



# Durchführungsstudie zur Realisierung eines neuen Jugendherbergsstandortes in Eutin

im Auftrag des DJH-Landesverband Nordmark e.V.

Erstellt von:

Vota Freizeit und Spezialimmobilien Beratung GmbH  
und

NIT Institut für Tourismus- und Bäderforschung in  
Nordeuropa GmbH

November 2018

<b>1. Einleitung</b>	S.5	<b>3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin</b>	S.34
<b>2. Makrostandort Eutin</b>	S.9	3.1 Lage	S.35
2.1 Fläche und Einwohner	S.11	3.2 Erreichbarkeit / Verkehrsanbindung	S.36
2.2 Bevölkerungsentwicklung	S.12	3.3 Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	S.36
2.3 Kaufkraft	S.14	3.4 Grundstücksgröße	S.37
2.4 Branchen	S.15	3.5 Bebauungsplan	S.37
2.5 Öffentlicher Sektor	S.16	3.6 Erschließung	S.37
2.6 Arbeitslosenquote	S.18	3.7 Pkw-Stellplätze	S.37
2.7 Touristische Schwerpunkte	S.19	3.8 Umfeld und Image	S.38
2.8 Touristische Infrastruktur	S.20	3.9 Erholungs- und Freizeitwert	S.38
2.9 Positionierung und touristisches Profil	S.23	3.10 Externe Einflüsse	S.38
2.10 Entwicklung der touristischen Nachfrage	S.24	3.11 Zusammenfassung	S.39
2.11 Zielgruppen der touristischen Nachfrage	S.26		
2.12 Entwicklungspotenziale	S.31		
2.13 Zusammenfassung	S.33		

<b>4. Angebotsanalyse</b>	S.40	<b>7. SWOT-Analyse</b>	S.110
4.1 Vorbemerkung	S.41	<b>8. Exkurs: Jugendherbergen – mehr als Bett und Brötchen</b>	S.120
4.2 Wettbewerbsanalyse	S.42	<b>9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin</b>	S.125
4.3 Expertengespräche	S.58	9.1 Positionierung	S.126
4.4 Zusammenfassung	S.67	9.2 Zielgruppen	S.128
<b>5. Nachfrageanalyse</b>	S.70	9.3 Zielgruppeneignung Musikgruppen	S.129
5.1 Vorbemerkung	S.71	9.3.1 Analyse ausgewählter Musik-Jugendherbergen	S.138
5.2 Reiseanalyse 2017	S.72	9.3.2 DJH-Anforderungskatalog “Zielgruppeneignung Musikgruppen”	S.140
5.3 Gästebefragung Schleswig-Holstein 2017	S.78	9.4 Standard der Jugendherberge Eutin	S.142
5.4 Grundlagenstudie Kinder- und Jugend-tourismus in Deutschland	S.84	9.5 Zusammenfassung	S.149
5.5 Zusammenfassung	S.94	<b>10. Prognose der relevanten Kennzahlen</b>	S.151
<b>6. Beteiligungs-Workshop</b>	S.99	10.1 Vorbemerkung	S.152
6.1 Zielsetzung und Durchführung	S.99	10.2 Benchmarking Übernachtungen	S.153
6.2 Ergebnisse	S.100	10.3 Benchmarking Übernachtungen pro Bett und Auslastung	S.157
6.3 Zusammenfassung	S.108	10.4 Benchmarking Bettenkapazität	S.158

<b>11. Prognose der Wirtschaftlichkeit</b>	S.160
11.1 Vorbemerkung	S.161
11.2 Vorgehensweise	S.166
11.3 Modellrechnung nach drei Szenarien	S.169
11.4 Zusammenfassung	S.173
<b>12. Regionalwirtschaftliche Effekte</b>	S. 175
<b>13. Gesamtbewertung der Machbarkeit</b>	S.182
<b>14. Handlungsempfehlungen</b>	S.186
<b>15. Anhang</b>	S.189

## Hintergrund

Im Jahr 2007 musste die alte Jugendherberge auf der Jahnhöhe in Eutin geschlossen werden. Hohe bauliche Investitionssummen (u.a. für den Brandschutz) machten diesen Schritt unausweichlich. Seitdem gab es immer wieder Gespräche zwischen der Stadt Eutin und dem DJH-Landesverband Nordmark e.V., um die Möglichkeiten zur Etablierung einer neuen Jugendherberge zu sondieren. Im Verlauf der Vorüberlegungen kristallisierte sich „Kultur / Musik“ als profilgebender Schwerpunkt der geplanten Jugendherberge heraus, da Eutin als Kultur- und Musikstadt (Eutiner Festspiele, Schloss etc.) optimale Voraussetzungen für Kulturerlebnisse und kulturelle Synergien mitbringt.

Als potenzieller Standort wird das Grundstück gegenüber der Operscheune auf dem ehemaligen Bauhofgelände in Eutin favorisiert. Die Stadt Eutin ist an einer neuen Jugendherberge sehr interessiert und ist sowohl inhaltlich (u.a. Mitwirkung in der Steuerungsgruppe) als auch finanziell an dem Projekt beteiligt.

## Aufgabenstellung

Im April 2018 hat der Landesverband Nordmark e.V. die Arbeitsgemeinschaft aus den Beratungsunternehmen VOTA und NIT mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Aufgabe der Studie ist es, die Erfolgchancen für das angestrebte Jugendherbergsprojekt am geplanten Standort „Alter Bauhof in Eutin“ zu untersuchen. Dabei stehen standortbezogene und marktseitige Faktoren (Nachfrage, Angebot/ Wettbewerb) ebenso im Fokus wie betriebswirtschaftliche Aspekte. Neben der Ermittlung der Marktpotenziale und der Überprüfung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit soll die Machbarkeitsstudie Fragen zur inhaltlich-konzeptionellen Positionierung und Zielgruppenfokussierung klären.

Parallel zum Auftrag wurde eine Steuerungsgruppe aus Vertretern des DJH-Landesverbands Nordmark, der Stadt Eutin und der beauftragten Arbeitsgemeinschaft gebildet. Im Rahmen der insgesamt vier Treffen in Eutin wurden Zwischenergebnisse diskutiert sowie die nächsten Arbeitsschritte abgestimmt. An dieser Stelle sei den Vertretern von DJH und der Stadt Eutin für ihr großes Engagement und die angenehme Arbeitsatmosphäre gedankt sowie dem Bauamt der Stadt Eutin für die Überlassung seiner Besprechungsräume.

Ebenfalls im Rahmen des Beratungsauftrags wurde ein Beteiligungs-Workshop durchgeführt, um auch Vertreter aus Kultur, Tourismus, Politik und Wirtschaft aus Eutin und Umgebung inhaltlich an dem Projekt zu beteiligen und mögliche Synergieeffekte mit den betreffenden Institutionen zu ermitteln. Hier gilt unser besonderer Dank der Stadt Eutin für die Unterstützung bei der „Rekrutierung“ der Workshop-Teilnehmer und die freundliche Bereitstellung des Torhauses, das für eine inspirierende Atmosphäre am genius loci sorgte.

## Aufbau

Die Studie gliedert sich grob in die Bearbeitungsbausteine:

- Standortanalyse: Makro- und Mikrostandortanalyse
- Marktanalyse: Angebots- und Nachfrageanalyse
- Betriebskonzept und
- Wirtschaftlichkeitsprognose

Die **Standortanalyse** dient dazu, die gegenwärtigen sowie die zukünftig absehbaren Gegebenheiten im räumlichen Umfeld des Projekts zu untersuchen und anhand ihrer Relevanz für den Markt zu beurteilen. Bei dem Makrostandort handelt es sich um die großräumliche Umgebung, in diesem Fall die Stadt Eutin. Der **Makrostandort Eutin** wird sowohl hinsichtlich seiner sozio-demografischen und wirtschaftlichen Kennzahlen wie auch im Hinblick auf seine touristische Infrastruktur und die touristischen Entwicklungspotenziale analysiert. Bei dem **Mikrostandort** handelt es sich um das projektierte Grundstück auf dem Bauhofgelände und die unmittelbar angrenzende Umgebung. Die wesentlichen Faktoren wurden im Rahmen einer Standort-Begehung am 15. Mai 2018 durch die Gutachter überprüft.

Die **Marktanalyse** setzt sich aus der Angebots- und Nachfrageanalyse zusammen. Die **Angebotsanalyse** stellt die aktuelle Wettbewerbssituation für Gruppenunterkünfte innerhalb eines Radius von bis zu 40 PKW- bzw. Bahn-Minuten um Eutin dar. Um den Bedarf für Jugend-/Gruppenunterkünfte und insbesondere für eine neue Jugendherberge Eutin besser einschätzen zu können, wurden ergänzend fünf leitfadengestützte **Expertengespräche** durchgeführt. Die **Nachfrageanalyse** dient dazu, die aktuellen und zukünftigen Nachfragepotenziale für die geplante Jugendherberge zu ermitteln. Dafür wurden von NIT exklusive Sonderauswertungen der Reiseanalyse 2017, der Gästebefragung Schleswig-Holstein 2017 und der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendtourismus (2013) durchgeführt.

Weitere Erkenntnisse zu den Marktchancen sowie zu der künftigen konzeptionellen Ausrichtung und Ausgestaltung der Jugendherberge lieferte der **Beteiligungs-Workshop** mit Akteuren aus Kultur, Tourismus, Politik und Wirtschaft, der am 25. Juni 2018 in Eutin stattfand.

Die **SWOT-Analyse** stellt die wesentlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aus der Standortanalyse, der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie aus dem Beteiligungs-Workshop dar.

Im Kapitel **Betriebskonzept** wird die Idee einer Positionierung als Kultur-Jugendherberge mit Musik-Schwerpunkt, die bereits in vorangegangenen Gesprächen zwischen dem DJH-Lvb Nordmark und der Stadt Eutin entstand, geprüft und auf Basis der Ergebnisse der Marktanalyse und des Beteiligungs-Workshops weiterentwickelt. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Zielgruppenfokussierung „außerschulische und schulische Musikgruppen“ bzw. der Eignung als Musik-Jugendherberge.

Die **Prognose der relevanten Kennzahlen**, die überwiegend anhand von Vergleichsdaten bestehender Jugendherbergen des Landesverbands erfolgt, führt zur Entwicklung von drei Szenarien mit unterschiedlichen Bettenkapazitäten, Auslastungen und Übernachtungszahlen (pessimistisch, realistisch und optimistisch), die die Basis für die Berechnungen und Prognosen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit darstellen. Zur **Berechnung der Wirtschaftlichkeit** wurden die Werte der einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen der Benchmark-Herbergen, in ein EBITDA-Berechnungsschema eingepflegt und um Zins- und Tilgungsleistungen sowie die Abschreibungsbetrachtung ergänzt. Die Prognoserechnungen beziehen sich auf einen 25-Jahres-Zeitraum.

Die **Prognose der regionalwirtschaftlichen Effekte** legt die Wertschöpfungseffekte der Jugendherberge Eutin auf die örtliche und regionale Wirtschaft (das generierte Einkommen und daraus abgeleitet die generierten Arbeitsplätze und Steuereinnahmen) dar.

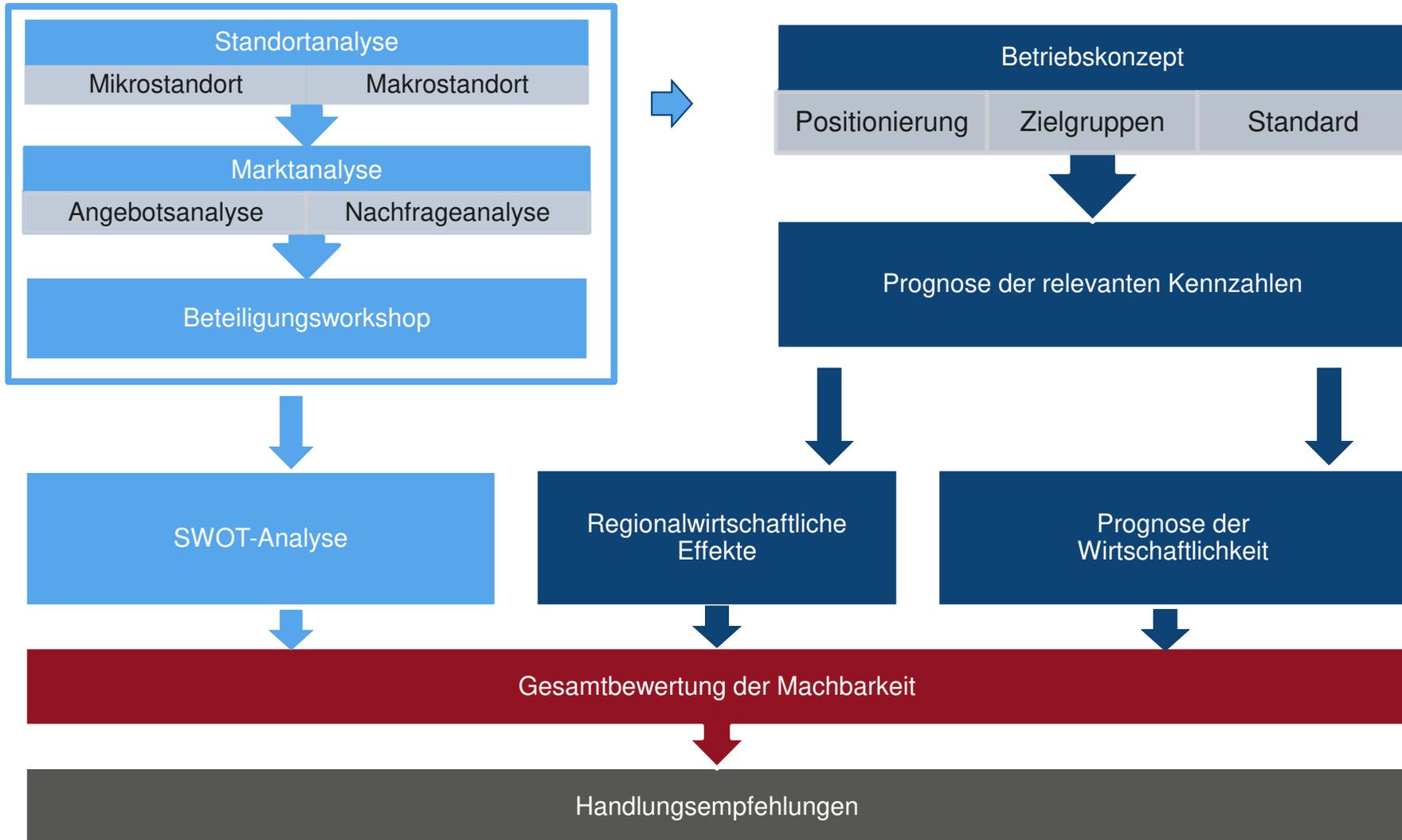
Der Bericht schließt ab mit einer zusammenfassenden **Beurteilung der Machbarkeit** und **Handlungsempfehlungen**.

Das NIT zeichnet in der vorliegenden Studie für die Makrostandortanalyse (inkl. SWOT-Analyse des Makrostandorts), die Angebots- und Nachfrageanalyse sowie für die Prognose der regionalwirtschaftlichen Effekte verantwortlich. Die übrigen Bearbeitungsbausteine wurden von VOTA verfasst.

Die Übersicht auf der folgenden Seite verdeutlicht, wie die einzelnen Projektbausteine miteinander verknüpft sind.

Anm.: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden im vorliegenden Bericht bei Personenbezeichnungen meist männliche Substantive verwendet. Gemeint ist in diesen Fällen stets auch die weibliche Form der Begriffe.

# Übersicht über die Projektbausteine



## 2. Makrostandort Eutin

2.1 Fläche und Einwohner

2.2 Bevölkerungsentwicklung

2.3 Kaufkraft

2.4 Branchen

2.5 Öffentlicher Sektor

2.6 Arbeitslosenquote

2.7 Touristische Schwerpunkte

2.8 Touristische Infrastruktur (Touristische Basisinfrastruktur, Suprastruktur und Aktivitätsinfrastruktur)

2.9 Positionierung und touristisches Profil

2.10 Entwicklung der touristischen Nachfrage

2.11 Zielgruppen der touristischen Nachfrage

2.12 Entwicklungspotenziale

2.13 Zusammenfassung

- In diesem Kapitel wird der **Makrostandort Eutin** sowohl hinsichtlich seiner sozio-demografischen und wirtschaftlichen Kennzahlen wie auch im Hinblick auf seine touristische Infrastruktur und die touristischen Entwicklungspotenziale analysiert.
- Dabei wurden insbesondere folgende Quellen genutzt:
  - Amtliche Statistiken
  - Stadtentwicklungsbericht Eutin, 2016
  - Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin, 2013
  - Wirtschaftsstandort Eutin, 2016
  - Die Website der Stadt Eutin
- Zusätzlich wurden Ergebnisse aus dem „Tourismuskonzept für die Holsteinische Schweiz 2030“ integriert, welches das NIT aktuell in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten von TGP (Lübeck) und Coaching und Beratung Simoneit (Nordstrand) erstellt. Das Konzept wird am 3. Dezember 2018 im Plöner Schloss präsentiert und in diesem Zuge auch veröffentlicht.



### Fläche und Einwohner

- Kreisstadt und Mittelzentrum mit großem Verflechtungsgebiet in Ostholstein und der Holsteinischen Schweiz mit vier Dorfschaften: Fissau, Neudorf, Sibbersdorf, Sielbeck
- Fläche: 41,4 km<sup>2</sup> (31.12.2015); 14% der Fläche der LTO Tourismuszentrale Holsteinische Schweiz (TZHS)
- Bevölkerung: 17.594 (31.12.2017), Anteil an der LTO TZHS: 37%
- Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2016: +8%
- Bevölkerungsanteil 65+ 2016: 26%
- Bevölkerungsstrukturentwicklung 2006-2016 Anteil 65+: +3%-Punkte

Quelle: Einwohnermeldeamt Eutin, Statistik-Nord (verschiedene Jahrgänge), Die Bevölkerung in den Gemeinden SHs, Kiel, Bertelsmann-Stiftung (Prognose 2030: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) und eigene Berechnungen

## Bevölkerungsentwicklung

	2017	2016	2006	2006-2016	Prognose 2030
Bosau	3 405	3 416	3 549	-4%	k. A.
<b>Eutin, Stadt*</b>	<b>16 958</b>	<b>17 041</b>	<b>17 334</b>	<b>-2%</b>	<b>16.500</b>
Malente	10 606	10 616	10 876	-2%	9.950
Schönwalde / Bungsb.	2 541	2 591	2 526	+3%	k. A.
Bösdorf	1 371	1 322	1 597	-17%	k. A.
Dersau	903	903	904	0%	k. A.
Grebin	942	929	989	-6%	k. A.
Plön, Stadt	8 926	8 903	12 869	-31%	8.440
<b>LTO-Raum</b>	<b>45.652</b>	<b>45.721</b>	<b>50.644</b>	<b>-10%</b>	<b>k. A.</b>
Kreis Plön	128 959	128 703	135 562	-5%	122.440
Kreis Ostholstein	201 273	200 813	205 952	-2%	194.790
Schleswig-Holstein	2 889 622	2 881 926	2 834 254	+2%	2.816.080

Quelle: Statistik-Nord (verschiedene Jahrgänge), Die Bevölkerung in den Gemeinden SHs, Kiel, Bertelsmann-Stiftung (Prognose 2030: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) und eigene Berechnungen (Hinweis zu Plön: Die oben genannte Einwohnerzahl für das Jahr 2006 bezieht die Bundeswehrangehörigen in der MUS Plön ein. Die Einwohnerzahl lt. Einwohnermeldeamt lag 2006 bei 9.670. Damit ergibt sich ein Bevölkerungsverlust in Plön in Höhe von 8%.)

\* Die genannten Werte der Vergleichsstatistik weichen von der Statistik des Einwohnermeldeamts ab (2017: 17.594, 2016: 17.733, 2006: 16.346, 2006-2016: +8%)

## Bevölkerungsentwicklung: Anteil Personen im Alter 65+

	2016	2006	2006-2016	Prognose 2030	Anteil Personen im Alter 65+
Bosau	21%	19%	+2%-Pkte.	k. A.	zunehmend
<b>Eutin, Stadt</b>	<b>27%</b>	<b>24%</b>	<b>+3%-Pkte.</b>	<b>34%</b>	<b>zunehmend</b>
Malente	29%	27%	+2%-Pkte.	35%	zunehmend
Schönwalde / Bungsberg	24%	20%	+4%-Pkte.	k. A.	zunehmend
Bösdorf	26%	22%	+4%-Pkte.	k. A.	zunehmend
Dersau	26%	22%	+4%-Pkte.	k. A.	zunehmend
Grebin	21%	18%	+3%-Pkte.	k. A.	zunehmend
Plön, Stadt	30%	18%	+12%-Pkte.	38%	zunehmend
<b>LTO-Raum</b>	<b>27%</b>	<b>22%</b>	<b>+5%-Pkte.</b>	<b>k. A.</b>	<b>zunehmend</b>
nachrichtlich					
Kreis Plön	26%	21%	+5%-Pkte.	32%	zunehmend
Kreis Ostholstein	27%	24%	+3%-Pkte.	34%	zunehmend
SH	23%	20%	+3%-Pkte.	28%	zunehmend

Quelle: Statistik-Nord (verschiedene Jahrgänge), Die Bevölkerung in den Gemeinden SHs, Kiel, Bertelsmann-Stiftung (Prognose 2030: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) und eigene Berechnungen (Hinweis zu Plön: Summe der 65+ Einwohner/innen der Stadt Plön beträgt mit Stand 31.12.2006 unter Herausrechnung der Bundeswehrangehörigen = 2.221 Personen. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil von 23%.)

### **Kaufkraft**

Die Kaufkraft gibt die durchschnittliche Haushaltskraft pro Einwohner an. Für die Berechnung wird die Summe aller Haushaltsnettoeinkommen durch die Anzahl der Haushalte dividiert. Die Kaufkraft lässt einen Rückschluss auf die wirtschaftliche Stärke der Kommune bzw. ihrer Einwohner zu.

Im Jahr 2015 lag die Kaufkraft bei 21.039 Euro je Einwohner. In 2016 sank sie um 0,8% auf 20.870 Euro je Einwohner. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft lag 2016 bei 6.444 Euro je Einwohner. Die Kaufkraftkennziffer beträgt 97,7.

Quelle: IHK Schleswig-Holstein

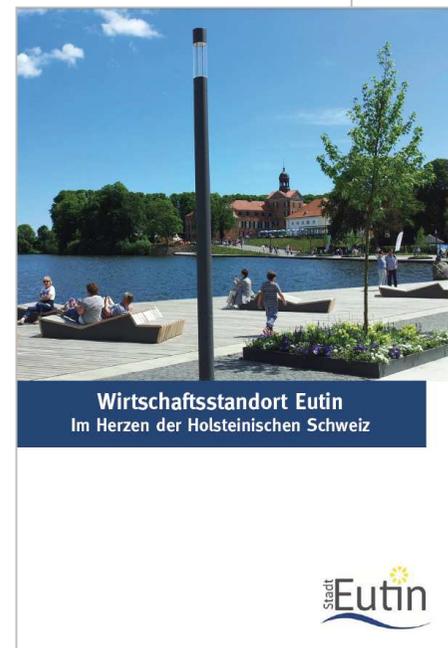
## Branchen

### Innenstadt:

- Mehr als 150 Einzelhandelsbetriebe
- Magnetbetriebe: LMK Einkaufswelt, Holtex und Edeka, ab 2020: Woolworth
- Der Schwerpunkt des innerstädtischen Angebots entfällt auf Bekleidung, Schuhe und Sport.
- Wochenmarkt mit vielen Direktvermarktern aus der Region.
- Die Bäderregelung ermöglicht den Geschäften zwischen Ostern und dem Ende der Herbstferien die Sonntagsöffnung. Es gibt regelmäßig verkaufsoffene Aktionssonntage mit Rahmenprogramm der Wirtschaftsvereinigung Eutin (WVE).

### Gewerbegebiete:

- 26 ha Gewerbeflächen am Standort Unternehmenspark Holsteinische Schweiz und Lübecker Straße mit rund 800 Arbeitsplätzen. Erweiterung des Gewerbegebietes um weitere 17ha ist aktuell in Planung.
- Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (egoh) unterstützt Unternehmen bei der Ansiedlung in Eutin und bietet einen umfassenden Beratungsservice an. Sie vermarktet die Gewerbegebiete im Kreis und erleichtert Existenzgründern den Start im Eutiner Gewerbezentrum.



Quelle: GMA (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin; Stadt Eutin (2017): Wirtschaftsstandort Eutin 2016

### Öffentlicher Sektor

Folgende öffentliche Einrichtungen bzw. Initiativen könnten für die Jugendherberge Eutin relevant sein:

- Kinder und Jugendeinrichtungen:
  - 10 Kindertagesstätten
  - 6 Schulen: Albert-Mahlstedt-Schule (Förderzentrum), Gustav-Peters-Schule (Grundschule), Wilhelm-Wisser-Schule (Gemeinschaftsschule), Carl-Maria-von-Weber-Gymnasium, Johann-Heinrich-Voß-Schule (Gymnasium), Berufliche Schule des Kreises Ostholstein in Eutin. Derzeit läuft eine umfassende Schulentwicklungsplanung im Bereich Grund- und Gemeinschaftsschule.
  - Jugendzentrum Eutin (Haus der Jugend)
- Volkshochschule Eutin
- Öffentliche Kultureinrichtungen: Kreis- und Landesbibliothek, Stiftung Schloss Eutin, Kreismusikschule, Ostholstein-Museum
- Städtepartnerschaften der Stadt Eutin:
  - Lawrence, Kansas (USA)
  - Guldborgsund Kommune (Dänemark)
  - Putbus auf Rügen
  - Stadt Xinchang (China, Freundschaftsvereinbarung)

Quelle: <http://www.vg-eutin-suesel.de> (eingesehen am 03.07.2018)

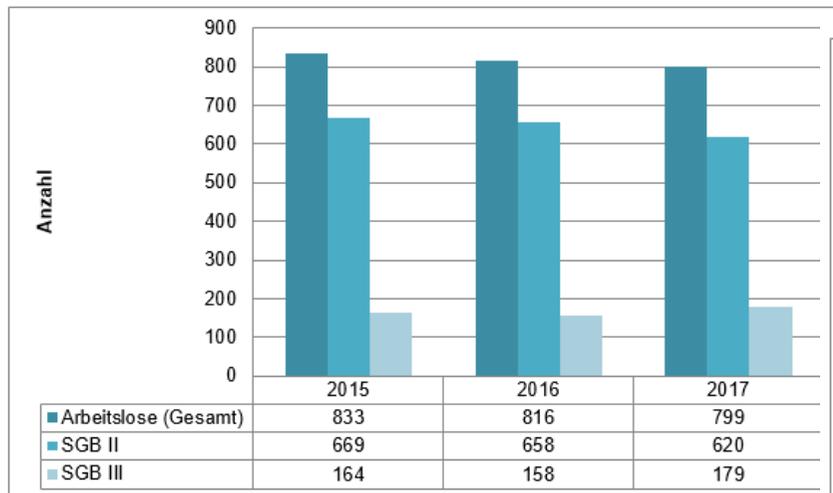
### Öffentlicher Sektor

- Sportvereine und -stätten:
  - Zahlreiche Vereine, die sich in der Arbeitsgemeinschaft Eutiner Sportvereine organisiert haben
  - 5 Sportplätze und Leichtathletik-Stadion auf der Sportanlage Waldeck in Fissau
  - Hans-Heinrich-Sievert-Halle in der Holstenstraße sowie 6 Schulsport halls und zahlreiche Sportstätten für einzelne Sportarten (aktuell weitere Erhöhung der Kapazitäten)
  - Schwimmhalle am Eutiner See (Kirsten-Bruhn-Bad)
- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
  - Anbindung an die Bahnstrecke Kiel-Lübeck im 30min-Takt
  - Der Kreis Ostholstein ist Aufgabenträger für den Buslinienverkehr in Ostholstein. Die Stadt Eutin finanziert dabei maßgeblich die im Bereich des Stadtverkehrs Eutin erbrachten Verkehrsleistungen mit einem jährlichen Festbetrag.
- Die Stadt Eutin fördert Institutionen und Projekte, die das kulturelle Leben in der Stadt Eutin fördern und weiterentwickeln. Auf der Website sind über 30 Kulturschaffende in Eutin gelistet, die jedes Jahr zahlreiche Veranstaltungen durchführen.
- Eutin ist seit 2013 Fairtrade-Stadt

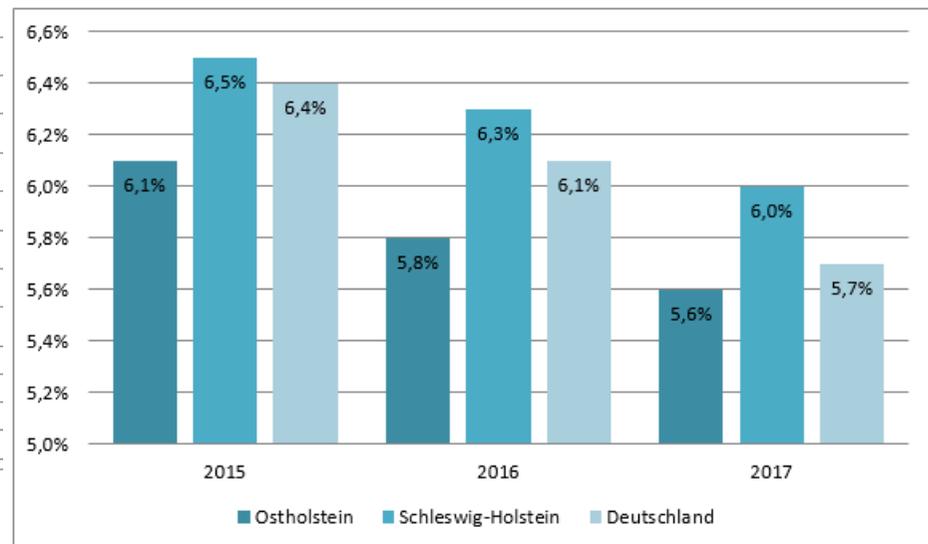
Quelle: <http://www.vg-eutin-suesel.de> (eingesehen am 03.07.2018)

## Arbeitslosenzahl und Arbeitslosenquote

816 Arbeitslose in 2016 stehen insgesamt 799 Arbeitslosen in 2017 gegenüber. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen ist also leicht gesunken. Für die Stadt Eutin kann keine plausible Arbeitslosenquote genannt werden. Diese werden von der Bundesagentur für Arbeit nur für Gemeinden mit mehr als 15.000 zivilen Erwerbspersonen veröffentlicht, da bei kleinen Gebietseinheiten eine überzeichnete Quote nicht auszuschließen ist. Betrachtet man jedoch die Arbeitslosenquoten der letzten drei Jahre vom Kreis Ostholstein, dem Land Schleswig-Holstein und Deutschland Gesamt, so sieht man deutlich, dass die Quoten konstant gesunken sind. Dies lässt mutmaßen, dass auch die Arbeitslosenquote der Stadt Eutin mit den Jahren gesunken ist.



Entwicklung der Arbeitslosenzahlen



Entwicklung der Arbeitslosenquote

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, gemäß Stadtentwicklungsbericht Eutin 2018

## Touristische Schwerpunkte

- Eutin ist touristischer Anziehungspunkt der Holsteinischen Schweiz inklusive der Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe sowie Zweitwohnungssteuer.
- Tourismusorganisation: Eutin GmbH (Tourist-Information) in Kooperation mit der TZHS
- Touristischer Schwerpunkt sind v.a. das Schlossumfeld inkl. Schlossgarten und Historischem Küchengarten sowie der Seepark und weitere Kultureinrichtungen.
- Dörfliche Ortsteile mit touristisch unterschiedlicher Attraktivität und Aktivität. Höhere touristische Bedeutung haben die Dorfschaften Fissau (Suprastruktur: Ferienhof, Gasthaus, einige Ferienwohnungen, Hotel Seeschloss, Naturpark-camping Prinzenholz sowie Anleger Kellersee-Rundfahrt) und Sielbeck (Jagdschloss Sielbeck).
- Triebfeder des Tourismus in Eutin aus ökonomischer Sicht sind neben den bedeutenden kulturellen Bauten, Schlösser und Museen, die Veranstaltungen, Märkte und Feste, zuletzt natürlich auch die Landesgartenschau.

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)  
Screenshot: <https://www.holsteinischeschweiz.de/eutin>

**Holsteinische Schweiz naturschön** Kontakt Sitemap mobile Seite Suchen...

Menü Suchen & Buchen Karte

### Eutin - "Weimar des Nordens"

Altstadt, Schloss, Seen

Sie sind hier: Startseite > Orte > Eutin

#### Suchen & Buchen

Anreise: 21.11.2018  
Abreise: 28.11.2018

Personen  
Erwachsene: 2  
Kinder: 0

Unterkünfte suchen

#### Willkommen in Eutin - Kultur trifft Natur

„Weimar des Nordens“ wird Eutin gern liebevoll genannt: In landschaftlich hoch-reizvoller Natur, umgeben von zahlreichen Seen, Wäldern und sanften Hügeln, lebten auch hier im ausgehenden 18. Jahrhundert um einen eigentlich kleinen Herzogshof große Persönlichkeiten - so wirkte der Goethe-Maler Wilhelm Tischbein hier, der Homer-Übersetzer Voß war hier Schulmeister oder der Komponist Carl Maria v. Weber wurde in Eutin geboren. Ihm zu Ehren finden übrigens im Sommer im Schlossgarten die **Eutiner Festspiele** statt - Musiktheater direkt am Seeufer und unter freiem Himmel.

Das imposante Schloss am See, die Stadtbucht, die historische Altstadt und der altstadtnahe Englische Landschaftsgarten laden zum Verweilen in Eutin ein.

Zur Landesgartenschau 2016 hat sich Eutin auf den Weg einer kontinuierlichen Entwicklung gemacht. Seepark, Stadtbucht, Schlossgarten, Küchengarten ... haben eine neue, ganz besondere Facette Eutins hervorgebracht. Und Achtung: In den kommenden Jahren ist im Altstadtbereichen mit weiterer Verschönerung zu rechnen!

#### Eutin

- > Weihnachten in Eutin
- > Sehenswürdigkeiten
- > Kultur & Freizeit
- > Aktuelles
- > Ferienwohnungen & Hotels buchen in Eutin
- > Alle Hotels & Ferienwohnungen in Eutin
- > Gruppen- und Tagesausflüge
- > Essen & Trinken
- > Kontakt & Anreise

Weihnachten in Eutin  
Sehenswürdigkeiten  
Kultur & Freizeit

## Touristische Basisinfrastruktur

- Landschaft: Großer Eutiner See, Uklei-See, Wälder, Naturhighlights (Bräutigamseiche, Seescharwald)
- Wasserkante: Seepark, Historische Badeanstalt, Anleger Seen-Fahrt, Badestellen, angrenzend an Kellersee, Kleiner Eutiner See, Schwentine, Sibbersdorfer See
- Ortsbild: Schlossareal (Schloss, Schlossgarten, Küchengarten, Schlossplatz), Michaeliskirche, Altstadt
- Mobilität: Bundesstraße B 76 nach Haffkrug/zur Ostsee und nach Plön, Landesstraßenverbindung in Richtung Bad Malente-Gremsmühlen (Entfernungen nach Lübeck und Kiel ca. 45 Minuten, Hamburg 90 Minuten, Autobahnanschluss A1 20 Minuten) fast ganztägiger, halbstündiger Bahnanschluss an die Oberzentren Kiel und Lübeck, zahlreiche, gut ausgeschilderte Parkmöglichkeiten, Reisebusparkplätze
- Services: Tourist-Information der Eutin GmbH

## Touristische Suprastruktur

- Beherbergung 2017:
  - 305 Betten in 9 Betrieben mit 10 Betten und mehr (2017),
  - Entwicklung 2007-2017: -8 Betriebe, Betten: -62%
  - Entwicklung 2016-2017: +/- 0 Betriebe, Betten: -2%
  - Betten in der Privatmietung: nicht bekannt, 1 Campingplatz in Schwentine-Lage sowie Wohnmobilstellplatz (24 Stellplätze, seit 2018)
- Versorgung (Gastronomie, Einzelhandel, Versorgungs-Highlights):
  - konzentrierter, vielfältiger Besatz aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Ortszentrum inkl. Vollversorger und Discounter
  - Dorflagen: Bauernhof-Cafés, Landgasthöfe

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

## Touristische Suprastruktur

Beherbergungsbetriebe mit neun bzw. zehn Betten und mehr (ohne Camping) auf der Basis der Beherbergungsstatistik des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, versch. Jahrgänge (2007 Betriebe mit neun und mehr Betten, ab 2015 Betriebe mit zehn und mehr Betten); \* Veränderung ohne Berücksichtigung der Gemeinde Grebin (Daten ab 2015 nicht mehr verfügbar)

	Betten				
	2007	2015	2016	2017	Veränderung 07/17*
Bosau	512	452	463	408	-20%
Bösdorf	252	272	272	273	+8%
Dersau	261	145	130	112	-57%
<b>Eutin</b>	<b>793</b>	<b>392</b>	<b>310</b>	<b>305</b>	<b>-62%</b>
Grebin	54	-	-	-	
Malente	2.409	2.139	2101	2.145	-11%
Plön	1.196	1.225	1.226	1.216	+2%
Schönwalde	356	230	204	220	-38%
<b>Summe TZHS*</b>	<b>5.833</b>	<b>4.855</b>	<b>4.706</b>	<b>4.679</b>	<b>-19%*</b>
<i>Reisegebiet Holsteinische Schweiz gesamt</i>	<i>6.254</i>	<i>5.654</i>	<i>5.515</i>	<i>5.458</i>	<i>-13%</i>
<i>Anteil der o.g. Orte an Reisegebiet Holsteinischer Schweiz*</i>	<i>93%</i>	<i>86%</i>	<i>85%</i>	<i>86%</i>	
Nachrichtlich: Holsteinische Schweiz inkl. Camping					

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

### Touristische Aktivitätsinfrastruktur

- **Spiel & Sport:** Schwimmhalle, Kleingolf, verschiedene Sportstätten (u. a. Fußball, Angeln, Segeln, Rudern, Reiten, Paddeln), Wandern, Walking, Jogging, Radfahren
- **Kultur & Unterhaltung:** Festspiel-Freilichtbühne, 2 Kinos
- **Museen, Besucherattraktionen, Natur-Infozentren:** Schloss, Schlossgarten, Ost-holstein-Museum, Weber-Geburtshaus und Weber-Denkmal, Alter Wasserturm, Jagdschlösschen, Heimatstube, Seenfahrten, Kutschfahrten, Integrierte Station Holsteinische Schweiz
- **Gesundheit/Wellness:** Eutin ist Standort von zwei Akutkrankenhäusern
- **Events/Feste:** Eutin bietet jährlich im Zeitraum zwischen März und Dezember eine große Zahl an Events und Veranstaltungen, u. a. ist Eutin SHMF-Standort. Dazu gehören u. a. Veranstaltungsreihen: Eutiner Festspiele, Abendmusiken, Wochenmarkt-Jazz, C.-M. von Weber-Tage, Eutiner Konzertsommer

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

## Positionierung und touristisches Profil

- Eutin – Altstadt, Schloss & Parks“
- Highlights:
  - Schloss & Garten
  - Altstadt
  - Ostholstein Museum
  - Wasserturm
  - Jagdschlösschen am Uklei-See
  - Seefahrten



### Tipps.highlights

- Schloss & Schlossplatz – prächtige, vierflügelige Anlage
- Festspiele – Musiktheater auf der Freilichtbühne am See
- Altstadt – Bummeln & Shoppen zwischen alten Fassaden
- Spannende Führungen – z. B. mit dem Nachtwächter
- Museum – Stadtgeschichte & Sonderausstellungen
- Seepark, Stadtbuch, Küchengarten – Neue Ufer & Parks
- Wasserturm – Industriedenkmal mit Weitblick
- Jagdschlösschen – sagenumwobenes Kleinod
- Seefahrten – die Natur gemütlich vom Wasser aus erleben

Tel. (0 45 21) 70 97-0  
[www.holsteinischeschweiz.de/eutin](http://www.holsteinischeschweiz.de/eutin)



Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

Bildquelle: Urlaubsmagazin Holsteinische Schweiz 2018/2019

## Entwicklung der touristischen Nachfrage

	Betten					Übernachtungen					Ankünfte				
	2007	2015	2016	2017	Ver- änd. 07/17*	2007	2015	2016	2017	Ver- änd. 07/17*	2007	2015	2016	2017	Ver- änd. 07/17*
Bosau	512	452	463	408	-20%	47.315	43.072	48.142	46.593	-2%	11.977	12.067	13.320	12.905	+8%
Bösdorf	252	272	272	273	+8%	49.154	52.949	56.649	55.030	+12%	3.242	3.361	5.322	5.186	+60%
Dersau	261	145	130	112	-57%	27.933	13.419	12.786	12.363	-56%	9.617	4.878	4.861	4.946	-49%
Eutin	793	392	310	305	-62%	66.925	32.024	34.298	31.916	-52%	20.564	13.618	15.262	13.875	-33%
Grebin	54	-	-	-		2.851	-	-	-		1.163	-	-	-	
Malente	2.409	2.139	2101	2.145	-11%	370.103	364.871	382.638	384.557	+4%	58.426	64.750	70.826	73.077	+25%
Plön	1.196	1.225	1.226	1.216	+2%	125.559	150.524	151.498	148.354	+18%	32.801	39.851	39.910	38.123	+16%
Schönwalde	356	230	204	220	-38%	31.115	20.400	20.407	17.211	-45%	4.182	3.692	3.802	3.783	-10%
<b>Summe TZHS*</b>	<b>5.833</b>	<b>4.855</b>	<b>4.706</b>	<b>4.679</b>	<b>-19%*</b>	<b>720.955</b>	<b>677.259</b>	<b>706.418</b>	<b>696.024</b>	<b>-3%*</b>	<b>141.972</b>	<b>142.217</b>	<b>153.303</b>	<b>151.895</b>	<b>+8%*</b>
<i>Reisegebiet Holsteinische Schweiz gesamt</i>	6.254	5.654	5.515	5.458	-13%	784.867	750.435	785.286	763.158	-3%	166.407	167.918	182.792	177.678	+7%
<i>Anteil der o.g. Orte an Reisegebiet Holsteinischer Schweiz*</i>	93%	86%	85%	86%		92%	90%	90%	91%		85%	85%	84%	85%	
<i>Nachrichtlich: Holsteinische Schweiz inkl. Camping</i>						896.001	909.890	968.058	930.913	+4%	189.201	211.652	234.187	223.433	+18%

Quelle: Beherbergungsbetriebe mit 9/10 Betten und mehr (ohne Camping) auf der Basis der Beherbergungsstatistik des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, versch. Jahrgänge (2007 Betriebe mit 9 und mehr Betten, ab 2015 Betriebe mit 10 und mehr Betten); \* Veränderung ohne Berücksichtigung der Gemeinde Grebin (Daten ab 2015 nicht mehr verfügbar)

## Entwicklung der touristischen Nachfrage

- Nachfrage im Tourismus mit Übernachtung 2017 / Betriebe mit 10 Betten und mehr (2017): 13.875 Ankünfte, 31.916 Übernachtungen, Aufenthaltsdauer Ø 2,3 Tage
  - Entwicklung 2007-2017: Ankünfte -33%, Übernachtungen -53%
  - Entwicklung 2016-2017 Ankünfte -9%, Übernachtungen -6%
- Campingnachfragevolumen, Besuchsreisen, Übernachtungen in Zweitwohnsitzen, Tagesreisen: Volumen derzeit unbekannt, Schätzung erfolgt im Rahmen des TEK
- Summe der Aufenthaltstage: 1,3 Mio.
  - 0,2 Mio. Aufenthaltstage im Übernachtungstourismus (ÜNT: 18%)
  - 1,1 Mio. Aufenthaltstage im Tagestourismus (TT: 82%)

Segment (Basisjahr 2017)	Volumen
1. Übernachtungen in Betrieben mit 10 und mehr Betten (ohne Kliniken)	31.916
2. Übernachtungen in Betrieben mit weniger als 10 Betten	13.698
3. Übernachtungen in Campingbetrieben (Touristik)	27.150
4. Übernachtungen in Kliniken und Sanatorien	0
5. Übernachtungen bei Freunden und Verwandten	129.680
6. Übernachtungen in Zweitwohnsitzen	22.200
7. Übernachtungen von Dauercampern	3.780
<b>Summe Übernachtungen (alle Betriebe)</b>	<b>228.424</b>
8. Tagesausflüge vom Wohnort (D) inkl. TGR	411.582
9. Tagesausflüge vom Urlaubsort	658.385
10. Tagesgeschäftsreisen (D) hier enthalten in 8.	0
<b>Summe Tagesreisende (alle Tagesreisearten)</b>	<b>1.069.967</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>1.298.391</b>

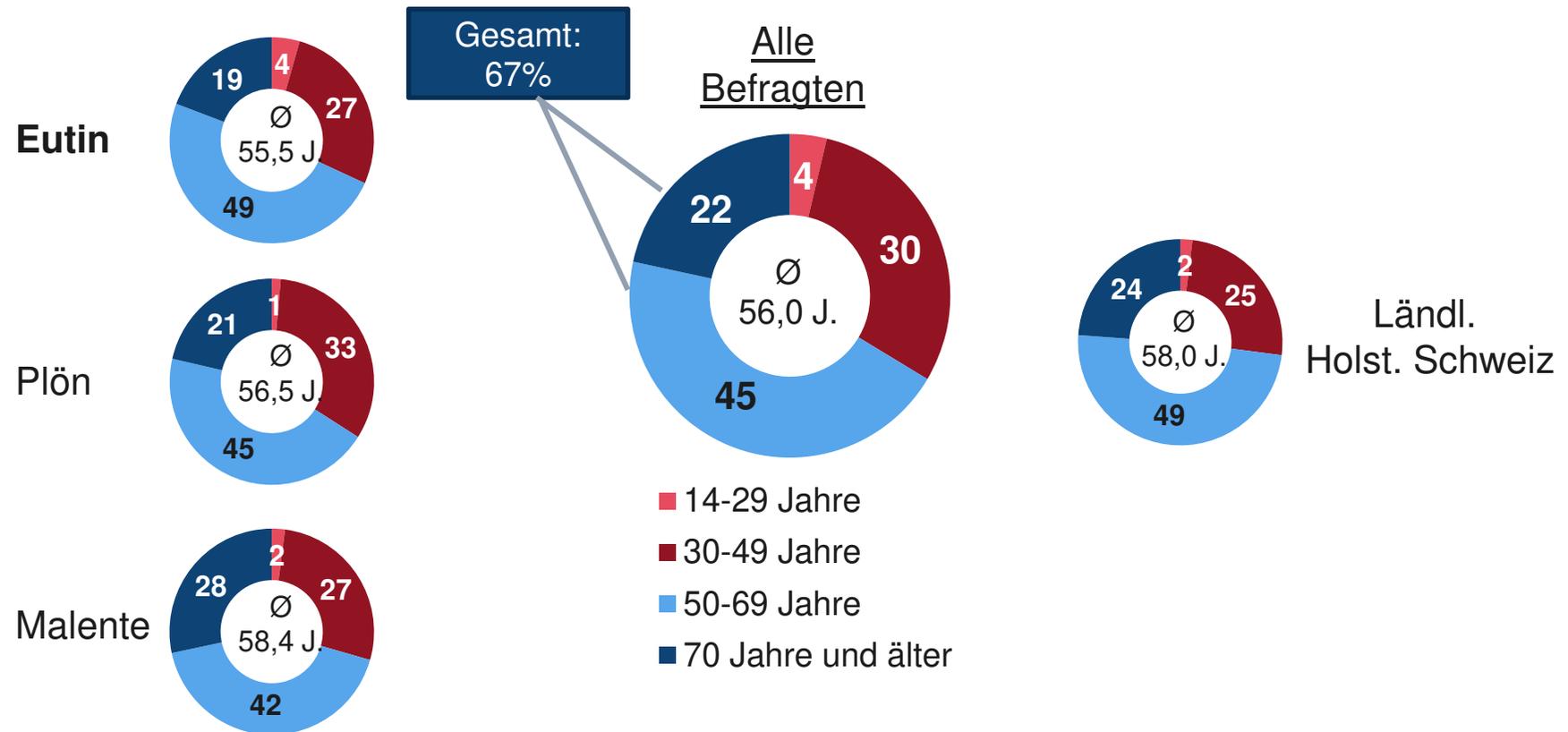
Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

### Zielgruppen der touristischen Nachfrage

- Zielgruppen (Übernachtungsgäste in gewerblichen und nicht-gewerblichen Unterkünften ohne Kliniken und ohne Camping):
  - Altersgruppen: Durchschnittsalter 55 Jahre (Regionsdurchschnitt: 56 Jahre), 40 bis 70jährige etwas häufiger vertreten, aber auch Personen 20- 29 Jahre
  - Urlaubsformen (MFN möglich): 72% Erholungsurlaub, 30% Natururlaub (Ø HS: 22%), 22% Radurlaub, 16% Aktivurlaub, 13% Kulturreise (Ø HS: 11%), 11% Städtereise (Ø HS: 7%)
  - Reisebegleitung: 80% ohne und 20% mit Kindern/Jugendlichen <18 Jahren
  - Reiseentscheidungsgründe für Eutin: v.a. die Landschaft, Gastfreundlichkeit und Natur (Flora/Fauna).

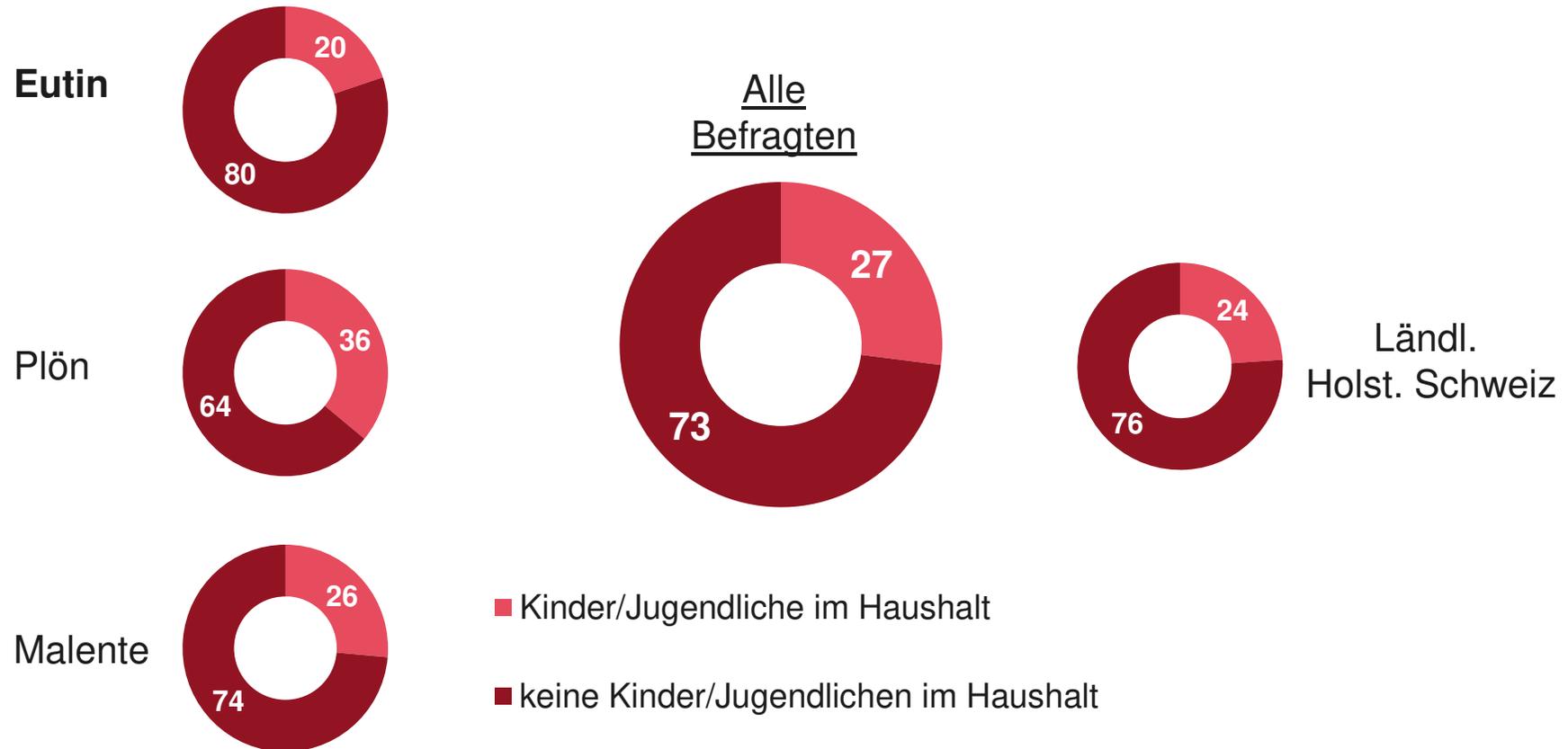
Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

## GBSH 2011: Altersstruktur der Übernachtungsgäste



Quelle: NIT 2012, GBSH 2011, Basis: Alle Befragten mit Angaben (n=865 - gewichtet), Regionen nur sektoral und saisonal gewichtet: Plön (n=131), Eutin (n=116), Malente (n=210), Ländl. Holst. Schweiz (n=202), Angaben in %, Ø in Jahren, Prozentzahlen addieren sich aufgrund von Rundungen nicht immer auf 100%; Frage 26a: Bitte tragen Sie Ihr Lebensalter ein.

## GBSH 2011: Anteil der Übernachtungsgäste mit Kindern



Quelle: NIT 2012, GBSH 2011, Basis: Alle inländischen Befragten mit Angaben (n=817 - gewichtet), Regionen nur sektoral und saisonal gewichtet: Plön (n=119), Eutin (n=111), Malente (n=199), Ländl. Holst. Schweiz (n=198), Angaben in %; Frage 26d: Leben Kinder und/oder Jugendliche in Ihrem Haushalt?

## GBSH 2011: Entscheidungsgründe der Übernachtungsgäste

Entscheidungsgründe für die Holsteinische Schweiz (TOP 10)	Alle Befragten	Plön	Eutin	Malente	Ländl. Holst. Schweiz
Landschaft/Lage	61	65	60	74	67
Anreise/Erreichbarkeit	41	43	37	50	42
Preis	33	43	36	30	34
Klima/Luft	30	37	34	37	26
Unterkunftsangebot	30	24	25	33	32
Natur (Flora & Fauna)	28	20	38	36	26
Gastfreundliche Einwohner/Vermieter	28	27	44	29	29
Radfahrmöglichkeiten	26	31	32	27	35
(Tages-)Ausflugsmöglichkeiten	17	25	15	17	20
Strand/Meer/Baden	17	19	21	21	19

Quelle: NIT 2012, GBSH 2011, Basis: alle Befragten (n=923 - gewichtet), Regionen nur sektoral und saisonal gewichtet: Plön (n=145), Eutin (n=126), Malente (n=220), Ländl. Holst. Schweiz (n=218), Angaben in %; Frage 14: Welche der folgenden Aspekte waren bei der Entscheidung für Ihr gegenwärtiges Reiseziel besonders wichtig? (Mehrere Antworten möglich!)

## GBSH 2011: Stellenwert der Kulturreisen

TOP 10 Reisearten	Alle Befragten	Plön	Eutin	Malente	Ländl. Holst. Schweiz
Erholungsurlaub	69	60	72	80	74
Natururlaub	22	24	30	27	23
Radurlaub	19	27	22	17	26
Aktivurlaub	13	20	16	12	17
Kulturreise	11	5	13	5	5
Städtereise	7	7	11	4	6
Rundreise	6	14	5	5	4
Landurlaub	6	2	6	7	9
Beruflich motivierte Reisearten (gesamt)	6	1	9	2	4
Bauernhofurlaub	4	0	4	5	5

Quelle: NIT 2012, GBSH 2011, Basis: alle Befragten (n=923 - gewichtet), Regionen nur sektoral und saisonal gewichtet: Plön (n=145), Eutin (n=126), Malente (n=220), Ländl. Holst. Schweiz (n=218), Angaben in %; Frage 5: Wie würden Sie die Art Ihrer derzeitigen Reise nennen? (Mehrere Antworten möglich).

Die Bühne des Tourismus in Eutin ist der Naturraum Holsteinische Schweiz, kleinräumlich ist dies v. a. der innerörtliche Bereich der Stadt Eutin. Hinsichtlich der Ausschöpfung des Naturraums Holsteinische Schweiz als regionaler Schauplatz des Eutin-Tourismus und der Nutzung des innerörtlichen Bereichs der Stadt Eutin werden im Rahmen des Tourismuskonzeptes Holsteinische Schweiz Entwicklungspotenziale in den folgenden Bereichen genannt:

- **Basisinfrastruktur**
  - Touristische Inwertsetzung der Wasserkantenbereiche am Seepark und im Bereich des Seescharwaldes
  - Attraktivierung des Stadtbildes im Rahmen der Städtebauförderung
  - Mobilität, v. a. der Pflegezustand der Leitsysteme für den MIV, Wanderer, Radler und Reiter, die Schaffung einer weitreichenden Barrierefreiheit, mindestens der touristisch zentralen Zonen der Stadt
- **Suprastruktur:**
  - Erhöhung der touristischen Nachfrage im Übernachtungstourismus durch die Sicherung der Bestandskapazitäten (Betriebsnachfolge/-übergaben) und Neuansiedlungen (Inklusionshotel Stadtbucht in Planung, Neueröffnung Voßhaus am Voßplatz in 2019)
  - Attraktivierung des Ferienwohnungsbestands im Hinblick auf die Zielgruppen
  - Neuansiedlung neuer Unterkunftsformen mit Impulswirkung (Jugendherberge, ggf. Erweiterung des neu gegründeten Reisemobilstellplatzes) auf das touristische Profil Eutins und die touristische Nachfrage und Wertschöpfung durch Nutzung von Potenzialflächen in Eutin
- **Aktivitätsinfrastruktur:** Entwicklung und Attraktivierung der Aktivitätsinfrastruktur für die touristischen Profilt Themen Eutins im Sinne einer Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität
  - Kulturtourismus / Gruppenreisen: Ausschöpfung der Nachfragepotenziale zum einen durch Erschließung neuer Nutzungen vor Ort (z. B. zeitlich: verlängerte Öffnungszeiten des Schlosses im Jahresverlauf) und andererseits die intensivere Kooperation mit Gruppenreiseveranstaltern und touristischen Partnern an der Ostseeküste (Lübecker Bucht)

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

- 2012 wurde das ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) beschlossen, das als Handlungsrahmen für die zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung für die kommenden 20 Jahre dient.
- Zur Umsetzung macht die Stadt Eutin folgende Angaben:
- „Zur Landesgartenschau 2016 (das erste Etappenziel für die Stadtsanierung) wurden die Areale rund um den Großen Eutiner See maßgeblich aufgewertet. Die Stadtbucht am Großen Eutiner See präsentiert sich jetzt mit einer einladenden Promenade mit Holzdeck und neuen Sitzmöglichkeiten. Der Seepark, ein vorher eher wenig genutztes Areal, ist jetzt Freizeit- und Aktivitätsbereich für Jung und Alt mit Sichtachsen zum Wasser, neuen Spielplätzen und Streetballflächen. Der Süduferpark wurde neu erschlossen als Freizeitgebiet mit Naturbiotopen und direktem Sezugang und verfügt jetzt nach dem Ende der Landesgartenschau über einen modernen Reisemobilpark in Bestlage. Auch das Bauhofareal und die historischen Torhäuser wurden denkmalgerecht saniert und dienen jetzt als attraktive Veranstaltungsorte. Der Bahnhofsvorplatz, der ZOB und die westliche und östliche Peterstraße (Fußgängerzone) als Entrée zur Innenstadt wurden neu gestaltet. Zur Landesgartenschau wurde ebenfalls der Schlossgarten instandgesetzt und der historische Küchengarten umfassend revitalisiert. Dieser war das Herzstück der Landesgartenschau und ist heute bleibendes Highlight für die Besucher Eutins.
- Zurzeit werden weitere Teilbereiche der historischen Innenstadt nach und nach behutsam saniert. Es wird im Bestand gearbeitet unter Einbeziehung des historischen Materials. Außerdem verlegen die Stadtwerke Eutin stadtwert Glasfaserkabel für schnelles Internet. In 2019 starten die Großprojekte Sanierung der Straße „Am Rosengarten“ und die Sanierung und Entwicklung der Historischen Reithalle am Schlossplatz zu einem Kultur- und Veranstaltungszentrum für den Gemeinbedarf. Der historische Marktplatz und die angrenzende Königstraße (Fußgängerbereich) werden folgen. Das Vogthaus im Bauhofareal wird derzeit zum außerschulischen Bildungsort und Haus der Stiftungen ausgebaut und umfassend saniert. Der Naturparkverein wird in die Eutiner Operscheune ziehen und eine neue Ausstellung präsentieren. Außerdem ist ein Inklusionshotel an der Stadtbucht am Großen Eutiner See in Planung.
- Insgesamt steckt die Stadt Eutin mittendrin in der größten Sanierungsmaßnahme ihrer Geschichte. Mehr als 40 Millionen Euro wurden bereits seit 2012 in den Standort investiert mit Hilfe von Bund und Land. Die Eutiner Innenstadt wird dadurch maßgeblich aufgewertet, barrierefreier und die Aufenthaltsqualität steigt. Die Innenstadt wird modernisiert und in ihren Funktionen gestärkt.“

- **Bevölkerung:** Die Kreisstadt Eutin, zu der auch die Dorfschaften Fissau, Neudorf Sibbersdorf und Sielbeck gehören, hat aktuell 17.665 Einwohner und gehört zur Tourismuszentrale LTO Holsteinische Schweiz. Jeder vierte Einwohner ist 65 Jahre oder älter, Tendenz steigend.
- Die **Kaufkraft** der Eutiner Haushalte ist stabil. Die Einzelhandelszentralität liegt aktuell bei 146, die Kaufkraftkennziffer bei 97,7.
- **Gewerbe:** In der Innenstadt sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, es gibt einen Wochenmarkt und zahlreiche verkaufsoffene Sonntage. Die Ausweitung des Gewerbegebietes wird aktuell geplant.
- **Öffentliche Einrichtungen:** Es gibt zahlreiche Kindertagesstätten, Schulen, Städtepartnerschaften, Sportvereine und viele Institutionen und Projekte im kulturellen Bereich, die von der Stadt Eutin gefördert werden.
- Die **Arbeitslosenzahl** sinkt.
- **Touristische Schwerpunkte:** Schlossumfeld, Historischer Küchengarten, Seepark, Veranstaltungen, Märkte und Feste, Vermarktung über die Eutin GmbH in Kooperation mit der Tourismuszentrale Holsteinische Schweiz.
- **Suprastruktur:** Eutin verfügt aktuell über 305 Betten in neun Betrieben mit 10 Betten und mehr. In den letzten zehn Jahren ist die Anzahl der Betten um 62% zurückgegangen. Außerdem gibt es einen 5-Sterne-Campingplatz und seit 2018 auch einen hochmodernen Wohnmobilstellplatz. Die Neuansiedlung eines Inklusionshotels an der Stadtbucht befindet sich in Planung.
- **Aktivitätsinfrastruktur:** Freilichtbühne der Eutiner Festspiele, Schlösser, diverse Museen, Seen- und Kutschfahrten, Integrierte Station Holsteinische Schweiz, jährlich zahlreiche Events und Veranstaltungen, SHMF-Standort, u.a. Abendmusiken, Wochenmarkt-Jazz, Weber-Tage, Konzertsommer.
- **Entwicklung der touristischen Nachfrage:** 2017 insgesamt 1,4 Mio. Aufenthaltstage (14% Übernachtungstourismus, 86% Tagestourismus), bedingt durch den Kapazitätswegfall in den letzten zehn Jahren deutlicher Rückgang der Ankünfte (-33%) und der Übernachtungen (-53%).
- **Touristische Zielgruppen:** Durchschnittsalter 55 Jahre, vor allem Erholungsurlauber, häufig gekoppelt mit Natururlaub, Aktivurlaub und Kulturreise, 80% ohne Kinder bis 17 Jahre, für die Reiseentscheidung spielen die Landschaft, Gastfreundlichkeit und die Natur die entscheidende Rolle.

## 3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin

3.1 Lage

3.2 Erreichbarkeit / Verkehrsanbindung

3.3 Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse

3.4 Grundstücksgröße

3.5 Bebauungsplan

3.6 Erschließung

3.7 Pkw-Stellplätze

3.8 Umfeld und Image

3.9 Erholungs- und Freizeitwert

3.10 Externe Einflüsse

3.11 Zusammenfassung

## Lage

Der Planungsstandort für die Jugendherberge liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Eutin. Es handelt sich um das zwischen Oldenburger Landstraße (L57) und Großen Eutiner See gelegene historische Bauhofareal.

Zu dem Gelände gehören die Operscheune (Sitz der Festspiel-Verwaltung, des Fundus und des Probenraums), die zwei denkmalgeschützten Torhäuser, das Vogthaus, das als Haus der Stiftungen aktuell zum außerschulischen Lernort entwickelt wird, sowie der ehemalige Kuhstall, der sich genau gegenüber der Operscheune befindet. Für den Bau der Jugendherberge ist vorgesehen, das baufällige Kuhstallgebäude abzureißen. Ein erster modellhafter Architektenentwurf zeigt ein dreigeschossiges bauliches Pendant zur Operscheune mit 160 Betten.

Im Westen grenzt das Bauhofgelände an den Schlossgarten mit der 1.900 Sitzplätze umfassenden Freilichtbühne am Ufer des Großen Eutiner Sees. Seit 1951 finden hier jährlich im Juli und August die Eutiner Festspiele mit einem Programm aus Oper, Operette und Musical statt. Der im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegte Schlossgarten hat als Hauptanziehungspunkt außer dem Schloss den 1,8 Hektar großen Küchengarten, der im Zuge der Landesgartenschau (LGS) mit Obst- und Gemüseflächen revitalisiert wurde. Geprägt wird der Küchengarten außerdem von der Orangerie, in der Kammerkonzerte und Lesungen stattfinden und neben der eine Show- und Kinderküche untergebracht ist.

Das Bauhofareal liegt zwar am Ortsrand, doch das Stadtzentrum ist durch den Schlossgarten in nur ca. 10 Minuten Fußweg zu erreichen.



**Anmerkung:** Das vorgesehene Grundstück sowie die angrenzende Umgebung wurden im Rahmen einer Standort-Begehung am 15.05.2018 von den Gutachtern in Augenschein genommen.

### **Erreichbarkeit / Verkehrsanbindung**

Das Bauhofareal liegt direkt an der in östliche Richtung stadtauswärts führenden Oldenburger Straße und ist für den Individualverkehr gut zu erreichen. Über die ca. zwei Kilometer entfernte B76 ist die Anbindung an die A1 gewährleistet (Entfernung: 14 Pkw-Minuten).

Der ZOB/ Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung (15 Min.) zum Standort. Von hier verkehrt ein Regional-Express im Halbstundentakt auf der Strecke Lübeck –Kiel.

An den ÖPNV ist der Standort über die Bushaltestelle an der Oldenburger Landstraße in Höhe der Rettberg-Kaserne angebunden. Es verkehrt eine Linie (ZOB/Bahnhof – Oldenburg) werktags ca. stündlich, am Wochenende jedoch nur dreimal am Tag. Mit dem Bus ist der Bahnhof in 6 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Auch für Radfahrer und Wanderer ist das Gelände gut zu erreichen, da direkt am Großen Eutiner See ein Fahrrad- und Wanderrundweg entlangführt.

Das nächstgelegene Ostseebad Scharbeutz/ Haffkrug liegt in 15 Pkw-Minuten Entfernung und ist mit dem Bus in 30 Minuten erreichbar.

### **Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche ist im Besitz der Stadt Eutin und verfügbar. Der derzeit noch vorhandene einstige Kuhstall ist baufällig und nicht denkmalgeschützt, so dass einem Abriss nichts im Wege steht. Konditionen und mögliche Kosten für einen Grundstückserwerb sind noch zu klären. Nach derzeitigem Stand wird eine Erbbaurechtslösung mit einem vertretbaren Erbbauzins für wahrscheinlich gehalten.

### **Grundstücksgröße**

Das Grundstück ist insgesamt 4.744 m<sup>2</sup> groß; rund 1.900 m<sup>2</sup> davon sind überbaubare Fläche. Die Größe des Grundstücks gewährleistet einen ausreichend großen Bewegungsfreiraum sowie die Einrichtung von Ruhezeiten. Für (Bewegungs-) Spiele und dergleichen könnte auch das kleinere der beiden Torhäuser genutzt werden. Allerdings ist dies nicht unbedingt erforderlich, da der Schwerpunkt der neuen Jugendherberge nicht auf sportlichen Aktivitäten liegen soll.

### **Bebauungsplan**

Für das Areal liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 99 vor, der den Bau und Betrieb einer Jugendherberge an diesem Standort grundsätzlich ermöglicht. Das Grundstück ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, was bedeutet, dass das Grundstück nur an einen staatlichen oder gemeinnützigen Akteur veräußert werden darf.

### **Erschließung**

Die technische Erschließung des Grundstücks ist gesichert, Ver- und Entsorgung wegen bereits vorhandener Bebauung unproblematisch. Die Zuwegung von der Oldenburger Landstraße wurde bereits im Zuge der LGS hergestellt. Auch eine Glasfaser-/ Breitband-Versorgung ist am Standort gegeben.

### **Pkw-Stellplätze**

Der modellhafte Vorentwurf der Architekten sieht neben dem alten Torhaus die Errichtung eines Parkplatzes mit ca. acht Stellplätzen vor. Darüber hinaus befindet sich auf dem Areal gleich hinter der Zufahrt von der Oldenburger Landstraße ein öffentlicher Parkplatz mit 98 Stellplätzen. Sollten diese z.B. zur Festspielzeit belegt sein, kann auf rund 1.600 Parkmöglichkeiten an der Oldenburger Landstraße sowie im Stadtzentrum ausgewichen werden. Auf den zentralen Parkplätzen ist ab 15 Uhr und an den Wochenenden keine Parkgebühr zu entrichten. Die übrigen Parkplätze sind grundsätzlich frei. Im Stadtzentrum sind die Wege zum Festspielgelände ausgeschildert.

Größere Kinder- und Jugendgruppen reisen überwiegend mit Bahn und Bus oder einem angemieteten Reisebus an, der aber nach dem Hintransport in der Regel wieder abfährt. Ältere Gäste / Tagungsteilnehmer dagegen reisen durchaus auch mit dem eigenen Pkw an.

### **Umfeld und Image**

Das Umfeld und Image des Standortes ist äußerst positiv besetzt. Die Operscheune und die Seebühne als Heimat der Eutiner Festspiele sind seit Jahrzehnten ein kultureller Anziehungspunkt Eutins. Durch die Landesgartenschau 2016 (Motto: Eins werden mit der Natur) hat das alte Bauhofareal eine zusätzliche Aufwertung erfahren. Es war sowohl Eingangs- als auch Kernbereich des LGS-Geländes. Die beiden Torhäuser wurden denkmalgerecht saniert und dienen heute als Veranstaltungsräume. Ebenfalls im Zuge der LGS wurde der Süduferpark erschlossen und ein direkter Seezugang und barrierefreier Schiffsanleger hergestellt. Im ehemaligen Haupteingangsbereich der LGS an der Oldenburger Landstraße befindet sich jetzt ein Wohnmobilpark mit 24 Stellplätzen, der ebenfalls zur freizeittouristischen Nutzung des Standorts beiträgt. Nördlich an die projektierte Fläche grenzen zwei Einfamilienhäuser, deren Bewohner in die Vorplanung einbezogen wurden / werden. Sie stellen die einzige Wohnbebauung am Standort dar.

### **Erholungs- und Freizeitwert**

Der Erholungs- und Freizeitwert des Standortes ist nicht nur aufgrund der wassernahen Lage im Grünen als besonders hoch zu bewerten, sondern auch und gerade wegen der zahlreichen Komplementärangebote: angrenzender Schlossgarten mit Schloss, Küchengarten, Mitmachgärten für Schulen und Showküche, angrenzender Süduferpark mit barrierefreiem Schiffsanleger, Wander- und Radwege direkt am See, Naturwiese, Naturerlebnispfad und Amphibienteich, benachbartes Vogthaus, das während der LGS als außerschulischer Lernort (Grünes Klassenzimmer) diente und auch künftig für Bildungsangebote aus dem Elementarbereich genutzt werden soll. Aktuell wird der Umzug des Naturparkhauses von Plön nach Eutin geplant. Dazu wird es auf 150 qm eine Ausstellungsfläche in der Operscheune geben.

### **Externe Einflüsse**

Am Standort sind keine externen Störquellen (Lärm, Gerüche, optische Störquellen) vorhanden. Weder vom benachbarten Wohnmobilstellplatz noch von der an der Oldenburger Landstraße gelegenen Rettberg-Kaserne, Sitz eines ca. 600 Soldaten umfassenden Aufklärungsbataillons, sind störende Einflüsse zu erwarten.

- Der Standort weist für den Bau und Betrieb einer Jugendherberge sehr gute Voraussetzungen auf: Neben der guten Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit erweist sich vor allem die Lage am Ortsrand als günstig, da hier kaum Konflikte mit der Umgebung zu erwarten sind.
- Die fußläufige Nähe zum städtischen Kern (ca. 10 Min.) ermöglicht vielfältige Bezüge und synergetische Nutzungen mit der Eutiner Kulturlandschaft (Festspiele, Schloss, Museen etc.) sowie selbstständige Entdeckungstouren der Jugendherbergs-Gäste. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Festspielen, dem Schloss und anderen Komplementärangeboten birgt das Potenzial, dass sich das Areal mit dem Bau der Jugendherberge noch stärker als Kultur- und Bildungsstandort etablieren kann. Der Planungsstandort spiegelt im Kleinen wider, was das Profil des Makrostandorts Eutin ausmacht: In beiden Fällen handelt es sich um einen kulturellen Schwerpunktraum inmitten der Natur, wo sich Kultur und Natur auf ideale Weise miteinander verbinden. Hier wird „Kultur eins mit der Natur“ (angelehnt an das Motto der LGS „Eins werden mit der Natur“. Hier trifft Kultur Natur (Slogan der Eutiner Festspiele).
- Im Zuge der Produktentwicklung des Landesverbands muss ausgelotet werden, welche kulturellen und ggf. anderen freizeittouristischen Einrichtungen sich tatsächlich als Programmpartner für die Jugendherberge eignen. Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Angebote auf die verschiedenen Alters- und Zielgruppen der Jugendherberge abgestimmt sind bzw. angepasst werden können. Der im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführte Beteiligungs-Workshop (siehe Kapitel 6) liefert hierzu erste Anhaltspunkte.

## 4. Angebotsanalyse

4.1 Vorbemerkung

4.2 Wettbewerbsanalyse

4.3 Expertengespräche

4.4 Zusammenfassung

## 5. Nachfrageanalyse

5.1 Vorbemerkung

5.2 Reiseanalyse 2017

5.3 Gästebefragung Schleswig-Holstein 2017

5.4 Grundlagenstudie Kinder- und Jugendtourismus in Deutschland

5.5 Zusammenfassung

Um einen Überblick über die aktuelle Wettbewerbssituation zu erhalten, wurde eine Angebotsanalyse durchgeführt.

- Der erste Schritt bestand in einer **Wettbewerbsanalyse** auf Basis des Online-Verzeichnisses der Jugend-Freizeitstätten in Schleswig Holstein. Im Fokus standen dabei Gruppenunterkünfte in Eutin und Umgebung (bis zu 40 PKW- bzw. Bahn-Minuten).
- Ergänzend wurden fünf leitfadengestützte **Expertengespräche** durchgeführt, die sich mit der absehbaren zukünftigen Entwicklung des relevanten Reisemarktes (Jugendreisen/ Gruppenreisen) und mit Schlussfolgerungen für den Standort Eutin bzw. die Holsteinische Schweiz beschäftigen.



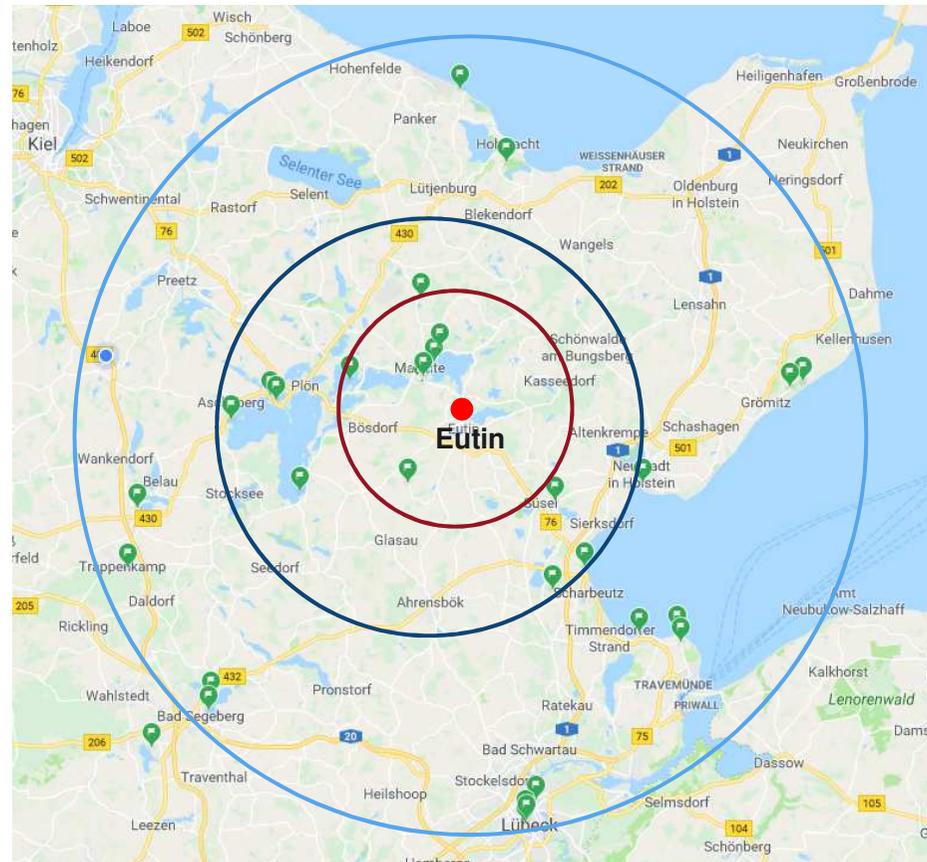
The screenshot shows the homepage of the website 'Jugend-Freizeitstätten in Schleswig-Holstein und Hamburg'. At the top right is the logo for 'Landesjugendring Schleswig-Holstein e.V.' featuring a sailboat. The main heading is 'Jugend-Freizeitstätten in Schleswig-Holstein und Hamburg'. Below this is a navigation menu with links for 'Einrichtungen', 'Hinweise', 'Suche', 'Übersichtskarte', and 'Kontakt'. A central text block titled 'Herzlich Willkommen im Freizeitstättenverzeichnis' provides a welcome message and instructions on how to use the site. To the right of this text is a map of Schleswig-Holstein and Hamburg with labels for 'Dänemark', 'Ostsee', 'Pflanzburg', 'Kiel', 'Neumünster', 'Lübeck', 'Hamburg', 'Niedersachsen', 'Bremen', and 'Nordsee'. Below the map is a search bar labeled 'Schnellsuche' and an 'Anmelden' button. On the right side of the page, there are several small images showing different types of youth leisure facilities, including a building by the water, a house with a red roof, a wooden cabin, and a boat on a lake. At the bottom left, there are links for 'Linktipps', 'Jugendserver Schleswig-Holstein', 'Ferienbörse Schleswig-Holstein', 'juleica Jugendherbergsland', 'Impressum', and 'Datenschutz'.

Screenshot: [www.jugendfreizeitstaetten.de](http://www.jugendfreizeitstaetten.de)

# Wettbewerbsanalyse

## Radius von 40 PKW- bzw. Bahn-Minuten um Eutin

- Unter 15 Minuten
- 15-30 Minuten
- 30-40 Minuten



32 Jugend- und Freizeitstätten befinden sich im 40-Minuten-Radius

Quelle: [www.jugendfreizeitstaetten.de](http://www.jugendfreizeitstaetten.de), Google Maps

Fünf Gruppenunterkünfte sind unter 15 Fahrminuten von Eutin entfernt:

1. Sport- und Bildungszentrum des Landessportverbands Schleswig-Holstein, Bad Malente  
Schwerpunkt: Sport.  
Zielgruppen: Sportvereine/-verbände, aber auch Schulklassen und Kurswochen für Erwachsene
2. Uwe Seeler Fußball Park, Bad Malente  
Schwerpunkt: Fußball  
Zielgruppen: Fußballvereine, aber auch Schulklassen. Auch Tagungen möglich.
3. Gäste- und Tagungshaus „Hof am Wege“, Bosau  
Schwerpunkt: Kreativität, Natur, Kulinarik  
Zielgruppen: Seminare, Tagungen, Gruppenreisen
4. **Jugendherberge Bad Malente**  
Schwerpunkt: Wassersport, Natur, Teamtraining  
Zielgruppen: Schulklassen, Musikgruppen
5. Gustav-Heinemann-Bildungsstätte, Bad Malente  
Schwerpunkt: Politische, historische und kulturelle Bildung.  
Zielgruppe: Erwachsene

→ Die JH Bad Malente spricht u.a. auch Musikgruppen an, mit den anderen Wettbewerbern gibt es hinsichtlich der geplanten Schwerpunkte/Zielgruppen keine relevanten Überschneidungen.

Quelle: [www.jugendfreizeitstätten.de](http://www.jugendfreizeitstätten.de)

7 Pauschalangebote für Klassenfahrten aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport 

Umwelt & Natur 

### Wasser im Team erleben

- 5.-10. Klasse
- Teamtraining mit Floßbau und Klettern

### Ihr seid Klasse!

- 5.-10. Klasse
- Erlebnispädagogik, Teamspiele, Kooperation

### Fit for Life

- 5.-10. Klasse
- Outdoorspiele für Gruppendynamik und Teamgeist

### Ich und Du und der Wald

- 5.-8. Klasse
- Survival, Erlebnispädagogik und Walderlebnis

### Klettern wie ein Eichhörnchen

- 1.-4. Klasse
- Erlebnispädagogik, Klettern

### Team Spirit 1

- 5.-8. Klasse
- Teamtraining mit GPS-Tour, Floßbau und Klettern

### Team Spirit 2

- 5.-13. Klasse
- Erlebnispädagogik mit Teamtraining und Floßbau



Quelle: [www.jugendherberge.de/jugendherbergen/Bad Malente-537/portraet](http://www.jugendherberge.de/jugendherbergen/Bad_Malente-537/portraet)

Zielgruppen:

Familien

Schulen

Gruppen

Tagungen/Seminare

### 🎵 Ausstattung für Musikgruppen 🎵

Räume	8 (35 bis 130m <sup>2</sup> )
Max. Höhe	4,10 m
Max. Teilnehmer	90 (Chor) 70 (Orchester)
Inventar	Klavier

### Zahlen und Fakten

Träger	DJH, LV Nordmark
Zimmer	50
Betten	202
Preis p.P. (Ü/F)	ab EUR 22,60

Neun Gruppenunterkünfte sind 15-30 Fahrminuten von Eutin entfernt:

6. Jugendzeltlager Adlerhorst, Bösdorf  
Schwerpunkt: Natur, Wasser, Gemeinschaft  
Zielgruppen: Kinder ab 4 Jahren, Vereine, Schulklassen, Jugendgruppen
7. Feriencamp Neukirchen, Malente  
Schwerpunkt: Spiel, Sport, Wassersport  
Zielgruppen: Vereine, Schulklassen, Jugendgruppen
8. **Alte Schule e.V., Jugendferienheim Tannenhöhe, Süsel**  
Schwerpunkt: Erlebnispädagogik, Natur und Umwelt  
Zielgruppen: Jugendgruppen, Schulklassen, Familien, Seminare, Chor-/Musikgruppen
9. **Jugendherberge Plön**  
Schwerpunkt: Erlebnispädagogik, Wassersport  
Zielgruppen: Schulen, Gruppen, Seminare, Familien
10. **Ev. Jugend-, Freizeit- und Bildungsstätte Koppelsberg**  
Schwerpunkt: Erlebnispädagogik, Natur  
Zielgruppen: Schulen, Gruppen, Seminare, Familien
11. **djo-Jugendfreizeitstätte, Bosau**  
Schwerpunkt: Erlebnispädagogik, Wassersport  
Zielgruppe: Schulen, Gruppen
12. **Jugendherberge Scharbeutz-Strandallee**  
Schwerpunkt: Sport, Natur  
Zielgruppe: Schulen, Gruppen, Seminare, Familien
13. **Jugendbildungsstätte Klingberg, Scharbeutz**  
Schwerpunkt: Barrierefreiheit, Musik  
Zielgruppe: Schulen, Gruppen, Familien, Seminare
14. Christl. Jugendfreizeitstätte Schloss Ascheberg  
Schwerpunkt: Erlebnispädagogik, Musik, christlicher Glaube  
Zielgruppe: Schulen, Gruppen, Seminare

→ Die markierten Einrichtungen werden im Folgenden genauer vorgestellt, mit den anderen Wettbewerbern gibt es hinsichtlich der geplanten Schwerpunkte/Zielgruppen keine relevanten Überschneidungen.

Quelle: [www.jugendfreizeitstaetten.de](http://www.jugendfreizeitstaetten.de)

Freizeitangebote aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport  Umwelt & Natur 

- Outdoor-Olympiade
- Schatzsuche und Floßbau
- Klassenlotterie
- Hüttenbau und Teamgeist
- Bogenschießen und Teamgeist
- Actiontag im Wald
- Klasse und Survival-Erlebnis
- Fotorallye
- Play the game!



Zielgruppen:

- Familien
- Schulen
- Gruppen
- Tagungen/Seminare



Zahlen und Fakten	
Träger	Alte Schule e.V.
Betten	62
Preis p.P. (Ü/F)	ab EUR 20,00

Quelle: [www.alteschule-ev.de](http://www.alteschule-ev.de)



7 Pauschalangebote für Klassenfahrten aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport

Umwelt & Natur

Kultur & Gesellschaft

## Kielüp

- 5.-13. Klasse
- Kiel, Lübeck, Plön und Hansapark

## Zu Wasser – zu Lande – in der Luft

- 5.-10. Klasse
- Aktivprogramm rund um den Plöner See

## Robin Hood

- 1.-4. Klasse
- Erlebnispädagogik

## Der geheimnisvolle Museumsraub

- 1.-6. Klasse
- Detektiv-Programm für Grundschulen

## Team-Adventure am Plöner See

- 5.-13. Klasse
- Erlebnispädagogik

## Team Adventure Indoor

- 5.-13. Klasse
- Erlebnispädagogik

## We are sailing - Segelkurs

- 7.-13. Klasse
- Segeln lernen auf dem Plöner See



Quelle: <https://ploen.jugendherberge.de>

Zielgruppen:

Familien

Schulen

Gruppen

Tagungen/Seminare

## 🎵 Ausstattung für Musikgruppen 🎵

Räume	5 (40 bis 99m <sup>2</sup> )
Max. Höhe	2,5 m
Max. Teilnehmer	80 (Chor) 70 (Orchester)
Inventar	Digitalpiano

## Zahlen und Fakten

Träger	DJH, LV Nordmark
Zimmer	47
Betten	201
Preis p.P. (Ü/F)	ab EUR 22,60

# Ev. Jugend-, Freizeit- und Bildungsstätte Koppelsberg



geeignet für Musikgruppen



Programm-Module für Klassenfahrten aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport

Umwelt & Natur

Selbstverteidigung

Hochseilgarten

Bogenschießen

Outdoor-Training

Floßbau

Kanutour

Fußgänger-/Fahrrad-Rallye  
in und um Plön

Zielgruppen:

Familien

Schulen

Gruppen

Tagungen/Seminare

## 🎵 Ausstattung für Musikgruppen 🎵

Räume	19
Max. Höhe	-
Max. Teilnehmer	12-300
Inventar	Steinway Flügel



Quelle: [www.himmlische-herbergen.de](http://www.himmlische-herbergen.de)

## Zahlen und Fakten

Träger	Vorwerker Diakonie
Betten	260
Preis p.P. (Ü/F)	ab EUR 17,90

7 Angebote aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport

Umwelt & Natur

Kultur & Gesellschaft

### Abenteuer- und Erlebniswoche

- Kinder, Jugendliche und Erwachsene
- Erlebnispädagogik, Wassersport, Hansapark

### Klassengemeinschaftswoche

- Schulklassen
- Kommunikation, Umgang mit Konflikten

### Wassersportwoche

- Kinder und Jugendliche
- Kanu, Kajak, Segeln, SUP

### Kennenlertage

- Schulklassen, Kinder- und Jugendgruppen
- Erlebnispädagogik

### Piratenlager

- Grundschulklassen
- Geschichten, Spiele, Bastel- und Bauaktionen

### Zirkuserlebnistage

- Schulklassen, Kinder- und Jugendgruppen
- Kreativität, Zirkusprogramm selbst erarbeiten

### Wikingerwoche

- Schulklassen, Kinder- und Jugendgruppen
- Erlebnispädagogik zum Thema Wikinger



Zielgruppen:

Schulen

Gruppen



### Zahlen und Fakten

Träger	Djo – Deutsche Jugend in Europa
Betten	129
Preis p.P. (Ü/F)	Ab EUR 19,00

Quelle: [www.djo-bosau.de](http://www.djo-bosau.de)



2 Pauschalangebote für Klassenfahrten aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport

Umwelt & Natur

## Ausgechillt

- 8.-13. Klasse
- Kultur und Sport, Stadt und Strand

## Ostseestrand und Sporthalle

- 1.-4. Klasse
- Buddeln am Strand, Ballspiele, Strandwanderungen



Quelle: <https://scharbeutz-strandallee.jugendherberge.de>

Zielgruppen:

Familien

Schulen

Gruppen

Tagungen/Seminare

## 🎵 Ausstattung für Musikgruppen 🎵

Räume	9 (24 bis 634m <sup>2</sup> )
Max. Höhe	-
Max. Teilnehmer	-
Inventar	Digitalpiano, Klavier, Musikanlage

## Zahlen und Fakten

Träger	DJH, LV Nordmark
Zimmer	40
Betten	183
Preis p.P. (Ü/F)	EUR 26,70



Geeignet für die Bereiche:



Schwerpunkte:

Barrierefreiheit	Seminare und Tagungen	Chöre
Orchestergruppen	Tanz-, Theater- und Malgruppen	Schulklassen
Seniorengruppen	Freizeitgruppen	Familientreffen



Zielgruppen:

- Familien
- Schulen
- Gruppen
- Tagungen/Seminare

### 🎵 Ausstattung für Musikgruppen 🎵

Räume	5 (20 bis 88 m <sup>2</sup> )
Max. Höhe	-
Max. Teilnehmer	90
Inventar	2 Klaviere

### Zahlen und Fakten

Träger	Jugend- und Familienbildungswerk Klingberg e.V.
Betten	62
Zimmer	32
Preis p.P. (Ü/F)	EUR 25,50

Quelle: [www.bildung-klingberg.de/](http://www.bildung-klingberg.de/)

18 Gruppenunterkünfte sind 30-40 Fahrminuten von Eutin entfernt:

**15. BUND Umwelthaus Neustädter Bucht**

16. Jugendgästehaus Niendorf

**17. JugendAkademie Segeberg**

18. Freizeithaus Lenste

19. CVJM Altstadt Hostel, Lübeck

20. Zeltplatz des CVJM, Bornhöved

21. Jugendherberge Lübeck-Altstadt

22. Landesturnschule Trappenkamp Freizeit- und Bildungszentrum

23. Ferienanlage BELLE-HAVEN, Hohwacht

24. CVJM Feriendorf Grömitz

25. Jugendbegegnungsstätte Lensterstrand, Grömitz

**26. Jugendherberge Segeberg**

27. Jugendcamp Grömitz

28. Jugendzeltlager Behrendsdorf

29. Seminarhaus und Feriencenter Theodor-Schwartz-Haus, Travemünde

**30. Jugendherberge Lübeck „Vor dem Burgtor“**

31. Bildungs- und Freizeitstätte Jugendhaus Seeblick, Travemünde

32. Haus Rothfos Mözen Jugendbildungsstätte

→ Die markierten Einrichtungen werden im Folgenden genauer vorgestellt, mit den anderen Wettbewerbern gibt es hinsichtlich der geplanten Schwerpunkte/Zielgruppen keine relevanten Überschneidungen.

Quelle: [www.jugendfreizeitstätten.de](http://www.jugendfreizeitstätten.de)

Vorwiegender Bereich:

Umwelt & Natur



**Ostsee-Programm** • Die Ostsee als schützenswerten Lebensraum erfahren

**Steinzeit-Programm** • Stein und Holz als Werkzeug entdecken

**Wald-Programm** • Heimische Tiere und Pflanzen entdecken



Zielgruppen:

Schulen

Gruppen

Tagungen/Seminare



## Zahlen und Fakten

Träger	BUND, Landesverband SH e.V.
Zimmer	12
Betten	43
Preis p.P./Nacht ohne Verpflegung	EUR 11,50 (für Schulklassen)
Verpflegung	Ca. EUR 15/Tag

Quelle: [www.bund-ostholstein.de/umwelthaus\\_neustaedter\\_bucht](http://www.bund-ostholstein.de/umwelthaus_neustaedter_bucht)

Vorwiegender Bereich:

Kultur & Gesellschaft 

- Sexualpädagogik**
  - HIV/AIDS-Prävention, Schwangerschaftsverhütung, sexuelle Selbstbestimmung, Aufklärung
- Gewaltprävention**
  - konstruktive Konfliktbearbeitung, Förderung sozialer Kompetenzen, Selbstbehauptung, Entwicklung von Peer-Projekten
- Berufsorientierung und Lebensplanung**
  - Berufsinformationen, Berufswahlkriterien, Lebensweisen, Umgang mit Geld
- Kennenlernen und Klassengemeinschaft**
  - Förderung persönlicher und sozialer Fähigkeiten, Verbesserung der Kommunikation und Kooperationsfähigkeit
- Medienkompetenztraining**
  - Umgang mit neuen Medien, Rechtsextremismus im digitalen Raum
- Partizipation und Demokratiepädagogik**
  - Beteiligung von Jugendlichen an Bildungsprozessen und an Mitbestimmungsmöglichkeiten in Schulen

Zielgruppen:

- Schulen
- Gruppen
- Tagungen/Seminare



Zahlen und Fakten	
Träger	Verein für Jugend- und Kulturarbeit im Kreis Segeberg e.V.
Zimmer	46
Betten	86
Preis p.P./Nacht inkl. 4 Mahlzeiten	EUR 22

Quelle: [www.vjka.de/jugendakademie.html](http://www.vjka.de/jugendakademie.html)

3 Pauschalangebote für Klassenfahrten aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport 

Umwelt & Natur 

Kultur & Gesellschaft 

## Die Indianer sind los!

- 1.-4. Klasse
- Indianertag, Fledermaus-Expedition, Erlebniswald Trappenkamp

## Im Zeichen der Mohawk-Indianer

- 5.-11. Klasse
- Erlebnispädagogik, Floßbau

## In der Weihnachtsbäckerei

- 1.-5. Klasse
- Weihnachtsgeschichten, Weihnachtsbäckerei



Quelle: <https://badsegeberg.jugendherberge.de>

Zielgruppen:

Familien

Schulen

Gruppen

Tagungen/Seminare

## 🎵 Ausstattung für Musikgruppen 🎵

Räume	6 (25 bis 80m <sup>2</sup> )
Max. Höhe	2,80 m
Max. Teilnehmer	60 (Chor) 40 (Orchester)
Inventar	Digitalpiano, Klavier, Musikanlage

## Zahlen und Fakten

Träger	DJH, LV Nordmark
Zimmer	48
Betten	170
Preis p.P. (Ü/F)	EUR 22,50

# Jugendherberge Lübeck „Vor dem Burgtor“

Die einzige  **Kultur | Jugendherberge** in Schleswig-Holstein

4 Pauschalangebote für Klassenfahrten aus den Bereichen:

Gesundheit & Sport 

Kultur & Gesellschaft 

## Lübeck aktiv – Stadt und Natur

- 7.-13. Klasse
- Lübeck zu Fuß, per Schiff und per Kanu entdecken, Teamtraining am Strand

## Verliebt in Lübeck

- 7.-10. Klasse
- Stadtgeschichte und Theaterworkshop

## Hanse live

- 7.-10. Klasse
- Führungen und Aktionen zum Thema „Hansestadt“

## Lübeck goes Sailing

- 8.-13. Klasse
- Segelkurs



Quelle: <https://luebeck-burgtor.jugendherberge.de>

Zielgruppen:

Familien

Schulen

Gruppen

Tagungen/Seminare



## Zahlen und Fakten

Träger	DJH, LV Nordmark
Zimmer	50
Betten	211
Preis p.P. (Ü/F)	EUR 24,70

## 4. Angebotsanalyse

4.1 Vorbemerkung

4.2 Wettbewerbsanalyse

4.3 Expertengespräche

4.4 Zusammenfassung

## 5. Nachfrageanalyse

5.1 Vorbemerkung

5.2 Reiseanalyse 2017

5.3 Gästebefragung Schleswig-Holstein 2017

5.4 Grundlagenstudie Kinder- und Jugendtourismus in Deutschland

5.5 Zusammenfassung

**Ziel:** Analyse der absehbaren zukünftigen Entwicklung des relevanten Reisemarktes (Jugendreisen/ Gruppenreisen) mit Schlussfolgerungen für den Standort Eutin bzw. die Holsteinische Schweiz.

**Teilnehmer/-innen:** Expertengespräche mit Frank Behrens (WTSH), Anne-Gesa Busch\* (Landesjugendring Schleswig-Holstein), Martin Klehs (Stadt Eutin), Katja Lauritzen (Ostsee Holstein Tourismus) sowie Daniel Schindel und Ulrike Weißmann (Jugendherberge Malente) im Juni 2018.

### Leitfaden:

1. Zunächst ein Blick zurück: Wie haben sich die Nachfrage nach Jugend-/Gruppenreisen und das Angebot an Jugend-/Gruppenunterkünften in Schleswig-Holstein bzw. der Holsteinischen Schweiz in den letzten Jahren entwickelt?
2. Inwiefern haben sich die Erwartungen und Ansprüche von (Jugend-)Gruppen in den letzten Jahren geändert? Welche Anforderungen ergeben sich daraus für die Anbieter? (sowohl in Bezug auf die Gestaltung der Unterkünfte wie auch auf die Ausgestaltung der Gruppenangebote)
3. Wie sind die Zukunftsaussichten für Jugend-/Gruppenunterkünfte in Schleswig-Holstein/in der Holsteinischen Schweiz? Warum?
4. Braucht die Holsteinische Schweiz noch eine zusätzliche Jugendherberge? Weshalb bzw. weshalb nicht?
5. Angedacht ist, dass die Jugendherberge Eutin eine kulturelle Ausrichtung mit Schwerpunkt auf Musik erhält. Wie beurteilen Sie diese Idee?
6. Welche Vorteile hätte eine Jugendherberge in Eutin für den Tourismus in der Holsteinischen Schweiz/in Eutin?
7. Welche Bedenken haben Sie und wie könnten diese Bedenken beseitigt werden?
8. Gibt es sonst noch etwas, was im Zuge dieser Machbarkeitsstudie unbedingt berücksichtigt werden sollte?

Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

\* Sitzt im Vorstand des DJH-Landesverbandes, hat aus Gründen der Befangenheit auf die Fragen 4, 6 und 7 nicht geantwortet.

## Nachfrage:

- Nachfrage nach Gruppenunterkünften in Schleswig-Holstein insgesamt stabil, Jugendtourismus profitiert nicht in gleichem Maße von der allgemeinen positiven Nachfrageentwicklung wie der sonstige Tourismus in Schleswig-Holstein.
- Aber: Positiver Einfluss durch Aufhebung des Klassenfahrten-Boykotts in Niedersachsen.
- Online-Suche nach Jugendherbergen auf der Website des Ostsee Holstein Tourismus steigt.
- In Malente hat die Modernisierung und Vergrößerung der Räume zu einer erhöhten Nachfrage geführt.
- Bedürfnisse der Kunden haben sich verändert, die Anforderungen sind höher als früher.

## Angebot:

- Tourismusstrategie 2025 für Schleswig-Holstein fordert Wachstum, das Angebot passt aber nicht dazu.
- Leerstände allen Ortes, obwohl die Natur 1a ist. In Eutin schließt ein Hotel nach dem anderen.
- Die Bettenkapazitäten sinken in der Holsteinischen Schweiz und insbesondere in Eutin, d.h. es fehlen Betten, vor allem für größere Gruppen.
- Unterkünfte für Familien sind vorhanden, aber nicht so, wie die Zielgruppe das wünscht.
- Einige Gruppenunterkünfte in Schleswig-Holstein leiden unter Sanierungsstau, sind deshalb nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben.
- Infrastruktur in der Holsteinischen Schweiz hängt hinterher (auch jenseits des Tourismus) und passt nicht mehr zu den Ansprüchen und zum Reiseverhalten.

## Wichtige Erkenntnisse für die JH Eutin:

→ **Konstante bis steigende Nachfrage nach Unterkünften für Gruppen.**

→ **Unterkunftskapazitäten in der Holsteinischen Schweiz und Eutin haben abgenommen.**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

- Die Zimmer müssen kleiner sein, keine 6- bis 8-Bett-Zimmer mehr.
- WC und Dusche auf den Zimmern werden erwartet, für die Betreuer ist das inzwischen Pflicht, aber gilt auch bei Jugendlichen als Standard, gestaunt wird darüber nicht mehr, die kennen das gar nicht mehr anders. Weniger Gruppenduschen, sondern Einzelkabinen, abschließbar, auch aus Jugendschutzgründen (Leiter duschen nicht mehr dort, wo auch die Jugendlichen duschen).
- Steigende Nachfrage nach fertigen Programmen, vor allem bei Lehrkräften, weil diese weniger Zeit für die Vorbereitung haben. Immer mehr Häuser haben ein eigenes Profil, nur Betten genügen nicht mehr.
- Seminarbetrieb wie im Tagungshaus/Hotel.
- Hohe Ansprüche an Design und bei Musikgruppen auch an die Akustik. Räumlichkeiten müssen genau auf die Bedürfnisse der Zielgruppe abgestimmt sein, Musikgruppenleiter machen teilweise Vorfahrten, um die Qualität der Räume zu checken.
- Essen/Ernährung wird wichtiger (Vielfalt u. Auswahl, Sonderwünsche aufgrund von Allergien, vegetarisch, Bistro).
- Steigende Ansprüche an Internetverfügbarkeit, Online-Information und -buchung.
- Das alles erfordert mehr Personal als früher.
- Wichtig ist auch, was findet ringsherum statt, wie weit ist die Innenstadt entfernt, wie weit sind andere Orte entfernt, muss ich weit fahren oder sind Städte oder Küste in der Nähe? (Verkehrsinfrastruktur)
- Wichtig ist, dass der Gruppengedanke bedient wird und der Standortbezug gegeben ist, z.B. Kultur erlebbar machen, so dass sie nicht abschreckend ist.
- Nicht nur jüngere, sondern auch ältere Gäste reisen in Jugendherbergen. Deren Reiseerfahrung ist groß, die Leute kennen sich aus mit Sterne-Hotels. Das DJH hat das früh verstanden und Objekte modernisiert.
- Gruppenreisende kommen oft mit dem Bus. Sie sind älter, körperlich eingeschränkt, benötigen viele Toiletten. Seniorengruppen sind aber (noch) keine typischen Gäste für Jugendherbergen.

### **Wichtige Erkenntnis für die JH Eutin:**

**→ Heterogene Gäste mit steigenden Ansprüchen an die Ausstattung, Programme, Infrastruktur und Attraktionen in der Umgebung**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

## Zukunftsaussichten für Jugend-/Gruppenunterkünfte in Schleswig-Holstein bzw. der Holsteinischen Schweiz



- Die Kapazitäten an der Küste sind ausgeschöpft, vor allem in den Sommermonaten, weil die Hotels an der Küste lieber Gäste haben, die zwei Wochen bleiben. Kurzurlauber wählen dann eine Unterkunft in der Holsteinischen Schweiz. Das wird auch zukünftig so bleiben.
- Es gibt schon in der Holsteinischen Schweiz viele (Jugend-)Gruppenunterkünfte, die auch alle gut laufen. Die Zukunftsaussichten sind gut, wenn die Rahmenbedingungen sich entsprechend entwickeln. Problem: Sanierungsstau, Verfügbarkeit finanzieller Mittel, auch für Umbauten aufgrund von Brandschutz (sichere Türen, Brandmeldeanlagen). Quellmarkt ist eher die nähere Umgebung (MV, HH, NI). Umbauten liefern Rechtssicherheit für Lehrkräfte, Häuser sind abhängig von der Landesförderung, Fördertöpfe sind seit Jahren nicht gestiegen, Übernachtungspreise müssen erschwinglich sein. Infrastruktur ist wichtig, Anbindung an den ÖPNV ist wichtig, auch die Straßenverkehrslage von HH aus.
- Die Gäste fühlen sich in der Holsteinischen Schweiz wohl und werden dies auch zukünftig tun, vor allem durch die Nähe zum Wasser. Heterogene Gäste, viele Wiederholer, Nähe zur Ostsee und zu Kiel und Lübeck sind wichtig, aber auch andere Faktoren. Nicht nur die Unterkunft, sondern auch externe Dinge spielen eine Rolle, das Umfeld ist wichtig, weil man nicht nur in der Herberge bleibt.
- Bedarf für große Unterkünfte ist vorhanden, auch für Jugendliche. Aber: Es wird nicht reichen, sich mit der Etablierung einer (Jugend-)Unterkunft auseinanderzusetzen, ein klares Entwicklungskonzept muss her. Ein Ort darf sich nicht verzetteln, sondern muss zeigen, was er kann, Prioritäten setzen, nicht alles auf einmal wollen.

### Wichtige Erkenntnisse für die JH Eutin:

→ **Bedarf für gruppengerechte Unterkünfte auch zukünftig vorhanden (Sanierung, Renovierung, Neubau).**

→ **Bei der Planung müssen sich verändernde Rahmenbedingungen und das regionale Umfeld berücksichtigt werden.**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

## Pro

- Wenn die Herbergen thematisch voneinander abgegrenzt werden, ja. Die alte Herberge in Eutin hatte auch genug Gäste. Eutin soll für verschiedene Zielgruppen attraktiv sein und braucht deshalb mehrere große Unterkünfte (Inklusionshotel in der Stadtbucht und JH und noch mehr), das würde den Ort beleben. Wichtig ist ein hoher Standard, dann kommen auch erwachsene Gäste.

## Neutral

- Hängt davon ab, ob die Holsteinische Schweiz sich in diesem Segment sieht, also wenn es zum Konzept passt. Das muss Hand und Fuß haben.

## Contra

- Eine große Unterkunft ja, aber nicht unbedingt eine Jugendherberge. Warum heißen die eigentlich noch so? Jugendherbergen sind schließlich nicht nur für Jugendgruppen und Klassenfahrten da, sondern auch für andere Zielgruppen.
- Nein, aber zusätzliche Betten. Im Sommer würde man drei zusätzliche Jugendherbergen in der Region voll bekommen. Aber in der belegungsschwachen Zeit nicht, genau deshalb wurde die JH Malente ja auch renoviert. Es sollten lieber erstmal die bestehenden Jugendherbergen modernisiert werden, Schleswig-Holstein hängt da hinter anderen Bundesländern hinterher. Wenn, dann sollte nicht im Binnenland, sondern am Strand gebaut werden. Im Sommer kommen häufig Gäste nach Malente, die am Strand kein freies Zimmer mehr gefunden haben. Für Eutin wäre ein kleines Stadthotel besser, für Anspruchsvolle Genießer, gehobenes Bed&Breakfast, mit ausreichender Kapazität, nicht nur Mini-Hotel.

## Wichtige Erkenntnisse für die JH Eutin:

- **Zusätzliche Betten in Eutin sind dringend notwendig. Das kann, muss aber keine Jugendherberge sein.**
- **Wichtig ist, dass der Komfort stimmt und dass die neue Unterkunft zu den Zielen der Holsteinischen Schweiz passt (z.B. thematische Fokussierung, kleinräumlich mit neuer „Perspektive“).**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

### Pro

- Verknüpfungen mit Veranstaltungen vor Ort laufen in vielen Unterkünften gut. Für Musikgruppen ist es sehr wichtig, Räume mit guten Bedingungen zu finden.
- „Kultur & Musik“ passt gut, müsste aber durch einen weiteren Schwerpunkt ergänzt werden, z.B. Outdoor (Hochseilgarten, Wassersport).
- Ja, kann ich mir vorstellen, ist aber fast zu kurz gesprungen. Mit dem Kulturthema sollte man sich vom Angebot her auseinandersetzen, weil das Auswirkungen auf die Hardware hat (Übungsräume, Unterbringung von Instrumenten usw.), evtl. Kontakt zur Musikhochschule aufnehmen. Auf jeden Fall in Zusammenhang mit dem touristischen Entwicklungskonzept für die Holsteinische Schweiz denken. Die Landesgartenschau hat tolle Räumlichkeiten hinterlassen, die Eventcharakter haben, aber nicht genutzt werden können, weil keine Unterkünfte da sind.
- Kulturbildung ist wichtig und passt zu Eutin (Vogthaus soll entwickelt werden, soll Ende 2019 fertig werden, mit Bildungsprogramm.) Kombi aus Schloss, Operscheune und Musik ist sicherlich erfolgreich. Eutin muss die eigene Marke rausstellen, das gleiche gilt auch für die Jugendherberge. Das Thema „Kultur & Musik“ passt zu Eutin. Kulturelle Speerspitze: Schloss, Ostholsteinmuseum, Festspiele usw. Es gibt tolle Räumlichkeiten in Eutin, die man auch für Events nutzen kann.

### Contra

- Die Jugendherbergen Malente und Plön sind modernisiert worden und für Musikgruppen geeignet. Die Jugendherberge Dahme ist inhaltlich auch im Bereich Musik unterwegs. Von daher besteht in der Holsteinischen Schweiz zunächst erstmal kein Bedarf in diesem Bereich.

### **Wichtige Erkenntnis für die JH Eutin:**

**→ Das Thema „Kultur & Musik“ passt gut zu Eutin, ist für die Region aber weder neu noch einzigartig.**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

- Eutin ist keine Großstadt, in der typische Billiganbieter ihre Häuser aufmachen, entsprechende Infrastruktur ist aber wichtig.
- Eutin könnte wieder attraktives Übernachtungsziel werden, ähnlich läuft das ja schon mit dem neuen Reisemobilstandort. Interesse an der Stadt ist da, die Jugendherberge könnte diesen Weg unterstützen, damit die Gäste nicht nur tagsüber bleiben, sondern auch über Nacht.
- Eutin wird auf der touristischen Landkarte sichtbarer, guter Vertrieb über den DJH.
- Denkbar wären Kooperationen zwischen den Jugendherbergen in der Holsteinischen Schweiz, z.B. Aktiv-Rundreisen mit dem Kanu/Fahrrad.
- Sorgt für die Belebung des Ortes und des Umlandes, wirkt sich positiv auf die gesamte Holsteinische Schweiz aus.
- Kaufkraft steigt, Einzelhandel und vielleicht auch die Gastronomie werden gefördert.
- Passt zum geplanten musikalischen Wandel in Eutin.
- Ein Tropfen auf den heißen Stein, reicht aber vorne und hinten nicht aus. Ein Mosaikteilchen, ein positives Zeichen im Außenverhältnis, das zeigt, dass Pläne auch umgesetzt werden.
- Für Eutin wäre das natürlich toll, weil das Bettenproblem gelöst wäre. Ob es Vorteile für andere Unterkünfte in der Holsteinischen Schweiz gibt, ist ungewiss. Als die alte Jugendherberge in Eutin geschlossen wurde, hatte dies keine Effekte für die Auslastung der JH Malente. Auch die recht spontane Schließung der JH Scharbeutz-Klingberg hat man in Malente nicht gemerkt, obwohl seitens des DJH auf Alternativen in der Nähe verwiesen wurde.

### **Wichtige Erkenntnisse für die JH Eutin:**

**→ Eutin könnte in vielerlei Hinsicht von einer Jugendherberge profitieren, hinsichtlich der Effekte für die restliche Holsteinische Schweiz sind die Experten etwas weniger optimistisch.**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

- Eventuell Konkurrenz zu Jugendherbergen in anderen Orten, insbesondere in Malente. Es besteht die Gefahr, dass Musikgruppen in der Nebensaison von Malente nach Eutin abwandern, weil der Standard der Räumlichkeiten dort noch besser ist. Allerdings hat sich in Ratzeburg gezeigt, dass neue Unterkünfte sich auch positiv auf die Übernachtungszahlen in benachbarten bestehenden Unterkünften auswirken können.
- Gegenseitige Belästigung: JH-Gäste und Festspiel-Besucher könnten sich gestört fühlen (Lärm und Verkehr).
- Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe: Anwohner könnten sich gestört fühlen, müssen frühzeitig einbezogen werden.
- Man muss damit rechnen, dass es Bürger gibt, die sich gegen alles wehren. Bürgerbeteiligung ist wichtig, am besten nimmt man das positiv auf.
- Aber: Kein Experte äußert große Bedenken.

### **Wichtige Erkenntnisse für die JH Eutin:**

→ **Gäste könnten von Malente nach Eutin abwandern.**

→ **Die Einwohner Eutins, insbesondere die Nachbarn, sollten frühzeitig beteiligt werden.**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

- Flächenangebot: Wie groß ist der Parkplatzbedarf der Jugendherberge?
- Errungenschaften der Landesgartenschau ausnutzen: Seepark, Beachvolleyball-Spielfeld usw.
- Sowohl im Koalitionsvertrag des Landes und des Bundes steht, dass ländliche Räume gestützt werden sollen, aber die Verwaltung arbeitet mit Rahmenplänen von 1995 (z.B. Abstand zum See), das passt nicht. Von daher wird spannend, ob die Pläne realisiert werden können.

### **Wichtige Erkenntnis für die JH Eutin:**

**→ Mikrostandortanalyse ist wichtig: Vorhandenes nutzen, Barrieren ausräumen.**

Quelle: Expertengespräche (Die Antworten wurden schriftlich protokolliert und werden hier zusammenfassend dargestellt.)

## Wettbewerbsanalyse

- Im Umkreis von 15 Fahrminuten um Eutin ist die JH Malente hinsichtlich der geplanten Schwerpunkte/Zielgruppen die einzige Wettbewerberin mit relevanten Überschneidungen. Übungsräume für Musikgruppen sind vorhanden, die Themenwelt „Kultur und Gesellschaft“ wird zumindest im Rahmen der angebotenen Klassenfahrten jedoch nicht bedient.
- Sechs weitere Gruppenunterkünfte liegen im Umkreis von 20-30 Fahrminuten um Eutin. Vier dieser Unterkünfte sind geeignet für Musikgruppen.
- Vier Gruppenunterkünfte liegen im Umkreis von 30-40 Fahrminuten um Eutin. Eine davon ist für Musikgruppen geeignet, eine andere die einzige sog. „Kultur|Jugendherberge“ in Schleswig-Holstein.
- Im Umkreis von 40 Pkw-/Bahnminuten um Eutin bieten demnach insgesamt sechs Gruppenunterkünfte Räumlichkeiten und Ausstattung für Musikgruppen, bewerben das Thema aber nicht aktiv. Der Fokus liegt meist auf den Themenwelten „Gesundheit & Sport“ und „Umwelt & Natur“, mit Schwerpunkten im Bereich Erlebnispädagogik, Wassersport und Natur.

## Expertengespräche

- Konstante bis steigende Nachfrage nach Unterkünften für Gruppen.
- Unterkunftskapazitäten in der Holsteinischen Schweiz und Eutin haben abgenommen.
- Heterogene Gäste mit steigenden Ansprüchen an die Ausstattung, Programme, Infrastruktur und Attraktionen in der Umgebung.
- Bedarf für gruppengerechte Unterkünfte auch zukünftig vorhanden (Sanierung, Renovierung, Neubau).
- Bei der Planung müssen sich verändernde Rahmenbedingungen und das regionale Umfeld berücksichtigt werden.

### Expertengespräche (Forts.)

- Zusätzliche Betten in Eutin sind dringend notwendig. Das kann, muss aber keine Jugendherberge sein.
- Wichtig ist, dass der Komfort stimmt und dass die neue Unterkunft zu den Zielen der Holsteinischen Schweiz passt.
- Das Thema „Kultur & Musik“ passt gut zu Eutin, ist für die Region aber weder neu noch einzigartig.
- Eutin könnte in vielerlei Hinsicht von einer Jugendherberge profitieren, hinsichtlich der Effekte für die restliche Holsteinische Schweiz sind die Experten verhalten optimistisch.
- Gäste könnten von Malente nach Eutin abwandern.
- Die Einwohner Eutins, insbesondere die Nachbarn, sollten frühzeitig beteiligt werden.
- Mikrostandortanalyse ist wichtig: Vorhandenes nutzen, Barrieren ausräumen.

Vor dem Hintergrund der Angebotsanalyse sind die gegenwärtigen und zukünftigen Marktchancen für eine neue Gruppenunterkunft in Eutin positiv zu bewerten. Eine neue Jugendherberge stellt dabei jedoch nur eine von vielen Optionen für Eutin dar.

- Die Jugendherberge in Eutin könnte sich durch eine gezielte Ausrichtung auf Musikgruppen und kulturelle Themen von den Mitbewerbern abheben. Flankierend könnte das Thema „Natur & Landschaft“ bespielt werden (Naturpark, Großer Eutiner See, Schlossgarten, Küchengarten usw.).
- Wichtig erscheinen eine gehobene Ausstattung, Kooperationen und Programme, die nicht nur für Jugendliche, sondern auch für erwachsene Kultur-Interessenten und Musiker aller Altersgruppen attraktiv sind und zielgruppen-gerecht kommuniziert werden müssen.
- Eine neue Jugendherberge in Eutin könnte sich im DJH-internen Wettbewerb zu Lasten der Jugendherbergen in Malente, Plön und Dahme auswirken, weil die Gäste nicht mehr dorthin, sondern nach Eutin fahren. Diese Auswirkung könnte durch Kooperationen oder durch eine klare Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen (z.B. solche, die auf professionelle Musik-Ausstattung Wert legen) gemindert werden.
- Die Chancen auf einen Erfolg am Markt erhöhen sich, wenn die Ziele des touristischen Entwicklungskonzeptes der Holsteinischen Schweiz berücksichtigt werden.

## 4. Angebotsanalyse

4.1 Vorbemerkung

4.2 Wettbewerbsanalyse

4.3 Expertengespräche

4.4 Zusammenfassung

## 5. Nachfrageanalyse

5.1 Vorbemerkung

5.2 Reiseanalyse 2017

5.3 Gästebefragung Schleswig-Holstein 2017

5.4 Grundlagenstudie Kinder- und Jugendtourismus in Deutschland

5.5 Zusammenfassung

Die Nachfrageanalyse ermittelt aktuelle und zukünftige Nachfragepotenziale auf Grundlage von Sonderauswertungen der drei folgenden Erhebungen:

- Die Reiseanalyse (RA) ist eine bevölkerungsrepräsentative Befragung zur Erfassung und Beschreibung des Urlaubs- und Reiseverhaltens sowie der Urlaubsmotive und -interessen der deutschsprachigen Bevölkerung ab 14 Jahre in Deutschland. Die Untersuchung beschäftigt sich mit Urlaubsreisen ab fünf Tagen Dauer und Kurzurlaubsreisen von zwei bis vier Tagen. Weitere Informationen unter [www.reiseanalyse.de](http://www.reiseanalyse.de)
- Die Gästabefragung Schleswig-Holstein (GBSH) ist eine schriftliche Befragung von Übernachtungsgästen ab 14 Jahre in gewerblich und privat vermieteten Unterkünften in Schleswig-Holstein. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die Gäste dieses Beherbergungsangebotes im Zeitraum April bis Oktober 2017, [www.nit-kiel.de/arbeitsfelder/marktforschung/gbsh/](http://www.nit-kiel.de/arbeitsfelder/marktforschung/gbsh/)
- Die Grundlagenstudie Kinder- und Jugendtourismus beschäftigt sich mit Tagesausflügen und Übernachtungsreisen von 3- bis 26-Jährigen ohne erziehungsberechtigte Familienangehörige (also ohne Eltern und Großeltern). Die Online-Befragung wurde im Rahmen des Zukunftsprojektes Kinder- und Jugendtourismus im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) durchgeführt und bezieht sich auf den Reisezeitraum Oktober 2012 bis September 2013. Weitere Informationen unter [www.kinder-und-jugendtourismus.de](http://www.kinder-und-jugendtourismus.de)

Die Reiseanalyse (RA) ist eine bevölkerungsrepräsentative Befragung zur Erfassung und Beschreibung des Urlaubs- und Reiseverhaltens sowie der Urlaubsmotive und -interessen der deutschsprachigen Bevölkerung in Deutschland. Die Untersuchung beschäftigt sich mit Urlaubsreisen ab fünf Tagen Dauer und Kurzurlaubsreisen von zwei bis vier Tagen.

Die RA wird seit 1970 kontinuierlich jedes Jahr durchgeführt. Seit Herbst 2007 wird die jährliche Face-to-face-Befragung durch Onlineerhebungen im Rahmen der RA *online* ergänzt. Die Ergebnisse können u.a. getrennt für alle Deutschen und die deutschsprachigen Ausländer in Deutschland ausgewertet werden.

Die RA 2017 *face-to-face*, an der sich der DJH-Hauptverband beteiligt hat, ist repräsentativ für 69,6 Mio. deutschsprachige Personen ab 14 Jahren in Privathaushalten in Deutschland (Auswahl: Random Route). Im Januar 2017 wurden hierzu n = 7.714 Personen persönlich in den Haushalten zu urlaubsbezogenen Themen befragt.

Träger der Reiseanalyse ist die FUR (Forschungsgemeinschaft Urlaub und Reisen e.V.). Die FUR ist zusammen mit dem NIT (Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa) für die Organisation und Auswertung der Untersuchung verantwortlich. Das Markt- und Meinungsforschungsinstitut Ipsos führt die Feldarbeit durch und verarbeitet die Daten. Dieses Team arbeitet seit über 25 Jahren im Rahmen der Reiseanalyse zusammen.



## Unsere Sonderauswertung im Rahmen der Machbarkeitsstudie JH Eutin

### Im Fokus:

Personen, für die eine Reise mit Übernachtung in einer Jugendherberge des DJH ziemlich sicher oder generell in Frage kommt (= DJH-Interessenten).

### Themen:

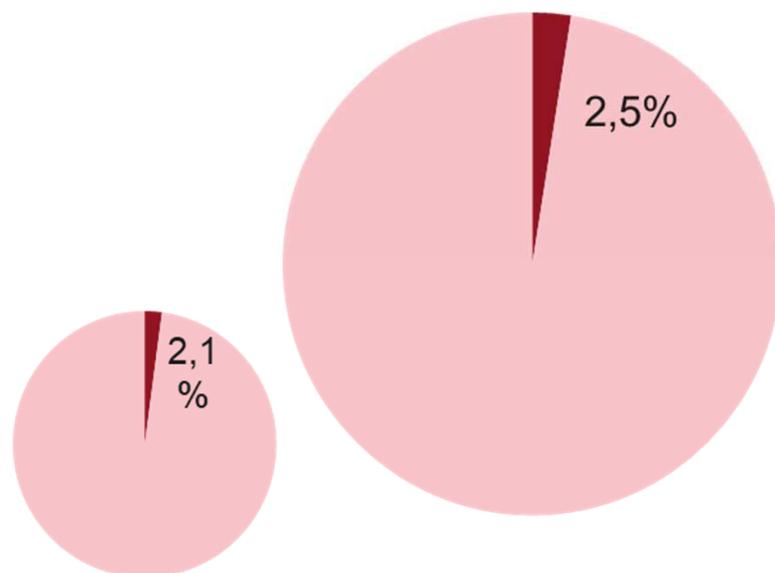
- Interesse am Reiseziel SH-Binnenland (mit Vergleich zu Nordsee und Ostsee)
- Kultur als Urlaubsmotiv
- Kultur als Urlaubsaktivität
- Potenziale für Kulturreisen
- Soziodemographie

8% der Bevölkerung interessieren sich für eine Reise mit Übernachtung in einer deutschen JH (5,8 Mio. DJH-Interessenten)

Erfahrung

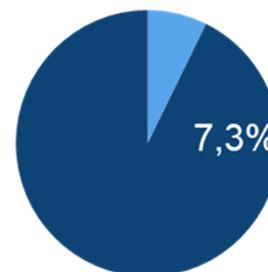


Interesse



2013-2015

2014-2016



2016-2018

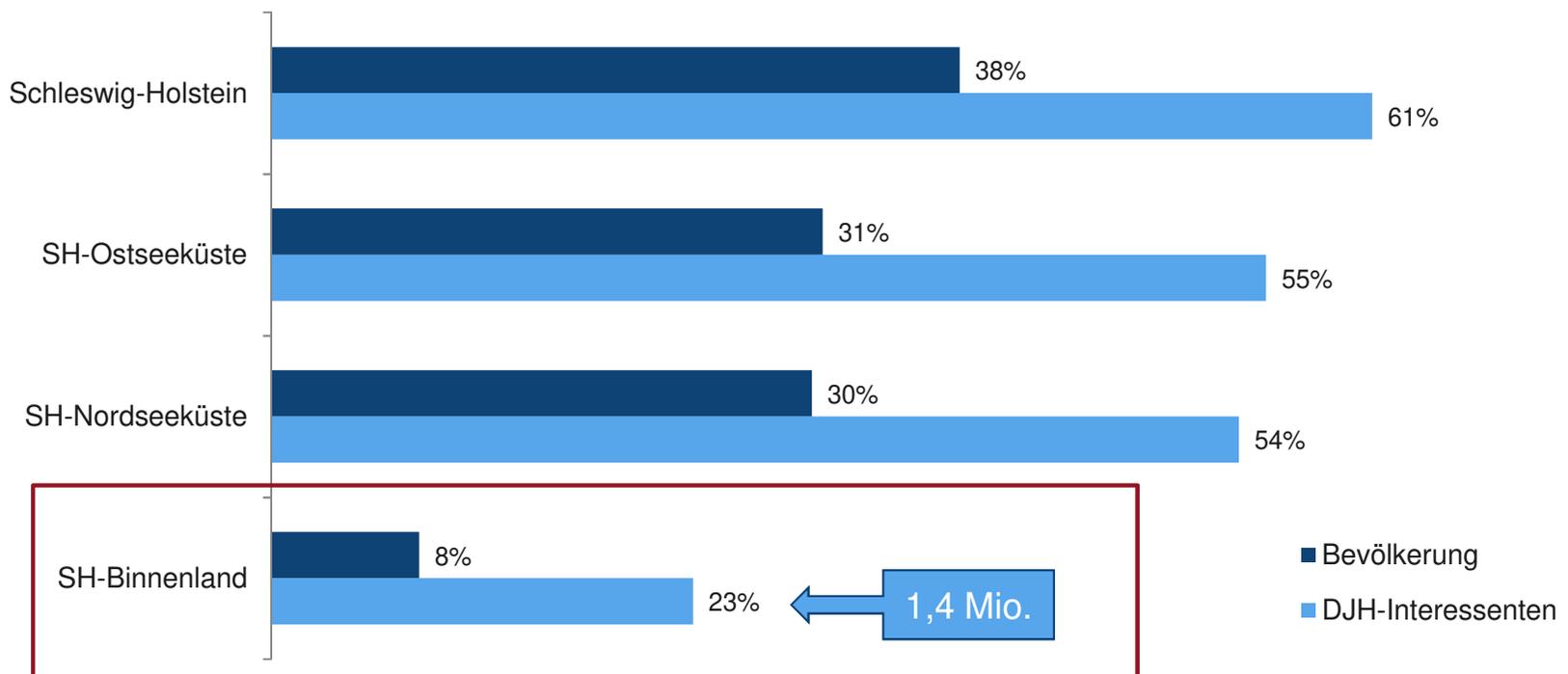
2017-2019

## „Reise mit Übernachtung in einer deutschen Jugendherberge (DJH)“

Erfahrung in den letzten drei Jahren und Interesse in den nächsten drei Jahren („ziemlich sicher“ und „kommt generell in Frage“) an Urlaubsformen  
Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung 14+ Jahre (n = 7.714; 69,6 Mio.)  
Quelle: RA 2017 *face-to-face*

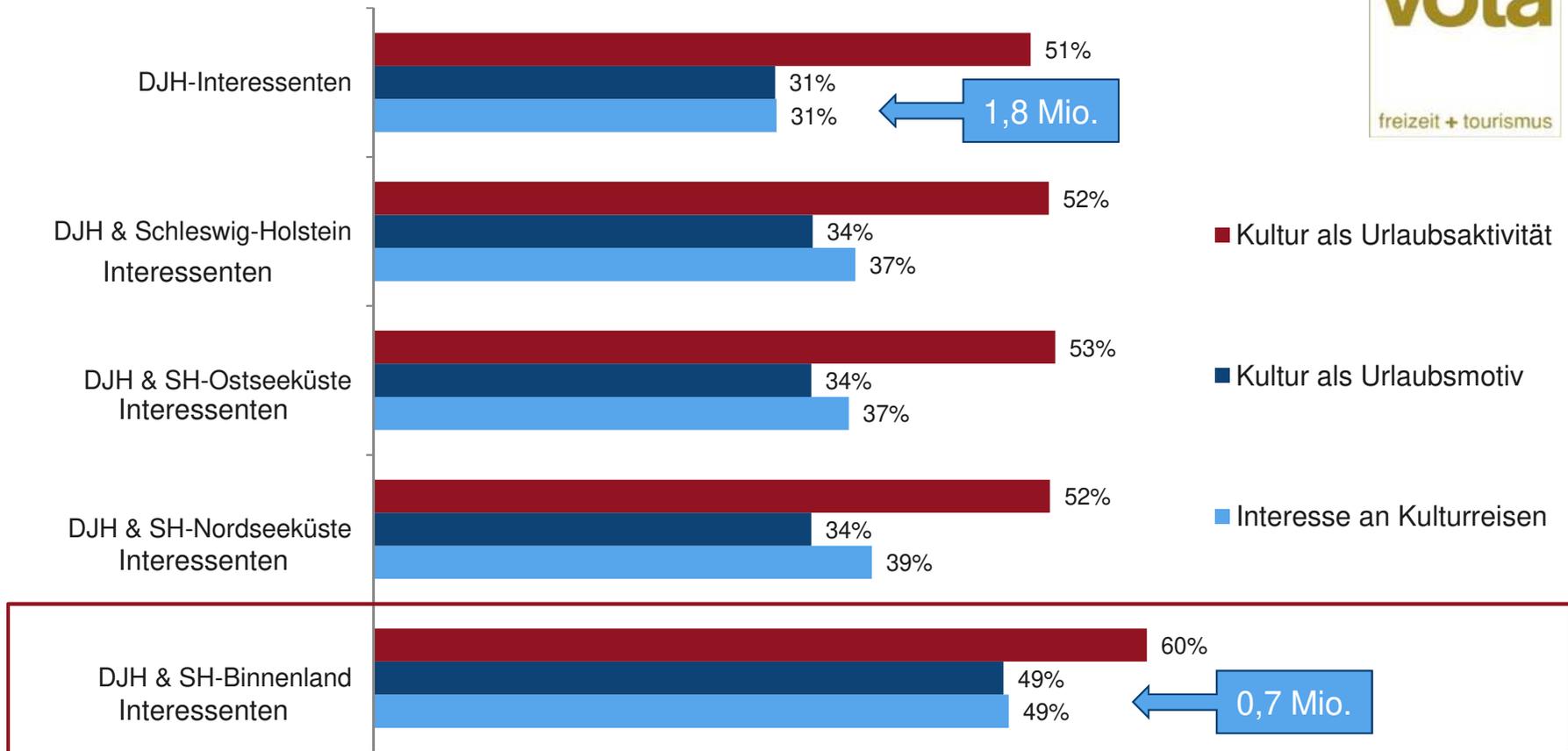
# 1,4 Mio. DJH-Interessenten interessieren sich für einen Urlaub im Binnenland Schleswig-Holsteins

## Interesse am Reiseziel ...



Interesse an inländischen Reisezielen 2017-2019 ("ziemlich sicher" oder "kommt generell in Frage")  
Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung 14+ Jahre (n = 7.714; 69,6 Mio.) bzw. DJH-Interessenten 14+ Jahre (n=641; 5,8 Mio.)  
Quelle: RA 2017 *face to face*

# Wer sich für Jugendherbergen & SH-Binnenland interessiert, hat ein vergleichsweise hohes Interesse am Thema Kultur



Definitionen: Kultur als Urlaubsaktivität = In den letzten drei Jahren „sehr häufig oder häufig“ im Urlaub kulturelle Sehenswürdigkeiten oder Museen besucht, Kultur als Urlaubsmotiv = Im Urlaub etwas für Kultur und Bildung tun ist „besonders wichtig“, Interesse an Kulturreisen = Interesse an Urlaubsform Kulturreise 2017-2019 (“ziemlich sicher” oder “kommt generell in Frage”)  
 Basis: DJH-Interessenten 14+ Jahre (n=641; 5,8 Mio.)  
 Quelle: RA 2017 *face to face*

## Soziodemographie der potenziellen JH-Gäste

	Bevölkerung	Interessenten für DJH und Kulturreisen	Interessenten für DJH, SH Binnenland und Kulturreisen
<b>Alter</b>			
14 - 19 Jahre	7	16	1
20 - 29 Jahre	14	28	21
30 - 39 Jahre	14	15	22
40 - 49 Jahre	17	18	27
50 - 59 Jahre	18	14	19
60 - 69 Jahre	13	5	7
70 Jahre oder älter	18	4	3
<i>Durchschnittsalter (in Jahren)</i>	<i>48,6</i>	<i>36,5</i>	<i>41,6</i>
<b>Schulbildung</b>			
Hauptschule mit/ohne abgeschl. Berufsausbildung	39	11	17
Mittlere Reife/weiterführende Schule ohne Abitur	32	28	32
Abitur/(Fach-)Hochschulreife	29	61	51
<b>Haushaltsnettoeinkommen</b>			
bis Euro 1.999	36	28	46
Euro 2.000 - 2.999	30	29	37
Euro 3.000 oder mehr	34	34	17
<i>Durchschnitt (in Euro)</i>	<i>2.652</i>	<i>2.654</i>	<i>2.159</i>
<b>Haushaltsgröße (Personen)</b>			
Mit Kindern bis 13 Jahre	19	24	22
Ohne Kinder bis 13 Jahre	81	76	78

Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre in Deutschland (n=7.714; 69,6 Mio.) bzw. DJH&Kulturreise-Interessenten (n=200; 1,8 Mio.) bzw. DJH&SH-Binnenland&Kulturreise-Interessenten (n=74; 0,7 Mio.); Angaben in %  
Quelle: RA 2017 face to face

## Urlaubsmotive der potenziellen JH-Gäste

Besonders wichtige Urlaubsmotive		Bevölkerung	Interessenten für DJH und Kulturreisen	Interessenten für DJH, SH Binnenland und Kulturreisen
1.	<b>Abstand zum Alltag gewinnen</b>	66	77	83
2.	<b>Sonne, Wärme, schönes Wetter haben</b>	65	71	76
3.	<b>Entspannung, keinen Stress haben, sich nicht unter Druck setzen</b>	61	66	83
4.	<b>Spaß, Freude, Vergnügen haben</b>	60	71	80
5.	<b>Frische Kraft sammeln, auftanken</b>	59	73	87
6.	Natur erleben (schöne Landschaften, reine Luft, sauberes Wasser)	54	78	83
7.	Zeit füreinander haben (Partner, Familie, Kinder, Freunde)	53	60	70
8.	Frei sein, Zeit haben	51	67	81
9.	Sich verwöhnen lassen, sich was gönnen, genießen	50	55	62
10.	Ausruhen, Faulenzen	49	48	55
...				
24.	<b>Etwas für Kultur und Bildung tun</b>	25	57	64

Dargestellt sind die Top 10 Motive der Bevölkerung (von 29 abgefragten) sowie das Motiv "etwas für Kultur und Bildung tun"

Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahre in Deutschland (n=7.714; 69,6 Mio.) bzw. DJH&Kulturreise-Interessenten (n=200; 1,8 Mio.) bzw. DJH&SH-Binnenland&Kulturreise-Interessenten (n=74; 0,7 Mio.); Angaben in %

Quelle: RA 2017 *face to face*

## Die GBSH – eine Befragung für das ganze Land

- Hohe methodische Qualität, Repräsentativität für die Grundgesamtheit, mehrfach geschichtete Stichprobe, schriftliche Befragung in der Unterkunft, Benchmarking: zeitlich/räumlich/regelmäßig
- Grundgesamtheit: Übernachtungsgäste über 13 Jahre in gewerblichen (berichtspflichtigen) Unterkünften und in der Privatvermietung (ohne Kliniken, ohne Heime, Camping auf Anfrage)
- Landesweite Basisbefragung mit der Möglichkeit von (lokalen) Anschlussbefragungen



## Unsere Sonderauswertung im Rahmen der Machbarkeitsstudie JH Eutin

**Im Fokus:**  
SH-Binnenland-Gäste

### Themen:

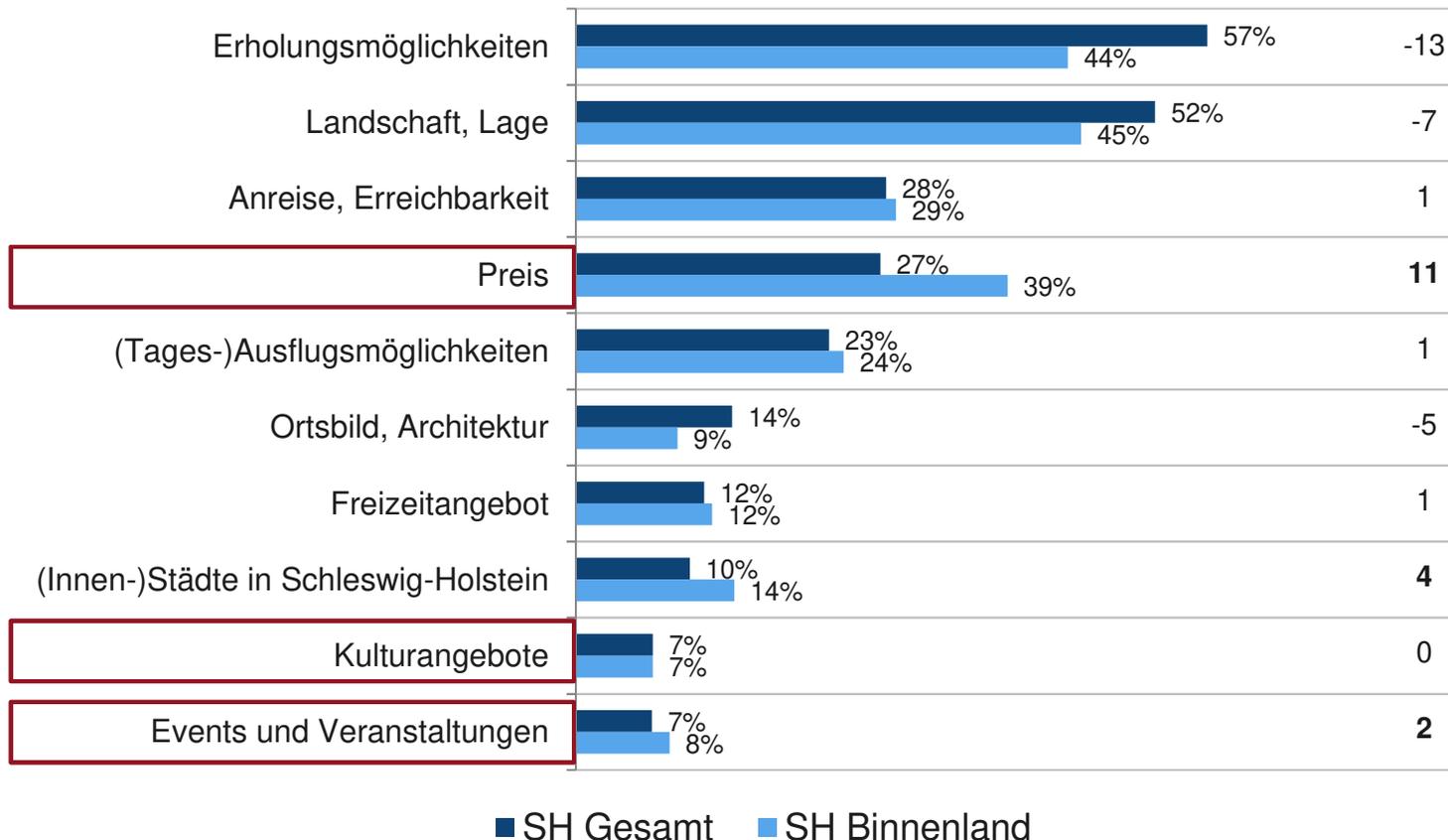
- Reiseentscheidungsgründe
- Urlaubsaktivitäten
- Nutzung kultureller Angebote
- Reiseverhalten

# Der Preis spielt bei der Entscheidung für das Binnenland eine wichtigere Rolle als bei anderen Zielen in Schleswig-Holstein



Unterschied  
zu Gesamt in  
Prozentpunkten

## Reiseentscheidungsgründe



Frage 9: Welche der folgenden Aspekte waren bei der Entscheidung für Ihr gegenwärtiges Reiseziel besonders wichtig? (Mehrere Antworten möglich!) Auswahl aus 29 Antwortmöglichkeiten

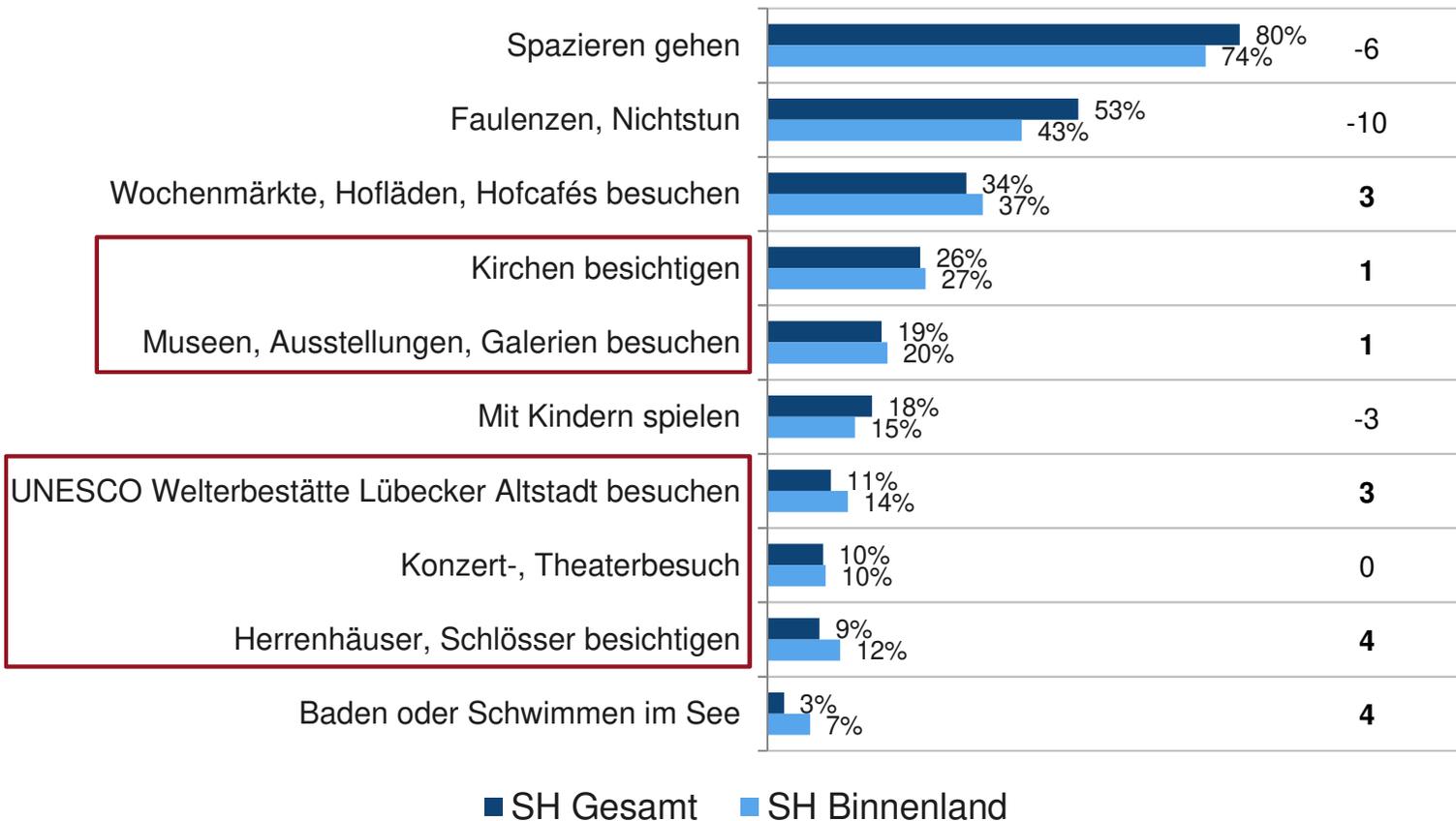
Basis: Alle Reisenden nach Schleswig-Holstein (n=1.391), Reisende im Reisegebiet Binnenland (n=331)

Quelle: GBSH 2017

# Binnenlandgäste haben 2017 etwas häufiger kulturelle Aktivitäten unternommen als andere SH-Gäste

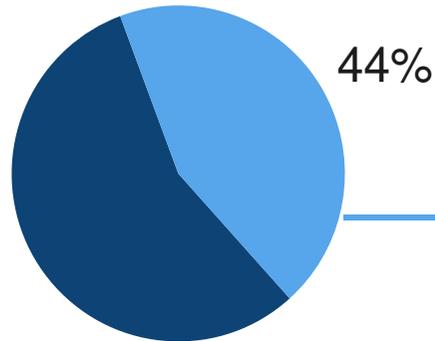
## Urlaubsaktivitäten

Unterschied zu Gesamt in Prozentpunkten



Frage 17: Welche besonderen Aktivitäten haben Sie während Ihres Aufenthaltes unternommen? (Mehrere Antworten möglich!)  
Auswahl aus 17 Antwortmöglichkeiten  
Basis: Alle Reisenden nach Schleswig-Holstein (n=1.391), Reisende im Reisegebiet Binnenland (n=331)  
Quelle: GBSH 2017

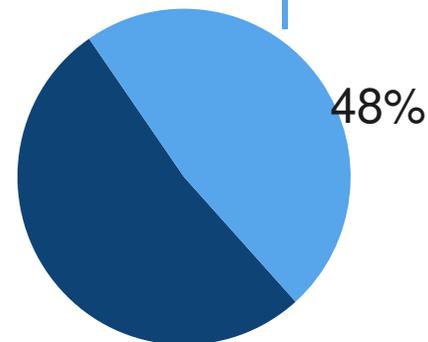
# 48% der SH-Binnenland-Gäste nutzen ein oder mehrere kulturelle Angebote



Alle SH-Gäste 2017

2017 im Rahmen des Aufenthalts:

- **Konzert-/Theaterbesuch unternommen** oder
- **Museen, Ausstellungen, Galerien besucht** oder
- **Herrenhäuser, Schlösser besichtigt** oder
- **Kirchen besichtigt** oder
- **UNESCO Welterbestätte Lübecker Altstadt besucht**



Alle Binnenland-Gäste 2017

Frage 17: Welche dieser Aktivitäten haben Sie während Ihres Aufenthaltes unternommen? (Mehrere Antworten möglich!)  
Dargestellt ist der Nettowert für die drei Antwortmöglichkeiten  
Basis: Alle SH-Gäste (n=1.391) bzw. SH-Binnenland-Gäste (n=321)  
Quelle: GBSH 2017

## Reiseverhalten der kulturell aktiven Gäste: Bleiben länger, reisen seltener mit kleinen Kindern, etwas ausgabefreudiger



<i>Angaben in %</i>	<b>Gesamt</b>	<b>Gäste mit kulturellen Aktivitäten</b>
<b>Reiseteilnehmer</b>		
Allein gereist	11	11
zu zweit	58	61
zu dritt	11	9
zu viert	10	9
zu fünft	3	3
Zu sechst und mehr	3	3
<b>Mitgereiste Kinder</b>		
Mit Kinder 0-5 Jahre	8	5
Mit Kindern 6-13 Jahre	12	12
Mit Kindern 14-17 Jahre	5	6
Ohne Kinder	71	75
<b>Reisedauer</b>		
<i>Durchschnitt</i>	<i>7,8 Tage</i>	<i>8,2 Tage</i>
<b>Reiseausgaben</b>		
<i>pro Person und Tag</i>	<i>73 Euro</i>	<i>75 Euro</i>

Basis: Alle SH-Gäste (n=1.391) bzw. SH-Gäste, die die auf S. 80 genannten kulturellen Aktivitäten unternommen haben (n=615)  
Quelle: GBSH 2017

## Landschaft & Lage spielen für Nutzer von Kulturangeboten eine besonders große Rolle



TOP 5 Reiseentscheidungsgründe		Gäste mit kulturellen Aktivitäten	Unterschied zu SH-Gesamt in %-Punkten
1.	Landschaft, Lage	62	+10
2.	Erholungsmöglichkeiten	59	+2
3.	Strand, Meer, Bademöglichkeiten	57	-
4.	Klima, Luft	52	+5
5.	Natur (Flora & Fauna)	37	+7

TOP 5 Urlaubsaktivitäten		Gäste mit kulturellen Aktivitäten	Unterschied zu SH-Gesamt in %-Punkten
1.	Spazieren gehen	86	+6
2.	Kirchen besichtigen	59	+33
3.	Am Strand bewegen oder spielen	53	+3
4.	Faulenzen, nichts tun	52	-1
5.	Maritime Attraktionen besuchen (z.B. Leuchttürme, Häfen, Promenaden)	51	+12

Frage 9: Welche der folgenden Aspekte waren bei der Entscheidung für Ihr gegenwärtiges Reiseziel besonders wichtig? (Mehrere Antworten möglich!)  
 Frage 17: Welche dieser Aktivitäten haben Sie während Ihres Aufenthaltes unternommen? (Mehrere Antworten möglich!)  
 Basis: Alle Reisenden nach Schleswig-Holstein (n=1.391) bzw. SH-Gäste, die die auf S. 80 genannten kulturellen Aktivitäten unternommen haben (n=615), Angaben in %  
 Quelle: GBSH 2017

# Grundlagenstudie Kinder- und Jugendtourismus

## Methodensteckbrief



### Zielsetzung

Erhebung des Reiseverhaltens der 3- bis 26-Jährigen auf repräsentativer Basis  
Erfasst sind dabei sowohl die Tagesausflüge der unter 14-Jährigen als auch Übernachtungsreisen von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen von 3 bis 26 Jahren.  
Von der Betrachtung ausgenommen sind jene Reisen, die in Begleitung von (erziehungsberechtigten) Familienangehörigen stattgefunden haben.

### Methode

Online-Befragung  
Bei den unter 14-Jährigen beantwortete ein Elternteil die Fragen im Beisein des Kindes.

### Stichprobengröße

10.040 Befragte

### Zeitraum

Oktober/November 2013

### Durchführung

dwif, NIT, iconkids&youth

### Auftraggeber

Bundeswirtschaftsministerium (BMW)

### Unsere Sonderauswertung im Rahmen der Machbarkeitsstudie JH Eutin

#### Im Fokus:

SH-Reisen von 3- bis 26-Jährigen

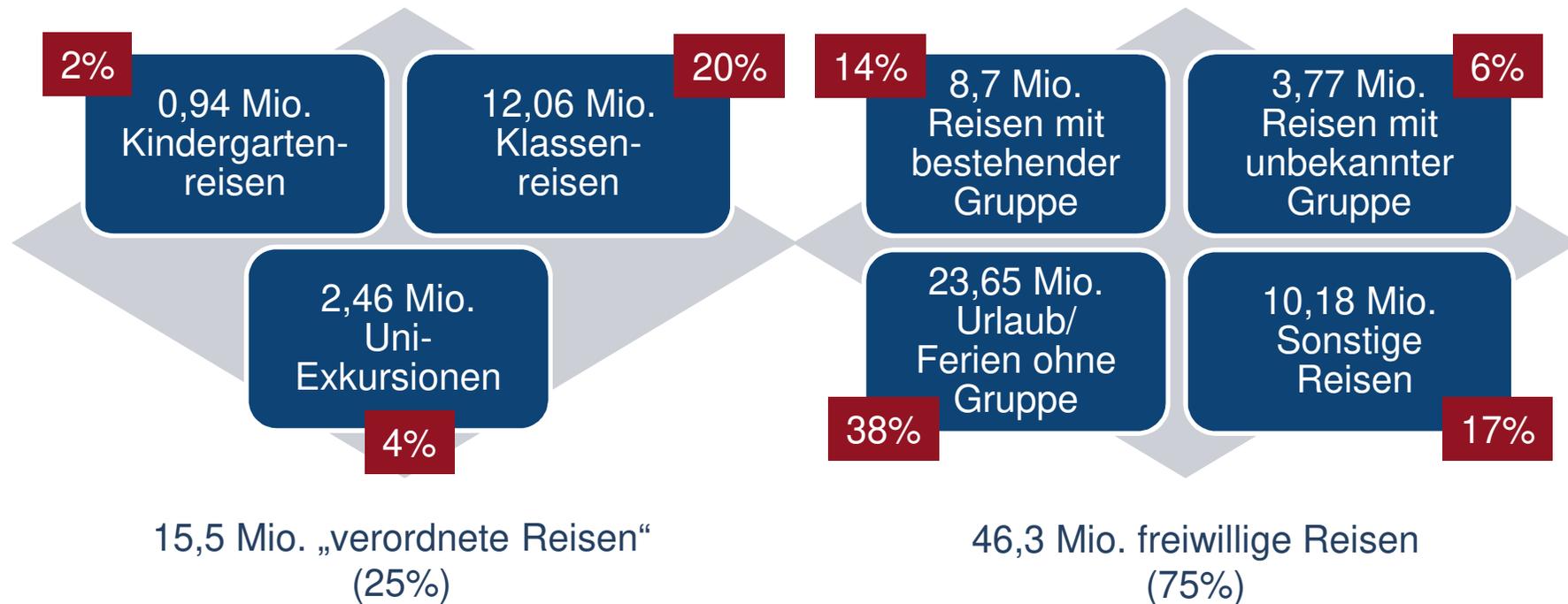
#### Themen:

- Gemeinnützige (Gruppen-)Reisen
- Unterkunft „Jugendherberge/Schullandheim“
- Aktivität „Musik machen/singen“
- Reiseart „Kulturreise“

# Der deutsche Kinder- und Jugendreisemarkt im Überblick: Ein Viertel sind „verordnete“ und drei Viertel freiwillige Reisen

## Reisetypen (in % und Mio.)

61,8 Mio. Übernachtungsreisen von Kindern und Jugendlichen ohne Eltern



Frage: Nun interessiert uns, wie viele Reisen mit Übernachtung Du in den letzten zwölf Monaten, also im Zeitraum Oktober 2012 bis September 2013 gemacht hast. Bitte trage die jeweilige Anzahl in die folgende Tabelle ein.

Achtung: Geschäftsreisen gehören nicht dazu. (Tabelle mit je 6 Antwortvorgaben, Mehrfachnennungen möglich)

Basis: 3-26-jährige Bevölkerung (n=10.040; 19,21 Mio.)

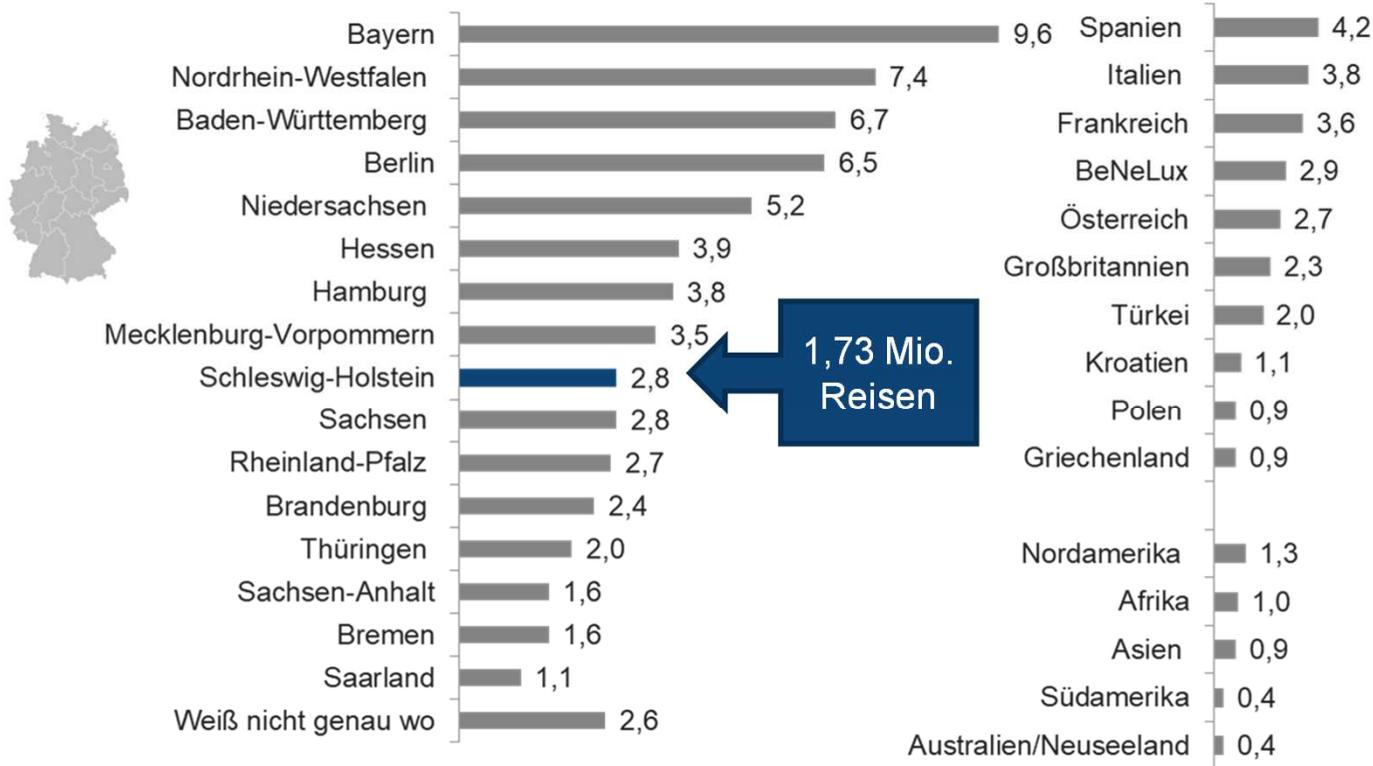
Quelle: dwif/NIT/iconkids&youth, Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

# 2,8% der Kinder- und Jugendreisen ohne elterliche Begleitung führen zu einem Ziel in Schleswig-Holstein

## Reiseziele (in %)

### Inland

### Ausland



**Zum Vergleich:**  
 Im Ranking der Reiseziele der Altersgruppe 27+ hat Schleswig-Holstein mit 2,65 Mio. Urlaubsreisen mit fünf und mehr Tagen Dauer einen Marktanteil von 4,5% und liegt damit auf Rang 3 der deutschen Bundesländer.

Quelle: RA 2014 *face-to-face*

Frage: Und wohin führten diese Reisen? Falls im Rahmen einer Reise mehrere Regionen besucht wurden, bitte die am längsten bereiste Region angeben (dargestellt sind alle inländischen Ziele, die Top 10 Ziele innerhalb Europas sowie Fernreisen, bei denen ein konkretes Ziel genannt wurde).  
 Basis: Private Übernachtungsreisen der 3- bis 26-Jährigen (n=29.444), Angaben in %  
 Quelle: dwif/NIT/iconkids&youth, Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

48% der KiJu-Reisen nach bzw. in Schleswig-Holstein wurden von gemeinnützigen Veranstaltern organisiert

Reiseorganisation (in %)

SH-Reisen

1,73 Mio. KiJu-Reisen nach Schleswig-Holstein

0,83 Mio. Reisen von  
0,25 Mio. 3- bis 26-Jährigen

Darin (Mehrfachnennungen möglich):

37% Kindergarten/Schule/Uni (32%)

6% Sportverein/-verband (7%)

3% Kirche (5%)

1% Pfadfinder (2%)

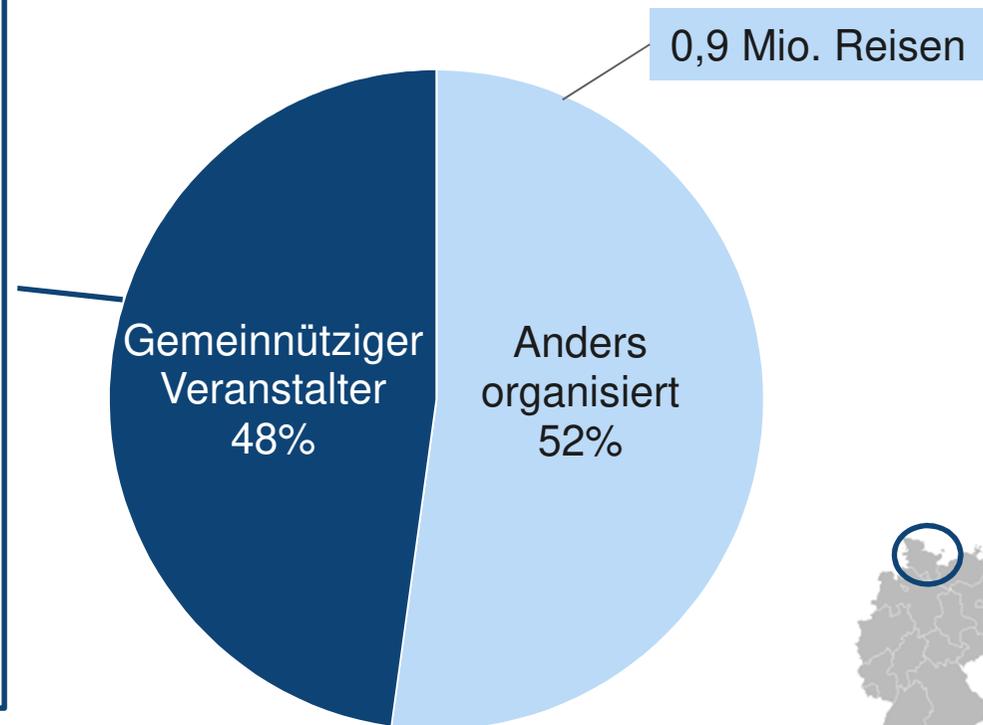
1% Stadt/Gemeinde (3%)

1% Umweltgruppe (1%)

<1% Musikgruppe (2%)

2% Sonstige Jugendgruppe (3%)

1% Sonstige gemeinn. Anbieter (1%)



Frage: Wer hat diese Reise bzw. die wichtigsten Bestandteile dieser Reise organisiert? (Liste mit 16 Antwortvorgaben, im Kreisdiagramm zu Nettowerten zusammengefasst)

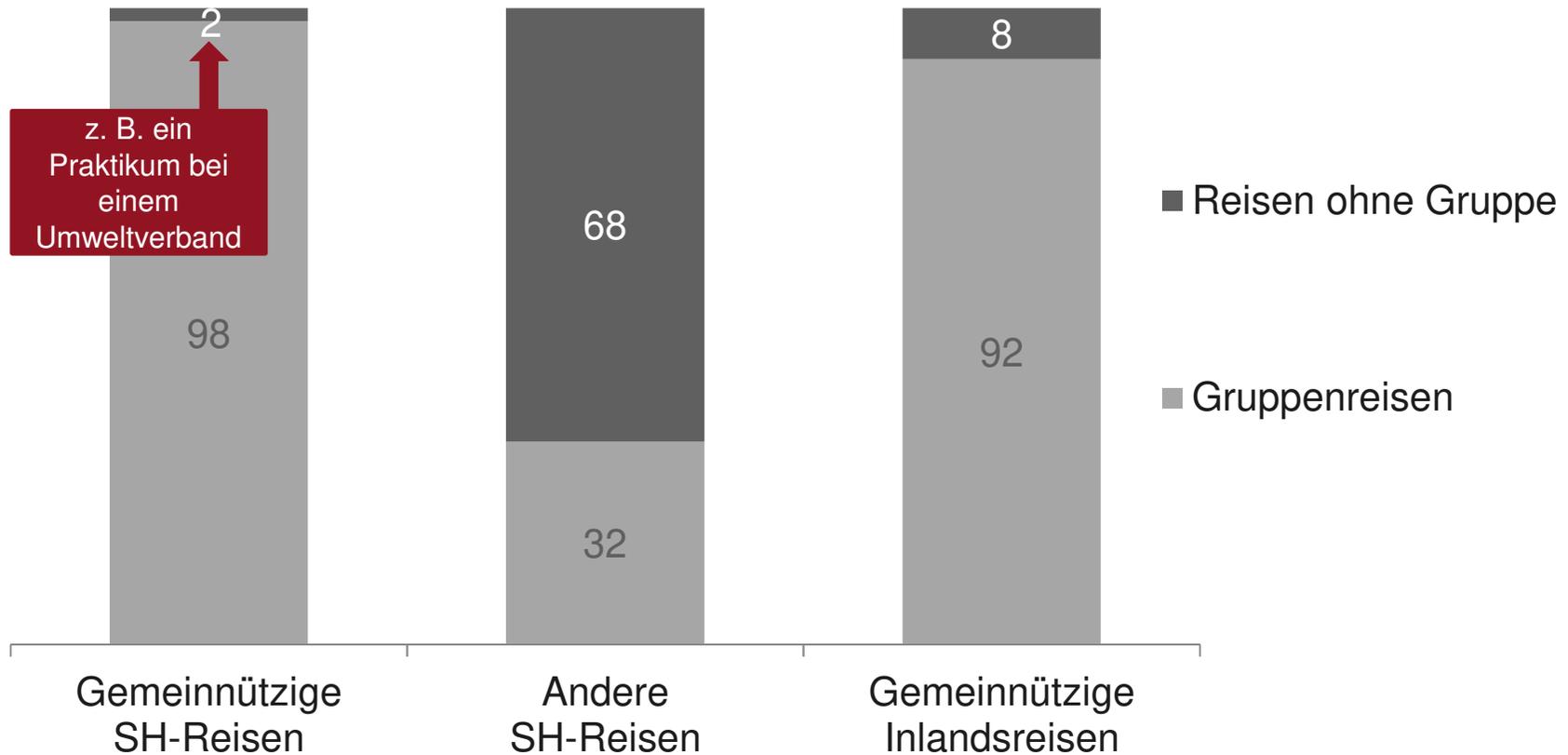
Basis: Private Übernachtungsreisen von 3- bis 26-Jährigen nach Schleswig-Holstein (Zufallsauswahl, n=278)

Quelle: Sonderauswertung der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

# Fast alle gemeinnützigen SH-Reisen werden als Gruppenreise durchgeführt

## Reisetypen (in %)

## SH-Reisen



Frage: Nun interessiert uns, wie viele Reisen mit Übernachtung Du in den letzten zwölf Monaten, also im Zeitraum Oktober 2012 bis September 2013 gemacht hast. Bitte trage die jeweilige Anzahl in die folgende Tabelle ein. Achtung: Geschäftsreisen gehören nicht dazu.

Basis: Private Übernachtungsreisen von 3- bis 26-Jährigen (Zufallsauswahl, n=7.710), Angaben in %

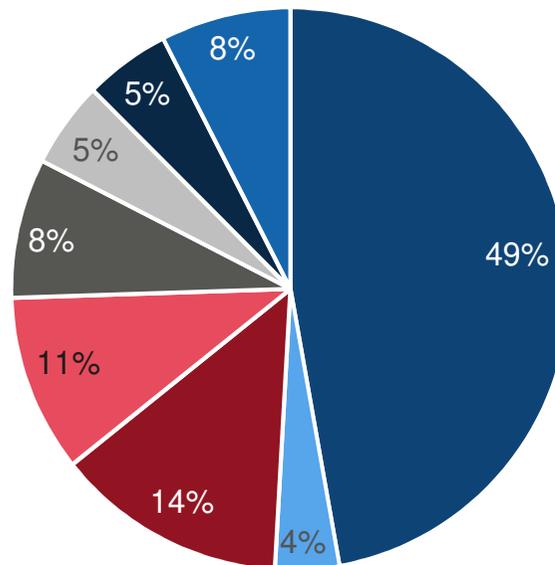
Quelle: Sonderauswertung der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

Auf jeder zweiten SH-KiJu-Reise wurde in einer JH oder einem Schullandheim übernachtet

Unterkünfte (in %)

SH-Reisen

Gruppenunterkünfte	SH-KiJu-Reisen		
	Gesamt	3-13 Jahre	14-26 Jahre
Jugendherberge/Schullandheim	49%	59%	40%
Hostel/sonstige Gruppenunterkunft	4%	5%	3%



- Jugendherberge/Schullandheim
- Hostel/sonstige Gruppenunterkunft
- Ferienwohnung/-haus
- Zelt
- Bei Freunden/Verwandten übernachtet
- Hotel
- Pension/ Gasthof
- Andere

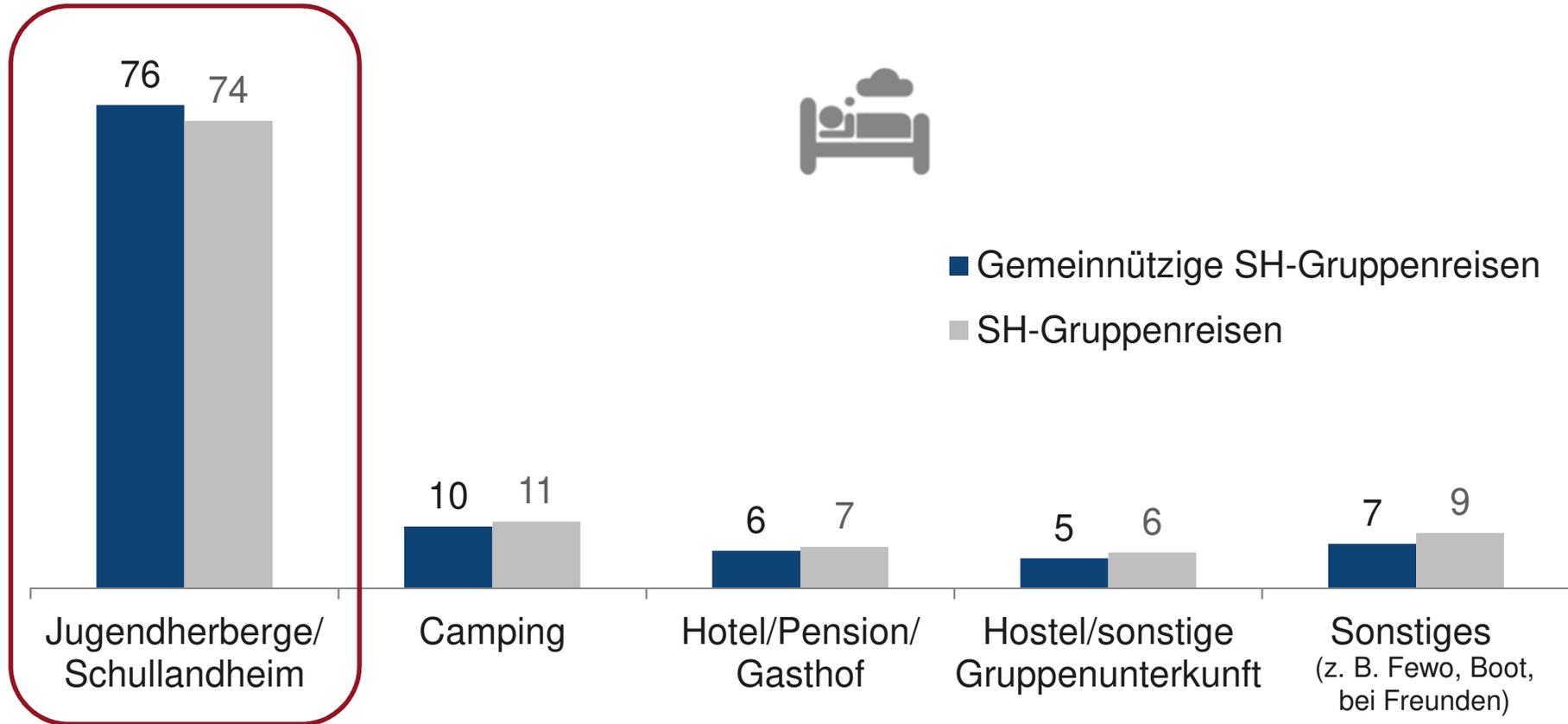


Frage: In welcher Art von Unterkunft hast Du bei dieser Reise... übernachtet? (Liste mit 12 Antwortvorgaben, Mehrfachnennungen möglich)  
 Basis: Private Übernachtungsreisen von 3- bis 26-Jährigen mit Ziel Schleswig-Holstein (n=278)  
 Quelle: Sonderauswertung der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

# Auf (gemeinnützigen) SH-KiJu-Gruppenreisen spielen Jugendherbergen und Schullandheime eine noch größere Rolle

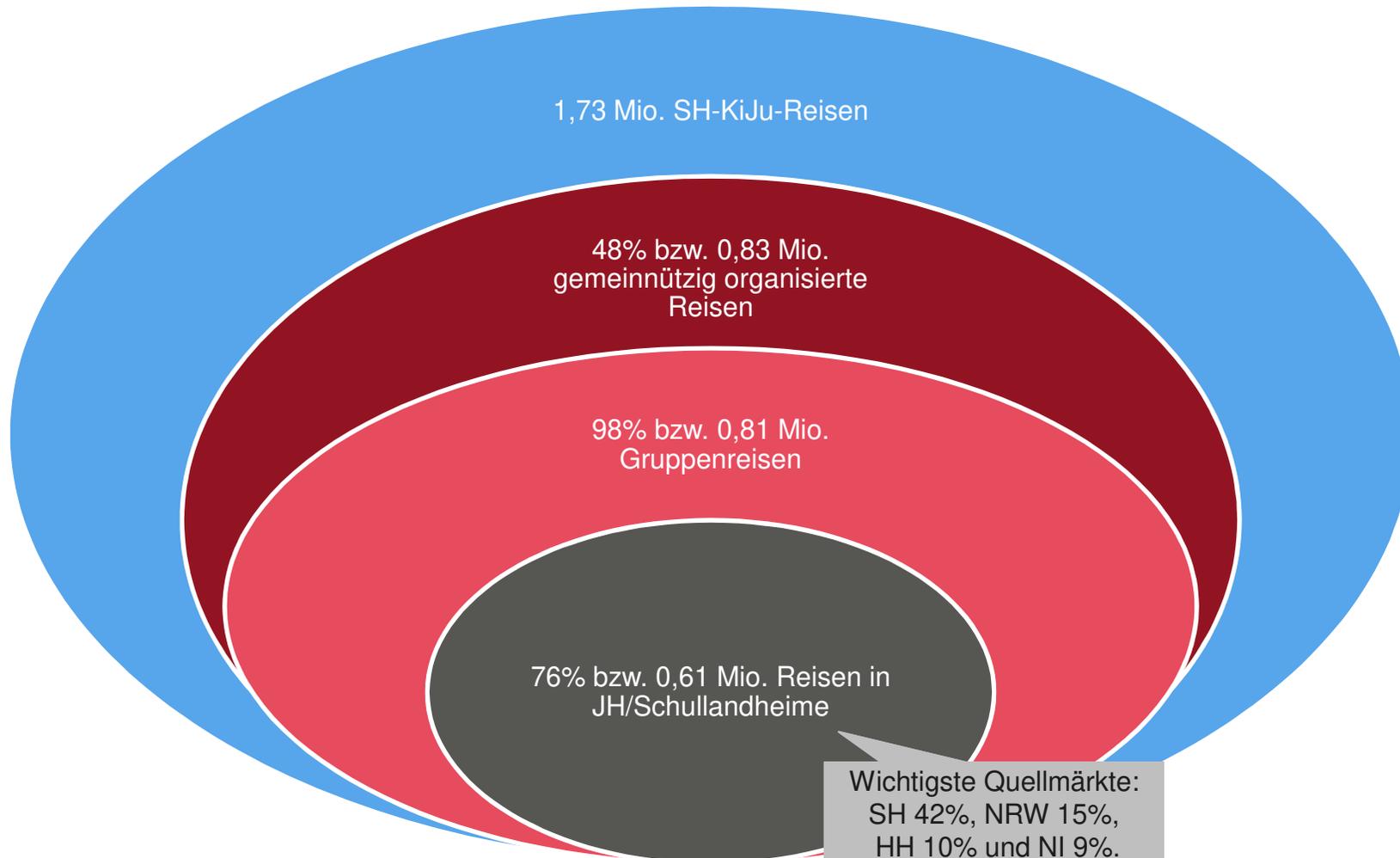
## Unterkünfte (in %)

## SH-Gruppenreisen



Frage: In welcher Art von Unterkunft hast Du bei dieser Reise... übernachtet? (Liste mit 12 Antwortvorgaben, Mehrfachnennungen möglich)  
 Basis: Gruppenreisen der 3- bis 26-Jährigen nach Schleswig-Holstein (n=176), gemeinnützige SH-Gruppenreisen (n=130), Angaben in %  
 Quelle: Sonderauswertung der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

# Volumina verschiedener Segmente im Überblick



Basis: 3-26-jährige Bevölkerung (n=10.040; 19,21 Mio.)

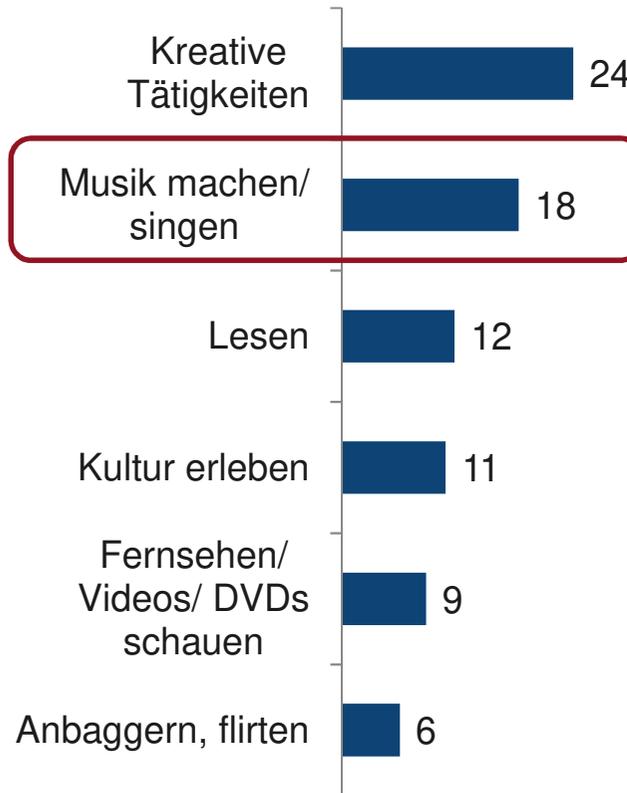
Quelle: Sonderauswertung der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

# SH-KiJu-Gruppenreisen: Für 18% der jungen Reisenden war Musik machen/singen besonders wichtig

## Aktivitäten (in %)



## SH-Gruppenreisen

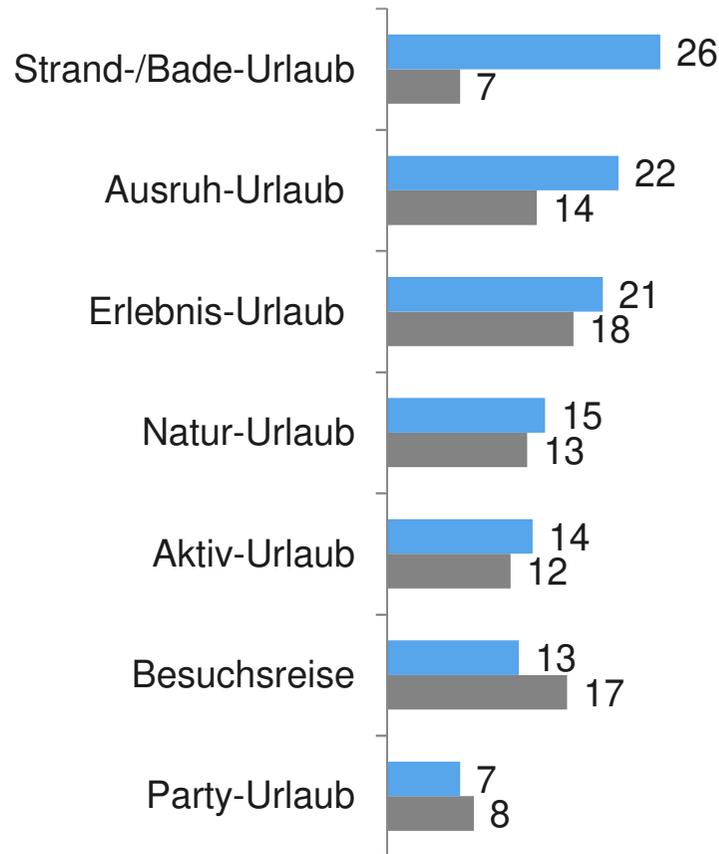


Frage: Und welche dieser Dinge waren für Dich persönlich bei dieser Reise besonders wichtig? (Liste mit 14 Antwortmöglichkeiten)  
 Basis: SH-Gruppenreisen von 3- bis 26-Jährigen (n=176), Angaben in %  
 Quelle: Sonderauswertung der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

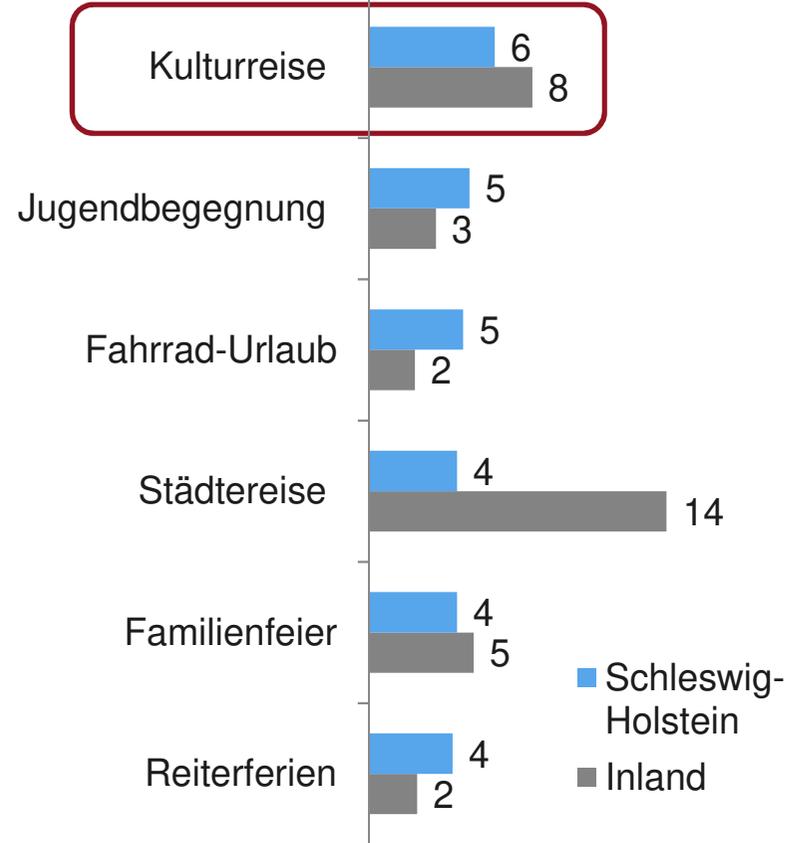
# Freiwillige SH-KiJu-Reisen: Strand-, Ausruh- und Erlebnisurlaube stehen an der Spitze, 6% sind Kulturreisen



## Reisearten (in %)



## Freiwillige SH-Reisen



Frage: Wie würdest Du diese Reise ... beschreiben? (Liste mit 26 Antwortvorgaben, Mehrfachnennungen möglich), Darstellung für Top 13 Schleswig-Holstein  
 Basis: Freiwillige Übernachtungsreisen von 3- bis 26-Jährigen nach Schleswig-Holstein (n=152) bzw. gesamt (n=2.881), Angaben in %  
 Quelle: Sonderauswertung der Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen (Online-Befragung im Oktober/November 2013)

## Reiseanalyse (RA 2017)

- Im Januar 2017 interessierten sich 8% der deutschsprachigen Bevölkerung ab 14 Jahre für eine Reise mit Übernachtung in einer deutschen JH (5,8 Mio. Interessenten). Im Vergleich zum Jahr davor ist der Anteil um 1%-Punkt gestiegen.
- Für 23% dieser Gruppe (1,4 Mio. Personen) kommt eine Reise mit Übernachtung in einer Jugendherberge des DJH und auch das Reiseziel Binnenland Schleswig-Holstein in den nächsten drei Jahren „ziemlich sicher“ oder „generell in Frage“.
- Wer sich für eine Reise mit Übernachtung in einer deutschen Jugendherberge und für das Reiseziel SH-Binnenland interessiert, hat ein vergleichsweise hohes Interesse am Thema Kultur.
- Soziodemographie: Zu den potenziellen Jugendherbergsgästen des SH-Binnenlandes gehören vor allem mittlere Altersgruppen (20-59 Jahre, mit Schwerpunkt bei den 40- bis 49-Jährigen), mit hoher Schulbildung, aber unterdurchschnittlichem Einkommen. Urlaubsmotive: Frische Kraft sammeln, Natur erleben, Abstand zum Alltag gewinnen, entspannen stehen im Vordergrund, im Urlaub etwas für Kultur und Bildung tun ist deutlich wichtiger als für den Bevölkerungsdurchschnitt.

## Gästabefragung Schleswig-Holstein (GBSH)

- Der Preis spielt bei der Entscheidung für das SH-Binnenland eine wichtigere Rolle als bei anderen Zielen in Schleswig-Holstein. 7% der SH-Binnenlandgäste haben sich aufgrund des kulturellen Angebote für ihr Reiseziel entschieden, ebenso viele aufgrund von Veranstaltungen/Events.
- SH-Binnenlandgäste haben 2017 etwas häufiger kulturelle Aktivitäten unternommen als andere Gäste in Schleswig-Holstein. Besonders beliebt sind Besichtigungen von Kirchen, Museen, Ausstellungen und Galerien.
- 48% der SH-Binnenland-Gäste haben kulturelle Angebote genutzt (Besuch von Konzerten, Theater, Museen, Ausstellungen oder Galerien, Besichtigung von Kirchen, Herrenhäusern, Schlössern oder des UNESCO Weltkulturerbes Lübecker Altstadt).
- Reiseverhalten der kulturell interessierten SH-Gäste: Bleiben etwas länger, reisen seltener mit kleinen Kindern und sind etwas ausgabefreudiger als andere Gäste.
- Landschaft & Lage spielen für die Reisescheidung der Nutzer von Kulturangeboten eine besonders große Rolle.

## Grundlagenstudie Kinder- und Jugendreisen

- Im Zeitraum Oktober 2012 bis September 2013 machten die 19,2 Mio. in Deutschland lebenden 3- bis 26-Jährigen insgesamt 61,8 Mio. Übernachtungsreisen ohne erziehungsberechtigte Familienangehörige (KiJu-Reisen). Ein Viertel dieser Reisen sind „verordnete“ Reisen (Kindergarten- und Schulfahrten, Uni-Exkursionen) und drei Viertel freiwillige Reisen.
- 2,8% bzw. 1,73 Mio. dieser Reisen führten zu einem Ziel in Schleswig-Holstein.
- 48% der KiJu-Reisen nach bzw. in Schleswig-Holstein wurde von gemeinnützigen Veranstaltern organisiert (0,83 Mio.). Der Anteil der gemeinnützigen Reisen, die von Musikgruppen organisiert wurden, liegt bei unter 1%.
- 98% der gemeinnützigen SH-KiJu-Reisen sind Gruppenreisen (0,81 Mio.).
- Auf jeder zweiten SH-KiJu-Reise wurde in einer Jugendherberge oder einem Schullandheim übernachtet.
- Auf KiJu-SH-Gruppenreisen spielen Jugendherbergen und Schullandheime eine noch größere Rolle. Ihr Marktanteil liegt bei 74%, bei gemeinnützigen SH-KiJu-Gruppenreisen sogar bei 76% (0,61 Mio.).
- Wichtigste Quellmärkte für gemeinnützig organisierte SH-KiJu-Gruppenreisen mit Übernachtung in Jugendherbergen oder Schullandheimen sind Schleswig-Holstein (42%), NRW (15%), Hamburg (10%) und Niedersachsen (9%).
- Für 18% der jungen SH-Gruppenreisenden war Musik machen/singen besonders wichtig.
- Reisearten (wurden nur für freiwillige SH-KiJu-Reisen erhoben): Strand-, Ausruh- und Erlebnisurlaube stehen an der Spitze, 6% werden (auch) als Kulturreisen bezeichnet

- Vor dem Hintergrund der vorliegenden Nachfrageanalyse sind die gegenwärtigen und zukünftigen Marktchancen für die geplante Jugendherberge in Eutin – damit insgesamt positiv zu bewerten.
  - Kinder- und Jugendreisen: Schleswig-Holstein ist ein beliebtes Reiseziel für Gruppenreisen von und mit Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Bei den meisten dieser Reisen wird in Jugendherbergen oder Schullandheimen übernachtet.
  - Übernachtungsreisen: Kultur und Musik spielen bei Reisen ins Binnenland Schleswig-Holsteins zwar keine herausragende, aber doch eine relevante Rolle.
  - Urlaubsreisen: Potenziale sind vor allem bei mittleren Altersgruppen zu sehen, die über ein starkes Interesse an kulturellen Angeboten im und Unternehmungen schleswig-holsteinischen Binnenland haben, sich aber keine hochpreisige Unterkunft leisten können oder möchten.
- Was fehlt, sind Nachfragedaten und Informationen zu Potenzialen für Reisen von Erwachsenen (ab 27 Jahre) im Rahmen von Orchester- oder Chorproben. Die Daten zu Kinder- und Jugendreisen stammen aus einer Erhebung, die im Herbst 2013 durchgeführt wurde. In der Zwischenzeit könnte sich das Reiseverhalten geändert haben. Aktuellere Daten liegen aber nicht vor.

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

## Zielsetzung

- Am 25. Juni 2018 fand im Torhaus auf dem alten Bauhofareal in Eutin ein Beteiligungs-Workshop mit 28 Teilnehmern statt, darunter Akteure aus Kultur, Tourismus, Politik und Wirtschaft.<sup>1</sup>
- Die grundsätzliche Zielsetzung des Beteiligungs-Workshops bestand darin, die Akteure der Stadt / Region über das Planungsvorhaben „Neue Jugendherberge Eutin“ und den Arbeitsstand der Durchführungsstudie zu informieren und einen Meinungsaustausch mit den Projekt-Initiatoren zu ermöglichen.
- Darüber hinaus sollte der Workshop aufzeigen, wo Synergieeffekte bzw. Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen den Akteuren und der Jugendherberge genutzt werden können. Konkret ging es um die Beantwortung der Frage, wie die Akteure der Stadt/ Region von dem Angebot der Jugendherberge profitieren können und umgekehrt, wie die Jugendherberge von den Angeboten der Stadt/ der Akteure profitieren kann, indem beispielsweise kulturelle Angebote für die Jugendherbergs-Gäste aufbereitet werden.

## Durchführung

- Da für den Workshop eine aktive Einbeziehung der Akteure gewünscht war, wurden im Vorfeld drei Fragestellungen zu den Themen „Einschätzung des Planungsvorhabens“, „Synergien“ und „Einbindung in Kultur und Veranstaltungen Eutins“ entwickelt und auf Plakate gedruckt.
- Im Workshop wurden die Teilnehmer in vier zufällige Gruppen eingeteilt. Jede Gruppe wurde einer Stellwand zugeordnet, an der die Plakate mit den Fragen hingen. Zur Diskussion einer Frage und zum Notieren der Antworten war jeweils 15 Minuten Zeit. Im Anschluss an die Gruppenarbeit wurden die erarbeiteten Ergebnisse von den jeweiligen Gruppensprechern im Plenum vorgestellt. Die Plakate mit den Ergebnissen wurden als Fotoprotokoll dokumentiert und zu einer Zusammenfassung aufbereitet, die im Folgenden dargestellt ist.

<sup>1</sup> Teilnehmerliste siehe Tab.1 im Anhang

### Ergebnisse zu Frage 1a)

**Wie finden Sie die Idee einer neuen Jugendherberge mit Schwerpunkt Kultur/ Musik am geplanten Standort?  
Bitte begründen Sie.**

Finde ich gut, weil...

- Eutin fehlen Übernachtungsmöglichkeiten und Übernachtungen.
- Die Jugendherberge würde Eutins Bettenkapazität allgemein und speziell für Gruppen erhöhen.
- Die Jugendherberge wird gebraucht für
  - Schul- und Jugendgruppen
  - Behinderte Menschen (Die „Ostholsteiner“)
  - Radfahrer und Wanderer
  - Familien
  - Gäste großer Zusammenkünfte (Hochzeiten u. Familientreffen)
  - Kultururlauber (u.a. mit Ziel Lübeck und Kiel)
  - Festspielgäste und –teilnehmer
  - Fachtreffen/ Seminare
  - Studenten (Landesbibliothek, Exkursionen, Sommer-Sprachkurse)

### Ergebnisse zu Frage 1a) - Forts.

**Wie finden Sie die Idee einer neuen Jugendherberge mit Schwerpunkt Kultur/ Musik am geplanten Standort?  
Bitte begründen Sie.**

Finde ich gut, weil...

- Der Standort Eutin hat optimale Voraussetzungen: zentrale Lage in SH, gute Infrastruktur/ bequeme Anreise, kurze Wege, sicheres Umfeld.
- Eutin ist eine gewachsene Kulturstadt und Musikstadt mit bereits vorhandenem positiven Image, so dass der Schwerpunkt Kultur/ Musik sehr passend ist.
- Der Schwerpunkt Kultur/ Musik stellt ein thematisches Alleinstellungsmerkmal in der Jugendherbergs-Landschaft der Region dar und somit keine Konkurrenz zu den umliegenden Jugendherbergen, wie z.B. der JH Malente, die andere Schwerpunkte und Zielgruppen hat.
- Es gibt eine Vielzahl kultureller Anbieter und Spielstätten vor Ort, mit denen sich Synergien ergeben. Viele dieser Einrichtungen sind bereits für Gruppen geeignet.

### Weitere Hinweise:

- Flankierend zum Schwerpunkt Kultur/ Musik sollte das Thema „Natur und Landschaft“ bespielt werden.
- Eine Balance zwischen den Angeboten der Kooperationspartner und den eigenen Angeboten der Jugendherberge ist wichtig (starke Abhängigkeiten von Partnern sind zu vermeiden!).
- Mögliches Konfliktpotenzial mit Anwohnern und Festspielgästen ist im Vorfeld zu minimieren.

### Ergebnisse zu Frage 1b)

#### ***Wo sehen Sie Chancen für Ihre Institution, für Eutin und die Region?***

- Mehr Kunden / Besucher für die Freizeiteinrichtungen und Museen sowie für die Angebote der Tourist Info und deren Partner
- Ausweitung und Professionalisierung der freizeittouristischen Angebote, z.B. großer, gruppentauglicher Fahrrad- und Kanuverleih
- Entwicklung neuer Veranstaltungsformate, z.B. Ferien-TalentCampus der VHS
- Möglichkeit der Intensivierung der (überregionalen) Partnerschaften (Städtepartnerschaften, Schul- und Vereins-Austauschprogramme etc.)
- Verjüngung des Festspielpublikums
- Allgemein: verstärkter Austausch (Vernetzung) der örtlichen Institutionen untereinander
- Nachfragesteigerung erhöht die Wertschöpfung und wirkt sich positiv auf die Strahlkraft der Stadt und ihre gesamte Entwicklung aus
- Belebung der Nebensaison und Verbesserung der ganzjährigen Auslastung
- Erweiterung der Zielgruppen um jüngere Jahrgänge (unter 50 J.)
- Erhöhung der innerstädtischen Frequenz und Belebung der Innenstadt durch junge Menschen
- Jugendherbergs-Gäste können als Multiplikatoren und Wiederkehrer fungieren

### Ergebnisse zu Frage 1b) – Forts.

#### ***Wo sehen Sie Chancen für Ihre Institution, für Eutin und die Region?***

- Entwicklung eines Akademiestandorts Eutin (inkl. Blues-Akademie)
- Verbesserte Planbarkeit der Veranstaltungen und Programmangebote
- Profilschärfung über Ausweitung des Tagungs- und Bildungsangebots und Errichtung einer Akademie
- Ansiedelung neuer freizeittouristischer Angebote, z.B. Angebot zum Thema Slawen, Radverleih für Gruppen, Indoor-Spieleinrichtung

### Ergebnisse zu Frage 2a)

#### ***Wo ergeben sich Synergien mit Ihrer Institution im Hinblick auf die Jugendherberge als Beherbergungs- und Seminarstätte?***

- Austauschprogramme der Schulen und (Sport-)Vereine
- Studenten aus der Partnerstadt Lawrence, Kansas (Teilnehmer des sechswöchigen Summer-Language-Institutes in Eutin)
- Teilnehmer / Besucher von Großveranstaltungen wie z.B. Rosen Triathlon, Landesparteitage etc.
- Tagungs- und Seminarteilnehmer kultureller Institutionen wie Landes- und Kreisbibliothek, Ostholstein-Museum, Schloss, Kreismusikschule, Kirchen etc.

### Ergebnisse zu Frage 2a) – Forts.

#### ***Wo ergeben sich Synergien mit Ihrer Institution im Hinblick auf die Jugendherberge als Beherbergungs- und Seminarstätte?***

- Schüler der Berufsschule Eutin während der Blockbeschulung: 70 Pers. , 40 Wo., Anforderung: 2-Bett-Zimmer mit Schreibtisch, von Mo. bis Fr., Lagerraum für Gepäck
- Gäste und Künstler kultureller Veranstaltungen:
  - Eutiner Festspiele (die ca. 200 Mitglieder des Festspiel-Orchesters und Festspiel-Chors kommen aus ganz Norddeutschland)
  - Schleswig-Holstein Musik Festival
  - Blues Baltica-Festival in Eutin
  - Weber-Tage in Eutin
  - Classical Beat Festival der Stiftung Neue Musik-Impulse (hier treten auch Musiker und Studenten von der School of Music der Kansas University (KU) in Lawrence auf)
  - diverse Veranstaltungen des Eutiner Kulturbundes
  - kirchliche Veranstaltungen
  - Initiativen aus der Fehmarnbelt-Region

### Ergebnisse zu Frage 2b)

***Wo ergeben sich Synergien mit Ihrer Institution im Hinblick auf Ihre Angebote: Welche können für Jugendherbergs-Programmangebote genutzt bzw. für die Bedarfe der JH-Gäste erweitert werden?***

- Stadtführungen, selbstständige Stadt-Rallyes
- (Kinder-)Programm im Schloss: altersgerechte Führungen und Mitmachprogramme durch didaktische Fachkraft
- Museumspädagogisches Angebot des Ostholstein-Museums
- Gemeinsame Veranstaltungen/ Kurse mit der Kreismusikschule
- Gemeinsame Veranstaltungen/ Kurse mit der VHS (z.B. Planung eines TalentCampus)
- Naturerlebnis-Führungen und Angebote auf der Naturwiese (z.B. zu Bienen und Gewässerschutz) in Kooperation mit der Integrierten Station HS und dem Verein Wasser, Otter, Mensch
- Natur- und landeskundliche Veranstaltungen sowie Umweltbildungsveranstaltungen des Naturparks Holsteinische Schweiz (Umzug nach Eutin geplant)
- Umweltpädagogische Angebote des Vereins Erlebnis Natur (ERNA) (speziell für 3- bis 10-Jährige)
- Umweltbildung aus erster Hand z.B. mit Fischerin vom Eutiner See
- Küchengarten als außerschulischer Lernort (Schloss-Stiftung und Aktivitäten der Sparkassenstiftung)
- Vogthaus als außerschulischer Lernort (Projekt Bildungsspaß der Sparkassenstiftung)
- Nutzung des Probenraums in der Operscheune, auch Möglichkeit für Festspiel-Arrangements

### Ergebnisse zu Frage 2b) – Forts.

***Wo ergeben sich Synergien mit Ihrer Institution im Hinblick auf Ihre Angebote: Welche können für Jugendherbergs-Programmangebote genutzt bzw. für die Bedarfe der JH-Gäste erweitert werden?***

- Vermittlung von Kanus, Kutschen etc.
- Obstbrennerei Obsthof Münster
- Gemeinsame Werbung mit Eutin GmbH

### Weitere Hinweise:

- Es sollte stets eine Verbindung zu Lehrplänen/ Projekten hergestellt werden.
- Die Programme sollten einen nachhaltigen Lerneffekt haben.

## Ergebnisse zu Frage 3

### **Wie können die Jugendherbergs-Gäste (z.B. Musikgruppen) in die Kulturlandschaft und kulturellen Veranstaltungen Eutins eingebunden werden? Wo gibt es z.B. Auftrittsmöglichkeiten?**

- Indoor-Auftrittsorte: Reithalle, Torhäuser, Orangerie, Kino Binchen, Schloss (Rittersaal), Jagdschlösschen am Ukleisee, Landesbibliothek, Operscheune
- Outdoor-Auftrittsorte: Schloss-Hof, Schlossgarten, Küchengarten, Marktplatz, Seepark, Freibadeanstalt, Garten am frischen Wasser, Bräutigamseiche

#### Weitere Auftrittsmöglichkeiten:

- in Schulen (Vorbild „Blues@school“)
  - in Restaurants/ Cafés (z.B. „Alte Mühle“, „Stadtcafé Eutin“, „Kultur Café Klausberger“)
  - in Kirchen
  - auf dem Schiff „Freischütz“
  - in der Seniorenresidenz Wilhelmshöhe (großes Außengelände)
  - in der Natur
- Teilnahme an Veranstaltungen wie „Urban Sketching“ und Angeboten der VHS

#### **Weitere Hinweise:**

- Veranstaltungsmanagement notwendig
- Kooperationsverträge für bestimmte Auftrittsplätze schließen (Kosten!)
- Seebühne darf außerhalb der Festspielzeit nicht bespielt werden

- Die Idee einer neuen Jugendherberge mit Schwerpunkt Kultur/ Musik wird von den Workshop-Teilnehmern sehr positiv gesehen. Für die meisten von ihnen steht der Bedarf für eine Jugendherberge außer Frage. Sie halten das Vorhaben sogar für dringend notwendig und sehen großes Potenzial in dem thematischen Schwerpunkt Kultur/ Musik.
- Mehr und neue Gäste durch die Jugendherberge werten die Teilnehmer sowohl für die Institutionen als Chance (höhere Besuchszahlen, Ausweitung und Professionalisierung der Angebote) wie auch für Eutin und Region (erhöhte Wertschöpfung, Profilschärfung, Zielgruppenerweiterung, Entwicklung/ Ansiedelung neuer Angebote).
- Die Akteure befürworten nicht nur das Vorhaben einer neuen Jugendherberge, sondern sind auch ausdrücklich bereit für die Zusammenarbeit. Sie betonen, dass selbstverständlich alle bestehenden Angebote für die Jugendherbergs-Gäste nutzbar sind: von kulturellen Veranstaltungen und Vermittlungsangeboten bis hin zur Aktivitätsinfrastruktur. Es wird darauf hingewiesen, dass viele Angebote von ehrenamtlichen Initiativen/ Akteuren durchgeführt werden und man deshalb flexibel in der Angebotsgestaltung sei und die Programme individuell an die Bedürfnisse der Jugendherbergs-Gäste anpassen könne. Gleichzeitig wird aber auch zu bedenken gegeben, dass keine zu starken Abhängigkeiten zu Programmpartnern entstehen sollten.
- Wer tatsächlich als institutioneller oder personeller Partner für die Entwicklung von Programmangeboten (z.B. für Klassenfahrten oder Musikfreizeiten) in Frage kommt, ist im weiteren Verlauf der Planung zu überprüfen und zwar u.a. im Hinblick auf genügend große Kapazitäten, erfahrenes Personal, Ganzjahresbetrieb und unterschiedliche Zielgruppen-/Alterseignung. Geeignete Kooperationen sind in einem letzten Schritt mit einer Kooperationsvereinbarung zu fixieren.
- Ebenso eingehend zu prüfen sind die Bedingungen für die Nutzung externer Probenräume (v.a. der Operscheune) und Auftrittsorte. Auch hier sollte der Leistungsumfang auf Grundlage einer Kooperationsvereinbarung fixiert sein.

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

Auf Basis der vorangegangenen Standort- und Marktanalysen sowie der Gespräche mit den Experten und Akteuren im Rahmen des Beteiligungs-Workshops werden in diesem Kapitel

- Stärken (**Strengths**),
- Schwächen (**Weaknesses**),
- Chancen (**Opportunities**) und
- Risiken (**Threats**)

für das Planungsvorhaben „Neue Jugendherberge Eutin“ beschrieben.

Im Rahmen der Umsetzung gilt es die genannten Stärken auszuschöpfen und abzusichern, die Chancen zu nutzen, die Schwächen abzubauen und die Risiken zu minimieren.

	Faktoren, die bei der Zielerreichung <u>helfen</u>	Faktoren, die die Zielerreichung <u>behindern</u>
<u>Interne</u> Faktoren (Eigenschaften der eigenen Organisation / Destination / Kommune)	<b>Strengths</b>	<b>Weaknesses</b>
<u>Externe</u> Faktoren (Eigenschaften der Umwelt)	<b>Opportunities</b>	<b>Threats</b>

Quelle: verändert nach: J. Becker (1998): Marketing-Konzeption. München, S. 103

## Stärken des Makrostandorts Eutin

- **Zukunftsfeld Demographie:** Mittelzentrum mit hoher Bedeutung als regionaler Wirtschafts-, Arbeitsort und Wohnstandort, Berufsschulstandort, gute infrastrukturelle Versorgung des Wohnstandorts, hochwertiges Wohnbauland vorhanden, moderates Preisgefüge (Wohnangebote für breite Einkommensschicht), differenziertes Wohnangebot
- **Zukunftsfeld Nachhaltigkeit:** Touristisch interessantes, naturräumliches Umfeld der Stadt, naturtouristische Angebote, u. a. Umweltbildung (ERNA – Erlebnis Natur e.V.) und Naturerlebnispfad, Mitgliedschaft im Naturpark Holsteinische Schweiz, Klimaschutz im ISEK Thema, touristisches Angebot im Bereich des Natur-, Wasser- und Walderlebens
- **Zukunftsfeld Förderpolitik:** Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm (gesamter Innenstadtbereich in Sanierungsgebiet)
- **Zukunftsfeld Gäste/Motive/Quellmärkte inkl. Supra-/Infrastruktur:** Gute Anbindung an die Oberzentren Kiel und Lübeck (Schiene und Straße), gutes Parkplatzangebot im Stadtzentrum, funktionierendes städtisches Verkehrsnetz (z. B. Leitsystem, Beschilderung), gute Beschilderung der Rad- (2 Radfernwege), Wander- (2 europäische Fernwanderwege) und Reitwege, zentral gelegener Bahnhof, kulturtouristischer Mittelpunkt der Holsteinischen Schweiz (Schloss, Freilichtbühne, Festspiele u. v. m.), Heilklima, Ostseenähe, relativ breites Gastronomieangebot und interessante Lagen der Gastronomie, Attraktivität für Tagesreisen vom Wohn-/Urlaubsort
- **Zukunftsfeld Marketing und Vertrieb:** Versorgung mit Glasfaser-Internet gesichert, Kundenorientierung TI, Kooperation TZHS und OHT
- **Außerdem:** Hohe Zustimmung für das Projekt von Seiten der Stadtverwaltung und Politik

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

## Schwächen des Makrostandorts Eutin

- **Zukunftsfeld Demographie:** Tendenz zur Überalterung sowie negative Bevölkerungsprognose bis 2030, Zuzüge erfolgen häufig nur durch ältere Generationen.
- **Zukunftsfeld Nachhaltigkeit:** Nachhaltigkeitsfokussierung in Eutin derzeit nur in Ansätzen erkennbar
- **Zukunftsfeld Förderpolitik:** nicht im Fokus der Tourismusförderung in SH
- **Zukunftsfeld Gäste/Motive/Quellmärkte inkl. Supra-/Infrastruktur:** Immer noch städtebauliche Missstände (derzeit umfängliche städtebauliche Maßnahmen und konsequente Abarbeitung des vorhandenen Stadtentwicklungskonzepts), Einzelhandelssituation ist als sehr gut zu bewerten, Handelszentralität von 146 signalisiert Kaufkraftzuflüsse aus dem Marktgebiet sowie durch Tagesgäste und z.T. auch Touristen (CIMA 2018), Leerstände vereinzelt vorhanden, geringe Bedeutung des Übernachtungstourismus in der Nachfrage gegenüber den Tagesreisen und im SH-Vergleich schlechte Nachfrageentwicklung (in den letzten zehn Jahren starker gewerblicher Kapazitätseinbruch und Halbierung der Übernachtungszahlen), fehlende Hotelkapazität in Innenstadtlage sowie Hotellerie-Leerstände bzw. Verkäufe in der jüngeren Vergangenheit (Das kleine Hotel, Rigoletto), fehlende Jugendherberge sowie Qualitätsprobleme im Ferienwohnungssegment, Gäste- und Übernachtungshoch des Gartenschaujahres konnten nicht gehalten werden, keine ganzjährige Öffnung wichtiger Infrastrukturen (z. B. der Ausflugsschiffahrt, Freilichtbühne), trotz guter Leitsysteme Mängel in der Beschilderung (fehlender Hinweis zur Holsteinischen Schweiz, Pflegezustand der Beschilderung, keine Abräumung alter Beschilderungen)
- **Zukunftsfeld Marketing und Vertrieb:** bisher ungenutzte Potenziale im Busgruppengeschäft, geringe Bekanntheit Eutins im Markt

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

## Chancen des Makrostandorts Eutin

- **Zukunftsfeld Demographie:** Vorhandenes Interesse an Zuzügen in die Holsteinische Schweiz, sowohl was bestimmte Dorflagen als auch was die Zentren betrifft (allerdings räumlich nicht gleichmäßig verteilt)
- **Zukunftsfeld Nachhaltigkeit:** zunehmende Nachhaltigkeitsausrichtung der Kunden im Quellmarkt Deutschland; Klimawandel gefährdet v. a. die Reisegebiete an den Küsten, Binnenlandregionen könnten hier zukünftig als Ausweichziele fungieren
- **Zukunftsfeld Tourismus- und Förderpolitik:** Chancen im Bereich der Städtebauförderung, aber auch im Bereich der Förderung des ländlichen Raumes, ggf. in der einzelbetrieblichen Förderung sowie der Naturparkförderung
- **Zukunftsfeld Gäste/Motive inkl. Unterkunfts-/Infrastrukturansprüche:** Suprastruktur – Unterkunft und Gastronomie: Vorhandensein mehrerer attraktiver Potenzialflächen in allen Gemeinden, teilweise auch von auswärtigen Investoren mit Interesse an Tourismusinvestitionen an ausgewählten Standorten; Nachfrageentwicklung - Grundsätzlich hohes Interesse in den Quellmärkten für Städte im Naturkontext, attraktiver Wasserlage und historischen Ortsbildern
- **Zukunftsfeld Marketing/Vertrieb:** Als Folge der demografiebedingten Nachfolgeproblematik in den örtlichen Tourismusvereinen / TIs ist denkbar, dass die TZHS zukünftig mit mehr kleinräumlichen Aufgaben und der Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale der großen TIs befasst ist; Wertschätzung der HS seitens OHT als Mehrwert im Bereich Natururlaub, Tagesreisen, Städteaufenthalte etc. (OHT-Nischenstrategie 2018/2019: SUP, Sport, Wohnmobiltourismus)

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

## Risiken des Makrostandorts Eutin

- **Zukunftsfeld Demographie:** Negative Bevölkerungsprognosen für die zentralen Orte bis 2030; gesamtregional: Verschärfung des demographischen Wandels
- **Zukunftsfeld Nachhaltigkeit:** Ökologisch: Wahrnehmung (Gemeinden, Investoren): Naturschutz als Hemmnis für Tourismus. Sozial: Wettbewerbsnachteile im Markt für ältere Gäste, wenn Barrierefreiheit nicht gelingt. Ökonomisch: Attraktivitätsnachteile der Region.
- **Zukunftsfeld Tourismus- und Förderpolitik:** Unwägbarkeit der investiven touristischen Infrastrukturförderung nach Ablauf der Förderperiode 2014-2020; eher Erwartung einer weiteren Verschlechterung der Förderkulisse für investive Infrastrukturvorhaben sowie Wahrnehmung einer Überförderung des Tourismus an der Ostsee relativ zum Binnenland SHs sowie einer Überförderung des Naturschutzes relativ zum Tourismus
- **Zukunftsfeld Gäste/Motive inkl. Unterkunfts-/Infrastrukturansprüche:** Suprastruktur – Unterkunft/ Gastronomie: Hotellerie: 3\*-4\*-inhabergeführte Hotels = Auslaufmodell?, Fokus auswärtiger Investoren höherwertiger Hotellerie liegt nicht in der HS; FeWo-Markt: ausgeprägte Professionalisierung des Ferienwohnungsmarktes im Gesamtmarkt; hoher Wettbewerbsdruck im Campingmarkt; Suprastruktur – Einzelhandel: Online-Handel; Infrastruktur: steigendes Wettbewerbsrisiko, wenn Mitbewerber Infrastruktur schneller entwickeln
- **Zukunftsfeld Marketing/Vertrieb:** Mittelfristig: ggf. Verlust der Vertriebsaufgaben der LTO; Bedarf: Erschließung neuer Geschäftsfelder; starke Ausrichtung des OHT auf die Ostsee

Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 (unveröffentlicht)

## **Stärken des Mikrostandorts Alter Bauhof**

- Gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit, Innenstadt und Bahnhof in fußläufiger Entfernung, Ostsee in 15 Pkw-Minuten Entfernung
- Attraktive naturnahe Lage am Ortsrand: kaum Wohnbebauung, Seeanbindung, direkte Nachbarschaft zu den touristischen Highlights Eutins (insbes. Festspiele, Schloss u. Schlossgarten)
- Kaum Hindernisse für den Bau und Betrieb der Jugendherberge zu erwarten: sichere Verfügbarkeit der Fläche, rechtskräftiger B-Plan, Vorplanung in Abstimmung mit Nachbarn, gesicherte technische Erschließung, keine externen Störquellen
- Positiv besetztes Umfeld und Image des Standortes: kultureller Schwerpunktraum inmitten der Natur
- Hoher Erholungs- und Freizeitwert mit Komplementärangeboten im direkten Umfeld

## **Chancen des Mikrostandorts Alter Bauhof**

- Synergien mit den Festspielen: Unterbringung der Künstler und Gäste, Nutzung des Probenraums in der Operscheune, Festspiel-Arrangements für JH-Gäste
- Synergien/ Kooperationen mit den direkt angrenzenden Angeboten im Schlossgarten (Küchengarten, Orangerie, Showküche), im Süduferpark (Naturwiese, Naturerlebnispfad u. Amphibienteich), im Vogthaus (außerschulischer Lernort) und im Naturparkhaus (geplanter Umzug)

## **Schwächen des Mikrostandorts Alter Bauhof**

- Anbindung an ÖPNV über Bushaltestelle an der Oldenburger Landstraße am Wochenende nur unzureichend. Die ÖPNV-Taktung kann jedoch nach Bedarf und in Absprache mit der Stadt Eutin problemlos angepasst werden.

## **Risiken des Mikrostandorts Alter Bauhof**

- Mögliche Konflikte zwischen Künstlern, Publikum der Festspiele und JH-Gästen wegen Ruhestörung während der Aufbau-, Proben- und Bühnenzeiten (u.a. auch aufgrund des an- und abfahrenden Verkehrs)
- Mögliche nachträgliche Einsprüche der angrenzenden Nachbarin können das Vorhaben zeitlich verzögern

## Stärken des Marktes

- Jugendherbergen sind bei Schulen und anderen gemeinnützigen Veranstaltern von Kinder- und Jugendreisen sehr beliebt
- Hohes Interesse an Reisen mit Ziel Schleswig-Holstein und auch für das Binnenland
- Konstante bis steigende Nachfrage nach Gruppenunterkünften in der Holsteinischen Schweiz
- Geringe Konkurrenz durch Kultur/Musik als USP: Sechs Gruppenunterkünfte im 40 Pkw-/ Bahnminuten-Radius, die über Räumlichkeiten und Ausstattung für Musikgruppen verfügen, das Thema aber nicht aktiv bewerben
- Beabsichtigte Positionierung der Jugendherberge ist deckungsgleich mit der der Stadt
- Große Bereitschaft der Akteure / Institutionen, ihre Angebote an die Bedürfnisse der JH-Gäste anzupassen

## Chancen des Marktes

- Musikgruppen proben häufig am Wochenende und in der Nebensaison, so dass sie für eine ganzjährig gute Auslastung sorgen könnten
- Gehobene Ausstattung der Jugendherberge für professionellere Musikgruppen bzw. Musiker aller Altersgruppen
- In den Sommermonaten haben die Jugendherbergen in Plön und Malente mehr Anfragen als sie bewältigen können
- Zusätzliche Potenziale durch erwachsene Paare und Einzelgäste mit kulturellem Interesse

## Schwächen des Marktes

- Passgenauigkeit der umliegenden Angebote für die JH-Gäste z.T. ungewiss (z.B. zu junge ZG 3-10 J.)
- Junge Erwachsene reisen lieber in Großstädte oder ins Ausland als nach Schleswig-Holstein

## Risiken des Marktes

- Verluste der Jugendherbergs-Standorte Malente und Plön durch JH Eutin - trotz anderer Schwerpunktsetzung
- Unterschätzung des Wettbewerbsumfelds der umliegenden Gruppenunterkünfte bzw. Überschätzung der Wechselbereitschaft von Gästen (speziell Musik-Gruppen)
- Professionalisierungsgrad der umliegenden Angebote z.T. ungewiss: Kapazitäten, erfahrenes Personal, Ganzjahresbetrieb
- Zu starke Abhängigkeiten von Programmpartnern

- Es zeigt sich, dass die Stärken und Chancen die Schwächen und Risiken eindeutig überwiegen. Zu den zentralen **Stärken** gehören vor allem die attraktive Makro- und Mikrolage, die gute Erreichbarkeit und Infrastruktur sowie die Vielzahl kultureller Angebote, die sowohl für die Positionierung Eutins wie auch für die beabsichtigte Positionierung der neuen Jugendherberge eine herausragende Rolle spielen.
- Aus der **Wettbewerbssituation** ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken: Zunächst kann es als chancenreich eingestuft werden, dass keine der sechs Gruppenunterkünfte im 40 Pkw-/ Bahnminuten-Radius den Schwerpunkt Kultur/Musik besitzt. Die Unterkünfte verfügen zwar über Räumlichkeiten und Ausstattung für Musikgruppen, bewerben das Thema aber nicht aktiv. Zu den Jugendherbergen Malente und Plön (in 15 bzw. 20 Min. Entfernung von Eutin) ist jedoch durchaus eine **interne Konkurrenz** gegeben. Es besteht die Gefahr, dass die Musikgruppen, die bislang nach Malente und Plön fahren (und damit für eine Belegung der Wochenenden und Saisonrandzeiten in den Häusern sorgen), nach Eutin abwandern – erst recht dann, wenn die Jugendherberge Eutin über eine für Musikgruppen besonders geeignete Ausstattung verfügt und somit einen besonderen Mehrwert gegenüber Malente und Plön bietet. Um diesem Risiko zu begegnen, ist es notwendig, die Positionierung sowie Kommunikations- und Vertriebsstrategien der drei Jugendherbergen (ggf. auch ihre Belegungsstrategien) genau aufeinander abzustimmen, z.B. über den Ausbau des (musikfreien) Tagungs- und Seminarbereichs in Plön und Malente bzw. die verstärkte Akquise von DJH-Neukunden im Bereich „Chöre und Orchester“ für die JH Eutin.
- Von den genannten **Schwächen und Unsicherheitsfaktoren** könnten sich die fehlende ganzjährige Nutzbarkeit wichtiger Infrastrukturen (v.a. Schloss, Operscheune und Seebühne), nachträgliche Einsprüche der Nachbarn und ein eventuell geringer Professionalisierungsgrad potenzieller Kooperationspartner negativ auf das Planungsvorhaben auswirken.

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

- Jugendherbergen sind anders als Hotels und Hostels. Da sich die Spezifika nicht zuletzt auch auf die Zielgruppenausrichtung und Angebotsgestaltung auswirken, wird dieser Exkurs dem Betriebskonzept kurz vorangestellt.
- Der Haupt-Unterschied ist die **Gemeinnützigkeit**: Das DJH und seine 14 Landesverbände sind eingetragene Vereine, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Ziele verfolgen. Laut Charta der internationalen Jugendherbergsbewegung sind dies die Förderung der Kinder- und Jugendhilfe, der Völkerverständigung sowie des Landschafts- und Naturschutzes. Das zentrale Motto der Jugendherbergs-idee lautet demzufolge auch „Gemeinschaft erleben“.
- Das DJH ist als **Mitgliedsverband** organisiert. Ihm gehören rund 2,4 Mio. Mitglieder an. Mit mehr als 466 Jugendherbergen ist das DJH Deutschlands größter Anbieter von Jugendunterkünften. Der Landesverband Nordmark e.V., der sich über Schleswig-Holstein, Hamburg und einen Teil Nordniedersachsens erstreckt, zählt rund 194.000 Mitglieder und unterhält 44 Jugendherbergen. Die Mitgliedsbeiträge und Einnahmen aus Übernachtungen werden reinvestiert in die Instandhaltung, den laufenden Betrieb und den Neubau von Jugendherbergen.
- **Vereinszweck des Landesverbands Nordmark** ist laut §2 der Satzung die Förderung der Kinder- und Jugendhilfe sowie der Bildung. Vor allem fördert er:
  - das Reisen und Wandern von jungen Menschen und Familien, ihre Verbindung zur Natur und Heimat, ihr Umweltbewusstsein;
  - die Erholung im Rahmen der Jugendhilfe und der Gesundheitserziehung;
  - die Begegnung von jungen Menschen des In- und Auslandes;
  - die Befähigung zu sinnvoller Ferien- und Freizeitgestaltung;
  - Schulwandern, Schulfahrten, Schullandheim- und Studienaufenthalte;
  - Seminare und Bildungsarbeit im Jugendbereich

→ **Jugendherbergen sind sowohl Erholungs-, Freizeit- und Begegnungsorte als auch außerschulische Begegnungsorte mit wertorientierter Ausrichtung und pädagogischem Auftrag!**

## Imagewandel

- Hagebuttentea, Spüldienst und Schlafsaal waren gestern. Heute sind Jugendherbergen moderne, komfortabel ausgestattete Unterkünfte mit Frühstücksbüffet, Café-Bar, WLAN, moderner Tagungstechnik und attraktiven Erlebnisprogrammen.
- Die speziell auf Klassen, Freizeiten oder Familien zugeschnittenen Programme reichen vom Teamtraining im Urwald-Life-Camp über Segel- und Surf-kurse bis hin zum Wellness-Wochenende für Mütter und Töchter. Einige Jugendherbergen bieten sogar komplett organisierte Kindergeburtstagsfeiern an.
- Mancherorts kann in Baumhäusern, Fässern, Tipis oder im Familienzimmer mit Boxspringbetten übernachtet werden.



## Zielgruppen

- Jugendherbergen stehen grundsätzlich allen Mitgliedern unabhängig von Alter, Nationalität und Weltanschauung offen. Aufgrund des satzungsgemäßen Auftrags und der Anerkennung als freie Träger der Jugendhilfe liegt der Fokus jedoch auf Kindern und Jugendlichen unter 27 Jahren und deren Familien.
- Seit einigen Jahren erfreuen sich die Jugendherbergen bundesweit wachsender Beliebtheit bei Familien und als Tagungsorte, während bei Schulen, Freizeitgruppen und Einzelgästen Nachfragerückgänge zu verzeichnen sind. Im Lvb Nordmark indes bewegt sich der Anteil Schulen seit Jahren konstant auf hohem Niveau (2017: 44%).
- Der bundesweite Anteil der ausländischen Gäste liegt seit Jahren bei rund 8 Prozent.

<b>Anteile der Gästegruppen an allen Übernachtungen (in %)</b>	<b>2007</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung</b>
Schulen	41,2	37,8	- 8%
Familien	15,8	20,0	+ 26%
Freizeitgruppen <sup>1</sup>	18,6	17,6	- 5%
Berufl. Bildung/ Tagungen <sup>2</sup>	12,4	14,2	+ 14%
Einzelgäste	12,0	10,4	- 13%

Quelle: Bundesweite Statistik der Benutzergruppen von Jugendherbergen, zur Verfügung gestellt vom DJH Dachverband, Referat für Gremien, am 23.08.2018

<sup>1</sup> DJH Hvb-Definition Freizeitgruppen: Wochenendfreizeiten, Wandergruppen, Radwanderungen von Gruppen, Hobbygruppen, Freizeiten, Feriengruppen, Ferienerholungsmaßnahmen

<sup>2</sup> DJH Hvb-Definition Berufliche Bildung/ Tagungen: Aufenthalte von Gruppen mit Bildungs-, Sitzungs- oder Tagungscharakter

## Themenwelten und Profile

- Die Angebote und Programme der Jugendherbergen sind in die Themenwelten Umwelt & Natur, Kultur & Gesellschaft sowie Gesundheit & Sport untergliedert.
- Bundesweit bedienen 46% der Jugendherbergen eine Themenwelt, 48% zwei und 6% sogar drei Themenwelten (z.B. JH Plön).
- Rund jede zweite Jugendherberge ist aufgrund der besonderen Eignung für bestimmte Zielgruppen als Profil-Jugendherberge zertifiziert, so z.B. als Familien-, Kultur-, Umwelt-, und Sport-Jugendherberge. Das Zertifikat wird jeweils für drei Jahre vergeben und dann im Rahmen eines Audits erneut überprüft.
- Ab dem 01.01.2019 wird es voraussichtlich nur noch zwei bis drei Profile geben. Dafür werden aber die Zielgruppeneignungen stärker ausgebaut. In diesem Zuge wurden die bundesweiten Standards, auch für die "Zielgruppeneignung Musikgruppen" überarbeitet (s.a. Seite 139 ff.)

**9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin**

**9.1 Positionierung**

**9.2 Zielgruppen**

**9.3 Zielgruppeneignung Musikgruppen**

**9.3.1 Analyse ausgewählter Musik-Jugendherbergen**

**9.3.2 DJH-Anforderungskatalog “Zielgruppeneignung Musikgruppen”**

**9.4 Standard der Jugendherberge Eutin**

**9.5 Zusammenfassung**

## Kultur-Jugendherberge mit Schwerpunkt Musik

- Im Verlauf der bisherigen Gespräche zwischen dem Lvb Nordmark und der Stadt Eutin kristallisierte sich „Kultur/ Musik“ als profilgebender Schwerpunkt der geplanten Jugendherberge heraus, da dieser besonders gut zu dem kulturellen Profil Eutins passt.
- Jugendherbergen der Themenwelt Kultur & Gesellschaft - bundesweit bedient gut jede zweite Jugendherberge (51%) diese Themenwelt - *„befinden sich in einer Region oder einem Ort von kultureller oder gesellschaftlicher Bedeutung. Geschichte wird vor Ort erlebbar: z.B. durch ein Museum, eine Ausstellung oder Gedenkstätte. (...) Die Programmangebote sind kultur- oder kunstpädagogisch ausgerichtet.“*<sup>1</sup>
- In den zertifizierten Profil Kultur|Jugendherbergen (bundesweit 23 Jugendherbergen bzw. 5%) gibt es *„Gelegenheit, sich mit verschiedenen Kulturbereichen erlebnisorientiert und zeitgemäß auseinanderzusetzen. (...) Dazu gehört der Umgang mit multimedialen Techniken und Videofilm, aber auch Tanz, Musik und Theater.“*<sup>2</sup>
- Der Standort Eutin bietet hierfür optimale Voraussetzungen:
  - Heute wie einst Kulturstadt und Musikstadt
  - Geburtsstadt des Komponisten Carl Maria von Weber
  - Ehem. Residenz der Herzöge von Oldenburg, die um 1800 namhafte Künstler anzog („Weimar des Nordens“)
  - Seit 1951 Ort der Eutiner Festspiele
  - Kulturelles Umfeld (Festspiele, Schloss, Ostholstein-Museum, Landesbibliothek, Weber-Tage, Blues Baltica-Festival etc.) mit zahlreichen Möglichkeiten des kulturellen Erlebens und kulturellen Austausch. Die pädagogische und zielgruppengerechte Aufbereitung der Themen durch die kulturellen Einrichtungen vor Ort ist gegeben. Die Bereitschaft zur Kooperation mit der Jugendherberge ist außerordentlich hoch.
  - Am Ortsrand mit wenig Wohnbebauung kann ungestört musiziert werden.

<sup>1</sup> vgl. Entdeckerbuch – Verzeichnis der Jugendherbergen in Deutschland 2018/ 19, S.11

<sup>2</sup> vgl. <https://www.jugendherberge.de/inspiration/profil-kultur/>

## **Kultur-Jugendherberge mit Schwerpunkt Musik ...und der flankierenden Themenwelt Umwelt & Natur**

- Aufgrund der Lagegunst des geplanten Standorts liegt es nahe, dass Angebote der Themenwelt Umwelt & Natur den kulturellen Schwerpunkt ergänzen.
- *„Die so gekennzeichneten Jugendherbergen locken mit einer traumhaften Lage: in oder an einem Nationalpark, einem Naturlehrpfad oder einem attraktiven Naherholungsgebiet.“<sup>1</sup>*
- Auch hierfür bietet der Standort Alter Bauhof, Eutin optimale Voraussetzungen:
  - Landschaftlich reizvolle Lage inmitten des Naturparks Holsteinische Schweiz; in Eutin trifft Kultur Natur
  - Nähe zu See, Naturwiese, Naturerlebnispfad, Amphibienteich und Küchengarten bietet viele Möglichkeiten des Natur-, Wasser- und Walderlebens (u.a. in Kooperation mit der Integrierten Station HS, dem Naturpark HS und dem Verein Wasser, Otter, Mensch)

## **Schwerpunkt Musik**

- Gemeinsam singen und musizieren ist nicht nur ein verbindendes Gemeinschafts-Erlebnis, das optimal zum DJH-Motto „Gemeinschaft erleben“ passt, sondern verbindet sich aufs engste mit der Tradition Eutins als Musikstadt und Austragungsort der bekannten Festspiele.
- Außerdem stellt der Musik-Schwerpunkt ein Alleinstellungsmerkmal in der Jugendherbergslandschaft der Region dar. Zwar sind die umliegenden Jugendherbergen und sonstigen Gruppenunterkünfte zum Teil auch für Musikgruppen geeignet, aber sie sind primär auf Erlebnispädagogik und Teamtrainings ausgerichtet. Die einzigen schleswig-holsteinischen Jugendherbergen, die im Gesamtverzeichnis als „ideal für Musikgruppen“ ausgewiesen sind, sind in Heide, Westensee und Eckernförde.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> vgl. Entdeckerbuch – Verzeichnis der Jugendherbergen in Deutschland 2018/ 19, S.10

<sup>2</sup> vgl. ebd., S.161 ff.

## Kern-Zielgruppen

- Außerschulische Musikgruppen
  - Chöre: Kirchenchöre/ Kantoreien, Gospelchöre, Pop- u. Jazz-Chöre, Gesangsvereine, Kammerchöre etc.
  - Orchester: (Jugend-)Sinfonieorchester, Kammerorchester, Posaunenchöre, Uni-Orchester, Landesjugendorchester etc.
  - Big Bands, Jazzorchester, Percussion-Ensembles etc.
  - **Insbesondere ambitionierte Laien-Musikgruppen mit hohem Anspruch**
- Schulische Musikgruppen: Schulchöre und -orchester, Schüler-Big Bands und Musikklassen
- Schulklassenfahrten

## Weitere Zielgruppen

Um den satzungsgemäßen Auftrag zu erfüllen und eine ganzjährige Belegung des Hauses zu erreichen, kommen die folgenden Zielgruppen hinzu:

- Freizeitgruppen: v.a. Teilnehmer von Kinder- und Jugendfreizeiten mit Schwerpunkt Musik, Tanz, Theater und Multimedia
- Familien: v.a. Teilnehmer von Familienprogrammen mit kulturellem Schwerpunkt
- Tagungen/ Seminare: v.a. Fortbildungen für Musizierende und Musiklehrkräfte
- Einzelgäste: v.a. Kultur-Interessierte 27+, Mitwirkende und Besucher kultureller / Musik-Veranstaltungen in Eutin und Umgebung (Eutiner Festspiele, Blues Baltica-Festival, Weber-Tage, SHMF etc.), Fahrradtouristen und Wanderer

## Kern-Zielgruppe „außerschulische Musikgruppen“

- Nach Angaben des Deutschen Musikinformationszentrums spielen rund 9 Millionen Personen ab 14 Jahre (= 13% der Bev. ab 14 J.) ein Musikinstrument und etwa 4 Millionen (= 5,7% der Bev. ab 14 J.) singen in einem Chor. Aufgrund von Überschneidungen beläuft sich die Gesamtzahl der Singenden und Musizierenden auf ca. 12 Mio. Personen ab 14 Jahre. Hinzu kommen hochgerechnet mindestens 2 Millionen Kinder und Jugendliche unter 14 J., die sich musikalisch betätigen.<sup>1</sup>
  - Die Anzahl der Musizierenden in Musikgruppen, welche für Probenfahrten in Jugendherbergen in Betracht kommen, lässt sich anhand des verbandlich organisierten Laienmusizieren bestimmen. Ungefähr jeder fünfte Laienmusiker und –sänger (20,7%) ist in den Verbänden des instrumentalen und vokalen Amateurmusizierens aktiv.
  - Es verwundert nicht, dass im Mutterland der Chormusik weitaus mehr Sänger verbandlich organisiert sind als Instrumentalmusiker. Während die traditionellen Gesangsvereine Nachwuchsprobleme haben, wächst die Zahl der Vocal-Pop-, Jazz- und Gospelchöre und kleineren Ensembles mit hohem Anspruch. Auch der Erfolg von Mitsing-Projekten (Offenes Singen) wie z.B. „Der Norden singt“ zeugt von der Beliebtheit des Chorsingens.
  - Sowohl die „Chormusik in deutschen Amateurchören“ als auch das „instrumentale Laien- und Amateurmusizieren“ sind als Immaterielles Kulturerbe anerkannt.
  - **Instrumentales Amateurmusizieren:** rund 770.000 Aktive in 33.000 Laienorchestern und -ensembles, davon ca. 398.000 (54%) Kinder und Jugendliche.
  - **Vokales Amateurmusizieren:** rund 2,1 Mio. Aktive in 56.000 verbandlich organisierten Chören (davon 60% kirchlich), davon ca. 322.000 Kinder und Jugendliche (15%).<sup>2</sup>
- **Insgesamt 2,9 Mio. Personen (= 3,5% der Gesamtbev.) sind in rd. 90.000 organisierten Musikgruppen aktiv**

<sup>1</sup> vgl. Musizierende im Laienbereich unter [www.miz.org/downloads/statistik/39/statistik39.pdf](http://www.miz.org/downloads/statistik/39/statistik39.pdf)

<sup>2</sup> Angaben des Deutschen Musikinformationszentrums für 2017/18 unter [www.miz.org/statistiken](http://www.miz.org/statistiken)

## Kern-Zielgruppe „außerschulische Musikgruppen“

- 2017 waren 4.622 Musik- und Gesangsvereine Mitglied im DJH (Tendenz seit Jahren steigend), davon in den Quellgebieten der Jugendherbergen des Landesverbands Nordmark <sup>1</sup> :
  - 276 im Lvb Nordmark (= 6%),
  - 165 im Lvb Unterweser-Ems,
  - 281 im Lvb Hannover,
  - 558 im Lvb Rheinland und
  - 577 im Lvb Westfalen-Lippe
- Das bedeutet, dass von den insgesamt rund 90.000 verbandlich organisierten Musikgruppen Deutschlands lediglich 5 Prozent Mitglied im DJH sind. Hier bestehen also noch viele Möglichkeiten für den Vertrieb des DJH, die Mitgliedszahlen dieser Zielgruppe zu steigern.
- Werden als Kern-Zielgruppe vor allem **leistungsorientierte Laien-Musikgruppen aus dem norddeutschen Raum** fokussiert, so sind dies beispielsweise folgende Ensembles: Felix Mendelsohn Jugendorchester Hamburg (110 Mitgl.), Junge Symphoniker Hamburg (105 Mitgl.), Albert Schweitzer Jugendorchester Hamburg (65 Mitgl.), Sinfonieorchester der Uni Hamburg (80 Mitgl.), Chor der Uni Hamburg (90 Mitgl.), Musikensembles der Musikhochschule Lübeck sowie Auswahlensembles der jeweiligen Landesmusikräte. Letztere proben für gewöhnlich am Nordkolleg Rendsburg, der offiziellen Landesmusikakademie Schleswig-Holsteins. Die anderen Gruppen proben bislang in den Jugendherbergen Malente, Plön, Scharbeutz und Heide, aber auch auf Schloss Noer bei Eckernförde oder in dem Jugendferienheim Sprötze bei Buchholz.

<sup>1</sup> Anm.: 2017 kamen 70 % der Gäste in den Nordmark-Jugendherbergen aus Schleswig-Holstein (22%), Niedersachsen (21%), NRW (15%) oder Hamburg (13%).

### Kern-Zielgruppe „Schulen“ und „schulische Musikgruppen“

- Die Schulen sind traditionellerweise eine sehr wichtige Zielgruppe für die Jugendherbergen. Für den Lvb Nordmark besitzt diese Zielgruppe im Vergleich zum Hauptverband überdurchschnittlich hohe Bedeutung (44% Anteil an allen Übernachtungen im Jahr 2017 vs. 38% im Hauptverband). Aber Schulen nutzen Jugendherbergen nicht nur im Rahmen von Klassenfahrten, sondern auch für Probenfreizeiten /-wochenenden der schuleigenen Chöre, Orchester und Bands. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf den Jahrgängen ab Klasse 7, denn Grundschulensembles und Ensembles der Klassen 5 und 6 fahren i.d.R. selten zu Probenwochenenden.
- Schätzungsweise zwei Drittel der weiterführenden Schulen in **Hamburg** (104 Schulen) haben Musikensembles und zwar durchschnittlich vier (vom Unterstufen-Chor bis zum Oberstufen-Orchester). Es handelt sich also um **104 weiterführende Schulen mit insgesamt 416 Ensembles**. Geht man von einer durchschnittlichen Ensemblegröße von 20 Mitgliedern aus, so singen und musizieren etwa 8.320 Schüler in schuleigenen Musikgruppen (dies entspricht 7,3% der Schüler an weiterführenden Schulen Hamburgs). Ohne die Unterstufen-Ensembles wären es etwa 6.240 Schüler (=5,4%).<sup>1,2</sup>
- Angenommen, dass in **Schleswig-Holstein** jede zweite weiterführende Schule über Musikensembles verfügt, wären dies **141 Schulen mit insgesamt 564 Ensembles** und 11.280 Schülern (=6,6% von allen Schülern an weiterführenden Schulen). Ohne die Klassen 5 und 6 wären es 8.460 Schüler.<sup>3,4</sup>
- Zusätzlich zu den jahrgangsübergreifenden Ensembles bieten manche Schulen Musikklassen (Orchester- und Vokalklassen) und Musik-Profilkurse an, die sich im Rahmen der Klassen-/Kursfahrten ebenfalls musisch betätigen.
- Häufig fährt die Fachschaft Musik mit allen Ensembles zusammen auf Probenfahrt, um z.B. gemeinsame Aufführungen wie Weihnachtskonzerte einzustudieren. Bei einigen Schulen kommen so weit mehr als 100 Schüler zusammen. Da nicht nur die unterschiedlichen Chöre getrennt proben, sondern auch die Streicher und Bläser, müssen die Jugendherbergen über ausreichend viele Probenräume verfügen.

<sup>1</sup> Die auf Erfahrungswerten beruhenden Schätzungen stammen vom Hamburger Landesinstitut für Lehrerbildung und Schulentwicklung (LI), Beratungsfeld Musik

<sup>2</sup> vgl. <https://www.hamburg.de/contentblob/8138174/e7e449c3977478c175d04c3e52177aa6/data/pdf-gesamtdokument-2016-17.pdf>

<sup>3</sup> Im Vergleich zu Hamburg gibt es in Schleswig-Holstein mehr Gemeinschaftsschulen als Gymnasien (65% vs.35%). In HH sind es 48% Gymnasien

<sup>4</sup> vgl. <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landLeute/zahlenFakten/bildung.html>

## Zielgruppe Tagungen/ Seminare

- Der Bereich der (beruflichen) Bildung ist für die Jugendherbergen in den letzten Jahren zunehmend wichtiger geworden: bundesweit beträgt der Anteil von Gruppen mit Bildungs-, Sitzungs- oder Tagungscharakter mittlerweile 14% an allen Übernachtungen, im Lvb Nordmark sind es 16%. Daher sollte sich auch die neue Jugendherberge Eutin als besonderer Tagungsort mit Entwicklungspotenzial zum Musikakademie-Standort profilieren.

## Zielgruppe Freizeitgruppen

- Ferien- und Wochenendfreizeiten für Kinder und Jugendliche sind ebenfalls wichtige Angebote der Jugendherbergen. Die neue Jugendherberge Eutin sollte, um ihren Musik-Schwerpunkt zu unterstreichen, in erster Linie fachkundig begleitete Musik-Programme anbieten. Denkbar wären aber auch ergänzende Angebote zu anderen kulturellen Ausdrucksformen wie Tanz, Theater, Literatur und Film sowie internationale Jugendbegegnungen (z.B. mit Kindern /Jugendlichen der Partnerstädte Eutins).

## Zielgruppe Familien

- Für immer mehr Familien sind Jugendherbergen inzwischen eine Alternative zum Hotel. Im Lvb Nordmark sind die Familien mit 18% die zweitstärkste Gästegruppe, noch vor den Tagungen/Seminaren mit 16%. Für die neue Jugendherberge Eutin werden sie jedoch, wie auch Einzelgäste, von nachrangiger Bedeutung sein.

## Zielgruppe Einzelgäste

- Wie die Auswertung der Reiseanalyse gezeigt hat gehören zu den potenziellen Jugendherbergsgästen des SH-Binnenlandes vor allem mittlere Altersgruppen (Schwerpunkt 40-49 Jahre), mit hoher Schulbildung, aber unterdurchschnittlichem Einkommen und einem vergleichsweise hohen Interesse an Kultur und Bildung. Dies können z.B. auch die Besucher kultureller (Musik-) Veranstaltungen wie Eutiner Festspiele, Blues Baltica-Festival, Weber-Tage, SHMF, JazzBaltica etc. sowie Fahrradtouristen und Wanderer der Holsteinischer Schweiz sein.

## Zielgruppenanteile

- Ein Zielgruppen-Mix ist für die Jugendherberge Eutin unbedingt erforderlich, um auch in der Nebensaison und an den Wochenenden eine Belegung zu gewährleisten.
- Der Anteil der Kern-Zielgruppe Schulen (Klassenfahrten, Probenwochenenden und –freizeiten) sollte 40 bis 45 Prozent betragen und konzentriert sich voraussichtlich auf Frühjahr und Herbst.
- Für die außerschulischen Musikgruppen (inkl. musikbetonter Tagungen/Seminare) sollte ein Anteil von mindestens 30 Prozent avisiert werden. Sie werden überwiegend die Wochenenden der Vor- und Nachsaison belegen.
- Freizeitgruppen und Familien könnten Anteile um die 8 Prozent erreichen. Da beide Gruppen vor allem die Schulferienzeiten nutzen, sollten sie durch entsprechend attraktive Programme (beispielsweise Sommerferien-freizeiten für Kinder und Jugendliche und Silvesterangebote für Familien) gezielt für diese Zeiten angesprochen werden.
- Der Anteil der Einzelgäste bleibt wahrscheinlich ebenfalls unter 10 Prozent, ist jedoch für die ganzjährige Belegung unverzichtbar.

Um nähere Informationen über die potenziellen Zielgruppen bzw. ihre Herkunft zu erhalten, wurde die Gästestruktur von den sechs schleswig-holsteinischen Jugendherbergen Plön, Malente, Scharbeutz, Ratzeburg, Heide und Westensee auf Basis des Jahres 2017 analysiert.<sup>1</sup> Die Jugendherberge Heide bewirbt das Thema Musik aktiv. Auch die Jugendherberge Westensee ist im DJH-Gesamtverzeichnis als „ideal für Musikgruppen“ ausgewiesen. Die übrigen vier Jugendherbergen haben zwar andere inhaltliche Schwerpunkte, sind aber ebenfalls „für Musikgruppen geeignet“ und haben diese z.T. auch als Stammgäste.

## Ergebnisse zur Gästestruktur<sup>2</sup>

- Die **Schulen** sind in allen sechs Jugendherbergen die größte Gästegruppe. In den Jugendherbergen Plön und Malente wurden 2017 sogar mehr als die Hälfte der Übernachtungen von Schulklassen getätigt, womit die beiden Häuser über dem Durchschnitt des Landesverbands Nordmark (44%) lagen.
- Die zweitgrößte Gästegruppe in den sechs Häusern stellen **Tagungen / Seminare** dar. Im Vergleich zum Lvb-Durchschnitt (16%) weisen sie überproportional und z.T. doppelt so hohe Anteile auf. Insbesondere in den Jugendherbergen Westensee und Heide dürften hinter diesen Werten viele Übernachtungen von Musikgruppen stehen.
- **Familien** sind im Lvb-Durchschnitt die zweitstärkste Gästegruppe (18%). In den Vergleichs-Jugendherbergen sind sie wie auch die Einzelgäste unterdurchschnittlich vertreten. Was die **Freizeitgruppen** betrifft (Ø11% im Lvb), so ist das Bild uneinheitlicher: in Heide und Plön sind Freizeitgruppen stark unterrepräsentiert, während sie in Scharbeutz eine große Rolle spielen und auf einen Anteil von 23% kommen.
- Zum Vergleich die Zahlen aus dem letzten vollständigen Betriebsjahr der **alten Jugendherberge Eutin** (2006): die Schulen (51%) und Freizeitgruppen (22%) spielten eine große Rolle, wohingegen der Bereich Tagungen/Seminare weniger bedeutend als die Zielgruppe Familien war (8% vs. 14%).

<sup>1</sup> Die Gästestatistiken der sechs Jugendherbergen wurden Vota vom Lvb Nordmark zur Verfügung gestellt.

<sup>2</sup> vgl. Tab. 2 im Anhang

## Ergebnisse zur Herkunft der Gäste<sup>1</sup>

Die **Haupt-Quellgebiete** für die Jugendherbergen des Lvb Nordmark sind Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Hamburg: durchschnittlich kommen insgesamt 70% aus diesen vier Bundesländern. Auch in den sechs Vergleichs-Jugendherbergen stellen sie die Top 4-Quellmärkte, deren Gesamtanteil an allen Gästen teilweise bis zu 90% beträgt.

- Überproportional viele Gäste aus **Schleswig-Holstein** weisen die Jugendherbergen Westensee (66%), Heide (53%) und Malente (48%) auf. Die Jugendherberge Westensee hat seit jeher ein stark begrenztes, lokales Einzugsgebiet, was wahrscheinlich auf die geringe Bekanntheit des Ortes zurückzuführen ist.
- Das Quellgebiet **Niedersachsen** hat überproportional hohe Bedeutung für die Jugendherbergen Plön (30%) und Scharbeutz (26%).
- Der Quellmarkt **Hamburg** erzielt in den sechs Häusern jeweils höhere Anteile als das Quellgebiet Nordrhein-Westfalen. In der JH Ratzeburg landet Hamburg mit 28% sogar auf dem ersten Platz. Das liegt zum einen an der räumlichen Nähe zu Hamburg. Zum anderen auch daran, dass Ratzeburg zum Gebiet des Hamburger Verkehrsverbunds gehört und so mit Bus und Bahn relativ bequem und kostengünstig von Hamburg aus erreichbar ist.
- Der Quellmarkt **Nordrhein-Westfalen** ist in den sechs Häusern deutlich geringer vertreten als im Lvb-Durchschnitt. Am ehesten hat er Bedeutung für die Jugendherbergen Scharbeutz (12%) und Plön (11%).

<sup>1</sup> vgl. Tab. 3 im Anhang

## Ergebnisse zu den Musikgruppen

Anhand der vom Lvb Nordmark zur Verfügung gestellten Gästestatistiken der Jahre 2015 bis 2017 wurde die genaue Herkunft und Gruppengröße der Musikgruppen ermittelt – mit dem Ziel, a) näheren Aufschluss über die Einzugsgebiete und ggf. die Marktaufteilung der Vergleichs-Jugendherbergen zu erhalten und b) das Gästepotenzial der geplanten JH Eutin in Bezug auf Herkunft und Gruppengröße besser abschätzen zu können. Insgesamt wurden in dem betrachteten Zeitraum 274 Musikgruppen verbucht, die sich wie folgt verteilen: JH Heide: 96, JH Westensee: 67, JH Plön: 48, JH Ratzeburg: 47, JH Malente: 16 Musikgruppen.<sup>1</sup> Für die JH Scharbeutz waren keine Daten abrufbar.

- Die Musikgruppen der **JH Malente** stammen ausschließlich aus der südlichen Hälfte Schleswig-Holsteins (= Gebiet südlich des Nord-Ostsee-Kanals) und aus Hamburg. Die Jugendherberge Malente weist nicht nur die wenigsten Musikgruppen auf, sondern auch die kleinste Gruppengröße (Ø 29 Personen).
- Die Mehrheit der Musikgruppen der **JH Ratzeburg** kommt zwar aus Schleswig-Holstein (42%) und Hamburg (30%), doch immerhin mehr als ein Viertel (28%) stammt aus dem Raum südlich der Elbe. Die Ø Gruppengröße beträgt 35 Personen.
- Die Musikgruppen der **JH Plön** stammen ebenfalls mehrheitlich aus Hamburg (46%) und Schleswig-Holstein (40%). Die schleswig-holsteinischen Musikgruppen kommen, ähnlich wie bei der JH Malente, aus dem Gebiet südlich des Nord-Ostsee-Kanals. Die Gruppengröße liegt bei Ø 34 Personen.
- Von den Musikgruppen der **JH Westensee** kommen allein 90% aus Schleswig-Holstein, und zwar überwiegend aus einer Entfernung von unter 40 Kilometern, womit sich bestätigt, dass Westensee das engste Einzugsgebiet der Vergleichs-Jugendherbergen hat. Allerdings verzeichnet Westensee mit Ø 40 Personen die größten Gruppen.

<sup>1</sup> Anm.: Die Vermutung liegt nahe, dass die Anzahl der Musikgruppen tatsächlich höher liegt. Seit drei Jahren können/sollen Musikgruppen in den Nordmark-Jugendherbergen auch als solche verbucht werden, aber möglicherweise geschieht dies noch nicht durchgängig, so dass einige noch unter „Tagungen /Seminare“ oder „Schulen“ verbucht werden, vgl. Tab. 4

## Ergebnisse zu den Musikgruppen (Forts.)

- Die Musikgruppen der **JH Heide** kommen zu 53% aus Schleswig-Holstein und zu 26% aus Hamburg. Immerhin 14% stammen aus Niedersachsen. Die Gruppengröße ist mit Ø 36 Personen die zweitgrößte nach Westensee. Auffallend ist, dass die JH Heide im Vergleich zu den anderen vier Jugendherbergen große Teile Schleswig-Holsteins abdeckt und dass trotz einer Fahrzeit von mehr als einer Stunde auch relativ viele Hamburger und niedersächsische Gruppen nach Heide fahren. Dies spricht für die sehr gute Zielgruppeneignung der Musik-Jugendherberge Heide.<sup>1</sup>

## Erkenntnisse für die geplante Jugendherberge Eutin

- Die Musikgruppen der Jugendherberge Eutin werden – wie auch die übrigen Gäste - vorrangig aus Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen kommen. Durch das besondere Musik-Profil allerdings wird die JH Eutin ein größeres Marktgebiet haben als die Jugendherbergen in der Umgebung. Sehr wahrscheinlich werden höhere Gästezahlen aus Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen erzielt. Um hier keine zu starke Konkurrenz zur JH Heide aufkommen zu lassen (schließlich ist die Erreichbarkeit aus Niedersachsen und NRW vergleichbar), sollte die JH Eutin aktiv Neukunden im gesamten Marktgebiet (inkl. Mecklenburg-Vorpommern) ansprechen.
- Die Jugendherberge Eutin kann aufgrund ihres besonderen Profils natürlich auch für Musikgruppen aus dem Ausland interessant sein. So hat z.B. die Musik-Jugendherberge Wernigerode u.a. Musikgruppen aus Schweden, Dänemark und Schottland. In Eutin kämen außerdem Musikgruppen aus den Partnerstädten Lawrence (Kansas, USA) und Guldborgsund Kommune (DK) in Betracht. Ebenso Musikgruppen aus der chinesischen Stadt Xinchang, die bereits einen jährlichen Schüleraustausch mit der Kreisberufsschule Eutin unterhält und kürzlich mit Eutin eine Freundschaftsvereinbarung geschlossen hat.
- Im Schnitt umfassen die Musikgruppen 35 Mitglieder. In den besonders für Musikgruppen geeigneten Jugendherbergen Heide und Westensee sind die Gruppen größer (36 bis 40 Personen), worauf man sich auch in der JH Eutin einstellen sollte.

<sup>1</sup> Die Übersichtskarten, die die Einzugsgebiete der fünf Jugendherbergen zeigen, sind im Anhang unter Abbildung 1 bis 5 zu finden.

## Zielgruppeneignung Musikgruppen Analyse ausgewählter Musik-Jugendherbergen



Es stellt sich die Frage, welche Merkmale eine Jugendherberge aufweisen muss, um für Musikgruppen attraktiv zu sein. Um hierüber Erkenntnisse zu erhalten, wurden 50 „Musik-Jugendherbergen“ oder „für Musikgruppen geeignete“ Jugendherbergen recherchiert und nach unterschiedlichen Merkmalen analysiert. Es handelt sich um 16 „Musik-Jugendherbergen“ des Lvb Rheinland, 11 „Musik-Jugendherbergen“ des Lvb Unterweser-Ems und 23 „für Musikgruppen geeignete“ Jugendherbergen des Lvb Baden-Württemberg. Die Analyseergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Details zu den untersuchten Jugendherbergen sind den Tabellen 5-7 im Anhang zu entnehmen.

- **Größe:** Ø 160 Betten und 43 Zimmer, davon 11 Ein-/Zweibett-Zimmer
- **Klassifizierung:** 50% „top“, 38% „standard“ und 12% „classic“. Damit gehören die untersuchten Musik-Jugendherbergen überdurchschnittlich oft der Hauskategorie „top“ an (der DJH-Durchschnitt liegt bei 40%). Die gemäß Klassifizierung modernsten Häuser sind im Lvb Unterweser-Ems zu finden, wo in den letzten Jahren verstärkt modernisiert wurde.
- **Probenräume:** Die Musik-Jugendherbergen haben durchschnittlich 6 interne Probenräume. Der kleinste Raum misst Ø 30, der größte Ø 108 Quadratmeter.
- **Inventar:** In fast jeder Musik-Jugendherberge ist mindestens ein Klavier oder E-Piano vorhanden. Musik-/Mikrofonanlagen und weiteres Equipment sind nicht durchgängig vorhanden.
- **Sonstige Ausstattung:** Nur vereinzelt sind Akustikdecken und (mobile) Bühnenelemente vorhanden.
- **Auftrittsmöglichkeiten:** Rund ein Drittel der Häuser bietet interne oder externe Auftrittsmöglichkeiten an.
- **Musikpauschalen:** Nur einige Jugendherbergen wie die des Lvb Rheinland bieten Musikpauschalen an. Die Preise für 2 Ü/VP pro Person reichen von Ø 65 Euro (Lvb Rheinland) bis Ø 82 Euro (Lvb Unterweser-Ems).
- **Specials:** In einigen Musik-Jugendherbergen des Lvb Rheinland werden Late-Check-Outs bis 17 Uhr und Probengetränke-Pauschalen angeboten.

# Zielgruppeneignung Musikgruppen

## Analyse ausgewählter Musik-Jugendherbergen



### Zusammenfassung

Die analysierten Häuser werden von den drei Landesverbänden aktiv als „Musik-Jugendherbergen“ oder „für Musikgruppen geeignete“ Jugendherbergen beworben. Allerdings scheinen die Landesverbände unterschiedliche Ansprüche an die Zielgruppeneignung zu stellen. Bei den Probenräumen handelt es sich in der Regel um Tagungsräume ohne spezielle Eignung für Musikgruppen. Nicht selten werden Gemeinschaftsräume wie Speisesaal, Billardzimmer oder Tischtennisraum zweckentfremdet. Nur vereinzelt sind besondere Ausstattungen wie Akustikdecken und Bühnen oder spezielle Serviceleistungen (z.B. Getränkepauschalen oder die Vermittlung externer Auftrittsmöglichkeiten) vorhanden.

Eine konsequente Zielgruppenorientierung manifestiert sich aber durch bauliche Lösungen, Möblierung und zielgruppen-gerechte Angebote und Services. Daher führt der DJH ab dem 1.1.2019 einen bundesweiten Standard ein, der festlegt, welche Kriterien für die „Zielgruppeneignung Musikgruppen“ erfüllt sein sollen. Die entsprechenden Anforderungen des DJH-Kriterienkatalogs werden auf den nächsten Seiten aufgeführt. Es wird deutlich, dass der DJH höhere Anforderungen an die Zielgruppeneignung stellt als die Ergebnisse der vorangegangenen Analyse der „Musik-Jugendherbergen“ vermuten lassen.

## Individueller Service

- Professionelle Beratung bei der Vorbereitung des Aufenthalts durch einen für Musikgruppen zuständigen Koordinator, u.a. Bereitstellen konkreter Informationen zu Räumlichkeiten u. Ausstattung sowie Feststellen des konkreten Bedarfs an Räumen, Technik, Bestuhlung, Akustik, Beleuchtung etc..

## Zielgruppengerechte Ausstattung

- Ausreichende Anzahl Räume für unterschiedliche Gruppengrößen: kleinere für Stimm- und Registerproben und mindestens einen großen Raum für die gesamte Gruppe (Tutti-Raum)
- Tutti-Raum möglichst ebenerdig und kein Speiseraum für die Gruppe
- Akustisch gepufferte Räume, Helligkeit (möglichst Tageslicht), gute Beleuchtung (zusätzl. Spots/Strahler)
- Konzertraum (ggf. vermittelbar)
- Bühnenelemente (ggf. vermittelbar)
- Tontechnik / Technik für Musikaufzeichnungen (ggf. vermittelbar)
- Klavier / Keyboard
- Probenräume sind separat platziert, so dass sich andere Gäste nicht gestört fühlen (Teppiche/Decken zur Schallsolierung ggf. vorhanden)
- Bistro/Cafeteria und Tafelwasser-Pauschale
- Sichere Aufbewahrung für Instrumente

### **Zielgruppengerechte Ausstattung (Forts.)**

- Für Gruppenleitung Einzelzimmer, möglichst inkl. Dusche /WC
- Drucker und Kopierer zur freien Verfügung (möglichst kostenfrei)
- Programmangebote im Musikbereich
- Tagungspauschalen für Musikgruppen

### **Verpflegung und Serviceleistungen**

- Flexible Essenszeiten, abgestimmt auf Probenplan
- Flexible Anpassung an die Verpflegungswünsche der Musikgruppen
- Unterstützung bei Vermittlung lokaler Auftrittsmöglichkeiten
- Herstellen von Kontakten zu Orchestern, Dozenten etc.

### **Qualitätssicherung**

- Teilnahme an einem DJH-Online-Feedbacksystem
- Nachweis eines zertifizierten Qualitäts-Management-Systems
- Überprüfung der Standards alle 3 Jahre
- Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahme alle 3 Jahre

## Must-Haves

- Die neue Jugendherberge Eutin soll einzigartig sein und die Kriterien des DJH-Anforderungskatalogs „Zielgruppeneignung Musikgruppen“ bestmöglich erfüllen. Angestrebt wird ein gehobener Standard, der der DJH-Hauskategorie „top“ entspricht.
- **Größe:** Die vom Lvb Nordmark avisierte Größenordnung von 160 Betten (verteilt auf 44 Zimmer, max. 4-Bett-Zimmer) entspricht der Durchschnittsgröße der untersuchten Musik-Jugendherbergen. Aus Gutachtersicht stellt dies jedoch die absolute Untergrenze dar. Es sollten wenigstens elf Ein-/Zweibettzimmer vorhanden sein (statt wie vorgesehen acht), denn nicht nur die Leiter von Musikgruppen legen Wert auf ein Ein-/Zweibettzimmer, sondern auch die überwiegende Mehrheit der Musiker und Sänger im mittleren Erwachsenenalter. Zu einem gehobenen Standard gehört auch, dass die Zimmer über eine eigene Sanitäreinheit (Dusche und WC) verfügen. Damit wird insbesondere den Ansprüchen anspruchsvoller und älterer Gäste Rechnung getragen.
- **Probenräume:** Es sind **mindestens fünf interne Probenräume und ein externer Probenraum** vorzuhalten. Diese sollten für unterschiedliche Gruppengrößen geeignet sein. Für Stimm- und Registerproben reichen Tagesräume von ca. 30 qm Größe. Für das gemeinsame Proben größerer Ensembles sollte ein **Tutti-Raum von ca. 110 qm Größe** zur Verfügung stehen. Diese Funktion könnte zeitweise vom Probensaal der Opernscheune (Kapazität von 200 Personen) übernommen werden. Um jedoch ganzjährig einen Tutti-Raum anbieten zu können, ist es wichtig, dass die Jugendherberge selbst über einen entsprechend großen Raum verfügt. Dieser kann durch Zusammenlegung mehrerer kleiner Räume entstehen. Nach Möglichkeit sollte es sich aber nicht um den Speisesaal handeln. Idealerweise ist der **Tutti-Raum als Konzertsaal mit Bühne und Flügel** ausgestattet, so dass hier nicht nur Proben, sondern auch Aufführungen /Konzerte vor Publikum stattfinden können. Nichtsdestotrotz sollte der **Probensaal der Opernscheune** außerhalb der Festspielsaison für Musikgruppen der Jugendherberge buchbar sein.

## Must-Haves (Forts.)

- **Probenräume (Forts.):** Da die Leiter von Musikgruppen umso mehr Wert auf die Qualität der Probenräume legen je ambitionierter die Ensembles sind (z.T. schauen sie sich die Räumlichkeiten vor der Reise persönlich an), sollten alle Probenräume eine **exzellente Akustik** aufweisen, idealerweise auch für die unterschiedlichen Bedarfe von beispielsweise Chören, Blasorchestern und Percussion-Ensembles. Jeder Probenraum sollte eine akustikoptimierte, schallgedämpfte Decke und eine Raumhöhe von mindestens 2,50 Meter aufweisen.
- **Inventar:** In jedem Probenraum sollte ein Klavier / E-Piano oder Keyboard sowie eine Musik-/Mikrofonanlage zur Verfügung stehen. Zum entleihbaren Instrumentenbestand des Hauses sollte auf jeden Fall auch ein Schlagzeug gehören, da dies für Gäste schwer zu transportieren ist.  
Des weiteren sollten die Probenräume eine flexible Bestuhlung, Notenständer, Mikrofone, Dirigenten- und Chorpodeste und mobile Bühnenelemente aufweisen. Freies WLAN und eine moderne Medien- und Präsentationstechnik gehört ebenfalls zur essentiellen Ausstattung in allen Räumen.
- **Die neue Jugendherberge sollte keine Tagungsräume haben, die auch als Probenräume dienen, sondern speziell ausgestattete Musik-Probenräume, die auch für Tagungszwecke genutzt werden können!**
- **Highlight:** Ein absolutes Highlight für die Jugendherberge Eutin wäre ein digitales **Tonstudio** und die Vermittlung eines erfahrenen Tontechnikers, um Live-Mitschnitte und CD-Produktionen zu ermöglichen. In der Jugendherberge Wernigerode ist ein Tonstudio im separaten Musikhaus untergebracht. Da die Anmietung von Aufnahmeräumen und der Kauf von technischem Equipment für Amateurmusikvereine normalerweise zu teuer sind, wird diese Möglichkeit nach Aussage der Jugendherbergensleitung sehr gut angenommen. Das Tonstudio kann für 50€ pro Tag gemietet werden, der Toningenieur kostet 35€ pro Stunde.<sup>1</sup> Höchstwahrscheinlich ist die Einrichtung eines Tonstudios unter dem Dach der Jugendherberge Eutin aus Platzgründen nicht möglich. Die Anmietung eines in der Nähe gelegenen externen Tonstudios wäre hier eine Alternative. Auch könnte ein auf dem Bauhof-Gelände separat zu errichtendes **Musikhaus** mit Tonstudio auf lange Sicht eine Option darstellen.

<sup>1</sup> Quelle: Telefonat mit Herrn Schlosser, dem stellv. Leiter der JH Wernigerode am 28.08.2018

- **Serviceleistungen:** Zu den speziell auf Musikgruppen bezogenen Serviceleistungen in puncto Verpflegung zählen flexible, auf den Probenplan abgestimmte Essenszeiten, der freie Zugang zu Getränken in Form einer Getränkepauschale (zumindest Tafelwasser-Pauschale) und bei Bedarf Nachmittags- und Nacht-Snacks. Auch die Möglichkeit eines Late Check Out und die kostenlose Benutzung von Druckern/Kopierern würde den Bedürfnissen von Musikgruppen entgegen kommen.
- Ein wichtiger Service, den die Jugendherberge in Kooperation mit den Eutiner Kulturschaffenden anbieten kann, ist die **Vermittlung von besonderen Auftrittsorten** wie z.B. Operscheune, Torhäuser, Orangerie, Schloss und Historische Reithalle. Auch Auftritte unter freiem Himmel (Marktplatz, Fußgängerzone, Seepark etc.) und im Rahmen städtischer Veranstaltungsreihen (z.B. Wochenmarkt Jazz) sind vermittelbar und bedeuten für viele Chöre und Orchester den krönenden Abschluss einer Proben-Freizeit.
- In diesem Zusammenhang besitzt auch die **Kooperation mit den Eutiner Festspielen** großes Potenzial: denn die Möglichkeit, in der Operscheune zu proben / aufzutreten, hinter die Kulissen der Festspiele zu schauen, Kontakt zu den Künstlern zu haben und vergünstigte Festspiel-Tickets zu erhalten, verleiht dem Aufenthalt in der Jugendherberge Eutin eine einzigartige Note.
- Weitere obligatorische Serviceangebote sind das Anbieten von **Musikpauschalen** und die **Exklusiv-Buchung** für große Ensembles. Außerdem sollte für die Probenräume keine Extra-Raummiete anfallen.
- Ebenso selbstverständlich sollte eine barrierefreie sowie auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Gestaltung / Nutzung der Jugendherberge sein.
- **Optional** könnten ein Discoraum mit Karaoke-Anlage und ein Medienraum mit PC-Arbeitsplätzen / Audioworkstations, um z.B. Mitschnitte selbst weiterbearbeiten zu können, die Ausstattung ergänzen.

## **Angebots-Portfolio**

Es sind vor allem die Programmangebote, mit denen sich die Jugendherbergen von anderen Beherbergungsbetrieben unterscheiden und die die Gäste „Gemeinschaft erleben“ lassen. Sie stehen für den pädagogischen Auftrag der Jugendherbergen und sind zudem eine wichtige Einnahmequelle.

Bei der Entwicklung von Gruppenprogrammen ist darauf zu achten, dass sie erlebnisorientiert und zeitgemäß (u.a. mit Einsatz multimedialer Techniken) ausgestaltet sind und die Teilnehmer aktiv einbeziehen. Ebenfalls wichtig ist ein lokaler/regionaler Bezug der Programme, der für die Gäste vor Ort erlebbar werden kann.

Wegen des Profiltemas Musik sollte es sich bei den Angeboten in erster Linie um fachkundig begleitete Musik-Programme handeln. Andere Kulturbereiche sowie Themenkombinationen aus Kultur und Natur sind nachgeordnet zu entwickeln. Obwohl Team- und Projektarbeit ein relevanter Bestandteil der Jugendherbergs-Programme ist, sollten die Angebote in Eutin keinen erlebnispädagogischen bzw. Teamtrainings-Anspruch haben, denn darauf sind bereits die benachbarten Jugendherbergen Malente und Plön spezialisiert.

## **Programme für Kinder-/Jugendfreizeiten (als Ferien-, Tages- oder Wochenendfreizeiten)**

- Workshop in Stimmbildung und -entwicklung
- Instrumental- Workshops zum Verbessern der Spieltechnik
- Singer- / Songwriter-Workshop zum Entwickeln, Komponieren und Texten von Songs
- Musikprojekt mit Nachwuchstalenten, angeleitet von Profis, vergleichbar dem „OLB Musik-Camp Nordwest“, das seit 2013 Nachwuchsmusiker aus der Region fördert.
- Orchester- und Band-Projekte mit qualifizierten Coaches und Abschlusskonzert

## **Angebots-Portfolio - Forts.**

- Meisterkurse für junge Talente (Schüler und Studierende), z.B. im Rahmen einer Musik-Sommerakademie in Kooperation mit dem Landesmusikrat Schleswig-Holstein
- Workshops zur Songproduktion: Recording, Mixing und Mastering im Tonstudio
- Außerdem: Tanzworkshops, Musicalworkshops, integrative Musik- und Theaterprojekte, Workshops zur Hörspiel-Produktion, Film- und Sprach-Camps, internationale Jugendbegegnungen zum gemeinsamen Musizieren u.v.m.

## **Programme für Klassenfahrten** (ggf. nur wenige Pauschalen für ältere Schüler)

- Songproduktions-Workshop für (Musik-)Klassen: von der Komposition bis zum Producing im Tonstudio
- Bau von Musikinstrumenten wie z.B. Trommeln / Cajons oder einer Großklang-Skulptur
- Programm-Bausteine für (selbstorganisierte) kulturhistorische Erkundungen im „Weimar des Nordens“: Auf den Spuren von Carl Maria von Weber und Johann Heinrich Tischbein in Form von Stadt-Rallyes, Stadtführungen, Museumsbesuchen und Kreativ-Kursen z.B. zu den Themen Musiktheater (Oper, Operette, Musical) und Landschaftsmalerei

## **Programme für Familien**

- Eltern-Kind-Singen, -Musizieren und -Tanzen mit jahreszeitlichem Bezug; Musical-Projekte; Bau von Musikinstrumenten (s.o.), z.B. aus gesammelten Natur-Materialien
- Eventuell auch Eltern-Kind-Gärtnern und -Kochen: die JH könnte Obst- und Gemüseflächen im Küchengarten als „Mitmachgarten“ unterhalten, so dass Selbstgeerntetes für Kochkurse in der Showküche genutzt werden kann

### **Angebots-Portfolio - Forts.**

#### **Tagungen / Seminare**

- In Kooperation mit lokalen und regionalen Musik-Einrichtungen (Festspiele, Blues Baltica-Festival, JazzBaltica, Classical Beat Festival, (Kreis)Musikschule, Musikhochschule Lübeck, Landesmusikräte) können Bildungs- und Weiterbildungsmaßnahmen für Musizierende und Musiklehrkräfte sowie Projekte zur Förderung des musikalischen Nachwuchses durchgeführt werden: sowohl Angebote zur Verbesserung der Spielpraxis und –technik als auch Angebote zu Methoden der Musikvermittlung und zu Aufbau und Leitung von Ensembles.

## Thematisierung

Der Musik-Schwerpunkt sollte in der Jugendherberge Eutin mit allen Sinnen erlebbar sein („die Jugendherberge als Gesamterlebnis“) und sich insbesondere auch in einer gehobenen und thematisierten Gestaltung widerspiegeln.

Die Tages-/ Probenräume könnten z.B. nach Webers Opern benannt und gestaltet werden (u.a. Freischütz u. Oberon). Auch in den anderen Gemeinschaftsräumen und auf den Fluren lassen sich über die Wandgestaltung und Einrichtung effektvolle Musik-Akzente setzen: hierzu eignen sich z.B. Partituren, Liedtexte, Porträts bekannter Komponisten, alte Festspiel-Plakate oder Instrumente an den Wänden. Eine Audiostation (Hörstele), aus der z.B. Opern- und Musical-Melodien erklingen und Klang-Installationen (z.B. ein Open Air-Erdxylophon) könnten zum musikalischen Dialog einladen und der Jugendherberge ein unverwechselbares Gesicht geben.

## Königsland-Jugendherberge Wolfstein



Foto: <https://www.jugendherberge.de/jugendherbergen/wolfstein-432/portraet>

## Gemeinschaftsraum im Surferstyle in der JH Warnemünde



Foto: <https://www.jugendherberge.de/jugendherbergen/warnemuende-188/ausstattung/>

- Bereits in den Vorüberlegungen zu einer neuen Jugendherberge Eutin wurde deutlich, dass der Aspekt der internen Konkurrenz von großer Bedeutung ist. Um insbesondere den nahe gelegenen Jugendherbergen Malente und Plön keine Gäste wegzunehmen, braucht die neue Jugendherberge unbedingt ein **Alleinstellungsprofil** in der Region. Das Kultur-Profil mit Schwerpunkt Musik und Zielgruppenfokus auf „professionelleren“ Musikgruppen stellt ein solches Alleinstellungsmerkmal dar und passt hervorragend zum Kulturprofil Eutins, das von den Eutiner Festspielen wesentlich mitgeprägt wird. Darüber hinaus ermöglicht das kulturelle Umfeld Eutins Kooperationen mit diversen Einrichtungen, die – wie der Beteiligungs-Workshop gezeigt hat – die pädagogische und zielgruppengerechte Aufbereitung der Themen gewährleisten können und wollen. Die gezielte Ausrichtung auf Musik und kulturelle Themen muss sich klar in der Angebotsgestaltung und Ausstattung der künftigen Jugendherberge niederschlagen.
- Der **Zielgruppenfokus** soll auf außerschulischen und schulischen Musikgruppen (vokal und instrumental) liegen. Fast 3 Mio. Personen sind in rund 90.000 verbandlich organisierten Musikgruppen aktiv, von denen bislang nur 5% Mitglied im DJH sind. Im Schnitt haben diese Gruppen 35 Mitglieder; in ausgewiesenen Musik-Jugendherbergen kann mit einer durchschnittlichen Gruppenstärke von 38 bis 40 Mitgliedern gerechnet werden. Als schulische Musikgruppen kommen vor allem die Ensembles der Mittel- und Oberstufe in Betracht bzw. jahrgangsübergreifende Schulensembles. In Städten wie z.B. Hamburg hat ca. jede zweite weiterführende Schule durchschnittlich vier Musikensembles mit jeweils durchschnittlich 20 Mitgliedern. Die Ensembles einer Schule gehen häufig auf gemeinsame Probenfahrt. Bei der Anzahl und Größe der Probenräume und Services (Möglichkeit von Pauschalen und Exklusivbuchung) sollte dies berücksichtigt werden. Die angestrebte Größe von 160 Betten stellt aus Gutachtersicht ein Minimum dar. Da als Kern-Zielgruppe auch (erwachsene) außerschulische Musikgruppen fokussiert werden, sollten ca. elf Ein-/Zwei-Bett-Zimmer mit Dusche und WC eingeplant werden.
- Die **Haupt-Quellgebiete** der potenziellen Gäste werden Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen sein. Aufgrund der besonderen Musikeignung ist davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet der Jugendherberge Eutin größer ausfällt als das der benachbarten Häuser. Allerdings erfordert dies eine aktive Marktbearbeitung und Neukundenansprache seitens des Landesverbandes und der künftigen Herbergsleitung.

- Aufgrund der Satzung des Landesverbands Nordmark darf die Nutzung der Jugendherberge nicht ausschließlich Musikgruppen bzw. der kulturellen Nutzung vorbehalten sein, sondern muss auch der allgemeinen Jugendhilfe-Nutzung und der Nutzung durch Touristen offen stehen, worauf u.a. in der Ausgestaltung der Programme Bezug zu nehmen ist.
- Als Jugendherberge mit Musik-Schwerpunkt sollten die Kriterien des DJH-Anforderungskatalogs „**Zielgruppeneignung Musikgruppen**“ bestmöglich erfüllt werden. Sechs Probenräume (5 interne, ggf. 1 externer) mit sehr guter Akustik und auf die Bedürfnisse der Musikgruppen abgestimmtem Inventar sollten ebenso zum Standard gehören wie zielgruppenbezogene Serviceleistungen (wie z.B. die Vermittlung von Auftrittsmöglichkeiten außerhalb der JH und von Kontakten zu den Festspielen). Idealerweise eignet sich aber ein interner Probenraum als Konzertraum mit Bühne und Flügel und Platz für bis zu 120 Personen.
- Ein Zeichen der besonderen Musik-Eignung und ein echter Mehrwert der Jugendherberge Eutin wäre ein eigenes **Tonstudio**. Es ist zu überlegen, ob dieses mittel- bis langfristig in einem separaten Musikhaus (evt. mit weiteren Probenräumen) auf dem Bauhof-Gelände errichtet werden kann. Eine zeitnahe Umsetzung wird voraussichtlich nicht möglich sein, da dieses Vorhaben eine entsprechende Änderung des B-Plans erfordern würde.
- Zum Standard der Jugendherberge gehören auf jeden Fall **Programme** für z.B. Kinder- und Jugendfreizeiten, Klassenfahrten und Familien. Hierbei sollte es sich, um das Musik-Profil zu betonen, in erster Linie um fachkundig begleitete Musik-Programme handeln. Kooperationen mit den kulturellen Institutionen Eutins und Musik-Profis könnten einen echten Pluspunkt gegenüber anderen Häusern darstellen - ebenso ein in Richtung Musikakademie spezialisiertes Tagungsangebot und eine auf Musik-Themen ausgerichtete Gestaltung der Jugendherberge.
- Mit dem Profilthema Kultur/Musik würde die Jugendherberge Eutin nicht nur einen wertvollen Betrag zur Pflege der Musikkultur und zur musikalischen Bildung leisten, sondern auch zur Profilschärfung der Kultur- und Musikstadt Eutin beitragen.

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

### Vorbemerkung

- Zur Prognose der relevanten Kennzahlen für die geplante Jugendherberge in Eutin wird zunächst die **Performance** der sechs schleswig-holsteinischen Vergleichs-Jugendherbergen analysiert und bewertet. Es handelt sich hierbei – um die Jugendherbergen Plön, Malente, Scharbeutz, Ratzeburg, Heide und Westensee.
- Um eine Plausibilisierung und Ableitung für die geplante Jugendherberge Eutin vornehmen zu können, werden die **Bewertungskriterien** “Übernachtung je Bett“ und “Auslastungsquote“ zur absoluten Übernachtungszahl und der Bettenkapazität in Relation gesetzt.
- Für ein möglichst realistisches Bild werden darüber hinaus selbstverständlich auch marktübliche Annahmen und Einschätzungen für die Prognose herangezogen.
- **Weitere Kriterien**, die in die Bewertung eingehen, sind die Qualität des Mikro- und des Makrostandortes, die ebenfalls Einfluss auf den Erfolg einer Jugendherberge hat, sowie die touristischen Kennzahlen. Jugendherbergen an touristisch besonders profilierten Standorten profitieren von der Bekanntheit und den touristischen Frequenzen in einer Standortkommune.

### Benchmarking Übernachtungen

- In den sechs Vergleichs-Jugendherbergen wurden im Jahr 2017 **durchschnittlich 29.709 Übernachtungen pro Herberge** erzielt, was 20 Prozent über dem Durchschnitt der Gesamtheit der Nordmark-Herbergen von 24.771 Übernachtungen liegt.
- Hinsichtlich der Kennzahl Übernachtungen je Bett liegt der Durchschnittswert der Vergleichshäuser unter dem Lvb-Durchschnitt: 140 vs.142.
- Verglichen mit den anderen Landesverbänden liegt Nordmark gemeinsam mit Mecklenburg-Vorpommern bei den „Übernachtungen je Bett“ im Mittelfeld. Sieben Verbände weisen weniger Übernachtungen je Bett und sechs Verbände mehr als der Lvb Nordmark auf. Dieser Wert lag im Jahr 2015 für den LV Nordmark noch bei 137.
- Trotz Schließung der Jugendherberge Scharbeutz-Uhlenflucht Ende 2016 (260 Betten, ca. 30.000 Übernachtungen jährlich) entwickelten sich die Übernachtungszahlen im Lvb Nordmark stabil.
- Die Investitionen des Lvb in Modernisierung und Instandhaltung sind nicht zuletzt auch auf Jugendherbergen der Region ausgerichtet: erst jüngst wurde der Um- und Ausbau der JH Malente fertiggestellt (Investition: ca. 1,6 Mio. Euro). Für die JH Scharbeutz-Strandallee werden aktuell die Weichen für eine Erweiterung gestellt.
- Ein weiteres positives Signal ist, dass der Tourismus in der Standortregion seit den letzten Jahren boomt: So sind die Ankünfte in Ostholstein um ca. 8% (SH 6%) im Vergleich zum Vorjahr und die Übernachtungen um ca. 6% (SH 7%) gestiegen. Diese Steigerungen basieren u.a. auf dem Trend zum Inlandsurlaub und einer deutlich verbesserten Infrastruktur, insbesondere auch an neuen Unterkünften.

### Benchmarking Übernachtungen<sup>1</sup>

- Die **Jugendherberge Heide** entwickelt sich überaus positiv. So gut wie jedes Jahr seit 2005 verzeichnete sie Übernachtungszuwächse. Im Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2017 erhöhten sich die Übernachtungen um ganze 90%!
- Auch die **Jugendherberge Ratzeburg** hat seit ihrer Eröffnung nur Zuwächse zu verbuchen: insgesamt einen Anstieg von fast 25% seit 2013.
- Die **Jugendherberge Malente** hat in dem betrachteten Zeitraum mehr Übernachtungszuwächse als -rückgänge zu verzeichnen (im Jahr 2014 sogar um über 32 %), so dass sich die Übernachtungen von 2005 bis 2017 insgesamt positiv entwickelten (Plus von 5,4%).
- In der **Jugendherberge Plön** ist die Bilanz der Übernachtungen von 2005 bis 2017 ebenfalls positiv: Steigerung von 3%. Grund für den starken Rückgang (-48%) im Jahr 2009 und den hohen Anstieg (+71%) im Folgejahr war eine umfassende Modernisierung, die 2009 eine mehrmonatige Schließung des Hauses erforderlich machte.
- Die Übernachtungszahlen der **JH Scharbeutz** sind in dem betrachteten Zeitraum nur vereinzelt leicht zurückgegangen. Alles in allem gab es von 2005 bis 2017 eine beachtliche Steigerung von 42%.
- Die **JH Westensee** hingegen hatte in dem Zeitraum einen Rückgang von fast 12% zu verzeichnen. Teilmodernisierungen haben hier sowohl zu punktuellen Rückgängen, wie auch zu Steigerungen geführt.

<sup>1</sup> vgl. auch Tabelle 8 im Anhang

### Benchmarking Übernachtungen

- Die Performance einer Jugendherberge hängt von mehreren Faktoren ab: von dem Engagement der Herbergsleitung, von Leitungswechseln und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (während der Baumaßnahmen gehen die Übernachtungen meistens zurück, um nach erfolgter Modernisierung wieder anzusteigen). Neue und spezialisierte Häuser entwickeln sich ebenfalls positiv.
- Außerdem werden die Übernachtungszahlen von den **Mikro- und Makrostandortbedingungen** beeinflusst. So liegt die **Jugendherberge Scharbeutz** direkt an der Strandpromenade und ist sehr gut sichtbar. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Scharbeutz die höchsten Gäste- und Übernachtungszahlen der Vergleichs-Standorte aufweisen kann. Davon profitiert auch die dortige Jugendherberge, die doppelt so hohe Übernachtungszahlen verzeichnet wie die zweitplatzierte, die JH Ratzeburg.
- **Der Standort Malente** hingegen ist nicht optimal erreichbar, da er am Ende einer Sackgasse liegt. Verkehrstechnisch gesehen eher eine Restriktion. Aber die Jugendherberge liegt auf einem Areal direkt am See und neuerdings mit direktem Zugang zum Wasser. Erholungswert und Ruhe kompensieren den scheinbaren verkehrlichen Lagenachteil.
- In **Plön, Ratzeburg, Westensee und Scharbeutz** konnte auf Grundstücken mit Wasserbezug eine Jugendherberge errichtet werden. Das ist grundsätzlich ein besonderer Mikrostandortvorteil.
- Auch das Vorhandensein einer **Kreisverwaltung oder einer Hochschule** kann Auswirkungen auf die Übernachtungszahl haben. So sind **Heide und Plön** ebenso Kreisstädte wie Eutin und Heide hat eine Fachhochschule. Die Zentralität und Bekanntheit der Städte in der Region haben sicherlich positive Auswirkungen auf die dort ansässigen Jugendherbergen.

### Benchmarking Übernachtungen

- Es wird deutlich, dass der **Standort Eutin**, was Mikro- und Makrolage betrifft, die meisten Positivkriterien erfüllt. Dies wird sich u.E. auf die Übernachtungszahlen auswirken.
- So wird auch die **Nachbarschaft zu den Eutiner Festspielen** in der zukünftigen Auslastung der Betten abgelesen werden können. Von der Herbergsleitung Jugendherberge Tecklenburg war in Erfahrung zu bringen, dass diese von der Freilichtbühne Tecklenburg (2.100 Plätze) so stark profitiert, dass, insbesondere an Wochenenden in den Sommermonaten (Spielzeit Mai bis September), die Jugendherberge in Spitzenzeiten bis zu 50% durch die Besucher der Freilichtbühne ausgelastet wird.<sup>1</sup> Die Spielzeit und Größe der Freilichtbühne Tecklenburg sind ähnlich denen der Eutiner Festspiele. Dieser Sachverhalt muss in der Prognose der Übernachtungen berücksichtigt werden, da die anderen Vergleichsstandorte solch einen frequenzbringenden Nachbarn nicht aufweisen können.
- Des weiteren wurde gemäß aktuellen Zeitungsmeldungen vom Verein **Naturpark Holsteinische Schweiz** beschlossen, dass das **Informationszentrum Naturparkhaus** von Plön nach Eutin in die Operscheune auf das Standortareal ziehen soll. Die zukünftige 400 m<sup>2</sup> große Naturerlebnisausstellung wird den Standort weiter profilieren und Besucher anziehen. Das Angebot wird auch für Gäste der zukünftigen Jugendherberge interessant sein.

<sup>1</sup> Telefonat mit der JH-Leiterin Ulrike Glasmeyer am 20.08.18

### Benchmarking Übernachtungen pro Bett und Auslastung

- Die **Jugendherberge Malente konnte** im Jahr 2017 mit 196 Betten 26.222 Übernachtungen erreichen, das waren 134 Übernachtungen pro Bett. In der **JH Plön** wurden 127 Übernachtungen pro Bett erzielt, in der **JH Ratzeburg** 186 ÜBN/Bett und in der **JH Scharbeutz** 336 ÜBN/Übernachtungsplatz (inkl. Zeltübernachtungen).
- Wenn für die **JH Eutin** das Mittel der in Plön und Malente erreichten Werte angenommen wird, wären das bei 160 Betten rund 131 Übernachtungen pro Bett und **20.960 Übernachtungen pro Jahr**.
- Bei 365 Öffnungstagen liegt die **Maximalkapazität** der zukünftigen Jugendherberge Eutin bei 58.400 Jahresübernachtungen. Bei 20.960 Übernachtungen pro Jahr käme sie auf eine Jahres-Auslastungsquote von 36%, was unter dem Durchschnittswert der Benchmark-Partner von 41% läge.
- Alle zuvor genannten **Positivfaktoren** sprechen dafür, dass der zukünftige Standort Eutin **mindestens diese Durchschnitts-Auslastung erreicht**, so dass eine Übernachtungszahl von knapp 24.000 als **das Minimalziel** prognostiziert werden kann.
- Wenn die Auslastungsquoten der beiden neueren bzw. modernisierten und musikgeprägten Jugendherbergen Heide (50%) und Ratzeburg (55%) zugrunde gelegt werden, ist es absolut vertretbar, für einen angestrebten Neubau einer Musik-Jugendherberge in Eutin diese Auslastungszahlen **als Maximalziel** (Mittelwert 53% für das Anfangsjahr) zu prognostizieren. Denn, und das belegen die Zahlen (bspw. der JH Ratzeburg), ein Neubau hat eine deutlich größere Anziehungskraft als ältere Häuser.
- Alle Jugendherbergen außer Westensee kommen **in den Monaten von Mai bis August auf Auslastungsquoten von über 50%**. Auf das ganze Jahr gesehen erreichen bzw. übertreffen nur Scharbeutz, Ratzeburg und Heide diesen Wert. In den Hochzeiten kommen diese drei Häuser sogar auf Auslastungen von über 80%.

### Benchmarking Bettenkapazität

- Die **durchschnittliche Bettenkapazität** der sechs Vergleichs-Jugendherbergen beträgt 169 Betten und liegt damit leicht unter dem Durchschnittswert des Lvb Nordmark von 172 Betten. Die beiden direkten Nachbarn **Plön** und **Malente** verfügen über Kapazitäten von jeweils 200 Betten und erreichen in deutlich stärker besetzten Wettbewerbsgebieten mit diesen Kapazitäten über 26.000 (Malente) und 25.500 (Plön) Übernachtungen pro Jahr.

In dem architektonischen Vorentwurf zur neuen Jugendherberge Eutin wird von einer Kapazität von 160 Betten ausgegangen. Aus Gutachtersicht jedoch wäre eine **Erhöhung der Bettenkapazität wünschenswert** und zwar aus folgenden Gründen:

- Infolge der Betriebsschließungen der letzten zehn Jahre kommt Eutin heute nur noch auf 9 Betriebe und 305 Betten. Seit 2007 hat die Stadt 62% seiner Kapazitäten und 50% seiner Übernachtungen einbüßen müssen.
- Oft können die Beherbergungsbetriebe die Nachfrage von Gruppen wegen zu kleiner Betriebsgrößen nicht befriedigen. Allein der konkrete Bedarf der Beruflichen Schule des Kreises Ostholstein macht dieses Problem deutlich (70 Betten über 40 Wochen im Jahr werden benötigt).
- Mit dem geplanten Inklusionshotel (35-45 Zi.) an der Stadtbucht und dem Neubau des Voßhauses (9 Zi.) würden lediglich ca. 100 neue Betten entstehen. Für weitere Hotel-Neubauten fehlt es Eutin an konkreten Bauflächen, u.a. weil die Stadtgrenzen an Naturgebiete stoßen.
- Da der Bebauungsplan Nr. 99 nur drei Vollgeschosse und eine Maximalhöhe von 47,50m zulässt, sollte geprüft werden, ob nicht ein Nebengebäude auf dem Grundstück bzw. einer benachbarten Fläche errichtet werden kann. In diesem Gebäude könnten **Tagungs-/Probenräume und ggf. ein Tonstudio** untergebracht werden. Die in der Folge freigewordenen Flächen im Haupthaus könnten dann als Zimmer genutzt werden. Ein solches „**Musikhaus**“ wäre außerdem ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal für die neue Musik-Jugendherberge. Da die Baukosten jährlich bis zu 10% steigen und die Kapazitäten der Baufirmen in den nächsten Jahren wahrscheinlich weiter abnehmen werden, ist zu überlegen, größere Varianten bereits jetzt in die Planungen aufzunehmen statt spätere Erweiterungen in Kauf zu nehmen, die vermutlich teurer werden.

## Schlussfolgerungen

- Demnach sind drei Kapazitätsgrößen denkbar. Zum einen 160 Betten, wie in der bestehenden Planung vorgesehen. Zweitens die Ausdehnung auf den bestehenden Planflächen auf 170 Betten, die vielleicht durch Teilunterkellerung hergestellt werden könnten. Oder 180 Betten, wobei Tagungs- und Veranstaltungsräume in ein Musikhaus ausgelagert oder ein separates Bettenhaus errichtet werden müsste. Die Kapazitätsaufweitungen würden die Gutachter aus genannten Gründen unterstützen. Es müsste jedoch von Architektenseite geprüft werden, was bauplanungsrechtlich am Standort umsetzbar ist.
- Die Gutachter empfehlen daher, Varianten mit 160, 170 und 180 Betten zu berechnen. Dabei wird davon ausgegangen, dass mit einer höheren Bettenkapazität in einem Neubau grundsätzlich auch höhere Auslastungen, insbesondere in den Spitzenzeiten, erreicht werden können. Das Beispiel Ratzeburg belegt diese Einschätzung. Mit 170 Betten wird dort eine Auslastung von knapp 55% im Jahr erreicht. Die gemittelte Auslastungsquote der beiden „Musik-Jugendherbergen“ mit den höchsten Auslastungen, Heide und Ratzeburg, stellt daher die optimistische Variante dar.

Betten	Auslastung	Übernachtungen
160	41%	23.944
160	47%	27.448
160	53%	30.952
170	41%	25.440
170	47%	29.163
170	53%	32.886
180	41%	26.937
180	47%	30.879
180	53%	34.821

- Die drei Szenarien, die der folgenden Wirtschaftlichkeitsprognose zugrunde liegen, sehen für das jeweils erste Jahr wie folgt aus:
- **pessimistisches Szenario:** 160 Betten, eine jährliche Auslastung von 41% und rd. 24.000 Übernachtungen,
- **realistisches Szenario:** 170 Betten, 47% Auslastung und rd. 29.000 Übernachtungen,
- **optimistisches Szenario:** 180 Betten, 53% Auslastung und rd. 35.000 Übernachtungen

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

## Vorbemerkung

- Die Prognose der Wirtschaftlichkeit der zukünftigen Jugendherberge Eutin basiert auf den Wirtschaftszahlen der sechs Vergleichs-Jugendherbergen, deren Daten der letzten drei Jahre (2015-2017) den Gutachtern zur Verfügung gestellt wurden, Betriebsvergleichen der Beherbergungsbranche und Branchenerfahrung von Vota sowie den Daten und Informationen, die im Projektverlauf erhoben und bewertet werden konnten. Die nachfolgenden Prognose-rechnungen beinhalten die einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen und stellen im Ergebnis einen Überschuss bzw. eine Unterdeckung dar.
- Die Daten wurden, wie in einer Machbarkeitsstudie üblich, in ein EBITDA-Berechnungsschema eingepflegt und um Zins- und Tilgungsleistungen sowie die Abschreibungsbetrachtung ergänzt. Anhand dieser Berechnung ist der Erfolg der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und des Überschusses für mögliche Reinvestitionen ablesbar. Die Prognosen wurden für drei Szenarien mit unterschiedlichen Bettenkapazitäten, Auslastungen und Übernachtungszahlen in insgesamt neun Varianten berechnet (sechs Kalkulationsschemata befinden sich im Anhang).
- Zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Jugendherberge Eutin wurden zunächst die Werte der einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen der sechs Benchmark-Herbergen ausgewertet. Aus den absoluten Zahlen wurden Durchschnittswerte errechnet sowie prozentuale Veränderungen und die Kennzahlen „pro Übernachtung“.
- Das Basisschema der Prognosevariante wurde mit dem DJH in der Vorbereitung besprochen, so wie die einzelnen Faktoren, die in das Berechnungsschema einfließen sollen, wie bspw. Investitionshöhe (insgesamt inkl. Ausstattung), Zinshöhe, Abschreibungszeit und –höhe und der Verlauf der Entwicklungen der Einzelpositionen über die Prognosejahre.

- Es fällt auf, dass Bettenanzahl und Umsatz der Herbergen in gewissen Maßen korrelieren. Die kleinsten Jugendherbergen Westensee und Heide weisen eine Unterdeckung bzw. nur einen knappen Überschuss auf.

Darstellung  
absoluter  
Werte



2017	Plön 201 Betten	Bad Malente 196 Betten	Scharbeutz 183 Betten	Ratzeburg 170 Betten	Westensee 138 Betten	Heide 121 Betten
Kategorie						
Lebensmitteleinsatz	110.269,65	110.958,96	267.961,49	172.149,25	46.514,74	65.344,79
Kantine/Bistro Aufw.	13.608,97	14.009,62	22.369,23	28.095,60	9.088,36	6.428,82
Energiekosten	42.011,63	51.190,89	89.923,14	46.193,81	48.309,48	28.168,98
Aufwand Wasser, Abw.	13.876,09	11.297,50	28.800,90	20.952,35	4.431,39	6.585,67
Reinigungsaufwand	32.452,43	35.265,80	61.836,81	46.379,03	22.794,87	20.598,52
Sonstige Betriebskosten	9.064,60	7.706,09	16.627,65	15.429,47	8.996,91	5.137,81
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	40.608,57	50.247,13	180.537,83	63.911,02	76.604,26	49.866,79
Programmaufwendungen	110.214,81	172.121,21	93.923,95	177.973,28	49.314,70	31.545,34
Sonstige Aufwendungen JH	19.643,78	19.907,30	47.678,69	37.607,41	17.724,11	25.253,30
<b>Gesamt</b>	<b>391750,53</b>	<b>472.704,50</b>	<b>809.659,69</b>	<b>608.691,22</b>	<b>283.778,82</b>	<b>238.930,02</b>
Personalkosten	405.680,42	371.915,37	825.397,07	553.683,78	255.096,15	236.532,45
<b>Summe</b>	<b>797.430,95</b>	<b>844.619,87</b>	<b>1.635.056,76</b>	<b>1.162.375,00</b>	<b>538.874,97</b>	<b>475.462,47</b>
Gesamt Verpfl. Einnahmen	355.780,50	374.986,25	886.608,83	529.991,47	198.610,89	210.179,12
Gesamt Kantine/Bistro Einn.	26.540,31	25.141,62	32.842,45	73.264,65	17.775,90	14.619,54
Gesamt Übern.ein.+Wäschegeb.	421.565,22	420.542,48	887.072,46	601.125,85	214.758,94	238.456,52
Programmerlöse	126.178,40	199.749,90	121.044,93	194.469,63	52.120,41	40.260,30
Sonstige, z.B. Mieten	8.964,55	16.527,18	57.554,23	22.274,60	14.960,90	6.773,43
<b>Summe</b>	<b>939.028,98</b>	<b>1.036.947,43</b>	<b>1.985.671,62</b>	<b>1.421.126,20</b>	<b>498.226,94</b>	<b>510.288,91</b>
Überschuss/Unterdeckung	141.598,03	192.327,56	350.066,14	258.751,20	-40.648,03	34.826,44

- Die beiden mittelgroßen Herbergen Ratzeburg und Scharbeutz verbuchen die höchsten absoluten Überschüsse. Die größten Jugendherbergen Malente und Plön hingegen haben niedrigere Überschüsse als die beiden vorher genannten. Malente und Ratzeburg weisen die höchsten Programmaufwendungen auf. Scharbeutz hatte die höchsten Energiekosten, den höchsten Reinigungsaufwand und den höchsten Instandhaltungsaufwand.

Quelle: Daten des Lvb Nordmark, eigene Berechnungen Vota, ohne Berücksichtigung von Sondereffekten (Lage, Profil, Gebäudestruktur etc.)

- Auch bei den Personalkosten liegt Scharbeutz in absoluten Zahlen fast doppelt so hoch wie die Jugendherbergen Malente oder Plön. Dieser Personaleinsatz scheint sich jedoch positiv in den Einnahmen niederzuschlagen bzw. ist gerade deswegen notwendig. Denn hinsichtlich der Einnahmen in absoluten Werten führen Scharbeutz und Ratzeburg ebenfalls deutlich vor Plön und Malente
- In der prozentualen Darstellung wird ersichtlich, wie sich die Werte anteilig an den Gesamtausgaben und Einnahmen im Vergleich zum Durchschnitt darstellen.

Darstellung prozentualer Werte



	Plön 201 Betten	Bad Malente 196 Betten	Scharbeutz 183 Betten	Ratzeburg 170 Betten	Westensee 138 Betten	Heide 121 Betten	Durchschnitt Prozentual
Kategorie	prozentual	prozentual	prozentual	prozentual	prozentual	prozentual	
<b>Ausgaben</b>							
Lebensmitteleinsatz	13,83	13,14	16,39	14,81	8,63	13,74	13,42
Kantine/Bistro Aufw.	1,71	1,66	1,37	2,42	1,69	1,35	1,70
Energiekosten	5,27	6,06	5,50	3,97	8,96	5,92	5,95
Aufwand Wasser, Abw.	1,74	1,34	1,76	1,80	0,82	1,39	1,47
Reinigungsaufwand	4,07	4,18	3,78	3,99	4,23	4,33	4,10
Sonstige Betriebskosten	1,14	0,91	1,02	1,33	1,67	1,08	1,19
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	5,09	5,95	11,04	5,50	14,22	10,49	8,71
Programmaufwendungen	13,82	20,38	5,74	15,31	9,15	6,63	11,84
Sonstige Aufwendungen JH	2,46	2,36	2,92	3,24	3,29	5,31	3,26
Personalkosten	50,87	44,03	50,48	47,63	47,34	49,75	48,35
<b>Summe</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>Einnahmen</b>							
Gesamt Verpfl. Einnahmen	37,89	36,16	44,65	37,29	39,86	41,19	39,50
Gesamt Kantine/Bistro Einn.	2,83	2,42	1,65	5,16	3,57	2,86	3,08
Gesamt Übern.ein.+Wäschegeb.	44,89	40,56	44,67	42,30	43,10	46,73	43,70
Programmerlöse	13,44	19,26	6,10	13,68	10,46	7,89	11,80
Sonstige, z.B. Mieten	0,95	1,59	2,90	1,57	3,00	1,33	1,89
<b>Summe</b>	100,00	100,00	99,97	100,00	100,00	100,00	99,97

Quelle: Daten des Lvb Nordmark, eigene Berechnungen Vota, ohne Berücksichtigung von Sondereffekten (Lage, Profil, Gebäudestruktur etc.)

- **Erst die Umrechnung der Einnahmen und Ausgaben je Übernachtung bringt hervor, welcher Betrieb am “effizientesten“ arbeitet und auf Kennziffern bezogen die höchsten Umsätze erzielt.**

Werte pro  
Übernachtung



Kategorie	2017	Plön pro Ü. 2017	Malente pro Ü. 2017	Scharbeutz pro Ü. 2017	Ratzeburg pro Ü. 2017	Westensee pro Ü. 2017	Heide pro Ü. 2017	Durchschnitt pro ÜB 2017
Lebensmitteleinsatz		4,32	4,23	4,35	5,05	3,16	4,06	4,20
Kantine/Bistro Aufw.		0,53	0,53	0,36	0,82	0,62	0,40	0,54
Energiekosten		1,65	1,95	1,46	1,35	3,28	1,75	1,91
Aufwand Wasser, Abw.		0,54	0,43	0,47	0,61	0,30	0,41	0,46
Reinigungsaufwand		1,27	1,34	1,00	1,36	1,55	1,28	1,30
Sonstige Betriebskosten		0,36	0,29	0,27	0,45	0,61	0,32	0,38
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung		1,59	1,92	2,93	1,87	5,21	3,10	2,77
Programmaufwendungen		4,32	6,56	1,52	5,22	3,35	1,96	3,82
Sonstige Aufwendungen JH		0,77	0,76	0,77	1,10	1,20	1,57	1,03
<b>Gesamt</b>								
Personalkosten		15,90	14,18	13,40	16,23	17,34	14,70	15,29
<b>Summe</b>		<b>31,26</b>	<b>32,21</b>	<b>26,55</b>	<b>34,07</b>	<b>36,63</b>	<b>29,55</b>	<b>31,71</b>
Gesamt Verpfl. Einnahmen		13,95	14,30	14,40	15,53	13,50	13,06	14,12
Gesamt Kantine/Bistro Einn.		1,04	0,96	0,53	2,15	1,21	0,91	1,13
Gesamt Übern.ein.+Wäschegeb.		16,52	16,04	14,40	17,62	14,60	14,82	15,67
Programmerlöse		4,95	7,62	1,97	5,70	3,54	2,50	4,38
Sonstige, z.B. Mieten		0,36	0,63	0,94	0,65	1,01	0,43	0,67
<b>Summe</b>		<b>36,81</b>	<b>39,54</b>	<b>32,23</b>	<b>41,65</b>	<b>33,86</b>	<b>31,71</b>	<b>35,97</b>

- Der Vergleich zeigt, dass die JH Westensee die höchsten Ausgaben pro Übernachtung zu verzeichnen hat. Es folgt die JH Ratzeburg. Allerdings führt Ratzeburg auch bei den Einnahmen die Tabelle an, gefolgt von Malente und Plön.

Quelle: Daten des Lvb Nordmark, eigene Berechnungen Vota, ohne Berücksichtigung von Sondereffekten (Lage, Profil, Gebäudestruktur etc.)

### Prämissen zur Prognose

Die Basis für die Berechnungen der drei Szenarien bilden die Erfahrungswerte der Vergleichsstandorte, Betriebsvergleiche und Erfahrungswerte der Gutachter generell und aus dem Projektverlauf sowie folgende Einschätzungen:

- Der Makrostandort Eutin wird sich weiterhin gut entwickeln. Der begonnene Stadtentwicklungsprozess und die diversen Investitionstätigkeiten werden zu einer Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität und einer besseren Ausschöpfung der Nachfragepotenziale beitragen.
- Die Steigerungen der touristischen Ströme der letzten Jahre werden sich in der Standortregion fortsetzen. Davon wird auch die zukünftige Jugendherberge profitieren (u.a. Überlaufeffekte von der Küste ins Binnenland).
- Die Synergien zwischen der zukünftigen Jugendherberge und den Eutiner Festspielen sowie weiteren Kooperationspartnern aus Eutin werden einen erheblichen Beitrag zur Auslastung der Jugendherberge leisten, wie das Beispiel der Jugendherberge Tecklenburg zeigt.
- Der besondere Standort mit Wasserbezug ist ein Lagevorteil, der Gäste anzieht.
- Eine klar positionierte und gut ausgestattete Musik-Jugendherberge wird Musikgruppen aktivieren und für stabile Auslastungszahlen sorgen; dies belegt vor allem die Jugendherberge Heide.
- Neu eröffnete Jugendherbergen erzielen deutlich höhere Auslastungen und Umsatzzahlen pro Übernachtung als ältere Häuser.

## Vorgehensweise

- Die jeweilige Jahresübernachtungszahl wurde im 1. Jahr mit den für Eutin angepassten Durchschnittswerten (€ pro Übernachtung, Spalte 2) der Vergleichsherbergen multipliziert.
- Die Besuchszahl für die nächsten 25 Jahre wurde in der Modellrechnung simuliert, in dem Steigerungen, Stagnationen, aber auch Rückgänge angesetzt werden, so wie es bei Jugendherbergen zu beobachten ist.
- Nachfolgend werden zunächst die diversen Berechnungsansätze anhand eines Kalkulationsschemas ausführlicher dargestellt. Danach sind die weiteren Szenarien-Darstellungen aufgeführt, für die diese Verfahren ebenfalls gelten. Die Erläuterungen dazu sind aber nicht jedes mal explizit wiederholt worden.
- Die einzelnen Positionen der Einnahmen und Ausgaben sind grundsätzlich an die jeweilige Jahresübernachtungszahl gekoppelt.
- In den Einzelpositionen der Einnahmen und Ausgaben wurden prozentuale Steigerungen eingefügt, die, überwiegend linear ansteigend, die Perspektive für den sehr langen Zeitraum von 25 Jahren simulieren sollen.
- So sind bei den Personalkosten, die beim Lvb Nordmark teilweise nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst gezahlt werden (TVöD), entsprechend prozentuale Steigerungen hinterlegt.
- Bei den Betriebskostenarten sind prozentuale Steigerungen eingerechnet, um die Inflationsrate oder steigende Verbraucherpreise (Lebensmittel, Energie, Dienstleistungen) zu berücksichtigen.
- Des weiteren wurden Zins und Tilgung nach Absprache mit dem Lvb Nordmark folgendermaßen berücksichtigt:
  - Gesamtinvestition 8 Mio. € (gemäß aktueller Planung von 2012 für den Bau, inkl. Ausstattung aber ohne Grundstück)
  - Bei den 170- und 180-Betten-Varianten wurden die Investitionskosten nach Ableitung von der 160-Betten-Investition erhöht.

### Vorgehensweise (Forts.)

- Kreditaufnahme 3 Mio. € bei der 160-Betten Variante, 3,5 Mio. € bei 170 Betten und 4 Mio. € bei 180 Betten
- Erwartete Fördersumme (33%) 2,64 Mio. € bei der 160 Betten Variante, 2,80 Mio. € bei 170 Betten und 2,97 Mio. € bei 180 Betten.
- Der Fremdkapitalzins wurde mit 2% pauschal über 25 Jahre angesetzt.
- Die Abschreibung kommt als lineare AFA für 25 Jahre zum Ansatz. Die übliche Abschreibungsquote für Gebäude von 2% auf 50 Jahre wurde auf 4% erhöht. Generell werden für Immobilien noch längere Abschreibungsfristen, bis zu 100 Jahre angesetzt. Des weiteren wäre die AFA auch für geringwertige Wirtschaftsgüter (Ausstattung) anzusetzen, deren Abschreibungsfristen geringer sind. Dazu lagen den Gutachtern keine Informationen vor.
- Die Abschreibungen sind eine rein kalkulatorische Größe. Ihr Umfang beschreibt, welche Mittel für die dauerhafte Instandhaltung der Gebäude erwirtschaftet werden müssen. Buchhalterisch gesehen minimieren Abschreibungen auf Gebäude Gewinne und damit Steuerzahlungen.
- In der ersten, niedrigsten Variante mit 160 Betten beläuft sich die jährliche Abschreibung auf 320.000 €, bei 170 Betten beträgt sie 340.000 € p.a. und steigert sich bei 180 Betten und 9 Mio. € Investition bis auf 360.000 € p.a. (siehe Tabelle für die 160-Betten Variante auf der nächsten Seite)
- Des weiteren ist eine Verwaltungskostenumlage in die Berechnungen aufgenommen worden, die die Jugendherbergen an den Landesverband zahlen. Diese wurde zum 31.12.2017 mit 4,67 € pro Übernachtung festgelegt. Dieser Wert kann sich in Zukunft ändern.
- Die angesetzten Werte entsprechen den DAWI-Vorgaben (Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse) und wurden im Vorfeld mit dem Landesverband Nordmark besprochen.
- Weitere sechs Szenarien sind als Tabellen im Anhang berechnet worden.

## Vorgehensweise (Forts.)

- Mit dem angedachten Profil/Konzept ist von Einnahmen (Übernachtung/Verpflegung) von über 40€ / Übernachtung zu rechnen. Darauf wurde in der Prognose für Eutin geachtet. Dieser Wert sollte nicht unterschritten werden, da bspw. die JH Ratzeburg diesen Wert von Betriebsbeginn an überschritten hat.
- Für Zins und Tilgung wird ein Annuitätendarlehen angenommen. Das bedeutet, dass die Zinszahlungen im Laufe der Jahre abnehmen und die Tilgungsanteile entsprechend ansteigen.

	1	2	3	4	5
AFA GRUNDINV	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
BUCHWERT	7.680.000	7.360.000	7.040.000	6.720.000	6.400.000



	20	21	22	23	24	25
	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
	1.600.000	1.280.000	960.000	640.000	320.000	0

Quelle: Eigene Berechnungen Vota

## Pessimistisches Szenario

### 160 Betten und 41% Auslastung

Zwei Positionen der Betriebskosten können derzeit noch nicht kalkuliert werden und sind mit 0€ angegeben. Zum einen die Mieten/Pachten für Räumlichkeiten in Eutin, die erst im Bedarfsfall abgefragt werden können und zum anderen die außerplanmäßigen Sanierungen, die möglicherweise im Laufe der Jahre durchgeführt werden müssen.

Variante pessimistisch 160 Betten	Jugendherberge Eutin			Fortsetzung			
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 41%</b>							
<b>Übernachtungszahl 23.944</b>	<b>gerundet</b>	<b>24.000</b>	<b>24.500</b>	<b>25.500</b>	<b>32.000</b>	<b>31.750</b>	<b>32.500</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	341.520	348.635	362.865	473.574	469.875	480.974
Übernachtung	16,99	407.760	416.255	433.245	562.709	558.313	571.501
Bettwäsche	1,32	31.728	32.389	33.711	52.880	52.467	53.706
Kantine/Bistro	1,20	28.728	29.327	30.524	39.645	39.335	40.264
Programmeinnahmen	5,64	135.264	138.082	143.718	187.566	186.101	190.497
Sonstige Einnahmen	0,62	14.856	15.166	15.785	20.600	20.439	20.922
<b>Einnahmen</b>		<b>959.856</b>	<b>979.853</b>	<b>1.019.847</b>	<b>1.336.974</b>	<b>1.326.529</b>	<b>1.357.864</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>760.740</b>	<b>785.884</b>	<b>809.658</b>	<b>1.206.748</b>	<b>1.221.076</b>	<b>1.250.344</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,08	31,75	37,71	38,46	38,47
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	401.215	409.240	417.424	718.014	735.965	754.364
Fremdfirmeneinsatz	0,42	10.174	10.386	11.026	13.836	13.728	14.052
Lebensmitteleinsatz	4,78	114.782	121.861	126.835	165.287	163.995	167.869
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	12.991	13.792	14.355	18.707	18.561	19.000
Strom	0,72	17.165	18.223	18.967	25.633	25.433	26.033
Gas	0,61	14.592	15.343	15.969	21.596	21.427	21.934
Wasser, Abw.	0,45	10.800	11.246	11.705	15.840	15.716	16.088
Reinigungsaufwand	0,25	6.103	6.480	6.744	9.114	9.043	9.257
Bettwäscheleasing	0,67	16.174	16.841	17.528	23.721	23.536	24.092
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	36.048	36.799	38.301	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	92.808	96.636	100.581	129.931	128.916	131.961
Sonstige Betriebskosten	0,36	8.544	8.896	9.260	12.987	12.885	13.190
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	19.344	20.142	20.964	27.082	26.870	27.505
<b>DB I</b>		<b>199.116</b>	<b>193.969</b>	<b>210.189</b>	<b>130.226</b>	<b>105.453</b>	<b>107.521</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>199.116</b>	<b>193.969</b>	<b>210.189</b>	<b>130.226</b>	<b>105.453</b>	<b>107.521</b>
Umlage des LvN am 31.12.2017 4,67 € pro Übernachtung	4,67	-112.080	-114.415	-119.085	-149.440	-148.273	-151.775
Zinsen (Invest: 8 Mio., 37,5% FK, 2% FK-Zins)		-60.000	-58.127	-56.216	-8.863	-5.967	-3.013
<b>DB III</b>		<b>27.036</b>	<b>21.427</b>	<b>34.888</b>	<b>-28.077</b>	<b>-48.786</b>	<b>-47.267</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-93.661	-95.535	-97.445	-144.798	-147.694	-150.648
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-66.625</b>	<b>-74.107</b>	<b>-62.557</b>	<b>-172.875</b>	<b>-196.480</b>	<b>-197.915</b>

Quelle: Eigene Berechnungen Vota

- Die Annuität beträgt im pessimistischen Szenario mit 160 Betten 153.661 € pro Jahr (siehe untenstehende Tabelle)
- Im realistischen Szenario mit 170 Betten ist eine Jahressumme von 179.272 € jährlich zu berücksichtigen und im optimistischen Szenario mit 180 Betten und einer Kreditaufnahme von 4 Mio. €, sind es 204.884 € an Zins und Tilgung pro Jahr.
- Das Betriebsergebnis DB I Variante (160 Betten/41% Auslastung) wird gemäß der Prognose im 1. Jahr positiv sein (199.116 €) und bis zum 8. Jahr auf 243.562 € ansteigen. Danach wird es einen stetigen Abwärtstrend mit Schwankungen geben und am Ende der Betrachtungszeit, im 25. Jahr, bei 107.521 € stehen.
- Der Deckungsbeitrag II wird in der Kalkulation genau so wie der DBI ausfallen. Hier sind in der weiteren Projektentwicklung Mieten/Pachten für Räumlichkeiten einzusetzen, wenn bekannt wird, ob Räume bspw. in der Opernscheune oder dem Torhaus angemietet werden müssen und zu welchen Konditionen. Das ist derzeit unbekannt. Des Weiteren müssten außerplanmäßige Sanierungen eingerechnet werden. Diese Position ist aktuell ebenfalls unbestimmbar.

Betriebsjahr	1	2	3	4	5
Zins	-60.000	-58.127	-56.216	-54.267	-52.279
Tilgung	-93.661	-95.535	-97.445	-99.394	-101.382
Annuität	-153.661	-153.661	-153.661	-153.661	-153.661
Restwert Kredit	2.906.339	2.810.804	2.713.359	2.613.965	2.512.583



Betriebsjahr	21	22	23	24	25
Zins	-14.486	-11.702	-8.863	-5.967	-3.013
Tilgung	-139.176	-141.959	-144.798	-147.694	-150.648
Summe	-153.661	-153.661	-153.661	-153.661	-153.661
Restwert	585.101	443.141	298.343	150.648	0

Quelle: Eigene Berechnungen Vota

## Realistisches Szenario

### 170 Betten und 47% Auslastung

Im realistischen Szenario beginnt die Prognose mit 5.000 Übernachtungen mehr als in der pessimistischen Variante.

Die Parameter für Einnahmen und Ausgaben bleiben zu gleichen Bedingungen bestehen, um die Veränderungen der Betriebsergebnisse miteinander vergleichen zu können.

Das Betriebsergebnis I dieser Variante liegt um rund 41.000 € im 1. Betriebsjahr höher als in der 1. Variante.

Um den DB III zu berechnen, fließt die Umlage des Landesverbandes Nordmark in die Berechnungen ein, die an die Übernachtungen gekoppelt ist und die Zinsen, die mit der Kreditlaufzeit abnehmen.

Zur Betrachtung des Liquiditätsaspektes wird am Ende der Berechnungen die Tilgung abgezogen, die mit der Kreditlaufzeit ansteigt.

### Fortsetzung

Variante realistisch 170 Betten	Jugendherberge Eutin			Fortsetzung			
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 47%</b>							
<b>Übernachtungszahl 29.163</b>	<b>gerundet</b>	<b>29.000</b>	<b>29.500</b>	<b>30.500</b>	<b>37.000</b>	<b>36.750</b>	<b>37.500</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	412.670	419.785	434.015	547.570	543.871	554.970
Übernachtung	16,99	492.710	501.205	518.195	650.632	646.236	659.424
Bettwäsche	1,32	38.338	38.999	40.321	61.143	60.729	61.969
Kantine/Bistro	1,20	34.713	35.312	36.509	45.839	45.529	46.459
Programmeinnahmen	5,64	163.444	166.262	171.898	216.873	215.408	219.804
Sonstige Einnahmen	0,62	17.951	18.261	18.880	23.819	23.658	24.141
<b>Einnahmen</b>		<b>1.159.826</b>	<b>1.179.823</b>	<b>1.219.817</b>	<b>1.545.876</b>	<b>1.535.431</b>	<b>1.566.767</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>919.228</b>	<b>948.008</b>	<b>973.530</b>	<b>1.428.793</b>	<b>1.446.860</b>	<b>1.479.961</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,14	31,92	38,62	39,37	39,47
Personalkosten	16,72	484.802	494.498	504.388	867.600	889.290	911.523
Fremdfirmeneinsatz	0,42	12.293	12.505	13.188	15.998	15.890	16.214
Lebensmitteleinsatz	4,78	138.695	146.730	151.704	191.113	189.821	193.695
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	15.698	16.607	17.170	21.630	21.484	21.923
Strom	0,72	20.741	21.942	22.686	29.638	29.438	30.038
Gas	0,61	17.632	18.474	19.100	24.971	24.802	25.308
Wasser, Abw.	0,45	13.050	13.541	14.000	18.315	18.191	18.563
Reinigungsaufwand	0,25	7.375	7.802	8.066	10.538	10.467	10.681
Bettwäscheleasing	0,67	19.543	20.278	20.965	27.428	27.242	27.798
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	43.558	44.309	45.811	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	112.143	116.358	120.302	150.233	149.218	152.263
Sonstige Betriebskosten	0,36	10.324	10.712	11.075	15.016	14.915	15.219
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	23.374	24.253	25.075	31.313	31.102	31.736
<b>DB I</b>		<b>240.599</b>	<b>231.815</b>	<b>246.287</b>	<b>117.083</b>	<b>88.571</b>	<b>86.806</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>240.599</b>	<b>231.815</b>	<b>246.287</b>	<b>117.083</b>	<b>88.571</b>	<b>86.806</b>
Umlage des LvN am 31.12.2017							
4,67 € pro Übernachtung	4,67	-135.430	-137.765	-142.435	-172.790	-171.623	-175.125
Zinsen (Invest: 8,5 Mio., 41,2% FK, 2% FK-Zins)		-70.000	-67.815	-65.585	-10.340	-6.961	-3.515
<b>DB III</b>		<b>35.168</b>	<b>26.235</b>	<b>38.267</b>	<b>-66.047</b>	<b>-90.012</b>	<b>-91.834</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-109.272	-111.457	-113.686	-168.932	-172.310	-175.757
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-74.103</b>	<b>-85.222</b>	<b>-75.420</b>	<b>-234.979</b>	<b>-262.322</b>	<b>-267.591</b>

Quelle: Eigene Berechnungen Vota

## Optimistisches Szenario

### 180 Betten und 53% Auslastung

Im optimistischen Szenario startet die Prognose im ersten Jahr mit rund 6.000 Übernachtungen mehr als in der realistischen Variante mit 170 Betten.

Das Betriebsergebnis I liegt um rund 50.000 € höher als das des realistischen Szenarios mit 10 Betten weniger.

Im Vergleich der Varianten wird deutlich, dass eine größere Jugendherberge eine höhere Übernachtungszahl und damit mehr Umsatz generieren kann. Allerdings steigen mit den Gästen auch Betriebs- und Personalkosten.

Dazu kommt bei Auswertung der Entwicklung des Deckungsbeitrags II und III, dass aufgrund der Verwaltungskostenumlage, die mit der Übernachtungszahl korreliert, der Zinsen und der Tilgungen, die mit der Höhe der Investitionen steigen, einige Varianten dann jedoch in den negativen Bereich rutschen. Das operative Betriebsergebnis wird jedoch bei allen Varianten auch nach 25 Jahren noch positiv sein.

Die Veränderungen der Werte in den diversen Variantenberechnungen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.

Variante optimistisch 180 Betten	Jugendherberge Eutin			Fortsetzung			
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 53%</b>							
<b>Übernachtungszahl 34.821</b>	<b>gerundet</b>	<b>35.000</b>	<b>35.500</b>	<b>36.500</b>	<b>43.000</b>	<b>42.750</b>	<b>43.500</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	498.050	505.165	519.395	636.366	632.666	643.765
Übernachtung	16,99	594.650	603.145	620.135	756.140	751.744	764.932
Bettwäsche	1,32	46.270	46.931	48.253	71.058	70.644	71.884
Kantine/Bistro	1,20	41.895	42.494	43.691	53.272	52.963	53.892
Programmeinnahmen	5,64	197.260	200.078	205.714	252.042	250.577	254.973
Sonstige Einnahmen	0,62	21.665	21.975	22.594	27.682	27.521	28.004
<b>Einnahmen</b>		<b>1.399.790</b>	<b>1.419.787</b>	<b>1.459.781</b>	<b>1.796.559</b>	<b>1.786.114</b>	<b>1.817.449</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>1.109.413</b>	<b>1.142.557</b>	<b>1.170.176</b>	<b>1.695.247</b>	<b>1.717.801</b>	<b>1.755.502</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,18	32,06	39,42	40,18	40,36
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	585.106	596.808	608.744	1.047.104	1.073.282	1.100.114
Fremdfirmeneinsatz	0,42	14.837	15.048	15.782	18.592	18.484	18.808
Lebensmitteleinsatz	4,78	167.391	176.574	181.547	222.104	220.813	224.687
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	18.946	19.985	20.548	25.138	24.992	25.430
Strom	0,72	25.032	26.405	27.149	34.444	34.244	34.845
Gas	0,61	21.280	22.232	22.858	29.020	28.851	29.357
Wasser, Abw.	0,45	15.750	16.295	16.754	21.285	21.161	21.533
Reinigungsaufwand	0,25	8.901	9.389	9.653	12.247	12.176	12.389
Bettwäscheleasing	0,67	23.587	24.402	25.089	31.875	31.690	32.246
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	52.570	53.321	54.823	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	135.345	140.024	143.968	174.595	173.580	176.625
Sonstige Betriebskosten	0,36	12.460	12.891	13.254	17.451	17.350	17.654
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	28.210	29.185	30.007	36.391	36.179	36.814
<b>DB I</b>		<b>290.378</b>	<b>277.230</b>	<b>289.605</b>	<b>101.312</b>	<b>68.313</b>	<b>61.947</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>290.378</b>	<b>277.230</b>	<b>289.605</b>	<b>101.312</b>	<b>68.313</b>	<b>61.947</b>
Umlage des LvN am 31.12.2017	4,67	-163.450	-165.785	-170.455	-200.810	-199.643	-203.145
4,67 € pro Übernachtung							
Zinsen (Invest: 9 Mio., 44,4% FK, 2% FK-Zins)		-80.001	-77.503	-74.956	-11.817	-7.956	-4.017
<b>DB III</b>		<b>46.927</b>	<b>33.941</b>	<b>44.194</b>	<b>-111.315</b>	<b>-139.286</b>	<b>-145.215</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-124.883	-127.381	-129.929	-193.067	-196.928	-200.867
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-77.957</b>	<b>-93.440</b>	<b>-85.735</b>	<b>-304.382</b>	<b>-336.214</b>	<b>-346.082</b>

## Zusammenfassung

- In allen Varianten ist das operative Betriebsergebnis positiv. Die niedrigsten Werte, werden, wie erwartet, in der pessimistischen Variante mit 160 Betten erreicht, die höchsten mit 180 Betten in der optimistischen Variante.
- Interessant ist jedoch zu beobachten, was passiert wenn die Verbandsumlage und die Zinsen vom DB I + II abgezogen werden. Der DB III bleibt bei der pessimistischen Variante bis zum 18. Jahr und bei den anderen beiden Varianten bis zum 16. Jahr positiv.
- Bei der Betrachtung des Liquiditätsaspektes / Haus ergeben sich allerdings schon im ersten Betriebsjahr leichte Negativwerte, die sich mit der Anzahl der Betten erhöhen. Der DB III ist nach den 25 betrachteten Jahren ebenfalls in allen Variantenrechnungen negativ.
- Bei der Gesamtbetrachtung des Projektvorhabens sind jedoch die regionalökonomischen Aspekte zu berücksichtigen. Über die Eigenbetriebswirtschaftlichkeit der Jugendherberge hinaus werden fiskalische und weitere ökonomische Effekte (Arbeitsplätze) in Eutin und der Region erzielt, die nachfolgend berechnet werden.

Variante							nach 25 Jahren		
							Liquiditäts- aspekt Haus	DB I + II	DB III
<b>160 Betten</b>	ÜN 1. Jahr	ÜN 25. Jahr	Veränderung	DB I +II	DB III				
pessimistisch	24.000	32.500	35,42	199.116	27.036	-66.625	107.521	-47.267	-197.915
realistisch	27.500	36.000	30,91	228.154	39.729	-53.933	93.020	-78.113	-228.761
optimistisch	31.000	39.500	27,42	257.192	52.421	-41.240	78.519	-108.959	-259.607
<b>170 Betten</b>									
pessimistisch	25.500	34.000	33,33	211.561	22.476	-86.796	101.306	-60.989	-236.746
realistisch	29.000	37.500	29,31	240.599	35.168	-74.103	86.806	-91.834	-267.591
optimistisch	33.000	41.500	25,76	273.785	49.674	-59.597	70.233	-127.087	-302.844
<b>180 Betten</b>									
pessimistisch	27.000	35.500	31,48	224.006	17.914	-106.969	95.092	-74.710	-275.577
realistisch	31.000	39.500	27,42	257.192	32.420	-92.463	78.519	-109.963	-310.830
optimistisch	35.000	43.500	24,29	290.378	46.927	-77.957	61.947	-145.215	-346.082

Quelle: Eigene Berechnungen Vota

## Zusammenfassung Forts.

- Im Zusammenhang einer anderen Betrachtungsweise im Nachgang zu dieser Machbarkeitsstudie gibt es einige Stellschrauben, die verändert werden könnten:
  - Einsatz eines höheren Eigenanteils der Finanzierung durch das DJH,
  - dadurch Reduzierung der Kredithöhe,
  - oder Erhöhung der Fördersumme und die
  - detailliertere Betrachtung der Abschreibung AFA Gebäude und GWG sowie der Laufzeiten
- Es wird in der Gesamtdarstellung der Wirtschaftlichkeit jedoch deutlich, wie entscheidend die Förderung von 33% der Investition wäre, da diese Summe nicht rückzahlbar ist und nicht als höherer Kredit in die Wirtschaftlichkeitsprognose einfließen muss.
- Folgende weitere sechs Szenarien befinden sich im Anhang (Tab. 9 bis 14).

Betten	Auslastung	Übernachtungen
160	47%	27.448
160	53%	30.952
170	41%	25.440
170	53%	32.886
180	41%	26.937
180	47%	30.879

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

Um mögliche, zukünftige Initiativen in übernachtungs- und tagestouristischen Segmenten in Eutin wertschöpfungsorientiert zu entwickeln, ist die Ermittlung eines aktuellen Referenzwertes der ökonomischen Bedeutung des Tourismus untergliedert nach den Nachfragesegmenten ein unverzichtbares Vorhaben.

Zur Abschätzung des direkten Wertschöpfungsbeitrages des Tourismus kann grundsätzlich ein angebots- oder nachfragebezogener Ansatz verfolgt werden. Beim angebotsbezogenen Ansatz werden die touristischen Umsätze aller Betriebe in der Region ermittelt und dem Gesamtumsatz gegenübergestellt. Nach diesem Verfahren werden z.B. die Fremdenverkehrsabgaben berechnet. Problematisch ist dabei, dass für viele Branchen ein Schätzwert für den touristischen Anteil ihres Umsatzes herangezogen werden muss, da genaue Erhebungen der Kundenstrukturen in der Regel zu aufwändig oder aus Vertraulichkeitsgründen auch gar nicht möglich wären.

Daher wird üblicherweise auf eine nachfragebezogene Abschätzung des Wertschöpfungsbeitrages abgestellt (vgl. Harrer & Scherr 2002). Diesen Ansatz wendet das NIT vorliegend an. Dazu werden für jede relevante Zielgruppe die Aufenthaltstage und Tagesausgaben ermittelt und miteinander multipliziert. Der so gewonnene touristische Bruttoumsatz wird um den enthaltenen Mehrwertsteueranteil bereinigt und mit regional- und branchenspezifischen Wertschöpfungsquoten multipliziert (Formel 1).

$$TW_{Region} = \frac{\sum_{ZG=1}^n (AT \cdot TA_{netto}^i \cdot WQ_1 + [(AT \cdot TA_{netto}^i - [AT \cdot TA_{netto}^i \cdot WQ_1]) \cdot WQ_2])}{VE_{Region}}$$

mit  
TW: Touristischer Wertschöpfungsanteil  
ZG: Touristische Zielgruppen (siehe Übersicht unten)  
AT: Aufenthaltstage  
TA: Tagesausgaben, inflations- und umsatzsteuerbereinigt  
WQ: Wertschöpfungsquote der 1. und 2. Umsatzstufe  
VE: Gesamtes Volkseinkommen (entspricht als Näherungsgröße dem Primäreinkommen der privaten Haushalte)

Als regionale Wertschöpfung werden dabei das in der jeweiligen Untersuchungsregion generierte Einkommen und daraus abgeleitet die generierten Arbeitsplätze und Steuereinnahmen definiert.

Dieser umfassende nachfrageorientierte Ansatz wird unter Nutzung von branchenüblichen Verfahren und Richtwerten für zu schätzende Größen und Variablen des Berechnungsmodells umgesetzt.

Elemente der ökonomischen Berechnung sind:

- Klein- bzw. teilräumliche Kapazitätsangaben und -schätzungen
- Nachfragemengen als Volumenangaben
- Ausgabedaten aus Gästebefragungen und segmentspezifischen Studien
- Branchenübliche Wertschöpfungsquoten zur Ableitung der Wertschöpfung aus Umsatzdaten
- Branchenübliche Beschäftigungsäquivalente zur Errechnung der Arbeitsplatzeffekte des Tourismus
- Referenzgrößen für die gesamte Wirtschaftsleistung des Raumes (Basis: Fortschreibungen der jeweils aktuellsten verfügbaren Daten aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder), die für die Teilräume als Schätzwerte errechnet werden
- Branchenübliche Quoten zur Schätzung der Steuereffekte der touristischen Umsätze

Dieser Ansatz wird für eine Wertschöpfungsanalyse des Tourismus in der Stadt Eutin durch das NIT im Rahmen des TEK Holsteinische Schweiz 2030 im Jahr 2018 umgesetzt. Die Ergebnisse wurden im September 2018 von der Stadt Eutin geprüft. Der Ansatz wird für die folgende Umsetzungsstudie durch das NIT weiterentwickelt und auf die Nachfrageszenarien der JH angewendet.

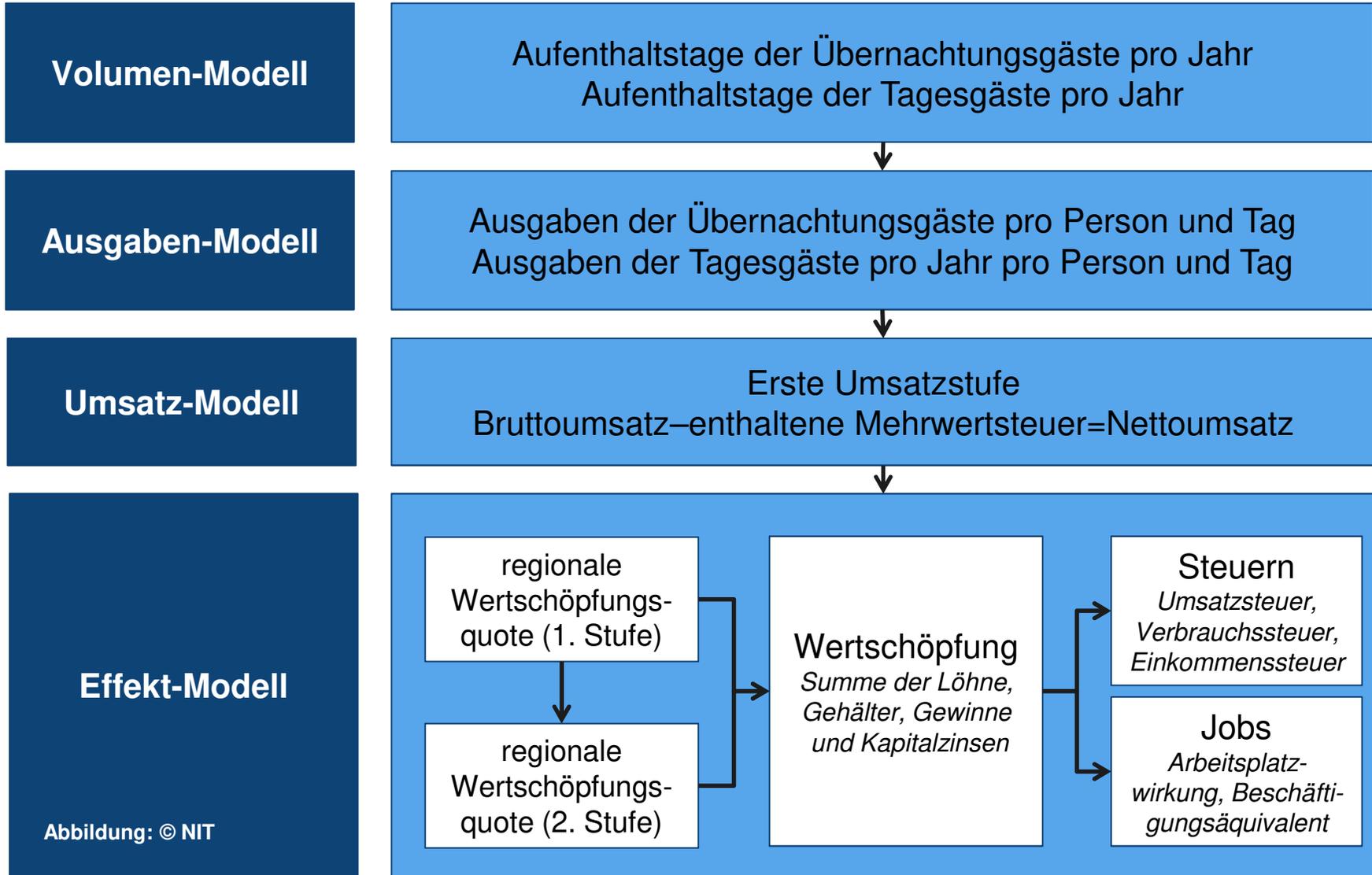


Abbildung: © NIT

# Wertschöpfungseffekte der touristischen Nachfrage am Makrostandort Eutin

- Summe der Aufenthaltstage: 1,3 Mio. (Anteil an der LTO TZHS: 29%)
  - 0,2 Mio. Aufenthaltstage im Übernachtungstourismus (ÜNT: 18%)
  - 1,1 Mio. Aufenthaltstage im Tagestourismus (TT: 82%)
- Bruttoumsatz: 47,4 Mio. Euro (ÜNT: 20%; TT: 80%)
- Einkommensbeitrag zum Primäreinkommen der privaten Haushalte: 5%
- Steuerwirkung: 1,0 Mio. Euro
- Beschäftigungswirkung: 791 Vollzeitäquivalente

Als Basis für die Berechnung dienen die auf Seite 25 dargestellten Daten.

Segment (Basisjahr 2017)	Volumen	Durchschn. Tagesausgaben	Bruttoumsatz	Nettoumsatz	Wertschöpfung (Einkommen)	Anteil am Einkommen	Anteil am Nettoumsatz
1. Übernachtungen in Betrieben mit 10 und mehr Betten (ohne Kliniken)	31.916	89,30 €	2.850.099 €	2.568.351 €	1.458.541 €	0,36%	6,2%
2. Übernachtungen in Betrieben mit weniger als 10 Betten	13.698	61,50 €	842.418 €	759.140 €	431.108 €	0,11%	1,8%
3. Übernachtungen in Campingbetrieben (Touristik)	27.150	49,80 €	1.352.070 €	1.218.410 €	691.923 €	0,17%	3,0%
4. Übernachtungen in Kliniken und Sanatorien	0	153,62 €	- €	- €	- €	0,00%	0,0%
5. Übernachtungen bei Freunden und Verwandten	129.680	26,20 €	3.397.616 €	3.061.743 €	1.553.345 €	0,38%	7,4%
6. Übernachtungen in Zweitwohnsitzen	22.200	42,50 €	943.500 €	850.230 €	431.356 €	0,11%	2,1%
7. Übernachtungen von Dauercampern	3.780	14,50 €	54.810 €	49.392 €	28.049 €	0,01%	0,1%
<b>Summe Übernachtungen (alle Betriebe)</b>	<b>228.424</b>		<b>9.440.513 €</b>	<b>8.217.717 €</b>	<b>4.594.321 €</b>	<b>1,13%</b>	<b>19,9%</b>
8. Tagesausflüge vom Wohnort (D) inkl. TGR	411.582	26,20 €	10.783.448 €	9.386.706 €	4.762.252 €	1,17%	22,7%
9. Tagesausflüge vom Urlaubsort	658.385	41,32 €	27.204.483 €	23.680.783 €	12.014.208 €	2,96%	57,4%
10. Tagesgeschäftsreisen (D) hier enthalten in 8.	0	- €	- €	- €	- €	0,00%	0,0%
<b>Summe Tagesreisende (alle Tagesreisearten)</b>	<b>1.069.967</b>		<b>37.987.931 €</b>	<b>33.067.489 €</b>	<b>16.776.460 €</b>	<b>4,13%</b>	<b>80,1%</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>1.298.391</b>		<b>47.428.444 €</b>	<b>41.285.206 €</b>	<b>21.370.781 €</b>	<b>5,27%</b>	<b>100%</b>
Steuerwirkung (geschätzt, in Euro)	1.067.330						
Beschäftigungswirkung (geschätzt, in Vollzeitäquivalenten)	817						

Hinweis zu 1. : Übernachtungen in sog. gewerblichen Betrieben mit 10 und mehr Betten ohne Kliniken und Sanatorien  
 Quelle: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 – Stand: 17.09.2018, Kiel (unveröffentlicht)

## Schätzergebnisse für die Nachfrageszenarien 1 bis 3

Szenarien-Effekte	Nachfrage-Volumen (Übernachtungen)	Durchschn. Tagesausgaben	Brutto-umsatz	Netto-umsatz	Wertschöpfung <sup>1</sup> (Einkommen)	Steuer-wirkung <sup>2</sup> (geschätzt)	Beschäftigungs-wirkung in VÄ <sup>3</sup> (geschätzt)
Szenario 1: 24.000 Übernachtungen bei 41% Auslastung	24.000	50,10 €	1.202.400 €	1.083.536 €	615.329 €	26.166	23
Szenario 2: 29.000 Übernachtungen bei 47% Auslastung	29.000	50,10 €	1.452.900 €	1.309.273 €	743.523 €	31.618	28
Szenario 3: 35.000 Übernachtungen bei 53% Auslastung	35.000	50,10 €	1.753.500 €	1.580.157 €	897.355 €	38.159	33

Berechnung: NIT 2018. Alle Angaben sind Schätzwerte, die auf der Basis des branchenüblichen, nachfrageseitigen Berechnungsansatzes abgeleitet wurden. Erläuterungen: <sup>1</sup> Bezüglich des Volkseinkommensbegriffes zum Zweck der Berechnung der wirtschaftlichen Bedeutung des Tourismus wird die Definition von der „Verwendungsseite“, hier aus Gründen der Datenverfügbarkeit das sog. Primäreinkommen der privaten Haushalte, als Näherungsgröße für das Volkseinkommen genutzt. <sup>2</sup> Diese Steuereffekte, die auf der Basis der Nettoumsätze berechnet werden, betreffen kommunale Steuern (Grundsteuer, Gewerbesteuer, kommunale Anteile an der Lohn- und Einkommensteuer, aber ohne das Aufkommen aus der Fremdenverkehrsabgabe und Zweitwohnungssteuer, weil diese (anders als die z. B. Kurabgabe) in den von den Gästen getätigten Ausgaben nicht enthalten sind. Zu den kommunalen Steuereffekten ist letztlich der (geringfügige) kommunale Umsatzsteueranteil hinzu zu zählen. <sup>3</sup> VÄ = sog. Vollzeitäquivalent, d.h. das theoretische Äquivalent ausgedrückt in der Personenzahl (inklusive mitzuversorgender Haushaltsmitglieder), die durch den Tourismus ihren Lebensunterhalt mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen bestreiten können (vgl. hierzu: TVSH, 2018, Sparkassen-Tourismusbarometer 2018, Kiel).<sup>4</sup> Rundungsfehler, d. h. Summe nicht exakt 100%

Modellrechnung auf Basis der Wertschöpfungsanalyse des Tourismus Eutin, in: NIT, 2018, TEK Holsteinische Schweiz 2030 – Stand: 17.09.2018, Kiel (unveröffentlicht)

## Zusammenfassung

- Der Tourismus in Eutin hat in der regionalwirtschaftlichen Einkommenserzielung der Region einen sehr hohen Stellenwert.
  - Bruttoumsatz: 47,4 Mio. Euro (darin 9,4 Mio. Euro aus dem Übernachtungstourismus und darin 2,9 Mio. Euro aus Übernachtungen in Betrieben mit mehr als zehn Betten)
  - Einkommensbeitrag zum Primäreinkommen der privaten Haushalte: 5%
  - Steuerwirkung: 1,0 Mio. Euro
  - Beschäftigungswirkung: 791 Vollzeitäquivalente
- Je nach Szenario ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Bruttoumsatz der JH Eutin jährlich zwischen 1,2 und 1,8 Mio. Euro betragen wird. Das sind 3 bis 4% des touristischen Gesamtumsatzes in der Stadt Eutin und 42% bis 62% des Umsatzes aus Übernachtungen in Betrieben mit mehr als zehn Betten in Eutin.
- Die sich daraus ergebende Steuerwirkung liegt bei einer Auslastung von 41% bei 26.166 Euro, bei einer Auslastung von 53% bei 38.159 Euro.
- Beschäftigungswirkung: Die JH Eutin könnte dafür sorgen, dass 23 bis 33 Personen (inklusive mitzuversorgender Haushaltsmitglieder) ihren Lebensunterhalt mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen bestreiten können.

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

Die Studie zur Realisierung eines neuen Jugendherbergsstandortes in Eutin kommt zu dem Ergebnis, dass das Projekt sehr gute Erfolgschancen hat. Die Standort- und Marktsituation für eine Jugendherberge am geplanten Standort "Alter Bauhof in Eutin" weist sehr günstige Voraussetzungen auf:

- In Eutin und der Holsteinischen Schweiz fehlen Betten, vor allem für größere Gruppen.
- Der Mikrostandort "Alter Bauhof, Eutin" weist neben der attraktiven Lage, der guten Erreichbarkeit und dem positiv besetzten Umfeld und Image die Nähe zu Angeboten auf, mit denen sich Synergien ergeben können (u.a. Eutiner Festspiele, Schloss (Park) und Museen).
- Im Radius von 40 Pkw- bzw. Bahn-Minuten um Eutin befinden sich 32 Jugend- und Freizeitstätten. Davon sind sechs Einrichtungen aufgrund ihrer Räumlichkeiten und Ausstattung mehr oder weniger auch für Musikgruppen geeignet, ohne jedoch das Thema aktiv zu bewerben. Bei den Proberäumen handelt es sich zumeist um herkömmliche Tagungsräume. Das Thema Musik spielt im Rahmen der angebotenen Programme keine Rolle.
- In Bezug auf Urlaubsreisen sind Potenziale vor allem bei mittleren Altersgruppen (Schwerpunkt bei den 40- bis 49-Jährigen) zu sehen, die ein starkes Interesse an kulturellen Angeboten und Unternehmungen im schleswig-holsteinischen Binnenland haben, sich aber keine hochpreisige Unterkunft leisten können oder möchten. Landschaft und Lage spielen für die Reisesentscheidung von Nutzern von Kulturangeboten im Binnenland SH eine besonders große Rolle. Außerdem sind Potenziale bei den Kindern und Jugendlichen zu sehen: von allen gemeinnützig organisierten Kinder- und Jugendreisen, die innerhalb eines Jahres nach Schleswig-Holstein führten (0,83 Mio.), übernachteten gut drei Viertel (76%) in einer Jugendherberge oder einem Schullandheim.

Die Ausrichtung Kultur/ Musik mit der Zielgruppenfokussierung auf außerschulische und schulische Musikgruppen trifft in Eutin ebenfalls auf ideale Standort- und Marktbedingungen:

- Die Positionierung deckt sich nicht nur mit der Positionierung des kulturellen Schwerpunktraums Eutin bzw. Alter Bauhof, sondern stellt auch ein Alleinstellungsmerkmal in der Region dar. Zwar proben Musikgruppen auch in den Tagungsräumen der umliegenden Jugendherbergen (und sonstigen Gruppenunterkünften), doch wird das Thema Musik dort nicht aktiv beworben.
- Die Chance für eine neue Jugendherberge in Eutin besteht insbesondere darin, die steigenden Ansprüche von Musikgruppen an Ausstattung, Service und das Angebotsportfolio in besonderer Weise zu erfüllen und damit vor allem auch leistungsorientierte und größere Laien-Musikgruppen anzusprechen. Da die Bereitschaft der Stadt und der (kulturellen) Akteure, sich aktiv mit der Jugendherberge zu vernetzen, außerordentlich groß ist, können hier Mehrwerte für die Gäste realisiert werden, die an anderen Jugendherbergs-Standorten nicht gegeben sind. Ein Tonstudio würde einen weiteren Pluspunkt gegenüber anderen Häusern darstellen - ebenso ein in Richtung Musikakademie spezialisiertes Tagungsangebot und eine auf Musik-Themen ausgerichtete Gestaltung der Jugendherberge. Als Vorzeige-Musik-Jugendherberge mit klarer Zielgruppenfokussierung hätte das Haus in Eutin ein nach Süden und Osten ausgedehnteres Einzugsgebiet als die benachbarten Jugendherbergen, was mögliche Wettbewerbseffekte abmildert.

Die Wirtschaftlichkeitsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass ein jährlicher operativer Betriebsüberschuss in allen Varianten und Szenarien erwirtschaftet werden kann. Dieser hält auch der 25-Jahres-Betrachtung stand. Es wird in der Gesamtdarstellung der Wirtschaftlichkeit jedoch auch deutlich, wie wichtig die Förderung von 33% der Investition wäre.

- Aus der Wirtschaftlichkeitsprognose ist ersichtlich, dass der DB III sogar bei der pessimistischen Variante bis zum 18. Jahr und bei den anderen beiden Varianten bis zum 16. Jahr positiv bleibt. Zusätzlich zur Eigenwirtschaftlichkeit des Projektes Jugendherberge Eutin sind auch die regionalwirtschaftlichen Effekte für die Entscheidungsfindung hinzuzuziehen.
- Die mit der Umsetzung des Projektes erwarteten regionalwirtschaftlichen Effekte bestehen im realistischen Szenario in einer Wertschöpfung von 743.523 € (geschätzte Steuerwirkung 31.618 €) sowie Beschäftigungseffekten von 28 Vollzeitäquivalenten.
- Letztendlich wird die Entscheidung, welche Kapazität gewählt wird, auch von der Möglichkeit abhängen, überhaupt 10 oder 20 Betten mehr in dem geplanten Gebäude auf dem Areal am Bauhof realisieren zu können. Dies müsste eine architektonische Überarbeitung der Planungen für 160 Betten mit der 170- und 180-Betten-Variante und deren Auswirkungen sowie der separaten Planung eines Musikhauses oder der Auslagerung von Betten in ein separates Bettenhaus zu Tage bringen.
- Die neue Jugendherberge Eutin wird nicht nur zusätzliche Gäste für Eutin und die Holsteinische Schweiz gewinnen können, sondern auch wesentlich dazu beitragen, das kulturelle Profil der Stadt Eutin weiter aufzuwerten.

1. Einleitung
2. Makrostandort Eutin
3. Mikrostandort Alter Bauhof, Eutin
4. Angebotsanalyse
5. Nachfrageanalyse
6. Beteiligungs-Workshop
7. SWOT-Analyse
8. Exkurs: Jugendherbergen - mehr als Bett und Brötchen
9. Betriebskonzept der Jugendherberge Eutin
10. Prognose der relevanten Kennzahlen
11. Prognose der Wirtschaftlichkeit
12. Regionalwirtschaftliche Effekte eines DJH-Investments
13. Gesamtbewertung der Machbarkeit
14. Handlungsempfehlungen

## Entscheidungen des Landesverbandes Nordmark:

- Konsensfindung innerhalb des DJH über das Projektvorhaben generell, Erreichen eines positiven Vorstandsbeschlusses.
- Prüfung der zeitlichen Priorität der Investitionstätigkeiten der diversen Projekte des DJH - an welcher Stelle steht die Planung in Eutin?
- Festlegung einer zeitlichen Vorgehensweise, damit alle Projektpartner sich darauf einstellen können.
- Klärung der Frage, in welcher Kapazitätsgröße gebaut werden soll.
- Damit zusammenhängend: Klärung der Frage, ob ein separates Musikhaus geplant und die Tagungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten ausgelagert werden sollen, um im Haupthaus weitere Bettenkapazitäten aufbauen zu können.
- Festlegung der Höhe der Investition und des Eigenanteils, den der Landesverband Nordmark trägt.
- Klärung der Finanzierung des Projektvorhabens, Eruiierung der möglichen Kostenbeteiligung durch die Stadt Eutin.
- Antragstellung auf Förderung, dafür müssen Kostenberechnungen auf der Basis einer aktualisierten Planungsunterlagen durchgeführt werden.
- Vorbereitung/ Aktualisierung der Entwurfsplanung für den Förderantrag, Vorbereitung der Genehmigungsplanung, Erstellung eines Bauzeitenplanes.
- Ausschreibung der Gewerke für den Bau.
- Klärung der Frage, mit welchen Anbietern (Kultur- u. Freizeitanbietern, Tourismusorganisationen) Pauschal- und Bausteinangebote für die Jugendherbergsgäste entwickelt werden können, welche externen Räumlichkeiten für Proben und Aufführungen verlässlich nutzbar sind und mit welchen Anbietern in punkto Vermarktung und Vertrieb kooperiert werden kann (u.a. bzgl. des Tagungsgeschäfts).
- Abstimmung mit den Strategien der benachbarten Jugendherbergen hinsichtlich thematischer Ausrichtung, Neukundenansprache und Belegungsmanagement um Konkurrenzeffekten vorzubeugen.

### Entscheidungen der Stadt Eutin:

- Überprüfung, inwieweit der rechtskräftige B-Plan Nr. 99 geändert werden muss, um perspektivisch eine Erweiterung der Jugendherberge (Erhöhung der Bettenkapazität, Bau eines Musikhauses) zu ermöglichen.
- Möglicherweise gemeinsame Konsensfindung mit dem DJH über die Bettenanzahl und die Option eines Musikhauses in Kombination mit der Kindergartenplanung auf dem Gelände.
- Sollte eine Entscheidung zugunsten eines Musikhauses und für eine höhere Bettenkapazität fallen, ist das B-Plan-Verfahren erneut zu eröffnen und an die veränderten Sachverhalte anzupassen.
- Klärung der Frage, ob die Stadt Eutin einen Verkauf oder eine Verpachtung des Grundstücks für die Jugendherberge anbieten kann/ möchte.
- Klärung der Frage, ob die Stadt Eutin sich eine weitere finanzielle Beteiligung an dem Projekt, über die Grundstücks-angelegenheiten hinaus, vorstellen kann.

# ANHANG

## Tab. 1 Teilnehmer des Beteiligungs-Workshops

Teilnehmer Beteiligungs-Workshop Neue Jugendherberge Eutin, 25. Juni 2018		
1	Braasch-Eggert, Angela	DJH-LVB Nordmark
2	Reichmann, Helmut	DJH-LVB Nordmark
3	Meiswinkel, Andrea	DJH-LVB Nordmark
4	Hellwig, Tina	DJH-LVB Nordmark
5	Behnk, Carsten	Bürgermeister Stadt Eutin
6	Klehs, Martin	Bürgerservice u. Tourismus, Stadt Eutin
7	Meyer, Kerstin	WiFö u. Stadtmarketing, Stadt Eutin
8	Schröter, Henning	Fachbereich Bauen, Stadt Eutin
9	Burggraf, Carsten	Integrierte Station Holsteinische Schweiz
10	Daubitz, Thea	Naturpark Holsteinische Schweiz
11	Griep, Wolfgang Dr.	Kulturbund Eutin
12	Hagen, Hans-Wilhelm	Stiftung NEUE-MUSIK-IMPULSE SH
13	Herrmann, Brigitta	Stiftung Schloß Eutin
14	Herzog, Falk	Neue Eutiner Festspiele gGmbH
15	Holst, Dieter	Bürgervorsteher der Stadt Eutin
16	Ingwersen-Martensen, Carsten	Berufliche Schule des Kreises Ostholstein
17	Jürß, Sigrid	FWE-Fraktion
18	Köster, Per	Eutin GmbH
19	Marcolin, Petra	Kreismusikschule Ostholstein
20	Obieray, Monika	Die Grünen-Fraktion
21	Rachfahl, Matthias	CDU-Fraktion
22	Rudolph, Anette	Volkshochschule Eutin
23	Schiebold, Wiebke	Stiftungen der Sparkasse Holstein
24	Sierks-Pfaff, Anja	Kulturstiftungen Ostholstein
25	Sohns, Reinhard-E.	Die Ostholsteiner
26	Weißmann, Ulrike	JH Bad Malente
27	Westphal, Hans-Georg	SPD-Fraktion
28	Winands, Petra	FDP-Ortsverband
	Organisation u. Moderation	
	Albertin, Thomas	VOTA
	Hörnig, Edda	VOTA
	Grimm, Bente	NIT

Tab. 2 Gästestruktur der Jugendherbergs-Vergleichsstandorte  
 Tab. 3 Quellgebiete der Jugendherbergs-Vergleichsstandorte



**Tab. 2: Anteile der Gästegruppen an den Übernachtungen 2017 (in %)**

	Lvb Nordmark	JH Plön	JH Malente	JH Scharbeutz	JH Ratzeburg	JH Heide	JH Westensee	Ø der 6 JH
Schulen	44	55	53	38	36	45	41	45
Tagungen/Seminare	16	22	28	33	33	33	37	31
Freizeitgruppen	11	7	9	23	12	2	9	10
Familien	18	12	7	4	12	14	11	10
Einzelgäste	11	4	3	1	8	6	2	4

Quelle: Daten des Lvb Nordmark, eigene Berechnung Vota

**Tab. 3: Herkunft der Gäste 2017**

(Anteile an den Übernachtungen in Prozent)

	Lvb Nordmark	JH Plön	JH Malente	JH Scharbeutz	JH Ratzeburg	JH Heide	JH Westensee
Schleswig-Holstein	<b>22</b>	27	48	27	24	53	66
Niedersachsen	<b>21</b>	30	23	26	24	14	14
Nordrhein-Westfalen	<b>15</b>	11	5	12	9	5	3
Hamburg	<b>13</b>	19	16	13	28	12	6

Quelle: Daten des Lvb Nordmark, eigene Berechnung Vota

## Tab. 4 Herkunft und Ø Gruppengröße der Musikgruppen

**Tab. 4: Herkunft und durchschn. Gruppengröße der Musikgruppen (Basis: 2015-2017)**

	S-H		HH		Nds		Sonstige		Summe abs.	Ø Gruppengröße	Min /Max
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%			
JH Malente	11	69	5	31	-		-		16	29	12/69
JH Ratzeburg	18	38	14	30	10	21	5	11	47	35	12/74
JH Plön	19	40	22	46	4	8	3	6	48	34	16/81
JH Westensee	60	90	3	4	2	3	2	3	67	40	15/107
JH Heide	51	53	25	26	13	14	7	7	96	36	11/107

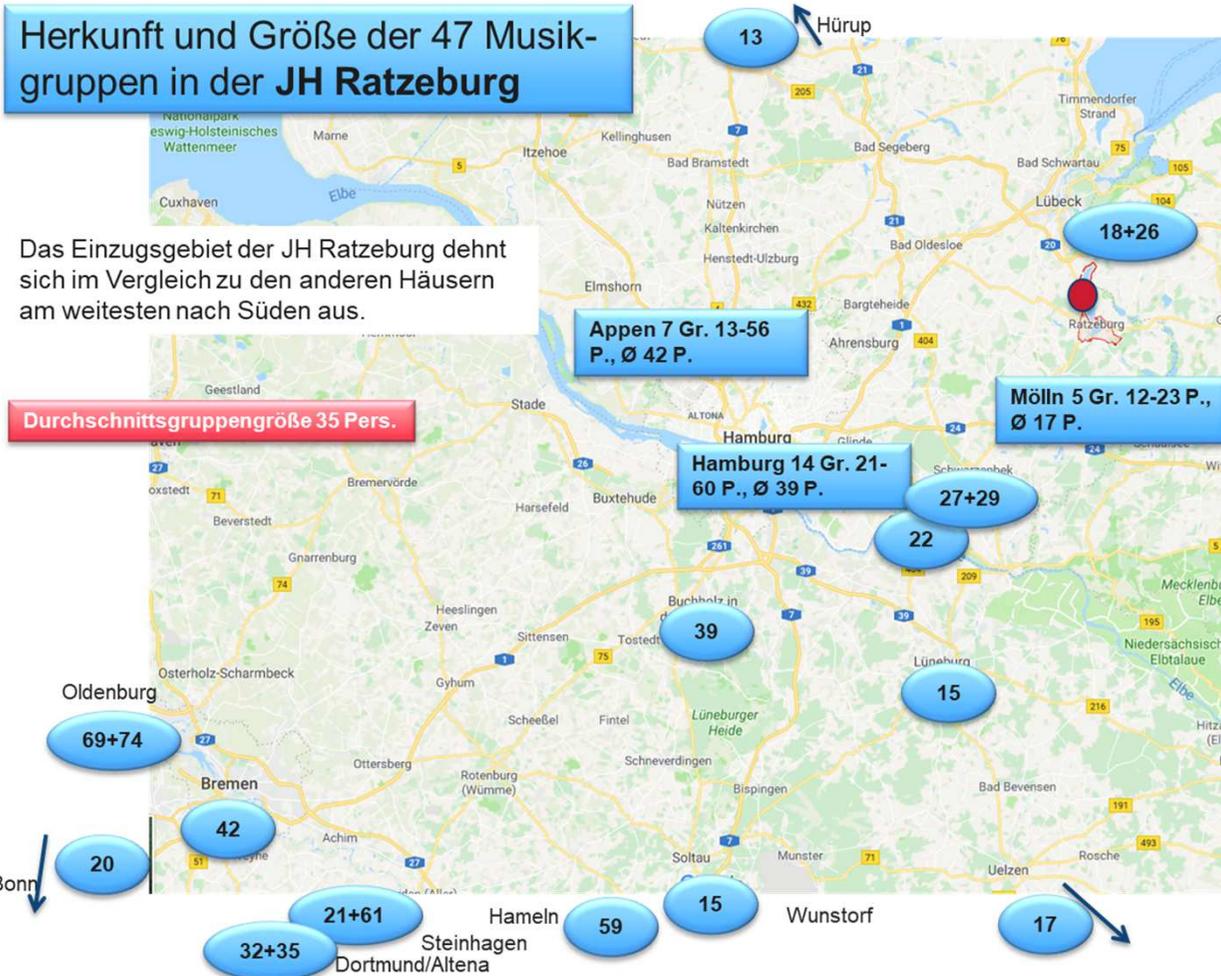
Quelle: Daten des Lvb Nordmark, eigene Berechnung Vota

Abb. 1



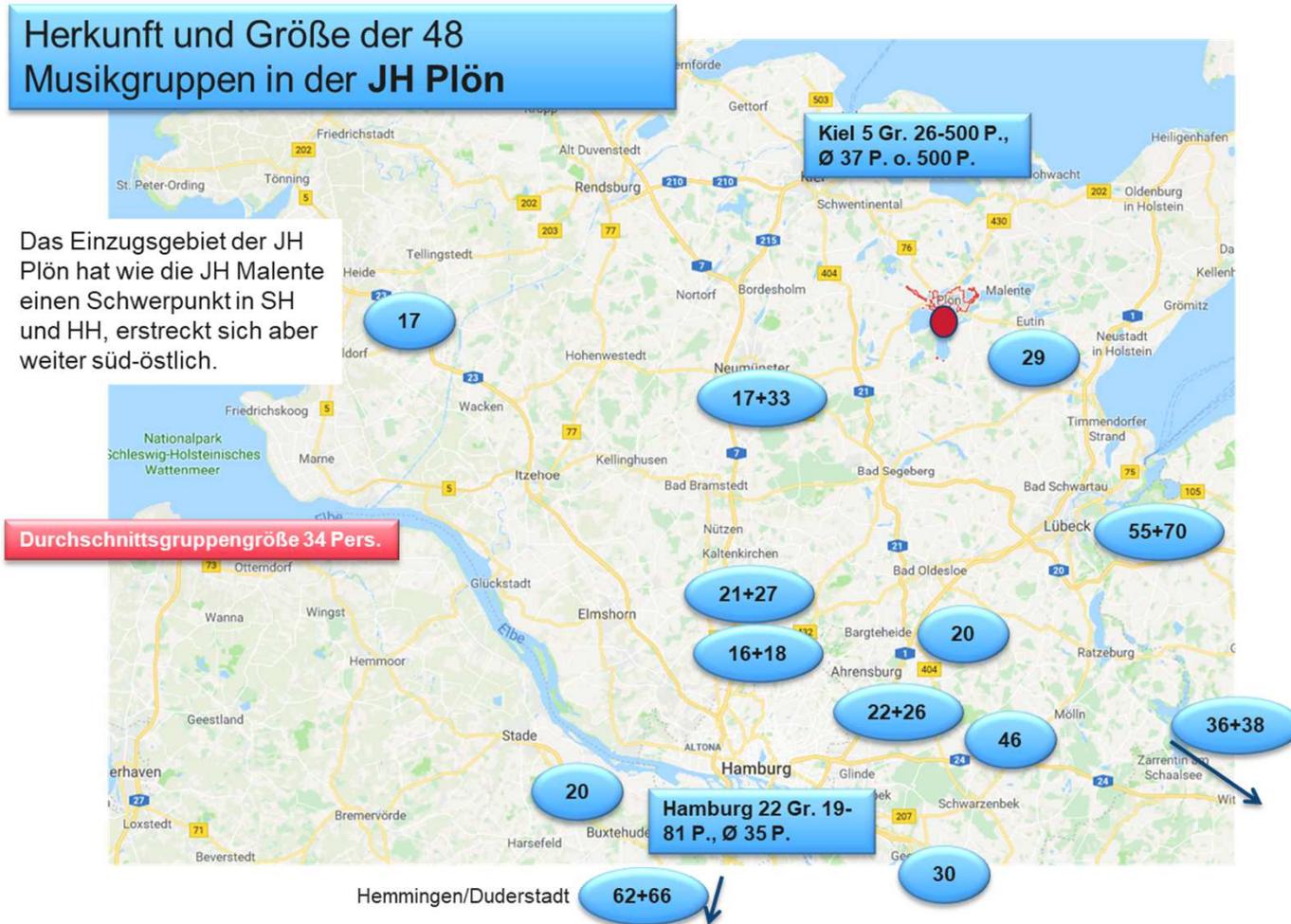
Quelle: Daten vom LV Nordmark, eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Abb. 2



Quelle: Daten vom LV Nordmark, eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Abb. 3



Quelle: Daten vom LV Nordmark, eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Abb. 4



Quelle: Daten vom LV Nordmark, eigene Berechnungen und Darstellung Vota



Quelle: Daten vom LV Nordmark, eigene Berechnungen und Darstellung Vota

# Tab. 5 Musik-Jugendherbergen im Lvb Rheinland

Musik-JH Lvb Rheinland	Bad Honnef	Bad Münstereifel	Burg Blankenheim	Brüggen	Hellenthal	Kleve	Lindlar	Burg Monschau	Monschau-Hargard	Morsbach	Nettetal-Hinsbeck	Neuss-Uedesheim	Nideggen	Wiehl	Windeck-Rosbach	Xanten	Gesamt	Durchschnitt
Zimmer	44	39	44	22	49	35	29	20	33	34	39	32	52	45	42	66	625	39
Betten	193	164	168	136	162	127	160	103	136	161	173	142	188	164	142	236	2555	160
Ein-/Zweibettzimmer	14	11	17	6	18		5		5	4	5	9	10	16	13	16	149	10
	alle Zi. Du/WC																	
Kategorie	top	top	top	standard	standard	top	standard	classic	top	top	top	top	top	top	standard	top		
Interne Proberäume	6	4	3	5	6	5	5	4	5	6	5	5	6	6	5	9	85	5
kleinste Raumgröße	27	45	45	20	19	27	30		39	35	19	33	28	29	52	33	481	32
größte Raumgröße	67	70	120	68	124	67	110		96	110	58	103	80	70	80	188	1411	94
max. Personenanz. größter Raum	60	42	100	65	100	60	100		70	70	70	120	80	50	100	140	1227	81,8
Externe Proberäume					1	1	2	1		5			2		1		13	1,9
Auftrittsmöglichkeiten	ja				ja			ja		ja					ja			
Klavier	1	1	2	2	1	2	1	1		2	1	1	1	1	1	2	20	1,3
E-Piano	2	1	1						1	1			1	1	1		9	
Klavier oder E-Piano																	29	1,8
Gitarre	1	1	2	1			1			1				1	1			
Musikanlage	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
CD-Player	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	5	1	1	2	22	
DVD-Player	2		1	1	2	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	2	21	
Beamer	3		1	1	1	1	1		1	2	1	1	3	2	1	2		
TV-Gerät	2	2	2	2	2	4	1		1	1	1	2	2	2	1	2		
Exklusiv-Buchung ab... Personen	150	100	90	mögl.	mögl.	80	mögl.	mögl.	mögl.	mögl.	150	120	mögl.	100	mögl.	200	990	124
entspricht ... Prozent Belegung	78	61	54			63					87	85		61		85	572	72
akt. Übernachtungen 2017	33.209	25.441	27.718	17.141	24.208	18.421	22.142	18.021	21.231	21.261	24.842	22.274	30.437	25.705	17.201	52.389	401.641	25.103

# Tab. 6 Musik-Jugendherbergen im Lvb Unterweser-Ems



Musik-JH Lvb Unterweser-Ems	Alfsee	Borkum	Damme	Esens-bensersiel	Jever	Leer	Lingen	Meppen	Neuharlingersiel	Rotenburg Wümme	Worpswede	Gesamt	Durchschnitt
Zimmer	44	169	44	31	36	41	40	37		73	37	552	55
Betten	172	611	171	161	138	139	154	144	398	245	164	2497	227
Ein-/Zweibettzimmer	9		9		12	12	10	2		21	12		165
Kategorie	top	standard	standard	standard	top	top	top	top	top	top	standard		
Interne Proberäume	8	11	11	4	4	6	4	7	4	10	3	72	7
kleinste Raumgröße	36	15	15	40	42	27	44	32	33	20	37	341	31
größte Raumgröße	160	95	60	90	130	94	180	180	103	180	80	1352	123
max. Personenanz. größter Raum	60			kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert		140	100			
Externe Proberäume							1			1	1	3	
Auftrittsmöglichkeiten	ja		ja					ja	ja	ja			
Klavier	1	1					1	1		1	1	6	
E-Piano	1									1		2	
Gitarre													
Mikrofon	1			1				1	1			4	
Musikanlage	1							1	1			3	
akt. Übernachtungen 2017	26.005	73.676	22.841	21.304	18.252	18.616	20.474	21.803	56.598	27.461	18.102	325.132	29.557
													21.700

ohne Borkum u. Neuharlingersiel

ohne Borkum u. Neuharlingersiel

ohne Borkum u. Neuharlingersiel

# Tab. 7 „Für Musikgruppen geeignete“ Jugendherbergen im Lvb Baden-Württemberg



Für Musikgruppen geeignete JH Lvb Baden-Württemberg	Bad Urach	Lochen	Biberach	Breisach	Creglingen	Herrnries	Freiburg	Heidelberg	Ludwigsburg	Mannheim	Murrhardt	Schloss Ortenberg	Veitsburg Ravensburg	Schluchsee Seeburg	Schwäbisch Hall	Sigmaringen	Sonnenbühl Erpfingen	Tübingen	Überlingen	Weinheim	Baden-Baden	Feldberg	Schluchsee Wolfsgrund	Gesamt	Durchschnitt
Zimmer	36	28	30	38	41	31	102	120	45	73	31	37	32	29	37	33	38	65	62	35	34	65	28	1070	47
Betten	135	103	123	164	151	125	350	447	121	258	112	146	132	134	141	126	164	200	240	129	140	267	128	4036	175
Ein-/Zweibettzimmer	10	8	7	11	10	9	27	32	28	19	10	8	6	7	14	9	7	26	3		8	15	5	279	12
Kategorie	standard	classic	standard	top	classic	standard	top	top	standard	top	classic	standard	top	standard	top	standard	standard	standard	top	standard	classic	standard	classic		
interne Proberäume	4	5	4	5	5	5	9	14	5	9	5	5	5	4	5	4	7	5	7	4	3	7	3	129	6
kleinster Raum in qm	28	23	43	33	26	35	34	25	20	20	26	30	29	20	35	36	36	29	32	35	25	39	15	674	29
für max. Personen	15	20	30	40	23	30	40	10	10	12	20	32	24	20	30	10	25	15	35	25	23	40	15	544	24
größter Raum (ggf. zus.gelegt) qm	85	73	130	100	61	42	250	210	59	212	61	137	77	60	50	130	162	101	120	70	170	60	44	2464	107
für max. Personen	70	73	80	150	50	35	180	250	50	220	40	100	75	70	60	100	108	80	150	55	80	60	45	2181	95
	kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert		großer Saal	kombiniert		kombiniert		sep. Gärtner	kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert	kombiniert		kombiniert			
Externe Proberäume	2				1																				
Auftrittsmöglichkeiten	ja (Bühne innen)							ja		ja	ja		ja										ja		
Klavier	1	1	1		1				1		1	2		1	1		2				1	1			
E-Piano / Digitalpiano	1	1	1			1	1	1			1	1	1	1		1	1	1	1						
Klavier oder E-Piano																									
Gitarre		1			1																				
Musikanlage	1		1	1	1		1	1	1	1							1			1					

Tab. 8 Entwicklung der Übernachtungszahlen der Jugendherbergs-Vergleichsstandorte

JH Heide	Übernachtungen	proz. Veränd.
2005	8.457	
2006	9.086	7,44%
2007	6.392	-29,65%
2008	6.581	2,96%
2009	8.229	25,04%
2010	8.533	3,69%
2011	10.219	19,76%
2012	11.055	8,18%
2013	11.074	0,17%
2014	13.140	18,66%
2015	13.313	1,32%
2016	14.104	5,94%
2017	16.089	14,07%
<b>Durchschnitt</b>	<b>10.482</b>	<b>90,24%</b>

JH Ratzeburg	Übernachtungen	proz. Veränd.
2013	27.363	
2014	30.507	11,49%
2015	32.566	6,75%
2016	34.035	4,51%
2017	34.122	0,26%
<b>Durchschnitt</b>	<b>31.719</b>	<b>24,70%</b>

JH Malente	Übernachtungen	Proz. Veränd.
2005	24.889	
2006	25.156	1,07%
2007	23.197	-7,79%
2008	23.722	2,26%
2009	25.247	6,43%
2010	22.813	-9,64%
2011	20.519	-10,06%
2012	22.287	8,62%
2013	17.995	-19,26%
2014	23.797	32,24%
2015	24.417	2,61%
2016	26.321	7,80%
2017	26.222	-0,38%
<b>Durchschnitt</b>	<b>23.583</b>	<b>5,35%</b>

JH Plön	Übernachtungen	Proz. Veränd.
2005	24.753	
2006	25.466	2,88%
2007	23.908	-6,12%
2008	24.533	2,61%
2009	12.844	-47,65%
2010	22.007	71,34%
2011	23.855	8,40%
2012	23.885	0,13%
2013	24.220	1,40%
2014	24.628	1,68%
2015	25.317	2,80%
2016	24.793	-2,07%
2017	25.512	2,90%
<b>Durchschnitt</b>	<b>23.517</b>	<b>3,06%</b>

JH Westensee	Übernachtungen	Proz. Veränd.
2005	16.652	
2006	15.190	-8,78%
2007	14.643	-3,60%
2008	15.457	5,56%
2009	16.300	5,45%
2010	15.457	-5,17%
2011	15.352	-0,68%
2012	14.830	-3,40%
2013	13.089	-11,74%
2014	13.364	2,10%
2015	13.013	-2,63%
2016	14.528	11,64%
2017	14.713	1,27%
<b>Durchschnitt</b>	<b>14.127</b>	<b>-11,64%</b>

JH Scharbeutz	Übernachtungen	Proz. Veränd.
2005	43.530	
2006	43.076	-1,04%
2007	42.215	-2,00%
2008	46.871	11,03%
2009	44.902	-4,20%
2010	48.227	7,41%
2011	54.007	11,98%
2012	56.829	5,23%
2013	54.683	-3,78%
2014	55.137	0,83%
2015	52.341	-5,07%
2016	58.928	12,58%
2017	61.591	4,52%
<b>Durchschnitt</b>	<b>50.949</b>	<b>41,49%</b>

Quelle: Daten vom LV Nordmark, eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Tab. 9 Szenario 160 Betten 47% Auslastung  
8,0 Mio.€ Invest., 3,0 Mio.€ Kredit, 2,640 Mio.€ Förderung

Variante realistisch 160 Betten	Jugendherberge Eutin				Fortsetzung		
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 47%</b>							
<b>Übernachtungszahl 27.448</b>	<b>gerundet</b>	<b>27.500</b>	<b>28.000</b>	<b>29.000</b>	<b>35.500</b>	<b>35.250</b>	<b>36.000</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	391.325	398.440	412.670	525.372	521.672	532.771
Übernachtung	16,99	467.225	475.720	492.710	624.255	619.859	633.047
Bettwäsche	1,32	36.355	37.016	38.338	58.664	58.251	59.490
Kantine/Bistro	1,20	32.918	33.516	34.713	43.981	43.671	44.600
Programmeinnahmen	5,64	154.990	157.808	163.444	208.081	206.616	211.012
Sonstige Einnahmen	0,62	17.023	17.332	17.951	22.853	22.693	23.175
<b>Einnahmen</b>		<b>1.099.835</b>	<b>1.119.832</b>	<b>1.159.826</b>	<b>1.483.206</b>	<b>1.472.761</b>	<b>1.504.096</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>871.681</b>	<b>899.371</b>	<b>924.368</b>	<b>1.362.180</b>	<b>1.379.125</b>	<b>1.411.076</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,12	31,87	38,37	39,12	39,20
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	459.726	468.920	478.299	822.725	843.293	864.375
Fremdfirmeneinsatz	0,42	11.657	11.869	12.539	15.349	15.241	15.566
Lebensmitteleinsatz	4,78	131.522	139.269	144.243	183.365	182.074	185.947
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	14.886	15.763	16.326	20.753	20.607	21.046
Strom	0,72	19.668	20.827	21.570	28.436	28.236	28.837
Gas	0,61	16.720	17.535	18.161	23.958	23.790	24.296
Wasser, Abw.	0,45	12.375	12.852	13.311	17.573	17.449	17.820
Reinigungsaufwand	0,25	6.993	7.405	7.670	10.111	10.040	10.253
Bettwäscheleasing	0,67	18.532	19.247	19.934	26.316	26.130	26.686
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	41.305	42.056	43.558	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	106.343	110.442	114.386	144.142	143.127	146.173
Sonstige Betriebskosten	0,36	9.790	10.167	10.530	14.407	14.306	14.610
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	22.165	23.019	23.841	30.044	29.832	30.467
<b>DB I</b>		<b>228.154</b>	<b>220.461</b>	<b>235.458</b>	<b>121.026</b>	<b>93.636</b>	<b>93.020</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>228.154</b>	<b>220.461</b>	<b>235.458</b>	<b>121.026</b>	<b>93.636</b>	<b>93.020</b>
Umlage des LVN am 31.12.2017	4,67	-128.425	-130.760	-135.430	-165.785	-164.618	-168.120
4,67 € pro Übernachtung							
Zinsen (Invest: 8 Mio., 37,5% FK, 2% FK-Zins)		-60.000	-58.127	-56.216	-8.863	-5.967	-3.013
<b>DB III</b>		<b>39.729</b>	<b>31.574</b>	<b>43.812</b>	<b>-53.622</b>	<b>-76.949</b>	<b>-78.113</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-93.661	-95.535	-97.445	-144.798	-147.694	-150.648
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-53.933</b>	<b>-63.960</b>	<b>-53.634</b>	<b>-198.420</b>	<b>-224.643</b>	<b>-228.761</b>

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Tab.10 Szenario 160 Betten 53% Auslastung  
8,0 Mio.€ Invest., 3,0 Mio.€ Kredit, 2,640 Mio.€ Förderung

Variante optimistisch 160 Betten	Jugendherberge Eutin			Fortsetzung			
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 53%</b>							
<b>Übernachtungszahl 30.952</b>	<b>gerundet</b>	<b>31.000</b>	<b>31.500</b>	<b>32.500</b>	<b>39.000</b>	<b>38.750</b>	<b>39.500</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	441.130	448.245	462.475	577.169	573.469	584.568
Übernachtung	16,99	526.690	535.185	552.175	685.801	681.405	694.594
Bettwäsche	1,32	40.982	41.643	42.965	64.448	64.034	65.274
Kantine/Bistro	1,20	37.107	37.706	38.903	48.317	48.007	48.936
Programmeinnahmen	5,64	174.716	177.534	183.170	228.596	227.131	231.527
Sonstige Einnahmen	0,62	19.189	19.499	20.118	25.107	24.946	25.429
<b>Einnahmen</b>		<b>1.239.814</b>	<b>1.259.811</b>	<b>1.299.805</b>	<b>1.629.437</b>	<b>1.618.992</b>	<b>1.650.328</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>982.623</b>	<b>1.012.858</b>	<b>1.039.079</b>	<b>1.517.611</b>	<b>1.537.174</b>	<b>1.571.808</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,15	31,97	38,91	39,67	39,79
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	518.236	528.601	539.173	927.435	950.621	974.386
Fremdfirmeneinsatz	0,42	13.141	13.353	14.052	16.863	16.755	17.079
Lebensmitteleinsatz	4,78	148.261	156.678	161.652	201.443	200.152	204.026
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	16.780	17.733	18.296	22.800	22.653	23.092
Strom	0,72	22.171	23.430	24.174	31.240	31.040	31.640
Gas	0,61	18.848	19.727	20.353	26.320	26.152	26.658
Wasser, Abw.	0,45	13.950	14.459	14.918	19.305	19.181	19.553
Reinigungsaufwand	0,25	7.883	8.331	8.595	11.108	11.037	11.250
Bettwäscheleasing	0,67	20.891	21.652	22.340	28.910	28.725	29.281
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	46.562	47.313	48.815	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	119.877	124.247	128.191	158.354	157.339	160.384
Sonstige Betriebskosten	0,36	11.036	11.438	11.801	15.828	15.726	16.031
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	24.986	25.897	26.719	33.006	32.794	33.429
<b>DB I</b>		<b>257.192</b>	<b>246.953</b>	<b>260.726</b>	<b>111.826</b>	<b>81.818</b>	<b>78.519</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>257.192</b>	<b>246.953</b>	<b>260.726</b>	<b>111.826</b>	<b>81.818</b>	<b>78.519</b>
Umlage des LvN am 31.12.2017	4,67	-144.770	-147.105	-151.775	-182.130	-180.963	-184.465
4,67 € pro Übernachtung							
Zinsen (Invest: 8 Mio., 37,5% FK, 2% FK-Zins)		-60.000	-58.127	-56.216	-8.863	-5.967	-3.013
<b>DB III</b>		<b>52.421</b>	<b>41.721</b>	<b>52.735</b>	<b>-79.167</b>	<b>-105.111</b>	<b>-108.959</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-93.661	-95.535	-97.445	-144.798	-147.694	-150.648
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-41.240</b>	<b>-53.813</b>	<b>-44.710</b>	<b>-223.965</b>	<b>-252.805</b>	<b>-259.607</b>

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung Vota

# Tab.11 Szenario 170 Betten 41% Auslastung 8,5 Mio.€ Invest., 3,5 Mio.€ Kredit, 2,805 Mio.€ Förderung

Variante pessimistisch 170 Betten	Jugendherberge Eutin				Fortsetzung		
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 41%</b>							
<b>Übernachtungszahl 25.440</b>	<b>gerundet</b>	<b>25.500</b>	<b>26.000</b>	<b>27.000</b>	<b>33.500</b>	<b>33.250</b>	<b>34.000</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	362.865	369.980	384.210	495.773	492.073	503.173
Übernachtung	16,99	433.245	441.740	458.730	589.086	584.690	597.878
Bettwäsche	1,32	33.711	34.372	35.694	55.359	54.946	56.185
Kantine/Bistro	1,20	30.524	31.122	32.319	41.503	41.193	42.122
Programmeinnahmen	5,64	143.718	146.536	152.172	196.358	194.893	199.289
Sonstige Einnahmen	0,62	15.785	16.094	16.713	21.566	21.405	21.888
<b>Einnahmen</b>		<b>1.019.847</b>	<b>1.039.844</b>	<b>1.079.838</b>	<b>1.399.645</b>	<b>1.389.200</b>	<b>1.420.535</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>808.286</b>	<b>834.521</b>	<b>858.820</b>	<b>1.273.362</b>	<b>1.288.811</b>	<b>1.319.229</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,10	31,81	38,01	38,76	38,80
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	426.291	434.817	443.513	762.890	781.962	801.511
Fremdfirmeneinsatz	0,42	10.809	11.021	11.674	14.485	14.377	14.701
Lebensmitteleinsatz	4,78	121.956	129.322	134.295	173.034	171.743	175.617
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	13.803	14.637	15.200	19.584	19.438	19.877
Strom	0,72	18.238	19.339	20.083	26.834	26.634	27.235
Gas	0,61	15.504	16.282	16.908	22.608	22.440	22.946
Wasser, Abw.	0,45	11.475	11.934	12.393	16.583	16.459	16.830
Reinigungsaufwand	0,25	6.485	6.876	7.141	9.541	9.470	9.684
Bettwäscheleasing	0,67	17.184	17.872	18.559	24.833	24.648	25.204
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	38.301	39.052	40.554	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	98.609	102.553	106.497	136.022	135.007	138.052
Sonstige Betriebskosten	0,36	9.078	9.441	9.804	13.596	13.494	13.799
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	20.553	21.375	22.197	28.351	28.139	28.774
<b>DB I</b>		<b>211.561</b>	<b>205.323</b>	<b>221.018</b>	<b>126.283</b>	<b>100.389</b>	<b>101.306</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>211.561</b>	<b>205.323</b>	<b>221.018</b>	<b>126.283</b>	<b>100.389</b>	<b>101.306</b>
Umlage des LVN am 31.12.2017							
4,67 € pro Übernachtung	4,67	-119.085	-121.420	-126.090	-156.445	-155.278	-158.780
Zinsen (Invest: 8,5 Mio., 41,2% FK, 2% FK-Zins)		-70.000	-67.815	-65.585	-10.340	-6.961	-3.515
<b>DB III</b>		<b>22.476</b>	<b>16.088</b>	<b>29.343</b>	<b>-40.502</b>	<b>-61.850</b>	<b>-60.989</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-109.272	-111.457	-113.686	-168.932	-172.310	-175.757
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-86.796</b>	<b>-95.369</b>	<b>-84.343</b>	<b>-209.434</b>	<b>-234.160</b>	<b>-236.746</b>

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Tab.12 Szenario 170 Betten 53% Auslastung  
8,5 Mio.€ Invest., 3,5 Mio.€ Kredit, 2,805 Mio.€ Förderung

Variante optimistisch 170 Betten	Jugendherberge Eutin			Fortsetzung			
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 53%</b>							
<b>Übernachtungszahl 32.886</b>	<b>gerundet</b>	<b>33.000</b>	<b>33.500</b>	<b>34.500</b>	<b>41.000</b>	<b>40.750</b>	<b>41.500</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	469.590	476.705	490.935	606.767	603.067	614.167
Übernachtung	16,99	560.670	569.165	586.155	720.971	716.574	729.763
Bettwäsche	1,32	43.626	44.287	45.609	67.753	67.339	68.579
Kantine/Bistro	1,20	39.501	40.100	41.297	50.795	50.485	51.414
Programmeinnahmen	5,64	185.988	188.806	194.442	240.319	238.854	243.250
Sonstige Einnahmen	0,62	20.427	20.737	21.356	26.394	26.233	26.716
<b>Einnahmen</b>		<b>1.319.802</b>	<b>1.339.799</b>	<b>1.379.793</b>	<b>1.712.998</b>	<b>1.702.553</b>	<b>1.733.888</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>1.046.018</b>	<b>1.077.708</b>	<b>1.104.627</b>	<b>1.606.429</b>	<b>1.627.488</b>	<b>1.663.655</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,17	32,02	39,18	39,94	40,09
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	551.671	562.704	573.958	987.270	1.011.951	1.037.250
Fremdfirmeneinsatz	0,42	13.989	14.201	14.917	17.727	17.619	17.944
Lebensmitteleinsatz	4,78	157.826	166.626	171.600	211.774	210.482	214.356
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	17.863	18.859	19.422	23.969	23.823	24.261
Strom	0,72	23.602	24.918	25.661	32.842	32.642	33.242
Gas	0,61	20.064	20.979	21.605	27.670	27.501	28.008
Wasser, Abw.	0,45	14.850	15.377	15.836	20.295	20.171	20.543
Reinigungsaufwand	0,25	8.392	8.860	9.124	11.677	11.606	11.820
Bettwäscheleasing	0,67	22.239	23.027	23.715	30.393	30.208	30.764
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	49.566	50.317	51.819	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	127.611	132.135	136.080	166.474	165.459	168.505
Sonstige Betriebskosten	0,36	11.748	12.165	12.528	16.639	16.538	16.842
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	26.598	27.541	28.363	34.698	34.487	35.121
<b>DB I</b>		<b>273.785</b>	<b>262.091</b>	<b>275.166</b>	<b>106.569</b>	<b>75.066</b>	<b>70.233</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>273.785</b>	<b>262.091</b>	<b>275.166</b>	<b>106.569</b>	<b>75.066</b>	<b>70.233</b>
Umlage des LvN am 31.12.2017 4,67 € pro Übernachtung	4,67	-154.110	-156.445	-161.115	-191.470	-190.303	-193.805
Zinsen (Invest: 8,5 Mio., 41,2% FK, 2% FK-Zins)		-70.000	-67.815	-65.585	-10.340	-6.961	-3.515
<b>DB III</b>		<b>49.674</b>	<b>37.832</b>	<b>48.465</b>	<b>-95.241</b>	<b>-122.198</b>	<b>-127.087</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-109.272	-111.457	-113.686	-168.932	-172.310	-175.757
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-59.597</b>	<b>-73.625</b>	<b>-65.221</b>	<b>-264.173</b>	<b>-294.508</b>	<b>-302.844</b>

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Tab.13 Szenario 180 Betten 41% Auslastung  
9,0 Mio.€ Invest., 4,0 Mio.€ Kredit, 2,970 Mio.€ Förderung

Variante pessimistisch 180 Betten	Jugendherberge Eutin			Fortsetzung			
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 41%</b>							
<b>Übernachtungszahl 26.937</b>	<b>gerundet</b>	<b>27.000</b>	<b>27.500</b>	<b>28.500</b>	<b>35.000</b>	<b>34.750</b>	<b>35.500</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	384.210	391.325	405.555	517.972	514.272	525.372
Übernachtung	16,99	458.730	467.225	484.215	615.463	611.067	624.255
Bettwäsche	1,32	35.694	36.355	37.677	57.838	57.424	58.664
Kantine/Bistro	1,20	32.319	32.918	34.115	43.361	43.052	43.981
Programmeinnahmen	5,64	152.172	154.990	160.626	205.150	203.685	208.081
Sonstige Einnahmen	0,62	16.713	17.023	17.642	22.532	22.371	22.853
<b>Einnahmen</b>		<b>1.079.838</b>	<b>1.099.835</b>	<b>1.139.829</b>	<b>1.462.316</b>	<b>1.451.870</b>	<b>1.483.206</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>855.833</b>	<b>883.158</b>	<b>907.981</b>	<b>1.339.975</b>	<b>1.356.546</b>	<b>1.388.114</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,11	31,86	38,29	39,04	39,10
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	451.367	460.394	469.602	807.766	827.960	848.659
Fremdfirmeneinsatz	0,42	11.445	11.657	12.323	15.133	15.025	15.349
Lebensmitteleinsatz	4,78	129.130	136.782	141.756	180.782	179.491	183.365
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	14.615	15.481	16.044	20.461	20.315	20.753
Strom	0,72	19.310	20.455	21.199	28.036	27.836	28.436
Gas	0,61	16.416	17.222	17.848	23.621	23.452	23.958
Wasser, Abw.	0,45	12.150	12.623	13.082	17.325	17.201	17.573
Reinigungsaufwand	0,25	6.866	7.273	7.537	9.969	9.897	10.111
Bettwäscheleasing	0,67	18.195	18.903	19.590	25.945	25.760	26.316
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	40.554	41.305	42.807	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	104.409	108.469	112.414	142.112	141.097	144.142
Sonstige Betriebskosten	0,36	9.612	9.986	10.349	14.204	14.103	14.407
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	21.762	22.608	23.430	29.621	29.409	30.044
<b>DB I</b>		<b>224.006</b>	<b>216.677</b>	<b>231.848</b>	<b>122.340</b>	<b>95.324</b>	<b>95.092</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>224.006</b>	<b>216.677</b>	<b>231.848</b>	<b>122.340</b>	<b>95.324</b>	<b>95.092</b>
Umlage des LvN am 31.12.2017 4,67 € pro Übernachtung	4,67	-126.090	-128.425	-133.095	-163.450	-162.283	-165.785
Zinsen (Invest: 9 Mio., 44,4% FK, 2% FK-Zins)		-80.001	-77.503	-74.956	-11.817	-7.956	-4.017
<b>DB III</b>		<b>17.914</b>	<b>10.748</b>	<b>23.797</b>	<b>-52.927</b>	<b>-74.914</b>	<b>-74.710</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-124.883	-127.381	-129.929	-193.067	-196.928	-200.867
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-106.969</b>	<b>-116.633</b>	<b>-106.131</b>	<b>-245.994</b>	<b>-271.842</b>	<b>-275.577</b>

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung Vota

Tab.14 Szenario 180 Betten 47% Auslastung  
9,0 Mio.€ Invest., 4,0 Mio.€ Kredit, 2,970 Mio.€ Förderung

Variante realistisch 180 Betten	Jugendherberge Eutin			Fortsetzung			
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	23. Jahr	24. Jahr	25. Jahr
<b>Auslastung 47%</b>							
<b>Übernachtungszahl 30.879</b>	<b>gerundet</b>	<b>31.000</b>	<b>31.500</b>	<b>32.500</b>	<b>39.000</b>	<b>38.750</b>	<b>39.500</b>
	€/ÜN						
Verpflegung	14,23	441.130	448.245	462.475	577.169	573.469	584.568
Übernachtung	16,99	526.690	535.185	552.175	685.801	681.405	694.594
Bettwäsche	1,32	40.982	41.643	42.965	64.448	64.034	65.274
Kantine/Bistro	1,20	37.107	37.706	38.903	48.317	48.007	48.936
Programmeinnahmen	5,64	174.716	177.534	183.170	228.596	227.131	231.527
Sonstige Einnahmen	0,62	19.189	19.499	20.118	25.107	24.946	25.429
<b>Einnahmen</b>		<b>1.239.814</b>	<b>1.259.811</b>	<b>1.299.805</b>	<b>1.629.437</b>	<b>1.618.992</b>	<b>1.650.328</b>
	€ pro ÜN	39,99	39,99	39,99	41,78	41,78	41,78
<b>Betriebskosten</b>		<b>982.623</b>	<b>1.012.858</b>	<b>1.039.079</b>	<b>1.517.611</b>	<b>1.537.174</b>	<b>1.571.808</b>
	€ pro ÜN	31,70	32,15	31,97	38,91	39,67	39,79
	€/ÜN						
Personalkosten	16,72	518.236	528.601	539.173	927.435	950.621	974.386
Fremdfirmeneinsatz	0,42	13.141	13.353	14.052	16.863	16.755	17.079
Lebensmitteleinsatz	4,78	148.261	156.678	161.652	201.443	200.152	204.026
Kantine/Bistro Aufw.	0,54	16.780	17.733	18.296	22.800	22.653	23.092
Strom	0,72	22.171	23.430	24.174	31.240	31.040	31.640
Gas	0,61	18.848	19.727	20.353	26.320	26.152	26.658
Wasser, Abw.	0,45	13.950	14.459	14.918	19.305	19.181	19.553
Reinigungsaufwand	0,25	7.883	8.331	8.595	11.108	11.037	11.250
Bettwäscheleasing	0,67	20.891	21.652	22.340	28.910	28.725	29.281
Instandhaltung/Ersatzbeschaffung	1,50	46.562	47.313	48.815	25.000	25.000	25.000
Programmaufwendungen	3,87	119.877	124.247	128.191	158.354	157.339	160.384
Sonstige Betriebskosten	0,36	11.036	11.438	11.801	15.828	15.726	16.031
Sonstige Aufwendungen JH	0,81	24.986	25.897	26.719	33.006	32.794	33.429
<b>DB I</b>		<b>257.192</b>	<b>246.953</b>	<b>260.726</b>	<b>111.826</b>	<b>81.818</b>	<b>78.519</b>
Mieten/Pachten		0	0	0	0	0	0
Sanierungen		0	0	0	0	0	0
<b>DB II</b>		<b>257.192</b>	<b>246.953</b>	<b>260.726</b>	<b>111.826</b>	<b>81.818</b>	<b>78.519</b>
Umlage des LvN am 31.12.2017	4,67	-144.770	-147.105	-151.775	-182.130	-180.963	-184.465
4,67 € pro Übernachtung							
Zinsen (Invest.: 9 Mio., 44,4% FK, 2% FK-Zins)		-80.001	-77.503	-74.956	-11.817	-7.956	-4.017
<b>DB III</b>		<b>32.420</b>	<b>22.345</b>	<b>33.996</b>	<b>-82.121</b>	<b>-107.100</b>	<b>-109.963</b>
Tilgung (Annuitätentilgung) liquiditätswirksam		-124.883	-127.381	-129.929	-193.067	-196.928	-200.867
<b>Liquiditätsaspekt / Haus</b>		<b>-92.463</b>	<b>-105.036</b>	<b>-95.933</b>	<b>-275.188</b>	<b>-304.028</b>	<b>-310.830</b>

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung Vota

### **Hinweis / Disclaimer:**

Die vorliegende Studie / Ausarbeitung, insbesondere die darin enthaltenen Prognosen, wurden von Vota Freizeit und Spezialimmobilien Beratung GmbH, Hamburg und NIT Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, Kiel im Rahmen des Auftrags unter Beachtung allgemeiner branchenspezifischer Grundsätze nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Die Ausarbeitungen basieren auf projektspezifischen Recherchen und Einschätzungen, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen (deren Richtigkeit vorausgesetzt wird) und einschlägigen Erfahrungen von Vota Freizeit und Spezialimmobilien Beratung GmbH, Hamburg und NIT Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, Kiel. Die Untersuchungsergebnisse basieren auf einer Vielzahl von Annahmen, Schätzungen und Prognosen. Zukünftige Ereignisse und Entwicklungen wie auch eine später unzureichende Berücksichtigung der genannten Erfolgsvoraussetzungen und Empfehlungen (z.B. hinsichtlich Standort, Konzept, Betriebsführung, Marketing etc.) können zu signifikanten Abweichungen von den Prognoseergebnissen führen. Da die Richtigkeit der Ergebnisse, Prognosen und Einschätzungen nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung von Vota Freizeit und Spezialimmobilien Beratung GmbH, Hamburg und NIT Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, Kiel und/ oder des Verfassers abgeleitet werden. Die Ausarbeitungen wurden von Vota Freizeit und Spezialimmobilien Beratung GmbH, Hamburg und NIT Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, Kiel als unabhängige Unternehmen erstellt.

**Verfasser:**

**Vota Freizeit und Spezialimmobilien  
Beratung GmbH**

Papenhuder Straße 30  
D-22087 Hamburg

Tel.: 040-303 956 90  
[www.vota.biz](http://www.vota.biz)

Thomas Albertin  
[albertin@vota.biz](mailto:albertin@vota.biz)

Edda Hörnig  
[hoernig@vota.biz](mailto:hoernig@vota.biz)

**NIT Institut für Tourismus- und  
Bäderforschung in Nordeuropa GmbH**

Fleethörn 23  
D-24103 Kiel

Tel.: 0431-666 567 0  
[www.nit-kiel.de](http://www.nit-kiel.de)

Bente Grimm  
[bente.grimm@nit-kiel.de](mailto:bente.grimm@nit-kiel.de)

Mitarbeit: Berit Weiß und Kai Ziesemer