

**Beherbergungs-,
Tagungs- und
Weiterbildungs-
Unternehmen
„Kiek in“
AöR**



Wirtschaftsplan

2015

Kiek in – Beherbergungs-, Tagungs- und Weiterbildungsunternehmen- Anstalt des öffentlichen Rechts

(nachfolgend „Kiek in!“)

➤ Vorbericht	Seite 2
➤ Erfolgsplan	Seite 7
➤ Finanzplan	Seite 9
➤ Vermögensplan	Seite 9
➤ Stellen- und Personalplan	Seite 10
➤ Investitions- und Maßnahmenplan	Seite 12
➤ Risk Management/Offene Renovierungsbedarfe	Seite 13
➤ Rechtliche Grundlagen und Erstellungsvermerk	Seite 14

Vorbericht

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Das „Kiek in!“ wird seit 2007 in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts geführt. Träger ist zu 100 % die Stadt Neumünster.

Die Aufgaben des „Kiek in!“ gliedern sich analog der Satzung in aktuell vier Geschäftsbereiche (hier sortiert nach Umsatzstärke – in Klammern gerundete Werte):

☛ Internat der Landesberufsschulen	(49 %	Vj. 50 %)
☛ Veranstaltungszentrum und Hotel	(28 %	Vj. 25 %)
☛ Volkshochschule	(15 %	Vj. 15 %)
☛ Jugendherberge	(8 %	Vj. 10 %)

Im Jahr 2014 sind Veränderungen der Umsatzanteile der einzelnen Geschäftsbereiche am Gesamtumsatz zu verzeichnen. Diese resultieren aus überproportionalen und überplanmäßigen Umsatzsteigerungen im Geschäftsbereich Veranstaltungszentrum und Hotel. Obwohl die relativen Anteile der anderen Geschäftsbereiche als logische Konsequenz dadurch zurückgehen, liegen faktisch alle Geschäftsbereiche absolut über den IST-Werten des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes (Stand: Oktober 2014).

Der Bereich „Veranstaltungszentrum und Hotel“ unterliegt der Umsatzsteuerpflicht – die anderen drei Bereiche sind befreit. Das führt in Konsequenz zu einem Ausweis der nicht abzugsfähigen Vorsteuern als Aufwand (DATEV: Zeile 1259) – p. a. insgesamt rund TEUR 105.

Betriebsstätten/Liegenschaften

Der Betrieb befindet sich in den Gebäuden Gartenstraße 32 (nachfolgend „Hauptgebäude“) und Gartenstraße 29 (nachfolgend „Nebengebäude“). Im Hauptgebäude befinden sich alle betrieblich erforderlichen Räumlichkeiten und Anlagen; das Nebengebäude wird ausschließlich zum Zwecke der Unterbringung – insbesondere von Internatsschülern/-schülerinnen – genutzt. Das Hauptgebäude war ursprünglich als Stofflager für eine Textilfabrik konzipiert und erbaut worden; das Nebengebäude als Mehrparteien-Wohnhaus (vier kleine Wohneinheiten plus Keller plus Dachboden). Das Hauptgebäude wurde im Jahre 1951 erstellt, das Nebengebäude vermutlich ab dem Jahr 1935.

Für beide Gebäude ist ein erheblicher Renovierungsstau festzustellen. Dieser wird auch in den nächsten Jahren die Planung und den Unternehmenserfolg erheblich beeinflussen: Die Reihenfolge der Sanierung wird auch weiterhin durch das Auftreten von Defekten und Ausfällen in den Planungsperioden unterjährig jeweils neu priorisiert werden müssen. Leider verblieben bei allen Renovierungsvorhaben der Jahre vor 2013 nicht genutzte Infrastrukturleitungen (Stromkabel, Lüftungskanäle, Abwasserleitungen) umfänglich im Deckenbereich aller Geschosse. Dies geschah – soweit heute nachvollziehbar – aus Gründen einer vermeintlichen Kosteneinsparung. Betriebswirtschaftlich und aus fachlicher Sicht der Handwerksbetriebe der betroffenen Gewerke handelte es sich um Fehlentscheidungen. Aktuell werden bei jeder Deckenöffnung konsequent alle Altlasten entfernt. Das reduziert einerseits Brandlasten, andererseits werden Instandhaltung, Wartung, Fehlersuche und Reparatur für Gegenwart und Zukunft erleichtert.

Wirtschaftsplan

2015

Geschäftsbereich Internat

Mit Datum vom 20. Oktober 2014 wurde auf Basis eines Antrags vom März 2013 erstmalig eine Betriebserlaubnis nach § 45 SGB VIII erteilt.

Eine Umsatz- und Belegungsplanung zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes erfolgte analog der Vorjahre auf Basis der aktuellen Zahlen und allgemein zugänglicher demografischer Tatbestände. Im Folgenden wird aufgrund aktueller Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein vom 15. Oktober 2014 mit einem stabilen Zuschuss geplant.

Relevant sind folgende Tatbestände:

- ☛ die demographischen Daten für das Land Schleswig-Holstein in der aktuellsten Version vom 15. Oktober 2014¹ zeigen in der für das „Kiek in!“ relevanten Altersgruppe (Durchschnittsalter: 20 Jahre) – im Gegensatz zu einigen vorherigen Veröffentlichungen in der Vergangenheit – für die nächsten 5 Jahre eine relativ stabile Anzahl in den entscheidenden Jahrgangskohorten.
- ☛ ab dem Geburtsjahr 2001 ist mit einem spürbaren Rückgang zu rechnen. Unter jeweiliger Bezugnahme auf das Geburtsjahr 2000 sind in den nächsten 6 bis 10 Jahren (Jahrgangskohorten 2000 bis 2004) Rückgänge zu verzeichnen von -8 %, -12 %, -13 %, -15 % und -20 %. In „Betten“ ausgedrückt – unter Berücksichtigung der heutigen Belegungsquoten – wären dies:

Jahr	Kohorte	Veränderung (kumuliert)	Mindest-Bettenbedarf (c. p.)
2015	1995	unwesentlich	120
2016	1996	unwesentlich	120
2017	1997	unwesentlich	120
2018	1998	unwesentlich	120
2019	1999	unwesentlich	120
2020	2000	-8 %	111
2021	2001	-12 %	106
2022	2002	-13 %	105
2023	2003	-15 %	102
2024	2004	-20 %	96

¹ Quelle: STATISTISCHER BERICHT Kennziffer: A I 3 - j 13 SH, Die Bevölkerung in Schleswig-Holstein nach Alter und Geschlecht 2013, Vorläufige Ergebnisse der Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011, Herausgegeben am: 15. Oktober 2014

http://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_3_j_S/A_I_3_j13_SH.pdf

Geschäftsbereich Veranstaltungszentrum und Hotel

Für Veranstaltungen stehen 21 Räume mit insgesamt über 1.500 m² Fläche in heterogener Qualität zur Verfügung. 2014 erfolgte eine weitere, auf den in 2013 erfolgten Umbaumaßnahmen aufsetzende, Sanierung der Räume im 2. Obergeschoss im Ost-Teil des Haupthauses („Seminaretage“). Diese Räume werden nach diesen Sanierungen und der Ausstattung mit zeitgemäßem Mobiliar (September 2014) gut angenommen und primär für Tagesveranstaltungen an Externe – zumeist Unternehmen – vermietet.

Das traditionell so bezeichnete „Mittendrin“ – eine Dreiraumkombination im Erdgeschoss des Ost-Teils des Hauptgebäudes – wird hauptsächlich für Feiern, aber auch für Vortragsveranstaltungen und bei Vollbelegung als zusätzlicher Speiseraum genutzt. Obgleich im Jahre 2006 erneuert, wird eine weitere professionelle Sanierung des Raumes in den nächsten fünf Jahren erforderlich werden (Fußboden). Die Beleuchtung wurde 2014 auf einen aktuellen Stand gebracht. Die Terrasse hinter der Raumkombination „Mittendrin“ ist erheblich sanierungsbedürftig; sie verfügt zudem nicht über eine Rampe für Rollstuhlfahrer. Abriss und Neuaufbau werden 2015 – in umsatzschwächeren Zeiten – erfolgen.

Der größte Veranstaltungsraum ist der Saal im 3. Obergeschoss des Ost-Teils des Hauptgebäudes. In einem zeitgemäßen, guten Zustand wäre dieser Raum ein USP für das Kiek in! und den Standort Neumünster. Der Saal ist nicht nur im Hinblick auf seine schlechte Akustik (Nachhallzeit 2 Sekunden) dringend renovierungsbedürftig. Es ist ein allumfassender Renovierungsstau festzustellen (Technik, sanitäre Anlage, Fußboden, Wände, Decke, Beleuchtung, Tresen, Musik- und Lichtenanlage, Bühne etc.); ebenso wurden Schäden nicht oder nicht fachmännisch repariert. Der mittige Bodenbelag (seinerzeit als Fechtboden ausgeführt) verhindert effektiv eine alternative Nutzung – beispielsweise für Feiern/Tanzveranstaltungen.

Eine Komplett-Sanierung des Saales wäre betriebswirtschaftlich nicht akzeptabel, da nach ersten Kalkulationen (auf Basis vorhandener Handwerkerrechnungen der Jahre 2013/2014) eine Amortisation innerhalb der Nutzungsdauer unerreichbar wäre – selbst bei optimistischer Belegungsplanung. Eine Teilung in mehrere Räume wird durch die komplexe, raummittige Be- und Entlüftungsanlage kostenintensiv erschwert. Denkbare Alternativ-Optionen sind:

- ☛ Nutzung als Lagerraum
- ☛ oberflächliche, rein optische, minimal-akustische (Vorhänge) und streng kostenbewusste Einfach-Sanierung und weitere Nutzung als sehr einfach ausgestatteter Veranstaltungsraum für eine große Teilnehmerzahl (diese Option wird aktuell verfolgt).

Eine vollumfängliche Sanierung wäre aus verschiedenen Erwägungen sicher wünschenswert; betriebswirtschaftlich kann nur eine Entscheidung gegen eine Sanierung getroffen werden – gesellschaftspolitische Erwägungen führen ggfs. zu einer anderen Beurteilung.

Weitere Informationen:

- ☛ Kundenkonditionen wurden überprüft und in einem akzeptablen Umfang angehoben
- ☛ eine historische Streuung der Flächenpreise (EUR/m²) wurde korrigiert
- ☛ Der Teil-Geschäftsbereich „Hotel“ (Zimmer im Hauptgebäude) entspricht nicht dem aktuell zu erwartenden Standard; Preise bewegen sich an der realisierbaren Obergrenze

Geschäftsbereich Volkshochschule

- Der Geschäftsbereich „Volkshochschule“ wird seit Jahren bewusst in einer Größenordnung von rund TEUR 300 subventioniert, um den Bürgern aller Einkommensschichten den Zugang zu Bildung zu ermöglichen. Das entspricht dem Auftrag und Selbstverständnis einer Volkshochschule. Dieser Zuschussbetrag konnte – trotz erfolgter Kostensteigerungen – über viele Jahre hinweg konstant gehalten werden.
- Festzustellen ist, dass die Volkshochschule ihren Kursteilnehmern neben einem inhaltlich attraktiven Programmangebot zunehmend auch geeignete Räume zur Verfügung stellt. Die Räumlichkeiten des Kiek in! sind mit aktueller Seminartechnik ausgestattet. Neben klassischen Medien (Tafel, Whiteboard, Flipchart) stehen so auch Full-HD-Beamer, Motorleinwände, Bluetooth-fähige Lautsprechersysteme, ein Verleih-Notebook sowie Presenter zur Verfügung.

Konzept: Gründung einer gGmbH



Bildungskontor
Neumünster

Bildungskontor Neumünster gGmbH

Abbildung: Entwurf der möglichen Kombination „Logo mit Signet“²

Unter dem Arbeitstitel „Bildungskontor Neumünster gGmbH“ wurde intern konzeptionell eine Umsetzungsmöglichkeit erarbeitet. Die meisten Vorarbeiten sind bereits erledigt und eine Gründung und Aufnahme des Betriebes in 2015 wäre – wenn politisch gewollt – binnen weniger Tage möglich.

Primäres Ziel ist es, der Stadt Neumünster zu ermöglichen, die Durchführung von Maßnahmen der Lernförderung (Bildung und Teilhabe, vgl. § 28 Abs. 5 SGB II) – wenn gewünscht – direkt vergeben zu können. Das Konstrukt einer gemeinnützigen GmbH wäre unter Einhaltung bestimmter Vorgaben mit europäischem Vergaberecht grundsätzlich konform. Des Weiteren wäre eine Abrechnung von Projekten (EU, Bund, Land) erleichtert.

Die Bildungskontor Neumünster gGmbH wäre gemäß Konzept eine 100 %ige Tochter der Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster; die Organe wären in Personalunion zu besetzen.

² Logo und Signet: Entwurf und Nutzung vorbehaltenlich der Genehmigung durch die Stadt Neumünster

Wirtschaftsplan

2015

Geschäftsbereich Jugendherberge

Der Geschäftsbereich „Jugendherberge“ trägt sich selbst und erwirtschaftet leichte Überschüsse. Die Übernachtungszahlen in 2014 sind gegenüber dem Vorjahr konstant. Viele andere Jugendherbergen in Norddeutschland beklagten einen Rückgang der Übernachtungszahlen. Ursächlich für den Erfolg des Jugendherbergsbereiches im „Kiek in!“ sind insbesondere Gruppenbuchungen (z. B. Sportvereine).

- Im ersten Halbjahr 2015 wird eine seit Jahren überfällige Zertifizierung durchgeführt werden. Dies erfolgt nach internen Audits durch die Qualitätsmanagement-Beauftragte des Deutschen Jugendherbergswerkes, Landesverband Nordmark e.V. in Hamburg, Frau Karin Studier.
- Eine Renovierung der Zimmer sollte im Zuge der Maßnahme „Jugendwohnheimförderung Internat“ erfolgen, da so insbesondere in Bezug auf den Kauf von Möbeln (Betten, Schränke etc.) erhebliche Rabattierungen erreicht werden können. (Anm.: Beim Kauf der Bestuhlung für die Seminartage im 2. OG im Jahr 2014 wurden aufgrund der Bestellmenge lediglich noch verhandelte 45,5 % des Katalogpreises bezahlt.)

Wirtschaftsplan

2015

Erfolgsplan

Gewinn- und Verlustrechnung Unternehmen
(alle Zahlenwerte in EUR)

DATEV	Inhalt	2.015 Plan	2.014 Plan	2.013 Ist
1020	Umsatzerlöse	1.239.500	1.221.000	1.207.381
1021	Internatskostenanteile	668.000	668.000	679.649
1046	Erträge VHS	355.000	355.000	351.639
1048	Sonst. betriebl./neutr. Erträge	12.000	6.000	12.262
1054	Betriebserträge	2.274.500	2.250.000	2.250.931
1056	Dozenten honorare	160.000	160.000	165.323
1060	Materialaufwand	266.000	280.000	274.717
ohne	Summe aus 1056+1060	426.000	440.000	440.040
1080	Betrieblicher Rohertrag	1.848.500	1.810.000	1.810.891
1100	Personalkosten	780.000	780.000	627.206
1102	Personalkosten fremd	480.000	550.000	624.550
1120	Raumkosten	440.000	362.000	447.884
1140	Betriebliche Steuern	150	150	112
1150	Versicherungen/Beiträge	24.500	24.500	26.560
1180	Kfz-Kosten (o. St.)	4.000	3.000	1.508
1200	Werbe-/Reisekosten	50.000	47.150	42.006
1220	Kosten Warenabgabe	4.000	4.000	3.773
1240	Abschreibungen	200.000	200.000	201.273
1250	Reparatur/Instandhaltung	62.650	48.000	42.599
1260	Sonstige Kosten	176.000	176.000	193.904
1280	Gesamtkosten	2.221.300	2.194.800	2.211.375
1300	Betriebsergebnis	-372.800	-384.800	-400.484
1310	Zinsaufwand	17.200	17.200	21.621
1322	Zinserträge	0	1.000	1.667
ohne	Saldo 1310+1322 (Finanzerg.)	-17.200	-16.200	-19.954
1355	Steuern Eink. und Ertr.	0	-1.000	0
1380	Ergebnis	-390.000	-400.000	-420.438

- ☞ erneut 3%ige Umsatzsteigerung im Bereich Veranstaltungszentrum und Hotel geplant
- ☞ Internat, Volkshochschule und Jugendherberge werden unverändert geplant
- ☞ der Materialaufwand wird – durch „Einsparungen“ im Einsatz und trotz Verteuerungen bei Bäckereiprodukten (anderer Lieferer) – weiter sinken (Plan -5 %)
- ☞ Raumkosten steigen durch den enormen Re-Investitions- und Instandhaltungsaufwand
- ☞ Kfz-Kosten um TEUR 1 erhöht (altes Fahrzeug – Reparaturbedarf)
- ☞ Werbekosten erhöht (Erstellung neuer Homepage, Corporate Design Dienstkleidung)

Wirtschaftsplan

2015

Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsbereiche (alle Zahlenwerte in EUR)

DATEV	Inhalt	Gesamt	Internat	Ver./Hotel	Volkshochs.	Jugendh.
1020	Umsatzerlöse	1.239.500	421.000	618.500		200.000
1021	Internatskostenanteile	668.000	668.000			
1046	Erträge VHS	355.000			355.000	
1048	Sonst. betriebl./neutr. Erträge	12.000		12.000		
1054	Betriebserträge	2.274.500	1.089.000	630.500	355.000	200.000
1056	Dozenten honorare	160.000			160.000	
1060	Materialaufwand	266.000	122.313	122.313	998	20.378
ohne	Summe aus 1056+1060	426.000	122.313	122.313	160.998	20.378
1080	Betrieblicher Rohertrag	1.848.500	966.688	508.188	194.003	179.623
1100	Personalkosten	780.000	328.000	220.000	180.000	52.000
1102	Personalkosten fremd	480.000	201.600	135.273	110.836	32.291
1120	Raumkosten	440.000	220.000	36.464	109.392	74.144
1140	Betriebliche Steuern	150	0	150	0	0
1150	Versicherungen/Beiträge	24.500	12.000	6.000	4.000	2.500
1180	Kfz-Kosten (o. St.)	4.000	2.000	1.000	600	400
1200	Werbe-/Reisekosten	50.001	24.920	12.620	7.476	4.984
1220	Kosten Warenabgabe	4.000	2.000	1.000	600	400
1240	Abschreibungen	200.000	100.000	50.000	30.000	20.000
1250	Reparatur/Instandhaltung	62.650	31.325	15.662	9.397	6.265
1260	Sonstige Kosten	176.000	88.000	44.000	26.400	17.600
1280	Gesamtkosten	2.221.300	1.009.845	522.169	478.702	210.584
1300	Betriebsergebnis	-372.800	-43.158	-13.982	-284.700	-30.961
1310	Zinsaufwand	17.200	8.600	4.300	2.580	1.720
1322	Zinserträge	0	0	0	0	0
ohne	Saldo 1310+1322 (Finanzerg.)	-17.200	-8.600	-4.300	-2.580	-1.720
1355	Steuern Eink. und Ertr.	0	0	0	0	0
1380	Ergebnis	-390.000	-51.758	-18.282	-287.280	-32.681

Wirtschaftsplan

2015

Finanzplan³ (alle Zahlenwerte in EUR)

		2015	2016	2017	2018	2019
A	Einnahmen und Ausgaben					
	Einnahmen (Mittelherkunft)					
1.	Abschreibungen	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
2.	Kredite	---	---	---	---	---
	Gesamt	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	Ausgaben (Mittelverwendung)					
1.	Investitionen	160.340	159.310	158.250	157.160	156.038
2.	Tilgung von Krediten (netto)	39.660	40.690	41.750	42.840	43.963
	Gesamt	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
B	Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung des Haushaltes der Stadt Neumünster auswirken					
1.	Verlustausgleich	390.000	380.000	370.000	360.000	350.000

Vermögensplan⁴

		Plan 2015	Plan 2014	Ist 2013
A	Einnahmen und Ausgaben			
	Einnahmen			
1.	Abschreibungen	200.000	200.000	201.273
	Einnahmen Gesamt			
	Ausgaben			
1.	Investitionen	160.340	161.350	162.621
2.	Tilgung von Krediten (netto)	39.660	38.650	38.652
	Ausgaben Gesamt	200.000	200.000	201.273

- Der Vermögensplan 2015 plant Ausgaben von EUR 200.000. Darin sind EUR 160.340 für Investitionen und EUR 39.660 für die planmäßige Tilgung von Krediten enthalten.
- Für die Finanzierung der Ausgaben stehen Einnahmen aus Abschreibungen in Höhe von 200.000 Euro zur Verfügung.

³ Die Darstellung erfolgt weiterhin analog der Vorjahre. Die Berechnung der Tilgung wurde auf Basis eigener Kapitaldiensttabellen (siehe Anlagen) ermittelt.

Die Darstellung erfolgt ohne Berücksichtigung von Fördermitteln nach § 80a SGB III (Jugendwohnheimförderung). Diese würde eine Kreditaufnahme und eine zeitnahe Sanierung der Jugendwohnbereiche bedingen.

Der Antragszeitraum für Fördermittel wurde verlängert bis zum 31. Dezember 2015

⁴ Die Darstellung erfolgt weiterhin analog der Vorjahre.

Wirtschaftsplan

2015

Stellen- und Personalplan

lfd. Nr.	Org.einheit	Planstelle	Spezifizierung (Qualifikation)	Soll			IST		
				Kapazität in FTE	AöR in FTE	Stadt in FTE	Kapazität in FTE	AöR in FTE	Stadt in FTE
1.1	Vorstand	Vorstand	Betriebswirt/-in	1,00			1,00		
2.1	Administration	Kaufmännische Leitung	Bilanzbuchhalter/-in	1,00			1,00		
2.2	Administration	Sachbearbeitung	Personalwirtschaft	1,00					1,00
2.3	Administration	Auszubildende/-r	Bürokommunikation	1,00			1,00		
3.1	Internat	Pädagoge/Pädagogin	Diplom- Pädagoge/Pädagogin	0,80					1,04
4.1	Volkshochschule	Ltg. der Volkshochschule	Akademiker/-in	1,00			1,00		
4.2	Volkshochschule	Programmbereichs- leitung	Akademiker/-in	1,50			1,56		
4.3	Volkshochschule	Sachbearbeitung	abgeschlossene Berufsausbildung	1,00			1,29		
4.4	Volkshochschule	FSJ Kultur	Schulabschluss	1,00			0,77		
5.1	Rezeption	Rezeptionsleitung	Hotelfachmann/-frau	1,00			1,00		
5.2	Rezeption	Mitarbeiter/-in Rezeption	Hotelfachmann/-frau	4,50			3,28		1,70
5.3	Rezeption	Mitarbeiter/-in Nachtdienst	Hotelfachmann/-frau	1,50					1,51
5.4	Rezeption	FSJ	Schulabschluss	1,00			1,00		
6.1	Küche	Küchenleitung	Koch/Köchin	1,00			1,00		
6.2	Küche	Altkoch	Koch/Köchin	1,00					1,00
6.3	Küche	Jungkoch	Koch/Köchin	1,00			1,00		
6.4	Küche	Auszubildende/-r 1. AJ	Koch/Köchin	1,00			1,00		
6.5	Küche	Auszubildende/-r 2. AJ	Koch/Köchin	1,00			0,00		
6.6	Küche	Auszubildende/-r 3. AJ	Koch/Köchin	1,00			1,00		
6.7	Küche	Mitarbeiter/-in Küche	ohne	1,80					1,78
7.1	Service	Serviceleitung	Hotelfachmann/-frau	1,00			1,00		
7.2	Service	Servicekraft	Restaurantfachmann/ -frau	3,00			1,50		1,64
7.3	Service	Auszubildende/-r 1. AJ	Hotelfachmann/-frau	1,00			1,00		
7.4	Service	Auszubildende/-r 2. AJ	Hotelfachmann/-frau	1,00			1,00		
7.5	Service	Auszubildende/-r 3. AJ	Hotelfachmann/-frau	1,00			0,00		
8.1	Hauswirtschaft	Hauswirtschaft	Hauswirtschafter/-in	1,00					1,00
8.2	Hauswirtschaft	Reinigungskraft	Reinigungsfachkraft	0,65					0,65
8.3	Hauswirtschaft	Auszubildende/-r 2. AJ	Hauswirtschafter/-in	1,00			1,00		
8.4	Hauswirtschaft	Auszubildende/-r 3. AJ	Hauswirtschafter/-in	1,00			1,00		
9.1	Haustechnik	Hausmeister/-in	Handwerksgeselle/ -gesellin	1,00					1,00
9.2	Haustechnik	Hausmeistergehilfe/ -gehilfin	einschlägige Berufserfahrung	2,00			2,00		
sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse				38,75			25,40		12,32
Minijobber (Nachtdienst, Rezeption, Küche, Spülküche, Ausgabe, Service)				4,80			4,80		0,00
Gesamt				43,55			30,20		12,32

Die Planstellenbesetzung ist in der Vergangenheit in vielen Fällen nicht entsprechend der Soll-Qualifikation erfolgt – insbesondere im Bereich der qua Personalgestellungsvertrag Beschäftigten. Alle Neueinstellungen seit 2013 erfolgten analog der Soll-Qualifikation. Ab 2015 erfolgt keine Ausbildung mehr im hauswirtschaftlichen Bereich.

Wirtschaftsplan

2015

Minijobber

Im Jahr 2014 wird erstmalig für nach dem DEHOGA-Tarifwerk beschäftigte „Minijobber“ die tarifliche Sonderzuwendung gezahlt – für das Jahr 2013 auch nachträglich. Dies war in den Vorjahren unterblieben.

Jahr	Personen	Betrag	Ø Sonderzahlung
2013	13	EUR 1.751	EUR 135
2014	14	EUR 1.634	EUR 117

Somit erfolgte im Verantwortungszeitraum der aktuellen Vorstandsbesetzung eine den Rechtsgrundlagen (Tarifwerk) entsprechende Vergütung der Beschäftigten. Ab Januar 2015 wird die Vergütung auf Basis des Mindestlohnes (EUR 8,50) erfolgen.

	2013	2014 ⁵	2015
	IST	IST Hochrechnung	Plan
Stundensatz (EUR)	7,50	7,50	8,50
Vergütung Stunden (EUR)	71.860,96	69.708,49	79.560,00
Stunden (Std.)	9.581,46	9.294,47	9.360,00
entspricht in Vollkräften (FTE)	4,91	4,77	4,80
Vergütung Stunden ArbG brutto (EUR)	93.419,25	90.621,04	103.428,00
Vergütung Sonderzahlung (EUR)	1.346,80	1.256,56	1.434,14
Vergütung Sonderzahlung Arbeitgeber brutto (EUR)	1.750,84	1.633,53	1.864,39
Effektiver Stundensatz Arbeitgeber brutto (EUR)	9,93	9,93	11,25

Die zu erwartende Steigerung der Personalkosten aufgrund der Einführung des Mindestlohnes beträgt im Minijobber-Bereich für 2015 somit rund EUR 13.000 – das entspricht rund 14 %. Dies wurde in der Personalkostenplanung aufgefangen.

Betriebliche Altersversorgung

Seit Juli 2014 wird den Beschäftigten nunmehr entsprechend der seit Jahren bestehenden gesetzlichen Verpflichtung ein Durchführungsweg der Betrieblichen Altersversorgung angeboten. Dies führt zu keiner Zusatzbelastung des Arbeitgebers. Eingesparte Sozialabgaben des Arbeitgebers kommen den AöR-Beschäftigten, die dieses Angebot bisher angenommen haben (6 von 21), zu Gute und verstärken deren Ansparleistung.

⁵ Lineare Hochrechnung auf Basis der Werte September 2014 (52.281,37/67.965,78)

Wirtschaftsplan

2015

Investitions- und Maßnahmenplan (alle Zahlenwerte in EUR)

		2015	2016	2017	2018	2019
	Investitionen					
1.	Einrichtung/Schlafräume	10.000	10.000	10.000	10.000	0
2.	Technische Geräte	8.000	12.000	10.000	10.000	0
3.	Küchentechnik	2.000	10.000	5.000	5.000	0
4.	Einrichtung Seminarräume und Speisesaal	10.000	15.000	10.000	10.000	0
5.	sonstige GWG	5.100	10.200	10.000	10.000	0
6.	Möbiliarersatz diverse	10.000	8.000	10.000	10.000	0
7.	Hard- und Software	55.000	5.000	5.250	7.160	0
8.	Anlagen im Bau	50.000	58.000	88.000	80.000	156.038 ⁶
9.	Fahrzeug Transporter	0	20.000	0	0	0
10.	Außenanlagen	10.240	11.110	10.000	15.000	0
	Gesamt	160.340	159.310	158.250	157.160	156.038

Der Investitionsplan⁷ wird ergänzt um eine konkretisierende Maßnahmenplanung in Bezug auf die wichtigsten Vorhaben.

Geplante Maßnahmen im Jahr 2015

a) im I. Quartal aus Rückstellungen des Vorjahres (unterlassene Instandhaltung)

Nr.	Bereich	Maßnahme	Betrag
1	Hotelzimmer	Schließsystem RFID (2 Angebote liegen vor; Auftrag wurde bereits erteilt)	23.000
Gesamt			23.000

b) aus den geplanten Umsätzen (kaufm. Vorsicht) analog Wirtschaftsplan des Planzeitraumes

Nr.	Bereich	Maßnahme	Betrag
1	Küche	Tiefkühlzelle im Keller (3 Angebote liegen vor)	40.000
2	Rezeption	Hotelsoftware, Kassensoftware, Kassenterminals (2 Angebote liegen vor)	55.000
3	Saal und „mittendrin“	Funkmikrofone, PA- und Beleuchtung (2 Angebote liegen vor, Gardinen)	10.000
4	Hotelzimmer	Basisrenovierung der ersten Hotelzimmer	10.000
5	Terrasse „mittendrin“	Kompletterneuerung – finales Angebot steht aus	20.000
Gesamt			135.000

⁶ Erneuerung der Personenaufzüge (Baujahr 1980)

⁷ Die Darstellung erfolgt weiterhin analog der Vorjahre.

Risk Management/offene Renovierungsbedarfe

Seit dem Jahr 2014 erfolgt eine strukturierte Zusammenführung, Analyse und Bewertung von Risiken, die den Unternehmensbestand gefährden könnten. Risiken liegen insbesondere auch in den festen Einbauten der Einrichtung. Viele technische Geräte stammen noch aus der Zeit um 1980 und fielen/fallen nun sukzessive aus. Diverse noch erforderliche Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht aus einem einzigen Budget finanzierbar. Sie sind in den Folgejahren und bei guter Umsatzentwicklung sobald wie möglich auszuführen. Es werden sukzessiv für alle offenen Positionen Kostenschätzungen eingeholt werden. Die folgende Auflistung ist noch nicht abschließend.

- Renovierung der Räume OG 1 Ost (dabei: Etagentausch mit OG 3 West)
- Renovierung und Ersatzinvestition Möbel der Räume OG 1 und OG 2 West (so genannte „Notbetten“, Erneuerung der Nasszellen)
- Ersatz der nach wie vor analogen(!) TV-Anlage für Hotelzimmer und Seminarräume
- Erneuerung aller so bezeichneter Hotelzimmer (Wand, Boden, Möbel, Nasszelle); in 2014 starker Umsatzbringer – Kundenbindung muss erreicht werden
- Renovierung des Saales (inkl. akustischer Sanierung und Erneuerung der Nasszellen, des Tresen-Bereiches, der PA- und Beleuchtungstechnik, der Bühne, des Bühnen-Hinterraumes und des Technikraumes sowie des Saalvorraumes)
- Erneuerung der Terrassen 1 (mittendrin) und 2 (hinter dem Speisesaal)
- Renovierung der Carports, Schaffung von weitere Parkplätzen
- Bodenbeläge aller Kellerräume und -flure sind zu erneuern. Malerarbeiten im Keller erfolgen in Eigenregie der Haustechnik.
- Umstrukturierung der Nutzung der Kellerräume (dabei: Umbauten)
- Überdachung der Kasematten an der Hausfront (zur Gartenstraße) ca. TEUR 17 pro Seite gemäß Kostenvoranschlag – somit ca. TEUR 34
- Instandsetzung der Außenanlagen (Grillecke: Entsorgung der verwitterten Betonsitzmöbel, Freizeitgarten: Walzen, Rollrasen, Anlage eines universell nutzbaren Sportrasens [Volleyball, Kleinfeld-Fußball etc.]
- Baumfällungen (diverse unstrukturiert gewachsene Birken im Freizeitgarten)
- Entsorgung der Fassadenbegrünung (Schädigung des Mauerwerkes; kostenintensiver regelmäßiger Rückschnitt wird erforderlich)
- Abwasserpumpen für die rückseitige Entwässerung (Kostenschätzung angefordert)
- Korrodierte Speicherbehälter der Solarthermie-Anlage
- Ersatz Notbeleuchtung (Kostenschätzung angefordert)
- Ersatz Personenaufzüge (ca. TEUR 150)
- Ersatz Ausgabetresen und Gästeleitsystem
- Ersatz der einsturzgefährdeten Mauer an der Grundstücksgrenze (ca. TEUR 25)
- Hauptleitungssystem Fernwärme/Heizung (Kostenschätzung angefordert)
- Diverse Gebläse-Motoren der Be- und Entlüftungsanlagen
- Ersatz Videoüberwachungsanlage (ca. TEUR 25)
- Haupt-Server und Serveranlage PC-Schulungsraum
- Ersatz Wäschetrockner
- Ersatz Brandmeldeanlage

Wirtschaftsplan

2015

Rechtliche Grundlagen

- ☛ Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung – GO –) in der Fassung vom 28. Februar 2003
- ☛ Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung – EigVO –) vom 15. August 2007
- ☛ Satzung der „Kiek in – Beherbergungs-, Tagungs- und Weiterbildungsunternehmen-Anstalt des öffentlichen Rechts“ vom 15. Dezember 2008
- ☛ Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz – HGrG)

Die Erstellung des vorstehenden Wirtschaftsplanes erfolgt nach § 102 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 135 Abs. 3 Satz 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der §§ 12–16 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung – EigVO –) vom 15. August 2007.

In diversen Planungstabellen erfolgt eine Orientierung an der Struktur gemäß der intern zu unterjährigen Controlling-Zwecken genutzten, so bezeichneten DATEV-Chefübersicht unter Angabe der Zeilennummern. Anhand der DATEV-Chefübersicht erfolgt auch die regelmäßig Information des Verwaltungsrates und der Stadt Neumünster. So wird eine Überprüfung bzw. Fortschreibung von IST- und PLAN-Werten einfach möglich.

Erstellt: 2014-12-09


Guido Lisdes
– Vorstand –