

Bericht aus der Betreibergesellschaft MGM

Der Spielbetrieb war stark, und trotzdem war die Buchungssituation meist sehr entspannt.

Der Platz war das ganze Jahr überwiegend in sehr gutem Zustand. Und das trotz heuer sehr langen Trockenperioden und trotz Starkregen. Und trotz vieler gespielter Runden. Ein sehr guter Zustand, wie uns auch viele Besucher bestätigten.

Zur Qualitätsbeurteilung haben wir schon seit Jahren einen externen Experten, der ebenfalls den Senior Tour Platz in Bad Ragaz betreut. Dieser Fachmann ist von uns beauftragt, alle drei Monate den Platz und die Greens zu bewerten wie auch den Erfolg von empfohlenen Pflegemaßnahmen. In seinen Berichten bestätigt er unserem Greenkeeping Team eine sehr gute Arbeit.

Sehr viel bringt das Rollen der Greens, dadurch ist die Geschwindigkeit im Jahresschnitt deutlich höher geworden als zuvor.

Baulich wurden diverse Übergänge von Wegen zu Fairways mit Rasengitter dauerhaft verfestigt. Das überhandnehmende Schilf wurde beim Teich beim Green 1 durch vorsichtiges Ausbaggern und Anlage von Steinflächen zurückgedrängt.

Zur Behebung der Unebenheit von Abschlagflächen wurden Versuche mit Walzen gemacht, leider erfolglos. Bei geringen Absenkungen kann mit Aufsanden gearbeitet werden. Bei größeren Abweichungen muss die Fläche großflächig abgeschält und neu modelliert werden. Die Firma Loacker Sportbau hat dafür eine Maschine bestellt, die heuer nach Lieferung zum Einsatz kommen sollte.

Der Baumbestand wird laufend geschnitten und immer wieder ergänzt, heuer durch Birken und Eschen.

Die große Fontäne beim Green 18 musste ersetzt werden, Die neue zeigt ein viel schöneres Sprühbild und braucht zudem weniger Strom, was zunehmend wichtig ist.

Hingegen ist die Umgebungsbeleuchtung ein dauerndes Problem mit Ausfällen, und Elektriker kommen trotz vielfachem Auftrag nicht daher.

Der Unterbereich der Golfskulptur beim Eingang wurde neugestaltet damit er dauerhaft gepflegt ausschaut ohne Pflege zu brauchen.

In unserem Golfrestaurant hatten wir mit Frank und der Firma Zweierlei über viele Jahre eine sehr gute Betreuung. Dafür gebührt ihm unser großer Dank. Leider ist es immer schwieriger Mitarbeiter zu finden und so hat Frank sich entschlossen, aufzuhören.

Neu beginnt Stefan Riest und Nicole Amann, vorher bei Caterng 42 in Liechtenstein. Klar ist das der große Mangel an Mitarbeitern in der Gastronomie weiterhin ein Problem bleibt, sodass Zeiten und Angebot möglicherweise wie bei anderen Betrieben eingeschränkt werden müssen.

Die Kostensteigerung bei Energie, Sachkosten und Löhnen trifft auch uns.

Zum Beispiel bei den GK-Maschinen sogar extrem. So stieg der Preis für den gleichen Fairwaymäher in drei Jahren von 72 k auf 78 k und jetzt auf 128 k Euro, also über 70 %, und zudem mit über einem Jahr Lieferfrist!

Um das Defizit nicht zu groß werden zu lassen müssen die Jahresgebühren jetzt und in Zukunft je nach Entwicklung angepasst werden.

Wobei die letzte Anpassung der Jahresgebühren für heuer zu einigen Reaktionen geführt hat, was mich veranlasst hatte, folgenden Schreiben an alle zu versenden:

Werte Mitglieder, mit und ohne Anteil

Wir haben für 2023 die Platzhalterbeiträge um 7,2% erhöht, was deutlich unter der erwarteten Inflation von circa 10% liegt. Die Anteilspacht haben wir von 650 € auf 580 € gesenkt, sodass der maximale Gesamtbetrag nur um gut 2% gestiegen ist.

Der Grund für die Reduktion der Anteilspacht ist, dass wir die höchste in der Umgebung haben. Potentielle Neumitglieder vergleichen uns z.B. mit Weissensberg (400 €). Das wollten wir möglichst mit kleinen Schritten anpassen, statt in einem Schritt sprunghaft.

Während sich die meisten Mitglieder über die – trotz sehr hoher Inflation – niedere Anpassung freuten, haben sich ein paar Anteilsbesitzer darüber beklagt, dass sich dadurch der Wert ihres Anteils schmälere. Sie hätten das Risiko am Anfang getragen und ohne sie gäbe es den Platz nicht, sind ihre Argumente.

Diese Argumente möchte ich mit einem Blick auf die Geschichte des Golfparks sowie der Anteile relativieren.

Als das Projekt begonnen wurde waren solche Projekte tatsächlich höchst riskant. Bei vielen Golfprojekten verloren die ersten Mitglieder ihren Investitionsbeitrag teilweise oder völlig.

Die MGM, Gesellschaft zur Errichtung und Betrieb des Golfparks Rankweil, wurde 2003 gegründet (1. Geschäftsjahr). Die ersten Anteilscheine (atypisches Gesellschaftskapital ohne Stimmrecht) wurden um 9.400 € verkauft. Die MGM hat die Verkaufspreise sukzessive auf 11.400 € erhöht und damit das Risiko der ersten Zeichner lohnend gemacht. Die ersten 200 Anteilkäufer bekamen zusätzlich eine Reduktion von 150 € beim jährlichen Platzhalterbeitrag.

Mit allen damals verkaufbaren Anteilen war allerdings nur ein Bruchteil der Finanzierung möglich. Es reichte nur für circa 25 % der Gesamtinvestition. Und Golfplatzkredite waren bei Banken aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit ein rotes Tuch.

Auch war das Projekt durch zahlreiche politisch motivierte Aktionen gefährdet. Das reichte bis zu einem halbjährigen Baustopp. Der Grund war, dass wir damals mit Hilfe der Stiftung das Clubhaus in die Mitte des Platzes tauschen konnten, anstelle des dort gerade bewilligten Reiterhofs. Aufgrund dieser eminent wichtigen Änderung wurde uns eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgezwungen, Dauer über ein Jahr, Kosten von fast einer Million Euro, und fraglichem Ausgang.

Das Projekt war in der Tat sehr gefährdet und die Finanzmittel schon vor dem geplanten Bau der Driving Range knapp. Wäre es damals im Extremfall zum Konkurs gekommen hätte es zum Totalverlust aller Anteile geführt.

Ich habe in der Folge alle Gesellschaftsanteile den Mitgründern abgelöst und das Projekt privat mit über 10 Millionen € finanziert. Ich habe beharrlich für das Projekt gekämpft und mehrere 1000 Stunden Arbeit geleistet. Und bei der Gestaltung viele Ideen eingebracht, am Platz und bei den Gebäuden.

Nur dadurch konnte der Golfpark Rankweil in dieser heutigen Qualität und Schönheit erschaffen werden. Ersichtlich am Park selbst, ersichtlich an den in ganz Österreich bekannten außergewöhnlichen Gebäuden wie Clubhaus, Range und Greenkeeping. Ersichtlich an den funktionalen Skulpturen, bis hin zur logistischen und technischen Ausstattung wie Wasserhaushalt und vieles andere mehr.

Und erst dadurch erhielten die Anteilbesitzer einen großen Wert. Denn der Platz war attraktiv. Die Gesellschaft verkaufte keine Anteile mehr und legte die Pacht für die verbliebenen Anteile aufgrund des damaligen Zinsniveaus auf zunächst 650 € fest.

Die Verpachtung und der Übertrag war schon damals den Anteilbesitzern freigestellt. Zudem wurden von der MGM bis jetzt nicht einmal Übertragungsgebühren wie z.B. in Gams/Grabs verrechnet.

Auch wurde im Lauf der Jahre trotz stark sinkendem Zinsniveau die Pacht nicht reduziert. Wenn man nur den Marktzins als Basis verwenden würde müsste die Pacht über Jahre auf 100 € zurückgekommen sein.

Wo stehen wir heute: Mitglieder mit und ohne Anteile halten sich zahlenmäßig die Waage. Auch bei den bisher geleisteten Investitionsbeiträgen ist es in etwa ausgeglichen. Jene mit Anteil durch die damalige Einmalzahlung, jene ohne Anteile durch die Pachtzahlungen an die MGM seit nun schon 15 Jahren.

Gutes Investment: Die damaligen Anteils Käufer wurden reichlich für das Risiko belohnt. Die ersten 200 Zeichner mit 150 € Rabatt und pachtfrei haben bei Eigennutzung schon jetzt einen Nutzen von 12.000 € insgesamt.

Und es kommen weitere Jahre dazu, wenn auch mit noch offener Ertragshöhe. Zusätzlich können alle Besitzer und die MGM zum Ende des 30. Geschäftsjahres (2032) den Anteil aufkündigen, und es wird 1/2000 des Firmenwertes ausbezahlt. Wobei dieser Wert natürlich sehr davon abhängt, ob auch in Zukunft solide gewirtschaftet werden kann.

Fazit: Zum Platzerhalt tragen heute beide Gruppen gleichermaßen bei, mit und ohne Anteil. Und das ist wichtig und richtig so, denn sonst sinkt die Qualität mehr, als es durch die zunehmenden Personalproblematiken ohnedies unvermeidbar ist.

Und was das Allerwichtigste ist: Wir wollen doch weiterhin gesunde und erfreuliche Freizeitstunden an einem schönen Golfpark Rankweil verbringen können.

Richard Fischer

Mitgründer, Mitarbeiter, Ideengeber und Hauptfinancier des Golfpark Rankweil

Welche Neuerungen gibt es heuer:

Es gibt neu vier Carts als Ersatz für die zwei alten: Der Golfpark Rankweil ist ganz eben, und er hat trotz dem Verbindungsweg zur 4 insgesamt sehr kurze Distanzen zwischen den Spielbahnen. Es gibt auch keine Cartwege auf der Anlage, die bei Regen unerlässlich wären. Daher bleiben Carts weiterhin beschränkt auf spezielle Ausnahmen, allerdings haben wir jetzt mehr Spielraum.

Neubau Stallgebäude: Der benachbarte Wagyuhof ist als Infrastruktur auch langfristig für den Golfpark von großer Bedeutung. Z.B. für Lagermöglichkeiten von Geräten und Platzeinrichtungen, bis hin zu einem möglichen späteren Bau eines Kühlraums für Obsternten. Auf das Dach kommt auch eine große PV-Anlage für erneuerbare Energie. Mit dieser meiner privaten großen Investition wird die Besonderheit unseres Golfparks hinsichtlich integrierter Landwirtschaft auf Jahrzehnte unterstützt, von Feldwirtschaft über Rinderzucht bis Obst und Energie, alles Kreislaufwirtschaft, Bio und nachhaltig.

Ich überlege mir ebenfalls das Investment einer großen PV-Anlage als Dach über dem Reserveparkplatz entlang der Kirchstraße. Der Strom könnte ins Clubhaus eingespeist werden, da die jetzige PV-Anlage auf dem Clubhausdach nur einen kleinen Teil des Bedarfs liefert. Es könnten auch Leerrohre verlegt werden, um für allfällige zukünftige Ladestationen für E Autos vorbereitet zu sein. Ein weiterer Vorteil wäre, dass dies Parkplätze dann beschattet sind.

Entschieden habe ich es noch nicht, ich schaue was die heurige Saison mit sich bringt. Ich hoffe freundliches Wetter und viel Freude bei den Nutzern der Anlage, die es schätzen den Golfsport in Rankweil ausüben zu können.

Richard Fischer

Rankweil, am 4. Mai 2023