

S-Partner Kapital AG
Karolinenplatz 1
80333 München

Telefon: 089.54 80 188-0
Fax: 089.54 80 188-90

info@partnerkapital-ag.de
www.partnerkapital-ag.de

CASE STUDY

Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen (GMF)

GMF – immer wasserdichte Zahlen

Als Spezialist für die Planung, Finanzierung und den Betrieb von Freizeitbädern ist das Unternehmen seit mehr als 25 Jahren erfolgreich für kommunale und private Auftraggeber aktiv

Freizeitbäder, Thermen und Spa-Anlagen profitabel bewirtschaften ist das Markenzeichen von GMF. Für sein einzigartiges Qualitätsmanagement „Managed by GMF“ hat das Unternehmen ein eigenes Handbuch entwickelt – vom TÜV zertifiziert. Finanzielle Basis für den Höhenflug mit Millionen-Umsätzen war der Einstieg der Münchner Beteiligungsgesellschaft S-Partner Kapital.

Vorbei sind die Zeiten, in denen jede Kommune mit öffentlichen Geldern Hallen- und Freibäder bauen und verwalten konnte. Weil die öffentliche Hand konsequent sparen muss, gibt es in den meisten Städten und Gemeinden kaum Finanzmittel, um veraltete Bäder zu sanieren. Umgekehrt geht der demografische Trend zur privaten Gesundheitsvorsorge – und eröffnet damit neue Einnahmequellen für die Betreiber von Freizeitbädern. Ob Thermen oder Erlebnisbäder: Die Umwandlung von traditionellen Schwimmhallen in multifunktionale Gesundheitszentren und Erlebnisbäder ist in vollem Gange.

GMF als Qualitätssiegel

Und hier kommt die Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co. KG, kurz GMF, ins Spiel. Seit mehr als 25 Jahren berät das Unternehmen mit

Hauptsitz in Neuried bei München kommunale und private Auftraggeber bei der Planung, Finanzierung und Umsetzung von Freizeitprojekten. Der Geschäftsbereich Beratung steuert 20 Prozent zum Gesamtumsatz bei. Die anderen 80 Prozent werden mit dem Management und der Betriebsführung der Anlagen bewirtschaftet. Die Einnahmen von GMF stammen überwiegend aus dem Honorar für die Dienstleistungen. Während eine zentrale Einkaufsgemeinschaft ausgelagert wurde, stellen die Projektmanager von GMF und deren Partner vor Ort alle anderen Services.

GMF-Geschäftsführer Rainer Pethran erläutert, was sich hinter dem Betriebsmotto „Qualität erleben“ verbirgt: „GMF steht für kundenorientierte Dienstleistungen. Zugleich sichert unsere kostenoptimierte Betriebsführung die Wettbewerbsfähigkeit der von uns geleiteten Projekte.“ Und was hebt GMF von den Wettbewerbern ab? Da wäre die langjährige Erfahrung als Spezialisten. In einem ausgeprägten Nischenmarkt bringen es die Führungskräfte von GMF durchgehend auf eine persönliche Erfolgsbilanz von 15 bis 20 Jahren. Darüber hinaus stehen die langfristigen Laufzeiten der Verträge für Stabilität. Schließlich schafft die Qualitätssicherung der Prozesse die rechtliche Grundlage für je nach Projekt individuelle Konzepte in der Betriebsführung. „Managed by GMF“ steht hier für ein einzigartiges Qualitätsmanagement. Dessen künftige Grundlage ist ein eigenes Handbuch mit TÜV-Zertifizierung.

Die „magische“ Zahl 30 ist ein zentrales Element in der Kundenwerbung von GMF. Entscheidungen in der Planung und Ausstattungsqualität von Anlagen bestimmen über einen Zeitraum von 30 Jahren die Folgekosten. Die Einbindung eines kompetenten Betreibers in die Planung und den Bau von Anlagen kann die späteren Betriebskosten um bis zu 30 Prozent verringern.

Das Dienstleistungsunternehmen erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Umsatz von über 10 Millionen Euro und verwaltete über 300 Millionen Euro an Immobilienvermögen. Dabei wird der Erlös überwiegend aus dem Honorar für Dienstleistungen generiert. Aktuell verwaltet GMF 14 Anlagen in Deutschland, Österreich und in Tschechien. Deutschlandweite Vorzeigebauwerke sind die Erlebnisbäder in Wolfsburg und Soltau. Das bislang größte Projekt von GMF war jedoch das Freibad Prag mit einem Volumen von 60 Millionen Euro – als Fachaufsicht in einer Gesellschaft, die von einem einheimischen Investor das Mandat für die Projektberatung erhalten hatte. Überhaupt steht die Auslandsexpansion ganz oben auf der Agenda: Für Juni 2012 ist der Beginn des ersten Bauprojekts in Dänemark geplant.

Einstieg von S-Partner Kapital ebnet den Weg

Die Erfolgsstory GMF ist eng verbunden mit dem Modekonzern Hettlage. Dieser wollte Mitte der achtziger Jahre Synergien schaffen zwischen dem Verkauf von Sportmode und aktiver Sportbetätigung – und errichtete an den eigenen Hauptstandorten Sportzentren. Deren Be-

treuung übernahm die Unterabteilung GMF. Geführt wurde sie als GmbH-Mantel des Hettlage-Konzerns mit diesem als alleinigem Gesellschafter. Später änderte sich das Konzept und GMF entwickelte als In-House-Dienstleister seine Expertise als Betreiber von Bädern und Freizeiteinrichtungen weiter. Ein wichtiger Schritt, denn in den 1990-er Jahren setzte der Bau von multifunktionalen Freizeitzentren mit Erlebnisbädern ein.

Eine Zäsur in der Firmengeschichte bildete die Insolvenz der Hettlage KGaA im Jahr 2004. Auch wenn zwischenzeitlich ein Management-Buy-Out erwogen wurde, strebte der Insolvenzverwalter nach einem Käufer – und wurde bei der S-Partner Kapital AG fündig. „Mit ihrem Einstieg hat die S-Partner Kapital AG GMF am Leben erhalten“, stellt GMF-Geschäftsführer Pethran rückblickend fest. „Mit der neuen Gesellschafterstruktur konnten wir unsere Position als Marktführer erhalten und ausbauen. Wir schätzen die S-Partner Kapital AG als langfristig orientierten Investor, dem es auf eine verlässliche Rendite und ein solides Geschäftsmodell ankommt.“ Die Gesellschafterstruktur der 2005 gegründeten GMF GmbH Holding besteht zu je einem Drittel aus S-Partner Kapital, der BayBG und den beiden damaligen Geschäftsführern der GMF.

S-Partner Kapital als Türöffner zu kommunalen Entscheidungsträgern

Was gab für die S-Kapital Kapital AG den Ausschlag zum Einstieg? „Für uns als Finanzinvestor war das Geschäftsmodell zunächst eher etwas exotisch“, erläutert Prokurist Thomas Gerstner, der auch Mitglied im Beirat von GMF ist. „Allerdings konnten wir uns dann sehr schnell von den Managementqualitäten und der langjährigen Expertise der Gesellschaft überzeugen. Europaweit sehen wir gute bis sehr Expansionsmöglichkeiten, da das Thema Freizeit- und Health Care weiter an Bedeutung gewinnen wird.“ Ein weiterer Pluspunkt des Partners: „Bei GMF erfordert es vertiefte Kenntnisse der Besonderheiten des kommunalen und privaten Freizeitmarkts und diese Voraussetzungen bringt S-Partner Kapital mit“, betont Pethran – und listet die lokale Verwurzelung als weiteren Vorteil aus: „Die Vernetzung von S-Partner Kapital bei den Kommunen und die Beteiligung der Sparkassen bei S-Partner Kapital ist für uns eine wichtige Verkaufsunterstützung, denn sie bietet gegenüber unseren Kunden den Nachweis von solider Finanzkraft und langfristiger Nachhaltigkeit.“ In der Regel laufen kommunale Finanzierungen zu 90 Prozent über die lokalen Sparkassen – und die wiederum sind an kommunalen Entscheidungsträgern angebunden, etwa wenn der Bürgermeister im Aufsichtsrat der lokalen Sparkasse sitzt.

Um dauerhaft erfolgreich zu sein, stellt sich die GMF kontinuierlich auf Veränderung im Markt ein. Der wachsende Beratungsbedarf ist die eine Seite der jüngsten Entwicklung, die aufgrund der finanziellen Engpässe der Kommunen verringerten Projektvolumina die andere. Dazu kommen energetische Sanierungen von veralteten Anlagen.

Im laufenden Geschäftsjahr stehen zwei Projekte im Mittelpunkt: Der Neubau der übernommenen Alpentherme in Reutte/Tirol sowie die Neugestaltung des Calypso-Erlebnisbades in Saarbrücken. Zugleich sollen beiden Marken „GMF“ und „vivamar“ stärker in der Öffentlichkeit beworben werden. Ebenso will Pethran die Beratung in der Risikoanalyse und im Qualitätsmanagement ausbauen. Dr. Werner Stockner, Vorstand bei der S-Partner Kapital AG, ist deshalb zuversichtlich, dass sich die erfolgreiche Entwicklung der GMF auch in Zukunft fortsetzen wird.

GMF im Kurzprofil

Unternehmen: Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co. KG,
Standort: Neuried bei München
Erwerb: 2005
Mitarbeiter: 15 Beschäftigte am Hauptsitz Neuried, 600 Angestellte in den Niederlassungen Berlin und Soltau sowie den einzelnen Bäderprojekten (Stand: 31. Dezember 2011)
Umsatz 10 Mio. Euro (2011)
Beteiligungszeitraum: Seit 2005

www.gmfneuried.de

Ansprechpartner bei S-Partner Kapital AG

Thomas Gerstner, Tel. 089.5480188-20
Mail: t.gerstner@partnerkapital-ag

www.partnerkapital-ag.de