

Jahresbericht 2019



# Zahlen Daten Bilanzen

Deutsches Jugendherbergswerk  
Landesverband Bayern e.V.



*Gemeinschaft erleben*  
jugendherberge.de 

## Inhaltsverzeichnis

<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019</b>	<b>2</b>
<b>1. Geschäftstätigkeit</b>	<b>2</b>
<b>2. Wirtschaftsbericht</b>	<b>2</b>
<b>3. Darstellung der Lage</b>	<b>4</b>
<b>4. Chancen- und Risikobericht</b>	<b>8</b>
<b>5. Prognosebericht</b>	<b>9</b>
<b>Bilanz</b>	<b>10</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>12</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>13</b>
<b>Impressum</b>	<b>16</b>



## 1 Geschäftstätigkeit

Das Deutsche Jugendherbergswerk besteht aus 14 rechtsfähigen Idealvereinen. Die 14 Landesverbände sind Mitglieder des Deutschen Jugendherbergswerks, Hauptverband für Jugendwandern und Jugendherbergen e. V. mit Sitz in Detmold. Der Deutsche Jugendherbergswerk Landesverband Bayern e.V. (im Folgenden „DJH Bayern“) ist im Vereinsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Zweck des Vereins ist die Förderung der Erziehung und Bildung junger Menschen, die Förderung der Jugendhilfe, insbesondere der Jugendarbeit, sowie die Förderung der Behindertenhilfe.

Um seinen Zweck zu erfüllen, werden Bildungs-, Begegnungs-, Erlebnis- und Erholungsangebote nach seinen Zielsetzungen in den Jugendherbergen, auch in Kooperation mit entsprechenden Trägern entwickelt.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der Freistaat Bayern behauptete 2019 wieder deutlich seine Spitzenposition als deutschlandweit wichtigstes Bundesland im Tourismus: Mit 40,01 Millionen Gästen – ein Plus von 2,3 % gegenüber 2018 – konnten rund 100,91 Millionen Übernachtungen erzielt werden. Insgesamt baut Bayern damit seinen Marktanteil bei den Übernachtungen innerhalb Deutschlands auf 20 % weiter aus.

Eine Steigerung der Übernachtungen konnten beinahe alle Landesverbände im Deutschen Jugendherbergswerk verzeichnen: Bundesweit gab es eine marginale Erhöhung an Übernachtungen um 1,1 %. Unsere Marktbeobachtung konzentriert sich weiterhin auf die zunehmende Anzahl von Hostels und Budgethotels, die zumindest in den Großstädten eine ernstzunehmende Konkurrenz zu Jugendherbergen darstellen. Es kommt dort zu einer Überschneidung bei den Zielgruppen – insbesondere Schulklassen, Familien und junge, erwachsene Einzelreisende zählen schon längst zu den Kernzielgruppen auch der Hostels und der Budgethotels. München zählt in Deutschland neben Berlin, Hamburg und Köln weiterhin zu den Zentren dieses Wachstums.

Immer mehr große und internationale Hotelketten versuchen, mit neuen Konzepten jüngere Gäste in ihre Häuser zu locken. Hierbei steht der Erlebnischarakter eines Hotelaufenthaltes durch die Individualität von Zimmerdesigns, durch Gemeinschaftserlebnisse beim Kochen und durch High-Tech-Angebote klar im Vordergrund. Wir begegnen dieser Entwicklung mit einer klaren Schwerpunktsetzung im Bereich der Alleinstellungsmerkmale bayerischer Jugendherbergen gegenüber gewerblichen Übernachtungsangeboten: Im Mittelpunkt steht dabei ein herausragendes pädagogisches Bildungsangebot an allen unseren Jugendherbergen und die konsequente Umsetzung und Weiterentwicklung des Qualitätsversprechens im Kontext unseres Markenkerns „Gemeinschaft erleben“ für alle unsere Gästegruppen. Im Schulsegment beispielsweise bemühen wir uns durch eine curriculare Anbindung unserer Bildungsangebote und unserer verstärkten engen Zusammenarbeit mit dem bayerischen Kultusministerium und den Lehrer- und Elternverbänden um eine Stabilisierung unseres Marktanteils an Klassenfahrten. Dazu gehört auch die direkte Ansprache von insbesondere jungen Lehrern mit konkreten Unterstützungsangeboten zur Organisation und Durchführung einer Klassenfahrt im

Bereich von Social Media.

Jugendherbergen haben mehr zu bieten als Betten und Verpflegung. Diese Unterscheidungsmerkmale zu den gewerblichen Anbietern werden konsequent weiterentwickelt und ausgebaut.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Im Jahr 2019 konnten die bayerischen Jugendherbergen insgesamt 1.255.466 Übernachtungen verzeichnen. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber 2018 um 21.511 Übernachtungen bzw. um 1,7 %. Die Anzahl der Gäste ist erwartungsgemäß ebenfalls gestiegen – nämlich um 4,3 % oder 20.297 auf 496.530 Gäste.

Die 42 landesverbandseigenen Jugendherbergen erreichten mit 6.284 Betten im Berichtsjahr 1.000.089 Übernachtungen. Damit stellen sie rund 10,8 % der Gesamtübernachtungen in bundesdeutschen Jugendherbergen. Gegenüber 2018 sind die Übernachtungen um 30.955 bzw. um 3,2 % gestiegen.

Verantwortlich für die Steigerung waren im Wesentlichen die Jugendherbergen Würzburg, Bayreuth und Burghausen, die nach erfolgreicher Modernisierung und Sanierung wiedereröffnet wurden.

Die Zielgruppe der Schulen bleibt auch weiterhin der Kernzielmarkt für die bayerischen Jugendherbergen: Den 371.977 Übernachtungen oder 37,2 % im Jahr 2019 stehen 377.192 Übernachtungen bzw. ein Anteil von 38,9 % aus dem Jahr 2018 gegenüber.

Ein leichter Rückgang ist bei den Übernachtungen im Schulsegment zu verzeichnen. Dieses ist u. a. auf die Schließung der Jugendherberge Königsberg und der Schließung der Jugendherberge München-City ab Juni 2018 zurückzuführen.

Gestiegen sind die Übernachtungen aus dem Bereich der Familien: Während wir 2018 noch 239.867 Übernachtungen verzeichnen konnten, waren es im abgelaufenen Jahr 253.084. Das bedeutet eine Steigerung um 13.217 Übernachtungen oder aber um 5,5 %. Die Familien bestätigten ihren starken zweiten Platz unter den Gästegruppen – mit einem Anteil von 25,3 % an den Gesamtübernachtungen.

Im Vergleich zu den Übernachtungssteigerungen in den landesverbandseigenen Jugendherbergen um 3,2 % stieg auch die Anzahl der Gäste gegenüber 2018 um 5,5 % auf 384.744. Auch die Anzahl der belegbaren Betten stieg deutlich um 4,9 %. Entsprechend fiel die durchschnittliche Aufenthaltsdauer etwas geringer aus: Sie betrug 2,6 Tage im Berichtsjahr gegenüber 2,7 Tagen im Jahr 2018.

Die Bettenauslastung korrespondiert mit den genannten Entwicklungen und reduzierte sich im vergangenen Jahr auf 43,6 %. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 waren es noch 44,3 %.

Nachdem nun die Jugendherbergen Bayreuth, Burghausen und Würzburg nach Sanierung bzw. Modernisierung wieder am Netz sind und die neue Jugendherberge MOUN10 in Garmisch-Partenkirchen Ende 2018 in Betrieb gehen konnte, zeigten die Ergebnisse der ersten Monate und die Vorausbuchungen für das gesamte Jahr 2019 einen deutlichen Aufwärtstrend. Die seit Mai 2018 wegen einer umfassenden Sanierung und Modernisierung geschlossene Jugendherberge München-City wird uns bis auf weiteres jedoch spürbar fehlen.

Die Mitgliederzahlen im DJH Bayern entwickeln sich weiterhin positiv: Die Anzahl stieg von 268.778 im Jahr 2018 auf 271.890 im Berichtsjahr an, was eine Steigerung um 1,2 % bedeutet. Der größte Zuwachs mit einem Plus von 4.167 Mitgliedern ist wie bereits in den

vorangegangenen Jahren im Bereich „Familien/27plus“ festzustellen. Im Bereich der Junioren musste wiederholt ein Rückgang von 1.273 Mitgliedern hingenommen werden.

Ein wesentlicher Aspekt für die Zufriedenheit unserer Gäste und damit für die Verbesserung unserer Marktchancen ist die Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Unterkunftsstandards in unseren Jugendherbergen. Die erheblichen baulichen Investitionen der vergangenen Jahre im Bereich der bayerischen Jugendherbergen zahlen sich aus. Die zeitgemäß sanierten Jugendherbergen München-Park, Nürnberg, Berchtesgaden und Lindau, aber auch eine hervorragend profilierte Jugendherberge Garmisch-Partenkirchen beispielsweise erzielten wiederholt Spitzenergebnisse und sichern damit den wirtschaftlichen Erfolg unseres gesamten Landesverbandes.

Unterstützt und verstärkt werden sie durch Würzburg, Bayreuth, Burghausen und unserem neuen zusätzlichen Standort in Garmisch-Partenkirchen, die Jugendherberge moun10.

Die Gesamtausgaben für die Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung von Jugendherbergen des Landesverbandes betragen rund EUR 9,7 Mio.

Die Ausgabenschwerpunkte lagen dabei in der Sanierung der Bauschäden in der Jugendherberge Bayreuth, in der Planung für die Sanierung bzw. den Neubau der Jugendherberge München-City und moun10 in Garmisch-Partenkirchen sowie in der Modernisierung und Brandschutzsanierung der Jugendherbergen Würzburg und Schliersee. Nach wie vor sieht sich der Landesverband Bayern einem enormen Investitionsbedarf in seinen derzeit 42 eigenen Jugendherbergen gegenüber. Im Fokus steht dabei die Sanierung und Modernisierung der Jugendherberge München-City.

Die Übernachtungssteigerung führte im Berichtsjahr zu einer Erhöhung der Erlöse um 8,3 %. Die Kosten für den laufenden Herbergsbetrieb sind um 5 % gestiegen. Das Geschäftsjahr 2019 endet mit einem Ergebnis vor Ergebnisverwendung von TEUR + 1.050 (2018: TEUR 1.675).

## 3 Darstellung der Lage

### 3.1 Vermögenslage

Die zusammengefasste Bilanz im Sinne einer Strukturbilanz stellt die Vermögens- und Kapitalsituation des Landesverbandes im Vergleich zum Jahr 2018 dar.

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVA	TEUR	%	PASSIVA	TEUR	%
I. Anlagevermögen	78.902	80,74	I. Eigenkapital	42.480	43,46
II. Vorräte	703	0,72	II. Sonderposten	18.934	19,38
III. sonstige Umlaufvermögen und Abgrenzungen	18.118	18,54	III. Rückstellungen	3.160	3,24
			IV. Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	33.149	33,92
<b>Bilanzsumme</b>	<b>97.723</b>	<b>100,00</b>		<b>97.723</b>	<b>100,00</b>

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA	TEUR	%	PASSIVA	TEUR	%
I. Anlagevermögen	79.694	89,09	I. Eigenkapital	41.430	46,31
II. Vorräte	705	0,79	II. Sonderposten	20.482	22,90
III. sonstige Umlaufvermögen und Abgrenzungen	9.056	10,12	III. Rückstellungen	2.724	3,04
			IV. Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	24.819	27,75
<b>Bilanzsumme</b>	<b>89.455</b>	<b>100,00</b>		<b>89.455</b>	<b>100,00</b>

### 3.2 Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	Jahr 2019 (TEUR)	Jahr 2018 (TEUR)
1. Vereinskaptal	12.651	12.651
2. Zweckgebundene Rücklagen	16.877	13.230
3. Freie Rücklagen	9.745	9.745
4. Bilanzgewinn	3.207	5.804
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>42.480</b>	<b>41.430</b>

Unter Berücksichtigung des Ergebnisvortrags aus den Vorjahren in Höhe von TEUR 5.804 sowie dem Jahresüberschuss von TEUR + 1.050, der Entnahmen aus den Rücklagen in Höhe von TEUR 13.230 sowie der notwendigen Einstellungen in die Rücklagen in Höhe von TEUR 16.877, die dem Gebot der zeitnahen Verwendung unserer Mittel für die gemeinnützigen Zwecke des Vereins Rechnung tragen, ergibt sich letztlich ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 3.207. Mehr als die Hälfte der zugeführten Rücklagen entfallen dabei auf die Sanierung und Modernisierung der Jugendherberge München-City.

Ergänzt um eine Betrachtung des Fremdkapitals lässt sich die Eigen- und Fremdkapitalquote, also das Verhältnis zwischen Eigenkapital und Fremdkapital zu der Bilanzsumme, wie folgt ermitteln:

### 3.3 Eigenkapitalquote

	Jahr 2019 (TEUR)	Jahr 2018 (TEUR)
Eigenkapital	42.480	41.430
75 % Sonderposten	14.200	15.362
<b>Wirtschaftliches Eigenkapital</b>	<b>56.680</b>	<b>56.792</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>97.723</b>	<b>89.456</b>
<b>Wirtschaftliche Eigenkapitalquote</b>	<b>58,00 %</b>	<b>63,49 %</b>

### 3.4 Fremdkapitalquote

	Jahr 2019 (TEUR)	Jahr 2018 (TEUR)
Fremdkapital	36.309	27.544
25 % Sonderposten	4.734	5.120
<b>Wirtschaftliches Fremdkapital</b>	<b>41.043</b>	<b>32.664</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>97.723</b>	<b>89.456</b>
<b>Wirtschaftliche Fremdkapitalquote</b>	<b>42,00 %</b>	<b>36,51 %</b>

Bereits im Jahr 2018 wurde auf eine rückläufige Entwicklung der Eigenkapitalquote hingewiesen. Im Berichtsjahr 2019 zeichnet sich diese Entwicklung weiter ab. Die Eigenkapitalquote hat um 5,5 Prozentpunkte abgenommen. Zum Tragen kommt weiterhin der benötigte Fremdkapitalbedarf für die Modernisierung der Jugendherberge München-City.

Aktuell kann aber immer noch eine hohe Eigenfinanzierungskraft des Landesverbandes festgestellt werden.

Die Anlagendeckung informiert darüber, inwieweit das Anlagevermögen durch Eigenkapital gedeckt ist:

	Jahr 2019 (TEUR)	Jahr 2018 (TEUR)
Eigenkapital	42.480	41.430
75 % Sonderposten	14.200	15.362
<b>Wirtschaftliches Eigenkapital</b>	<b>56.680</b>	<b>56.792</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>78.902</b>	<b>79.694</b>
<b>Investierung = Anlagendeckung I</b>	<b>71,84 %</b>	<b>71,26 %</b>

Das Anlagevermögen ist durch Anlagenabgänge (u. a. Prien) und weitere Abschreibungen um 1,0 % gesunken. Nach wie vor wird ein großer Teil der im Anlagevermögen langfristig gebundenen Mittel auch durch das Wirtschaftliche Eigenkapital gedeckt sein

### 3.5 Finanzlage

Die finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand wurde angesichts der für Jugendherbergen relevanten beihilferechtlichen Auflagen der EU konsequent reduziert.

Öffentliche Zuschüsse des Freistaats Bayern beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 103. Diese Summe stellte der Freistaat aus dem Jugendprogramm der Bayerischen Staatsregierung für Einzelprojekte in Jugendherbergen zur Verfügung. Die Mittel aus dem Jugendprogramm der Bay. Staatsregierung wurden für Investitionsmaßnahmen an den CVJM für die Jugendherberge Spalt-Wernfels als Eigentümerin der dortigen Jugendherberge weitergeleitet.

Folgender Cash Flow als Kennziffer für die Beurteilung der Liquidität des Landesverbandes wurde für das Geschäftsjahr 2019 ermittelt: Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr

2019 TEUR 152 (Vorjahr: TEUR 1.878). Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ist nach TEUR -12.021 im Vorjahr auf TEUR -285 im Geschäftsjahr gesunken. Neben einer geringeren Bautätigkeit wirkte sich hier insbesondere der Verkauf eines Grundstücks positiv auf den Finanzmittelbestand aus. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt in 2019 TEUR 9.332 (Vorjahr: TEUR 9.702).

Damit verfügt der Landesverband über eine ausreichend hohe Innenfinanzierungskraft. Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 13.801 (Vorjahr: TEUR 4.602). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten können durch ausreichend zur Verfügung stehende liquide Mittel bedient werden. Der DJH Bayern war im Jahr 2019 jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### 3.6 Ertragslage

Aus der nachfolgenden zusammengefassten Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) geht die Ertragssituation hervor. Sie gibt Hinweise auf die Erfolgsquellen und damit auf die Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg des Verbandes.

	2019 (TEUR)	2018 (TEUR)	Veränderung (TEUR)
<b>Betrieb und Unterhalt der Jugendherbergen</b>			
<b>A</b> I. Erlöse aus dem laufenden Jugendherbergsbetrieb	39.602	36.601	3.001
II. Kosten für den laufenden Jugendherbergsbetrieb	29.448	27.986	1.462
<b>Bewirtschaftungsergebnis</b>	<b>10.154</b>	<b>8.615</b>	<b>1.539</b>
<b>Sonstige Erlöse und Kosten aus dem Jugendherbergsbetrieb</b>			
<b>B</b> I. Nebenerlöse aus dem laufenden Jugendherbergsbetrieb	1.179	1.171	8
II. Nebenkosten für den laufenden Jugendherbergsbetrieb	7.366	5.075	2.291
<b>Ergebnis der Wirtschaftsführung</b>	<b>3.967</b>	<b>4.711</b>	<b>- 744</b>
<b>Marketing, Vertrieb, Mitglieder, Schulsammlung, Spenden</b>			
<b>C</b> I. Erlöse	2.178	2.145	33
II. Kosten	1.548	1.701	-153
<b>D</b> Kosten der Vereinsführung	4.589	4.259	330
<b>Sonstige Erlöse und Kosten</b>			
<b>E</b> I. Erlöse	6.673	3.986	2.687
II. Kosten	279	1.190	-911
<b>F</b> Erträge aus Beteiligungen	171	167	4
<b>Zuführung zum Sonderposten Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>			
<b>G</b>	219	680	-461
<b>Ergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>6.354</b>	<b>3.180</b>	<b>3.174</b>
<b>Abschreibungen</b>			
<b>H</b>	5.304	4.855	449
<b>Ergebnis vor Ergebnisverwendung (Jahresergebnis)</b>	<b>1.050</b>	<b>-1.675</b>	<b>2.725</b>
<b>Ergebnisverwendung</b>			
<b>I</b> Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	5.804	3.829	1.975
Entnahmen aus den Rücklagen	13.230	16.730	-3.500
Einstellungen in die Rücklagen	-16.877	-13.080	3.797
<b>Ergebnisvortrag</b>	<b>3.207</b>	<b>5.804</b>	<b>2.597</b>

Steigende Übernachtungen aufgrund der Neu- und Wiedereröffnungen der Jugendherbergen, Burghausen, Würzburg, Bayreuth und moun10 und einer moderaten Preiserhöhung im Übernachtungs- und Verpflegungsbereich führten zu einer Erlössteigerung. Gleichzeitig stiegen jedoch auch die Kosten im Herbergsbetrieb – bedingt durch unser nachhaltiges Unternehmenskonzept sind die Aufwendungen im Bereich der Verpflegung gestiegen. Höhere Aufwendungen bei den Löhnen und Gehältern spiegeln sich ebenfalls in der Entwicklung wieder. Diese Entwicklung sorgte letztlich für eine Steigerung des Bewirtschaftungsergebnisses gegenüber 2018 um TEUR 1.539.

Die Nebenerlöse aus dem laufenden Jugendherbergsbetrieb sind auf dem Vorjahresniveau.

Eine wesentliche Rolle beim Anstieg der Nebenkosten spielten erhöhte Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen. Schwerpunktartig bezogen sich diese auf die Jugendherbergen Saldenburg und Mittenwald. Insgesamt ergab sich damit ein Ergebnis der Wirtschaftsführung, das um TEUR 744 niedriger lag, als im Jahr 2018. Die Kosten der Vereinsführung haben sich im Berichtsjahr um TEUR 330 leicht nach oben entwickelt. Die sonstigen Erlöse sind um TEUR 2.687 gestiegen. Grund dafür ist der Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft Prien, die seit Jahren nicht mehr als Jugendherberge betrieben wurde.

Die sonstigen Kosten sind gesunken – bedingt durch die Weiterleitung geringer Zuschüsse an andere Eigentümer von Jugendherbergen.

Die vergleichsweise niedrige Zuführung zum Sonderposten für Investitionszuschüsse ist bedingt durch die gegenüber 2018 deutlich reduzierten Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln.

Die dargestellten Entwicklungen führten schließlich zu einem Ergebnis vor Abschreibungen in Höhe von TEUR 6.354, was eine Steigerung um TEUR 3.174 gegenüber 2018 bedeutet.

Die Abschreibungen sind gegenüber dem vorangegangenen Jahr nur leicht gestiegen, sodass wir letztlich ein Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung in Höhe von TEUR + 1.050 feststellen.

### 3.7 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Vereinssteuerung insbesondere die Kennzahlen Übernachtungen und Deckungsbeitrag der Jugendherbergen heran. Wir ermitteln daraus das Bewirtschaftungsergebnis pro Übernachtung. Zum Ende des Geschäftsjahres liegt der DB I je Übernachtung bei 10,32 EUR (VJ: 8,89 EUR je Übernachtung). Die Übernachtungen in den eigenen Jugendherbergen sind im Geschäftsjahr um 3 % gestiegen. Der Deckungsbeitrag der Jugendherbergen beträgt zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 10.321 und ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Übernachtungen und der Erhöhung der Preise im Übernachtungs- und Verpflegungsbereich deutlich positiver ausgefallen als geplant.

### 3.8 Gesamtaussage

Der Vorstand ist über die positive Entwicklung, die die prognostizierten Werte überschreiten, insgesamt zufrieden. Die Ergebnissituation des Geschäftsjahres 2019 wird dadurch insgesamt als zufriedenstellend bewertet. Die Zahlungsfähigkeit war in 2019 jederzeit sichergestellt.



## 4 Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Risikobericht

Der Fachbereich Finanzen informiert den Vorstand regelmäßig und zeitnah anhand von Kennzahlen sowie Ergebnis- und Finanzberichten über die Situation des DJH Bayern und entstehende Risiken.

#### Marktrisiken

Nach wie vor sehen wir uns einem Marktrisiko durch die hohe Abhängigkeit des Landesverbandes von der Zielgruppe „Schule“ ausgesetzt. Die Abhängigkeit von dieser Zielgruppe stellt eines der bedeutsamsten Risiken dar. Wir begegnen diesem Risiko mit gezielten Maßnahmen und Investitionen im Bildungsbereich unserer Jugendherbergen, wodurch es uns in den letzten Jahren gelungen ist, diesen Anteil an den Gesamtübernachtungen einigermaßen stabil zu halten. Dies ist und bleibt auch ein wesentliches strategisches Element zur Stärkung unserer Alleinstellungsmerkmale und damit zur Positionierung gegenüber gewerblichen Hostels und Budgethotels. Gleichzeitig werden wir weiterhin zahlreiche Anstrengungen unternehmen, um die Übernachtungszahl bei anderen Zielgruppen weiter zu steigern.

#### Investitions- und Finanzierungsrisiken

Auch in den kommenden Jahren besteht ein hoher Investitions- und Modernisierungsbedarf, um dem Gast marktgerecht entgegenzutreten zu können.

Um im Bereich der baulichen Investitionen mit den gestiegenen Erwartungen unserer Gäste Schritt halten zu können, finanzieren wir in den kommenden Jahren einen Teil der anstehenden Investitionskosten durch die Aufnahme von Fremdkapital. Aus der durch Fremdfinanzierung entstehenden Abhängigkeit erwächst ein unternehmerisches Risiko, welches wir als mittel einordnen, da wir über ausreichende stille Reserven verfügen.

Auch alternative Finanzierungsmöglichkeiten wie die Kooperation mit privaten Investoren wurden und werden eingehend geprüft und in einem Fall bereits realisiert, zur Schonung der eigenen Liquidität und um das finanzielle Risiko einer zunehmenden Abhängigkeit des Landesverbandes von Kreditinstituten in Grenzen zu halten. Die Notwendigkeit eines deutlich höheren Anteils an Fremdfinanzierung zur Deckung von Kosten baulicher Investitionen ergibt sich auch aus der Tatsache, dass öffentliche Zuschüsse nur noch im Rahmen und unter den Bedingungen des EU-Beihilferechts für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ausgereicht werden dürfen. Die notwendigen Voraussetzungen dafür (Beträunungsakt und Trennungsbuchung) wurden zwar geschaffen und beim DJH Bayern bereits in zwei Fällen angewendet; sie bedeuten jedoch einen hohen Aufwand und sind mit so hohen Hürden versehen, dass die meisten Investitionsvorhaben nicht mehr öffentlich bezuschusst werden können.

Schließlich sieht sich der DJH Bayern aufgrund der Baukonjunktur und im Rahmen seiner hohen Investitionstätigkeit mit sprunghaft steigenden Baukosten konfrontiert, die einerseits die Baukosten und in Verbindung damit den Fremdkapitalbedarf signifikant erhöhen, den Verband andererseits aber auch zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung bzw. Begrenzung der ursprünglich vorgesehenen Bauvorhaben zwingen. Diese Entwicklung stufen wir als mittleres Risiko ein, da wir bereits in den Kostenplanungen einen Puffer für etwaige Steigerungen einplanen.

#### Liquiditätsrisiken

Mehr denn je stellen damit unsere Eigenmittel und unsere Bonität die Grundlage für alle gegenwärtig und zukünftig geplanten Investitionsmaßnahmen dar. Um diese zu sichern und positiv weiterzuentwickeln, verfolgen wir einerseits ein effektives und nachvollziehbares Kostenmanagement und andererseits eine Optimierung unserer Erlössituation durch eine verbesserte Auslastung sowie eine

Stärkung des inhaltlichen Angebots, der Online-Buchungsmöglichkeiten und der Alleinstellungsmerkmale von Jugendherbergen für unsere Gästegruppen.

Im Rahmen einer jährlichen Budgetplanung kalkuliert der Vorstand mit kaufmännischer Vorsicht die zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben für ein Jahr. Darauf aufbauend erfolgt eine monatlich angepasste Liquiditätsplanung zur ständigen und vorausschauenden Überwachung der Geldflüsse. Darüber hinaus wird einmal jährlich eine mittelfristige Investitions- und Finanzierungsplanung mit einem Planungshorizont von jeweils zehn Jahren erstellt, aus der eine Einschätzung zukünftiger Erfolgchancen und Risiken hervorgeht. Diese Mehrjahresplanung dient dazu, Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen sowie Marktstrategien zu entwickeln bzw. zu überprüfen. Diese Instrumente ermöglichen ein planvolles Vorgehen und ein Risikomanagement, das der Unternehmensgröße des Landesverbandes angemessen ist. Sie gewährleisten eine stabile Finanzlage. Durch den Verkauf der Liegenschaft Prien im Jahr 2019 besteht ein Rückgaberecht des Käufers, sofern bestimmte Restriktionen der Bebauung nicht eingehalten werden können. Dieses hätte eine Rückforderung des Kaufpreises zur Folge. Nach aktueller Lage ist ein Rücktritt vom Kaufvertrag nicht realistisch. Somit kann das Risiko als gering eingestuft werden.

#### Sonstige Risiken

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus (Coronavirus-Pandemie). Laut Schätzung des Sachverständigenrats vom 30.3.2020 wird erwartet, dass die deutsche Wirtschaft gegenüber 2019 zwischen rd. 3% und 5% sinken wird. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass sich die Coronavirus-Krise länger hinzieht, etwa weil sich die Pandemie in Deutschland und Europa deutlich langsamer eindämmen lässt. Auch kann nicht als sicher vorausgesetzt werden, dass ein Wiederhochfahren wirtschaftlicher Aktivitäten reibungslos funktioniert bzw. sogar eine neue Ansteckungskette auslöst.

Auf mögliche Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie hat der DJH Bayern auch mit Blick auf zwischenzeitlich ausgerufene politische Notstandsprogramme angemessen reagiert. Ein Krisenstab bewertet seit Ende Februar täglich die Lage und leitet Maßnahmen ein, so wurde beispielsweise in vielen Bereichen Home-Office-Tätigkeit angeboten, um eine Präsenzquote und mögliche Ansteckungspotenziale so gering wie möglich zu halten. Umsatz- und ergebnismindernde Faktoren wurden erhoben und Gegenmaßnahmen ergriffen. U. a. wurde für ca. 95 % der Mitarbeiter Kurzarbeit beantragt. Der Krisenstab wird regelmäßig über die wirtschaftliche Entwicklung unterrichtet, um weiterhin angemessen reagieren zu können.

Weitere Risiken, die im Wesentlichen aus Sach- und Haftungsschäden sowie aus einer möglichen Betriebsunterbrechung resultieren können, sind — soweit möglich — durch entsprechende Versicherungen in ausreichendem Maße abgedeckt. Ansonsten sind über die normalen, branchenüblichen Geschäftsrisiken hinaus, die Absatz- und Beschaffungsmärkte betreffend, keine weiteren Sachverhalte zu erkennen.

### 4.2 Chancenbericht

Neben der Stärkung des Familienbereichs sprechen wir erfolgreich mit weiter optimierten Seminar- und Tagungsbedingungen in vielen unserer Häuser vor allem Gruppen und Organisationen aus dem gemeinnützigen Bereich sowie Unternehmen an, die Seminare mit Auszubildenden außerhalb des Ausbildungsbetriebs durchführen. Schließlich werden auf Bundes- und Landesebene erhebliche Anstrengungen unternommen, um allein reisende Jugendliche und junge Erwachsene unter 27 Jahren mit attraktiven Angeboten und einer zeitgemäßen Ausstattung wieder stärker für Jugendherbergen zu begeistern.

Vor allem mit der modernisierten Jugendherberge Würzburg sowie den neu gebauten Jugendherbergen moun10 und Bayreuth und

voraussichtlich ab 2021 mit unserer neuen Jugendherberge München-City sprechen wir vor allem ein junges, internationales Publikum an. Wir versprechen uns daher in den kommenden Jahren deutlich mehr Übernachtungen im Segment der jungen Erwachsenen unter 27 Jahren.

In Kooperation mit dem Hauptverband auf Bundesebene werden in den kommenden Jahren vertriebliche Maßnahmen ergriffen, um den Anteil von Gästen aus dem Ausland signifikant zu erhöhen. Dieser Anteil lag in den bayerischen Jugendherbergen im Berichtsjahr bei lediglich 9,3 % und ist damit gegenüber 2018 noch einmal gesunken. Größere Investitionen werden konsequent auf diejenigen Standorte konzentriert, wo diese begründet positive Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Jugendherbergen erwarten lassen.

Mittels Potenzialanalysen für alle landesverbandseigenen Jugendherbergen werden die Marktchancen sowie der Investitionsbedarf für jede Jugendherberge ermittelt. Bestandteil dieser Analysen ist auch eine sog. Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Auswirkungen einer notwendigen Investition auf die Auslastung sowie die Ertragsentwicklung der Jugendherberge kalkuliert. Diese Ergebnisse werden in eine Nutzwertanalyse übertragen, wodurch sich ein sog. Investitionsranking ergibt.

Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine Investitionsmaßnahme durchgeführt wird, hängt also maßgeblich — wenn auch nicht ausschließlich — vom Ergebnis der Potenzial- und Nutzwertanalysen ab. Auch eine endgültige Schließung von Jugendherbergsstandorten kann das Ergebnis eines solchen Analyseprozesses sein.

Die systematische Betrachtung des Netzes bayerischer Jugendherbergen trägt wesentlich dazu bei, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Landesverbandes langfristig zu sichern.

### 4.3 Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in der hohen Abhängigkeit von der Zielgruppe Schulen, der Finanzierung der in den Jugendherbergen erforderlichen Investitionen angesichts steigender Baukosten sowie durch die Konkurrenz gewerblicher Übernachtungsanbieter.

Vor dem Hintergrund unserer Marktanstrengungen und unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Die erwarteten Erlöseinbußen aus der Coronavirus Pandemie sind derzeit allerdings nur schwer abschätzbar. Sollte die Situation mit Schließungen unserer Jugendherbergen oder sonstiger Beschränkungen in dem Reiseverhalten unserer Zielgruppen noch länger als erwartet andauern, wird der Umsatzrückgang noch höher als erwartet ausfallen und damit auch die Ergebnis- und Liquiditätssituation negativ beeinflusst werden.

## 5 Prognosebericht

Die Entwicklung der ersten zwei Monate des Jahres 2020 übertrafen bei weitem unsere Planungen. Auch die Vorausbuchungen für das Jahr lagen deutlich über den prognostizierten Werten. Für das Geschäftsjahr 2020 wurden ursprünglich 987.363 Übernachtungen bei einem DB I von ca. TEUR 10.345 geplant.

Mit der Verbreitung des Coronavirus in Deutschland, gefolgt vom Erlass des Wirtschaftsministeriums alle Jugendherbergen in Bayern mit Wirkung zum 18. März 2020 zu schließen, hat der Vorstand seine Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung in 2020 gegenüber der Planung aus dem Dezember 2019 angepasst. Wir gehen für 2020 unter der Annahme einer langanhaltenden Pandemie bis Ende Juni 2020 von einem starken Umsatzrückgang aus.

Aufgrund dieser Entwicklung wurden weitreichende Einsparungsmaßnahmen

durch DJH Bayern ergriffen, um die Liquidität zu sichern.

Investitionen sind zunächst für das Jahr 2020 eingefroren. Die geplanten Investitionen im Baubereich werden auf das Jahr 2021 verschoben, soweit möglich. Nicht davon betroffen ist das Projekt München-City. Eine Einstellung wäre kontraproduktiv unserer Liquidität gegenüber, da wir für dieses Objekt weitreichende Verträge abgeschlossen haben. Aufgeschoben wird das Projekt Regensburg, für das gerade die Planungsphase 2 abgeschlossen wurde. Kleine Baumaßnahmen, die bereits in der Umsetzung sind, werden zum Abschluss gebracht.

Mitarbeiter des Landesverbandes werden vorerst bis Ende April zur Kurzarbeit bei der Agentur für Arbeit gemeldet. Von dieser Meldung sind ca. 95 % der Belegschaft betroffen.

Momentan stehen wir mit unserer Hausbank in Verhandlungen, um über einen Zwischenkredit einem evtl. Liquiditätsengpass vorzugreifen. Des Weiteren finden Gespräche mit unserer Versicherung bzgl. der Betriebsausfallversicherung statt.

Ebenfalls führen wir Gespräche mit Gemeinden und Kommunen, um Miet- und Pachtzahlungen in das vierte Quartal zu verschieben. Forderungen bzw. Finanzmittelzusagen, die wir von und an öffentliche Träger haben, werden vorzeitig abgerufen. Um unserem öffentlichen Auftrag nachzukommen, stellen wir unsere Jugendherbergen den Städten und Kommunen bei Bedarf zur Verfügung.

Ausgehend von der jetzigen Entwicklung rechnen wir mit einer Wiederbelegung in ausgewählten Jugendherbergen ab Juli 2020 und somit prognostizieren wir deutlich reduzierte Erlöse. Unter Berücksichtigung des Wegfalls von Übernachtungen unter anderem aus dem Schulsektor, wird die Auslastung im laufenden Jahr neu bewertet. Es findet eine permanente Anpassung der Liquiditätsplanung und der Reservierung statt.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir, unter Betrachtung der aktuellen Entwicklung zur Corona-Pandemie einen negativen DB I von ca. TEUR – 1.000. Allerdings gehen wir von einer leichten Wiederbelebung im Übernachtungsbereich ab Juli 2020 aus. Sollte es zu einer Wiederöffnung kommen, rechnen wir mit ca. 80.000 Übernachtungen im zweiten Halbjahr 2020. Insgesamt kommen wir dann für das Jahr 2020 auf ca. 230.000 Übernachtungen.

Die auf der aktuellen Planung basierende Liquiditätsunterdeckung von ca. TEUR – 21.000 werden wir über ein KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 10.000, ein langfristiges Darlehen, welches bereits besichert ist, in Höhe von TEUR 6.000 und ein neues Darlehen über TEUR 5.000 ausgleichen. Darüber hinaus sind durch den Freistaat Bayern weitere Mittel an die Jugendherbergen avisiert worden.

Die vorhandenen Rücklagen und stillen Reserven der Gesellschaft werden noch positiv gewertet, allerdings abhängig davon, wie sich das Geschäftsjahr aufgrund der Coronavirus Pandemie weiter entwickeln wird. Die Aussagen zur Geschäftsentwicklung sind daher mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

München, den 5. Mai 2020

Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Bayern e.V.

Der Vorstand

**Michael Gößl**     **Winfried Nesensohn**

# Bilanz

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVA	31.12.2019 (EUR)		31.12.2018 (EUR)	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworben. Konzessionen, gewerb. Schutzrechte u. ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	134.325,00		99.885,00	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	134.325,00	51.053,51	150.938,51
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	63.261.330,59		68.008.700,69	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5152509,14		5.684.939,51	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.164.736,15	78.578.575,88	5.787.315,44	79.480.955,64
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen		189.100,00		62.100,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>78.902.000,88</b>		<b>79.693.994,15</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	569.459,09		542.045,01	
2. Verlagsprodukte und sonstige Waren	133.503,46	702.962,55	163.430,72	705.475,73
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	613.064,21		581.828,50	
2. Forderungen ggü. HVB und LVB	52.936,95		48.960,66	
3. Forderungen ggü. der öffentl. Hand	1.235.274,17		1.950.774,12	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	125.759,17	2.027.034,50	98.597,61	2.680.160,89
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>13.801.079,16</b>		<b>4.601.976,47</b>	
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>16.531.076,21</b>		<b>7.987.613,09</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzung</b>	<b>2.290.436,53</b>		<b>1.773.251,53</b>	
<b>Summe Aktiva</b>	<b>97.723.513,62</b>		<b>89.454.858,77</b>	

PASSIVA	31.12.2019 (EUR)	31.12.2018 (EUR)
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Vereinskapital	12.650.651,53	12.650.651,53
II. Rücklagen	26.622.000,00	22.975.000,00
III. Bilanzgewinn	3.207.827,64	5.804.342,67
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>42.480.479,17</b>	<b>41.429.994,20</b>
<b>B. Sonderposten Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	<b>18.933.490,62</b>	<b>20.482.134,12</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.160.418,07	2.723.909,20
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>3.160.418,07</b>	<b>2.723.909,20</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.777.385,00	4.134.601,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.334.399,12	4.556.391,70
3. Erhaltene Anzahlungen	2.687.774,76	2.512.626,33
4. Verbindlichkeiten ggü. der öffentl. Hand	1.770.102,46	1.853.694,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten	9.920.694,09	10.155.921,05
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>31.490.355,43</b>	<b>23.213.234,59</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1.658.770,33</b>	<b>1.605.586,66</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>97.723.513,62</b>	<b>89.454.858,77</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	2019 (EUR)		2018 (EUR)	
1. Erlöse des Jugendherbergswerk		39.644.008,65		36.628.841,10
2. Sonstige betriebliche Erträge		7.371.559,14		3.585.347,69
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-4.561.303,77		-4.198.054,27	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-11.846.953,78	-16.408.257,55	-9.763.436,85	-13.961.491,12
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-16.495.004,18		-15.552.557,99	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.711.892,45	-20.206.896,63	-3.486.407,45	-19.038.965,44
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.303.565,68		-4.854.638,14	
b) abzüglich Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens	1.768.117,05	-3.535.448,63	1.800.736,32	-3.053.901,82
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.509.378,69		-5.665.431,21
7. Erträge aus Beteiligungen		171.000,00		167.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.243,00		0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-430.100,42		-306.888,92
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-59.189,02		-22.082,42
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.057.539,85</b>		<b>-1.667.572,14</b>
12. Sonstige Steuern		-7.054,88		-7.280,77
<b>13. Jahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)</b>		<b>1.050.484,97</b>		<b>-1.674.852,91</b>

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Angaben zum Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019:

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss des Deutschen Jugendherbergswerk Landesverband Bayern e.V., München sowie den Lagebericht geprüft.

Mit Datum vom 5. Mai 2020 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt, der zusammen mit dem vollständigen Jahresabschluss des Deutschen Jugendherbergswerk Landesverband Bayern e.V., bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, sowie dem Lagebericht des Deutschen Jugendherbergswerk Landesverband Bayern e.V. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 im Prüfungsbericht der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft abgedruckt ist.

### Nach Beurteilung des Abschlussprüfers

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaftengeltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 238 bis 289 HGB) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Vereins zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Vereins. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.





## Impressum

### Herausgeber:

Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Bayern e.V.  
Mauerkircherstraße 5  
81679 München  
Tel.: (089) 92 20 98-0  
Fax: (089) 92 20 98-40  
[www.bayern.jugendherberge.de](http://www.bayern.jugendherberge.de)

Diese Broschüre wurde klimaneutral gedruckt auf:  
120 g Recyclingpapier

© Mai 2020

