



Oldenburgisches
JugendErholungswerk
Wangerooge

20. AUG. 2018

www.oje-wangerooge.de

Businessplan

Trägerkommunen:
Landkreis Cloppenburg
Landkreis Friesland
Stadt Oldenburg
Stadt Wilhelmshaven

1. Finanzwirtschaftliche Perspektiven des OJE nach Sanierung der Gästehäuser

1.1 Wirtschaftliche Situation des OJE

Mit einem Aufwand von rd. 2,5 Mio € wurden in der Zeit von Oktober 2013 bis April 2017 die Gästehäuser 1 und 2 saniert, modernisiert und ausgebaut.

Im Haus 1 stehen seit April 2017 85 Betten (davon 14 Schlafsofas) und im Haus 2 seit April 2014 58 Betten (davon 8 Schlafsofas) zur Verfügung, insgesamt also 143 Betten.

In den Häusern 1 und 2 wurden die als unzumutbar empfundenen Achtbettzimmer durch Vierbettzimmer ersetzt. Eine deutliche Verbesserung der räumlichen Verhältnisse ist auch durch die Errichtung von 2 Doppelzimmern mit Duschbad, 6 Einzelzimmer mit Duschbad sowie 10 Einzelzimmern ohne Dusche eingetreten. Vor der Sanierung gab es nur 2 Einzel- und 4 Doppelzimmer, sämtlich ohne Duschbad.

Um die ursprüngliche Bettenzahl von 208 Betten annähernd zu erreichen und um damit die Ertragslage des OJE zu sichern, ist die Sanierung und der Ausbau des Ostflügels des Hauses 3 dringend geboten. Der Westflügel kann dagegen abgerissen werden. Im Ostflügel können neben einer kleinen Mitarbeiterwohnung rund 40 Betten bereitgestellt werden. Durch Vermietung des Ostflügels werden nahezu 30 % der Gesamteinnahmen erzielt.

2. Wirtschaftliche Entwicklung des OJE

2.1 Wirtschaftliche Entwicklung seit 2008

Eine realistische Prognose der künftigen finanzwirtschaftlichen Entwicklung des OJE kann nur auf der Grundlage der wesentlichen Haushaltsdaten der letzten 10 Jahre sowie einer Bewertung der durch die Sanierung und Modernisierung geschaffenen neuen Bedingungen der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Schullandheimes auf Grund der veränderten qualitativen und räumlichen Situation sowie der neuen Vermietungspotentiale erfolgen.

2.1 Wirtschaftliche Grundlagen des Geschäftsbetriebs

Der Umfang des Geschäftsbetriebs des OJE wird maßgeblich von der Zahl der beherbergten Gäste bestimmt, d.h. von der verfügbaren Bettenkapazität und der Qualität der Unterbringung.

Die Sanierung und Modernisierung der Häuser 1 und 2 ermöglicht nicht nur eine den heutigen Ansprüchen genügende Unterbringung der Gäste, mit der Schaffung moderner Einzel- und Doppelzimmer erschließen sich neue Vermietungschancen, d.h. neue Einnahmequellen und gute Chancen einer besseren Auslastung der Häuser.

Die Sanierung des Ostflügels des Hauses 3 soll die räumliche Neustrukturierung ergänzen. Das Erdgeschoss soll behindertengerecht gestaltet werden und 27 Betten für Gruppen enthalten. Im Obergeschoss sind neben einer kleinen Mitarbeiterwohnung im Gästebereich 5 Doppelzimmer mit Duschbad geplant. Dieser Bereich ist separat zugänglich und daher für eine Vermietung an Einzelpersonen besonders attraktiv.

2.2 Haushaltswirtschaftliche Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben seit 2008

Die Anlage 1 –Umsatzerlöse und Aufwendungen- erfasst die wesentlichen Haushaltsdaten seit 2008. Werden die Einnahmen um Sonderfaktoren wie Zuschüsse, Spenden, Erlöse aus Grundstücksverkäufen bereinigt, liegen die Erträge zwischen 2008 und 2013 im Durchschnitt bei rd. 447 T€, ab 2014, dem 1. Sanierungsschritt, bei rd. 454 T€.

In der Summe entsprechen die bereinigten Einnahmen den Ausgaben. Bemerkenswert ist, dass ab 2014 Überschüsse mit steigender Tendenz erzielt werden konnten.

Insgesamt dokumentieren die Haushaltsdaten eine kontinuierliche, solide Haushaltswirtschaft. Steigende Ausgaben konnten durch Einsparungen und eine behutsame Anpassung der Verpflegungs- und Vermietungsentgelte kompensiert werden.

Die solide Wirtschaftsführung zeigt sich zudem in dem Umstand, dass das OJE zur Sanierung der Häuser 1 und 2 über 400 T€ als Eigenmittel beitragen konnte.

2.3 Entgelte für Unterkunft und Verpflegung

Die Entgelte aus Vermietung und Verpflegung sind die wesentlichen Einnahmequellen des OJE. Die Anlage 2 erfasst die seit 2008 erhobenen Entgelte. Ab 2014 wurde die getrennte Erhebung zwischen Vermietung und Verpflegung für Gruppen aufgehoben und durch Tagespauschalen ersetzt. Die Entgelte liegen aktuell auf dem Niveau vergleichbarer Anbieter auf Wangerooge. Daher wurde auf eine Erhöhung für 2018 verzichtet.

Für den Aufenthalt im Haus 3 wird auf Grund des äußerst schlechten Gebäudezustandes ein Nachlass von 5 € pro Person und Tag gewährt.

Für die Vermietung der Wohnungen, Einzel- und Doppelzimmer wurde die getrennte Berechnung von Miete und Verpflegung beibehalten, da Gäste im Einzelfall gerne auf eine Vollverpflegung verzichten. In diesem Vermietungssegment ist auf Grund der durch die Sanierung deutlich verbesserten räumlichen Qualität eine Erhöhung der Miete vertretbar, zumindest sobald die neuen Vermietungsangebote bekannter geworden sind. Im Haushaltsjahr 2017 ist bereits mit einer Einnahme von rd. 22 T€ zu rechnen.

Eine weitere Erschließung neuer Einnahmenquellen wird sich nach Sanierung des Hauses 3 ergeben. Dort sind im Dachgeschoss fünf besonders attraktive Doppelzimmer mit Duschbad geplant.

3. Finanz- und Wirtschaftsplanung für 2018 -2022

3.1 Auslastung der Häuser 2008 – 2017

Die in der Anlage 3 dokumentierte prozentuale Auslastung des Schullandheimes bedarf einer Erläuterung:

Hauptursache der relativ niedrigen Auslastung ist die von allen Gästegruppen gewünschte geschlossene räumliche Unterbringung. Das führt zwangsläufig dazu, dass die Bettenkapazität eines Gebäudetraktes in der Regel nicht voll ausgeschöpft werden kann. Hinzu kommt, dass Gruppen grundsätzlich nur von Montag bis Freitag bleiben und der An- und Abreisetag als ein Tag gerechnet wird. Dies führt zu einer Auslastung um 50%.

Ziel des OJE ist es, die Auslastungsquote zu verbessern. Die unter Ziffer 2.1 dargelegten räumlichen Veränderungen nach Abschluss der Sanierung bieten dafür gute Chancen. Insbesondere eine Vermietung der attraktiven Einzel- und Doppelzimmer auch über das Wochenende erscheint realistisch. Damit könnte die Auslastung verbessert und die Ertragslage gestärkt werden.

3.2 Finanzwirtschaftliche Prognose 2008 – 2017

Das OJE ist als gemeinnütziger Verein nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet, darf dies aus steuerrechtlichen Gründen auch nicht sein.

Allerdings ist ein in der Wirtschaftsführung der Vergangenheit liegendes Versäumnis zu korrigieren. Ziel des OJE ist, mit Abschluss der Sanierung der drei Gästehäuser, einen jährlichen Ertrag für eine Instandhaltungsrücklage zu erwirtschaften, die über die Gebäudeunterhaltung hinaus auch Rücklagen für größere Sanierungsmaßnahmen enthält. Dafür soll ein Betrag von mindestens 50 T€ jährlich erwirtschaftet werden. Eine für diesen Zweck bestehen-

de Rücklage ist nach dem Gemeinnützigkeitsrecht gestattet und die Erwirtschaftung eines Betrages von mindestens 50 T€ auch realistisch.

Grundsätzlich ist die auf Kontinuität beruhende Finanz- und Wirtschaftsführung der vergangenen Jahre fortzuführen. Dabei sind wie bisher die Erträge der allgemeinen Kostenentwicklung anzupassen. Zusätzlich sind im Einzelnen folgende Einspar- und Ertragspotentiale zu heben, die sich durch die Modernisierung und Sanierung der drei Gästehäuser ergeben:

Energiekosten

Die jährlichen Energiekosten betragen in der Zeit von 2008 bis 2013 im Durchschnitt rd. 52 T€.

Von 2014 bis 2016, also nach Sanierung der Häuser 1 und 2, reduzierten sich die Kosten für Energie auf durchschnittlich rd. 37 T€. Die durch die Sanierung eingesparten 15 T€ pro Jahr werden sich mit Sanierung des Hauses 3 erhöhen auf mindestens 20.000 €

Instandhaltungsaufwand

Zwischen 2008 und 2013 betrug der jährliche Unterhaltungsaufwand für das Schullandheim durchschnittlich rd. 34 T€. Für die Jahre nach Sanierung der Häuser 1 und 2 wurden jährlich rd. 10 T€ benötigt. Nach Sanierung auch des Hauses 3 ist mit einem jährlichen Aufwand, weit über den Zeitraum der Finanzplanung hinaus, in Höhe von nicht mehr als 10 T€ jährlich zu rechnen. Die jährliche Ersparnis beträgt mindestens

20.000 €

Mehreinnahmen durch Sanierung Haus 3

Mit der Sanierung des Hauses 3 entfällt der derzeitige Preisnachlass beim Tagessatz in Höhe von 5 €. Bei einer 50 %igen Auslastung der 27 Betten ergibt sich eine zusätzliche Einnahme in Höhe von rd. 7.500 €

Mieteinnahmen für Wohnungen, Einzel- und Doppelzimmer

Für die Wohnungen sowie Einzel- und Doppelzimmer der Häuser 1 und 2 konnten im Jahr 2017 über 22 T€ Mieteinnahmen erzielt werden. Eine Erhöhung der derzeitigen Preise für Vermietung um 10 % erscheint angemessen und vertretbar, vgl. Ziffer 2.3. Eine weitere Erhöhung der Erträge ist durch eine Verbesserung der Auslastung zu erwarten.

Die im Haus 3 geplanten 5 Doppelzimmer mit Duschbad und separaten Eingang ist für Besucher der Insel äußerst attraktiv. Bereits mit dem derzeitigen Mietpreis von nur 30 € und einer zunächst nur 50%igen Auslastung ließe sich eine Einnahme von mindestens 3000 € erzielen. Zusammen ergeben sich zusätzliche sanierungsbedingte Einnahmen von mindestens 5.000 €

Mit 5.000 € sind die möglichen Mehreinnahmen sehr vorsichtig geschätzt. Durch Mieterhöhungen und einer besseren Auslastung können wesentliche höhere Erträge erwirtschaftet werden. Dafür ist aber Voraussetzung, dass die für Einzelpersonen äußerst attraktiven Möglichkeiten eines Inselaufenthaltes in der OJE-Anlage bekannter werden.

Anzumerken ist, dass eine geschäftliche Aktivität, die nicht ohne weiteres dem Gedanken der Gemeinnützigkeit zugeordnet werden kann, unseres Wissens nur bis zur Höhe von 35.000 € steuerrechtlich unschädlich ist,

Resümee:

Insgesamt würde sich bei sehr vorsichtiger Schätzung ein sanierungsbedingter finanzieller Erfolg von 52.500 € ergeben mit weiterem guten Potenzial für eine Verbesserung. Die geplante Sanierung wird die Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftskraft nachhaltig stärken.

Die finanzielle Förderung der Sanierung durch die Mitglieder gibt Veranlassung zur Prüfung, ob und inwiefern Vergünstigungen für Gäste der Mitgliedkommunen gewährt werden können. Eine finanzielle Vergünstigung ist allerdings zurzeit ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Ziele nicht möglich, da ein finanzieller Ausgleich durch Preiserhöhung gegenüber anderen Gästen im Hinblick auf die im Vergleich zu Mitbewerbern ausgeschöpften Gebühren nicht realistisch ist. Die Frage bleibt selbstverständlich auf der Tagesordnung. Auf jeden Fall werden die Anmeldungen aus den Mitgliedskommunen vorrangig berücksichtigt.

Anlagen

- 1 Umsatzerlöse/Aufwendungen
- 2 Entgelte für Aufenthalt und Verpflegung für Schulen und Gruppen
- 3 Prozentuale Auslastung

Umsatzerlöse

	Entgelte	Sonstige E	Gesamt
2008	454.966,97 €	3.072,14 €	458.039,11 €
2009	464.057,07 €	186.283,66 €	650.340,73 €
2010	439.228,53 €	62.049,90 €	501.278,43 €
2011	442.506,84 €	1.757,80 €	444.264,64 €
2012	464.964,48 €	1.756,50 €	466.720,98 €
2013	411.391,36 €	1.565,67 €	412.957,03 €
2014	427.748,94 €	1.021,89 €	428.770,83 €
2015	460.886,34 €	8.897,32 €	469.783,66 €
2016	464.101,26 €	1.002,06 €	465.103,32 €
2017	452.506,31 €	525,00 €	453.031,31 €

Verkauf Dünenhalle

Aufwendungen

	Lebens- mittel	Personal	Abschrei- bungen	Energie	Steuern, Abg. Vers.	Instand- haltung	Sonstige Ausgaben	Gesamt	Gewinn / Verlust
2008	117.481,58 €	142.120,25 €	57.947,26 €	53.845,65 €	42.353,56 €	10.792,51 €	34.453,01 €	458.993,82 €	-954,71 €
2009	108.282,82 €	150.106,26 €	58.090,49 €	55.457,47 €	33.737,39 €	168.897,42 €	33.165,63 €	607.737,48 €	42.603,25 €
2010	102.786,53 €	160.678,96 €	61.494,20 €	47.210,97 €	42.070,13 €	33.666,97 €	30.159,42 €	478.067,18 €	23.211,25 €
2011	107.384,39 €	161.550,77 €	63.684,01 €	53.950,23 €	42.916,25 €	38.926,89 €	38.637,66 €	507.050,20 €	-62.785,56 €
2012	103.863,08 €	161.377,70 €	60.854,89 €	38.844,10 €	42.216,03 €	17.270,73 €	35.954,06 €	460.380,59 €	6.340,39 €
2013	93.851,57 €	169.893,76 €	59.087,65 €	57.473,70 €	40.065,26 €	14.063,51 €	29.679,04 €	464.114,49 €	-51.157,46 €
2014	88.810,50 €	172.965,50 €	60.000,00 €	35.506,50 €	38.486,94 €	500,00 €	30.664,26 €	426.933,70 €	1.837,13 €
2015	87.008,08 €	180.885,01 €	62.357,05 €	40.458,74 €	39.663,98 €	16.660,71 €	36.016,44 €	463.050,01 €	6.733,65 €
2016	81.856,96 €	178.636,53 €	58.729,77 €	34.725,75 €	36.316,62 €	16.787,30 €	27.737,47 €	434.790,40 €	30.312,92 €
2017	76.392,17 €	159.587,61 €	64.555,75 €	37.146,31 €	35.519,99 €	11.848,15 €	29.063,00 €	414.112,98 €	38.918,33 €

Anlage 2

Entgelte für Aufenthalt und Verpflegung für Schulen und Gruppen

Unterkunft	Haus 1		Haus 2		Haus 3	
	Nebensaison	Hauptsaison	Nebensaison	Hauptsaison	Nebensaison	Hauptsaison
2007	130,00 €	260,00 €	130,00 €	260,00 €	155,00 €	310,00 €
2008	130,00 €	260,00 €	130,00 €	260,00 €	155,00 €	310,00 €
2009	130,00 €	260,00 €	130,00 €	260,00 €	155,00 €	310,00 €
2010	130,00 €	260,00 €	130,00 €	260,00 €	155,00 €	310,00 €
2011	130,00 €	260,00 €	130,00 €	260,00 €	155,00 €	310,00 €
2012	130,00 €	260,00 €	130,00 €	260,00 €	155,00 €	310,00 €
2013	130,00 €	260,00 €	130,00 €	260,00 €	155,00 €	310,00 €
Verpflegung	Jugendliche bis 14 J.		Jugendliche ab 15 J.		Aufsichtspersonen	
2007	14,00 €		17,00 €		14,00 €	
2008	15,00 €		18,00 €		15,00 €	
2009	16,00 €		19,00 €		16,00 €	
2010	16,00 €		19,00 €		16,00 €	
2011	16,00 €		19,00 €		16,00 €	
2012	17,00 €		20,00 €		17,00 €	
2013	17,00 €		20,00 €		17,00 €	
2014 - Aufgabe der Trennung zwischen Miete und Verpflegung und Einführung von Tagespauschalen						
	Häuser 1 u. 2	Tagesatz pro Person		Haus 3	Tagesatz pro Person	
		Nebensaison	Hauptsaison		Nebensaison	Hauptsaison
2014	bis 14 J / Aufs.	23,50 €	26,00 €	bis 14 J / Aufs.	21,50 €	23,00 €
	ab 15 J.	26,50 €	29,00 €	ab 15 J.	24,50 €	26,00 €
2015	bis 14 J / Aufs.	27,50 €	29,00 €	bis 14 J / Aufs.	22,50 €	24,00 €
	ab 15 J.	30,50 €	32,00 €	ab 15 J.	25,50 €	27,00 €
2016	bis 14 J / Aufs.	28,50 €	30,00 €	bis 14 J / Aufs.	23,50 €	25,00 €
	ab 15 J.	31,50 €	33,00 €	ab 15 J.	26,50 €	28,00 €
2017	bis 14 J / Aufs.	29,50 €	31,00 €	bis 14 J / Aufs.	24,50 €	26,00 €
	ab 15 J.	32,50 €	34,00 €	ab 15 J.	27,50 €	29,00 €
2018	bis 14 J / Aufs.	29,50 €	31,00 €	bis 14 J / Aufs.	24,50 €	26,00 €
	ab 15 J.	32,50 €	34,00 €	ab 15 J.	27,50 €	29,00 €

Anlage 2

Mieten für Wohnungen und Zimmer

	Wohnungen A u. B	Wohnungen G4 u. G5		
2007	30,00 €	25,00 €		
2008	30,00 €	25,00 €		
2009	30,00 €	25,00 €		
2010	30,00 €	25,00 €		
2011	30,00 €	25,00 €		
2012	30,00 €	25,00 €		
2013	30,00 €	25,00 €	Einzelzimmer	Doppelzimmer
2014	50,00 €	28,00 €	DG Haus 2	DG Haus 2
2015	50,00 €	28,00 €	20,00 €	25,00 €
2016	50,00 €	28,00 €	20,00 €	25,00 €
2017	50,00 €	28,00 €	20,00 €	25,00 €
2018	50,00 €	28,00 €	25,00 €	30,00 €

Verpflegungskosten für Wohnungsgäste

		Voll- verpflegung		
2007	4 - 10 J.	14,00 €		
	ab 11 J.	17,00 €		
2008	4 - 10 J.	15,00 €	Frühstück / Abendessen	Mittagessen
	ab 11 J.	18,00 €		
2009	4 - 10 J.	16,00 €	2,00 €	5,00 €
	ab 11 J.	19,00 €	5,00 €	10,00 €
2010	4 - 10 J.	8,00 €	2,00 €	5,00 €
	ab 11 J.	19,00 €	5,00 €	10,00 €
2011	4 - 10 J.	8,00 €	2,00 €	5,00 €
	ab 11 J.	19,00 €	5,00 €	10,00 €
2012	4 - 10 J.	10,00 €	2,50 €	5,00 €
	ab 11 J.	21,00 €	5,50 €	10,00 €
2013	4 - 10 J.	10,00 €	2,50 €	5,00 €
	ab 11 J.	21,00 €	5,50 €	10,00 €
2014	4 - 10 J.	10,00 €	2,50 €	5,00 €
	ab 11 J.	21,00 €	5,50 €	10,00 €
2015	4 - 10 J.	11,00 €	3,00 €	5,00 €
	ab 11 J.	22,00 €	5,50 €	11,00 €
2016	4 - 10 J.	11,50 €	3,00 €	5,50 €
	ab 11 J.	23,00 €	6,00 €	11,00 €
2017	4 - 10 J.	11,50 €	3,00 €	5,50 €
	ab 11 J.	23,00 €	6,00 €	11,00 €
2018	4 - 10 J.	11,50 €	3,00 €	5,50 €
	ab 11 J.	23,00 €	6,00 €	11,00 €

Anlage 3

prozentuale Auslastung

Jahr	%
2007	44,11%
2008	45,07%
2009	59,64%
2010	59,15%
2011	54,75%
2012	54,74%
2013	48,27%
2014	54,80%
2015	57,10%
2016	51,46%
2017	51,27%