

# **Strukturanalyse und künftige Preisgestaltung der Stadthalle Lahnstein (Rhein-Lahn-Kongress)**

## **I. Ausgangslage**

Die Preisgestaltung der Stadthallen/Kongresszentren in Deutschland folgt keinem einheitlichen Schema. Das liegt zum Teil an der noch immer unterschiedlichen Orientierung der kameralistischen oder kaufmännischen Buchführung des Eigentümers/Betreibers, häufig jedoch an der wenig ausgeprägten Anwendung eines konzisen Rechnungswesens, insbesondere auf der Kostenseite und der daraus abgeleiteten Kalkulation - obwohl die Doppik in RLP seit der kommunalen Haushaltsführung in 2009 flächendeckend verbindlich Anwendung finden sollte. In den wenigsten Hallen ist eine präzise Deckungsbeitragsrechnung (Teilkostenrechnung) vorhanden; allenfalls die Gesamtkostenrechnung mit den systemimmanent problematischen Proportionalisierungen wird gelegentlich angewendet.

Im Endeffekt schließen alle Hallen mit einem negativen Betriebsergebnis ab, d.h. die mit den Preisen erzielten Erlöse decken nur partiell die anfallenden bzw. zu rechenbaren Kosten des Geschäfts. In noch geringerem Maße liefern sie einen Deckungsbeitrag für die Fixkosten wie Abschreibungen, Kapitalkosten, Bauunterhaltung, etc. Dieser vage finanzwirtschaftliche Status mag z.T. (kommunal-) politisch in Kauf genommen werden, muss aber angesichts des spürbar enger werdenden finanziellen Spielraums laufend kritisch überprüft und der Entwicklung angepasst werden.

Die Preisgestaltung für die Vermietung von Räumen und den damit zusammenhängenden technischen und organisatorischen Dienstleistungen ist bei der Stadthalle Lahnstein seit gut 5 Jahren unverändert. Das ist angesichts der schnellen Marktentwicklung in der Veranstaltungswirtschaft ungewöhnlich. Vergleichbare Hallen verabschieden alle 2 Jahre eine entsprechende Anpassung der Preise oder erhöhen schrittweise für einen Inflationsausgleich.

Insgesamt ist die Preisgestaltung in Lahnstein deutlich unter dem Marktniveau der weitläufigeren Region und trägt damit wenig zu einer zufriedenstellenden Kostendeckung bei.

Die Entscheidung ist deshalb essentiell wie existentiell richtig, das Ergebnis der steten Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen, gerade auch im Bezug auf den Status als Kulturdenkmal, in der Stadthalle Lahnstein in einem neuen Preissystem auszudrücken.

Dieses neue Preissystem muss sich an den Faktoren orientieren:

- marktkonform und angebotsattraktiv
- nachfrageorientiert und transparent
- wirtschaftlich (Optimierung des Kostendeckungsgrades/Ergebnisverbesserung)

## II. Die Preisgestaltung im Veranstaltungsmarkt

Die wesentlichen Teilnehmer im Veranstaltungsmarkt sind:

### **auf der Angebotsseite:**

Messegesellschaften – Stadthallen/Kongresszentren – Event-Locations – Arenen – Hotels

### **auf der Nachfrageseite:**

Messeorganisation – Verbände – Organisationen<sup>1</sup> - Konzertagenturen – Unternehmen – lokale Kulturveranstaltungen u.a.

Das angebotene „Produkt“ sind Räume unterschiedlichster Größenordnungen für die unterschiedlichsten - lediglich durch architektonische Konfiguration oder baupolizeiliche Vorschriften beschränkte - Nutzungen nachfrage seitig.

Nach der wirtschaftswissenschaftlichen Theorie der Preiskalkulation sollen Preise die variablen und fixen Kosten decken und einen zusätzlichen Gewinn erzielen.

Dieses Zieldreieck wird im Veranstaltungsmarkt auf Angebotsseite allenfalls (noch) von den Messegesellschaften erreicht. Die Hotels decken maximal die Raumkosten, während der Gewinn bei der in der Regel parallellaufenden, gastronomischen Leistung erzielt wird. Stadthallen/Kongresszentren und Arenen können in vielen Fällen wenigstens die variablen Kosten, seltener jedoch einen Teil der fixen Kosten decken.

Generelle Messgröße bei Messen und Ausstellung ist ein Quadratmeter; er lässt sich auf alle Räume übertragen, und zwar unabhängig von der Nutzung. Deren Einschränkung erfolgt lediglich durch die notwendigen Bewegungsflächen, Rettungswege und Sicherheitsvorschriften (Brandschutz, Lastenverteilung, etc.).

---

<sup>1</sup> einschl. Behörden – Parteien – Gewerkschaften – Religionsgemeinschaften – Hochschulen – Vereine, u.a.

In der Regel stehen (maximal) 60% einer Brutto-Raumfläche für eine Nutzung (Netto-Raumfläche) zur Verfügung.

Grundlage der Preisgestaltung ist danach ein unveränderlicher, konkreter, objektivierbarer Faktor (qm). Dabei spielen der Raum oder seine Lage im Gebäude/Areal keine Rolle. Das erklärt, weshalb selbst bei Messen auf dem weltgrößten Messegelände in Hannover (500.000 qm brutto, also ca. 300.000 qm netto Hallenfläche) der (Standmiet-) Preis pro qm in allen mit einer Veranstaltung belegten Hallen einheitlich ist.

Abweichungen gibt es lediglich durch die Standform (Reihen, Eck-, Kopf-, Block-Stand) mit Preisauflagen aufgrund der dadurch erzielbaren höheren Kontaktchancen für den Aussteller.

Allerdings variiert das Preisniveau nach der Veranstaltung selbst, ihrer Marktstellung, ihrer Reichweite, Qualität, Organisation, etc.

Deshalb ist es möglich, dass Stand 2015 auf dem Messegelände Hannover, z.B. in Halle 20 - physisch - derselbe Quadratmeter (Block-Standfläche) auf der CeBIT 328,00 EUR kostet, während der Veranstalter der Verbraucherausstellung „infa“ nur 126,00 EUR verlangt.

Diese relativ einfache Preisstruktur ist auf Stadthallen/Kongresszentren nicht übertragbar. Die Messgröße „qm“ ist von sekundärer Bedeutung. Sie ist nur wichtig als Richtzahl für das maximale Fassungsvermögen eines Raumes (Personenzahl) nach der Musterversammlungsstättenverordnung ( MVStättV, § 1, Absatz 2) und gegebenenfalls bei der Vermietung für Ausstellungszwecke.

Messgröße ist die (maximale) Kapazität (in Personen) jedes einzelnen Raumes, i.d.R. in Reihenbestuhlung bzw. unbestuhlt. Sie variiert entsprechend der Nutzung. Schon bei einer parlamentarischen oder einer Bankett-Bestuhlung kann sie bis auf die Hälfte sinken. Ausschlaggebend für die Preisfestsetzung ist deshalb eine Vielzahl zusätzlicher Faktoren wie Lage (Erreichbarkeit) der Räume im Gebäude, seine Service-Infrastruktur, technische und dekorative Ausstattung, Tageslicht, (Pausen-) Gastronomie, usw., alles scheinbar objektive Tatbestände, die aber sehr oft subjektiv wahrgenommen und bewertet werden. Dazu kommen noch zahlreiche externe Faktoren wie Verkehrsanbindung, Lage in der Stadt, Image, Hotellerie, etc. Das muss – neben der Kostendeckung – eine Preisgestaltung berücksichtigen. Abweichend hiervon können auch unterschiedliche Tarife je nach Nutzungsart dienlich sein.

Die Preisstrukturen von Stadthallen/Kongresszentren sind häufig in folgenden Varianten, gestaffelt nach dem größten Raum, aufgebaut:

1. Grundpreis (maximale) Raumkapazität; Basis-Bestuhlung, Basis-Technik, Beleuchtung/Heizung/Klima
2. Aufschlag für Bestuhlungsänderung

3. Aufschläge für zusätzliche Technik (nach Liste)
4. Grundpreisvarianten nach Nutzungsarten, i.d.R.
  - a. Tagungen/Kongresse, Messe und Ausstellungen
  - b. Kommerzielle Events, Tour-Produktionen nat./int., Sport/sonstige
  - c. gesellschaftliche/Bankett Veranstaltungen (mit gastronomischen Anteil)
  - d. Gebietskörperschaften, Parteien, kommunale Verwaltung, Wirtschaftsförderung
  - e. lokale Kulturevents, Vereine, Charity Events
5. Aufschläge auf Grundpreisvariante Kultur (4.e.) gestaffelt nach durchschnittlichem Eintrittspreis
6. Abschläge auf Grundpreisvariante gesellschaftliche/ Bankett Veranstaltungen (4.c.) durch Verrechnung mit Gastronomie-Umsätzen
7. Nebenkosten wie Reinigung, Garderobe, Security, Brandwache, Sanitäter, etc.
8. Zusatzleistungen (Planung-Organisation-Durchführung) pauschal oder Stunden-/Tagessätze
9. Paketpreise/Tagungspauschalen (Preis pro Person inkl. zusätzlicher Leistungen)
10. Komplettpreise bei exklusiver (meist mehrtägiger) Nutzung des gesamten Gebäudes

Diese Varianten werden aber nicht von allen Hallen gleichermaßen angewendet.

- Die Regel sind Varianten 1,2,3,7.

- Weit verbreitet ist auch noch Variante 4 in Verbindung mit 7,8,9.

- Variante 4.e. ist nur noch selten in Verbindung mit Variante 5 durchsetzbar.

- Variante 4.c und 6 sind zweckmäßig, sofern die Gastronomie von der Halle selbst betrieben wird.

- Variante 9 ist sinnvoll bei kleineren Veranstaltungen (Räumen).

- Variante 10 wird von den größeren Kongresszentren angeboten.

In allen Varianten ist in der Regel die Nutzung der allgemeinen Gebäudeflächen und Infrastruktur, wie Foyer, Sitzgruppen, Sanitäranlagen im Preis eingeschlossen. Besuchergarderoben werden gerne auf Selbstzahlerbasis mit Personal besetzt.

Die häufig erheblichen Betriebskosten der Infrastruktur werden aber i.d.R. nicht erfasst und schon gar nicht den Räumen bei Einzelbelegung proportional zugeordnet. D.h. ein kleiner Tagungsraum mit 100 Plätzen im 2. Stock erzeugt – sofern kein geeigneter, separater Zugang vorhanden ist – u. U. mehr Betriebskosten wie der Große Saal mit 1.000 Plätzen im Erdgeschoss.

Hinzu kommt, dass eine Vielzahl von Leistungen nach unterschiedlichsten Graden in den Preisvarianten enthalten ist, ohne dass sie spezifiziert und damit nachvollziehbar werden.

Ein schematischer Vergleich der Preise unterschiedlicher Stadthallen/ Kongresszentren ist deshalb wenig zielführend.

Einem potentiellen Anbieter könnte der Vergleich als Richtwert dienen für die Prüfung, inwieweit ein Angebot überhaupt wettbewerbsfähig ist. Davon wird aber kaum Gebrauch gemacht. Die häufig mühsame Spezifizierung der einzelnen Leistungen und ein Abgleich variierender Einzelpreise ist nicht erwünscht. Vorgezogen wird ein Angebot, aus dem alle Leistungen im Detail ersichtlich sind, die aber letztlich in einem Gesamtpreis ausgewiesen werden.

### **III. Strukturanalyse Stadthalle-Lahnstein**

#### **a. Kundenstruktur**

Am Buchungsvolumen des Jahres 2023 wird – beispielhaft – die Struktur des Veranstaltungsgeschäfts der Stadthalle Lahnstein analysiert, und zwar in den Kategorien:

- a. Anzahl der Kunden/Kundengruppen
- b. Anzahl der Veranstaltungen (VA, Aufbau und mehrere Tage Laufzeit werden jeweils wie einzelne VA gezählt)
- c. Erlöse (Raummieten und Zusatzleistungen zusammengefasst; immer in EUR)

und ihren Interdependenzen (mit evtl. Zuordnungs- und Rundungstoleranzen).

Die Kunden/Mieter wurden in Gruppen eingeordnet:

- A. Eigenveranstaltungen und Stadt Lahnstein**
- B. Berufliche Fortbildung**
- C. MICE Branche**
- D. Regionale Vereine**
- E. Tourproduktionen int./nat.**
- F. Sonstige**

### Verteilung in Zahlen

	Anzahl Stakeholder	VA	Erlöse gerundet
A. Eigenveranstaltungen & Stadt LA	17	66	0
B. Berufliche Fortbildung	7	18	45.600
C. MICE Branche	11	13	21.500
D. Regionale Vereine	4	15	15.600
E. Tourproduktionen int./nat.	8	8	13.000
F. Sonstige	5	5	11.000
<b>Gesamt</b>	<b>52</b>	<b>125</b>	<b>106.700</b>

### Verteilung in Prozent

	in %	Anzahl Stakeholder	VA	Erlöse
A. Eigenveranstaltungen & Stadt		34	53	0
B. Berufliche Fortbildung		13	14	43
C. MICE Branche		21	11	20
D. Regionale Vereine		8	12	15
E. Tourproduktionen int./nat.		15	6	12
F. Sonstige		9	4	10
<b>Gesamt</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Negative und positive Spitze

	Anzahl Stakeholder	VA	Erlöse
<b>A. Eigenveranstaltungen &amp; Stadt</b>	<b>17</b>	<b>66</b>	<b>0</b>
<b>B. Berufliche Fortbildung</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>45.600</b>

## Fazit:

- 66 VA mit 17 Stakeholder der Stadt Lahnstein werden zu 0 EUR durchgeführt. Die verbleibenden 59 VA mit 35 Stakeholdern erzielen gerundet 106.700 EUR und somit 100% der Erlöse. Hiervon hat B. berufliche Fortbildung mit 45.600 EUR bereits einen Anteil von 43% mit gerade einmal 13 VA.

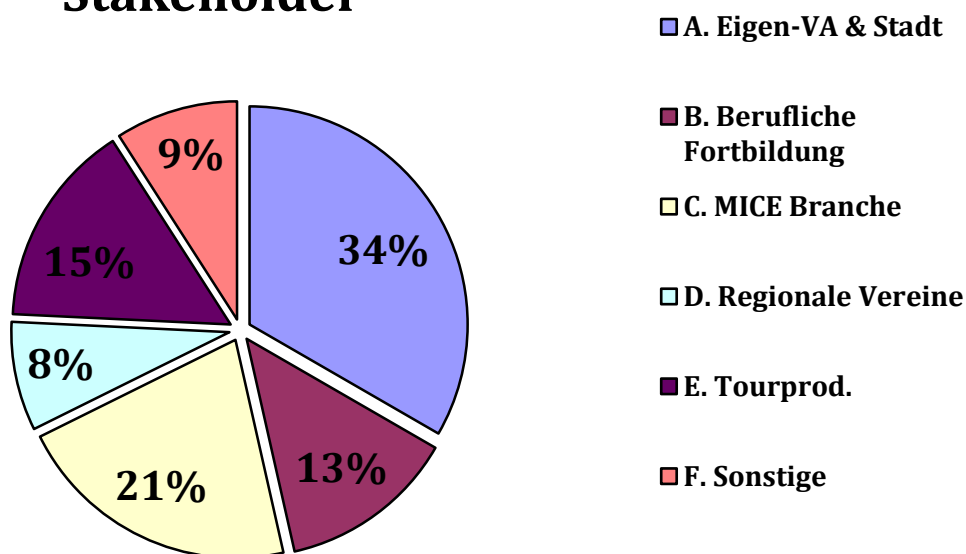
- Die eigentlich überaus lukrative C. MICE Branche (Messe-, Tagungs-, und Kongresswirtschaft) hingegen kommt mit 21 VA lediglich auf 20% der Erlöse. Diese Gruppe gilt es signifikant auszubauen und zukünftig in ein deutlich besseres Ergebnis zu verwandeln. Die neue Mietpreisordnung sieht hier den höchsten Zuschlag vor.

- D. Regionale Vereine stehen mit 8 VA und 15% Erlöse im direkten Vergleich gar nicht schlecht da. Diese Gruppe wird auch zukünftig die meiste Unterstützung erfahren.

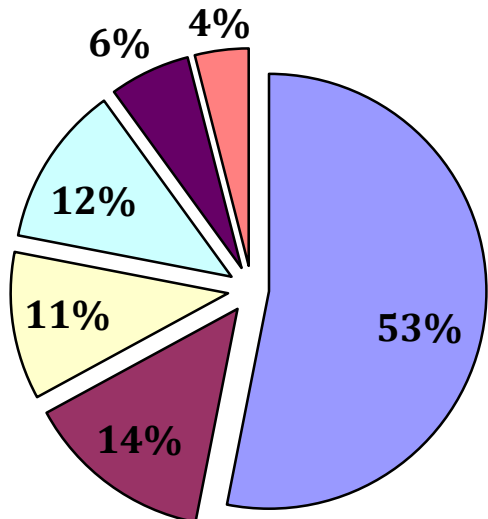
- E. Tourproduktionen int./nat. sind mit 15 VA und einem Anteil von 12% ebenfalls ausbaufähig. Hier sehen wir allerdings bundesweit immer noch negative Nachwirkungen der Corona-Krise auf die Besucherzahlen.

- Zu F. Sonstiges zählen u.a. ABI Feiern oder Galaveranstaltungen lokaler Natur, welche mit 4 VA immerhin noch 10% der Einnahmen generieren. Hier gilt es zukünftig einen zusätzlichen Anreiz zu setzen, damit diese lokalen Gruppen und VA privater Lahnsteiner Bürger ausgebaut und zu einer positiven Außenwahrnehmung beitragen können.

## Stakeholder

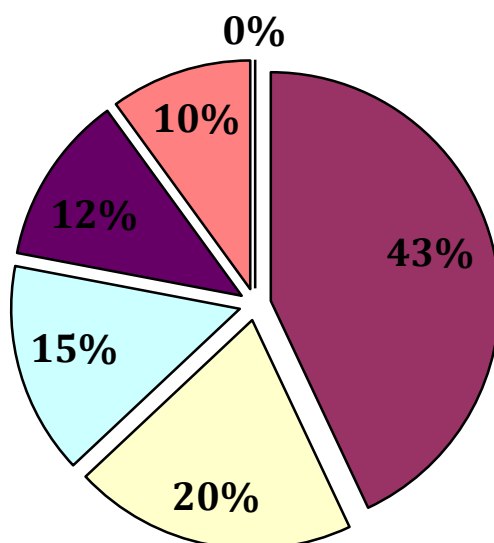


## Veranstaltungen



- A. Eigen-VA & Stadt
- B. Berufliche Fortbildung
- C. MICE Branche
- D. Regionale Vereine
- E. Tourprod.
- F. Sonstige

## Erlöse



- A. Eigen-VA & Stadt
- B. Berufliche Fortbildung
- C. MICE Branche
- D. Regionale Vereine
- E. Tourprod.
- F. Sonstige



## b. Raumbelagungen

Nach Angaben der Statistik waren die Räume in 2023 wie folgt belegt:

Räume StaHaLa	Gesamt	gegen Entgelt	ohne Entgelt
<b>Großer Saal</b>	35	30	5
<b>Kleiner Saal</b>	1	0	1
<b>Kombination G/K-Saal</b>	73	68	5
<b>Foyer</b>	47	40	7
<b>Konferenzraum Vence</b>	100	45	55
<b>Konferenzraum Hermsdorf</b>	91	44	47
<b>Konferenzraum Kettering</b>	82	40	42
<b>Mehrzweckraum</b>	45	1	44

- Der Gr. Saal wird in Kombination mit dem Kl. Saal 73 Mal am häufigsten belegt. Die Kombination ist damit auch größter Erlösbringer.
- Allerdings wurde bei nur einer einzigen Veranstaltung der Kl. Saal in Solonutzung gebucht. Hier gilt es die Attraktivität ggf. mit technischer Ausstattung zu erhöhen.
- Die Einzelbelegung Gr. Saal 35 Mal zeigt den Bedarf eines großen Raumes mit der Kapazität um 1000 Personen in Reihenbestuhlung.
- Die drei Foyers der Stadthalle werden unter Foyer zusammengefasst, da eine Einzelvermietung nur unter besonderen Bedingungen möglich wäre. Sie wurden mit 47 Buchungen vorwiegend für gastronomische Angebote, Ausstellungen, Börsen und auch Messen etc. gebucht.
- Die überwiegend singuläre Belegung des Konferenzzentrums, insgesamt 144 Konferenzräume durch die Stadt Lahnstein und lokale Verbände/Organisationen, verursacht erhebliche Betriebskosten, die durch die Erlöse nicht gedeckt werden und wird deshalb in der neuen Mietpreisordnung deutlich wirtschaftlicher erfolgen können. 2023 stehen dem auf der Habenseite lediglich 129 Anmietungen, überwiegend zu den regulären Mietzinsen gegenüber.
- Der Mehrzweckraum wird ebenfalls durch lokale Verbände/Organisationen kostenfrei 45 Mal genutzt. Auch hier schlummert die Wirtschaftlichkeit.

### c. Preisstruktur

Die bisherige Mietpreisordnung ist unterteilt in Normalmietpreis und Vereinstarif, welcher pro Saal in Rot aufgeführt wird:

Eingetragene Lahnsteiner Vereine erhalten auf die nachfolgend genannten Mietpreise einen Nachlass von 40%.

I.	1	<b><u>Gesamte Halle</u></b> für Kongresse, Großtagungen, Messen, Verkaufsanstaltungen und <u>alle anderen</u> Veranstaltungen, bei denen auf Wunsch des Veranstalters eine Vermietung der nicht genutzten Räumlichkeiten nicht möglich ist, unabhängig von der Möblierung. Einsatz des Hallenpersonals für Auf- und Abbauarbeiten bis zu 20 Stunden.	€ 1953,00 <b>€ 1172,00</b>
	2	<b><u>Säle</u></b>	
	2.1	<b>Saalkombination:</b> <i>großer und kleiner Saal bei geöffneter <u>Trennwand</u></i> Einsatz des Hallenpersonals für Auf- und Abbauarbeiten von bis zu 14 Stunden.	€ 1145,00 <b>€ 687,00</b>
	2.2	<b>Großer Saal</b>  Einsatz des <u>Hallenpersonals für Auf- und Abbauarbeiten</u> von bis zu 10 Stunden.	€ 966,00 <b>€ 580,00</b>

Ergänzend dazu gibt es eine Mietpreisliste für technische Einrichtungen, Mobiliar, Personalstunden und Veranstaltungsdienstleistungen.

- Die Mietpreisordnung ist seit mehr als 5 Jahren unverändert.
- Stadt Lahnstein und lokalen Verbände/Organisationen werden großzügige Sonderkonditionen eingeräumt
- Die ausschließliche Differenzierung nach Normaltarif und Vereinstarif entspricht nicht mehr den betrieblichen Anforderungen.
- Darüber hinaus gibt es ein variierendes System von Nachlässen und Pauschalierungen.

Insgesamt wurden (lt. Statistik) 2023 rund **107.000 EUR** Raummieten Erlöse erzielt:

- **Neuer Tarif I**  
Eine pauschale Preisanhebung von 40% für Events der MICE Branche (+10% Kaufkraftanpassung, +10% Investitionsausgleich, +20% Inflationsausgleich - ist 19,7% -) würde einen Mehrerlös von rund 9.000 EUR bringen.
- **Neuer Tarif II**  
Eine pauschale Preisanhebung von 20% für kommerziell ausgerichtete VAs (+20% Inflationsausgleich) würde Mehrerlöse von rund 3.000 EUR bringen.
- **Neuer Tarif III**  
Eine pauschale Preisanhebung von 10% für regionale Gebietskörperschaften sowie Stadtrat und Verwaltung (+10% anteiliger Inflationsanpassung) würde Mehrerlöse von rund 5.000 EUR bringen.
- **Neuer Tarif IV**  
Mit einer pauschalen Preisreduzierung von -10% auf den aktuellen Normaltarif der Mietpreisordnung aus 2019 würde die regionale Förderung für Kulturevents und lokale Unterstützung der Vereine konsequent fortgesetzt.  
Die Mietpreise für diese Gruppe würden in der Folge zwar um rund 17% zur bisherigen Mietpreisordnung ansteigen. Jedoch liegt dieser Anstieg, kumuliert auf 5 Jahre gerechnet, deutlich unterhalb der eigentlich nötigen Inflationsanpassung von rund 20%.

#### Zusätzlich zu erwartende Einnahmen:

Zukünftig werden die Säle der Stadthalle bei Eigenveranstaltungen und Sitzungen der Städtischen Verwaltung und deren Stakeholdern nicht mehr pauschal unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die drohenden negativen Folgen wie bspw. eine mögliche verdeckte Gewinnausschüttungen (u.a.) sind zwingend abzuwenden.

Bei nüchterner Betrachtung des Konferenzentrums könnten hierdurch mit rund 150 Vermietungen der Konferenzräume durch die Tarifgruppe III, zu je 120 EUR/Tag im Durchschnitt pro Konferenzraum, Mehrerlöse von rund 18.000 EUR erzielt werden.

Zusammengefasst würde eine Neuregelung der Eigenveranstaltungen gepaart mit einer neuen Mietpreisordnung rund 30.000 EUR an Mehreinnahmen alleine durch die Saalmiete erzielen. Hinzu kommen weitere Einnahmen durch die technische Ausstattung und durch die Gastrofee des neuen Catererpools.

## IV. Preisgestaltung Rhein-Lahn-Kongress

### a. Grundsatzüberlegungen

1. Die Kalkulations-Konstante ist:

#### **Raum pro Tag**

Ausgehend von der Überlegung, dass in aller Regel ein Raum in der Folge:

Bereitstellung - Aufbau - Nutzung - Abbau - Reinigung

einen ganzen Tag belegt ist, d.h., nicht ein weiteres Mal am selben Tag vermietet werden kann.

1.1 Damit entfällt eine grundsätzliche Mietpreisberechnung nach Stunden, denn selbst wenn der Raum nach den bisherigen Sätzen nur die Mindestzeit von 4 Stunden belegt ist, kann aufgrund der betrieblichen Abläufe (s.o.) i.d.R. nicht mit einer weiteren Belegung am selben Tag gerechnet werden.

Bei der Option auf eine potentielle Ganztagsvermietung bedeutet Leerstand für einen halben Tag betriebswirtschaftlich Verlust.

1.2 Die Belegungsdauer ist i.d.R. von 7:00 bis 24:00 Uhr (17 Stunden).

1.3 In der Zeit von 22:00 bis 6:00 (8 Stunden) wird ein Nachtzuschlag pro Stunde für das eingesetzte Personal (Technik, Security, Toilettenkontrolle) erhoben (fix oder prozentual).

2. In den Raum-Tages-Preisen (gemäß Tarifgruppe) sind enthalten:

- Raumnutzungsvariante gemäß Bestuhlungsplan entsprechend Vereinbarung im Mietvertrag.
- Raumbeleuchtung
- Heizung/Lüftung/Klima
- Fahrstühle
- Toilettenanlagen
- Reinigung (sofern nicht Sonderreinigung erforderlich)

2.1 Die Grundpreise der Tarifgruppen gelten für alle Räume, aber für den Großen Saal

- einschließlich Empore
- sowie die Nutzung der Bühne mit fest eingebauter Beleuchtung (Weißlicht) & Beschallung (Sprechanlage)
- einschl. Backstage-Bereich mit Künstlergarderoben

2.2 Dabei ist unerheblich, ob die Empore auch genutzt wird, ausgehend (wie Punkt 1.1) von der Überlegung, dass sie gesondert nicht vermietet werden können.

3. Die unterschiedlichen Tarifgruppen I bis IV decken alle Arten von Veranstaltungen ab, wie Tagungen, Kongresse, Messen und Ausstellungen, Events, Bankette, Events, Lokale Kulturveranstaltungen, Wirtschaftsförderung, Gebietskörperschaften, Parteien, Verwaltung etc.

3.1 Im Interesse eines breiten kulturellen Angebots für Lahnstein und die Region wird mit der Tarifgruppe IV ein gesonderter Kultur- & Vereins-Mietpreis festgelegt werden, der nicht mehr als 50% unter dem Normalsatz Tarifgruppe I liegen sollte.

3.2 Bei einer ausschließlichen Nutzung von Foyerflächen für Messen, Ausstellungen, Börsen, etc. kann der Mietpreis auch nach

**Betrag/qm x Bruttofläche (in qm)**

berechnet werden.

4. Das prinzipielle Vermietgeschäft umfasst die Bereitstellung von – leeren – Räumen für verschiedenartige Nutzungen (im Gegensatz z.B. zu Theatern, Konzertsälen, Arenen mit fest eingebauten, meist ansteigenden Sitzreihen). Die einzelnen Nutzungsvarianten werden i.d.R. durch eine unterschiedliche „Bestuhlung“ sichergestellt; sie entspricht jeweils der maximalen – bauaufsichtlich genehmigten - Kapazität des Raumes.

#### 4.1 Als wichtigste:

- leer (für „unbestuhlte“ Konzerte, Stehempfänge, Ausstellungen)
- in Reihen bestuhlt (für Versammlungen, Tagungen, Kulturevents)
- parlamentarisch mit (eckigen) Tischen und Stühlen in Reihe
- Bankett mit (eckigen oder runden) Tischen und Stühlen (frei nach Vorgabe)
- Sitzungsformen (U-, T-, Tafel-, etc.) für Seminare, Sitzungen, etc.

4.2 Die Aufgabe des Vermieters ist es, die vereinbarte „Bestuhlungsvariante“ zur Verfügung zu stellen. Das geht – durch die Natur des Geschäfts, d.h. die Abfolge unterschiedlicher Veranstaltungen, begründet – in aller Regel immer mit einem kostenintensiven Wechsel der Bestuhlung einher. Dieser Wechsel kann ein komplettes Leerräumen ebenso bedeuten wie nachfolgend eine aufwendige Bankett-Bestuhlung.

4.3 Der Kunde ist i.d.R. nicht bereit, die Bereitstellungskosten (Umbestuhlung von der vorangegangenen Veranstaltung) blanko zu tragen. Es ist deshalb allgemein nicht üblich (wenngleich von einigen Hallen praktiziert), die Mietpreise nach den einzelnen Bestuhlungsvarianten zu differenzieren. Daher empfiehlt es sich einen Mittelwert der Bereitstellungskosten kalkulatorisch in den Raummietpreis aufzunehmen.

4.4 Ausnahmen davon gelten lediglich, wenn derselbe Kunde innerhalb des vereinbarten Nutzungszeitraums einen Wechsel der Bestuhlung verlangt (z.B. Sitzreihen für die Tagung, Bankett am Abend). In diesem Fall ist ein gesondert ausgewiesener Aufschlag angemessen.

4.5 Das unter 4.3 und 4.4 ausgeführte gilt auch für das Aus- bzw. Einfahren von Trennwände (Gr. Saal/Kl. Saal sowie im Konferenzzentrum).

5. Bei Belegung eines Raumes für Auf- und Abbau durch den Kunden (z.B. Bühnenausstattung, Saaldekorationen, Standaufbau, etc.) werden für diese Tage 50% der jeweiligen Tarifguppenpreise berechnet. Das gilt auch für Proben, Sound-Checks, etc. am Vortag.

6. Die Mietpreise für das Konferenzzentrum werden analog Punkt 1- 5 kalkuliert.

6.1 Bei Belegung mehrerer Räume erfolgt die Rechnungsstellung mit einem leichten Abschlag.

6.2 Werden Raum-Kombinationen belegt oder umfasst die Belegung alle drei Räume wird ebenfalls mit Abschlägen kalkuliert.

7. Das gesamte Preissystem folgt den Forderungen nach einer fairen Tarifmatrix, Übersichtlichkeit, Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Verbindlichkeit.

## b. Diskussionsgrundlage

Unter Einbeziehung der vorangegangenen Ausführungen wird – als Diskussionsgrundlage - folgende neue Preisfestsetzung für das RLC ab 2025 vorgeschlagen

1. Einbezogen wird dabei die Attraktivität des Standortes Lahnstein, wie sie sich durch die Aktivitäten insbesondere vom neuen Fachbereich 4 ausgehend in der Außenwahrnehmung widerspiegelt.
  - 1.1 Dazu gehören auch die geplanten Attraktivierungen im Zusammenhang mit und nach der Bundesgartenschau 2029
2. Sie orientiert sich an der Markteinschätzung für das neue RLC und der daraus abgeleiteten Wettbewerbsfähigkeit.
3. Die optimierte Wettbewerbsfähigkeit legt aber zugrunde, dass der Standort als Kulturdenkmal in Architektur, Funktionalität und Ambiente ein überzeugendes Erscheinungsbild innen und außen schafft.
  - 3.1 Diesem Ziel dient auch eine neue übergeordnete Namensgebung der Versammlungsstätten Stadthalle Lahnstein und Theater Sporkenburger Hof welche zukünftig unter  
  
**Rhein-Lahn-Kongress**  
  
kurz RLK terminieren.
4. In der Abwägung zwischen innerstädtischen Funktionen zu nicht kostendeckenden Preisen und einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation – gerade auch im Hinblick auf die zwingenden Modernisierungsinvestitionen von antizipiert rund 500.000 EUR auf die nächsten 5 Jahre – wird das Schwergewicht bei der Preisbildung auf letzteren liegen, auch um einen Nachweis für den Einsatz öffentlicher Mittel zu dokumentieren.
5. Allerdings gilt einschränkend, dass häufig aus (kommunal-) politischen Gründen die Akzente anders gesetzt werden, als aus verantwortlicher Betreibersicht eingeschätzt werden kann.
6. Auch für die Vermietung von Räumen für Veranstaltungen gilt, dass in der Regel nicht der absolute Preis entscheidend ist, sondern ein attraktives und transparentes Preis-Leistungs-Verhältnis. Unbeschadet individueller Veranstalterwünsche sollten deshalb möglichst viele allgemeine Leistungen, wie im Abschnitt IV, a, 2 ausgeführt, in den Raumpreis – nach einer Mischkalkulation! – einbezogen werden.

7. Dadurch können auch die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erfolgten Verbesserungen in Ästhetik, Funktionalität und Ambiente am besonderen Kulturdenkmal augenfällig gemacht werden.
8. Gleichzeitig wird in Zeiten “knapper Kassen“ eine Reduzierung an lokale Stakeholder weitergegeben.
9. Eine infolge Preisanpassungen erzielte und kumulierte Steigerung der Erlöse um zunächst 30% p. anno (auf der Basis 2023) in den ersten Jahren ab 2025 würde knapp 30% der zwingend notwendigen Investitionen auf die nächsten 5 Jahre bedeuten.



### c. Mietpreise RHEIN-LAHN-KONGRESS

#### TARIF I

<b>Basis Mietpreis</b>	<b>1.Tag</b>	<b>2.Tag</b>	<b>3.Tag</b>	<b>ab 4.Tag</b>
MICE-Branche Kongresse, Tagungen, Messen, Konferenzen Hybride Events, Incentives - Agentur, Stiftung, Verlag, Verband, Innung, Gesundheitskasse, Gewerkschaft - Unternehmen der Privatwirtschaft - Aktiengesellschaften - Gebietskörperschaften außerhalb Rhein-Lahn-Kreis - Ministerien von Bund & Land - Streitkräfte & Wehrtechnik: BAAINBw, Bundeswehr, Natomitglieder, etc.	<b>100%</b>	<b>80%</b>	<b>70%</b>	<b>50%</b> sowie Auf- Abbautage & Proben
<b>Gesamte Stadthalle</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal, 3x Konferenzräume, Unteres-, Mittleres-, & Oberes Foyer, Saalhofplatzlounge	<b>2.734,20</b>	2.187,36	1.913,94	1.367,10
<b>Saalkombination</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal nur bei geöffneter Trennwand	<b>1.603,00</b>	1.282,40	1.122,10	801,50
Großer Saal inkl. Empore zzgl. VfV*	<b>1.352,40</b>	1.081,92	946,68	676,20
Kleiner Saal	<b>309,40</b>	247,52	216,58	154,70
Konferenzraum Vence	<b>205,80</b>	164,64	144,06	102,90
Konferenzraum Hermsdorf	<b>162,40</b>	129,92	113,68	81,20
Konferenzraum Kettering	<b>162,40</b>	129,92	113,68	81,20
Unteres Foyer EG	<b>309,40</b>	247,52	216,58	154,70
Mittleres Foyer 1. OG	<b>221,20</b>	176,96	154,84	110,60
Oberes Foyer 2. OG	<b>411,60</b>	329,28	288,12	205,80
Saalhofplatzlounge	<b>350,00</b>	280,00	245,00	175,00
Folterkammer	<b>200,00</b>	160,00	140,00	100,00
Mehrzweckraum	<b>133,00</b>	106,40	93,10	66,50
Ausstellungsflächen €/m <sup>2</sup>				
Nettoausstellungsfläche zzgl. Raummiete	<b>3,00</b>	2,40	2,10	1,50

\*VfV = Verantwortliche für Veranstaltungstechnik

## TARIF II

<b>20% Rabatt auf Basis Mietpreis</b> Kommerziell ausgerichtete Veranstaltungen - Tourproduktionen: Comedy, Konzerte, Theater & Musicals etc. - Galaveranstaltungen, Bälle & Wirtschaftsempfänge Rhein-Lahn-Kreis inkl. Koblenz & Mayen-Koblenz - Verkaufs- & Motivationsveranstaltungen - Vorlesungen etc.	1.Tag	2.Tag	3.Tag	ab 4.Tag
	100%	80%	70%	50%
				sowie Auf- Abbautage & Proben
<b>Gesamte Stadthalle</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal, 3x Konferenzräume, Unteres-, Mittleres-, & Oberes Foyer, Saalhofplatzlounge	<b>2.187,36</b>	1.749,89	1.531,15	1.093,68
<b>Saalkombination</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal nur bei geöffneter Trennwand	<b>1.282,40</b>	1.025,92	897,68	641,20
Großer Saal inkl. Empore zzgl. VfV*	<b>1.081,92</b>	865,54	757,34	540,96
Kleiner Saal	<b>247,52</b>	198,02	173,26	123,76
Konferenzraum Vence	<b>164,64</b>	131,71	115,25	82,32
Konferenzraum Hermsdorf	<b>129,92</b>	103,94	90,94	64,96
Konferenzraum Kettering	<b>129,92</b>	103,94	90,94	64,96
Unteres Foyer EG	<b>247,52</b>	198,02	173,26	123,76
Mittleres Foyer 1. OG	<b>176,96</b>	141,57	123,87	88,48
Oberes Foyer 2. OG	<b>329,28</b>	263,42	230,50	164,64
Saalhofplatzlounge	<b>280,00</b>	224,00	196,00	140,00
Folterkammer	<b>160,00</b>	128,00	112,00	80,00
Mehrzweckraum	<b>106,40</b>	85,12	74,48	53,20
Ausstellungsflächen €/m <sup>2</sup>				
Nettoausstellungsfläche zzgl. Raummiete	<b>2,40</b>	1,92	1,68	1,20

\*VfV = Verantwortliche für Veranstaltungstechnik

### TARIF III

<b>30% Rabatt auf Basis Mietpreis</b> - Gebietskörperschaften Rhein-Lahn-Kreis inkl. Koblenz & Mayen-Koblenz - berufliche Fortbildung Rhein-Lahn-Kreis inkl. Koblenz & Mayen-Koblenz - Parteien des Rhein-Lahn-Kreises - öffentl. Verwaltung/Stadtrat Lahnstein - Wirtschaftsförderung Lahnstein	1.Tag	2.Tag	3.Tag	ab 4.Tag
	100%	80%	70%	50%
				sowie Auf- Abbautage & Proben
<b>Gesamte Stadthalle</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal, 3x Konferenzräume, Unteres-, Mittleres-, & Oberes Foyer, Saalhofplatzlounge	<b>1.913,94</b>	1.531,15	1.339,76	956,97
<b>Saalkombination</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal nur bei geöffneter Trennwand	<b>1.122,10</b>	897,68	785,47	561,05
Großer Saal inkl. Empore zzgl. VfV*	<b>946,68</b>	757,34	662,68	473,34
Kleiner Saal	<b>216,58</b>	173,26	151,61	108,29
Konferenzraum Vence	<b>144,06</b>	115,25	100,84	72,03
Konferenzraum Hermsdorf	<b>113,68</b>	90,94	79,58	56,84
Konferenzraum Kettering	<b>113,68</b>	90,94	79,58	56,84
Unteres Foyer EG	<b>216,58</b>	173,26	151,61	108,29
Mittleres Foyer 1. OG	<b>154,84</b>	123,87	108,39	77,42
Oberes Foyer 2. OG	<b>288,12</b>	230,50	201,68	144,06
Saalhofplatzlounge	<b>245,00</b>	196,00	171,50	122,50
Folterkammer	<b>140,00</b>	112,00	98,00	70,00
Mehrzweckraum	<b>93,10</b>	74,48	65,17	46,55
Ausstellungsflächen €/m <sup>2</sup>				
Nettoausstellungsfläche zzgl. Raummiete	<b>2,10</b>	1,68	1,47	1,05

\*VfV = Verantwortliche für Veranstaltungstechnik

## TARIF IV

<b>50% auf Basis Mietpreis</b> - Theater- & Kulturevents des Rhein-Lahn Kreises, inkl. Koblenz & Mayen-Koblenz - Events eingetragene Lahnsteiner Vereine - Charity Events mit Nachweis - Nicht öffentl. Privatveranstaltungen Lahnsteiner Privatbürger mit Nachweis	1.Tag	2.Tag	3.Tag	ab 4.Tag
	100%	80%	70%	50%
				sowie Auf- Abbautage & Proben
<b>Gesamte Stadthalle</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal, 3x Konferenzräume, Unteres-, Mittleres-, & Oberes Foyer, Saalhofplatzlounge	<b>1.367,10</b>	1.093,68	956,97	683,55
<b>Saalkombination</b> zzgl. VfV*				
Großer Saal + Kleiner Saal nur bei geöffneter Trennwand	<b>801,50</b>	641,20	561,05	400,75
Großer Saal inkl. Empore zzgl. VfV*	<b>676,20</b>	540,96	473,34	338,10
Kleiner Saal	<b>200,00</b>	160,00	140,00	100,00
Konferenzraum Vence	<b>102,90</b>	82,32	72,03	51,45
Konferenzraum Hermsdorf	<b>81,20</b>	64,96	56,84	40,60
Konferenzraum Kettering	<b>81,20</b>	64,96	56,84	40,60
Unteres Foyer EG	<b>137,50</b>	110,00	96,25	68,75
Mittleres Foyer 1. OG	<b>100,00</b>	80,00	70,00	50,00
Oberes Foyer 2. OG	<b>187,50</b>	150,00	131,25	93,75
Saalhofplatzlounge	<b>175,00</b>	140,00	122,50	87,50
Folterkammer	<b>100,00</b>	80,00	70,00	50,00
Mehrzweckraum	<b>66,50</b>	53,20	46,55	33,25
<u>Ausstellungsflächen €/m<sup>2</sup></u>				
<u>Nettoausstellungsfläche</u> zzgl. Raummiete	<b>1,50</b>	1,20	1,05	0,75

\*VfV = Verantwortliche für Veranstaltungstechnik

## 1. Erläuterungen:

- 1.1 Die TARIF-Gruppen **I** bis **IV** umfassen die in Abschnitt IV, a, 2 beschriebenen allgemeinen Leistungen.
- 1.2 Beim Kleinen Saal wurde ein attraktives Ambiente (bodentiefes Tageslicht) einkalkuliert. Aufgrund der höheren Betriebskosten (Hohe Decke, einfach Verglasung), sollte er nicht für Veranstaltungen genutzt werden, die im Konferenzzentrum in der Raumkombination 1-3 eingeplant werden können.
- 1.3 Letzteres gilt auch für die neue Saalhofplatzlounge (dem früheren Restaurant)
- 1.4 Die Saalhofplatzlounge sollte überdies vom Ambiente der exklusivste Raum sein und außer für gastronomische Begleitangebote bei Veranstaltungen im Großen Saal nur für Empfänge, Cocktails, Bankette (keine Reihen- oder parlamentarische Bestuhlung) eingesetzt werden. Deshalb wird der Preis im Vergleich zum Konferenzzentrum höher angesetzt.
- 1.5 Die Preise für Kultur-Veranstaltungen liegen bei 80% des Normalsatzes und sollen vor allem überregionale Konzertveranstalter nach Lahnstein ziehen.
- 1.6 Die Preise für „regionale Kulturevents und Vereine“ im Rhein-Lahn-Kreis liegen bei 50% des Normalsatzes. Hierdurch erfährt diese Tarifgruppe die größte Unterstützung.
- 1.7 Geschäftspolitischer Grundsatz sollte sein, alle Veranstaltungen (Sitzungen, Tagungen, Seminare) bis max. 250 Personen im Konferenzzentrum einzuplanen (geringerer Aufwand für Bereitstellung, Betrieb, Personal).

## Raumkonfigurationen

Konferenzzentrum	Vence 1		Hermsdorf 2		Kettering 3
in Reihenbestuhlung	80		80		90
Kombination A	1+2				
	168				
Kombination B			2+3		
			172		
Kombination C	1+2+3				
	256				

- 1.8 In den Raum-Tages-Preisen (Grundpreis) sind enthalten:

- Raumnutzungsvariante gemäß Bestuhlungsplan entsprechend Vereinbarung im Mietvertrag (s.a. IV, A, 4.4 und 4.5).
- Tageslicht/Verdunkelung
- Raumbelichtung
- Raumbeschallung (wie eingebaut)
- Heizung/Lüftung/Klima
- Eingangsbereich
- Fahrstuhl
- Toilettenanlagen (einschl. Kontrolldienst tagsüber)
- Gastronomie-Einrichtungen auf der Raumebene
- Reinigung (sofern nicht Sonderreinigung erforderlich)

1.4 Von Anfang an sollte der versierte Charakter des Konferenzentrums im Premium-Bereich verankert werden und sich in den Preisen widerspiegeln. Sie liegen im Preis-Leistungs-Verhältnis wesentlich unter vergleichbaren Preisen, z.B. vom benachbarten Hotels oder Seminarräumen der Region.

1.5 Insbesondere für Vortrags- und Seminarveranstalter sind „Paketpreise“, d.h. Raummiete + Präsentationstechnik (Einzelbuchung weiterhin möglich) interessant.

Das sollte auch hier angeboten werden, und zwar als:

**Paketpreis** : Raummiete + Steh-/Tischpult + Flipchart

+ AV-Technik (Leinwand/Beamer/2xMikrofon/Mikroport)

Mischkalkulation: Leinwand/Beamer mit Deckenabhängung fix installiert!

1.6 Zusätzlich kann wie bisher eine **Tagungspauschale** für gastronomische Leistungen – nach vereinbarter Mindest-Personenzahl – angeboten werden.

## **e. Sonstiges**

1. Die Preis-Liste für zusätzlich technische Ausstattungen und Leistungen bedarf einer Anpassung nach Absprache.

2. Für Komplettbücher, z.B. Kongresse, beträgt der Gesamtmietpreis RMC inkl. Konferenzzentrum 2734,20 EUR/Tag (1367,10 EUR Aufbau/Abbau). Das ist für den Standort Lahnstein mit seinem Einzugsgebiet bis nach Koblenz reichend überaus attraktiv.

## V. Fazit

Das vorgestellte Preissystem ist unter Berücksichtigung interner (Modernisierungsmaßnahmen, darauf angepasste Prozessorganisation, u.a.) und externer (Standortqualität, Markterschließung, u.a.) Faktoren marktkonform und damit wettbewerbsfähig. Die Interdependenzen der Preisfindung wurden aufgezeigt.

Die Preise im System dienen zunächst als Richtwerte und können im Einzelfall oder gesamt aus unternehmens- und/oder kommunalpolitischen Gründen variiert werden.

In jedem Fall verlangt es eine konsequente Umstellung des bisherigen Handelns. Das trotz der Preisanhebungen optimierte Preis-Leistungs-Verhältnis muss argumentativ überzeugend kommuniziert werden. Argumente sind in den vorliegenden Ausführungen hinreichend dargestellt. Dennoch wird es Entschlossenheit und Zeit brauchen bis alle Neuerungen verankert sind.