

FINANZIERUNG VON UMBAU UND MODERNISIERUNG IN ÜBERNACHTUNGSHÄUSERN,

Benchmarks und grundsätzliche
Herangehensweisen

die Bildungsstättenberater

die Bildungsstättenberater

Norbert Krause

0171 722 96 15

krause-hersbruck@t-online.de

Michael Lehmann

0175 721 87 50

michaellehmann2591@gmail.com

die Bildungsstättenberater

die Bildungsstättenberater

2024 Workshop zu ausgewählten Benchmarks

Personalkosten

Verpflegungskosten

Energiekosten

Hat jemand sich im letzten Jahr damit stärker befasst und mit welchen Erfahrungen

die Bildungsstättenberater



THESE (AUS 2024)

ES KOMMT NICHT NUR DARAUF AN, DIE WICHTIGEN ENTSCHEIDUNGEN RICHTIG ZU TREFFEN,

SONDERN VOR ALLEM DIE TÄGLICHEN, KLEINEN FESTLEGUNGEN RICHTIG ZU ENTSCHEIDEN.

DAZU BENÖTIGEN SIE VIEL INFORMATIONEN ÜBER DAS FUNKTIONIEREN DER EINRICHTUNG.

**DIES GILT AUCH FÜR DAS THEMA
MODERNISIERUNG**



ZIEL

ES GIBT ZUM THEMA MODERNISIERUNG
KEIN ALLHEILMITTEL

ANREGUNGEN GEBEN, UMFASSENDE ZU
DENKEN

MODERNISIERUNG

Finanziell schwierig bei unseren Zielgruppen, auch wegen einem politischen Auftrag

Insbesondere für kleine Häuser ist es schwierig, Betriebswirtschaft (zu der Modernisierung gehört) effektiv zu leisten

Aber sehr oft werden aus unserer Sicht, vorhandene Möglichkeiten nicht ausreichend genutzt, Betriebswirtschaft vernachlässigt

die Bildungsstättenberater

VON ZIELGRUPPEN ERWARTETER STANDARD

Ansprüche unserer Zielgruppen steigen aber stark an

Urlaubs-Erfahrungen mit der eigenen Familie prägen dies immer mehr

Dabei nicht Hotel kopieren, sondern auf unsere Stärken setzen

Gruppenerlebnis

getrennte Unterbringung Gruppen

bis zu Vierbettzimmer, Du und WC getrennt

gemeinsames Essen

animierende Gruppenräume

Bistro

die Bildungsstättenberater

HOHE UMBAUKOSTEN



Modellrechnung Neubau:

130 Betten mit je 22 m ² Nutzfläche =	2.860 m ²
+ 40 % Verkehrs-, Bau- und Funktionsfläche =	1.144 m ²
Bruttogeschossfläche =	4.004 m ²
Umbaukosten bei 2.000 – 4.000 m ² ca. 7.000,- € = 28,03 Mio €	
(ohne Planungs-, Abriss-, und Grundstückskosten)	

die Bildungsstättenberater

OHNE FÖRDERMITTEL GEHT KAUM ETWAS



Nach Jahren permanenter Vernachlässigung der Infrastruktur durch den Staat wieder
Notwendigkeit gesehen

Von Infrastrukturpaket können auch wir profitieren (Beispiel Brandenburg)

Es existieren vielfältige Programme (EU, Bund, Land, Stiftungen, Unternehmen)

Es braucht vor allem unsere **Eigeninitiative, Netzwerke** schaffen

Wichtig ist auch die Prüfung der Kombinierbarkeit von Fördermittel

Effektivität der Bewirtschaftung nachweisen (Wirtschaftlichkeitsrechnung)

die Bildungsstättenberater

**BESSER
IST
KONTINUIERLICHE
INSTANDHALTUNG**



die Bildungsstättenberater

INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Laufende Instandhaltung ist viel effektiver

Vergleichswerte aus 2024	Jugendhaus einfacher Standard	pro ÜN	Jugendbildungsstätte	pro ÜN	Tagungshaus	pro ÜN	Familienferienstätten
re. VPT	15.000	100%	21.600	120%	19.500	125%	
re. ÜN	15.000		18.000		15.600		
	Bruttorechnung		Bruttorechnung		Nettorechnung		Nettorechnung
Betriebskosten, Strom	21.600 €	1,44 €	29.952 €	1,66 €	34.944 €	2,24 €	2,00 €
Betriebskosten, Heizung	30.000 €	2,00 €	42.000 €	2,33 €	45.000 €	2,88 €	2,40 €
Betriebskosten, Wasser	8.250 €	0,55 €	9.900 €	0,55 €	9.360 €	0,60 €	0,80 €
Kleinmaterial, Ersatz	5.250 €	0,35 €	12.600 €	0,70 €	15.600 €	1,00 €	0,80 €
Instandhaltung, Wartung	30.000 €	2,00 €	36.000 €	2,00 €	31.200 €	2,00 €	1,40 €

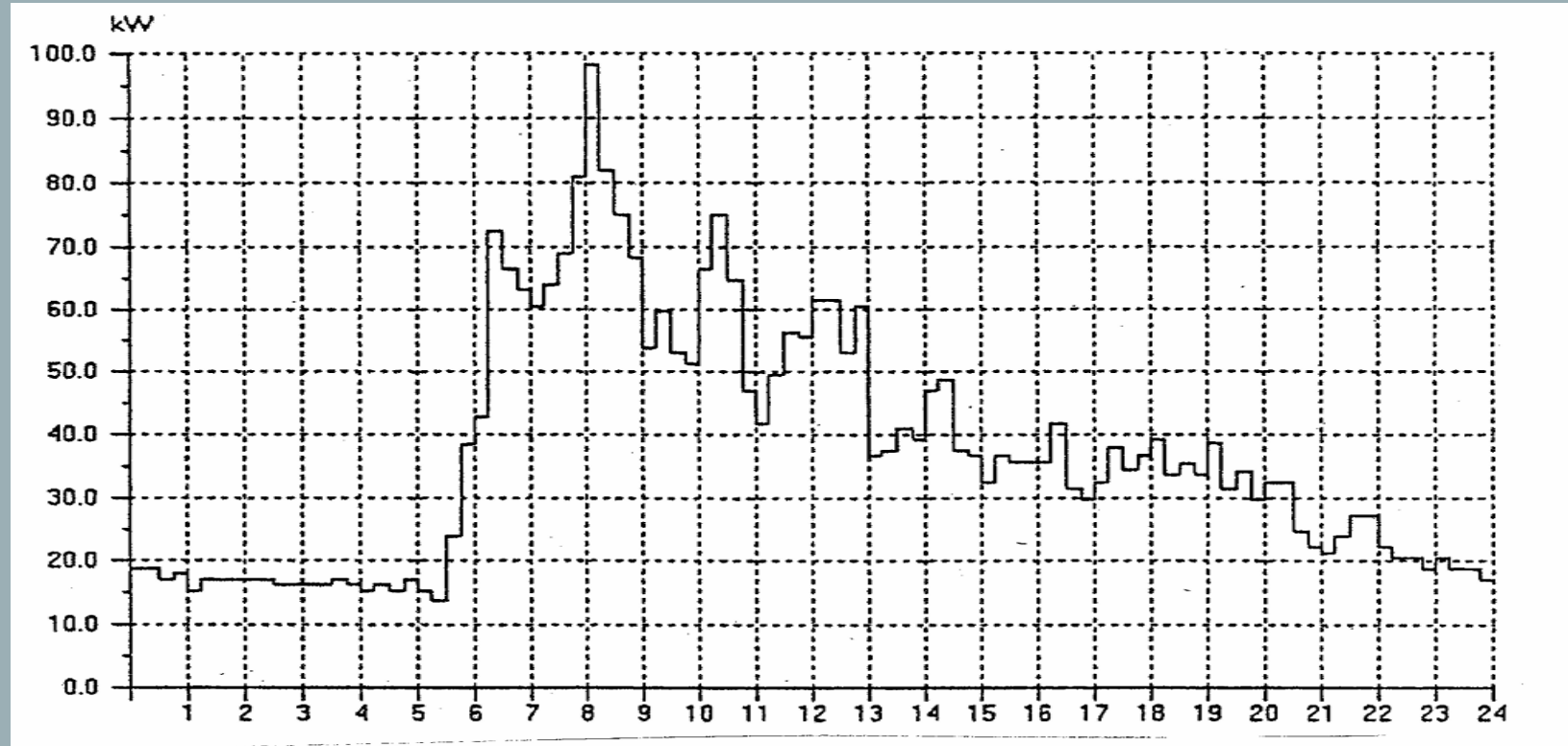


die Bildungsstättenberater

STARK GESTIEGENES PROBLEM ENERGIEKOSTEN

Elektroenergie -
Verbrauchskurve pro Tag

Aktiv auf eigenes Verhalten
einwirken, wie Küche



die Bildungsstättenberater

STARK GESTIEGENES PROBLEM ENERGIEKOSTEN

Elektroenergie

Stromverbrauch pro ÜN mittlere Bandbreite	2,5 bis 5,5 kWh
Preis pro kWh inkl. aller Gebühren und 19 % MwSt. bis 6.2022	0,25 - 0,33 €
Preis pro kWh inkl. aller Gebühren und 19 % MwSt. ab 6.2022	0,40 - 0,60 €

Stromverbraucher Gruppenübernachtungshaus:	
Haustechnik, Kühlung, Heizung	39%
Küchengeräte, alles Elektrogeräte	25%
Wäscherei, ohne Flachwäsche	11%
Kleinverbraucher: EDV, Brandmeldeanlage	4%
Licht	21%
	100%

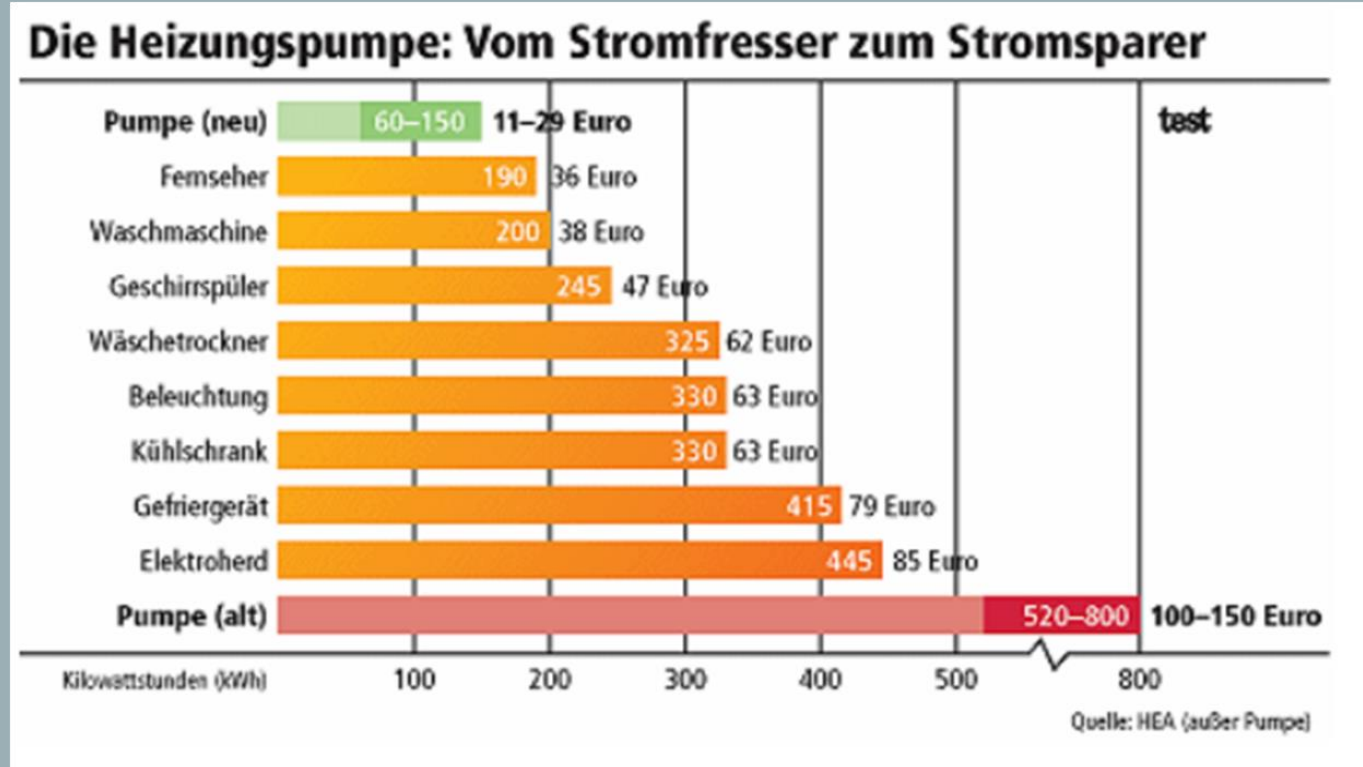
Einsatz LED ab 9 h täglichem Verbrauch
Verringerung Wattzahlen

die Bildungsstättenberater

STARK GESTIEGENES PROBLEM ENERGIEKOSTEN

Elektroenergie

Bei Mittelspannung Lastkurve
beachten



die Bildungsstättenberater

STARK GESTIEGENES PROBLEM ENERGIEKOSTEN

Heizung

Heizkosten Gruppenübernachtungshaus	Öl	Gas
100 Bettenplätze x 22 m² NGF = Fläche x 125 kWh 2.200 m² x 125 kWh = 275.000 kWh	Heizwert / L 10,9 kWh	kWh
Preis pro kWh (Öl 25.229,36 L, Gas 275.000 kWh) inkl. aller Gebühren und 19 % MwSt. bis 6.2022	0,60 € 15.137,40 €	0,08 € 22.000,00 €
Preis pro kWh (Öl 25.229,36 kWh, Gas 275.000 kWh) inkl. aller Gebühren und 19 % MwSt. ab 6.2022	1,30 € 32.797,00 €	0,23 € 63.250,00 €

¹⁾ Kennzahlen zum Energieverbrauch in Dienstleistungsgebäuden, 2020, Seite 15, ÖGUT Östrr. Ges. für Umwelt u. Technik,
²⁾ EKO Einkaufskooperation

die Bildungsstättenberater

STARK GESTIEGENES PROBLEM ENERGIEKOSTEN

Wasser

schwer beeinflussbar

Verbrauch sollte bei 120 -150 l pro Übernachtung liegen

Verschiedene Arten von Wassermengenbegrenzer + Perlatoren

Außenanlagen nicht mit Leitungswasser

die Bildungsstättenberater

RÜCKLAGEN = GRUNDLAGE MODERNISIERUNG

Es gilt Rücklagen über mehrere Jahre zu bilden, um notwendige Modernisierungen stemmen zu können

Rücklagen werden

entweder als Eigenanteil bei Förderungen benötigt

(wer mehr Eigenmittel hat, bekommt bessere Förderung)

Oder dienen für eigenständige Modernisierungsentscheidungen

(raus aus der Haushaltordnung)

die Bildungsstättenberater

RÜCKLAGEN = ABSCHREIBUNGEN

Rücklagen werden über kontinuierliches betriebswirtschaftliches Handeln gebildet

Es geht nicht darum, für ein bestimmtes Problem Rücklagen zu bilden, sondern als grundsätzliche Handlungsweise

Orientierung über die notwendigen Höhen sind die Abschreibungen (AfA-Tabellen) der bestehenden Gebäude

die Bildungsstättenberater

RÜCKLAGEN ÜBER HÖHERE EINNAHMEN

Alle Möglichkeiten nutzen, wie

Saisonpreise

Vor allem inhaltliche Angebote werden von unseren Zielgruppen immer stärker gewünscht

eigene Programme mit Curriculum

Nicht so sehr Bausteinprinzip, sondern durchgehend

die Bildungsstättenberater

RÜCKLAGEN ÜBER HÖHERE EINNAHMEN

Alle Möglichkeiten nutzen, wie
neue Zielgruppen sich erschließen
Nutzung von Nebeneinkünften

„ ... alle Dienstleistungen anzugehen, die zu uns passen und wirtschaftlich sinnvoll sind...

„... Immer dann etwas aufzeigen, wenn es wirtschaftlich sinnvoll ist...

Satzung öffnen

Touristischer Anbieter sein

Subunternehmen ansiedeln

die Bildungsstättenberater

RÜCKLAGEN ÜBER KOSTENSENKUNG

Laufende Kosten steigen immer weiter an,
es steigt die Notwendigkeit umfassenderem Denken

Benchmark der einzelnen Kostenarten

Personalkosten – Tarif oft starr, kaum Möglichkeit der Beteiligung Mitarbeiter an Erfolg
Einrichtung

in gegenwärtigen Zeiten immer wichtiger

Nachhaltigkeit – aus wirtschaftlichen Gründen denken

Das kann bis zur Änderung der juristischen Person gehen (Verband oft andere Prämissen, behäbig, Bildungsstätte = spezifische Aufgabe mit kurzfristigen Entscheidungen, es reicht Verband als Garant)

die Bildungsstättenberater

DETAILLIERTES BENCHMARK

ÜBER

INDIVIDUELLE ANALYSE

UNTER EINBEZIEHUNG

ALLER EINFLUSSFAKTOREN

BEI DEN BILDUNGSSTÄTTENBERATERN MÖGLICH

die Bildungsstättenberater