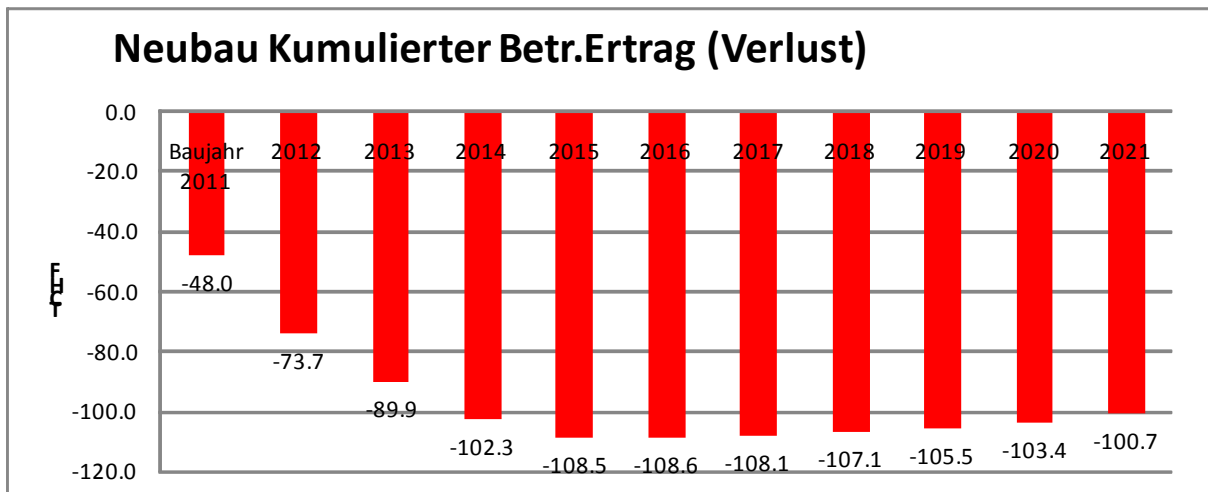
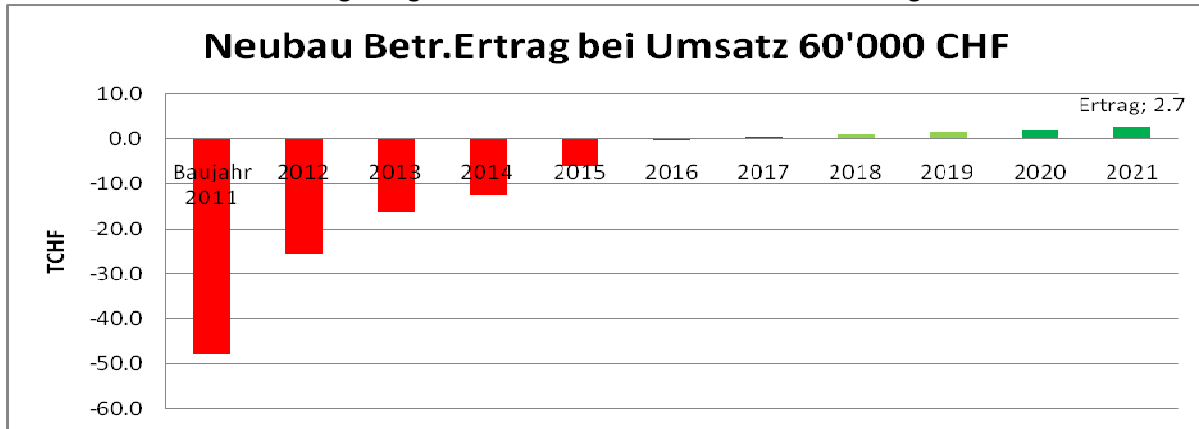




Betriebsrechnung Neubau optimistisch

Annahmen : Erstes Jahr Bau kein Umsatz nur Kosten

Zweites bis viertes Jahr Steigerung des Umsatzes von 50% bis 100% der Zielgrösse 60'000 CHF



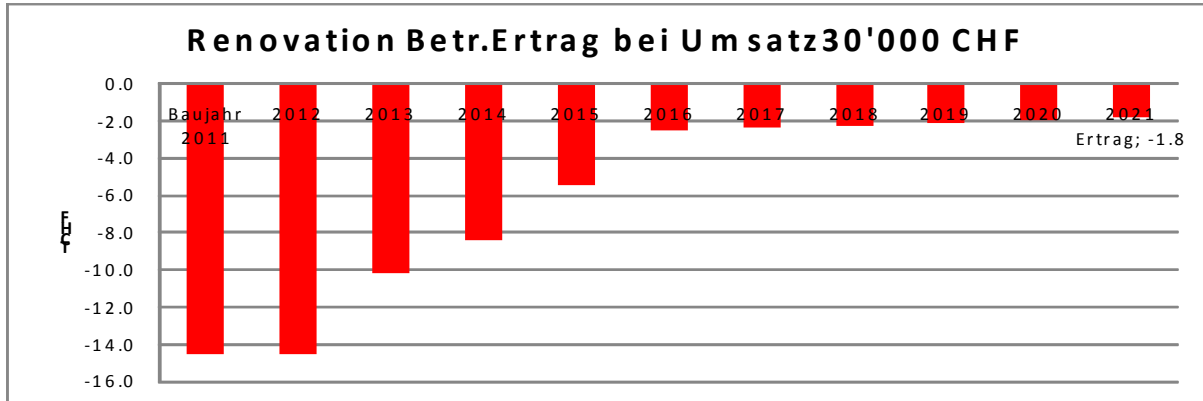
Die dynamische Betriebsrechnung zeigt dass auch bei optimistischen Annahmen der Betriebsverlust der ersten Jahre in 10 Jahren nicht abgebaut werden kann.



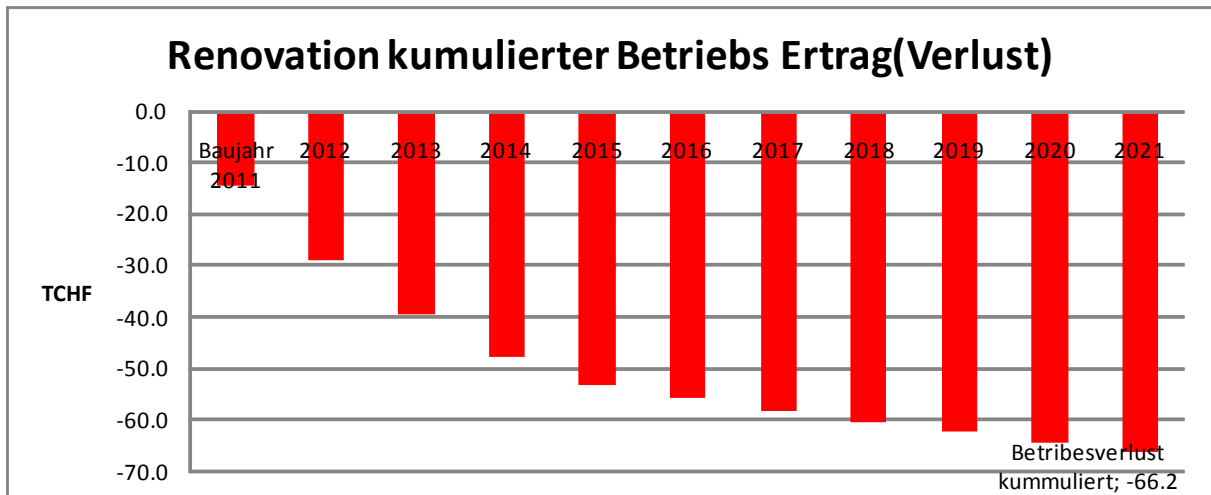
Betriebsrechnung Renovation erwartet

Annahmen: Erstes Jahr Umbau aber das Haus bleibt in Betrieb

Zweites bis viertes Jahr Steigerung des Umsatzes von 50% bis 100% der Zielgrösse 30'000 CHF



Beim erwarteten Umsatz wird nach 5 Jahren ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis erreicht

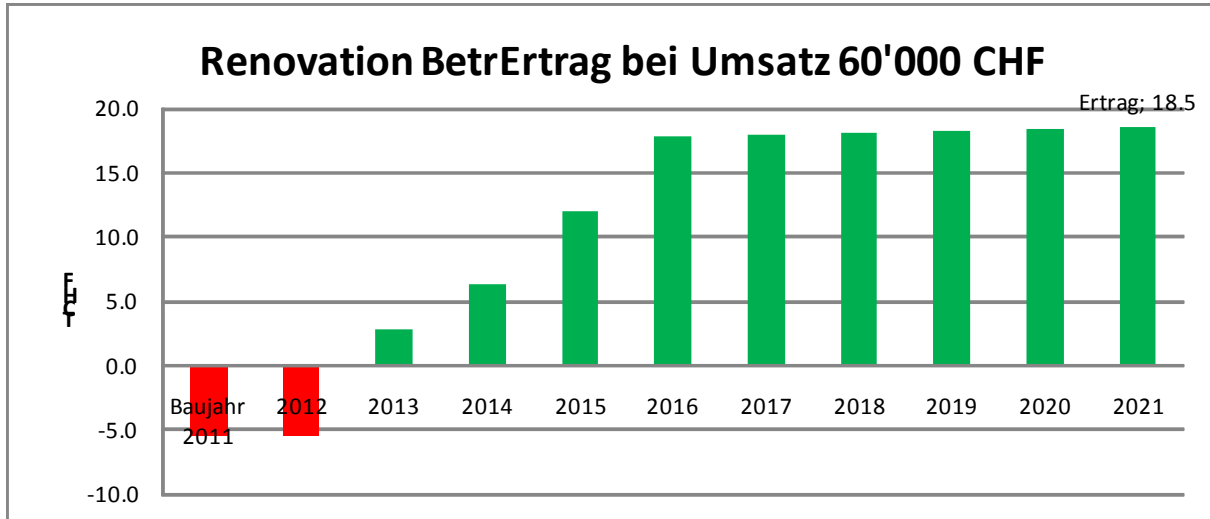




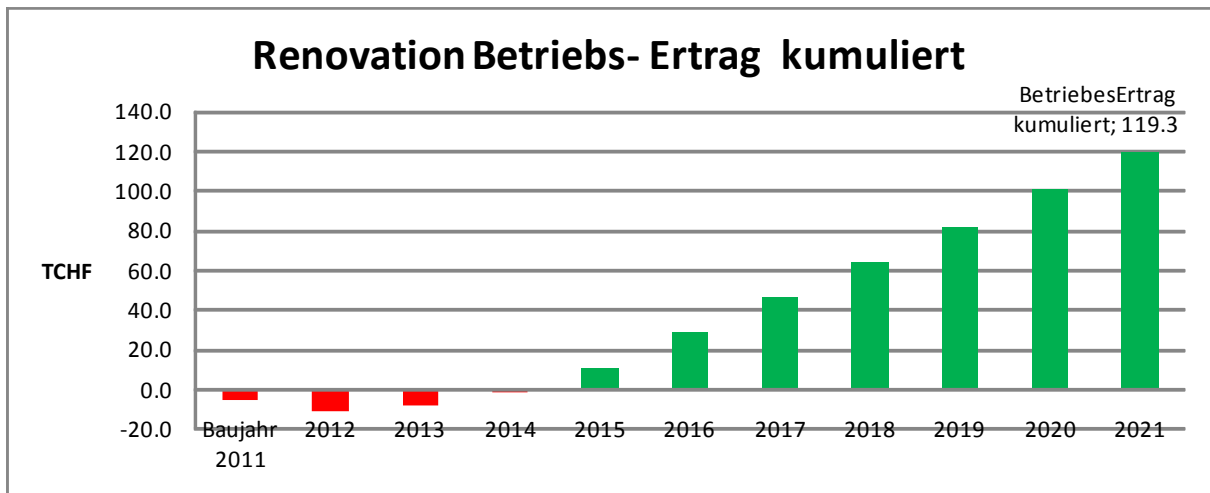
Betriebsrechnung Renovation optimistisch

Annahmen: Erstes Jahr Umbau aber das Haus bleibt in Betrieb

Zweites bis viertes Jahr Steigerung des Umsatzes von 50% bis 100% der Zielgrösse 60'000 CHF



Der Betriebsertrag wird rasch positiv und erreicht 18500 CHF pro Jahr



Bei optimistischer Annahme eines Umsatzes von 60'000 CHF kann die Hypothek in 10 Jahren nach der Renovation annähernd zurückbezahlt werden.

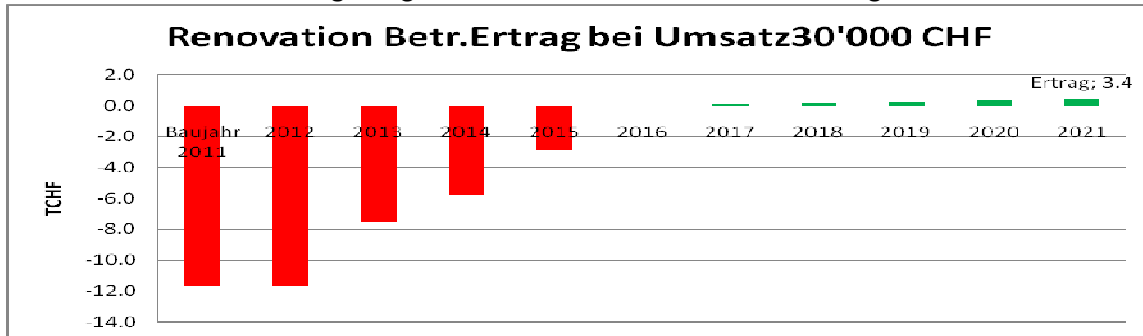


Betriebsrechnung Renovation erwartet bei reduzierter Bausumme und damit gekürztem Lotto Beitrag

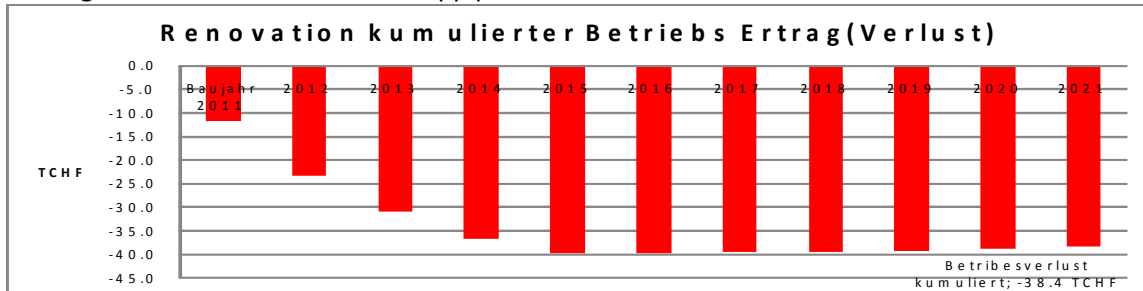
Erwarteter Umsatz

Annahmen: Erstes Jahr Umbau aber das Haus bleibt in Betrieb

Zweites bis viertes Jahr Steigerung des Umsatzes v50% bis 100% auf Zielgrösse 30'000



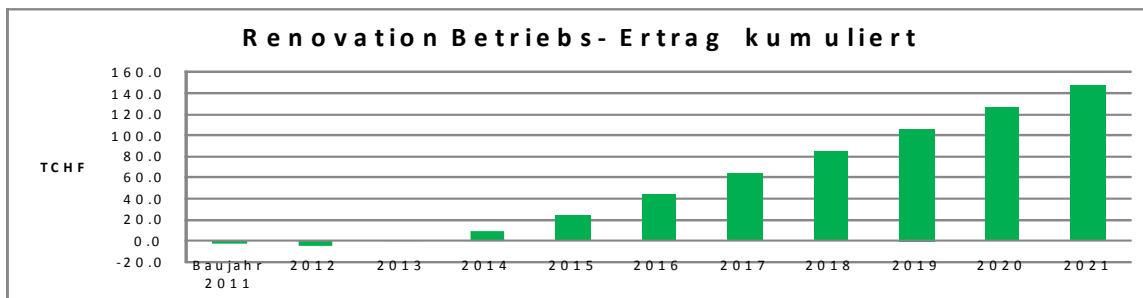
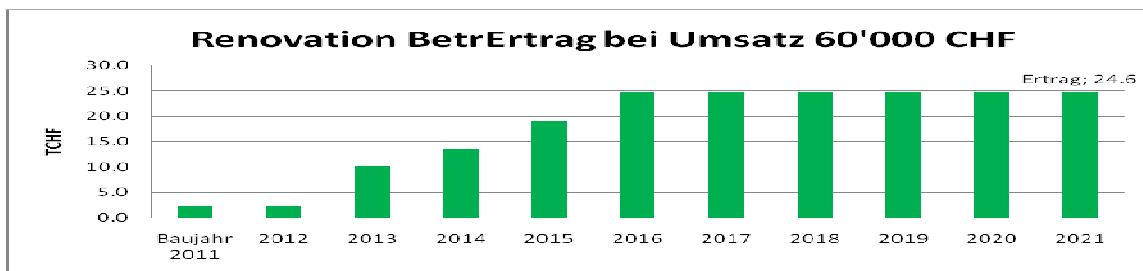
Das Ergebnis wird nach 5 Jahren knapp positiv



Optimistisch

Annahmen wie oben. Erstes Jahr Umbau aber das Haus bleibt in Betrieb

Zweites bis viertes Jahr Steigerung des Umsatzes von 50% bis 100% der Zielgrösse 60'000 CHF





Beim erwarteten Umsatz ist die Differenz zur Variante Renovation mit der vollen Bausumme, nicht sehr gross, bei der optimistischen Betrachtung jedoch wird der Betriebsertrag deutlich besser die Hypothek ist im 8 Jahr abgetragen. Das Resultat ist aber eher unsicher, mit der reduzierten Bausumme muss auf einige Installationen wie Spielplatz und bessern Komfort für Küche und Hüttenwart verzichtet werden das wird sich auch negativ auf den Umsatz auswirken.

Die detaillierten Berechnungen und die Rechnungsmodelle können an der Informationsveranstaltung vom 19. August 2010 eingesehen werden.

SAC Angenstein

Vorstand und Betriebskommission Moron