WIRTSCHAFTPLAN
2026 und 2027

Kurbetrieb der Stadt
BAD SODEN-SALMÜNSTER

KURBETRIEB
der Stadt Bad Soden-Salmünster

WIRTSCHAFTSPLAN
für die Jahre 2026 und 2027

Gemäß §§ 98 und 115 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 2025 (GVBl. Nr. 24) und der §§ 15 ff. des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung vom 09. Juni 1989, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), hat die Stadtverordnetenversammlung am 15. Dezember 2025 folgenden Wirtschaftsplan für die Jahre 2026 und 2027 beschlossen:

1.

Der Erfolgsplan wird	**2026**	**2027**
a) in der Einnahme auf	7.252.371 €	7.487.070 €
b) in der Ausgabe auf	7.252.371 €	7.487.070 €

festgesetzt.

Der Vermögensplan wird	**2026**	**2027**
a) in der Einnahme auf	7.931.414 €	4.010.458 €
b) in der Ausgabe auf	7.931.414€	4.010.458€

festgesetzt.

2.

Der Gesamtbetrag der Kredite, deren Aufnahme in den Wirtschaftsjahren 2026 und 2027 zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen im Vermögensplan erforderlich ist, wird auf 4.543.372 € in 2026 und 1.997.694 € in 2027 festgesetzt.

3.

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

4.

Die Höchstbeträge der Liquiditätskredite, die in den Wirtschaftsjahren 2026 und 2027 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, werden auf unverändert 2.500.000 € je Wirtschaftsjahr festgesetzt.

5.

Es gilt der von der Stadtverordnetenversammlung am 15. Dezember 2025 beschlossene Stellenplan.

Bad Soden-Salmünster, den 16. Dezember 2025

Der Magistrat
der Stadt Bad Soden-Salmünster

STADT BAD SODEN - SALMÜNSTER 22

Brasch
(Bürgermeister)

Vorwort der Betriebsleitung und der Geschäftsführung zu den Wirtschaftsplänen für die Jahre 2026 und 2027 des

Kurbetriebs der Stadt Bad Soden-Salmünster sowie der Kur und Freizeit GmbH, Bad Soden-Salmünster

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen im Herbst 2025

Die gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen in der jüngeren Vergangenheit, welche, zumindest in Teilen, immer noch auf die Auswirkungen aus der Corona-Pandemie, aber vor allem auf den andauernden Krieg in der Ukraine mit seinen verheerenden humanitären und wirtschaftlichen Folgen zurückzuführen sind, belasten nach wie vor auch die beiden Kurunternehmen der Stadt Bad Soden-Salmünster. Trotz des Rückgangs der Inflation in den Jahren 2024 sowie im laufenden Jahr 2025 sind die in den Jahren davor aufgetretenen Preissteigerungen als Ausgangswert immer noch in der Kostenbasis der Unternehmen enthalten. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum in den Jahren 2025 und 2026 wird nach den Berechnungen führender Konjunkturforscher lediglich zwischen einem Wert von leicht über null Prozentpunkten in 2025 bis hin zu einem Anstieg um rund 1,5 % in 2026 liegen. Dies wird voraussichtlich keinen nennenswerten wirtschaftlichen Auftrieb generieren. Parallel dazu gehen insbesondere im industriellen Sektor sukzessive qualifizierte und gutbezahlte Arbeitsplätze verloren. Auch der versprochene Bürokratieabbau kommt nicht voran und lähmt die wirtschaftliche Fortentwicklung unseres Landes. Die gesamtwirtschaftlichen Statistiken zeigen, dass die Summe dieser Faktoren zu negativen Auswirkungen auf die konsumtive Nachfrage und somit auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft führt.

Für die Verantwortlichen stellt sich aktuell die Frage, wie sich diese negativen Entwicklungen vor Ort auf die Nachfrage unserer Kunden und Gäste niederschlagen. Aktuell sind bei den Besucherzahlen leichte Zunahmen gegenüber den Jahren 2022, 2023 und 2024 zu verzeichnen. Die Werte aus der Zeit vor der Pandemie konnten jedoch in Gänze noch nicht erreicht werden und es bleibt zu hoffen, dass die oben beschriebenen Negativeffekte nicht auf die Kundennachfrage durchschlagen und in den Jahren bis 2027 zu weiteren Einnahme- und Ergebnisrückgängen führen.

2. Investive Maßnahmen im Bäderbereich

Mit ihrem Grundsatzbeschluss vom 30. Juni 2025 hat die Stadtverordnetenversammlung die Weichen für die Zukunft der Spessart Therme und des Kurbetriebs der Stadt Bad Soden-Salmünster neu gestellt. So soll nach einer Betriebszeit von mehr als 50 Jahren ein Großteil der Therme abgerissen und neu aufgebaut werden. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt nach aktuellem Planungsstand zirka EUR 50 Mio. und umfasst dabei auch begleitende Maßnahmen wie z.B. die Sanierung und Stilllegung von Brunnenanlagen, Abrisskosten und Aufwendungen für die Neukonzeptionierung der Energieversorgung. Mit dem Beginn der Arbeiten ist nach dem aktuellen Stand der Planung Ende 2027 bzw. im ersten Halbjahr 2028

zu rechnen. Die Neueröffnung der Therme ist, je nach Verlauf der Arbeiten, für Ende 2030 bzw. Anfang 2031 vorgesehen.

Die beschlossenen Maßnahmen haben erhebliche finanzielle Auswirkungen auf die Wirtschaftspläne und den städtischen Haushalt. Diese greifen nicht erst in den Jahren ab dem geplanten Baubeginn, sondern werden bereits ab dem laufenden Wirtschaftsjahr 2025 eintreten. So sind beispielsweise für die Jahre 2025 bis 2028 zusätzliche jährliche Abschreibungen auf die ab Schließung der Therme nicht mehr nutzbaren Vermögenswerte in Höhe von rund EUR 1,1 Mio. p.a. vorzunehmen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die für die Stadt entstehenden Zusatzbelastungen aus den vorgezogenen Abschreibungen in nachfolgenden Perioden zu gleichhohen Entlastungen führen, so dass im Saldo kein Mehraufwand aus den Abschreibungen entsteht.

Des Weiteren ist nach einem weiteren grundsätzlichen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Bau eines Naturfreibades in Bad Soden geplant. Die Gesamtmaßnahme umfasst dabei das eigentliche Natur-Schwimmbecken einschließlich der Bereiche für die biologische Reinigung, ein neues Betriebsgebäude, welches auch den Dusch- und Sanitärbereich umfasst, sowie einen Spraypark. Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Freibades einschließlich aller Anlagen sind für das Jahr 2027 geplant.

Im ersten Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2024 des Kurbetriebes wurden für das neue Freibad Bad Soden Baukosten von rund EUR 3,4 Mio. veranschlagt. Auf der Finanzierungsseite ist insgesamt von einer Zuschussgewährungen in Millionenhöhe auszugehen. Hierbei wird auf unterschiedliche Fördertöpfe wie beispielsweise SWIM+ zugegriffen. Die offene Finanzlücke im Projekt „Freibad Bad Soden" wird über eine Kreditfinanzierung zu decken sein.

Im aktuell laufenden Planungsprozess findet in Abstimmung mit den Fachplanern, Bauverwaltung und Kurdirektion eine kontinuierliche Präzisierung der Ansätze statt. Die Beteiligten werden stetig die zuständigen Gremien über den aktuellen Sachstand informieren und im Zuge der fortlaufenden Abarbeitung der Planungsleistungen ein dezidiertes Bild über die finanziellen Auswirkungen erstellen. Kommt es hierbei zu größeren Abweichungen erfolgt die übliche Befassung der Gremien und die Erstellung eines Nachtragswirtschaftsplanes.

Das operative Geschäft des Natur-Freibades soll über die Kur und Freizeit GmbH betrieben werden. Nach überschlägigen Berechnungen der betrieblichen Aufwendungen und Erträge ergibt sich im geplanten Eröffnungsjahr 2027 ein Betriebsverlust in Höhe von rund TEUR 47.

Der im Vermögensplan aufgeführte Investitions- und Finanzierungsbedarf und die hieraus resultierenden Abschreibungen und Zinsen abzüglich der Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen ergeben ab dem Jahr 2027 ein jährlicher Ansatz von TEUR 105. Beide Beträge sollen im Zuge einer zu vereinbarenden Regelung mit der Stadt Bad Soden-Salmünster ausgeglichen werden.

3. Entwicklung der maßgeblichen Aufwendungen und Erträge

Das zusammengefasste Jahresergebnis des Kurbetriebs und der Kur und Freizeit GmbH, vor Berücksichtigung der in den Jahren 2025 bis 2028 durchzuführenden zusätzlichen Abschreibungen und die von der Stadt zu übernehmenden Gesamtverluste, zeigt folgende Entwicklung:

Werte in TEUR	2024	1.Nachtrag 2025	2026	2027
Jahresergebnis vor zusätzlichen Abschreibungen	**-2.759**	**-3.428**	**-3.014**	**-3.055**
Zusatzabschreibungen	0,00	-1.059	-1.059	-1.059
Gesamtergebnis	**-2.759**	**-4.487**	**-4.073**	**-4.114**

Maßgeblich für die deutlichen Verschlechterungen der zusammengefassten Gesamtergebnisse für die Jahre 2025, 2026 und 2027 sind die zusätzlichen Abschreibungen aufgrund der abrissbedingten Nutzungsdauer-Verkürzung, gegenüber den testierten Zahlen des Jahresabschlusses 2024. Ein ähnliches Szenario wird sich auch im Jahr 2028 auf das Gesamtergebnis niederschlagen.

Betrachtet man die Entwicklung der geplanten maßgeblichen Erträge und Aufwendungen der beiden Kurgesellschaften für die Zeiträume 2025 bis 2027, so lassen sich folgende Aussagen treffen:

Erträge

Auf der Ertragsseite ist in Bezug auf eines der zentralen operativen Geschäftsfelder „Bad" festzuhalten, dass sich die aktuellen Besucherzahlen weiterhin nicht auf dem Niveau der Jahre vor der Corona-Pandemie bewegen. Es konnte jedoch durch kontinuierlichen Preisanpassungen sowie Ausdünnung von Rabattaktionen und -gründen die monetäre Situation deutlich verbessert werden. Durch die außerordentlich hohe Qualität der Aufgüsse sowie optische Verbesserungen im Gästebereich bewegen sich die Besucherzahlen der 4 Sterne Sauna mittlerweile wieder auf einem vergleichbaren Besucherdurchschnitt der Jahre 2017-2019. Kombiniert man die Besucherzahlen nun mit den weniger stark angehobenen durchschnittlichen Erlös pro Saunagast sind die aktuellen und prognostizierten Erträge auf einem zufriedenstellenden Level. Folgende Darstellung der Umsatzerlöse zeigen dies auf:

Beträge in TEUR	2017	2018	2019	2024	2025*	2026*	2027*
Bad (ohne 25 Meter-Becken)	1.570	1.499	1.518	1.757	1.851	1.944	1.963
Sauna	293	278	288	341	335	367	372
*Planzahlen lt. entsprechendem Wirtschaftsplan							

Die Darstellung macht deutlich, dass im Zeitraum 2017 prognostiziert bis zum Jahr 2027 zu einer erwarteten Ertragssteigerung von 25 Prozent kommen kann. In diesem Zusammenhang muss nochmals auf die niedrigeren Besucherzahlen und das Alter des Bad-Inventar hingewiesen werden. Im Sauna-Bereich zeigen die Planzahlen mit etwas unter 27 Prozent leicht vorteilhaftere Steigerungen auf.

Weiterhin auf einem positiven Pfad befinden sich die Erträge im Gastronomie-Bereich. So lagen die Umsätze im Jahr 2017 noch bei TEUR 579 und stehen im Jahr 2024 bei TEUR 748 (+ 29 Prozent). Dieses Niveau wird in den nächsten Jahren fortgeschrieben.

Aufwendungen

Auf der Aufwandsseite ergibt sich beim Materialaufwand ein differenziertes Bild:

Der Anstieg der Materialaufwendungen betrifft dabei inflations-, aber auch aufgabenbedingte Anstiege bei den EDV-Kosten sowie den Instandhaltungs- und Reinigungskosten.

Bei den Energiekosten wird deutlich, dass weiterhin mit großer Volatilität und mit teils starken Ausschlägen zu rechnen ist. Dies aufnehmend haben die Kurgesellschaften gemeinsam mit der Stadt Bad Soden-Salmünster erneut eine gemeinsame europaweite Ausschreibung für den gesamten Strom- und Gasbedarf getätigt. Zum aktuellen Zeitpunkt befindet sich die Ausschreibung in der Vergabe. Die konkreten Arbeitspreise stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Es ist jedoch mit einer Absenkung des Arbeitspreises zu rechnen. Dies ist in den Ansätzen für die Wirtschaftsplanjahre 2026/2027 bereits berücksichtigt und macht folgende Darstellung deutlich.

	Ist 2024	1.Nachtrag 2025	Plan 2026	Plan 2027
Strom	188.167	197.128	135.098	143.750
Gas	812.892	867.228	701.738	701.738
Summe	**1.001.059**	**1.064.356**	**836.836**	**845.488**

Die Personalaufwendungen des Kurbetriebs und der Kur und Freizeit GmbH werden sich nach Einschätzung der Betriebsleitung im Planungszeitraum voraussichtlich wie folgt entwickeln:

	Ist 2024	*1.Nachtrag 2025*	Plan 2026	Plan 2027
Personalaufwand	3.141.356	*3.502.386*	3.651.555	3.826.966

Die starke Zunahme der Personalaufwendungen im ersten Nachtrag 2025 gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2024 (TEUR 361) beruht neben den allgemeinen Lohn- und Gehaltssteigerungen auf geänderten Zuordnungen von Mitarbeitern der Leitungsebene.

Im Kurbetrieb wurde hinsichtlich der Lohn- und Gehaltsentwicklung in den Jahren 2026 und 2027 davon ausgegangen, dass die Tariflöhne um jeweils rund drei Prozentpunkte erhöht werden. Bei der Kur und Freizeit GmbH dagegen sind wegen der unterschiedlichen Beschäftigtenstruktur die von der Bundesregierung beschlossenen Steigerungen des Mindestlohns in 2026 (rund 8,4%) und 2027 (rund 5%) zu berücksichtigen.

Die Geschäftsführung der Kur und Freizeit GmbH hat die Situation aufnehmend bestehende Gehaltsstruktur intensiv analysiert und in neue Entgeltmodelle überführt. Dabei stand ein Ausgleich zwischen den Interessen der Gesamtbelegschaft und den Kurunternehmungen im Mittelpunkt. So konnten die überproportionalen Steigerungen im Mindestlohnbereich bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen abgefedert werden. Weiter erhielten Einsatzkomponenten wie pauschale Zuschläge für Sonn- und Feiertage den Vorzug vor pauschalen Lohnsteigerungen. Diese Maßnahmen schlagen sich insbesondere im Jahr 2026 nieder. Aufgrund der nochmaligen deutlichen Steigerungen des Mindestlohns in 2027, ist in

diesem Jahr mit einem höheren durchschnittlichen Steigerungssatz über die gesamte Bandbreite der Löhne und Gehälter zu rechnen.

Anzumerken ist, dass die Personalvertretung im Zuge der Verhandlungen zur Entgeltordnung 2026/2027 äußert kooperativ und lösungsorientiert mitgewirkt hat. Die Mitglieder des Betriebsrates sind schwierige Kompromisse eingegangen und haben kreative Lösungen wie beispielsweise die Aushändigung von Gutscheinen des örtlichen Gewerbevereins VTW als Bestandteil des Gesamtpakets zugestimmt. Dafür bedankt sich die Geschäftsführung ausdrücklich.

4. Entwicklung der Vermögens- und Finanzpläne

Neben den Investitionen in die neue Therme und in das Freibad Bad Soden (siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2) sind im Vermögensplan 2026/2027 weitere Maßnahmen wie die Sanierung des Musikpavillons im Kurpark (TEUR 250), der Erwerb einer neuen Kältekammer (TEUR 140) sowie Investitionen in die alte Konzerthalle (TEUR 100) und den Vorplatz des Spessart FORUMs (TEUR 30) aufgeführt. Die Ausgaben für die Anschaffung eines neuen Mähgeräts wurden mit TEUR 70 budgetiert.

Für die Finanzierung der investiven Maßnahmen ist in den Jahren 2026 und 2027 die Neuaufnahme langfristiger Darlehen von zirka EUR 4,5 Mio. (2026) und EUR 2,0 Mio. (2027) vorgesehen. Daneben wurden neben der internen Finanzierung aus Abschreibungen auch Zuschussgewährungen in Höhe von rd. EUR 1,5 Mio. (2026) berücksichtigt.

5. Ausblick

Die geplanten Defizite der Kurgesellschaften liegen in den kommenden Jahren deutlich über den bislang üblichen kommunalen Zuschussbedarfen für die Kur und Freizeit GmbH sowie für den Kurbetrieb. Dabei sind insbesondere die bereits im Abschnitt „Investiven Maßnahmen für Bäderbereich" erläuterten zusätzlichen Abschreibungen in den Jahren 2025 bis 2028 aufgrund verkürzter Nutzungsdauer in Höhe von rund EUR 1,1 Mio. zu berücksichtigen. Wie erwähnt führen die für die Stadt entstehenden Zusatzbelastungen aus den vorgezogenen Abschreibungen in nachfolgenden Perioden zu gleichhohen Entlastungen, so dass im Saldo kein Mehraufwand aus den Abschreibungen entsteht. Die Verantwortlichen handeln hier nach dem Prinzip des „vorsichtigen Kaufmanns" und agieren vorausschauend im Sinne des gesamten kommunalen Unternehmensverbundes Stadt Bad Soden-Salmünster.

In den vergangenen Jahren wurden durch die Flexibilität der beiden Kurgesellschaften und das Fachwissen der Beschäftigten zahlreiche städtische Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote im Kurbetrieb sowie in der Kur und Freizeit GmbH gebündelt. Dazu zählen unter anderem das 25-Meter-Schwimmbecken mit Schwerpunkt Vereins- und Schulsport, das Spessart FORUM als zentrale Veranstaltungs- und Sportstätte der Gesamtstadt bzw. des Stadtteils Bad Soden sowie der gesamte Kultur-, Veranstaltungs- und Marketingbereich.

Neben diesen gesamtstädtischen Aufgaben wird in den kommenden beiden Jahren der Schwerpunkt weiterhin auf der Vermarktung des Angebots der Spessart Therme sowie des

touristischen Gesamtangebots liegen. Die Marketingaktivitäten werden weiter professionalisiert und noch stärker auf digitale Kanäle ausgerichtet. Parallel dazu werden Angebotskonzepte für den Zeitraum der Schließung der Spessart Therme entwickelt.

Geschäftsführung und Betriebsleitung werden weiterhin kooperativ mit Partnern vor Ort, in der Region und auf übergeordneten Ebenen zusammenarbeiten. Beispielhaft hierfür ist der gemeinsame LEADER-Antrag der Kurgesellschaften aus Bad Orb und Bad Soden-Salmünster bei SPESSARTregional zu nennen. Beide Partner bewerben sich um Fördermittel zur Erstellung eines gemeinsamen Tourismusentwicklungskonzeptes. Ziel ist es, Stärken und Ressourcen zu bündeln, Synergien zu nutzen und die Marktpräsenz zu erhöhen. Für Bad Soden-Salmünster nimmt dabei die Neukonzeption der Spessart Therme und deren Einbindung in das Gesamt-Tourismuskonzept eine zentrale Rolle ein. Die örtlichen touristischen Leistungsträger werden aktiv in den Prozess einbezogen.

Die Neugestaltung der Spessart Therme wird das zentrale Thema der kommenden Jahre für beide Betriebe sein. Neben Planung und baulicher Umsetzung stellt auch die erfolgreiche Gestaltung der Abbruch- und Bauphase eine wesentliche Aufgabe dar, die über die reine betriebliche Verantwortung hinausgeht. Geschäftsführung und Betriebsleitung nehmen diese Aufgabe gemeinsam mit den Beschäftigten bewusst an und werden sie aktiv im Sinne der Gesamtstadt gestalten.

Aktuell bereitet eine strategische Arbeitsgruppe unter Hinzuziehung juristischer Expertise die Ausschreibungen für die Planungsleistungen sowie das Projektmanagement vor. Nach Abschluss der Ausschreibungen und der Vergabe beginnt die inhaltliche Arbeit gemeinsam mit den ausgewählten Planungspartnern auf Grundlage der getroffenen Grundsatzentscheidung über den (teilweisen) Neubau der Spessart Therme und der zugrunde liegenden Prämissen.

Die Entwicklung der Energiemärkte unterstreicht die Richtigkeit der Grundsatzentscheidung zum (teilweisen) Neubau der Spessart Therme. Neben den zwingenden Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energierückgewinnung ist ein ausgewogener und möglichst unabhängiger Energiemix wesentlicher Bestandteil der künftigen Planung für die Spessart Therme und angrenzende Gebäude. Hier liegen große Chancen für einen deutlich wirtschaftlicheren Betrieb der zukünftigen Anlage. Grundlage der bisherigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung war der Betrieb eines Blockheizkraftwerks mit dem Energieträger Gas. Ein zentrales Ziel der weiteren Planung ist die Reduktion der Abhängigkeit von Energiemarktpreisen sowie die Nutzung örtlicher und regionaler Ressourcen. Erste Überlegungen zeigen, dass der König-Heinrich-Sprudel mit seiner Sole und deren konstantem Temperaturniveau eine wirtschaftlich interessante Rolle übernehmen kann. Ergänzend werden weitere regenerative Energiequellen in die Gesamtplanung einbezogen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Fundament und die wichtigste Ressource des Kurbetriebs sowie der Kur und Freizeit GmbH. Geschäftsführung und Betriebsleitung tragen eine besondere Verantwortung, Lösungen für die Phasen vom Abbruch zum Bau zu entwickeln. Gleichzeitig gilt es, bis zur Schließung der Spessart Therme das umfangreiche Leistungsangebot aufrechtzuerhalten. In diesem Zusammenhang weist die Geschäftsführung der Kur und Freizeit GmbH auf die herausfordernde Fachkräftesituation hin, insbesondere in den Bereichen Therapie sowie Bad & Sauna. Langzeiterkrankungen, kurzfristige Ausfälle oder Kündigungen können die Lage unterjährig zusätzlich erschweren.

Gemeinsam mit der gesamten Belegschaft arbeiten wir täglich an der Zufriedenheit unserer Kunden und Gäste. Mit ihrem breiten Angebot an Dienstleistungen für Urlauber, Besucher, Menschen aus der Region sowie für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt bilden die

Kurgesellschaften ein bedeutendes Aushängeschild. Diesem Anspruch fühlen wir uns verpflichtet.

In gleicher Weise fühlen wir uns der Stadt Bad Soden-Salmünster als Gesellschafterin verpflichtet. Mit allen kommunalen Institutionen pflegen wir einen kooperativen und lösungsorientierten Ansatz, um das Leben vor Ort zu gestalten, zu bereichern und Mehrwerte zu schaffen.

Mit diesem Vorwort möchten wir Ihnen einen umfangreichen Einblick in die Überlegungen zur Aufstellung der Wirtschaftspläne 2026/2027 sowie in die strategische Entwicklung der beiden Gesellschaften geben. Für die anstehenden Beratungen und Beschlussfassungen wünsche ich Ihnen im Namen der gesamten Belegschaft eine glückliche Hand.

Bad Soden-Salmünster im November 2025

Stefan Ziegler
Betriebsleiter und Geschäftsführer

E R F O L G S P L A N

Kurbetrieb der Stadt Bad Soden-Salmünster
Erfolgsplan
für die Jahre 2026 und 2027

Erträge	Plan 2027 Euro	Plan 2026 Euro	Plan 2025 Euro	Ist 2024 Euro
1. Umsatzerlöse	**3.202.481,85**	**3.072.090,56**	**2.771.266,33**	**3.015.210,07**
Kurbeitrag	650.000,00	625.000,00	505.000,00	531.427,02
Kostenerstattung der Stadt zum Freibad	104.550,58	0,00	0,00	0,00
Kostenerstattungen der Kur u. Freizeit GmbH	2.030.000,00	2.030.000,00	1.850.000,00	2.030.299,19
Personalkostenerstattungen durch die Stadt	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Übrige	317.931,27	317.090,56	316.266,33	353.483,86
2. Sonstige betriebliche Erträge	170.374,07	107.505,86	100.621,16	112.403,91
3. Zuschuss der Gesellschafterin	**4.114.214,79**	**4.072.774,91**	**4.487.474,70**	**2.758.691,28**
Summe Erträge	**7.487.070,71**	**7.252.371,33**	**7.359.362,19**	**5.886.305,26**

Aufwendungen	Plan 2027 Euro	Plan 2026 Euro	Plan 2025 Euro	Ist 2024 Euro
1. Materialaufwand	**2.140.361,20**	**2.109.019,29**	**2.111.047,94**	**1.917.802,49**
- Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	**383.486,04**	**374.884,37**	**370.430,18**	**395.417,89**
Wasser/Kanal	355.518,59	347.215,75	339.115,23	357.955,20
Übrige	27.967,45	27.668,62	31.314,95	37.462,69
- Aufwendungen für bezogene Leistungen	**1.756.875,16**	**1.734.134,92**	**1.740.617,76**	**1.522.384,60**
Kostenerstattungen an Kur u. Freizeit GmbH	521.000,00	521.000,00	521.000,00	521.000,00
Personalkostenerstattungen an die Stadt	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Übrige	1.115.875,16	1.093.134,92	1.099.617,76	881.384,60
2. Personalaufwand	803.394,67	787.641,83	773.183,31	654.574,16
3. Abschreibungen	**2.012.762,98**	**1.869.318,88**	**1.874.209,98**	819.249,04
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**106.339,71**	**104.575,71**	**102.895,71**	**80.929,73**
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**378.629,68**	**346.723,38**	**369.610,77**	**391.555,61**
6. Steuern	**93.200,01**	**92.579,19**	**91.970,55**	**82.272,98**
7. Zuschuss an die Kur und Freizeit GmbH	**1.952.382,46**	**1.942.513,04**	**2.036.443,93**	**1.939.921,25**
Summe Aufwendungen	**7.487.070,71**	**7.252.371,33**	**7.359.362,19**	**5.886.305,26**

V E R M Ö G E N S P L A N

Kurbetrieb der Stadt Bad Soden-Salmünster
Vermögensplan
für die Jahre 2025 bis 2027

	Jahr		
	2027	2026	2025
Mittelherkunft	T€	T€	T€
1. Abschreibungen	2.013	1.869	1.874
2. Kreditaufnahmen	1.997	4.544	376
3. Zuschüsse	0	1.519	0
Summe	**4.010**	**7.931**	**2.250**

	Jahr		
	2027	2026	2025
Mittelverwendung	T€	T€	T€
1. Investitionen			
Thermenneubau			
Thermenumbau (Planungskosten)	2.200	2.767	1.100
Brunnensanierung	300	200	
Freibad Bad Soden	0	3.387	0
Software	0	16	0
Telefonanlage	0	0	50
Konzert Muschel	0	250	0
historischer Konzertsaal	75	25	0
Spessart Forum Sport Beleuchtung	20	10	0
Kältekammer	0	139	0
Mähgerät	70	0	0
Sonst. Techn.Anlagen	200	200	200
Betr. u. Geschäftsausstattung	50	50	50
2. Tilgung von Krediten	931	786	754
3. Erträge aus Auflsg. Sopo	165	102	96
Summe	**4.010**	**7.931**	**2.250**

FINANZPLAN

Kurbetrieb der Stadt Bad Soden-Salmünster
Finanzplan
für die Jahre 2025 bis 2030

	Jahr								
Mittelherkunft	2024 T€	2025 bisher T€	Verän-derung T€	2025 neu T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€	2030 T€
1. Abschreibungen	829	831	1.043	1.874	1.869	2.013	1.967	643	639
2. Kreditaufnahmen	1.846	368	8	376	4.544	1.997	11.828	17 155	15.517
3. Zuschüsse	1.922	0	0	0	1.519	0	0	0	0
Summe	**4.597**	**1.199**	**1.051**	**2.250**	**7.931**	**4.010**	**13.795**	**17.799**	**16.156**

	Jahr								
Mittelverwendung	2024 T€	2025 bisher T€	Verän-derung T€	2025 neu T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€	2030 T€
1. Investitionen									
Thermenneubau	0	0	0	0	0	0	9.500	13.250	13.250
Thermenumbau (Planungskosten)	0	0	1.100	1.100	2.767	2.200	1.000	1 000	1.000
Brunnensanierung	0	0	0	0	200	300	2.000	2 000	0
Freibad Bad Soden	3.387	0	0	0	3.387	0	0	0	0
Software	80	0	0	0	16	0	0	0	0
Telefonanlage	0	50	0	50	0	0	0	0	0
Konzert Muschel	0	0	0	0	250	0	0	0	0
historischer Konzertsaal	0	0	0	0	25	75	0	0	0
Spessart Forum Sport Beleuchtung	0	0	0	0	10	20	0	0	0
Kältekammer	0	0	0	0	139	0	0	0	0
Mähgerät für den Kurpark	0	0	0	0	0	70	0	0	0
Sonst. Techn.Anlagen	220	220	-20	200	200	200	120	120	120
Betr. u. Geschäftsausstattung	80	80	-30	50	50	50	30	30	30
2. Tilgung von Krediten	731	754	0	754	786	931	991	1.247	1.609
3. Erträge aus Auflsg. Sopo	99	95	1	96	102	165	154	152	147
Summe	**4.597**	**1.199**	**1.051**	**2.250**	**7.931**	**4.010**	**13.795**	**17.799**	**16.156**

STELLEN-ÜBERSICHT

Kurbetrieb der Stadt Bad Soden-Salmünster
Stellenübersicht für die Jahre 2026 und 2027

Vergütungsgruppe nach TVöD	Anzah VZÄ WPL 2024 25	Anzahl VZÄ 30.06.2025	Anzahl VZÄ WPL 2026 27	Erläuterungen WPL 2026 27	Veränderungen WPL 24/24 zu 26/27	Erläuterungen Veränderungen
15	0	0	0		0	
14	0	0	0		0	
13	1	2	2	Betriebsleitung	1	zweiter Betriebsleiter
12	0	0	0		0	
11	0	0	0		0	
10	1	1	1	Buchhaltung	0	
9b	2	2	2	Abteilungsleitung	0	
9a	0	0	0		0	
8	0	0	0		0	
7	0	0	0		0	
6	1	1	1	Teamassistent	0	
5	3	3	3	fachliche Tätigkeiten mit Berufsausbildung	0	
4	0	0	0		0	
3	0,38	0,38	0,38	einfache fachliche Tätigkeiten	0	
Gesamt	**8,38**	**9,38**	**9,38**		**1**	

KREDIT-ÜBERSICHT

Übersicht über die Entwicklung der Darlehen des Kurbetriebs der Stadt Bad Soden-Salmünster

für die Wirtschaftsjahre 2026 und 2027

Lfd. Nr	Darlehensgeber	Verwendungszweck	Ursprungs-schuld €	Restschuld Ende 2025 €	Laufzeit Aufnahme Jahr	Laufzeit Ende Jahr	Zinssatz %	Tilgungs-satz %	Annuität 2026 Zinsen €	Annuität 2026 Tilgung €	Annuität 2026 Gesamtbetrag €	Restschuld Ende 2026 €	Annuität 2027 Zinsen €	Annuität 2027 Tilgung €	Annuität 2027 Gesamtbetrag €	Restschuld Ende 2027 €
1	DZ-Hyp, Hamburg	Inv.-Maßnahmen 2004	295.000,00	86 159,71	2004	2031	4,525	2 +	3.636,29	15.612,47	19.248,76	70.547,24	2.917,75	16.331,01	19 248,76	54 216,23
2	DZ-Hyp, Hamburg	Inv.-Maßnahmen 2005	1.200.000,00	435 071,82	2005	2033	3,939	2 +	16.332,64	54 935,36	71.268,00	380.136,46	14.136,56	57.131,44	71.268,00	323.005,02
3	DZ-Hyp, Hamburg	Inv.-Maßnahmen 2004/2005	1.500.000,00	595.445,59	2005	2034	3,605	2 +	20.614,32	63 460,68	84.075,00	531.984,91	18 295,44	65.779,56	84.075,00	466.205,35
4	Nord LB Hannover	Inv.-Maßnahmen 2004/2005	800.000,00	311.820,60	2005	2033	3,71	2 +	11.091,03	34.588,97	45.680,00	277.231,63	9 789,81	35.890,19	45.680,00	241 341,44
5	Bayern LB, München	Inv.-Maßnahmen 2005	1.600.000,00	645.798,40	2006	2034	3,82	2 +	23.682,68	69.437,32	93.120,00	576.361,08	20 991,94	72.128,06	93.120,00	504.233,02
6	Bayern LB, München	Inv.-Maßnahmen 2005/2006	5.000,00	2.449,40	2006	2036	4,369	1,64 +	103,82	196,62	300,44	2.252,78	95,09	205,35	300,44	2.047,43
7	Bayern LB, München	Inv.-Maßnahmen 2006	951.000,00	401.179,91	2006	2034	4,039	2 +	15.575,00	41.855,88	57 430,88	359.324,03	13.858,66	43.572,22	57.430,88	315.751,81
8	NRW.Bank, Munster	Inv.-Maßnahmen 2007	540.000,00	230.087,85	2007	2033	4,719	2 +	10.404,37	25.878,23	36 282,60	204.209,62	9.161,39	27 121,21	36.282,60	177.088,41
9	NRW.Bank, Munster	Inv.-Maßnahmen 2008	250.000,00	114.467,79	2008	2034	4,558	2 +	5 024,93	11.370,07	16 395,00	103 097,72	4.497,76	11 897,24	16.395,00	91.200,48
10	Bayern LB, München	Inv.-Maßnahmen 2008/2009	631.250,00	350.441,47	2009	2037	3,99	2 +	13.623,69	24.188,11	37 811,80	326.253,36	12.644,06	25.167,74	37.811,80	301.085,62
11	Helaba, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahmen 2009	1.899.000,00	1 128.711,92	2010	2040	3,09	2,05 +	34.146,54	63.462,10	97.608,64	1 065.249,82	32.162,73	65.445,91	97.608,64	999.803,91
12	Bayern LB, München	Inv.-Maßnahmen 2009	1.506 900,00	897.697,94	2011	2038	4,155	2 +	36.429,37	56.320,31	92.749,68	841.377,63	34.052,54	58.697,14	92.749,68	782.680,49
13	Bayern LB, Munchen	Inv-Maßnahmen 2010/2011	100.000,00	63.547,32	2011	2040	3,694	2+	2.300,80	3.393,20	5.694,00	60.154,12	2.173,70	3.520,30	5.694,00	56.633,82
14	Helaba, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2012/2013	3.150.000,00	2.223.764,59	2014	2044	2,77	2,18 +	60.613,93	95.311,07	155 925,00	2.128.453,52	57.946,26	97.978,74	155.925,00	2.030 474,78
15	Helaba, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2014	979.000,00	751.101,84	2015	offen	1,98	2+	14.692,34	24 271,86	38.964,20	726.829,98	14.208,18	24.756,02	38 964,20	702.073,96
16	Nord LB, Hannover	Inv.-Maßnahme 2016	378.000,00	287.055,51	2017	2046	1,88	2+	5.316,65	11 390,95	16.707,60	275.664,56	5.100,99	11.606,61	16.707,60	264 057,95
17	DZ-Hyp, Hamburg	Inv.-Maßnahme 2017	3.335 000,00	2.640.884,88	2018	2048	1,89	2,5 +	49.226,67	97.179,81	146.406,48	2 543.705,07	47.376,91	99.029,57	146.406,48	2.444.675,50
18	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	11.900,00	3.570,00	2018	2028	0	10	0,00	1.190,00	1.190,00	2.380,00	0,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00
19	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	3.300,00	990,00	2018	2028	0	10	0,00	330,00	330,00	660,00	0,00	330,00	330,00	330,00
20	WI Bank Hessen Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	18.500,00	5.550,00	2018	2028	0	10	0,00	1.850,00	1.850,00	3.700,00	0,00	1.850,00	1.850,00	1.850,00
21	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	1.900,00	760,00	2019	2029	0	10	0,00	190,00	190,00	570,00	0,00	190,00	190,00	380,00
22	WI Bank Hessen Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	24.000,00	9.600,00	2019	2029	0	10	0,00	2 400,00	2.400,00	7.200,00	0,00	2.400,00	2 400,00	4.800,00
23	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	10.900,00	5.450,00	2020	2030	0	10	0,00	1.090,00	1.090,00	4.360,00	0,00	1 090,00	1.090,00	3 270,00
24	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	1.780,00	890,00	2020	2030	0	10	0,00	178,00	178,00	712,00	0,00	178,00	178,00	534,00
25	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	480,00	240,00	2020	2030	0	10	0,00	48,00	48,00	192,00	0,00	48,00	48,00	144,00
26	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	4.100,00	2.050,00	2020	2030	0	10	0,00	410,00	410,00	1.640,00	0,00	410,00	410,00	1.230,00
27	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	27.420,00	13.710,00	2020	2030	0	10	0,00	2.742,00	2 742,00	10 968,00	0,00	2.742,00	2.742,00	8.226,00
28	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2017	3.220,00	1.610,00	2020	2030	0	10	0,00	322,00	322,00	1.288,00	0,00	322,00	322,00	966,00
29	WI Bank Hessen, Frankfurt am Main	Inv.-Maßnahme 2018	784.600,00	638 844,63	2020	2049	0,64	3,02 +	4.029,36	24.719,88	28.749,24	614.124 75	3.870,77	24.878,47	28.749,24	589.246,28
30	DKB Deutsche Kreditbank AG	Inv.-Maßnahme 2019	568.000,00	484.842,60	2021	2051	0,61	3,04 +	2.916,83	17.815,73	20.732,56	467.026,87	2 807,92	17.924,64	20.732,56	449 102,23
31	SaarLB, Saarbrücken	Inv.-Maßnahme 2020	1.136.000,00	1.021.940,17	2022	2051	1,75	2,57 +	17.577,79	31 372,21	48.950,00	990.567,96	17.028,34	31.921,66	48.950,00	958 646,30
		Summe:	**21.716.250,00**	**13.355.733,94**					**347.339,05**	**777.510,83**	**1.124.849,88**	**12.578.223,11**	**323.116,80**	**801.733,08**	**1.124.849,88**	**11.776.490,03**

WIRTSCHAFTPLAN
2026 und 2027

Kur und Freizeit GmbH
BAD SODEN-SALMÜNSTER

Vorwort der Betriebsleitung und der Geschäftsführung zu den Wirtschaftsplänen für die Jahre 2026 und 2027 des

Kurbetriebs der Stadt Bad Soden-Salmünster sowie der Kur und Freizeit GmbH, Bad Soden-Salmünster

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen im Herbst 2025

Die gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen in der jüngeren Vergangenheit, welche, zumindest in Teilen, immer noch auf die Auswirkungen aus der Corona-Pandemie, aber vor allem auf den andauernden Krieg in der Ukraine mit seinen verheerenden humanitären und wirtschaftlichen Folgen zurückzuführen sind, belasten nach wie vor auch die beiden Kurunternehmen der Stadt Bad Soden-Salmünster. Trotz des Rückgangs der Inflation in den Jahren 2024 sowie im laufenden Jahr 2025 sind die in den Jahren davor aufgetretenen Preissteigerungen als Ausgangswert immer noch in der Kostenbasis der Unternehmen enthalten. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum in den Jahren 2025 und 2026 wird nach den Berechnungen führender Konjunkturforscher lediglich zwischen einem Wert von leicht über null Prozentpunkten in 2025 bis hin zu einem Anstieg um rund 1,5 % in 2026 liegen. Dies wird voraussichtlich keinen nennenswerten wirtschaftlichen Auftrieb generieren. Parallel dazu gehen insbesondere im industriellen Sektor sukzessive qualifizierte und gutbezahlte Arbeitsplätze verloren. Auch der versprochene Bürokratieabbau kommt nicht voran und lähmt die wirtschaftliche Fortentwicklung unseres Landes. Die gesamtwirtschaftlichen Statistiken zeigen, dass die Summe dieser Faktoren zu negativen Auswirkungen auf die konsumtive Nachfrage und somit auf die Entwicklung der Gesamtwirtschaft führt.

Für die Verantwortlichen stellt sich aktuell die Frage, wie sich diese negativen Entwicklungen vor Ort auf die Nachfrage unserer Kunden und Gäste niederschlagen. Aktuell sind bei den Besucherzahlen leichte Zunahmen gegenüber den Jahren 2022, 2023 und 2024 zu verzeichnen. Die Werte aus der Zeit vor der Pandemie konnten jedoch in Gänze noch nicht erreicht werden und es bleibt zu hoffen, dass die oben beschriebenen Negativeffekte nicht auf die Kundennachfrage durchschlagen und in den Jahren bis 2027 zu weiteren Einnahme- und Ergebnisrückgängen führen.

2. Investive Maßnahmen im Bäderbereich

Mit ihrem Grundsatzbeschluss vom 30. Juni 2025 hat die Stadtverordnetenversammlung die Weichen für die Zukunft der Spessart Therme und des Kurbetriebs der Stadt Bad Soden-Salmünster neu gestellt. So soll nach einer Betriebszeit von mehr als 50 Jahren ein Großteil der Therme abgerissen und neu aufgebaut werden. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt nach aktuellem Planungsstand zirka EUR 50 Mio. und umfasst dabei auch begleitende Maßnahmen wie z.B. die Sanierung und Stilllegung von Brunnenanlagen, Abrisskosten und Aufwendungen für die Neukonzeptionierung der Energieversorgung. Mit dem Beginn der Arbeiten ist nach dem aktuellen Stand der Planung Ende 2027 bzw. im ersten Halbjahr 2028

zu rechnen. Die Neueröffnung der Therme ist, je nach Verlauf der Arbeiten, für Ende 2030 bzw. Anfang 2031 vorgesehen.

Die beschlossenen Maßnahmen haben erhebliche finanzielle Auswirkungen auf die Wirtschaftspläne und den städtischen Haushalt. Diese greifen nicht erst in den Jahren ab dem geplanten Baubeginn, sondern werden bereits ab dem laufenden Wirtschaftsjahr 2025 eintreten. So sind beispielsweise für die Jahre 2025 bis 2028 zusätzliche jährliche Abschreibungen auf die ab Schließung der Therme nicht mehr nutzbaren Vermögenswerte in Höhe von rund EUR 1,1 Mio. p.a. vorzunehmen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die für die Stadt entstehenden Zusatzbelastungen aus den vorgezogenen Abschreibungen in nachfolgenden Perioden zu gleichhohen Entlastungen führen, so dass im Saldo kein Mehraufwand aus den Abschreibungen entsteht.

Des Weiteren ist nach einem weiteren grundsätzlichen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Bau eines Naturfreibades in Bad Soden geplant. Die Gesamtmaßnahme umfasst dabei das eigentliche Natur-Schwimmbecken einschließlich der Bereiche für die biologische Reinigung, ein neues Betriebsgebäude, welches auch den Dusch- und Sanitärbereich umfasst, sowie einen Spraypark. Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Freibades einschließlich aller Anlagen sind für das Jahr 2027 geplant.

Im ersten Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2024 des Kurbetriebes wurden für das neue Freibad Bad Soden Baukosten von rund EUR 3,4 Mio. veranschlagt. Auf der Finanzierungsseite ist insgesamt von einer Zuschussgewährungen in Millionenhöhe auszugehen. Hierbei wird auf unterschiedliche Fördertöpfe wie beispielsweise SWIM+ zugegriffen. Die offene Finanzlücke im Projekt „Freibad Bad Soden" wird über eine Kreditfinanzierung zu decken sein.

Im aktuell laufenden Planungsprozess findet in Abstimmung mit den Fachplanern, Bauverwaltung und Kurdirektion eine kontinuierliche Präzisierung der Ansätze statt. Die Beteiligten werden stetig die zuständigen Gremien über den aktuellen Sachstand informieren und im Zuge der fortlaufenden Abarbeitung der Planungsleistungen ein dezidiertes Bild über die finanziellen Auswirkungen erstellen. Kommt es hierbei zu größeren Abweichungen erfolgt die übliche Befassung der Gremien und die Erstellung eines Nachtragswirtschaftsplanes.

Das operative Geschäft des Natur-Freibades soll über die Kur und Freizeit GmbH betrieben werden. Nach überschlägigen Berechnungen der betrieblichen Aufwendungen und Erträge ergibt sich im geplanten Eröffnungsjahr 2027 ein Betriebsverlust in Höhe von rund TEUR 47.

Der im Vermögensplan aufgeführte Investitions- und Finanzierungsbedarf und die hieraus resultierenden Abschreibungen und Zinsen abzüglich der Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen ergeben ab dem Jahr 2027 ein jährlicher Ansatz von TEUR 105. Beide Beträge sollen im Zuge einer zu vereinbarenden Regelung mit der Stadt Bad Soden-Salmünster ausgeglichen werden.

3. Entwicklung der maßgeblichen Aufwendungen und Erträge

Das zusammengefasste Jahresergebnis des Kurbetriebs und der Kur und Freizeit GmbH, vor Berücksichtigung der in den Jahren 2025 bis 2028 durchzuführenden zusätzlichen Abschreibungen und die von der Stadt zu übernehmenden Gesamtverluste, zeigt folgende Entwicklung:

Werte in TEUR	2024	1.Nachtrag 2025	2026	2027
Jahresergebnis vor zusätzlichen Abschreibungen	**-2.759**	**-3.428**	**-3.014**	**-3.055**
Zusatzabschreibungen	0,00	-1.059	-1.059	-1.059
Gesamtergebnis	**-2.759**	**-4.487**	**-4.073**	**-4.114**

Maßgeblich für die deutlichen Verschlechterungen der zusammengefassten Gesamtergebnisse für die Jahre 2025, 2026 und 2027 sind die zusätzlichen Abschreibungen aufgrund der abrissbedingten Nutzungsdauer-Verkürzung, gegenüber den testierten Zahlen des Jahresabschlusses 2024. Ein ähnliches Szenario wird sich auch im Jahr 2028 auf das Gesamtergebnis niederschlagen.

Betrachtet man die Entwicklung der geplanten maßgeblichen Erträge und Aufwendungen der beiden Kurgesellschaften für die Zeiträume 2025 bis 2027, so lassen sich folgende Aussagen treffen:

Erträge

Auf der Ertragsseite ist in Bezug auf eines der zentralen operativen Geschäftsfelder „Bad" festzuhalten, dass sich die aktuellen Besucherzahlen weiterhin nicht auf dem Niveau der Jahre vor der Corona-Pandemie bewegen. Es konnte jedoch durch kontinuierlichen Preisanpassungen sowie Ausdünnung von Rabattaktionen und -gründen die monetäre Situation deutlich verbessert werden. Durch die außerordentlich hohe Qualität der Aufgüsse sowie optische Verbesserungen im Gästebereich bewegen sich die Besucherzahlen der 4 Sterne Sauna mittlerweile wieder auf einem vergleichbaren Besucherdurchschnitt der Jahre 2017-2019. Kombiniert man die Besucherzahlen nun mit den weniger stark angehobenen durchschnittlichen Erlös pro Saunagast sind die aktuellen und prognostizierten Erträge auf einem zufriedenstellenden Level. Folgende Darstellung der Umsatzerlöse zeigen dies auf:

Beträge in TEUR	2017	2018	2019	2024	2025*	2026*	2027*
Bad (ohne 25 Meter-Becken)	1.570	1.499	1.518	1.757	1.851	1.944	1.963
Sauna	293	278	288	341	335	367	372
*Planzahlen lt. entsprechendem Wirtschaftsplan							

Die Darstellung macht deutlich, dass im Zeitraum 2017 prognostiziert bis zum Jahr 2027 zu einer erwarteten Ertragssteigerung von 25 Prozent kommen kann. In diesem Zusammenhang muss nochmals auf die niedrigeren Besucherzahlen und das Alter des Bad-Inventar hingewiesen werden. Im Sauna-Bereich zeigen die Planzahlen mit etwas unter 27 Prozent leicht vorteilhaftere Steigerungen auf.

Weiterhin auf einem positiven Pfad befinden sich die Erträge im Gastronomie-Bereich. So lagen die Umsätze im Jahr 2017 noch bei TEUR 579 und stehen im Jahr 2024 bei TEUR 748 (+ 29 Prozent). Dieses Niveau wird in den nächsten Jahren fortgeschrieben.

Aufwendungen

Auf der Aufwandsseite ergibt sich beim Materialaufwand ein differenziertes Bild:

Der Anstieg der Materialaufwendungen betrifft dabei inflations-, aber auch aufgabenbedingte Anstiege bei den EDV-Kosten sowie den Instandhaltungs- und Reinigungskosten.

Bei den Energiekosten wird deutlich, dass weiterhin mit großer Volatilität und mit teils starken Ausschlägen zu rechnen ist. Dies aufnehmend haben die Kurgesellschaften gemeinsam mit der Stadt Bad Soden-Salmünster erneut eine gemeinsame europaweite Ausschreibung für den gesamten Strom- und Gasbedarf getätigt. Zum aktuellen Zeitpunkt befindet sich die Ausschreibung in der Vergabe. Die konkreten Arbeitspreise stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Es ist jedoch mit einer Absenkung des Arbeitspreises zu rechnen. Dies ist in den Ansätzen für die Wirtschaftsplanjahre 2026/2027 bereits berücksichtigt und macht folgende Darstellung deutlich.

	Ist 2024	1.Nachtrag 2025	Plan 2026	Plan 2027
Strom	188.167	197.128	135.098	143.750
Gas	812.892	867.228	701.738	701.738
Summe	**1.001.059**	**1.064.356**	**836.836**	**845.488**

Die Personalaufwendungen des Kurbetriebs und der Kur und Freizeit GmbH werden sich nach Einschätzung der Betriebsleitung im Planungszeitraum voraussichtlich wie folgt entwickeln:

	Ist 2024	*1.Nachtrag 2025*	Plan 2026	Plan 2027
Personalaufwand	3.141.356	*3.502.386*	3.651.555	3.826.966

Die starke Zunahme der Personalaufwendungen im ersten Nachtrag 2025 gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2024 (TEUR 361) beruht neben den allgemeinen Lohn- und Gehaltssteigerungen auf geänderten Zuordnungen von Mitarbeitern der Leitungsebene.

Im Kurbetrieb wurde hinsichtlich der Lohn- und Gehaltsentwicklung in den Jahren 2026 und 2027 davon ausgegangen, dass die Tariflöhne um jeweils rund drei Prozentpunkte erhöht werden. Bei der Kur und Freizeit GmbH dagegen sind wegen der unterschiedlichen Beschäftigtenstruktur die von der Bundesregierung beschlossenen Steigerungen des Mindestlohns in 2026 (rund 8,4%) und 2027 (rund 5%) zu berücksichtigen.

Die Geschäftsführung der Kur und Freizeit GmbH hat die Situation aufnehmend bestehende Gehaltsstruktur intensiv analysiert und in neue Entgeltmodelle überführt. Dabei stand ein Ausgleich zwischen den Interessen der Gesamtbelegschaft und den Kurunternehmungen im Mittelpunkt. So konnten die überproportionalen Steigerungen im Mindestlohnbereich bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen abgefedert werden. Weiter erhielten Einsatzkomponenten wie pauschale Zuschläge für Sonn- und Feiertage den Vorzug vor pauschalen Lohnsteigerungen. Diese Maßnahmen schlagen sich insbesondere im Jahr 2026 nieder. Aufgrund der nochmaligen deutlichen Steigerungen des Mindestlohns in 2027, ist in

diesem Jahr mit einem höheren durchschnittlichen Steigerungssatz über die gesamte Bandbreite der Löhne und Gehälter zu rechnen.

Anzumerken ist, dass die Personalvertretung im Zuge der Verhandlungen zur Entgeltordnung 2026/2027 äußert kooperativ und lösungsorientiert mitgewirkt hat. Die Mitglieder des Betriebsrates sind schwierige Kompromisse eingegangen und haben kreative Lösungen wie beispielsweise die Aushändigung von Gutscheinen des örtlichen Gewerbevereins VTW als Bestandteil des Gesamtpakets zugestimmt. Dafür bedankt sich die Geschäftsführung ausdrücklich.

4. Entwicklung der Vermögens- und Finanzpläne

Neben den Investitionen in die neue Therme und in das Freibad Bad Soden (siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 2) sind im Vermögensplan 2026/2027 weitere Maßnahmen wie die Sanierung des Musikpavillons im Kurpark (TEUR 250), der Erwerb einer neuen Kältekammer (TEUR 140) sowie Investitionen in die alte Konzerthalle (TEUR 100) und den Vorplatz des Spessart FORUMs (TEUR 30) aufgeführt. Die Ausgaben für die Anschaffung eines neuen Mähgeräts wurden mit TEUR 70 budgetiert.

Für die Finanzierung der investiven Maßnahmen ist in den Jahren 2026 und 2027 die Neuaufnahme langfristiger Darlehen von zirka EUR 4,5 Mio. (2026) und EUR 2,0 Mio. (2027) vorgesehen. Daneben wurden neben der internen Finanzierung aus Abschreibungen auch Zuschussgewährungen in Höhe von rd. EUR 1,5 Mio. (2026) berücksichtigt.

5. Ausblick

Die geplanten Defizite der Kurgesellschaften liegen in den kommenden Jahren deutlich über den bislang üblichen kommunalen Zuschussbedarfen für die Kur und Freizeit GmbH sowie für den Kurbetrieb. Dabei sind insbesondere die bereits im Abschnitt „Investiven Maßnahmen für Bäderbereich" erläuterten zusätzlichen Abschreibungen in den Jahren 2025 bis 2028 aufgrund verkürzter Nutzungsdauer in Höhe von rund EUR 1,1 Mio. zu berücksichtigen. Wie erwähnt führen die für die Stadt entstehenden Zusatzbelastungen aus den vorgezogenen Abschreibungen in nachfolgenden Perioden zu gleichhohen Entlastungen, so dass im Saldo kein Mehraufwand aus den Abschreibungen entsteht. Die Verantwortlichen handeln hier nach dem Prinzip des „vorsichtigen Kaufmanns" und agieren vorausschauend im Sinne des gesamten kommunalen Unternehmensverbundes Stadt Bad Soden-Salmünster.

In den vergangenen Jahren wurden durch die Flexibilität der beiden Kurgesellschaften und das Fachwissen der Beschäftigten zahlreiche städtische Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote im Kurbetrieb sowie in der Kur und Freizeit GmbH gebündelt. Dazu zählen unter anderem das 25-Meter-Schwimmbecken mit Schwerpunkt Vereins- und Schulsport, das Spessart FORUM als zentrale Veranstaltungs- und Sportstätte der Gesamtstadt bzw. des Stadtteils Bad Soden sowie der gesamte Kultur-, Veranstaltungs- und Marketingbereich.

Neben diesen gesamtstädtischen Aufgaben wird in den kommenden beiden Jahren der Schwerpunkt weiterhin auf der Vermarktung des Angebots der Spessart Therme sowie des

touristischen Gesamtangebots liegen. Die Marketingaktivitäten werden weiter professionalisiert und noch stärker auf digitale Kanäle ausgerichtet. Parallel dazu werden Angebotskonzepte für den Zeitraum der Schließung der Spessart Therme entwickelt.

Geschäftsführung und Betriebsleitung werden weiterhin kooperativ mit Partnern vor Ort, in der Region und auf übergeordneten Ebenen zusammenarbeiten. Beispielhaft hierfür ist der gemeinsame LEADER-Antrag der Kurgesellschaften aus Bad Orb und Bad Soden-Salmünster bei SPESSARTregional zu nennen. Beide Partner bewerben sich um Fördermittel zur Erstellung eines gemeinsamen Tourismusentwicklungskonzeptes. Ziel ist es, Stärken und Ressourcen zu bündeln, Synergien zu nutzen und die Marktpräsenz zu erhöhen. Für Bad Soden-Salmünster nimmt dabei die Neukonzeption der Spessart Therme und deren Einbindung in das Gesamt-Tourismuskonzept eine zentrale Rolle ein. Die örtlichen touristischen Leistungsträger werden aktiv in den Prozess einbezogen.

Die Neugestaltung der Spessart Therme wird das zentrale Thema der kommenden Jahre für beide Betriebe sein. Neben Planung und baulicher Umsetzung stellt auch die erfolgreiche Gestaltung der Abbruch- und Bauphase eine wesentliche Aufgabe dar, die über die reine betriebliche Verantwortung hinausgeht. Geschäftsführung und Betriebsleitung nehmen diese Aufgabe gemeinsam mit den Beschäftigten bewusst an und werden sie aktiv im Sinne der Gesamtstadt gestalten.

Aktuell bereitet eine strategische Arbeitsgruppe unter Hinzuziehung juristischer Expertise die Ausschreibungen für die Planungsleistungen sowie das Projektmanagement vor. Nach Abschluss der Ausschreibungen und der Vergabe beginnt die inhaltliche Arbeit gemeinsam mit den ausgewählten Planungspartnern auf Grundlage der getroffenen Grundsatzentscheidung über den (teilweisen) Neubau der Spessart Therme und der zugrunde liegenden Prämissen.

Die Entwicklung der Energiemärkte unterstreicht die Richtigkeit der Grundsatzentscheidung zum (teilweisen) Neubau der Spessart Therme. Neben den zwingenden Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energierückgewinnung ist ein ausgewogener und möglichst unabhängiger Energiemix wesentlicher Bestandteil der künftigen Planung für die Spessart Therme und angrenzende Gebäude. Hier liegen große Chancen für einen deutlich wirtschaftlicheren Betrieb der zukünftigen Anlage. Grundlage der bisherigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung war der Betrieb eines Blockheizkraftwerks mit dem Energieträger Gas. Ein zentrales Ziel der weiteren Planung ist die Reduktion der Abhängigkeit von Energiemarktpreisen sowie die Nutzung örtlicher und regionaler Ressourcen. Erste Überlegungen zeigen, dass der König-Heinrich-Sprudel mit seiner Sole und deren konstantem Temperaturniveau eine wirtschaftlich interessante Rolle übernehmen kann. Ergänzend werden weitere regenerative Energiequellen in die Gesamtplanung einbezogen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Fundament und die wichtigste Ressource des Kurbetriebs sowie der Kur und Freizeit GmbH. Geschäftsführung und Betriebsleitung tragen eine besondere Verantwortung, Lösungen für die Phasen vom Abbruch zum Bau zu entwickeln. Gleichzeitig gilt es, bis zur Schließung der Spessart Therme das umfangreiche Leistungsangebot aufrechtzuerhalten. In diesem Zusammenhang weist die Geschäftsführung der Kur und Freizeit GmbH auf die herausfordernde Fachkräftesituation hin, insbesondere in den Bereichen Therapie sowie Bad & Sauna. Langzeiterkrankungen, kurzfristige Ausfälle oder Kündigungen können die Lage unterjährig zusätzlich erschweren.

Gemeinsam mit der gesamten Belegschaft arbeiten wir täglich an der Zufriedenheit unserer Kunden und Gäste. Mit ihrem breiten Angebot an Dienstleistungen für Urlauber, Besucher, Menschen aus der Region sowie für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt bilden die

Kurgesellschaften ein bedeutendes Aushängeschild. Diesem Anspruch fühlen wir uns verpflichtet.

In gleicher Weise fühlen wir uns der Stadt Bad Soden-Salmünster als Gesellschafterin verpflichtet. Mit allen kommunalen Institutionen pflegen wir einen kooperativen und lösungsorientierten Ansatz, um das Leben vor Ort zu gestalten, zu bereichern und Mehrwerte zu schaffen.

Mit diesem Vorwort möchten wir Ihnen einen umfangreichen Einblick in die Überlegungen zur Aufstellung der Wirtschaftspläne 2026/2027 sowie in die strategische Entwicklung der beiden Gesellschaften geben. Für die anstehenden Beratungen und Beschlussfassungen wünsche ich Ihnen im Namen der gesamten Belegschaft eine glückliche Hand.

Bad Soden-Salmünster im November 2025

Stefan Ziegler
Betriebsleiter und Geschäftsführer

E R F O L G S P L A N

Kur und Freizeit GmbH
Erfolgsplan
für die Jahre 2026 und 2027

Erträge	Plan 2027 Euro	Plan 2026 Euro	Plan 2025 Euro	Ist 2024 Euro
1. Umsatzerlöse	**5.132.664,80**	**5.011.852,11**	**4.765.391,04**	**4.895.005,92**
Bad	2.373.915,57	2.319.174,96	2.226.574,56	2.134.619,66
Sauna	372.715,68	367.811,52	335.131,00	341.763,52
Therapie und Wellness	821.735,90	818.330,63	759.474,68	885.760,42
Salzgrotte	154.956,50	151.918,14	144.683,94	134.548,10
Gastronomie	740.676,28	733.342,85	651.945,31	748.886,03
Übrige	100.274,01	100.274,01	126.581,55	128.428,19
Kostenerstattung der Stadt zum Freibad	47.390,85	0,00	0,00	0,00
Kostenerstattung Kurbetrieb	521.000,00	521.000,00	521.000,00	521.000,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	8.450,48	2.000,00	2.000,00	10.337,51
3. Zuschuss des Gesellschafters	**1.952.382,46**	**1.942.513,04**	**2.036.443,93**	**1.939.921,25**
Summe Erträge	**7.093.497,74**	**6.956.365,15**	**6.803.834,97**	**6.845.264,68**

Aufwendungen	Plan 2027 Euro	Plan 2026 Euro	Plan 2025 Euro	Ist 2024 Euro
1. Materialaufwand	**3.911.678,46**	**3.881.805,48**	**3.886.820,72**	**4.090.674,55**
- Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	**1.371.509,83**	**1.352.202,07**	**1.574.695,84**	**1.470.339,01**
Energiekosten	852.147,49	838.514,18	1.066.061,13	1.003.018,19
Wareneinsatzkosten Bistro	268.106,09	262.951,84	257.898,66	249.723,28
Übrige	251.256,25	250.736,05	250.736,05	217.597,54
- Aufwendungen für bezogene Leistungen	**2.540.168,63**	**2.529.603,41**	**2.312.124,88**	**2.620.335,54**
Kostenerstattungen an den Kurbetrieb	2.030.000,00	2.030.000,00	1.850.000,00	2.030.299,19
Übrige	510.168,63	499.603,41	462.124,88	590.036,35
2. Personalaufwand	3.023.571,49	2.863.913,19	2.729.203,04	2.486.782,06
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	129.008,86	128.467,33	107.285,46	192.975,67
4. Abschreibungen	29.238,93	82.179,15	80.525,75	74.832,40
Summe Aufwendungen	**7.093.497,74**	**6.956.365,15**	**6.803.834,97**	**6.845.264,68**

VERMÖGENSPLAN

Kur und Freizeit GmbH
Vermögensplan für die Jahre 2025 bis 2027

(Mittelherkunft)	Ansatz 2027	2026	2025
	EURO	EURO	EURO
1. Abschreibungen	29.239	82.179	80.526
2. Veränderung Finanzmittelfonds	0	28.024	0
	29.239	**110.203**	**80.526**

(Mittelverwendung)	Ansatz 2027	2026	2025
	EURO	EURO	EURO
1. Investitionsmaßnahmen	29.239	44.589	14.912
2. Tilgung Ausleihung Gesellschafter	0	65.614	65.614
Summe	**29.239**	**110.203**	**80.526**

FINANZPLAN

Kur und Freizeit GmbH Stadt Bad Soden-Salmünster
Finanzplan
für die Jahre 2025 bis 2030

	Jahr					
Mittelherkunft	2025 neu €	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1. Abschreibungen	80.526	82.179	29.239	32.926	24.333	29.200
2. Veränderung Finanzmittelfonds	0	28.024	0	0	0	0
Summe	**80.526**	**110.203**	**29.239**	**32.926**	**24.333**	**29.200**

	Jahr					
Mittelverwendung	2025 neu €	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1. Investitionen	14.912	44.589	29.239	32.926	24.333	29.200
2. Tilgung Ausleihungen Gesellschafter	65.614	65.614	0	0	0	0
Summe	**80.526**	**110.203**	**29.239**	**32.926**	**24.333**	**29.200**

STELLEN-ÜBERSICHT

Kur und Freizeit GmbH

Stellenübersicht für die Jahre 2026 und 2027

Einsatzbereich	Anzahl der Vollzeitkräfte	Anzahl der Teilzeitkräfte	Auszubildende	Gesamtzahl der Mitarbeiter
Bad	7	1	3	11
Bistro	10	11	2	23
Schalterbereich	4	8	0	12
Reinigung	0	3	0	3
Technik	10	0	2	12
Verwaltung	6	6	0	12
Therapie / Wellness	2	11	1	14
Gesamt:	**39**	**40**	**8**	**87**

Nach Umstrukturierung dürfen wegfallende Stellen im Kurbetrieb über zusätzliche Einstellungen im Bereich der Kur und Freizeit GmbH ersetzt werden.