

„Wenn du ein Schiff bauen willst, dann trommle nicht Männer und Frauen zusammen um Holz zu beschaffen, Aufgaben zu verteilen und Arbeit einzuteilen, sondern lehre sie die Sehnsucht nach dem weiten endlosen Meer.“

(Antoine de Saint-Exupery)



# Krause & Böttcher Bildungsstättenberatung

Beratung – Analyse – Schulung – Service

Beratung

Analyse

Schulung

Service

Krause & Böttcher - Bildungsstättenberatung GmbH

# Der Markt nach „Corona“

---

der gemeinnützigen, sozialen und kirchlichen Übernachtungs- und Tagungshäuser in Deutschland

ZURZEIT  
WEGEN  
"ÜBERFÜLLUNG"  
GESCHLOSSEN

# Trends im Tourismus

	2017	2018	2019	Ø jährl. Wachstumsrate <sup>1</sup>	2020	2021
<b>Übernachtungen Deutschland</b>	<b>459.444.606</b>	<b>478.040.637</b>	<b>495.615.855</b>	<b>2,85 %</b>	<b>302.313.250</b>	<b>310.245.200</b>
davon						
Großstädte	143.591.255	150.611.816	158.180.631	4,39 %	69.971.070	75.196.958
ländlicher Bereich	315.853.351	327.428.821	337.434.284	2,18 %	232.342.180	235.048.229
davon						
<b>Kinder- und Jugendübernachtungshäuser</b>	<b>44.591.359</b>	<b>44.563.257</b>	<b>44.854.115</b>	<b>0,35 %</b>	<b>17.948.475</b>	<b>19.165.823</b>
davon						
Jugendherbergen (und Hütten)	20.242.152	20.189.618	20.368.794	1,09 %	7.126.610	7.958.578
Schulungsheime, Freizeitheime u.ä.	24.349.207	24.373.639	24.485.321	-0,23 %	10.821.865	11.207.245
<b>Anzahl der Betriebe</b>	<b>4.338</b>	<b>4.341</b>	<b>4.349</b>	<b>-0,66 %</b>	<b>3.587</b>	<b>4.311</b>
davon						
Jugendherbergen (und Hütten)	1.865	1.878	1.881	-0,28 %	1.504	1.876
Schulungsheime, Freizeitheime u.ä.	2.473	2.463	2.468	-0,94 %	2.083	2.435
<b>Anzahl der Betten</b>	<b>363.064</b>	<b>362.109</b>	<b>366.144</b>	<b>-0,27 %</b>	<b>296.988</b>	<b>278.902</b>
davon						
Jugendherbergen (und Hütten)	162.095	162.160	164.003	0,18 %	127.768	113.357
Schulungsheime, Freizeitheime u.ä.	200.969	199.949	202.141	-0,61 %	169.220	165.545
<b>Nordrhein-Westfalen gesamt</b>	<b>51.509.458</b>	<b>51.927.031</b>	<b>53.259.784</b>	<b>2,30 %</b>	<b>28.488.938</b>	<b>29.608.783</b>
davon						
Jugendherbergen (und Hütten)	2.381.163	2.301.073	2.281.239	-0,11 %	k.A.	k.A.
Schulungsheime, Freizeitheime u.ä.	4.787.155	4.735.727	4.788.998	0,16 %	k.A.	k.A.

Quelle: Statistisches Bundesamt

<sup>1</sup> Die prozentuale Entwicklung bezieht sich auf einen Zeitraum von 8 Jahren von 2012 bis 2019 und ist hier nur zum Teil dargestellt. Die Übernachtungen der Jahre 2020 und 2021 bieten auf Grund der Corona Pandemie keine Vergleichsbasis.

# Anbieter von Gruppenunterkünften

Marktsegment	Träger	Häuserzahl
Gesamtmarkt	Häuser der unterschiedlichsten Kategorien (vor Corona ca. 5.000)	ca. 3.800
größte Anbietergruppe	kirchliche Häuser aller Art, größere Anzahl von Hausschließungen	über 700
größter Einzelanbieter	Deutsches Jugendherbergswerk 2019 = 441 JH mit 9.767 Millionen ÜN 2020 = 438 JH mit 3.613 Millionen ÜN 2021 = 422 JH mit 3.887 Millionen ÜN	422
zweitgrößter Hausbetreiber	„Die NaturFreunde Deutschlands“ (Verband)	ca. 400
drittgrößter Hausverbund	Schullandheime	ca. 250
Übernachtungen	Statistische Übernachtungen der Schulungs-, Erholungs- und Ferienheime sowie der Jugendherbergen und Hütten	2019 44,8 Mio. 2020 17,9 Mio. 2021 19,2 Mio.

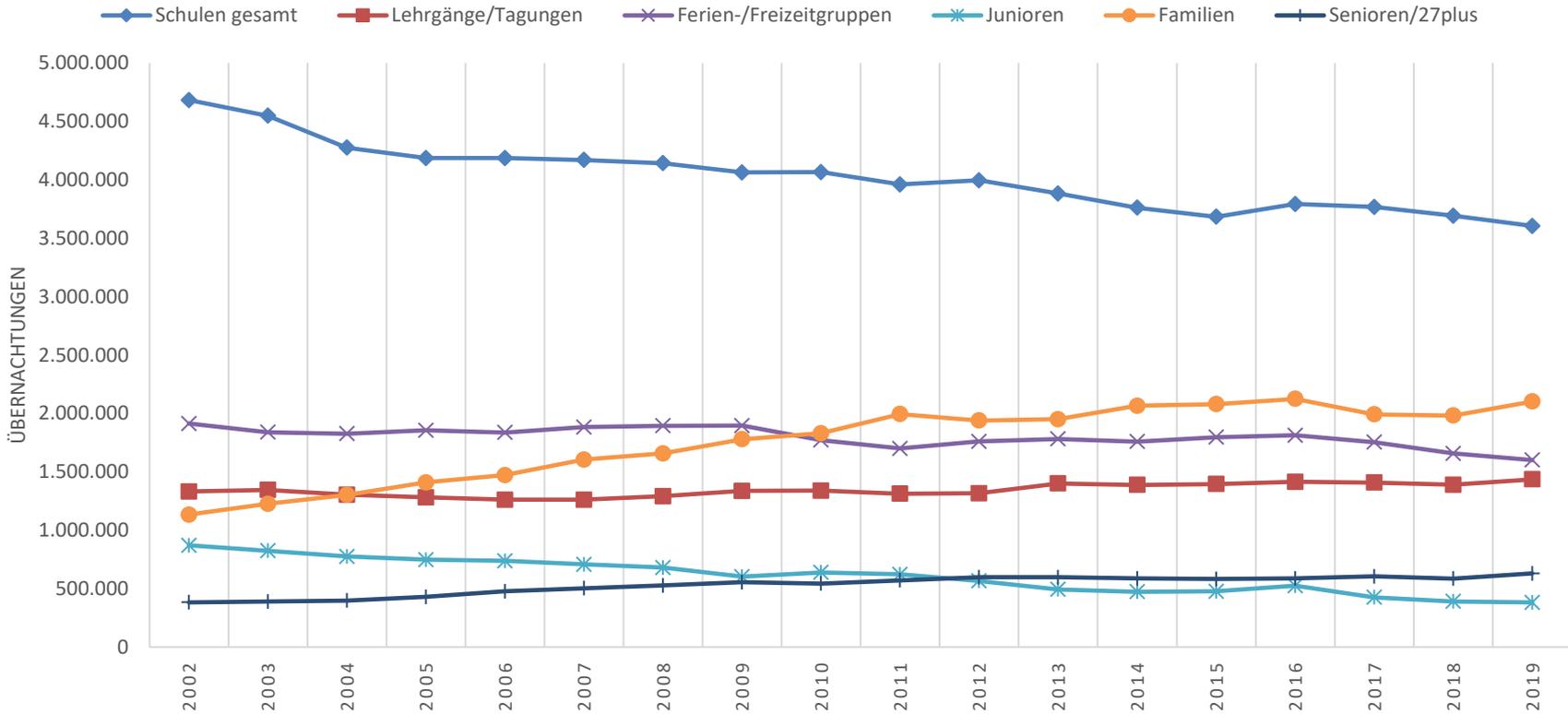
Quellen: <https://www.gruppenhaus.de/> ; <https://www.naturfreunde.de/ueber-uns> ; <https://schullandheim.de/bundesverband>

# Entwicklungen im Markt der Gruppenunterkünfte

Nachfragegruppe	Trend
Schulen, allgemein	Immer jüngere Schüler bevorzugen Stadtziele Negativ: Regelungen der Schulen, Reisekostenregelung Positiv: Schulfahrtenerlasse, Demografie, Neuorientierung im Markt! DJH 2021 23 % (2019 37 %) <b>2022 stark gestiegene Nachfrage</b>
Familien	Trend zu Gruppenübernachtungshäusern hohe Nachfrage, DJH 2021 33 % (2019 21 %) <b>2022 setzt sich der Trend von mehr Familienbelegungen fort!</b>
Senioren	gewinnen weiter an Bedeutung, auch in Jugendübernachtungsstätten, z. B. als Radfahrer. <b>Nach Corona ist von steigender Nachfrage auszugehen.</b>
Bildungs- und Tagungsgäste	Kurze Veranstaltungen, schnelle unkomplizierte Anreise, Schulungsheime seit 2016 leichter Rückgang! <b>Aktuell hohe Nachfrage nach Kurs- und Bildungsangeboten für 2022!</b>
Gruppen, Vereine	verbandsgebunden <b>erhöhte</b> Nachfrage, insbesondere Sport, Musik und Kirchen

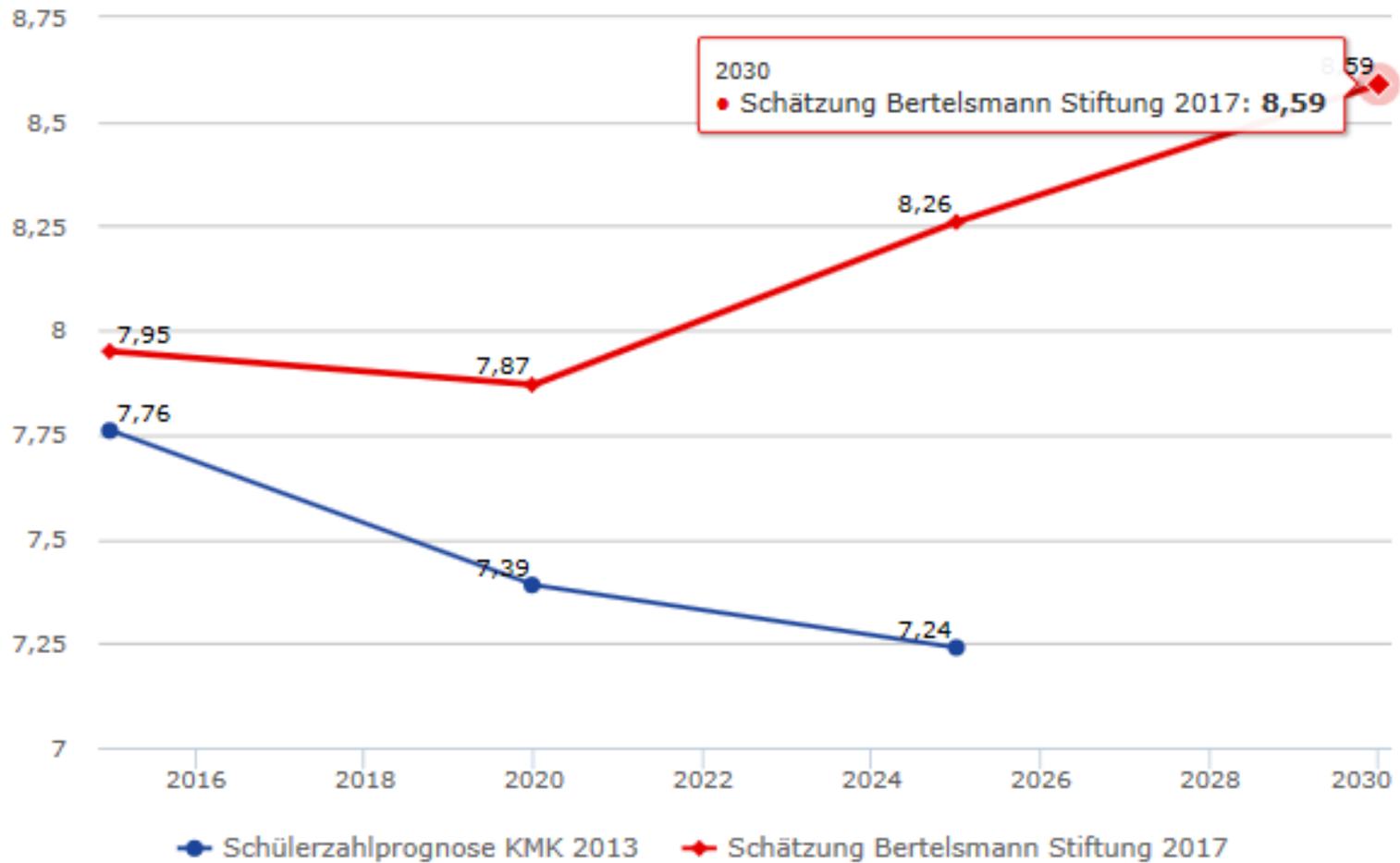
# Entwicklung der Übernachtungszahlen

## ÜN-ENTWICKLUNG DJH



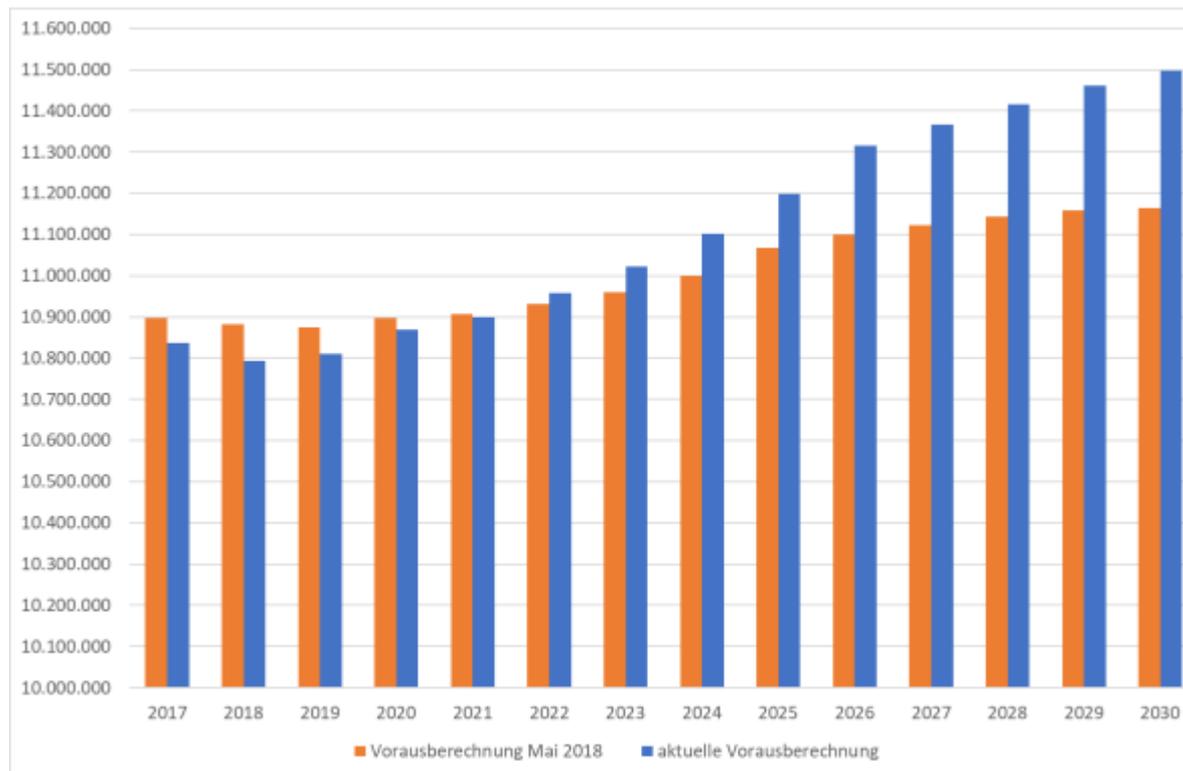
# Schülerentwicklung

Schüler in Millionen



Quelle: Bertelsmann Stiftung

# Schülerentwicklung KMK Stand 12/2019



# Die Gewinner im Markt der Gruppenunterkünfte

## Attraktive Standorte

- Gebirge, Alpen
- Meer, Ostseeküste
- Großstädte

## Sehr attraktive Programme

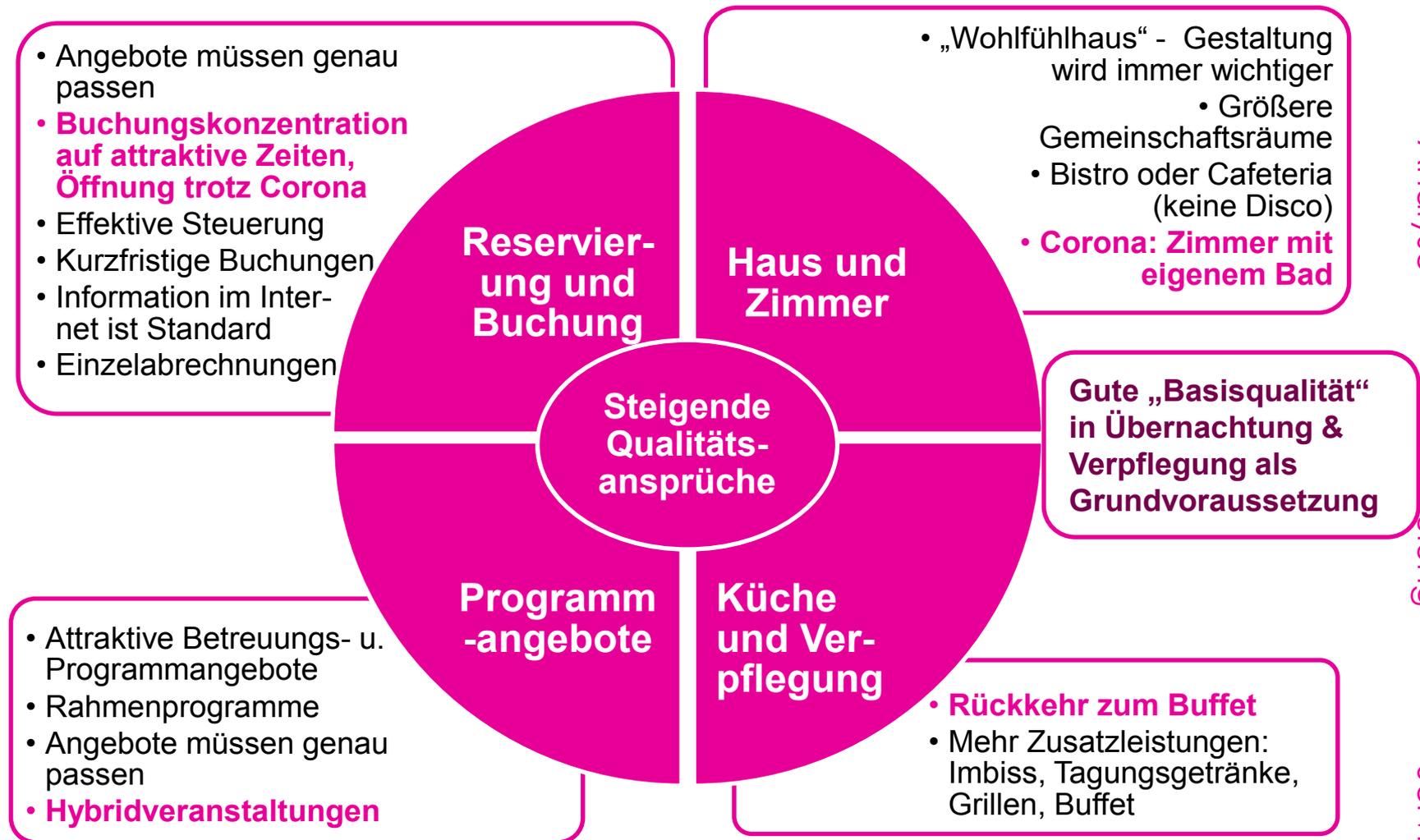
- Schulfahrtenprogramme bis 7. Klasse
- Hochwertige Bildungsangebote ab Sek. 1

## Spezielle Nutzungen

- Eigene Veranstaltungen, eigene Verbandsarbeit
- Chor- und Musikveranstaltungen
- Trainingslager

**Der Markt differenziert  
sich immer stärker aus!**

# Kundenverhalten im Markt der Gruppenunterkünfte



# Zentrale Ergebnisse unserer Gästeumfragen

Was ist den Kunden in einem Gruppenübernachtungshaus wichtig?

Platz	Kategorie allgemein
1	Verpflegung
2	Wohlfühlatmosphäre
3	Reservierung
4	Zimmer
5	Service
6	Check-In
Kategorie Jugendhäuser	
++	Freizeitbereich
++	Tagungs- u. Gruppenräume
++	Programmangebote

**Das Wohlfühlen wird immer wichtiger!**

„Wie sind Sie auf das Haus aufmerksam geworden?“

74%	Ich bin bereits Stammkunde
	Persönliche Empfehlung durch Freund, Kollegen, Bekannten
13%	
9%	Internetrecherche
	Andere (u.a. Flyer, Messen, Zeitungsartikel)
4%	

**85 % der Belegungen eines erfolgreichen Hauses sind stammkundenbezogen!**

# Anforderungen an Tagungshäuser

---

**Kürzere Verweildauer**  
(2 Tage bei 1 ÜN)

- Möglichst optimale Anreisesituation
- Höherer Raumbedarf, insbesondere größere Räume und tägliche Mehrfachnutzung
- Mehr Ganztagesnutzungen (Raumbedarf!)

**Wohlfühlatmosphäre**  
und gemütliches  
Beisammensein

- Multifunktionale Raumnutzungen
- Bistro oder Cafeteria für Begegnung

**Steigende  
Qualitätsansprüche**

- Rahmenprogramm als Ausgleich
- Tagungspauschalen mit Komplettleistungen



# Kontakt

---

## Krause & Böttcher Bildungsstättenberatung GmbH

Schloßplatz 4  
91217 Hersbruck

 09151 70071

 09151 70088

**Norbert Krause**

@krause@kb-bsb.de

 [www.bildungsstaettenberatung.de](http://www.bildungsstaettenberatung.de)

# Unternehmensprofil

Krause & Böttcher Bildungsstättenberatung GmbH

Wir sind ein Beratungsunternehmen für gemeinnützige, kirchliche und sozialorientierte Einrichtungen<sup>1</sup>.

## Unsere Stärken

**Langjährige Markterfahrung:** Wir beraten seit mehr als 30 Jahren!

**Umfassendes Know-how:** Wir kennen die Herausforderungen, die sich ergeben, wenn das Erreichen ideeller Ziele und ein Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit vereint werden müssen.

Wir sind bundesweit tätig und kennen die regionalen Besonderheiten der Branche.



## Ihr Nutzen

Wir unterstützen Sie in den Bereichen:

**Beratung/Analyse:** Wir klären je nach Auftrag und Zielsetzung funktionale, betriebswirtschaftliche, organisatorische und personalorganisatorische Fragestellungen durch:

Betriebs-Checks	Kompl. Betriebskonzepte <sup>2)</sup>
Betriebsanalysen	Raumbedarfsplanungen
Personalkonzepte	Auffrischungs-Checks
Forecasts	Personalsuche

**Schulung:** Wir bieten ein breites Seminarangebot zu den typischen oder speziellen Fragestellungen!

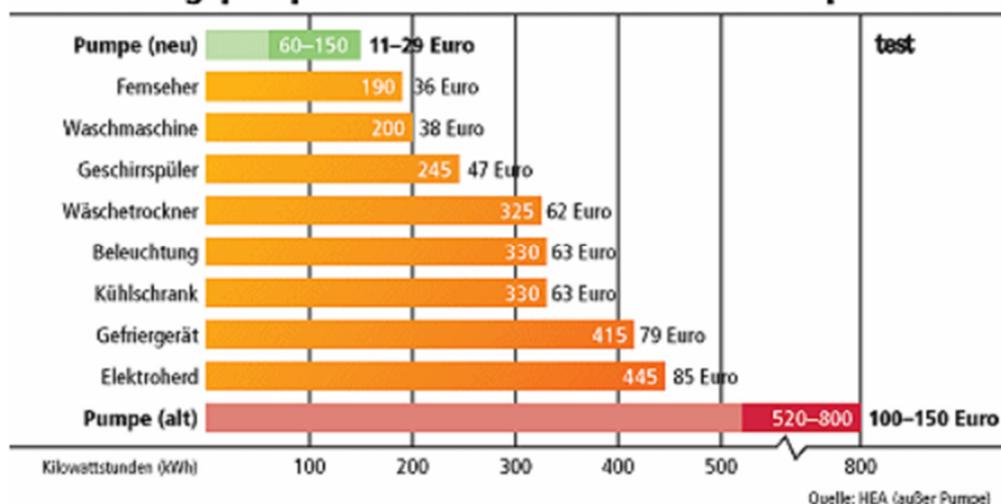
**Buchhaltung/Personalabrechnung:** Konzentrieren Sie sich auf Ihr Tagesgeschäft während wir für Sie die Prozesse in der Buchführung übernehmen!

# Kennzahlen zum Energieverbrauch

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

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

## Die Heizungspumpe: Vom Stromfresser zum Stromsparer



<b>Heizkosten Gruppenübernachtungshaus</b>	<b>Öl</b>	<b>Gas</b>
100 Bettenplätze x 22 m <sup>2</sup> NGF = Fläche x 125 kWh <sup>1</sup> 2.200 m <sup>2</sup> x 125 kWh = 275.000 kWh	Heizwert / L 10,9 kWh	kWh
Preis pro kWh (Öl 25.229,36 L, Gas 275.000 kWh) inkl. aller Gebühren und 19 % MwSt. bis 6.2022	0,60 € 15.137,40 €	0,08 € 22.000,00 €
Preis pro kWh (Öl 25.229,36 kWh, Gas 275.000 kWh) inkl. aller Gebühren und 19 % MwSt. ab 6.2022	1,30 € 32.797,00 €	0,23 € <sup>2</sup> 63.250,00 €

<sup>1</sup> Kennzahlen zum Energieverbrauch in Dienstleistungsgebäuden, 2020, Seite 15, ÖGUT Östrr. Ges. für Umwelt u. Technik,

<sup>2</sup> EKO Einkaufskooperation

## Belegungsanalyse

Haus:	Muster		
Jahr			
Anzahl der Zimmer	Anzahl der Zimmer	Anzahl der Betten	Anmerkungen zu den Zimmern: z.B Sanitär, behindertengerecht, einzelne Gebäude
Ein-Bett	2	2	WT
Ein-Bett		0	
Zwei-Betten	12	24	WT
Zwei-Betten		0	
Zwei-Betten		0	
Drei-Betten	3	9	WT
Drei-Betten		0	
Drei-Betten		0	
Vier-Betten	6	24	WT
Vier-Betten	4	16	Du/WC
Fünf-Betten	4	20	Du/WC
Fünf-Betten	2	10	WT
Sechs-Betten	3	18	WT
Sechs-Betten		0	
Zimmer			
Zimmer			
Zwölf Betten			
<b>Gesamt Zimmer / Betten</b>	<b>36</b>	<b>123</b>	

Seminarräume / Gruppenräume	Plätze Reihe	Plätze Tisch	Bemerkungen Platz in U-Form, 2,5 m <sup>2</sup> p.P.
Gruppenraum 1		30	
Gruppenraum 2		30	
Gruppenraum 3		30	3 u. 4. mit Trennwand verbunden
Gruppenraum 4		30	

## Belegungsanalyse

<b>Haus:</b>	<b>Muster</b>
<b>Jahr</b>	

Übernachtungsstruktur	Jahr	Vorjahr	
Übernachtungen	18.370	16.600	Übernachtungen ohne Tagesgäste
Anzahl der Gäste	9.200	6.916	Übernachtungsgäste
Verweildauer in Tagen	2,0	2,4	Übernachtungen : Gäste
Anzahl der Gruppen	260	247	alle Gruppen ohne Einzelgäste & Familien
Stammebelegergruppen	210	210	Erstbesuch + 1 weiterer Besuch
Stammebelegeranteil	81%	85%	Stammgruppen : alle Grp. x 100

Kapazitätsauslastung	Jahr	Vorjahr	
Öffnungstage	350	350	365 Tage ./.. offiz. Schließzeit
Belegungstage	280	280	alle Tage mit Gästen im Haus inkl. Abreisetage
durchschn. Gästezahl pro Belegungstag	65,6	59,3	Übernachtungen : Belegungstage
Bettenauslastung pro Belegungstag	53%	48%	Übernachtungen : Belegungstage = Ergebnis : Bettenzahl x 100
Höchstauslastung	44.895	44.895	Bettenzahl x 365 Tage
Übernachtungen pro Bett	149,3	135,0	Übernachtungen : Betten
prozentuale Bettenauslastung bezogen auf die Gesamtkapazität	41%	37%	Übernachtungen x 100 : Höchstauslastung

Struktur der Belegung Gäste pro Nacht:	Tage	durchschn. Gästezahl	Kontrollrechnung Übernachtungen
0 Gäste	50	0	0
1 bis 20 Gäste	82	10	820
21 bis 40 Gäste	45	30	1.350
41 bis 60 Gäste	41	50	2.050
61 bis 80 Gäste	30	70	2.100
über 81 Gäste	117	103	12.051
<b>Summe 365 Tage/Jahr</b>	<b>365</b>		<b>18.371</b>

Tagestagungsbetrieb			Tagungsgruppen ohne ÜN
Tagungsgruppen Anzahl	100		
Tagungsgruppen Gästezahl gesamt	2.000		
Tagungsgruppen rechnerische ÜN	1.200	0	Tagesgäste = 60 % einer Übernachtung
<b>Rechnerische Gesamtübernachtungen</b>	<b>19.570</b>	<b>16.600</b>	Übernachtungen + 60% der Tagesgäste

# Kostenvergleich

# KoVgl

	Kinder / Jugend einfacher Standard		Jugend Tagung / Bildung mittlerer Standard		Name		spezifischer Kommentar	allgemeine Erklärung
	Vergleichswert 2019	pro ÜN	Vergleichswert 2019	pro ÜN	eigene Auswertung	pro ÜN		
Übernachtungen pro Bett	125		150					
Anzahl der Betten	120		120					
Auslastung (100% = Betten x 365)	34,25%		41,10%					
Übernachtungen	15.000		18.000		1			
rechnerische Verpflegungstage	15.000	100%	21.600	120%	1	100%		
rechnerische ÜN	15.000		18.000		1			
	<b>Bruttorechnung</b>		<b>Bruttorechnung</b>					

## Pos. Einnahmen

Pos.	Überschrift	2019	pro ÜN	2019	pro ÜN	eigene Auswertung	pro ÜN	spezifischer Kommentar	allgemeine Erklärung
1a	Übernachtungseinnahmen	270.000 €	18,00 €	396.000 €	22,00 €		-	€	Marktanpassung notwendig
1b	Verpflegungseinnahmen	195.000 €	13,00 €	396.000 €	22,00 €		-	€	Marktanpassung notwendig
<b>1</b>	<b>Beherbergungseinnahmen (U&amp;V)</b>	<b>465.000 €</b>	<b>31,00 €</b>	<b>792.000 €</b>	<b>44,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
2	Kantineneinnahmen	24.000 €	1,60 €	39.600 €	2,20 €		-	€	Wareneinsatz + 100 %
3	Wäscheeinnahmen	-	€	-	€		-	€	
4	Programmeinnahmen	45.000 €	3,00 €	54.000 €	3,00 €		-	€	Provisionen, eigene Pauschalprog.
	<b>ZWS operative Einnahmen</b>	<b>534.000 €</b>	<b>35,60 €</b>	<b>885.600 €</b>	<b>49,20 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		
5	Sonstige Erlöse	18.000 €	1,20 €	32.400 €	1,80 €		-	€	Ausleihe, Raummieten, Schadensausgl., Spenden, Telefonerst.
6	Betriebsmittelzuschüsse	-	€	-	€		-	€	Zuschüsse zur Führung des laufenden Betriebes
	<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>552.000 €</b>	<b>36,80 €</b>	<b>918.000 €</b>	<b>51,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		

## Betriebsausgaben

### Feste Kosten

7	Versicherung	8.250 €	0,55 €	9.900 €	0,55 €	-	€		Gebäude, Inventar/Einbruch/Vandalismus, Betriebshaftpflicht
8	Verwaltungskosten	9.000 €	0,60 €	10.800 €	0,60 €	-	€		Telefon, Porto, Bürobedarf, Fremdleistungen, Bankgebühren
9	Werbekosten	9.000 €	0,60 €	7.200 €	0,40 €	-	€		Prospekte, Werbebriefe, Anzeigen
10	KFZ Kosten	3.000 €	0,20 €	3.600 €	0,20 €	-	€		Inkl. Reisekosten, Fahrtkostenerstattung
	<b>ZWS feste Kosten</b>	<b>29.250 €</b>	<b>1,95 €</b>	<b>31.500 €</b>	<b>1,75 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		

### Bedingt

### belegungsabhängige Kosten

# Kostenvergleich

# KoVgl

		Kinder / Jugend einfacher Standard		Jugend Tagung / Bildung mittlerer Standard		Name			
		Vergleichswert 2019	pro ÜN	Vergleichswert 2019	pro ÜN	eigene Auswertung	pro ÜN		
								spezifischer Kommentar	allgemeine Erklärung
11a	Betriebskosten, Strom	18.000 €	1,20 €	21.600 €	1,20 €		- €	Preissteigerungen bis 2023 (> 80 %)	
11b	Betriebskosten, Heizung	18.000 €	1,20 €	21.600 €	1,20 €		- €	Preissteigerungen bis 2023 (100% - 350 %) (Öl 120 %, Gas 320 %)	Heizöl, Gas, Fernwärme
11c	Betriebskosten, Wasser	8.250 €	0,55 €	9.900 €	0,55 €		- €		Wasser und Abwasser
11d	Betriebskosten, Müll	5.250 €	0,35 €	6.300 €	0,35 €		- €		Müll, Fettabscheider
12	Reinigungs- und Verbrauchsmaterial	6.750 €	0,45 €	9.000 €	0,50 €		- €		Reinigungsmittel, Papierhandtücher, Toilettenpapier
13	Personalkosten	225.000 €	15,00 €	367.200 €	20,40 €		- €	2022 Erhöhungen (10-20%)	Auch PK für Fremdleistungen z.B. Reinigung usw.
	<b>ZWS bed. belabh. Kosten</b>	<b>281.250 €</b>	<b>18,75 €</b>	<b>435.600 €</b>	<b>24,20 €</b>		- €		
<b>Belegungsabhängige Kosten</b>									
14	Verpflegungskosten	69.000 €	4,60 €	103.700 €	4,80 €		- €	Preissteigerungen in 2022 (10-20%)	Wareneinsatz pro re VPT
15	Kantinenwaren	12.000 €	0,80 €	18.000 €	1,00 €		- €		Süßigkeiten, Getränke, Postkarten, Internet
16	Wäschereinigung	12.000 €	0,80 €	18.000 €	1,00 €		- €	Preissteigerungen in 2022 (10 %)	
17	Kleinmaterial, Ersatz	5.250 €	0,35 €	6.300 €	0,35 €		- €		Glühbirnen, Kleinwerkzeuge, Farbe, Schrauben, Betriebsstoffe
18	Instandhaltung, Wartung	30.000 €	2,00 €	36.000 €	2,00 €		- €		Reparaturen, Wartungen, Wartungsverträge
19	Programmkosten	31.500 €	2,10 €	37.800 €	2,10 €		- €		Honorare, Material, gekaufte Programme
20	Sonstige Kosten	6.000 €	0,40 €	7.200 €	0,40 €		- €		GEZ, GEMA, Blumendekoration, Wachhund, Zeitungen
21	n.a. VSt.				- €		- €		
	<b>ZWS belegungsabh. Kosten</b>	<b>165.750 €</b>	<b>11,05 €</b>	<b>227.000 €</b>	<b>12,61 €</b>		- €		
	<b>Betriebsausgaben</b>	<b>476.250 €</b>	<b>31,75 €</b>	<b>694.100 €</b>	<b>38,56 €</b>		- €		
	<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>552.000 €</b>	<b>36,80 €</b>	<b>918.000 €</b>	<b>51,00 €</b>		- €		
	<b>./. Betriebsausgaben</b>	<b>476.250 €</b>	<b>31,75 €</b>	<b>694.100 €</b>	<b>38,56 €</b>		- €		
	<b>Deckungsbeitrag 1</b>	<b>75.750 €</b>	<b>5,05 €</b>	<b>223.900 €</b>	<b>12,44 €</b>		- €		

## Verpflegungsmengenberechnung

<b>Haus:</b>	<b>Muster</b>		
<b>Jahr:</b>	<b>0</b>		

Mahlzeitenart	Menge	Anteil VP	Menge rechn. VP Tage
Frühstück	18.000	0,3	5.400
Lunchpaket		0,3	0
erweiterter Stehkaffee			
Kaffee/Tee mit kleinem Imbiss		0,1	0
Stehkaffee		0,05	0
Mittagessen	9.000	0,4	3.600
Kaffee u. Kuchen	500	0,2	100
Abendessen	12.000	0,3	3.600
Mitarbeitermittagessen		0,4	0
Grillen			0
Sonstiges			0
Sonderverpflegung			0
Einnahmen nur die Sonderverpflegung:		- €	
Verpflegungspreis am Tag für 3 Mahlzeiten:		- €	
<b>Gesamt rechn. Verpflegungstage</b>			<b>12.700</b>

Struktur der Belegung:	Tage	durchschn. Gästezahl	Übernachtungen
0 Gäste	50	0	
1 bis 20 Gäste	82	10	820
21 bis 40 Gäste	45	30	1.350
41 bis 60 Gäste	41	50	2.050
61 bis 80 Gäste	30	70	2.100
über 81 Gäste	117	103	12.051
<b>Summe 365 Tage/Jahr</b>	<b>365</b>		<b>18.371</b>

Struktur der Küchenbelastung:	gerundete Tage	Personen	Menge VP	Summe VP
	85	0	0	-
	65	40	1	2.600
	160	80	0,7	8.960
	55	8	0,3	132
<b>Summe 365 Tage/Jahr</b>	<b>365</b>			<b>11.692</b>

„Wenn du ein Schiff bauen willst, dann trommle nicht Männer und Frauen zusammen um Holz zu beschaffen, Aufgaben zu verteilen und Arbeit einzuteilen, sondern lehre sie die Sehnsucht nach dem weiten endlosen Meer.“

(Antoine de Saint-Exupery)



# Krause & Böttcher Bildungsstättenberatung

Beratung – Analyse – Schulung – Service

Beratung

Analyse

Schulung

Service

Krause & Böttcher - Bildungsstättenberatung GmbH

# Belegungsmanagement

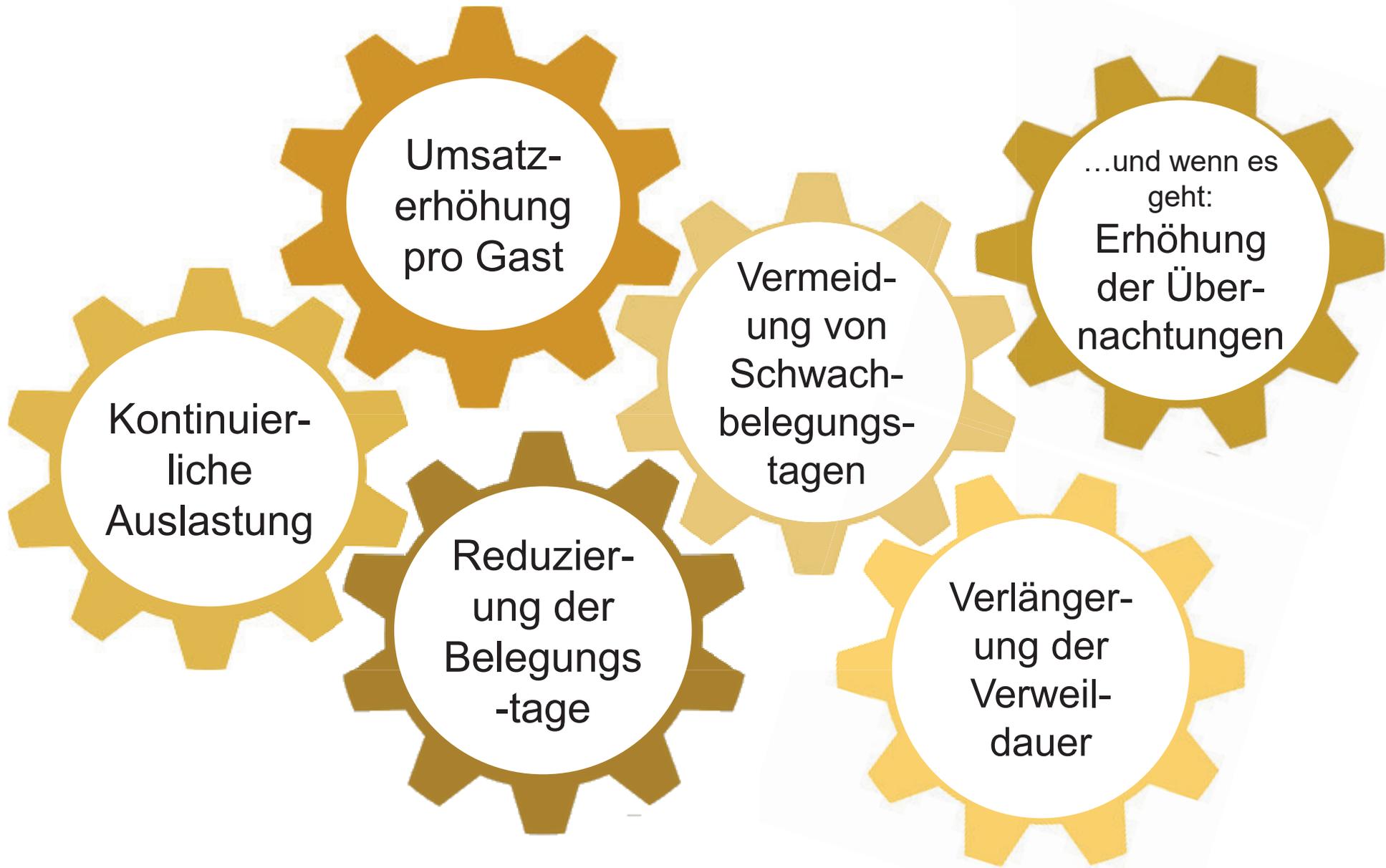
---



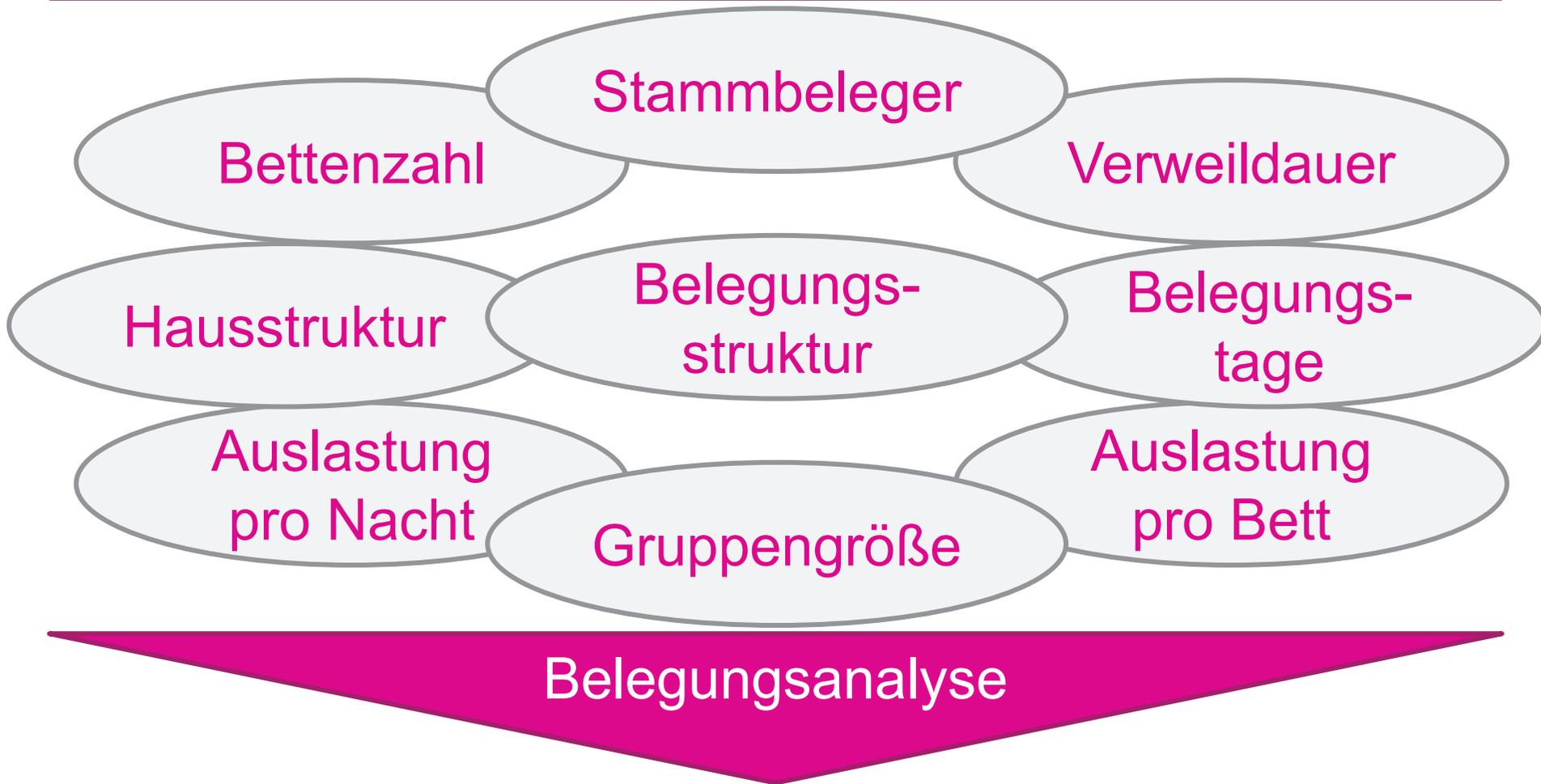
**Die Entwicklung und Durchführung aller Tätigkeiten, die zu einer Optimierung der Belegung – mit dem übergeordneten Ziel der Rentabilität – führen.**

# Verbesserung der Rentabilität

---



# Belegungsstrategie – Faktoren



Belegungssteuerung

**Nur wer seine Belegung kennt, kann sie verbessern!**

# Übernachtungsstruktur

## Übernachtungen

alle tatsächlichen Übernachtungen, keine Tagesgäste

## Übernachtungen pro Bett

Kat.	Art der Häuser	ÜN pro Bett und Jahr
1.	Jugendherbergen, Schullandheime: einfacher Standard, ländlicher Standort	120 - 150
2.	Jugendübernachtungs- und Bildungshäuser: Bindung an einen Jugendverband, einfacher Standard	140 - 185
3.	Bildungshäuser einfacher Standard: vorrangig Doppelzimmer, eher dezentraler Standort	140 - 185
4.	Bildungshäuser hoher Standard: vorrangig Einzel-, wenig Zwei-Bett-Zimmer, zentraler Standort	160 - 240

„Übernachtungen pro Bett“ bieten eine gute Vergleichbarkeit, da, anders als bei einer prozentualen Auslastungsbetrachtung, kein subjektiver Spielraum besteht.

# Übernachtungsstruktur

## Verweildauer

Anzahl der Gäste ÷ Übernachtungen

Kat.	Art der Häuser	Verweildauer in Tagen
1.	Jugendherbergen/Schullandheime: ländlicher Standort	2,4
2.	Freizeit- und Erholungsstätten: attraktive touristische Lage	2,8 – 4,0
3.	Bildungshäuser: dezentraler ländlicher Standort	2,1
4.	Bildungshäuser: zentraler Standort	1,8

Je kürzer die Verweildauer, desto mehr Gästegruppen sind erforderlich, um ein Haus auszulasten und desto höher ist der Arbeitsaufwand.

Jahr 1	Jahr 2
16.400 Übernachtungen	16.200 Übernachtungen
Verweildauer 2,0 Tage	Verweildauer 1,9 Tage
= 8.103 Gäste	= 8.432 Gäste
= 8.103 Einzelzimmernutzungen	= 8.432 Einzelzimmernutzungen

Trotz sinkender Auslastung in Jahr 2 fallen 329 zusätzliche Zimmerreinigungen an!

# Kapazitätsauslastung

## Öffnungstage & Schließzeiten

Service & Erreichbarkeit ↔ Kosteneinsparungen

- Politisch gewünschte „ganzjährige“ Öffnung
- Geringere Betriebskosten
- Geringere Personalkosten bzw. Urlaub oder Zeitausgleich

Lösungsansatz

Flexible Schließzeiten: Wenn erfahrungsgemäß mit keiner Belegung zu rechnen ist, sind Schließzeiten einzuplanen. Wenn doch eine große Anfrage kommt, sollte versucht werden, diese zu verschieben, ansonsten öffnen.

Was der „richtige Weg“ ist, muss jeder Träger eines Hauses auf Grund seiner Aufgabenstellung, Belegung und/oder seiner Kostenstruktur entscheiden.

# Kapazitätsauslastung

## Belegungstage

...alle Tage mit Gästen im Haus inkl. der An- und Abreisetage.

Mit der Anzahl der Belegungstage und deren prozentualer Auslastung wird ein wichtiger Kostenindikator deutlich, denn an diesen Tagen muss der Betrieb organisiert sein. Damit beeinflusst die Anzahl der Belegungsstage die Personalkosten erheblich.

## Auslastung pro Belegungstag

Bandbreite liegt zwischen 40 und 65 %

über 55 % → gut

über 60 % → sehr gut

# Kapazitätsauslastung

## Aktives Belegungsmanagement

= Belegungsorganisation und -steuerung

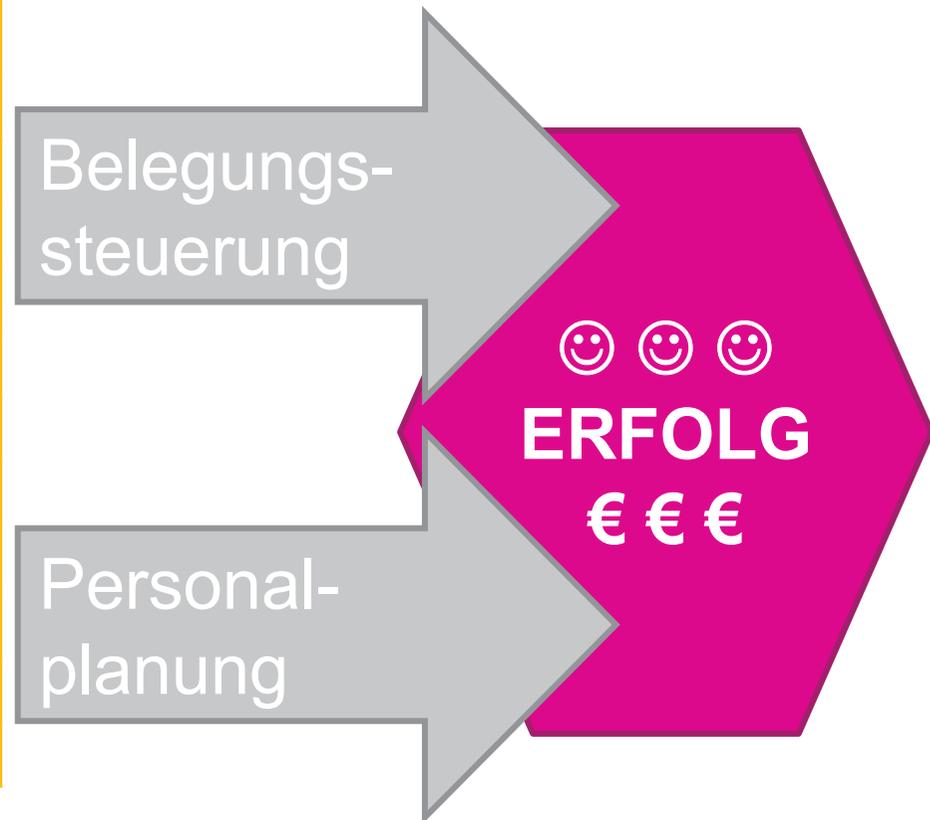
- Detaillierte Jahresvorplanung evtl. mit Schließzeiten
- Zusammenlegung von Kleinbelegungen an einem Termin, insbesondere in der belegungsschwachen Zeit
- Geplante Aussteuerung von Wochen bzw. Wochenenden, zunächst nur für Großbelegungen öffnen
- Flexible Reaktion auf Kundenanfragen und Buchungsverhalten
- Belegungswünsche von Kunden lassen sich steuern, dies sollte genutzt werden
- Zeitweise, saisonale Schließung von Häusern im Rahmen regionaler Hauszusammenschlüsse

# Kapazitätsauslastung

## Struktur der Belegung

= Gäste pro Nacht

Struktur der Belegung	Tage	Ø Gästezahl	ÜN
Schließzeit	10	0	0
0 Gäste	30	0	0
1 bis 20 Gäste	26	11	286
21 bis 40 Gäste	28	31	855
41 bis 60 Gäste	24	54	1.287
61 bis 80 Gäste	30	71	2.128
81 bis 100 Gäste	50	90	4.485
101 bis 120 Gäste	52	112	5.800
121 bis 140 Gäste	97	130	12.576
141 bis 160 Gäste	19	142	2.703
	<b>366</b>		<b>30.120</b>



# Kapazitätsauslastung

---

## Tagesgäste

...nutzen die Räume und die Infrastruktur des Hauses  
→ Verwaltungs- und Serviceaufwand!

Für Personalplanung und Kostenvergleich: Anrechnung dieser Gäste mit 60 % auf die Übernachtungszahl als „rechnerische Übernachtungen“. Diese Zahl ist aber nicht auf die Auslastung der Bettenkapazitäten zu beziehen.

Tagesveranstaltungen (mit erhöhtem Raumbedarf) sind erst anzunehmen, wenn die Übernachtungsgruppen eingebucht sind und diese Ressourcen nicht benötigt werden.

**Raumnutzungen dürfen keine Bettenbelegungen verhindern!**

# Kontakt

---

## Krause & Böttcher Bildungsstättenberatung GmbH

Schlossplatz 4  
91217 Hersbruck

 09151 70071  
 09151 70088

**Norbert Krause**

@krause@kb-bsb.de

 [www.bildungsstaettenberatung.de](http://www.bildungsstaettenberatung.de)