

# Hotelstudie Eutin



Georg Consulting  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 637 078 21  
Fax. 040 423 388 34

Büro Berlin  
Friedrichstraße 171  
10117 Berlin  
Tel. 030 344 084 998  
Fax. 030 344 084 999

[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

# Hotelstudie Eutin

Auftragnehmer:  
Georg Consulting GbR  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg

[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

Im Auftrag der  
Stadt Eutin

Hamburg, im Juli 2012

## Inhalt

	<b>Seite</b>
Hintergrund und Aufgabenstellung	4
Makrostandort Eutin	5
Tourismusdestination Eutin	12
Der deutsche Hotelmarkt 2011	28
Hotelmarkt Eutin	30
Angebotsstruktur Hotels	40
Angebotsstruktur Gastronomie	44
Standortkriterien nach Hoteltypen	48
Gesamtfazit Projektentwicklung Hotel Eutin	51
Standorte für Projektentwicklung in Eutin	56
Hotelkonzept Eutin	66
Hinweis/Disclaimer	76

# Hotelstudie Eutin

## Hintergrund und Aufgabenstellung

Eutin ist Kreisstadt des Kreises Ostholstein und verfügt über ein für die Stadtgröße hohes Freizeit- und Kulturangebot. Die „Eutiner Festspiele“ sind ein überregional bekanntes Kultur-Event. Die Einbettung Eutins in den Naturpark „Holsteinische Schweiz“ machen die Stadt zu einem beliebten Urlaubs- und Ausflugsziel. Ein besonderes Potenzial ergibt sich durch die 2016 in Eutin stattfindende Landesgartenschau, die zahlreiche Besucher aus der Region und ganz Deutschland anlocken wird. Davon wird, neben dem Tagestourismus und der Gastronomie, auch das Hotelgewerbe profitieren. Übergeordnet rückt die Region durch die Realisierung der festen Fehmarnbelt-Querung zunehmend in das öffentliche und internationale Interesse. Dadurch besteht auch für Eutin die Chance, vermehrt Urlauber aus den skandinavischen Ländern zu gewinnen und vom wachsenden Stop-Over- Tourismus zu profitieren.

Vor dem skizzierten Hintergrund wurde das Hamburger Beratungsunternehmen Georg Consulting von der Stadt Eutin mit der Erstellung eines Hotelentwicklungskonzeptes beauftragt, welches die Chancen und Risiken einer Hotelprojektentwicklung aufzeigt. Nach der Analyse des Makrostandortes Eutin sowie der Wirtschaftsstruktur Eutins wurden die wesentlichen Entwicklungen auf dem deutschen Hotelmarkt 2011 skizziert und die Tourismusdestination sowie der Hotelstandort Eutin näher untersucht. Nach dem Aufzeigen konkreter Standortanforderungen unterschiedlicher Hoteltypen wurden drei mögliche Hotelstandorte in Eutin hinsichtlich der Bebauung mit einem neuen Hotel identifiziert und Standortvorteile und Nachteile beschrieben. Auf der Basis der erlangten Kenntnisse wurde daraufhin ein konkretes Konzept für eine Hotelprojektentwicklung erstellt.

# Hotelstudie Eutin

## Makrostandort Eutin – Lage im Raum

Die Stadt Eutin ist die Kreisstadt des Kreises Ostholstein im östlichen Schleswig-Holstein und liegt rund 98 km nordöstlich von Hamburg, 40 km nördlich von Lübeck und 47 km südöstlich von Kiel.

Die A1, die von Fehmarn in Richtung Hamburg verläuft, befindet sich rd. 12 km östlich von Eutin. Zukünftig wird durch die geplante Fehmarnbelt-Querung eine feste Verbindung nach Dänemark realisiert.

Eutin verfügt über eine Haltestelle der Regionalbahn, die u. a. eine direkte Anbindung an Kiel und Lübeck gewährleistet. Die nächsten Flughäfen befinden sich in den Städten Lübeck und Hamburg.

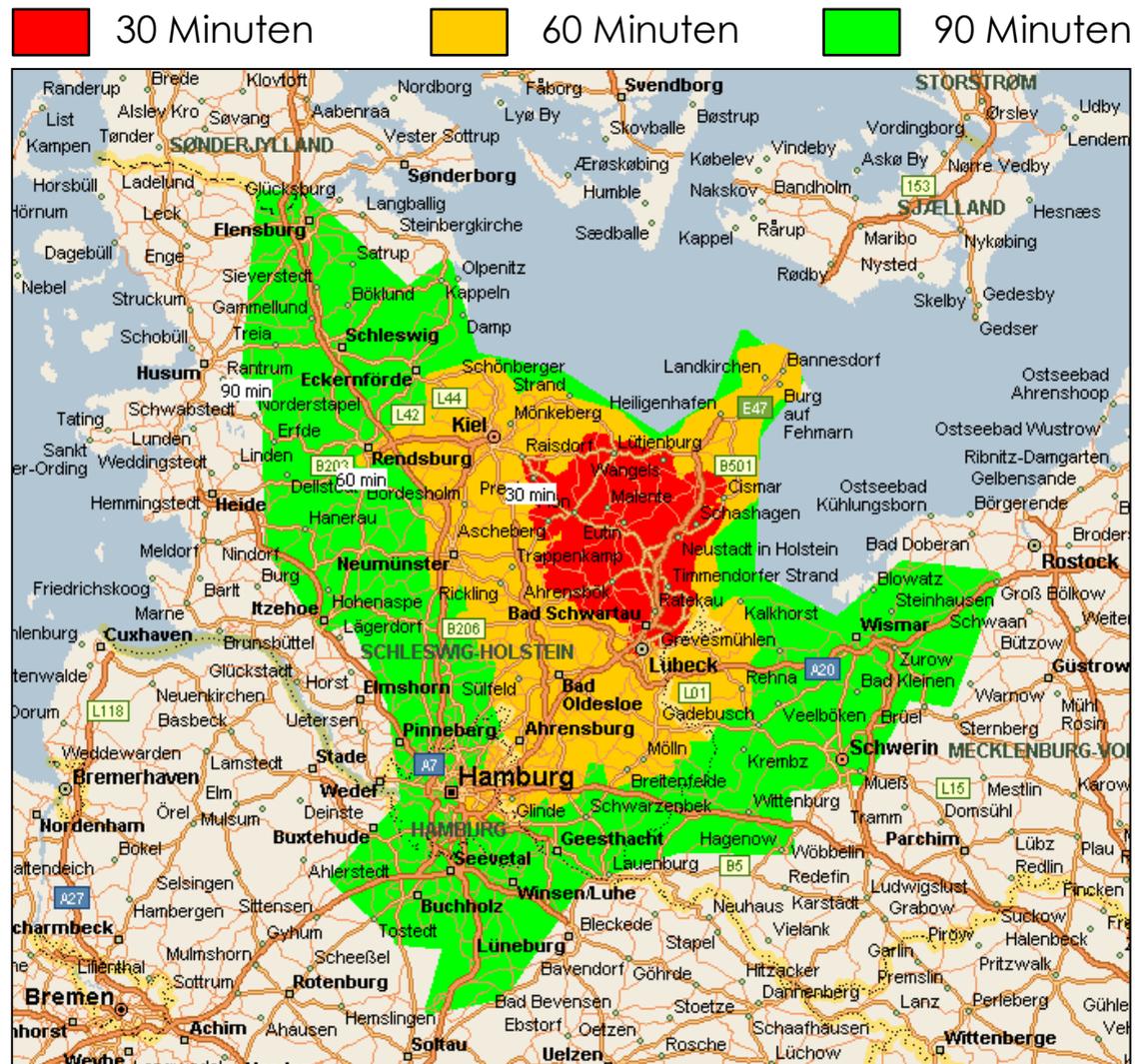


# Hotelstudie Eutin

## Makrostandort Eutin – Erreichbarkeit (PKW)

Die Stadt Eutin ist auf Grund des gut ausgebauten Straßennetzes gut zu erreichen. Innerhalb von 60 PKW-Fahrminuten ist sie von den Städten bzw. Quellmärkten Kiel, Lübeck und Hamburg und innerhalb von 90 Minuten aus den Städten Flensburg, Wismar und Schwerin erreichbar.

Durch den Bau der festen Fehmarnbelt-Querung wird Eutin künftig auch von Besuchern aus Dänemark, insbesondere von der Insel Seeland, schneller erreichbar sein. Damit erhöht sich das touristische Potenzial der Stadt deutlich. Durch den geplanten Ausbau der in Ost-West-Richtung verlaufenden A20, die derzeit bei Bad Segeberg endet, verbessert sich die Erreichbarkeit Eutins zusätzlich.



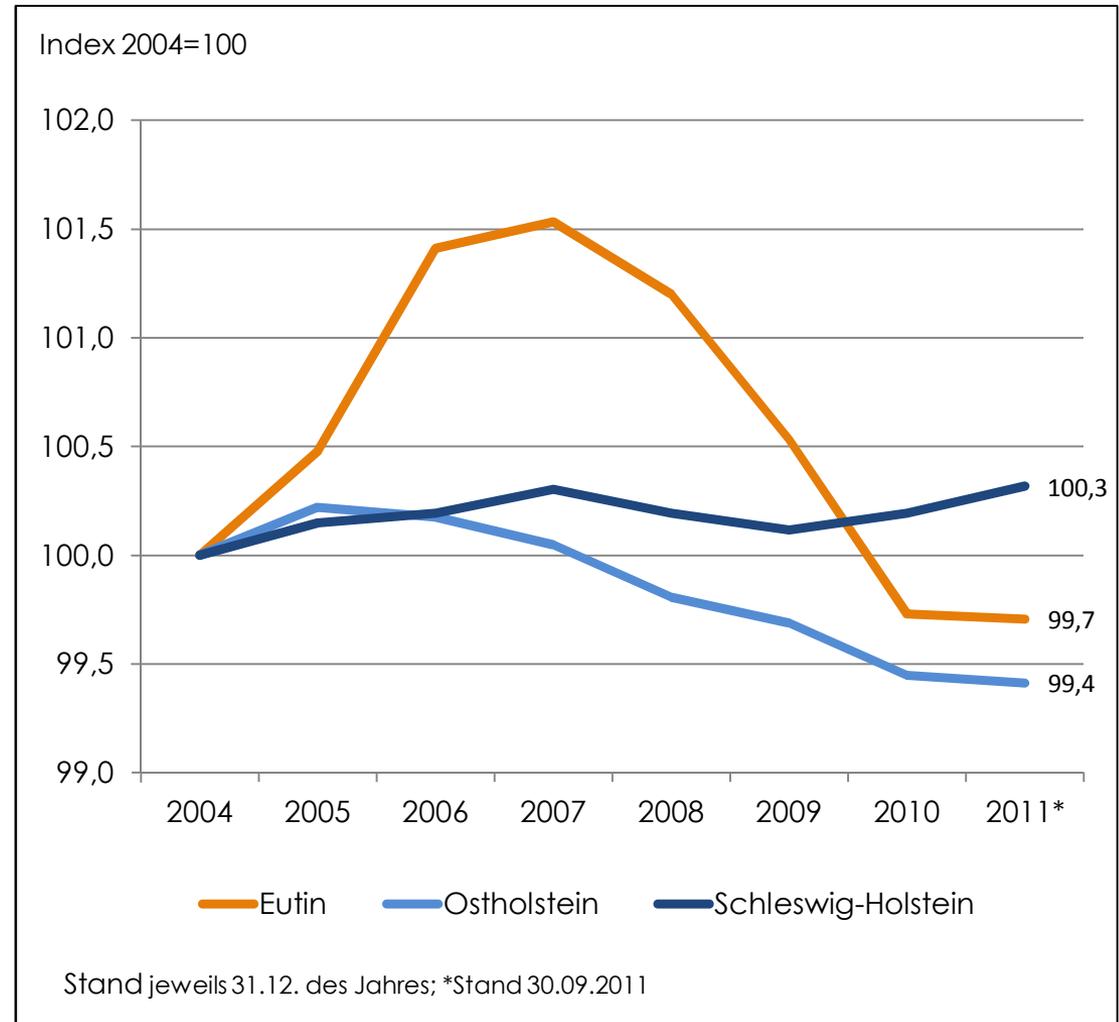
# Hotelstudie Eutin

## Makrostandort Eutin – Einwohnerentwicklung

Im September 2011 lebten 17.043 Menschen in Eutin. Nachdem die Zahl der Einwohner zwischen 2004 und 2007 noch angestiegen war, ging sie bis 2011 leicht um 1,8% zurück und lag knapp unter dem Niveau des Jahres 2004.

Im Kreis Ostholstein ist die Zahl der Einwohner hingegen bereits seit 2005 rückläufig und in Schleswig-Holstein lag sie 2011 nach einigen Schwankungen nur knapp über dem Wert des Jahres 2004.

Nach der aktuellen Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein wird die Zahl der Einwohner Eutins bis 2025 nur geringfügig um 1,3% sinken. Damit fällt der Bevölkerungsrückgang künftig weniger stark aus als in Schleswig-Holstein (ca. -2%) oder in den anderen Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes (ca. -5%).



# Hotelstudie Eutin

## Makrostandort Eutin – Kaufkraft

Die Stadt Eutin zeichnet sich im Bundesvergleich durch eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft aus. Die Kaufkraftkennziffer lag 2011 bei einem Wert von 100,3 im Jahr 2011 und damit 0,3% über dem Bundesdurchschnitt (BRD=100,0). Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner betrug 19.741 Euro (BRD: 19.684 Euro).

Die Kaufkraftkennziffer war 2011 deutlich höher als im Kreis Ostholstein (97,6) und lag nur leicht unter dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein (101,4).

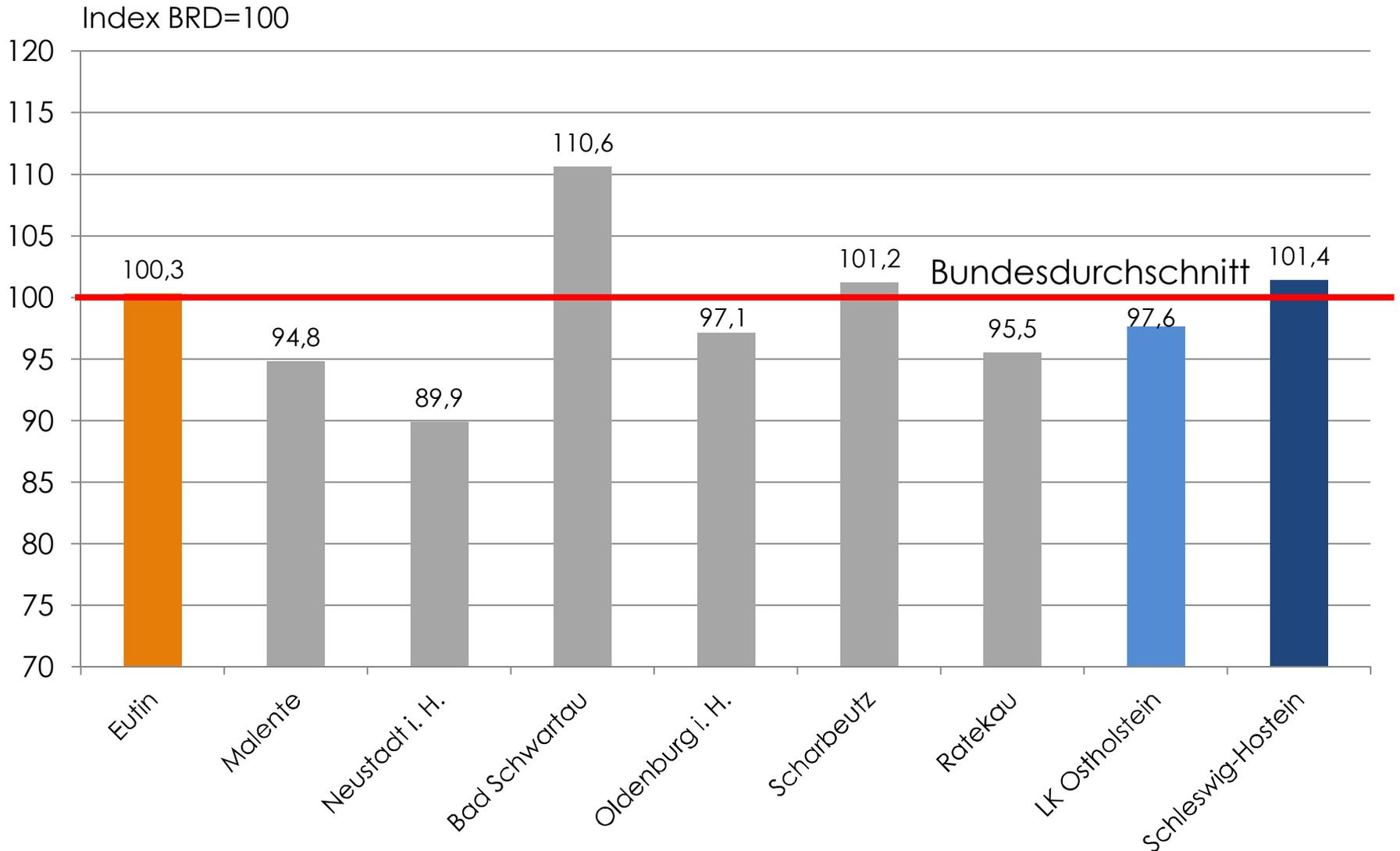
Auch im Vergleich mit anderen Städten in Ostholstein schneidet Eutin positiv ab. So weisen lediglich die Gemeinde Stockelsdorf (110,6), die Stadt Bad Schwartau (110,6) und die Gemeinde Scharbeutz (101,2) eine höhere Kaufkraftkennziffer auf.

Die leicht überdurchschnittliche Kaufkraft Eutins wirkt sich u. a. positiv auf den lokalen Einzelhandel sowie auf die Gastronomie aus.



# Hotelstudie Eutin

## Makrostandort Eutin – Kaufkraft im regionalen Vergleich

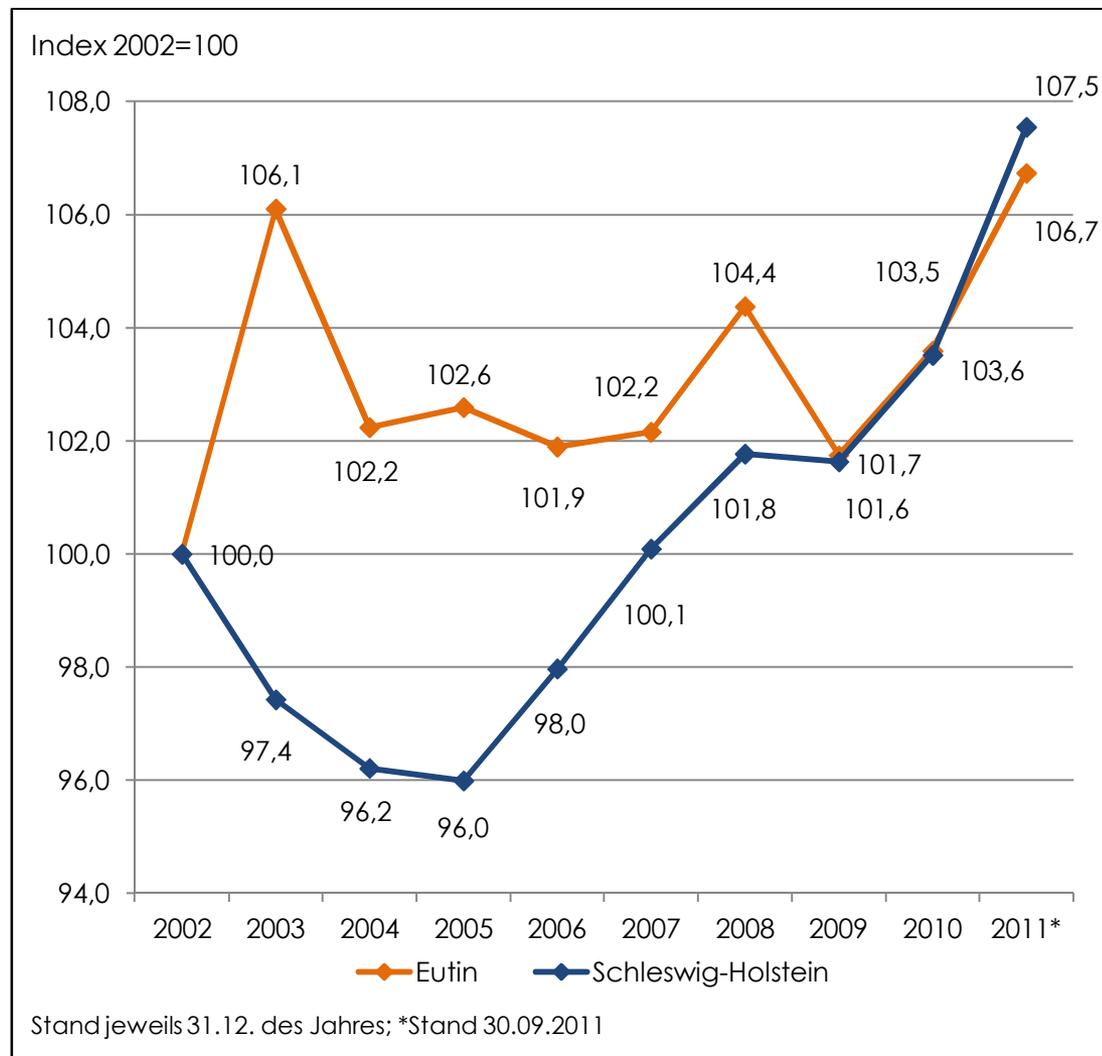


# Hotelstudie Eutin

## Makrostandort Eutin – Entwicklung der Zahl SVP-Beschäftigter

Ende September 2011 betrug die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (SVP-Beschäftigter) in Eutin 6.926. Zwischen den Jahren 2002 und 2011 ist die Zahl der SVP-Beschäftigten in Eutin insgesamt um 6,7% angestiegen, wobei die Entwicklung leichten Schwankungen unterlag, jedoch stets über dem Wert des Jahres 2002 lag.

In Schleswig-Holstein hingegen ist die die Zahl SVP-Beschäftigter zwischen 2002 und 2005 um 4,0% gesunken, dann aber stetig, bis auf einen leichten Rückgang zwischen 2008 und 2009 in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise, bis 2011 angestiegen. Ende September 2011 lag die Zahl SVP-Beschäftigter in Schleswig-Holstein 7,5% über dem Wert des Jahres 2002 und hat sich somit lediglich um 0,8 Prozentpunkte positiver als in Eutin entwickelt.



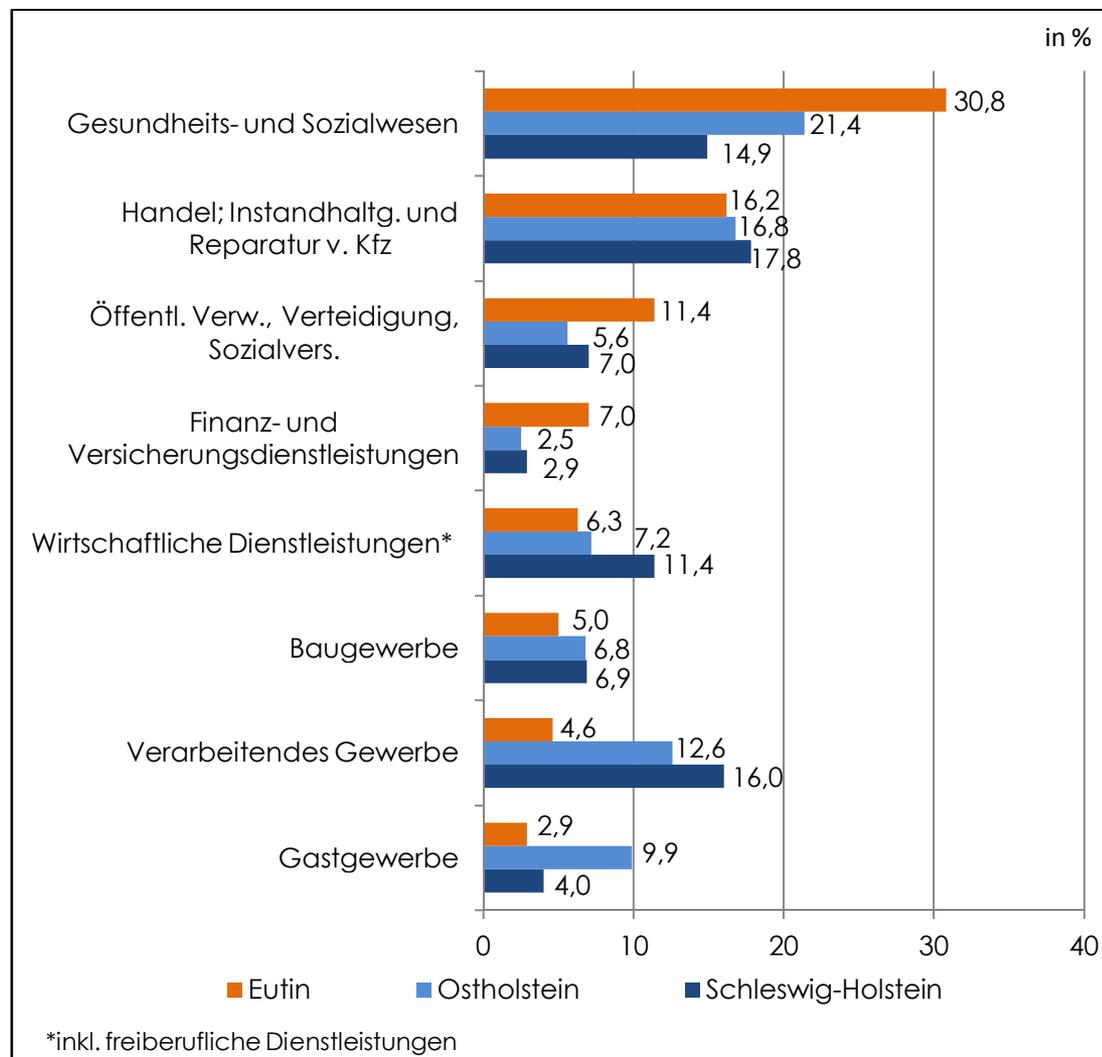
# Hotelstudie Eutin

## Makrostandort Eutin – Anteil der SVP-Beschäftigten an der Gesamtbeschäftigung in ausgewählten Wirtschaftszweigen

Mit einem Anteil von rd. 31% an allen SVP-Beschäftigten ist der Großteil der SVP-Beschäftigten in Eutin im Wirtschaftszweig „Gesundheits- und Sozialwesen“ beschäftigt, womit der Anteil deutlich höher ist, als im Durchschnitt Ostholsteins und Schleswig-Holsteins. Ebenfalls überdurchschnittliche viele SVP-Beschäftigte arbeiten in den Bereichen „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung“ sowie „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“.

In den Bereichen „Verarbeitendes Gewerbe“ und „Gastgewerbe“ liegt der Anteil SVP-Beschäftigter in Eutin deutlich unterhalb des Kreis- und Landesdurchschnitts.

Die Wirtschaftsstruktur Eutins lässt ein eher geringes Potenzial für Geschäftsreiseturismus erkennen.

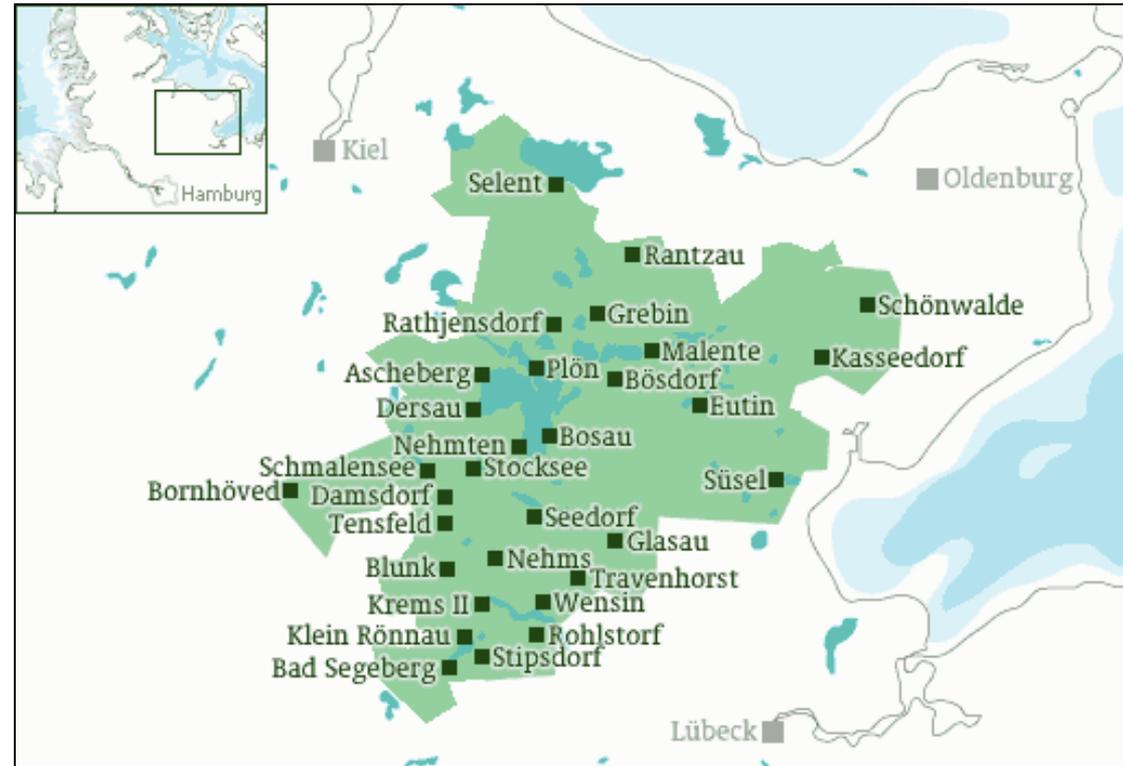


# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Impulsgeber Holsteinische Schweiz

Die Stadt Eutin liegt im östlichen Bereich der Holsteinischen Schweiz, die während der letzten Eiszeit entstanden ist. Das Landschaftsbild wird bestimmt von sanften Hügeln, kleinen Waldgebieten, Landwirtschaftsflächen und zahlreichen Seen. Der Naturpark Holsteinische Schweiz ist eine der bedeutsamsten Tourismusdestinationen Schleswig-Holsteins und Norddeutschlands, da sie ein vielfältiges Angebot im Bereich Naturtourismus anbietet. Zu den bedeutsamsten landschaftsbezogenen Aktivitäten gehören u. a. Wandern, Radfahren, Reiten, Golf, Angeln, Paddeln, Naherholung allgemein und Ausflugsschifffahrt. Daneben besteht die Möglichkeit zur Ausübung von Wintersport in Schönwalde am Bungsberg (300 m lange Abfahrtspiste mit Schlepplift).

### Abgrenzung des Naturparks Holsteinische Schweiz



Quelle: Naturpark Holsteinische Schweiz

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Anziehungspunkte in der Holsteinischen Schweiz (Auswahl)

Plöner Schloss



Wildpark Eekholt



Naturparkhaus in Plön



Rad- und Wanderwege



Bungsberg (168 m) im Winter



Seenlandschaft



# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Gästestruktur Holsteinische Schweiz

Im Jahr 2011 führte das NIT – Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH zum dritten Mal eine Befragung von Gästen der Holsteinische Schweiz durch. Demnach lassen sich 68% der Gäste der Holsteinischen Schweiz (insgesamt 762 Befragte) den Schleswig-Holstein-Zielgruppen zuordnen. Dabei handelt es sich um sog. „Best Ager“, „Neue Familien“ und „Anspruchsvolle Genießer“.

### Zielgruppen

- Bei 46% der Befragten handelt es sich „**Best Ager**“, d. h. um Personen im Alter zwischen 56 und 75 Jahren, die oftmals über große Kaufkraft und ein üppiges Zeitbudget verfügen und auch häufig außerhalb der Hochsaison reisen. Bei den Best Agern handelt es sich um eine touristische Zielgruppe mit Wachstumspotenzial.
- 11% der Befragten lassen sich der Gruppe der „**Neuen Familien**“ zuordnen. Hierbei handelt es sich um Haushalte mit kleinen Kindern und mittlerem bis hohem Einkommen.
- Weitere 11% der Befragten gehören zu den „**Anspruchsvollen Genießern**“, zu denen Singles zwischen 39 und 55 Jahren, Partnerschaften ohne Kinder von 26 bis 55 Jahre sowie Partnerschaften bis 55 Jahre mit erwachsenen Kindern gehören.

### Altersstruktur

- Die aus dem Inland stammenden Gäste der Holsteinischen Schweiz sind durchschnittlich 55,9 Jahre alt, womit sie im Vergleich mit der Bevölkerungsstruktur des deutschen Quellmarktes (Ø 47,2 Jahre) und dem Alter der deutschen Urlaubsreisenden insgesamt (Ø 46,1 Jahre) relativ alt sind. Knapp 67% der Gäste sind 50 Jahre und älter, nur 4% sind jünger als 30 Jahre.

### Kinder

- Bei 27% der inländischen Gäste der Holsteinischen Schweiz leben Kinder oder Jugendliche im Haushalt. Zum Vergleich: Der Anteil von Haushalten mit Kindern liegt bei der deutschen Bevölkerung bei 19%. Mit Kindern und Jugendlichen reisen jedoch lediglich 20% der Gäste. Wenn Kinder bei der Reise dabei sind, so sind diese am häufigsten zwischen 6 und 13 Jahre alt (12%). Jugendliche zwischen 14 und 17 Jahren zählen eher wenig zur Reisebegleitung und haben im Durchschnitt der Holsteinischen Schweiz lediglich einen Anteil von 6%.

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Gästestruktur Holsteinische Schweiz

### Reisebegleitung

- Knapp 90% der Gäste der Holsteinischen Schweiz reisen mit Begleitung. Die durchschnittliche Gruppengröße der Gäste der gesamten Holsteinischen Schweiz beträgt 2,6 Personen.

### Haushaltsnettoeinkommen

- 45% der inländischen Gäste lassen sich der höchsten Einkommensgruppe von 2.500 € und mehr zuordnen. In der gesamten deutschen Bevölkerung gehörten 2011 knapp 40% der Haushalte zu dieser Einkommensgruppe.

### Quellmärkte

- Die bedeutsamsten Quellmärkte der Besucher der Holsteinischen Schweiz sind das Land Nordrhein-Westfalen (31%) und Niedersachsen (19%), gefolgt von Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg und Bayern (jeweils 7%).

### Reisemotive

- Die wesentlichen Motivgruppen für die Gäste der Holsteinischen Schweiz sind:
  - Natürliche Aspekte (66%, Nettowert: Landschaft/Lage, Natur (Flora/Fauna), UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer)
  - Aktive Aspekte (40%, Nettowert: Radfahrmöglichkeiten, Möglichkeiten zum Wandern/Walking/Nordic Walking, Reitmöglichkeiten, Wassersportmöglichkeiten)
  - Gesunde Aspekte (32%, Nettowert: Klima/Luft, Gesundheits-/Wellnessangebot)
  - „Maritime Aspekte“ (25%, Nettowert: Maritime Atmosphäre, Strand/Meer/Baden, Wassersportmöglichkeiten)

### Aufenthaltsanlässe

- Für 81% der Gäste ist der Besuch der Holsteinischen Schweiz ein (Kurz-) Urlaub. Verwandtenbesuche in bezahlten Unterkünften (8%) und berufliche Anlässe (6%) spielen keine wesentliche Rolle.

### Reisearten

- Die wichtigsten Reisearten in der Holsteinischen Schweiz sind der Erholungsurlaub (69%), Natururlaub (22%), Radurlaub (19%), Aktivurlaub (13%) und Kulturreisen (11%).

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Gästestruktur Holsteinische Schweiz

### Aufenthaltsdauer

- Rund 36% der Aufenthalte in der Holsteinischen Schweiz umfassen eine Dauer von 5 bis 8 Tagen und knapp 29% eine Dauer von unter 4 Tagen (Kurzreisen). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der befragten Gäste der Holsteinischen Schweiz beträgt 7,9 Tage.

### Aktivitäten

- Die wichtigsten Aktivitäten der Besucher der Holsteinischen Schweiz sind Restaurant-/Café-Besuche (57%), „Faulenzen“, Wandern und Einkaufen (jeweils 37%) und Radfahren (36%). Daneben sind Strandbesuche (27%), Besichtigungen von Museen/Ausstellungen/Kirchen (25%) und Schwimmen/Baden im Meer (22%) beliebte Aktivitäten.

### Reiseausgaben

- Im Durchschnitt gaben die befragten Besucher der Holsteinischen Schweiz 1.056 € für ihre Reise aus (ohne An- und Abreise). Pro Tag und Person entfallen rund 31 € auf die Unterkunft und 26 € für sonstige Leistungen.

### Gästezufriedenheit

- Ihren gesamten Aufenthalt in der Holsteinischen Schweiz bewerten die Gäste überwiegend positiv (Ø Schulnote 1,9). Vor allem das Landschaftsbild (Ø 1,6), die Wander- und Walking-Möglichkeiten (Ø 1,7), die Erreichbarkeit (Ø 1,8), die Möglichkeiten zum Radfahren (Ø 1,8) und der Service (Ø 1,9) wurden positiv bewertet.
- Auch die Unterkünfte in der Holsteinischen Schweiz wurden sehr gut bewertet. Bei der Gastfreundlichkeit wurde die Ø Note 1,4 erreicht und beim Preis-Leistungs-Verhältnis die Ø Note 1,7.
- Die Gastronomie insgesamt in der Holsteinischen Schweiz wurde von den Gästen mit der Ø Note 2,0 bewertet, die Sauberkeit mit Ø 1,8, der Service und die Qualität mit jeweils Ø 1,9. Die Vielfalt und das Preis-Leistungs-Verhältnis wurden jeweils mit Ø 2,1 benotet.
- Bezüglich des Kulturangebotes erhielten die historischen/architektonisch interessanten Gebäude sowie die Herrenhäuser und Schlösser (Ø 2,0) die besten Bewertungen. Hingegen wurden Kunstmuseen/Galerien lediglich mit Ø 2,3 bewertet.

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Anziehungspunkte in Eutin

Schloss Eutin



Historischer Marktplatz



Alte Fachwerkhäuser



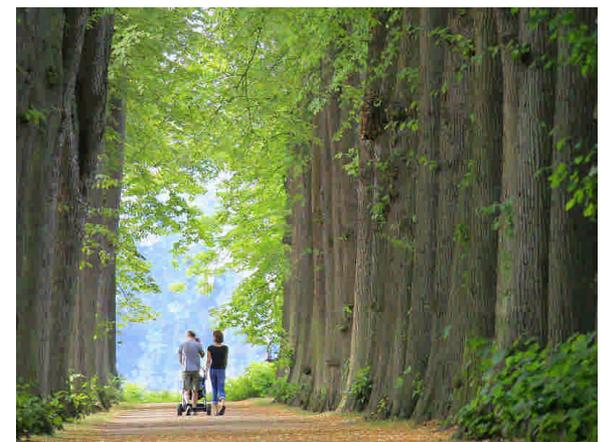
Seepromenade Eutin



Freilichtbühne (Eutiner  
Festspiele)



Schlossgarten



# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Gästestruktur Eutin

### Zielgruppen

- In Eutin ist der Anteil der Befragten, die sich der Zielgruppe „**Best Ager**“ zuordnen lassen, mit 49% im Vergleich zur Holsteinischen Schweiz (HS) insgesamt (46%) etwas höher.
- 12% der Befragten in Eutin lassen sich der Gruppe der „**Neuen Familien**“ zuordnen, womit der Anteil dieser Gruppe an allen Befragten auf einem Niveau mit der HS insgesamt (11%) ist.
- 7% der Befragten in Eutin gehören zu den „**Anspruchsvollen Genießern**“. Damit ist der Anteil dieser Zielgruppe in Eutin etwas geringer repräsentiert als in der HS insgesamt (11%).

### Altersstruktur

- Die aus dem Inland stammenden Gäste Eutins sind durchschnittlich 55,0 Jahre alt und nur geringfügig jünger als der Durchschnitt der Gäste der HS insgesamt (55,9 Jahre). Knapp 68% der Gäste Eutins sind 50 Jahre und älter, nur 4% sind jünger als 30 Jahre.

### Kinder

- Bei 22% der inländischen Gäste Eutins leben Kinder oder Jugendliche im Haushalt (HS: 27%). Mit Kindern und Jugendlichen reisen jedoch lediglich 16% der Gäste (HS: 20%). Wenn Kinder bei der Reise dabei sind, so sind diese am häufigsten zwischen 6 und 13 Jahre alt (13%). Jugendliche zwischen 14 und 17 Jahren zählen bei Gästen Eutins kaum zur Reisebegleitung und haben im Durchschnitt lediglich einen Anteil von 3% (HS: 6%).

### Reisebegleitung

- Knapp 80% der Gäste Eutins reisen mit Begleitung (HS: ca. 90%). Die durchschnittliche Gruppengröße der Gäste Eutins beträgt 2,4 Personen (HS: 2,6 Personen).

### Haushaltsnettoeinkommen

- Rund 37% der inländischen Gäste Eutins lassen sich der höchsten Einkommensgruppe von 2.500 € und mehr zuordnen (HS: 45%). Der Großteil der Besucher Eutins (47%) verfügt über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 bis 2.499 € (HS: 36%).

### Quellmärkte

- Die bedeutsamsten Quellmärkte der Besucher Eutins sind das Land Nordrhein-Westfalen (28%) und Niedersachsen (26%), gefolgt von Bayern und Hamburg (jeweils 6%) sowie Hessen (5%).

### Reisemotive

- Die wesentlichen Motivgruppen für die Gäste Eutins sind:
  - Natürliche Aspekte (67% (HS: 66%), Nettowert: Landschaft/Lage, Natur (Flora/Fauna), UNESCO- Weltnaturerbe Wattenmeer)
  - Aktive Aspekte (45% (HS: 40%), Nettowert: Radfahrmöglichkeiten, Möglichkeiten zum Wandern/Walking/Nordic Walking, Reitmöglichkeiten, Wassersportmöglichkeiten)
  - Gesunde Aspekte (34% (HS: 32%), Nettowert: Klima/Luft, Gesundheits-/Wellnessangebot)
  - „Maritime Aspekte“ (30% (HS: 25%), Nettowert: Maritime Atmosphäre, Strand/Meer/Baden, Wassersportmöglichkeiten)

### Aufenthaltsanlässe

- Für 84% der Gäste Eutins (HS: 81%) ist der Besuch der Holsteinischen Schweiz ein (Kurz-) Urlaub. Verwandtenbesuche in bezahlten Unterkünften (7%; HS: 8%) und berufliche Anlässe (9%; HS: 6%) spielen eher eine untergeordnete Rolle.

### Reisearten

- Die wichtigsten Reisearten in Eutin sind der Erholungsurlaub (72%; HS: 69%), Natururlaub (30%; HS: 22%), Radurlaub (22%; HS: 19%), Aktivurlaub (16%; HS: 13%) und Kulturreisen (13%; HS: 11%).

### Aufenthaltsdauer

- Rund 31% (HS: 36%) der Aufenthalte in Eutin umfassen eine Dauer von 5 bis 8 Tagen und knapp 26% (HS: 29%) eine Dauer von unter 4 Tagen (Kurzreisen). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der befragten Gäste in Eutin beträgt 8,6 Tage (HS: 7,9 Tage).

### Aktivitäten

- Die wichtigsten Aktivitäten der Besucher Eutins sind Restaurant-/Café-Besuche (60%; HS: 57%), Wandern (47%; HS: 37%), Radfahren (42%; HS: 36%) und Einkaufen (40%; HS: 37%). Daneben sind Strandbesuche (38%; HS: 27%), „Faulenzen“ (33%; HS: 37%), Besichtigungen von Museen/Ausstellungen/Kirchen (31%; HS: 25%) und Schwimmen/Baden im Meer (27%; HS: 22%) beliebte Aktivitäten.

### Reiseausgaben

- Im Durchschnitt gaben die befragten Besucher Eutins 975 € (HS: 1.056 €) für ihre Reise aus (ohne An- und Abreise). Pro Tag und Person entfallen rund 23 € (HS: 31 €) auf die Unterkunft und 21 € (HS: 26 €) für sonstige Leistungen.

### Gästezufriedenheit

- Ihren gesamten Aufenthalt in Eutin bewerten die Gäste überwiegend positiv (Ø Schulnote 1,9; HS: 1,9). Vor allem das Landschaftsbild (Ø 1,5; HS: 1,6), die Wander- und Walking-Möglichkeiten (Ø 1,7; HS: 1,7), die Erreichbarkeit (Ø 1,8; HS: 1,8), die Möglichkeiten zum Radfahren (Ø 1,8; HS: 1,8) und das Ortsbild/Architektur (Ø 1,9; HS: 2,2) wurden positiv bewertet.
- Auch die Unterkünfte in Eutin wurden sehr gut bewertet. Bei der Gastfreundlichkeit wurde die Ø Note 1,4 erreicht (HS: 1,4) und beim Preis-Leistungs-Verhältnis Ø 1,7 (HS: 1,7).
- Die Gastronomie insgesamt in Eutin wurde von den Gästen mit der Ø Note 2,2 (HS: 2,0) bewertet, die Sauberkeit mit Ø 2,0 (HS: 1,8), der Service mit Ø 2,0 (HS: 1,9) und die Qualität mit Ø 2,1 (HS: 1,9). Die Vielfalt wurde mit Ø 2,2 (HS: 2,1) und das Preis-Leistungs-Verhältnis mit Ø 2,3 (HS: 2,1) benotet.
- Bezüglich des Kulturangebotes in Eutin erhielten die historischen/architektonisch interessanten Gebäude, Konzerte/Theateraufführungen, Herrenhäuser und Schlösser (Ø 1,9) die besten Bewertungen.

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Gästestruktur Eutin

### Tages- und Bustouristen

Der Tagestourismus ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor Schleswig-Holsteins und auch Eutins. Jährlich kommen viele Tausend Menschen – Geschäftsreisende und Ausflügler – aus anderen Teilen Norddeutschlands und nur für wenige Stunden in die Städte und Urlaubsregionen des Nordens. Oftmals handelt es sich dabei um Reisegruppen, die mit dem Reisebus gezielt Ausflüge machen und die Region erkunden.

Diese Tages- und Bustouristen spielen jedoch für die Beherbergungsbetriebe in Eutin eine eher untergeordnete Rolle. Sie verlassen die Stadt nach Ihrem kurzen Besuch in der Regel wieder und übernachten zu Hause oder an Ihrem Urlaubsort, z. B. an den touristischen Küstenstandorten. Interessant ist diese Zielgruppe allerdings für die Gastronomie, da Gasthöfe oder größere Restaurants oftmals für die Mittags- oder Kaffeepause angesteuert werden.

In Eutin gibt es für die Tagestouristen zahlreiche Angebote und Sehenswürdigkeiten. Das Eutiner Schloss, das Ostholstein-Museum sowie die Eutiner Festspiele sind dabei besondere Anziehungspunkte für diese Zielgruppe. Aber auch für viele Radtouristen und Wanderer ist Eutin eine wichtige Station auf ihrer Reise. So führt z. B. der Europäische Fernwanderweg durch Eutin und es existieren zahlreiche mehrtägige Touren unter Themen wie „Binnenland und Waterkant“ oder „Die große Holsteinische Schweiz-Radtour“. Daneben ist Eutin eine Station von Tagestouristen, die mit dem Boot an der Uferpromenade anlegen, um die Stadt zu erkunden.



Quelle: Eigene Aufnahme (Brauhaus Eutin)



Quelle: Internet (Fähranleger Eutin)

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Veranstaltungen

Eutin bietet seinen Einwohnern und Besuchern eine Vielzahl an über das Jahr verteilte Veranstaltungen an, die ein breites Themenspektrum für unterschiedliche Zielgruppen abdecken und Besucher aus der Region und zum Teil aus ganz Deutschland anlocken. Dazu gehörten 2011 sowie im laufenden Jahr 2012 u. a.:

- Diverse Kunst-, Kultur- und Naturveranstaltungen (Märchenaufführungen, Vorlesungen, Ausstellungen, Konzerte, Naturführungen und -wanderungen), Informationsveranstaltungen (u. a. zum Betreuungsrecht) und Sportveranstaltungen (u. a. Tennis und Boule).

### **Highlights im Jahr 2012 sind u. a.:**

- Eutiner Konzertsommer (Mai bis Oktober 2012 am Jagdschlösschen am Ukleisee)
- Rosenstadt-Triathlon (24. Juni 2012)
- 62. Eutiner Festspiele (Juli bis August 2012) auf der Freilichtbühne im Schlossgarten
- Eutiner Weber-Tage (05. Juni bis 18. November 2012)
- Wochenmarkt-Jazz (Juni bis August 2012)
- Internationale Orgelwochen (12. August bis 23. September 2012) in der St. Michaelis Kirche
- Stadtfest und Großflohmart (25. und 26. August 2012)
- Schloss Eutin im Kerzenschein (28. Oktober 2012)
- Werkstatt der Engel (30. November bis 02. Dezember 2012) auf dem Wintermarkt am Schloss
- Lichterstadt Eutin (29. November 2012)

### **Highlights der kommenden Jahre**

- Internationales Bluesfest (17. bis 20. Mai 2013)
- Vielerley Feierey (07. und 08. September 2013)
- Landesgartenschau 2016 (LGS)

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Veranstaltungsflächen

Eutin sowie sein Umland besitzen zahlreiche Räumlichkeiten und Plätze, um Events, Vorträge, Ausstellungen u. ä. durchführen zu können. Der größte Veranstaltungsort ist die Freilichtbühne in Eutin mit 1.848 Plätzen gefolgt vom Schloss Eutin mit insgesamt 490 Plätzen in diversen Räumen sowie der St. Michaelis Kirche mit 420 Plätzen. Darüber hinaus gibt es kleinere Kapazitäten in Schulen, Bibliotheken und anderen Einrichtungen. Zahlreiche Hotels bieten ebenfalls Räumlichkeiten für Feste, Seminare und Tagungen an (siehe Kapitel Hotelstandort Eutin). Für ein neues Hotel stehen bei Bedarf also zahlreiche innenstadtnahe Räumlichkeiten zur Durchführung von Veranstaltungen zur Verfügung. Daneben kann ein neues Hotel jedoch auch von extern durchgeführten Veranstaltungen profitieren, da hierdurch die Nachfrage nach Hotelzimmern ansteigt.

### Veranstaltungsflächen in Eutin und Umgebung

Raum	Anschrift	Raumgröße	Kapazität	Bestuhlung	Bühne (Größe)
Jagdschlösschen am Ukleisee	Zum Ukleisee 19 (Sielbeck)	k. A.	100	ja	keine
Schlossterrassen	Schlossplatz 3 (Innenstadt)	k. A.			
C.-M.-von-Weber-Gymnasium, Aula	Plönerstr. 15 (Innenstadt)	k. A.	120	ja	ja
Johann-Heinrich-Voß-Schule, Aula	Bismarckstr. 14 (Innenstadtnah)	k. A.	230	ja	ca. 30 m <sup>2</sup>
Schloss Eutin, Rittersaal	Schlossplatz (Innenstadt)	k. A.	150	div. Bestuhlung mögl.	nein
Schloss Eutin, Alte Küche	Schlossplatz (Innenstadt)	k. A.	70	div. Bestuhlung mögl.	nein
Schloss Eutin, Turmzimmer	Schlossplatz (Innenstadt)	k. A.	20	div. Bestuhlung mögl.	nein
Schloss Eutin, Kapelle	Schlossplatz (Innenstadt)	k. A.	150	vorhanden	nein
Schloss Eutin, Orangerie	Schlossplatz (Innenstadt)	k. A.	100	100 Stühle	nein
Bürstenfabrik		k. A.			
Eutiner Festspiele, Operscheune		k. A.			
Eutiner Festspiele, Freilichtbühne		k. A.	1.848	ja	zur Festspielzeit
St. Michaelis-Kirche (ev.)		k. A.	420		
St. Elisabeth-Kirche (kath.)		k. A.			
Kreisbibliothek		k. A.			
Landesbibliothek	Schlossplatz 4 (Innenstadt)	k. A.	80	mögl.	nein
OH-Museum	Schlossplatz 1 (Innenstadt)	EG 300m <sup>2</sup> , Dach 170m <sup>2</sup>	372	max.120	ja, 6 Bühnenpodeste
Wasserturm Eutin	Wilhelmstraße	ca. 30m <sup>2</sup>	40	30 Stühle	nein
Dr. Koppe-Saal, Residenz Wilhelmshöhe	Wilhelmshöhe 4 (Fissau)	200 m <sup>2</sup>		200	4x3m
Saal "Kellersee", Residenz Wilhelmshöhe	Wilhelmshöhe 4 (Fissau)	110m <sup>2</sup>		140	

Quelle: Stadt Eutin; eigene Darstellung

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Impulsgeber LGS

Im April 2012 erhielt die Stadt Eutin von der Landesregierung Schleswig-Holstein den Zuschlag für die Durchführung der Landesgartenschau (LGS) 2016. Die Stadt sieht damit die Möglichkeit, die Kernziele der Eutiner Stadtentwicklung, die u. a. im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), des Wohnungsmarktkonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet wurden, umzusetzen. Das entwickelte Konzept für die Landesgartenschau wurde aus den lokalen Stärken und Potenzialen entwickelt und konzentriert sich gleichzeitig auf Themen und Bereiche mit großem Handlungsbedarf und auf in das Stadtgefüge integrierte Flächen. Die wesentlichen Handlungsfelder sind:

- Innenstadt
- Wege und Mobilität
- Wohnen und Soziales
- Kultur, Freizeit, Tourismus und Umwelt
- Identität, Stadtgeschichte und Baukultur

Für 12 räumliche Teilbereiche wurden städtebauliche und funktionale Mängel identifiziert, in denen konkrete Maßnahmen erarbeitet werden sollen. Fünf räumliche Handlungsschwerpunkte sind Teil des Ausstellungskonzeptes für die LGS bzw. tragen unter dem Mobilitätsaspekt (Bahnhof und Eingang Innenstadt) zur benötigten Infrastruktur bei.

Die LGS wird voraussichtlich viele Urlauber, insbesondere Tagestouristen und zum Teil auch Übernachtungsgäste, nach Eutin locken und stellt daher auch einen wichtigen Impuls für ein neues Hotel dar.

### Räumliche Handlungsschwerpunkte für Eutin



Quelle: Stadt Eutin

# Hotelstudie Eutin

## Tourismusdestination Eutin – Ausstellungsfläche LGS

Die Ausstellungsfläche der LGS Eutin 2016 umfasst nahezu den kompletten Uferabschnitt Eutins entlang des großen Eutiner Sees sowie die angrenzenden Flächen. Dazu gehören u. a. der Seepark, die Stadtbucht, der Seescharwald, der Uferwanderweg, der Schlossgarten und der Küchengarten, das Festspielareal sowie der Bahnhof und die Innenstadt.



- Eutin weist eine gute Lage und Erreichbarkeit in Schleswig-Holstein auf. Die Stadt ist über die A1 gut an der überregionale Straßennetz angeschlossen. Innerhalb von 90 Minuten PKW-Fahrzeit ist Eutin für Besucher aus den Städten Kiel, Flensburg, Hamburg und Schwerin erreichbar. Mit dem Bau der festen Fehmarnbelt-Querung wird perspektivisch die Erreichbarkeit aus den skandinavischen Ländern erheblich verbessert.
- Die Zahl der Einwohner in Eutin ist seit einigen Jahren leicht rückläufig. Bis zum Jahr 2025 wird sie voraussichtlich geringfügig um 1,3% abnehmen und sich somit stabiler entwickeln, als der Durchschnitt Schleswig-Holsteins und der anderen Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes.
- Die Kaufkraftkennziffer Eutins lag mit 100,3 im Jahr 2011 leicht über dem Bundesdurchschnitt (BRD=100), deutlich über dem Durchschnitt des Kreises Ostholstein (97,6) und nur leicht unter dem Durchschnitt Schleswig-Holsteins (101,4).
- Die Zahl der SVP-Beschäftigten ist in den letzten Jahren angestiegen. Fast jeder dritte SVP-Beschäftigte in Eutin ist im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen beschäftigt. Im Gastgewerbe sind lediglich 2,9% aller SVP-Beschäftigten beschäftigt, womit dieser Anteil deutlich unter dem Durchschnitt des Kreises Ostholstein und des Landes Schleswig-Holstein liegt.
- Eutin befindet sich im östlichen Bereich des Reisegebietes Holsteinische Schweiz mit seiner attraktiven Landschaft und zahlreichen touristischen Angeboten. Es gibt zahlreiche Betätigungsmöglichkeiten in der Natur und Anziehungspunkte in den Städten und Gemeinden, wie z. B. Schlösser, Museen, Freizeitanlagen und Veranstaltungen (Eutiner Festspiele, etc.).
- Insgesamt betrachtet ist Eutin eine attraktive Stadt unweit der Ostsee mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Stadt selbst sowie im Umland.
- Die Befragung von Gästen der Holsteinischen Schweiz im Jahr 2011 durch das NIT hat gezeigt, dass die Best Ager, Familien und die anspruchsvollen Genießer sowohl im Reisegebiet Holsteinische als auch in der Stadt Eutin die wesentlichen Nachfragegruppen darstellen. Das Durchschnittsalter der Gäste liegt auf Grund des hohen Anteils der Best Ager mit 55,9 bzw. 55,0 Jahren deutlich über dem Durchschnittsalter der deutschen Bevölkerung (47,2 Jahre).

- Der Anteil der Gäste, die mit Kindern oder Jugendlichen die Holsteinische Schweiz oder Eutin besuchen ist mit 20% bzw. 16% relativ gering, woraus auch die geringe Gruppengröße von 2,6 bzw. 2,4 Personen resultiert.
- Zwischen 37% und 45% der Gäste Eutins und der Holsteinischen Schweiz verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.500 € und mehr und zählen damit zu kaufkraftstarken Zielgruppen.
- Entsprechend der naturräumlichen Attraktivität des Reisegebietes Holsteinische Schweiz gehören die natürlichen, aktiven, gesunden und maritimen Aspekte zu den wesentlichen Motiven der Gäste für einen Besuch der Holsteinischen Schweiz und Eutins. Die wichtigsten Reisearten sind der Erholungsurlaub, der Natururlaub, der Radurlaub, der Aktivurlaub und Kulturreisen. Berufliche Reisen spielen eine eher untergeordnete Rolle. Die wichtigsten Aktivitäten der Besucher sind daher freizeitorientiert und umfassen vor allem Restaurant-/Café-Besuche, Wandern, Radfahren und Einkaufen.
- Der Großteil der Gästebesuche umfasst einen Zeitraum von 5 bis 8 Tagen sowie Kurzaufenthalte von unter 4 Tagen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der befragten Gäste liegt zwischen 7,9 und 8,6 Tagen.
- Insgesamt lässt sich bei den Gästen der Holsteinischen Schweiz und Eutin eine hohe Zufriedenheit mit ihrem Aufenthalt feststellen. Besonders positiv wurden dabei die Unterkünfte bewertet. Hingegen wurden die gastronomischen Angebote etwas negativer beurteilt, jedoch noch mit einem guten Gesamtergebnis.
- Die LGS 2016 bietet gute Möglichkeiten, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept, im Wohnungsmarktkonzept und im Einzelhandelskonzept erarbeiteten Ziele umzusetzen.
- **Insgesamt betrachtet bietet der Makrostandort positive Rahmenbedingungen für ein neues Hotel in Eutin. Entsprechend der wichtigsten Zielgruppen Eutins und der Holsteinischen Schweiz kommt aus Sicht des Makrostandortes in erster Linie ein Urlaubshotel in Frage, da Geschäftsreisende nur einen sehr geringen Anteil an allen Besuchern haben. Auf Grund des hohen Anteils an Tagestouristen wird wahrscheinlich auch das gastronomische Angebot bei der Etablierung eines Hotels eine hohe Bedeutung haben.**

# Hotelstudie Eutin

## Der deutsche Hotelmarkt 2011

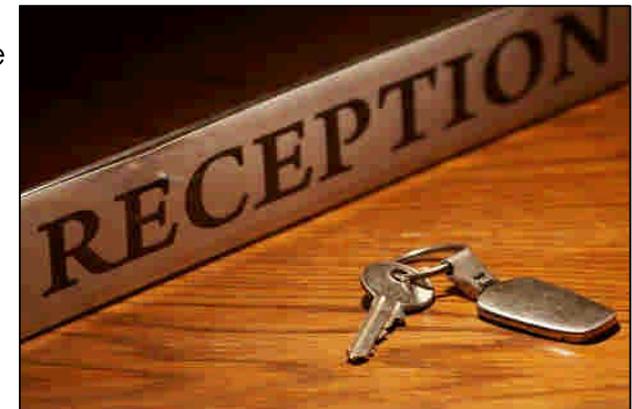
- Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland nach der Wirtschafts- und Finanzkrise, die im Herbst 2008 begann, hat im Verlauf des Jahres 2011 zu einer weitestgehend positiven Entwicklung in der Hotellerie beigetragen.
- Die Zahl der Übernachtungen in der Hotellerie (Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen) stieg im Jahr 2011 um 5,5% auf 240,8 Mio. an (Vorjahr 228,3 Mio.). Dabei erreichte die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland mit 63,7 Mio. eine neue Rekordmarke. Gegenüber 2010 (60,3 Mio.) stieg sie mit +5,7% deutlich an. Das Angebot an Hotelbetten wuchs 2011 um 1,4% und somit langsamer als die Nachfrage – mit positiven Effekten auf die Auslastung. Die durchschnittliche Zimmerauslastung der Hotellerie stieg von 63,3% auf 65,1% (+2,7%). Die Bettenauslastung der letzten Jahre schwankte zwischen 35,7% und 38,6%, jedoch haben die Quoten nur eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Hotellerie Zimmer und nicht Betten vermietet.
- Hinsichtlich der Gemeindegröße konnte die höchste Zimmerauslastung mit 68,6% in den größeren Städten (über 500.000 Einwohner) festgestellt werden. In kleineren Städten (unter 250.000 Einwohner) betrug sie 57,0%.
- Bezüglich der Klassifizierung hatten Hotels mit 2 oder weniger Sternen mit 72,4% die höchste durchschnittliche Zimmerauslastung. Hotels mit 3 Sternen und 3 Sternen Superior hatten 2011 eine durchschnittliche Auslastung von 65,1%.
- Die positivste Entwicklung der Zimmerauslastung gegenüber 2010 ließ sich mit +4,6% in den kleineren Städten gefolgt von den mittleren Städten (zw. 250.000 und 500.000 Einwohnern) mit 3,2% und den größeren Städten mit 1,9% beobachten.
- Hinsichtlich der Klassifizierung hatten Hotels mit 4 Sternen und 4 Sternen Superior mit +2,6% sowie Hotels mit 2 oder weniger Sternen mit +2,3% die positivsten Entwicklungen bei der Zimmerauslastung. Bei Hotels mit 3 Sternen und 3 Sternen Superior hat sich die Zimmerauslastung um +1,9% erhöht.
- Die Entwicklung der Aufenthaltsdauer der Gäste zeigte in den letzten Jahren einen deutlichen Trend hin zu kürzeren Reisen. In der Hotellerie blieb die durchschnittliche Aufenthaltsdauer zwischen den Jahren 2008 und 2011 mit 2,1 Tagen konstant. Im gesamten Beherbergungsgewerbe blieb die Aufenthaltsdauer mit durchschnittlich 2,7 Tagen auf dem gleichen Niveau wie im Jahr 2010.



# Hotelstudie Eutin

## Der deutsche Hotelmarkt 2011

- Der durchschnittliche Brutto-Zimmerpreis (ohne Frühstück, mit Mehrwertsteuer) stieg gegenüber 2010 um 1,4% auf 98,50 €. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) stieg um 4,2% von 58 € im Jahr 2010 auf 60 € im Jahr 2011.
- Die höchste Steigerung des Zimmerertrages konnte 2011 gegenüber 2010 mit +6,4% auf 45 € bei den kleineren Städten und mit +6,1% auf 52 € bei den mittleren Städten beobachtet werden. Bei den größeren Städten war der Zuwachs mit +2,5% auf 67 € deutlich geringer.
- Hinsichtlich der Klassifizierung hatten Hotels mit 5 Sternen und 5 Sternen Superior mit +5,0% auf 94 € sowie Hotels mit 4 Sternen und 4 Sternen Superior mit +3,5% auf 53 € den höchsten Zuwachs beim Zimmerertrag. Bei Hotels mit 3 Sternen und 3 Sternen Superior betrug der Zuwachs nur 0,8% auf 39 € und bei Hotels mit 2 und weniger Sternen lediglich +1,7% auf 42 €.
- Die Zahl der Hotelgesellschaften und -gruppen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. 1985 gab es lediglich 41 Gesellschaften und Gruppen, 2000 bereits 121. Bis 2011 ist die Zahl weiter auf 175 angestiegen, wobei sich allein zwischen 2010 und 2011 ein Zuwachs von 23 Gesellschaften (+15%) feststellen lässt. Parallel zu dieser Entwicklung ist auch die Zahl der Hotels gestiegen. Im Jahr 2011 waren 3.869 Hotels im Besitz der 175 Hotelgesellschaften und -gruppen (2010: 3.765 Hotels).
- Laut der Prognose des Hotelverbandes Deutschland (IHA) wird für das laufende Jahr 2012 mit einer Steigerung der Übernachtungszahl um 1% bis 2% gerechnet.
- Ende 2011 ließen sich in einem 3-Jahres-Vorausschau 498 Hotelbauprojekte identifizieren, mit einem deutlichen Zuwachs im Bereich der 3- und 4-Sterne-Häuser.
- Sollten alle 498 angekündigten Hotelbauprojekte realisiert werden, kommen in den nächsten drei Jahren voraussichtlich weitere 65.953 Hotelzimmer auf den deutschen Hotelmarkt.



# Hotelstudie Eutin

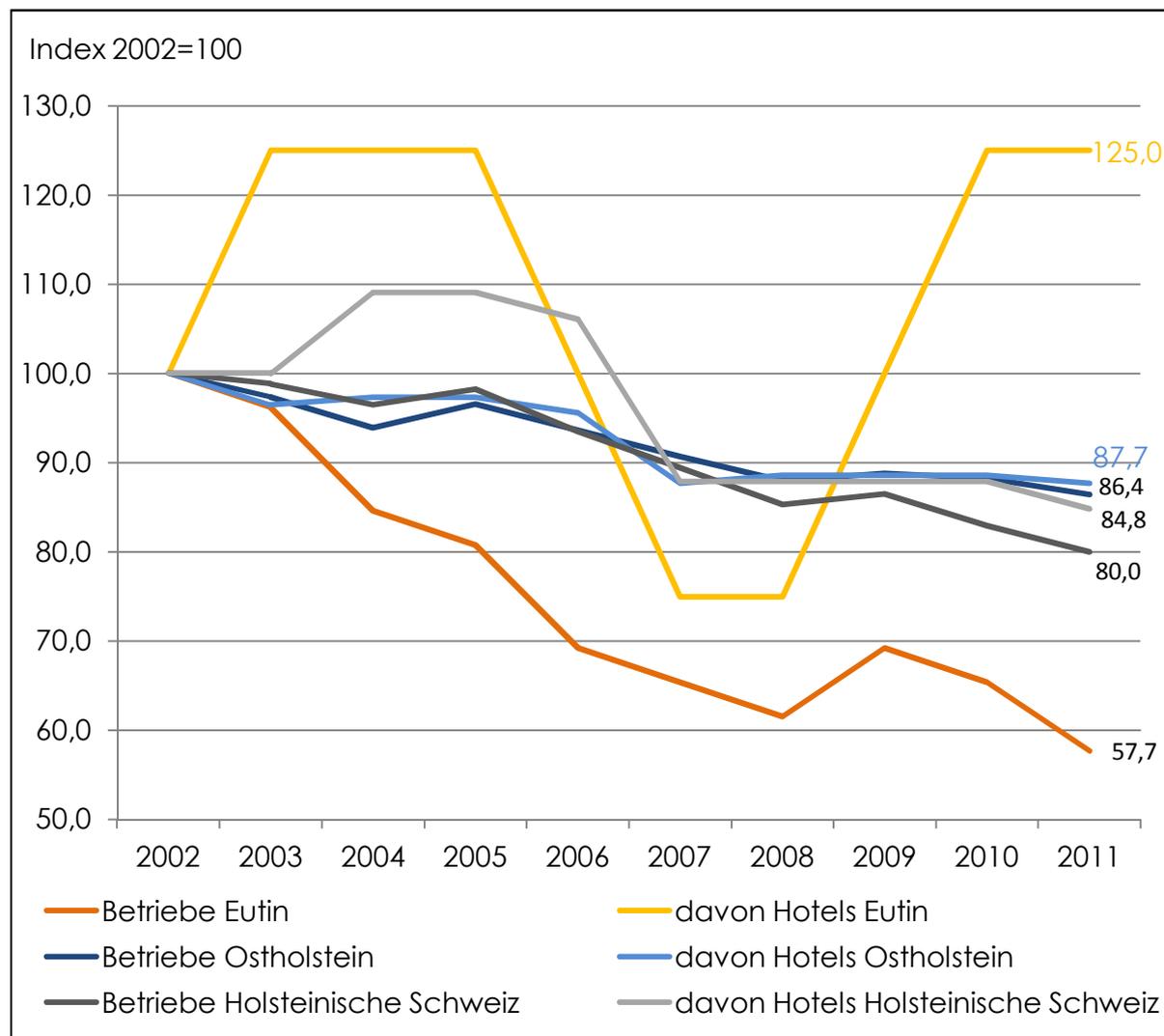
## Hotelmkt Eutin – Entwicklung der Zahl der Betriebe\*

Zwischen 2002 und 2011 ist die Zahl der Beherbergungsbetriebe mit 9 und mehr Betten in Eutin um 42,3% von 26 auf 15 zurückgegangen. Gleichzeitig ist das geringe Angebot an Hotels im Zeitverlauf relativ stabil geblieben und zuletzt wieder von 3 Betrieben im Jahr 2008 auf 5 Betriebe im Jahr 2010 angestiegen. Der hohe Rückgang der Betriebe insgesamt ist in Eutin also eher auf einen Rückgang der Zahl an Pensionen etc. zurückzuführen.

Im Kreis Ostholstein ist die Zahl der Betriebe im gleichen Zeitraum um 13,6% auf 1.049 und die der Hotels um 12,3% auf 100 gesunken.

Im Reisegebiet Holsteinische Schweiz ging die Zahl der Betriebe bis 2011 um 20,0% auf 136 und die Zahl der Hotels um 15,2% auf 28 zurück.

Im Vergleich zeigt sich in Eutin ein starker Rückgang der Zahl der Beherbergungsbetriebe insgesamt, wobei die Zahl der Hotels in den letzten Jahren stabil und zuletzt leicht ansteigend war.



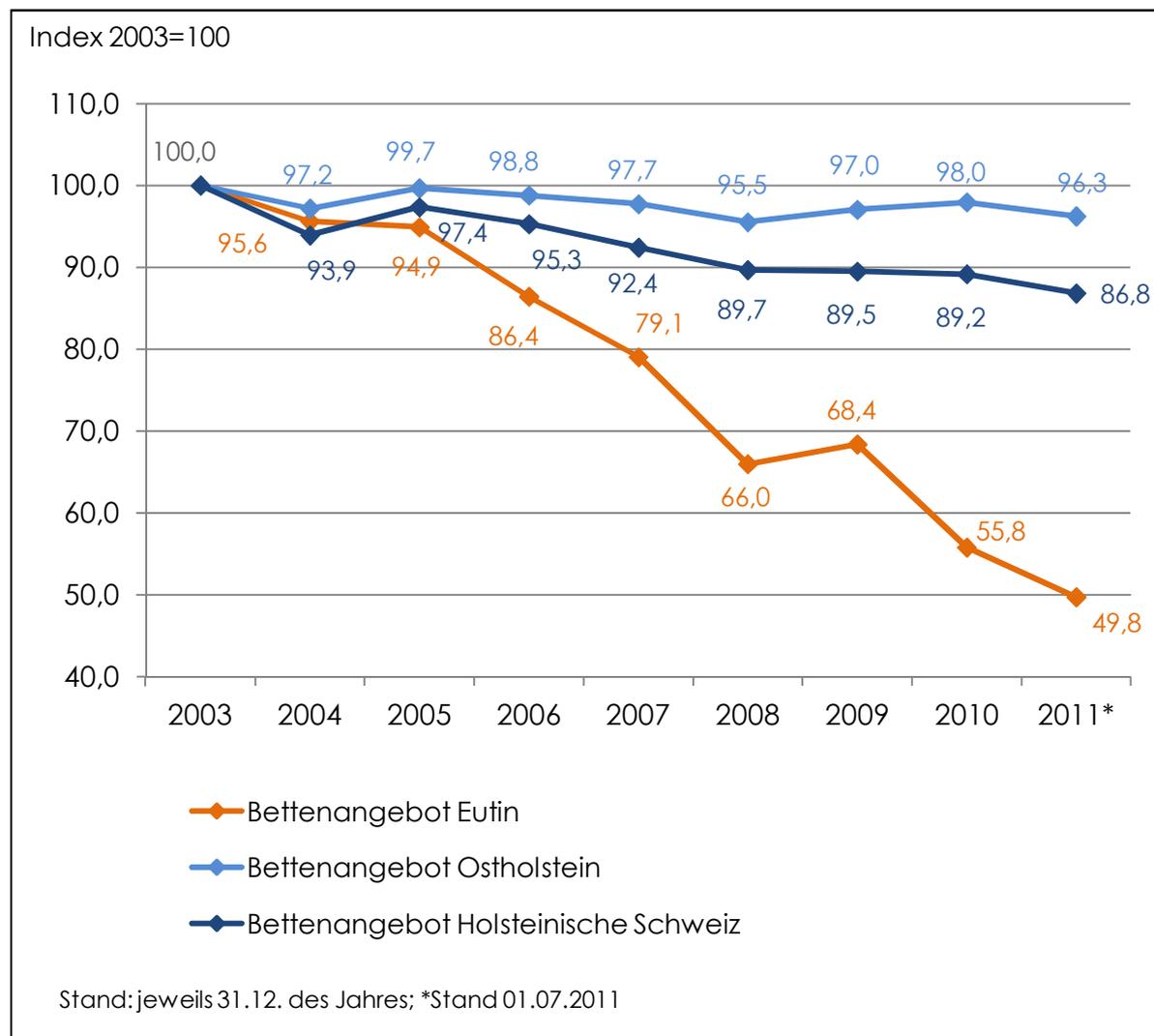
\*In Betrieben mit 9 oder mehr Betten

# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Entwicklung der Bettenzahl\*

Mit dem Rückgang der Zahl der Beherbergungsbetriebe mit 9 und mehr Betten in Eutin ist auch die Zahl der angebotenen Betten deutlich gesunken. So hat sich zwischen 2003 und 2011 die Zahl der Betten halbiert und betrug 499 im Juli 2011 (1.003 im Jahr 2003). Diese Entwicklung ist jedoch insbesondere auf die Aufgabe der Jugendherberge Eutin zurückzuführen.

Auch im Kreis Ostholstein sowie im Reisegebiet Holsteinische Schweiz hat sich zwischen 2003 und 2011 das Bettenangebot verringert: In Ostholstein um 3,7% und in der Holsteinischen Schweiz um 13,2%. Wie auch bei der Entwicklung der Zahl der Beherbergungsbetriebe zeigt sich auch bei der Entwicklung der Bettenzahl in Ostholstein und der Holsteinischen Schweiz ein deutlich schwächerer Rückgang der Kapazitäten als in Eutin.

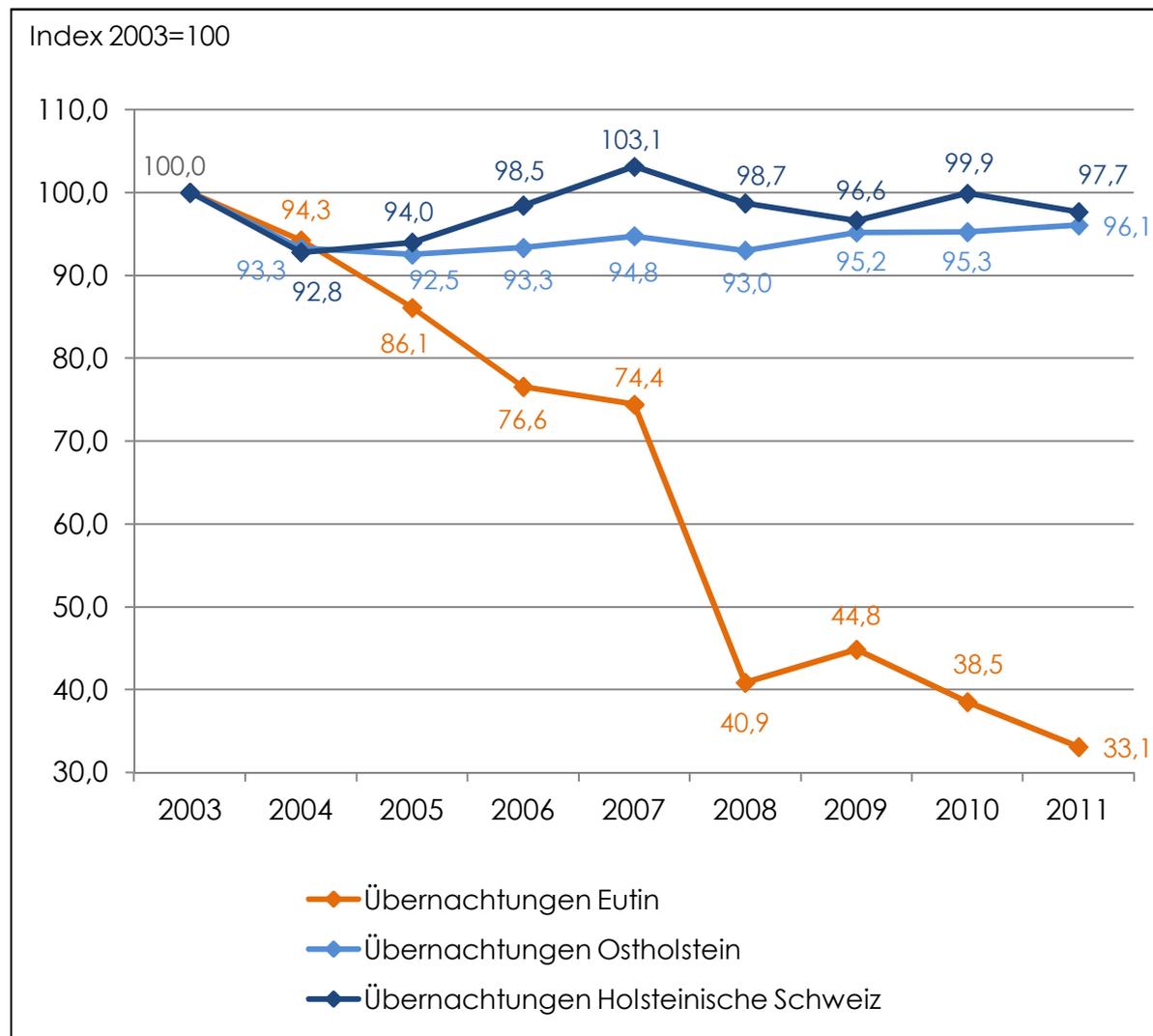


# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Entwicklung der Übernachtungen\*

Die Zahl der Übernachtungen in Betrieben mit 9 oder mehr Betten in Eutin sank zwischen 2003 und 2011 von ca. 89.900 um 66,9% auf rd. 29.800. Insbesondere zwischen 2007 und 2008 sank die Zahl der Übernachtungen auf Grund der Schließung der Jugendherberge besonders stark.

Im Kreis Ostholstein sank die Zahl der Übernachtungen im gleichen Zeitraum lediglich um 3,9% und in der Holsteinischen Schweiz um 2,3%, wo die Übernachtungszahl in den letzten Jahren leichten Schwankungen unterlegen hat. In Ostholstein insgesamt lässt sich seit 2008 eine leicht steigende Tendenz bei den Übernachtungszahlen beobachten.



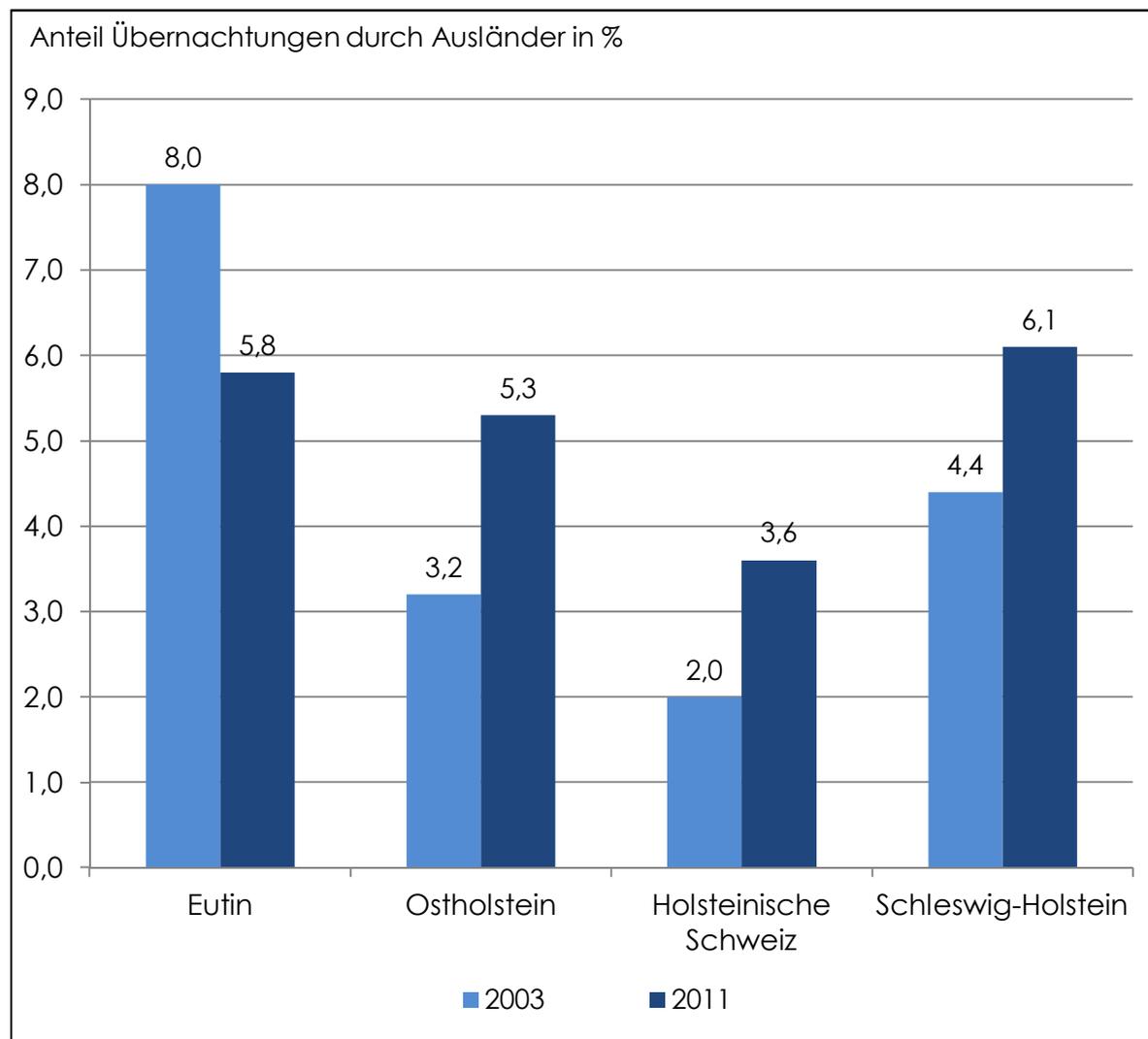
# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Entwicklung des Anteils ausländischer Übernachtungen\*

Von den 29.763 Übernachtungen in Eutin im Jahr 2011 entfielen 1.718 Übernachtungen auf Gäste aus dem Ausland, welches einem Anteil von 5,8% entspricht. Damit liegt der Anteil ausländischer Übernachtungen nur knapp unter dem Durchschnitt Schleswig-Holsteins mit 6,1%, knapp über dem Durchschnitt des Kreises Ostholstein mit 5,3% und deutlich über dem Durchschnitt des Reisegebietes Holsteinische Schweiz mit 3,6%.

Zwischen 2003 und 2011 ist der Anteil der Übernachtungen durch ausländische Gäste in Eutin um 2,2 Prozentpunkte gesunken, während der Anteil in Ostholstein, der Holsteinischen Schweiz und in Schleswig-Holstein angestiegen ist.

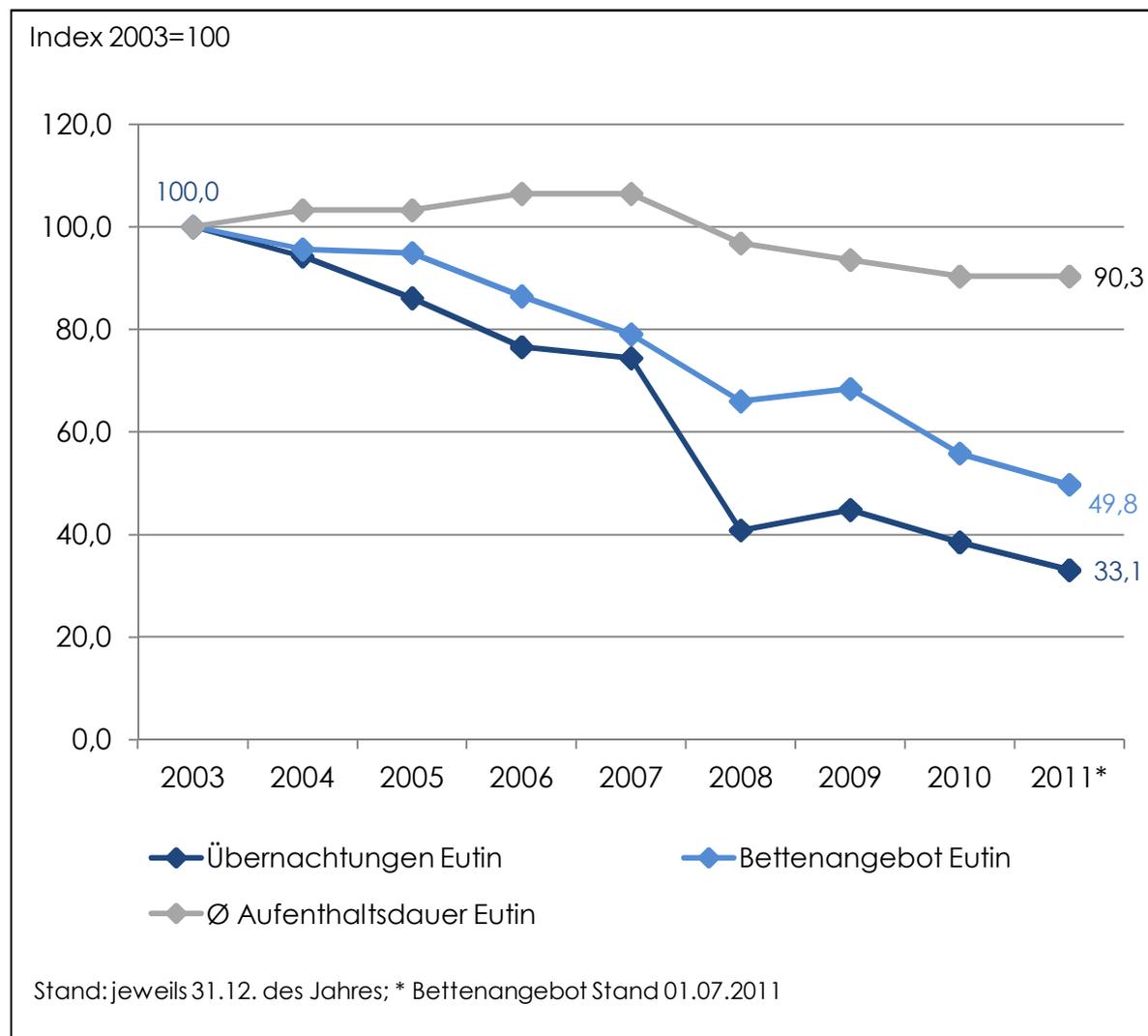
Rund 92% der Übernachtungen durch ausländische Gäste in Eutin entfielen auf die Betriebsart Hotel, während es in Ostholstein gerade einmal 22%, in Schleswig-Holstein 53% und in der Holsteinischen Schweiz 63% sind.



# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Entwicklung der Übernachtungen\* und des Bettenangebotes in Eutin

Die Gegenüberstellung der Entwicklung der Übernachtungszahl und des Bettenangebotes in Eutin zeigt, dass die Zahl der Übernachtungen seit 2003 stärker gesunken ist, als die Zahl der vorhandenen Gästebetten. Diese Entwicklung kann mehrere Ursachen haben: Zum einen kann eine einsetzende Umkehr hin zum Tagestourismus stattgefunden haben, worauf auch die rückläufige durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Eutin von 3,1 Tagen im Jahr 2003 auf 2,8 Tagen im Jahr 2011 hinweist. Zum anderen können Qualitätsmängel bei einzelnen Betriebsarten für den starken Rückgang der Übernachtungen in Eutin verantwortlich sein. Zwischen 2008 und 2009 fällt auf, dass eine Zunahme des Bettenangebotes durch die Öffnung eines neuen Betriebes auch zu einer Zunahme der Übernachtungen führt. Dieses Phänomen haben wir bereits bei anderen Hotelstudien festgestellt, wie z. B. in Verden an der Aller (Beispiel siehe nächste Seite).

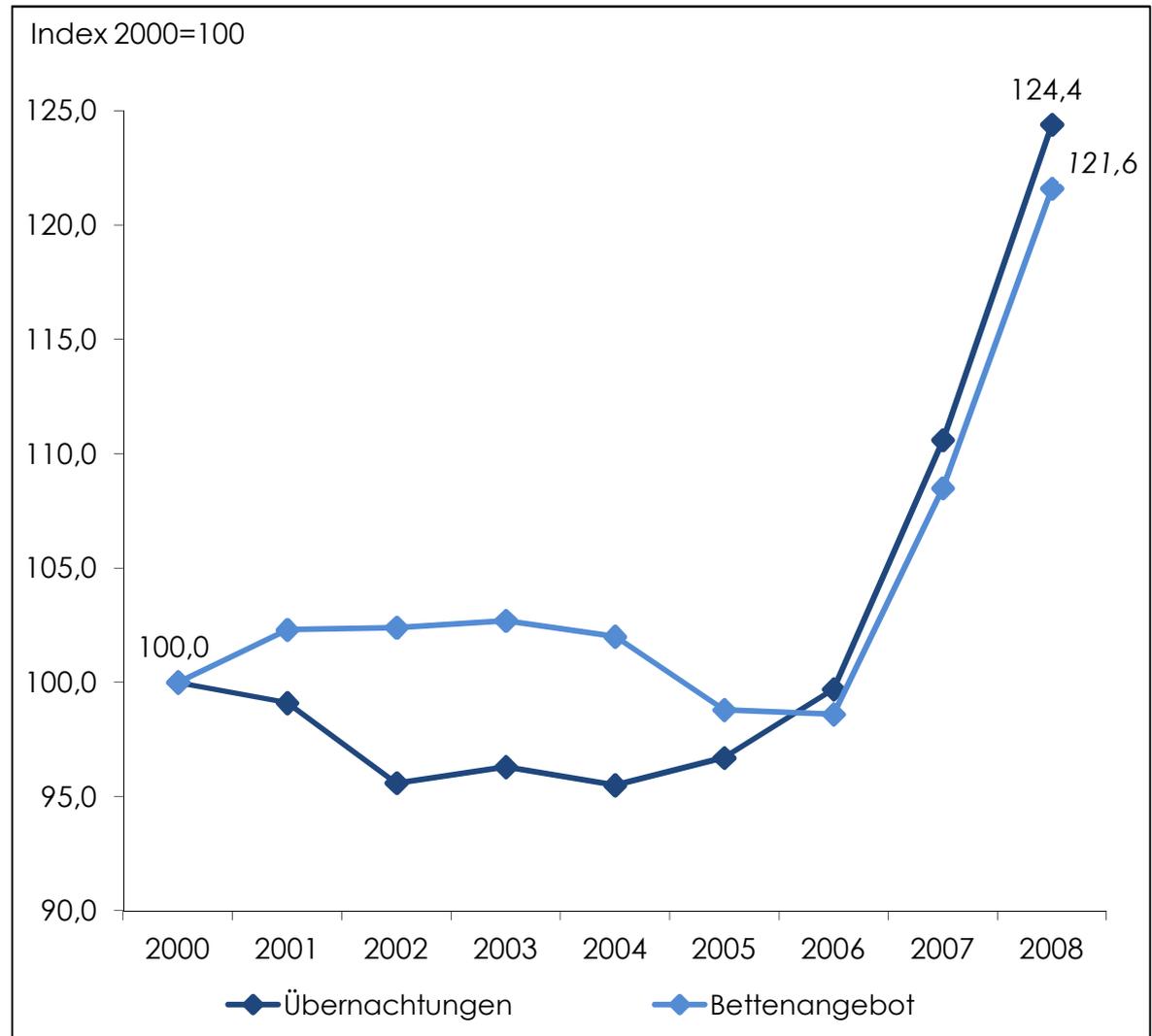


# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Beispiel Verden a. d. Aller: Zusammenhang Übernachtungen und Bettenangebot

In Verden an der Aller hat sich die Zahl der Übernachtungen zwischen 2000 und 2005 negativer entwickelt als die Zahl der angebotenen Betten. Ein Grund hierfür war u. a. die mangelnde Angebotsqualität für den starken Geschäftsreisetourismus. Im Zuge einer neuen Hotelprojektentwicklung im Jahr 2006 stieg dann neben dem Bettenangebot auch die Zahl der Übernachtungen deutlich an und hatte einen stärkeren Zuwachs, als das Bettenangebot.

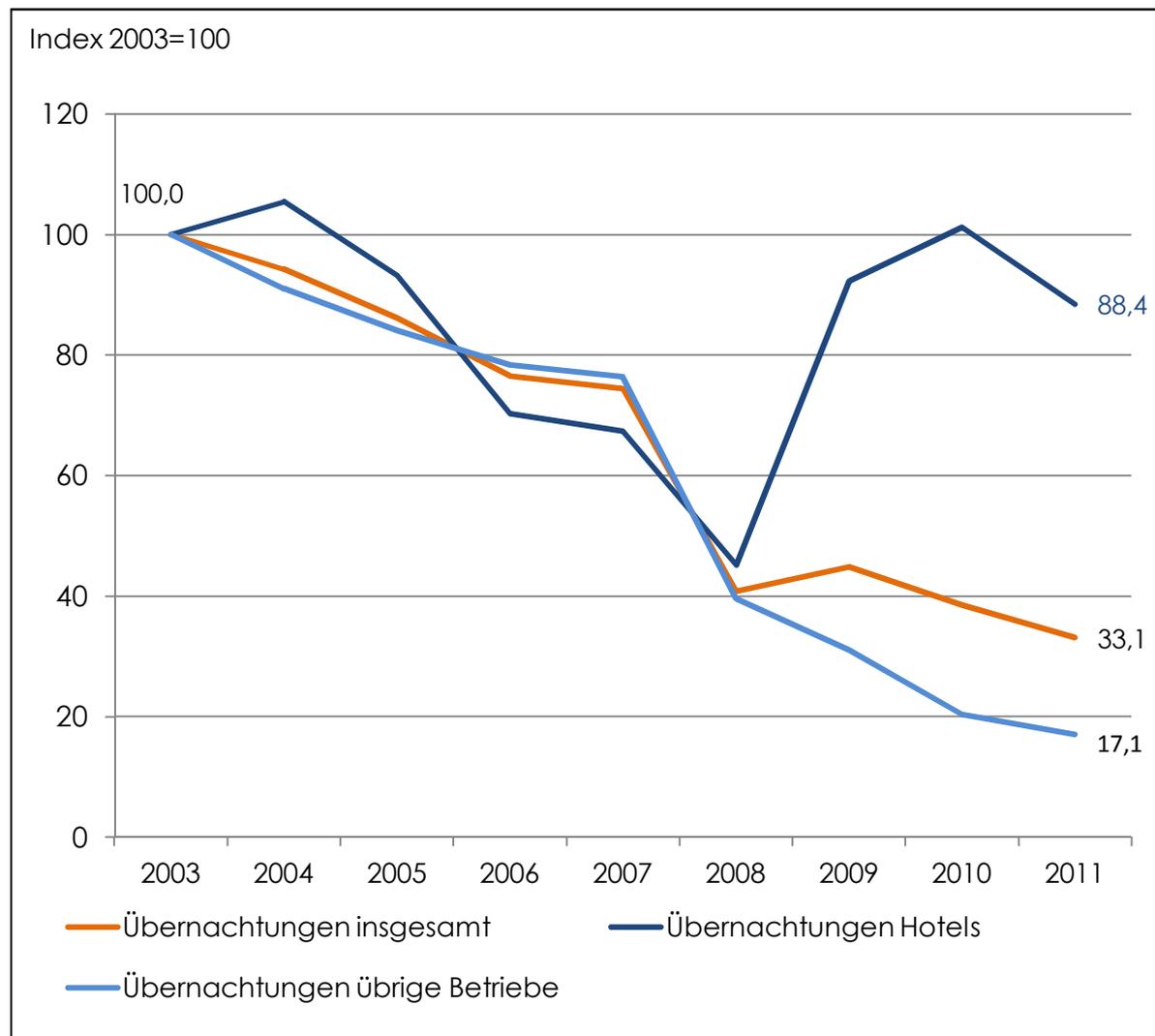
Dieses Phänomen wird als angebotsorientierte Nachfrageinduzierung bezeichnet und kann auch für Eutin bei der Etablierung eines modernen Hotels erwartet werden.



# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Entwicklung der Übernachtungen nach Betriebsarten in Eutin

Die Betrachtung der Entwicklung der Übernachtungen in Eutin nach Betriebsform zeigt, dass sich die Übernachtungen in Hotels seit 2008 von der Gesamtentwicklung abgekoppelt hat. Zwischen 2003 und 2011 lässt sich ein Rückgang der Übernachtungen insgesamt um 66,9% feststellen. Bei den Übernachtungen in Hotels, die zwischen 2003 und 2008 um 54,9% zurückgegangen und danach wieder angestiegen sind, lag die Zahl der Übernachtungen 2011 lediglich 11,6% unter dem Wert des Jahres 2003. Bei den übrigen Betriebsarten mit 9 und mehr Betten setzt sich der Rückgang der Übernachtungen auch nach 2008 fort, so dass die Zahl der Übernachtungen im Jahr 2011 um 82,9% niedriger war, als noch 2003. Der drastische Rückgang der Übernachtungszahlen in Eutin ist im Wesentlichen auf den hohen Rückgang bei den Übernachtungen in den übrigen Betriebsformen (u. a. Pensionen und Gasthöfe) und auf die Schließung der Jugendherberge zurückzuführen.



# Hotelstudie Eutin

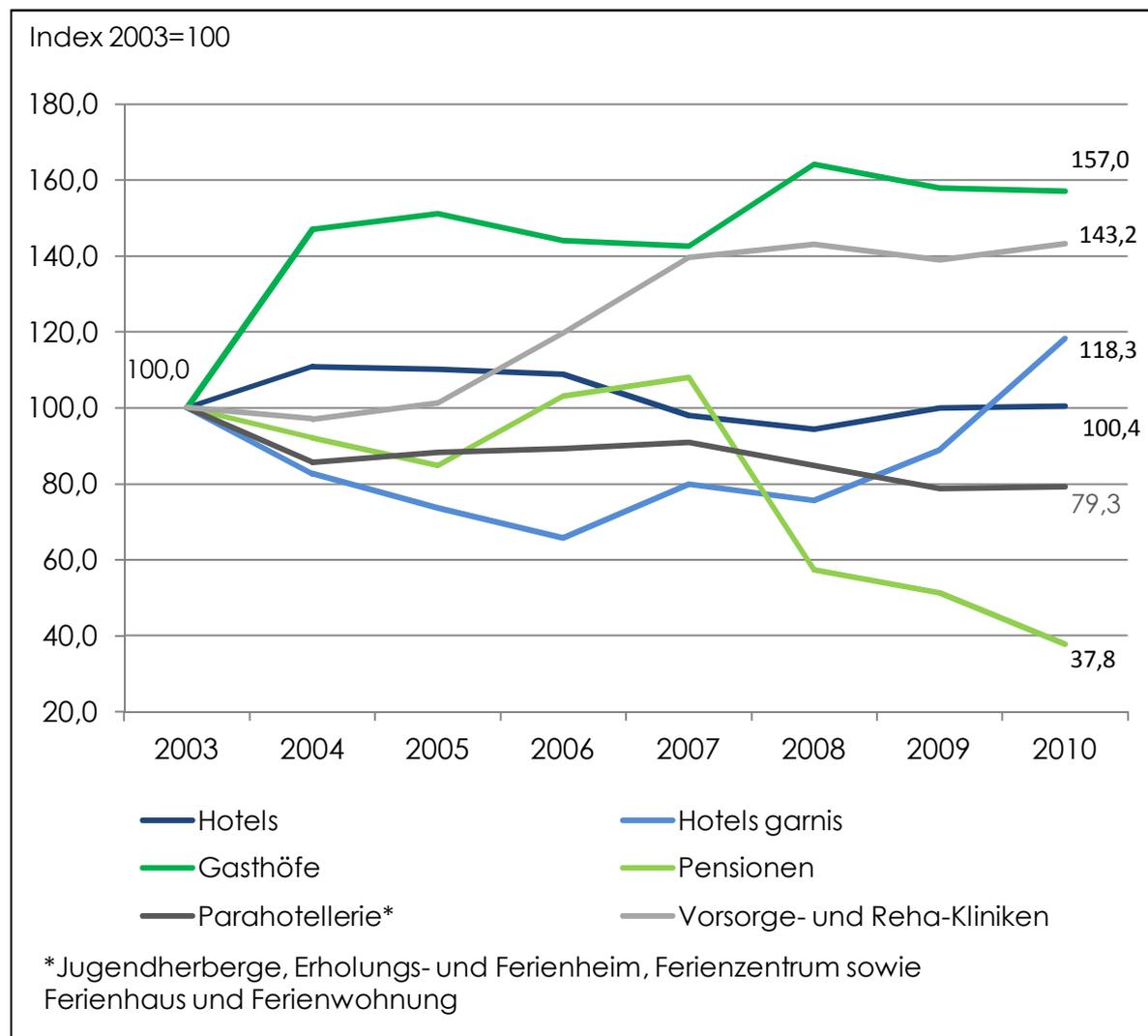
## Hotelmarkt Eutin – Entwicklung der Übernachtungen nach Betriebsarten in der Holsteinischen Schweiz

Obwohl die Zahl der Übernachtungen in Betrieben in der Holsteinischen Schweiz zwischen 2003 und 2011 nur geringfügig um 2,3% gesunken ist, lassen sich je nach Betriebsart sehr unterschiedliche Entwicklungen feststellen.

So blieb die Zahl der Übernachtungen in Hotels zwischen 2003 und 2010 relativ konstant, während sie in der Parahotellerie (Jugendherberge, Erholungs- und Ferienheim, Feriencenter, -haus und -wohnung) um 20,7% und in Pensionen sogar um 62,2% zurückgegangen ist.

Bei den Hotel garnis ist die Zahl der Übernachtungen zwischen 2003 und 2006 gesunken, danach aber wieder angestiegen und lag 2010 rd. 18% über dem Wert von 2003.

Die höchsten Zuwächse bei der Zahl der Übernachtungen zwischen 2003 und 2010 lassen sich bei den Vorsorge- und Reha-Kliniken (+43,2%) sowie bei den Gasthöfen (+57%) erkennen.



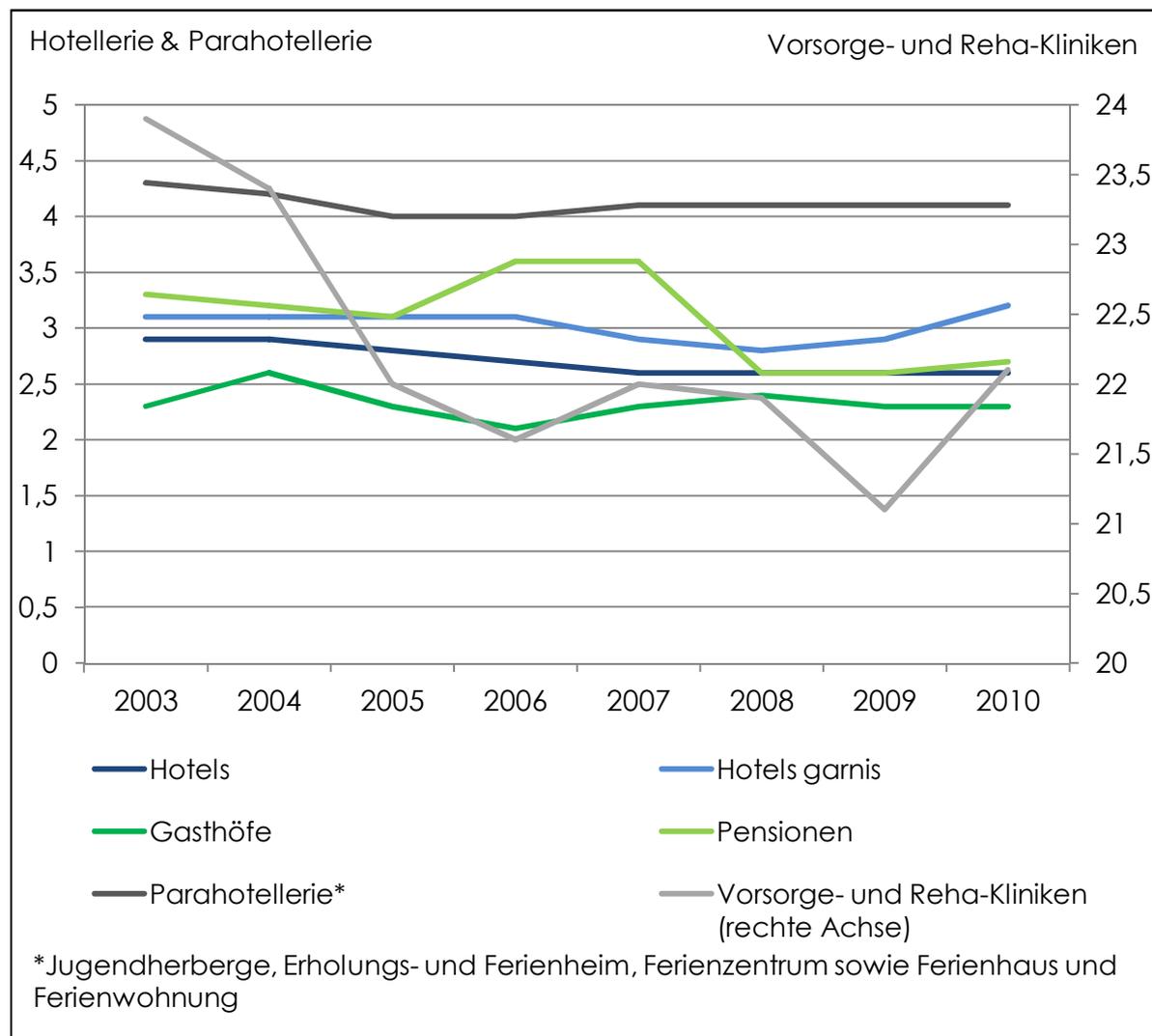
# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Entwicklung der Ø Aufenthaltsdauer (Tage) nach Betriebsarten in der Holsteinischen Schweiz

Im Reisegebiet Holsteinische Schweiz betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 4,0 Tage im Jahr 2010, wobei dieser Wert stark durch die Vorsorge- und Reha-Kliniken (Ø 22,1 Tage) beeinflusst wird. In Hotels betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2,6 Tage, in Hotel garnis 3,2 Tage, in Gasthöfen 2,3 Tage und in Pensionen 2,7 Tagen.

In Betrieben, die sich der Parahotellerie zuordnen lassen, betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 4,1 Tage.

Tendenziell lässt sich bei nahezu allen Betriebsarten in der Holsteinischen Schweiz ein Rückgang der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer zwischen 2003 und 2010 erkennen. Bei den Hotel garnis, den Pensionen und bei den Vorsorge- und Reha-Einrichtungen lässt sich 2010 ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer gegenüber dem Vorjahr erkennen.



# Hotelstudie Eutin

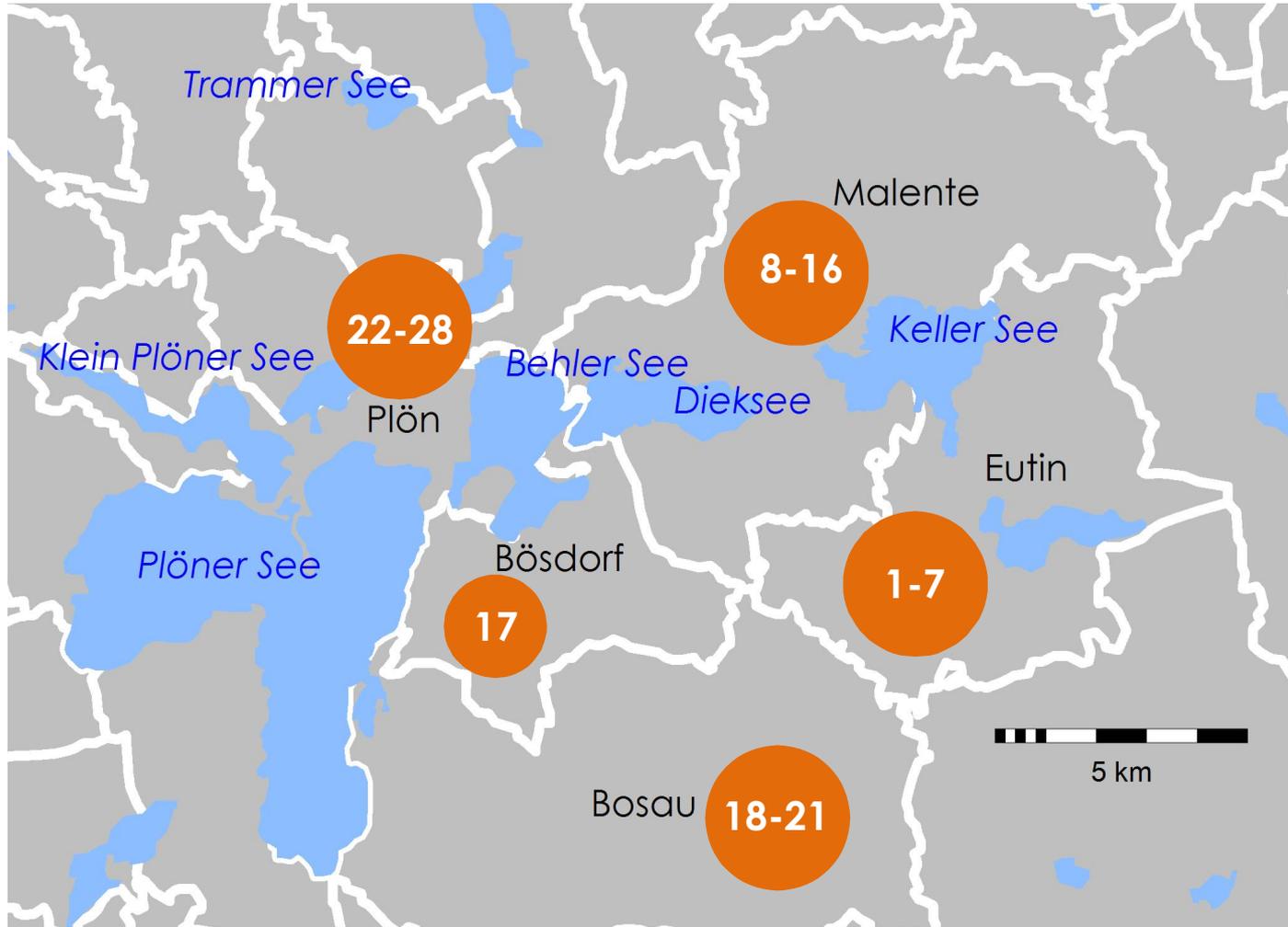
## Fazit Entwicklung Hotelmarkt Eutin

- Die Zahl der Beherbergungsbetriebe mit 9 und mehr Betten, die Zahl der angebotenen Betten sowie die Zahl der Übernachtungen sind in Eutin seit mehreren Jahren zum Teil sehr stark rückläufig. Die Entwicklung in Eutin hat sich dabei von der Entwicklung im Kreis Ostholstein und im Reisegebiet Holsteinische Schweiz deutlich abgekoppelt und weist insgesamt negative Tendenzen auf, mit Ausnahme der Hotels.
- Während die Zahl der Beherbergungsbetriebe insgesamt in Eutin stark abgenommen hat, ist in der amtlichen Statistik die Zahl der Hotels zwischen 2002 und 2011 relativ stabil geblieben und schwankte zwischen drei und fünf Betrieben. In Ostholstein und der Holsteinischen Schweiz in die Zahl der Betriebe insgesamt und die Zahl der Hotels zwischen 2002 und 2011 zwischen 12% und 20% gesunken.
- Im Zuge einer Hoteleröffnung im Jahr 2008/2009 stieg in Eutin die Zahl der angebotenen Gästebetten sowie der Übernachtungen leicht an. In der Statistik äußert sich dies insbesondere in einem deutlichen Anstieg der Übernachtungszahl in Hotels, während die Zahl der Übernachtungen in allen Betriebsarten zusammen nur leicht anstieg.
- Die Betrachtung der Entwicklung der Übernachtungszahl nach Betriebsarten in der Holsteinischen Schweiz zeigt, dass die Zahl der Übernachtungen zwischen 2003 und 2010 in den Hotel relativ stabil geblieben ist. Hingegen lässt sich bei den Gasthöfen ein Anstieg um 57% und bei den Vorsorge- und Reha-Kliniken um 43% feststellen. Nach einem Rückgang der Übernachtungszahl in Hotels garni zwischen 2003 und 2006, lässt sich seit 2007 wieder ein deutlicher Anstieg die Übernachtungszahl in diesem Betriebstyp beobachten. In der Parahotellerie ist die Zahl der Übernachtungen zwischen 2003 und 2010 um 20% und in Pensionen sogar um über 60% gesunken.
- Die Entwicklung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in der Holsteinischen Schweiz schwankt je nach Betriebstyp. Zwischen 2003 und 2010 ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei nahezu allen Betrieben tendenziell rückläufig. Die längste Aufenthaltsdauer wurde 2010 mit 22,1 Tagen in den Vorsorge- und Reha-Kliniken registriert, während sie in den Gasthöfen mit 2,3 Tagen am geringsten war. In den Hotels blieben die Gäste im Durchschnitt 2,6 Tage, in den Hotels garni 3,2 Tage, in den Pensionen 2,7 Tage und in der Parahotellerie 4,1 Tage.
- **Die beschriebenen Marktentwicklungen verdeutlichen, dass die marktseitigen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines neuen Hotels in Eutin generell positiv sind, da sich die Hotellerie im Vergleich mit den übrigen Beherbergungsformen stabil entwickelt hat und eine Ausweitung des Angebotes mit steigenden Übernachtungszahlen in diesem Segment einherging. Es kann davon ausgegangen werden, dass unausgeschöpfte Marktpotenziale vorliegen, die durch ein neues modernes Hotel gebunden werden könnten.**

# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Angebotsstruktur Hotels

Ausgewählte Hotels in Eutin und in der Region (bis 15 km)



**X** — Hotelnummer (Liste mit Details siehe nächste Seite)

# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Angebotsstruktur Hotels

### Ausgewählte Hotels in Eutin und in der Region (bis 15 km)

Nr.	Name des Hotels	Ort	Klassifizierung	Zimmer	Betten	Preis DZ	Besonderheiten	KM nach Eutin
1	EUT-IN Hotel "Alte Straßenmeisterei"	Eutin	***	14 Zi.	27	69-119 p.Z.	Mit Restaurant mit regionaler Küche	0
2	Das kleine Hotel	Eutin	-	10 Zi.	22	90-100 € p.Z.	Mit angegliedertem Café	0
3	Hotel am See "Der Redderkrug"	Eutin	-	20 Zi.	56	40-63 € p.P.	Mit Restaurant, Sonnenterrasse, Wellness & Spa (Sauna, Dampfbad, Solarium, Massagen), Tagungssaal für bis zu 60 Personen	0
4	Hotel zum Uklei	Eutin	-	35 Zi.	98	55-80 € p.Z.	Räumlichkeiten mit Platz für bis zu 250 Personen (Familienfeiern, Reisegruppen, Tagungen), großer Parkplatz für PKW und Busse, mit Terrassencafé u. Restaurant; Blick auf den Kellersee aus Hotel und Café	0
5	Hotel-Restaurant-Café Rigoletto	Eutin	***	10 Zi. (2 EZ, 5 DZ, 1 Suite, 2 App.)	20	ab 46 € p.P.	Mit Restaurant mit regionaler und internationaler Küche	0
6	GreenLine Hotel SeeSchloss am Kellersee	Eutin	****	39 Zi. (19 EZ, 20 DZ), 3 App., 1 Ferienwohnung, 1 Reetdachhaus, 1 Uferhaus	58	ab 90 € p.Z.	Direkte Seeuferlage mit Zugang zum Anleger, separates Tagungsgebäude mit 4 Tagungsräumen, 2 Restaurants (Hotelrestaurant und A la carte restaurant "Fissauer Fährhaus"); insg. 8 Tagungsräume für max. 120 Pers.	0
7	Uklei Fährhaus	Eutin	-	21 Zi.	38	54-80 € p.Z.	Direkte Seeuferlage am Kellersee, Restaurant mit Platz für 100 Personen	0
8	Hotel Holsteinische Schweiz - Am Diecksee	Malente	***	10 Zi.	k. A.	64-84 € p.Z.	Seeufergrundstück an der Dieckseepromenade, Garten, Liegewiese, Sonnenterrasse	6
9	Hotel See-Villa	Malente	***	10 Zi. (3 EZ, 3 DZ, 4 Suiten)	16	72-82 € p.Z.	Seeufergrundstück, Tretbootverleih in der Nachbarschaft, Frühstücksraum	6
10	Seehotel Dieckseepark	Malente	***	48 Zi. (20 EZ, 28 DZ)	k. A.	80-130 € p.Z.	Direkte Seeuferlage, Restaurant, Wellnessbereich (Innenschwimmbad, Sauna, Solarium, Massage, Kosmetik)	6

# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Angebotsstruktur Hotels

Ausgewählte Hotels in Eutin und in der Region (bis 15 km)

Nr.	Name des Hotels	Ort	Klassifizierung	Zimmer	Betten	Preis DZ	Besonderheiten	KM nach Eutin
11	Precise Dieksee	Malente	****	70 Zi. (18 EZ, 52 DZ)		99-164 € p.Z.	Direkte Seeuferlage, Restaurant, Terrasse, 4 Meeting- und Tagungsräume, Spa (Pool, Whirlpool, chin. Behandlungen u. Massagen)	6
12	Weisser Hof	Malente	****	16 Zi. (3 EZ, 13 DZ)	35	100-155 € p.Z.	Gartenhotel (5.000 m <sup>2</sup> großer Garten mit Bachlauf u. Teich), Terrasse, Restaurant, Wellness (Pool, Sauna, Dampfbad, Fitness)	6
13	Familien & Ferien Hotel Bad Malente	Malente	***	43 Zi. (23 EZ, 20 DZ)	k. A.		Mit Restaurant, Schwimmbad, Bibliothek, Wellness (Massagen und Beauty), Hotelpark, Fitnessraum, Fahrradverleih	6
14	Villa im Steinbusch	Malente	**	11 Zi. (3 EZ, 8 DZ)	k. A.	70 € p.Z.	Jugendstilvilla in Nähe des Dieksees, spezielle Angebote für Radfahrer (Radlerwochenende)	6
15	Neukirchener Hof	Malente	**	39 Zi.	k. A.	68-75 € p.Z.	2 Clubräume mit insg. 68 Plätzen, Gartenterrasse, Wintergarten, Restaurant, Festsaal für bis zu 200 Pers.	6
16	Landhaus Krummsee (Hotel garni)	Malente	***	6 Zi., 3 App.	18	ab 85 € p.Z.	Seegrundstück mit eigenem Steg, Fahrradverleih, Gartensauna, Kanuverleih, Massagen	6
17	Fährhaus Niederkleveez	Bösdorf	***	20 Zi. (15 DZ, 3 EZ, 2 Suiten)	34	70-150 € p.Z.	Seegrundstück am Dieksee mit Steg, Terrasse und Café, Restaurant	10
18	Hotel Haus Schwanensee	Bosau	***	27 Zi., 7 App.	56	40-55 € p.P.	Direkte Seelage, mit Restaurant und Café, Erlebnisgarten, Bootsanleger	15

Quelle: www.holsteinischeschweiz.de und Homepages der Unterkünfte

© Georg Consulting

# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Angebotsstruktur Hotels

Ausgewählte Hotels in Eutin und in der Region (bis 15 km)

Nr.	Name des Hotels	Ort	Klassifizierung	Zimmer	Betten	Preis DZ	Besonderheiten	KM nach Eutin
19	Dat Gröne Huus	Bosau	-	5 DZ, 4 App.	10	35-55 € p.P.	Seegrundstück mit Badesteg u. Boots- liegeplätzen, Grillplatz, Restaurant mit regionaler Küche und Café	15
20	Strauers Hotel am See	Bosau	****	32 Zi.	60	128-154 € p.Z.	Direkte Seeuferlage, alle Zimmer mit Seeblick, 2 Restaurants, Café, Schwimmbad, Sauna	15
21	Gasthaus "Zum Frohsinn"	Bosau	-	30 Zi.	57	70-80 € p.Z.	Seegrundstück mit Badestelle und Liegeplatz für Boote, Restaurant, Spiel- und Liegewiese, Terrasse, Tagungsraum für ca. 40 Pers., Festsaal für ca. 140 Pers.	15
22	Hotel Altes Fährhaus	Plön	-	4 Zi.	8	65-85 € p.Z.	Direkte Seeuferlage am Großen Plöner See, Restaurant, Räumlichkeiten für bis zu 80 Pers.,	15
23	Hotel garni Landhaus Hohe Buchen	Plön	-	8 Zi.	16	75 € p.Z.	Lage zw. Waldrand und Trammer See,	15
24	Hotel & Restaurant Stolz	Plön	-	5 Zi.	8	130-140 € p.Z.	Seegrundstück, Restaurant mit Platz für 50 Gäste, Kochkurse, Terrasse und Garten	15
25	Hotel Fegetasche	Plön	-	16 Zi. (11 DZ, 5 EZ)	34	64-89 € p.Z.	Seegrundstück, Restaurant mit Platz für bis zu 250 Pers., Tagungs- und Seminarmöglichkeiten	15
26	Hotel zum Hirschen	Plön	-	9 Zi.	16	ab 46 € p.P.	Seegrundstück in der Nähe des Segelhafens, Griechisches Restaurant	15
27	Hotel garni Seeblick	Plön	-	10 Zi.	20	72-80 € p.Z.	Seegrundstück, Terrasse, Liegewiese, Badestelle, Parkplatz, Fahrradgarage	15
28	Nordic Hotel Plön	Plön	-	56 Zi. (52 DZ, 3 EZ, 1 Suite)	112	ab 79 € p.Z.	Lage am Großen Plöner See, Restaurant, Schwimmhalle und Wellness im Nachbargebäude	15

Quelle: www.holsteinischeschweiz.de und Homepages der Unterkünfte

© Georg Consulting

# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Angebotsstruktur Gastronomie

### Ausgewählte Gastronomiebetriebe in Eutin

<b>Name des Betriebes</b>	<b>Tätigkeit</b>	<b>Sitzplätze</b>
Tönnchen	Schank- und Speisewirtschaft	26-50
Kasch´s Bistro	Schank- und Speisewirtschaft	bis 25
Happy China	Schank- und Speisewirtschaft	26-50
Hotel Rigoletto	Schank- und Speisewirtschaft, Café, Hotel	26-50
Gasthaus Wittenburg	Schank- und Speisewirtschaft	76-100
Brauhaus Eutin	Schank- und Speisewirtschaft, Brauerei	76-100
Lido Club	Barbetrieb	bis 25
Ralph´s Bistro	Schank- und Speisewirtschaft	bis 25
Restaurant Akropolis	Schank- und Speisewirtschaft	51-75
Uklei-Fährhaus	Hotel, Restaurant, Café	101-200
Anmabu	Gastronomie, Restaurant, Kegelbahn	51-75
Markt 17	Schank- und Speisewirtschaft, Gastronomie	26-50
EUT-IN Hotel, Alte Straßenmeisterei	Schank- und Speisewirtschaft	26-50
Café am Rosengarten	Café	bis 25
Bacchus Keller	Schank- und Speisewirtschaft	51-75
Neudorfer Hof (eingeschränkt)	Gaststätte	76-100
M. und H. Jaklitsch GmbH, Mc Donalds	Schank- und Speisewirtschaft	76-100
Alte Mühle Eutin GmbH	Schank- und Speisewirtschaft	51-75
Da Toni	Pizzeria	26-50
A-K-tiv Therapiezentrum GmbH	Schank- und Speisewirtschaft	51-75

# Hotelstudie Eutin

## Hotelmarkt Eutin – Angebotsstruktur Gastronomie

### Ausgewählte Gastronomiebetriebe in Eutin



Name des Betriebes	Tätigkeit	Sitzplätze
Der Redderkrug	Schank- und Speisewirtschaft	26-50
Pils-Stübchen	Schank- und Speisewirtschaft	26-50
Gaststätte Hubertushöh	Schank- und Speisewirtschaft	bis 25
La Scala Restaurant	Schank- und Speisewirtschaft	51-75
Das kleine Hotel	Hotel, Café	bis 25
Cafeteria Klemm, Haus des Gastes	Schank- und Speisewirtschaft	26-50
Café de Büx	Café, Brasserie	bis 25
Restaurant Wilhelmshöhe	Hotel- und Gastronomie	101-200
Seeschloss am Kellersee	Hotel- und Gastronomie	k.A.
Fissauer Fährhaus	Hotel- und Gastronomie	101-200
Max	Schank- und Speisewirtschaft	bis 25
Sirtaki	Restaurant griechisch	26-50
Cafe-Bistro 68	Café und Kleinspeisen	51-75
Frogs	Gaststätte mit Schank- und Speisewirtschaft	bis 25
Pizzeria Falcen	Pizzeria	bis 25
Pizzaeria Piccolo	Pizzabäckerei	bis 25
Restaurant Chau	chinesisches Restaurant	51-75
Rick´s Café KG	Gaststätte	neu!
Restaurant Schloßküche	Café, Restaurant	51-75
Griechisches Restaurant	Schank- und Speisewirtschaft	40 + 32 Terrasse
Stadtcafe	Cafe	k.A.
Hotel zum Ukleisee	Hotel, Restaurant/Cafe	k.A.

# Hotelstudie Eutin

## Fazit Angebotsstruktur (Wettbewerb)

- In Eutin und im Umkreis von ca. 15 km um Eutin gibt es rd. 28 Hotelbetriebe (Hotels und Hotels garni). Daneben gibt es eine Vielzahl an Gasthöfen, Pensionen, Ferienwohnungen und Privatzimmern. Der Großteil der erhobenen Hotels ist nicht klassifiziert, lediglich zwei Hotels gehören zum Zweisterne-, neun Hotels zum Dreisterne und vier Hotels zum Viersternesegment. Obwohl die amtliche Statistik im Jahr 2011 für Eutin fünf Hotelbetriebe mit 9 oder mehr Betten ausweist, konnten von uns sieben Hotelbetriebe in Eutin identifiziert werden. Vier davon haben keine Klassifizierung, zwei Hotels gehören zum Dreisterne- und ein Hotel zum Viersternesegment.
- Der Großteil der identifizierten Hotels im 15 km-Umkreis um Eutin befindet sich westlich von Eutin im Bereich der Städte und Gemeinden an den Seen (u. a. Großer Plöner See, Kellersee, Dieksee) insbesondere in Malente, Plön und Bosau, d. h. in den touristischen Zentren des Reisegebietes Holsteinische Schweiz.
- Die Angebotsstruktur auf dem Hotelmarkt in der Region um Eutin ist durch eine Vielzahl an relativ kleinen Hotels geprägt. Lediglich zwei Betriebe haben mehr als 50 Zimmer, wozu das Viersternehotel Precise Dieksee in Malente und das nichtklassifizierte Nordic Hotel Plön gehören. Die durchschnittliche Zimmeranzahl aller 28 Hotels beträgt rd. 22. Zu den kleinsten Betrieben gehören das Hotel Altes Fährhaus in Plön (4 Zimmer), das Hotel & Restaurant Stolz in Plön (5 Zimmer) und das Landhaus Krummsee (Hotel garni; 6 Zimmer) in Malente.
- Viele der identifizierten Hotels befinden sich in unmittelbarer Uferlage an einem der zahlreichen Seen und verfügen nicht selten über eine eigene Badestelle, einen Steg oder einen Bootsanleger. Darüber hinaus haben viele Hotels ein eigenes Restaurant sowie Wellness- und Freizeiteinrichtungen, eine Liegewiese und eine Terrasse. Das Angebot vieler Beherbergungsbetriebe richtet sich vor allem an Natururlauber, Wanderer, Fahrradreisende und (Bus-) Reisegruppen. Einige Betriebe haben daher auch Parkplätze für Reisebusse und Fahrräder und bieten ihren Gästen Ausflüge und Führungen an. Darüber hinaus verfügen einige Hotels über Tagungsmöglichkeiten bzw. Seminarräume, so dass sich das Angebot in beschränktem Umfang auch an Geschäftsreisende sowie an Unternehmen richtet, die kleinere Tagungen oder Seminare durchführen möchten. In Eutin bietet beispielsweise das östlich des Zentrums gelegene Hotel am See „Der Redderkrug“ Tagungsmöglichkeiten für bis zu 60 Personen an, das Hotel zum Uklei hat Räumlichkeiten für bis zu 250 Personen (Familienfeiern, Tagungen, etc.), und das SeeSchloss am Kellersee hat acht Tagungsräume für max. 120 Personen.

# Hotelstudie Eutin

## Fazit Angebotsstruktur (Wettbewerb)

- Die Preise für eine Übernachtung im Doppelzimmer schwanken je nach Kategorie zwischen 40 und 155 € (Haupt- und Nebensaison). Die höchsten Übernachtungspreise konnten u. a. mit 128-154 € pro Doppelzimmer im Strauers Hotel am See (\*\*\*\*) in Bosau und mit 99-164 € im Precise Dieksee (\*\*\*\*) in Malente identifiziert werden.
- In Eutin gibt es laut der Zusammenstellung der Stadt Eutin knapp über 40 Gastronomiebetriebe (ohne Imbisse, Eiscafés und Kneipen). Dabei handelt es sich zum Teil um eigenständige Einrichtungen und zum Teil um Restaurants o. ä. in den lokalen Hotels. Ca. 11 Betriebe verfügen lediglich über weniger als 25 Sitzplätze, wobei es sich hier vor allem um Café-Betriebe und Pizzerien handelt. Lediglich 7 Betriebe verfügen über Kapazitäten für mehr als 75 Gäste und somit auch über die Möglichkeit, größere Feste oder Versammlungen zu veranstalten. Zu den Betrieben mit den meisten Sitzplätzen in der Gastronomie gehören das Uklei-Fährhaus, das Restaurant Wilhelmshöhe und das Fissauer Fährhaus.
- Die Analyse des Gastronomieangebotes lässt auf ein generelles Potenzial für ein größeres und modernes Restaurant schließen, in dem auch Platz für größere Veranstaltungen wie beispielsweise Hochzeiten oder Unternehmensveranstaltungen ist. Daneben ist ein Potenzial für eine gehobene Bar für Einheimische und Urlaubsgäste zu erkennen. Es gibt einige Kneipen und Cafés, die auch in den Abendstunden noch aktiv sind, jedoch dürften diese für die wesentlichen touristischen Zielgruppen Eutins weniger attraktiv sein.
- **Die Betrachtung der Wettbewerbssituation (Hotels) hat gezeigt, dass ein neues, zeitgemäßes Hotel in Eutin mit einer modernen und gehobenen Ausstattung ein gutes Marktpotenzial besitzt, da das bisherige Angebot in diesem Bereich eher gering erscheint. Viele Bestandshotels sind bereits seit vielen Jahren geöffnet und entsprechen hinsichtlich der Ausstattungsqualitäten oftmals nicht mehr den Wünschen und Anforderungen der Gäste.**

# Hotelstudie Eutin

## Standortkriterien Tagungshotel

Im Folgenden werden allgemeine Standortanforderungen von unterschiedlichen Hoteltypen beschrieben, um einen Überblick zu erhalten, welche Hoteltypen grundsätzlich für den Hotelstandort Eutin geeignet sind.

Unter Berücksichtigung der künftigen regionalen Entwicklung auf dem Tagungs- und Kongressmarkt ergeben sich für jene Standorte die besten Entwicklungschancen für ein **Tagungshotel**, die die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Zentrale Lage und/oder gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Messestandort oder Nähe zu Messestandorten
- Universitätsstandort oder Nähe zu Universitäten
- Zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur
- Breites Infrastrukturangebot
- Umfangreiches, differenziertes Hotelangebot
- Umfangreiche und hochwertige Kultur- und Freizeitangebote
- Attraktive landschaftliche Umgebung
- Positives Image
- Preis-/Leistungsverhältnis

Messbare Kriterien sind z. B.:

- Direkter Autobahnanschluss
- IC- und ICE-Haltestelle
- Gute Erreichbarkeit des nächsten internationalen Flughafens
- Universitäten und Hochschulen am Standort oder in der unmittelbaren Nähe
- Hohe Fremdenverkehrsintensität
- Durchschnittliche Größe der Hotelbetriebe >40 Zimmer

# Hotelstudie Eutin

## Standortkriterien Geschäftsreisehotels & Wellness-Hotels

Als standortbegünstigte Faktoren für **Geschäftsreise-Hotels** gelten vor allem:

- Autobahnnähe
- Nähe zum Flughafen
- Nähe zu IC- und ICE-Haltestelle
- Urbane Umfeld oder Umfeld mit Freizeitinfrastruktur
- Nähe zu großen Unternehmen (Zukunfts-Branchen)

Als standortbegünstigte Faktoren für **Wellness-Hotels** gilt vor allem eine

- Landschaftlich attraktive Lage
- Naturnahe Lage
- Lage mit hohem Freizeitwert (Urlaubsregion)

Weiterhin sollten die folgenden Anforderungen erfüllt sein:

- Umweltbewusster Betreiber
- Wellness-Vital-Küche
- Immissionsfreie Bereiche
- Beratung und Betreuung
- Wellness-Infrastruktur (z. B. Spa, Saunalandschaft, Kurs- und Therapieräume, Massage, Fitness)

# Hotelstudie Eutin

## Standortkriterien Lifestyle-Hotels und Familienhotels

Als standortbegünstigte Faktoren für **Lifestyle-Hotels** gelten vor allem

- Eine urbane Lage oder ein herausragender Solitärstandort (als Namensgeber)
- Ein attraktives Umfeld/Anknüpfungspunkte im Umfeld
- Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Lage mit hohem Freizeitwert (Urlaubsregion)
- Ein positives Stadt- und Regionalimage

Als standortbegünstigte Faktoren für **Familienhotels** gelten vor allem

- Eine landschaftlich reizvolle Lage
- Eine verkehrsberuhigte Lage
- Eine familiengerechte Infrastruktur und kurze Wege
- Lage mit hohem Freizeitwert (Urlaubsregion)
- Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit

**Werden die Standortanforderungen der verschiedenen Hoteltypen betrachtet, so kann resümiert werden, dass in Eutin insbesondere ein Lifestyle Hotel (Landhotel) oder ein Familienhotel die besten Chancen am Markt haben. Gleiches trifft auch für ein Wellness-Hotel zu, wobei jedoch insbesondere an den touristischen Küstenstandorten bereits ein relativ großes Angebot und somit auch eine stärkere Konkurrenzsituation existiert.**

# Hotelstudie Eutin

## Gesamtfazit Projektentwicklung Hotel Eutin

Die Betrachtung des Makro- und des Mikrostandortes, des Hotelmarktes und des Wettbewerbs sowie der Tourismusdestinationen Holsteinische Schweiz und Eutin mit der gegebenen Wettbewerbssituation und den bedeutsamen touristischen Zielgruppen lässt ein Potenzial für ein neues Hotel in Eutin erkennen. Zwar weisen einige touristische Kennziffern eine negative Entwicklung auf, jedoch betreffen diese im Wesentlichen die Pensionen und die Parahotellerie. Bei den Hotels blieb die Zahl der Übernachtungen in den letzten Jahren auf einem relativ stabilen Niveau und es lässt sich beobachten, dass die Zahl der Übernachtungen in Hotels durch die Ausweitung nachfragegerechter Angebote zwischen 2008 und 2009 auch einen Anstieg verzeichnete.

**Nach unserer Einschätzung würde insbesondere ein Lifestyle-Hotel gute Chancen am Markt haben, welches zudem, unter Berücksichtigung der in Frage kommenden Zielgruppen (Urlauber), einige Aspekte eines Seminar- und Tagungshotels mit einem eingeschränkten Wellness-Angebot aufnimmt. Für ein reines Geschäftsreise- oder Tagungshotel ist der Makrostandort Eutin eher ungeeignet und im Bereich Wellness-Hotels ist die Wettbewerbssituation mit den Küstenstandorten zu groß. Generell geeignet ist in Eutin auch ein Familienhotel.**



# Hotelstudie Eutin

## Gesamtfazit Projektentwicklung Hotel Eutin

Hoteltyp	Markt	Wettbewerbs- situation*	Zielgruppen (Best Ager, Familien, Anspruchsv. Genießer)	Makrostandort (Holsteinische Schweiz)	Mikrostandort (Eutin)	Bewertung
Hotel allgemein	+	+ für zeitgemäße, moderne Angebote	+	++	++	7
Tagungshotel	+ Eher kleinere Tagungen, Seminare	0	0	+	+	3
Geschäftsreise- Hotel	-	0	0	0	0	-1
Wellness- Hotel	+	0 Konkurrenz Küstenstandorte	++	+	+	5
Lifestyle- Hotel	+	+	++	+	+	6
Familienhotel	+	+	++	+	+	6

++ Hohe Eignung + Gute Eignung 0 Neutral - Geringe Eignung -- Keine Eignung

\* ++ Sehr günstige Wettbewerbssituation + Günstige Wettbew. 0 Überschaubare Wettbew.

- Ungünstige Wettbew. -- Sehr ungünstige Wettbew.

# Hotelstudie Eutin

## Referenzbeispiele Lifestyle-Hotels

### **3\*\*\* Superior Hotel** **StrandGut Resort St. Peter-Ording**

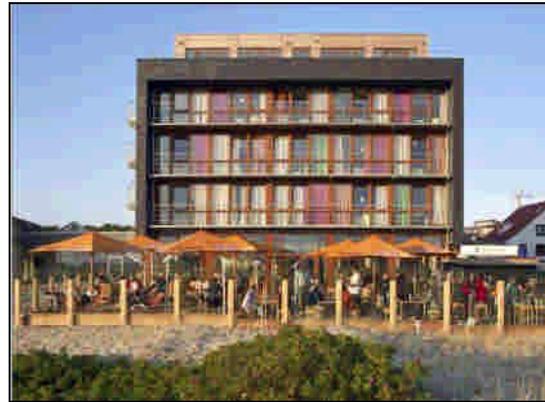
96 Zimmer und 4 Suiten

Restaurant, Lounge und Bistro

Wellness-Bereich (Saunen, Dampfbad,  
Solarien, Wellnessbehandlungen)

4 Tagungsräume für 6 bis 100 Personen

Betreiber: Privatbetreiber



# Hotelstudie Eutin

## Referenzbeispiele Lifestyle-Hotels

### **4\*\*\*\* Tagungs- und Golfhotel FREIgeist in Northeim**

62 Zimmer

Restaurant mit Sommerterrasse

Golfplatz in der Nähe

8 Tagungsräume für bis zu 300 Personen

Betreiber: Hardenberg Hotel- und  
Gastronomiebetriebe GmbH und  
Co. KG



# Hotelstudie Eutin

## Referenzbeispiele Lifestyle-Hotels

### **4\*\*\*\* Land- und Tagungshotel ACHAT Plaza Hamburg/Buchholz**

46 Design-Zimmer und 2 Deluxe-Suiten

Restaurant mit internationaler und  
regionaler Küche

Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna,  
Dampfbad, Solarium

Konferenz- und Veranstaltungsräume  
für bis zu 190 Personen

Betreiber: ACHAT Hotel- und  
Immobilienbetriebs GmbH



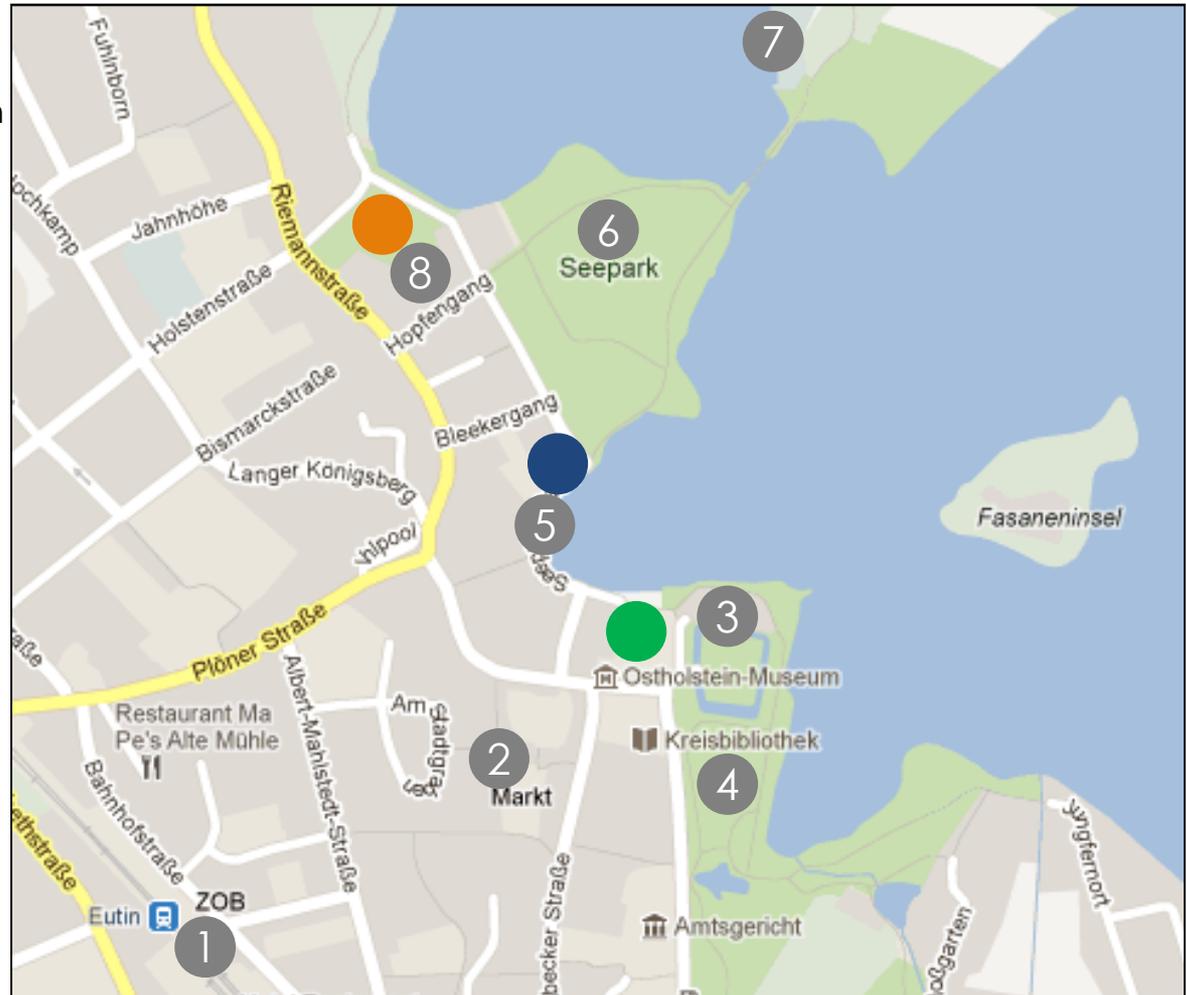
# Hotelstudie Eutin

## Standorte für Projektentwicklung in Eutin

-  **Standort 1:** Bereich der Schwimmhalle, Am Seepark
-  **Standort 2:** Bereich der ehemaligen Kurverwaltung und Umfeld, Stadtbucht
-  **Standort 3:** Bereich westlich des Schlosses, Stadtbucht

### Points of Interest (POI):

-  1 Bahnhof und ZOB
-  2 Innenstadt und Markt
-  3 Eutiner Schloss
-  4 Schlossgarten
-  5 Seepromenade und Anleger
-  6 Seepark
-  7 Freibad
-  8 Schwimmhalle



Kartengrundlage: Google Maps; eigene Darstellung

© Georg Consulting

# Hotelstudie Eutin

## Standorte für Projektentwicklung – Standort 1: Bereich der Schwimmhalle, Am Seepark

### Standortvorteile:

- Ruhige Lage
- Nähe zum Schwimmbad und Lage am Großen Eutiner See
- Gute Erreichbarkeit mit dem PKW
- Aufgelockerte Bauweise und PKW-Stellplatzmöglichkeiten
- Relativ grünes Umfeld (u. a. Seepark)
- Kurzer Weg ins grüne Umland

### Standortnachteile/Restriktionen:

- Relativ weite Entfernung zum Bahnhof/ZOB (1,2 km)
- Relativ weite Entfernung zur Innenstadt/Markt (1,0 km)
- Relativ weite Entfernung zum Schloss (750 m)

### Zielgruppen aus Standortsicht:

- Familien
- Natur- und Radtouristen
- Mobile Best Ager

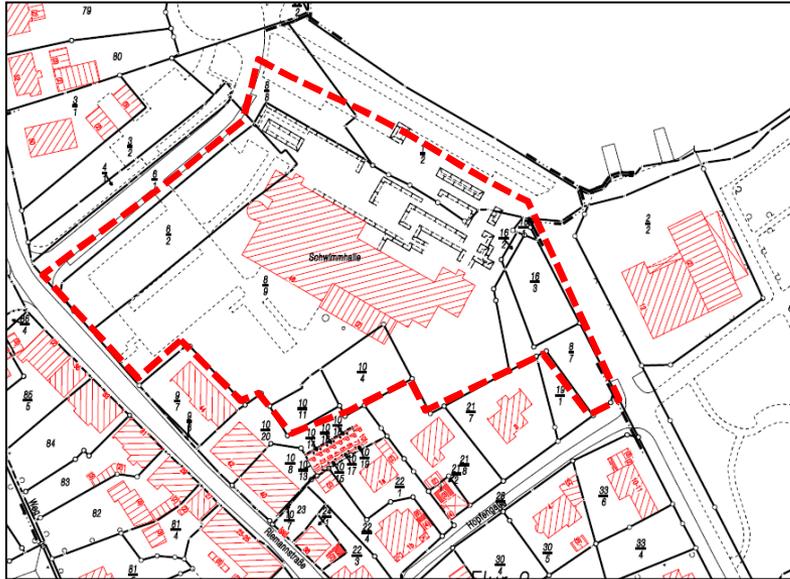


Quelle: Google Maps

© Georg Consulting

# Hotelstudie Eutin

## Standorte für Projektentwicklung – Standort 1: Bereich der Schwimmhalle, Am Seepark



Quelle: Stadt Eutin, ALK-Auszug



Quelle: Eigene Aufnahmen

### Objekt und Grundstück

Das Schwimmbad verfügt über eine attraktive Lage am Ufer des Großen Eutiner Sees, macht jedoch äußerlich zum Teil einen leicht „verwilderten“ Eindruck. Es stehen nur wenige PKW-Stellplätze zur Verfügung. Das Areal des Schwimmbades ist recht unübersichtlich strukturiert und lässt auf den ersten Blick keinen geeigneten Platz erkennen, auf welchem ein Hotelprojekt realisiert werden könnte. In der Nachbarschaft befinden sich ein Ruderclub bzw. Bootshaus, einige Wohngebäude und zum Teil Gewerbeeinheiten.

# Hotelstudie Eutin

## Standorte für Projektentwicklung – Standort 2: Bereich der ehemaligen Kurverwaltung und Umfeld, Stadtbucht

### Standortvorteile:

- Direkte Lage des Grundstücks mit breiter Front an der Seepromenade und am Großen Eutiner See
- Nähe zum Seepark im Norden
- Nähe zum Eutiner Schloss
- Direkte Lage am Anleger
- Relativ kurzer Weg zum Bahnhof/ZOB
- Kurzer Weg zur Innenstadt/Markt
- Gastronomische Angebote im Umfeld

### Standortnachteile/Restriktionen:

- Eingeschränkte Erreichbarkeit mit dem PKW
- Grundstück ist bebaut (ehemalige Kurverwaltung)
- Derzeit kaum PKW-Stellplatzmöglichkeiten (evtl. nach Abriss und Neuplanung des Grundstücks)
- Tiefgründung erforderlich
- Hoher Grundwasserspiegel (Tiefgarage evtl. problematisch)

### Zielgruppen aus Standortsicht:

- Anspruchsvolle Genießer
- Best Ager
- Geschäftsreisende und Tagungsreisende

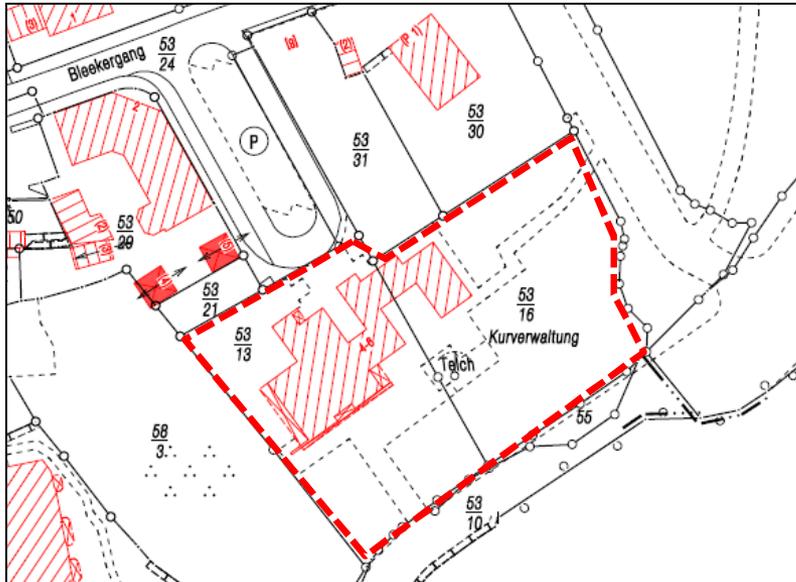


Quelle: Google Maps

© Georg Consulting

# Hotelstudie Eutin

## Standorte für Projektentwicklung – Standort 2: Bereich der ehemaligen Kurverwaltung und Umfeld, Stadtbucht



Quelle: Stadt Eutin, ALK-Auszug



Quelle: Eigene Aufnahmen

### Objekt und Grundstück

Das „Haus des Gastes“ (ehem. Kurverwaltung) befindet sich auf einem großen und breiten Grundstück direkt an der Uferpromenade des Großen Eutiner Sees und direkt am Bootsanleger. Das Objekt ist optisch und funktional in die Jahre gekommen und vermittelt Besuchern keinen besonders einladenden Eindruck. Vor dem Gebäude befindet sich derzeit eine Terrasse mit Sitzmöglichkeiten und Tischen sowie einem kleinen Brunnen/Teich. Westlich des Grundstücks entstehen derzeit höherwertige Eigentumswohnungen, im Osten ist das Grundstück stark begrünt mit Zugang zum Seepark. Im Norden ist das Grundstück über den Bleekergang vollständig erschlossen und es stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten für PKW zur Verfügung. Östlich an die Parkplätze schließt sich ein Grundstück mit einem derzeit leerstehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus an.

# Hotelstudie Eutin

## Standorte für Projektentwicklung – Standort 3: Bereich westlich des Schlosses, Stadtbucht

### Standortvorteile:

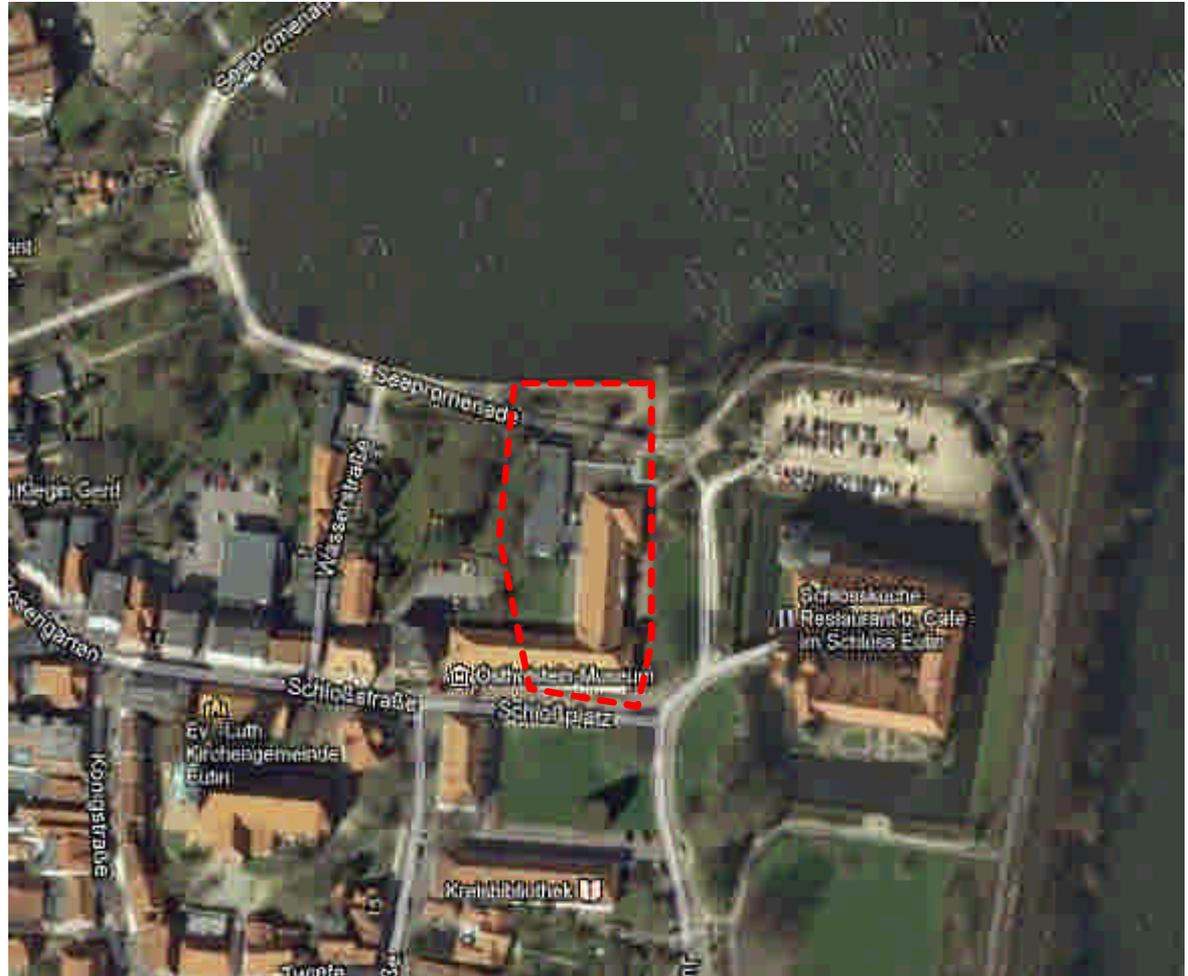
- Gute Erreichbarkeit mit dem PKW
- Direkte Lage des Grundstücks an der Seepromenade und am Großen Eutiner See
- Direkte Lage am Eutiner Schloss und am Schlosspark
- Nähe zum Anleger
- Relativ kurzer Weg zum Bahnhof/ZOB
- Kurzer Weg zur Innenstadt/Markt
- Gastronomische Angebote im Umfeld

### Standortnachteile/Restriktionen:

- Grundstück ist z. T. bebaut
- Eher kleines Grundstück
- Dichte Bebauung im Umfeld
- Geringe PKW-Stellplatzmöglichkeiten
- Abschüssiges Gelände zum Ufer hin
- Zuwegung zum Hotel problematisch

### Zielgruppen aus Standortsicht:

- Anspruchsvolle Genießer
- Best Ager (lifestyle-orientiert)
- Geschäftsreisende und Tagungsreisende



Quelle: Google Maps

© Georg Consulting

# Hotelstudie Eutin

## Standorte für Projektentwicklung – Standort 3: Bereich westlich des Schlosses, Stadtbucht



Quelle: Stadt Eutin, ALK-Auszug



Quelle: Eigene Aufnahmen

### Objekt und Grundstück

Das Grundstück ist relativ klein und befindet sich westlich des Eutiner Schlosses und ist mit dem ehemaligen Marstall (Pferdestall) bebaut, in welchem sich zum Teil das Ostholstein Museum befindet und Räumlichkeiten für Feste und Tagungen besitzt. An der nordwestlichen Seite befindet sich derzeit das Restaurant/Café Schlossterrassen, welches einer Hotelbebauung weichen könnte. Das Café befindet sich in einer attraktiven Lage, ist jedoch modernisierungsbedürftig und liegt relativ versteckt hinter dem Marstall. Das Grundstück fällt zum Uferbereich deutlich ab und im Westen schließt unmittelbar das Nachbargrundstück mit zum Teil alten und hohen Bäumen an. Die Bebauung des Grundstücks mit einem Hotel stellt eine städtebauliche Herausforderung dar, um das Stadtbild und Sichtbeziehungen zu bewahren und entsprechende Zuwegungen zum Hotel und PKW-Stellplätze zu schaffen.

# Hotelstudie Eutin

## Fazit Standorte für Projektentwicklung

Die genauere Betrachtung der drei potenziellen Hotelstandorte hat gezeigt, dass alle drei Standorte auf Grund ihrer Lage am Großen Eutiner See grundsätzlich für eine Hotelnutzung attraktiv sind. Bei der Einbeziehung der Grundstückseigenschaften in die Betrachtung schränken sich die Möglichkeiten allerdings z. T. deutlich ein.

### Standort 1: Bereich der Schwimmhalle

Der Standort bietet sich auf Grund seiner eher ruhigeren Lage abseits der Seepromenade vor allem für ein Hotel an, welches von Familien, Natur- und Radtouristen sowie von mobilen Best Agern genutzt werden kann. Allerdings ist es auf Grund des Grundstückszuschnitts, der vorhandenen Bebauung inkl. Schwimmbad und der dazugehörigen Parkplätze eher schwierig, einen Hotelneubau günstig und attraktiv zu platzieren. Eine Möglichkeit wäre, das neue Hotel direkt an die Schwimmhalle zu bauen bzw. es mit dieser zu verknüpfen, welches jedoch aus baulicher Sicht wahrscheinlich mit Problemen und höheren Kosten verbunden ist.

Hoteltyp	Standort 1 Schwimmhalle	Standort 2 Kurverwaltung	Standort 3 Schloss
Lage allgemein	+	++	++
Grundstück	0	+	+
Tagungshotel	0	+	++
Geschäftsreise-Hotel	0	0	0
Wellness-Hotel	0	+	+
Lifestyle-Hotel	-	+	++
Familienhotel	++	--	--

++ Hohe Eignung    + Gute Eignung    0 Neutral  
- Geringe Eignung    -- Keine Eignung

# Hotelstudie Eutin

## Fazit Standorte für Projektentwicklung

### **Standort 2: Bereich der ehemaligen Kurverwaltung**

Der Standort der ehemaligen Kurverwaltung ist unserer Einschätzung nach gut für die Bebauung mit einem Hotel geeignet. Standortvorteile sind vor allem die Lage an der Seepromenade, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks sowie die Nähe zur Innenstadt, zum Eutiner Schloss und zum Bahnhof/ZOB. An diesem Standort bieten sich gute Möglichkeiten zur Schaffung von PKW-Stellplätzen, ggf. in Form einer Tiefgarage, so wie es auch bei den benachbarten neuen Eigentumswohnungen realisiert wurde. Auf Grund der Nähe zum Seeufer ist jedoch auf Grund der Bodenbeschaffenheit eine Tiefgründung erforderlich. Eine höhere Geschossigkeit des Hotels an diesem Standort würde das Stadtbild und das Umfeld nicht stören. Zudem bietet ein Hotelprojekt die Möglichkeit, den Bereich der ehemaligen Kurverwaltung aufzuwerten und zu beleben. Bei der Entscheidung für einen anderen Standort würde der Bereich der ehemaligen Kurverwaltung weiterhin suboptimal genutzt bleiben und im Falle einer Bebauung mit Wohnimmobilien – wie auf dem Nachbargrundstück – keinerlei Bedeutung für den Tourismus in Eutin haben. Im Zusammenspiel mit der derzeit stattfindenden Bebauung mit Eigentumswohnungen würde ein Hotel den Uferbereich aufwerten und eine „Perle“ am Ufer des Großen Eutiner Sees darstellen.

### **Standort 3: Bereich westlich des Schlosses**

Auch der Standort westlich des Schlosses bzw. am Marstall ist für ein Hotelprojekt äußerst attraktiv. Auf Grund der Nähe zum Marstall mit seinen Veranstaltungsräumen sowie zum Eutiner Schloss würde sich der Standort insbesondere für ein Lifestyle-Hotel eignen. Restriktionen bestehen jedoch hinsichtlich der Grundstücksgröße und durch die vorhandene Bebauung, die den Zugang zum Hotel, insbesondere mit dem PKW erschwert. Ein Hotelneubau muss die begrenzten Platzverhältnisse optimal ausnutzen und sich harmonisch in das Grundstück integrieren lassen, ohne dass die Bebauungsstrukturen zu eng und kleinteilig wirken oder die Sichtbeziehungen zum Schloss und zum Marstall durch die Geschossigkeit eines Hotels beeinträchtigt werden. Bei der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ist könnte die Schaffung einer großen zum See ausgerichteten Außen-gastronomie problematisch sein. PKW-Stellplätze könnten in Form einer Tiefgarage südlich des Marstalles realisiert werden. Weitere Stellplätze gibt es im Bereich des Schlosses, die jedoch bereits heute z. T. an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen.

# Hotelstudie Eutin

## Fazit Standorte für Projektentwicklung

Die Betrachtung der Potenziale und Restriktionen der einzelnen Standorte hat gezeigt, dass die Realisierung des Hotelprojektes entweder auf dem Grundstück der ehemaligen Kurverwaltung (Standort 2) oder auf dem Grundstück westlich des Schlosses (Standort 3) möglich ist. Beide Standorte weisen deutliche Standortvorteile, jedoch auch abzuwägende Restriktionen auf.

Die Realisierung eines Hotels am Standort 2 bietet sich die Chance, den Standort im Bereich des „Haus des Gastes“ grundlegend zu revitalisieren und aufzuwerten. Ein Hotelneubau würde den Uferbereich grundlegend aufwerten und im Zusammenhang mit den derzeit entstehenden Neubauten in der Nachbarschaft in einem modernen Licht erscheinen lassen. Der Seeuferbereich ist somit für die künftigen Hotelgäste unmittelbar nutzbar und auch für die Bewohner Eutins und Tagestouristen kann die Hotelgastronomie – ggf. im Außenbereich mit Café – eine Bereicherung sein. Problematisch ist an diesem Standort vor allem die Nähe zum See, da dies eine Tiefgründung sowie Maßnahmen, die das Grundwasser von der Tiefgarage fernhalten, erforderlich machen.

Ein Hotelprojekt am Standort 3 bietet die Möglichkeit, ein Hotel in der Nähe zum Schloss zu verwirklichen und somit die eindrucksvolle Atmosphäre aufgreifen zu können. Es besteht die Möglichkeit, den Bereich des Restaurants „Schlossterrassen“ aufzuwerten und die bestehenden Bebauungsstrukturen in den Hotelneubau zu integrieren. Daneben können die Veranstaltungsräume im Marstall von dem Hotel mitgenutzt werden und beispielsweise als Seminar- und Tagungsräume genutzt werden. Restriktiv wirken sich am Standort 3 die begrenzten Platzverhältnisse aus, welche die Realisierung einer großen Außengastronomie am Seeufer sowie von PKW-Stellplätzen erschweren.

Im Falle der Realisierung eines Hotelprojektes im Bereich der ehemaligen Kurverwaltung besteht die Möglichkeit, die derzeitigen Räumlichkeiten im Marstall für größere Events bzw. Tagungen oder Seminare zu nutzen. Dazu ist jedoch die Aufwertung des derzeitigen Restaurants/Cafés „Schlossterrassen“ notwendig, ggf. in Kooperation mit dem neuen Hotel.

Grundsätzlich sollten die Standorte, an denen kein Hotel realisiert wird, touristisch aufgewertet bzw. modernisiert werden, um den Seeuferbereich gänzlich attraktiver zu gestalten.

# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin

Nach der Analyse der touristischen Rahmenbedingungen Eutins und der Holsteinischen Schweiz sowie der für ein Hotelprojekt in Frage kommenden Standorte und Zielgruppen, empfehlen wir folgende Eckdaten für ein Hotelkonzept:

- Entsprechend der wesentlichen touristischen Zielgruppen in der Holsteinischen Schweiz und Eutin sollte ein besonderer Fokus auf Best Ager und, in geringerem Umfang, auf Anspruchsvolle Genießer und Familien gerichtet werden, d. h. in erster Linie auf Urlauber.
- Das Hotel sollte als Lifestyle-Hotel konzipiert werden, d. h., es sollte über eine moderne Ausstattung mit einer hohen Aufenthaltsqualität verfügen und sich im Dreisterne-Plus- (\*\*\*) bis Viersterneselement (\*\*\*) einordnen lassen. Das Hotelkonzept sollte keine Mode-Trends aufgreifen, da diese in der Regel nur kurzzeitig gültig sind. Vielmehr sollte Wert auf eine moderne, interessante Architektur, die sich positiv in das Umfeld einfügt und typische Aspekte Eutins aufgreift, gelegt werden. Dazu gehören z. B. das Aufgreifen der Bezeichnung Eutins als „Weimar des Nordens“, die naturräumliche Lage oder kulturelle, künstlerische und traditionelle Aspekte. Die moderne Innenarchitektur, mit einer individuellen Zimmergestaltung, sollte sich vom bestehenden Angebot in Eutin abheben, ein Alleinstellungsmerkmal bilden und ein lifestyle-orientiertes Ambiente im ländlichen Raum schaffen.
- Wir empfehlen eine mittlere Größenordnung des Hotels mit ca. 50 bis 70 Zimmern, darunter ca. 5 Apartments bzw. Suiten. Die Zimmer sollten überwiegend als Standard-Doppelzimmer konzipiert werden, die auch von Alleinreisenden benutzt werden können. Die Zimmergröße sollte entsprechend der Kategorie bei 20 bis 24 m<sup>2</sup> (40 bis 55 m<sup>2</sup> BGF/Zimmer) im Drei- bis Viersterneselement bzw. bei 24 bis 30 m<sup>2</sup> (50 bis 70 m<sup>2</sup> BGF/Zimmer) im Viersterneselement liegen.
- Das Preisniveau für eine Übernachtung im Doppelzimmer sollte bei ca. 80 Euro liegen und somit in etwa im Rahmen der regionalen Hotels.
- Als zusätzlichen „Umsatzbringer“ sollte das Hotel eine gehobene Gastronomie mit Außenbereich sowie eine moderne Bar anbieten. Diese Angebote sollten auch Personen zur Verfügung stehen, die nicht Gäste im Hotel sind. Für die Außengastronomie stellen insbesondere anspruchsvolle Tagestouristen, Busreisegruppen oder Bootsausflügler wichtige Zielgruppen dar. Das Hotelrestaurant sollte über ca. 80 bis 100 Plätze verfügen und die Außengastronomie über ca. 100 bis 120 Plätze, damit in der Hochsaison keine Engpässe entstehen.

# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin – Zielgruppen



# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin

- Das Hotel sollte einen Tagungs- bzw. Seminarraum mit Platz für ca. 100 Gäste bereithalten, der durch eine flexible Raumaufteilung auch in mehrere kleinere Räume unterteilt werden kann. So besteht die Möglichkeit, Veranstaltungen, Meetings, Schulungen oder Seminare durchzuführen. Bei größeren Veranstaltungen besteht die Möglichkeit, die Veranstaltung in die Räumlichkeiten im Marstall zu verlegen. In diesem Fall ist eine Kooperation der Betreiber sinnvoll, um ein reibungsloses Catering gewährleisten zu können. Für eine verbesserte Auslastung der Seminarräume besteht weiterhin die Möglichkeit, in Zusammenarbeit mit einem lokalen oder regionalen externen Anbieter spezielle Seminare für die Hotelgäste anzubieten. Mögliche Angebote könnten hierbei beispielsweise aktuelle Themenfelder wie „Gesundheitliche Prävention oder Burnout-Prävention“, „Gesunde Ernährung und Lebensweisen“ oder Handarbeitskurse und Kunstseminare abdecken.
- Das Hotel sollte seinen Gästen ein gewisses Wellness-Angebot anbieten, wie beispielsweise eine Sauna, ein Dampfbad und ein Solarium. Ggf. kann dieses Angebot durch Massagen, Kosmetik oder spezielle Anwendungen von einem externen Dienstleister abgerundet werden, der seine Dienste in einem kleinen Behandlungszimmer - auch für Nicht-Hotelgäste - anbietet. Ein Schwimmbad oder ähnliches muss nicht zur Ausstattung des Hotels gehören, da dies den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels erschwert und es bereits zahlreiche Konkurrenzangebote in der Region gibt.

# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin – Auslastung und modellhafte Wirtschaftlichkeit – Hotel mit Außengastronomie

Bei einem Hotel mit insgesamt 60 Standard-Doppelzimmern kann bei einer angenommenen Zimmerauslastung von 55% im dritten vollen Geschäftsjahr von 21.681 belegten Betten pro Jahr ausgegangen werden. Bei einer durchschnittlichen Zimmerbelegung von 1,8 Personen je Zimmer würde dies einer Bettenauslastung von 49,5% entsprechen. Der Belegungsfaktor von 1,8 Personen je Zimmer resultiert aus der Nachfragestruktur der wesentlichen touristischen Zielgruppen. Vor allem die Best Ager und Anspruchsvollen Genießer reisen überwiegend zu zweit, zum Teil auch alleine oder in Begleitung von Kindern. Geschäfts- und Tagungsreisende reisen in der Regel alleine oder fragen als Einzelpersonen ein Hotelzimmer nach. Reine Geschäftsreise-Hotels haben in der Regel einen Belegungsfaktor von ca. 1,2 Personen je Zimmer, bei Urlaubs- oder Ferienhotels liegt er auf Grund der oftmals mitreisenden Kinder bei zwischen 2,0 und 2,5 Personen je Zimmer.

### Belegung und Auslastung Hotelprojekt Eutin mit 60 Standard-Doppelzimmern

A. Belegung Doppelzimmer bei 55% Zimmerauslastung	12.045
B. Belegte Betten in Doppelzimmern (bei Belegungsfaktor 1,8)	21.681
C. Rechnerische Bettenvollbelegung pro Jahr	43.800
D. Bettenauslastung in % (Relation B. zu C.)	49,5



# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin – Auslastung und modellhafte Wirtschaftlichkeit – Hotel mit Außengastronomie

Die Betrachtung der modellhaften Wirtschaftlichkeit für ein neues Hotel in Eutin zeigt, dass der wirtschaftliche Betrieb des Hotels mit angeschlossener Außengastronomie (Seeterrasse) bereits ab dem ersten Betriebsjahr möglich ist (siehe Berechnung auf der nächsten Seite). Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde von einer Hotelgröße mit 60 Zimmern, einer Zimmerauslastung von 50% im ersten Jahr, die sich in den folgenden Jahren bei professioneller Betreuung auf 60% erhöhen lässt, und einem Zimmerpreis von 80 Euro ausgegangen. Der Zimmererlös (RevPAR) ergibt sich aus dem Zimmerpreis und der jeweiligen Zimmerauslastung. Bei der Einschätzung der anteiligen Umsätze durch Logis, F&B und sonstigen Umsätze sowie Ausgaben wurde auf anerkannte Hotel-Benchmarks zurückgegriffen. Die Berechnung auf der folgenden Seite zeigt, dass eine zusätzliche saisonal geöffnete Außengastronomie wichtig ist, um das Hotel wirtschaftlich betreiben zu können. Bei der Einschätzung des Umsatzes der Außengastronomie wurden folgende Annahmen getroffen:

- Kapazitäten der Außenterrasse: 100 Sitzplätze
- Durchschnittliche Auslastung der Sitzplätze: 60% (belegte Sitzplätze)
- Täglich dreimaliger Wechsel der belegten Sitzplätze
- Außenterrasse geöffnet/Saison von Mai bis September (5 Monate  $\approx$  150 Tage)
- 50% der Tage kann die Außengastronomie auf Grund der Witterungsbedingungen nicht genutzt werden
- Umsatz je Gast: 25 Euro

Insgesamt ist die Gastronomie (Umsatz F&B und Außenterrasse) mit einem Anteil von knapp 50% am gesamten Umsatz des neuen Hotels in Eutin ein wesentlicher Umsatzbringer. Der Erfolg des Konzeptes hängt jedoch im Wesentlichen von der Professionalität der Betreuung ab.

Der Gesamtumsatz des Hotels mit der Außenterrasse lässt nach Abzug der laufenden Kosten bereits ab dem ersten Betriebsjahr ein positives Betriebsergebnis erkennen. Bei Eigenbetrieb des Hotels und der Außengastronomie beträgt das Betriebsergebnis im fünften Geschäftsjahr bei professioneller Betreuung rd. 817.000 Euro, bei Pachtbetrieb rd. 262.000 Euro.

Ein Investor könnte mit einer Pacht von 600 Euro je Zimmer und einem Pachterlös von 432.000 Euro p.a. rechnen, wobei im Zeitverlauf mit einer Erhöhung des Pachtansatzes gerechnet werden kann.

# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin – Auslastung und modellhafte Wirtschaftlichkeit – Hotel mit Außengastronomie

Kennwert	Sonstiges	1. Betriebsjahr EUR	2. Betriebsjahr EUR	3. Betriebsjahr EUR	4. Betriebsjahr EUR	5. Betriebsjahr EUR
<b>Betreiberseitige Wirtschaftlichkeit</b>						
Zimmeranzahl	Zimmer	60	60	60	60	60
Zimmerauslastung		50%	52%	55%	58%	60%
ARR (Average Room Rate)	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
RevPar (Revenue par available Room)		40,00	41,60	44,00	46,40	48,00
Umsatz Logis p.a.	58%	876.000	911.040	963.600	1.016.160	1.051.200
Umsatz F&B	38%	573.931	596.888	631.324	665.760	688.717
Umsatz Sonstiges	4%	60.414	62.830	66.455	70.080	72.497
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>100%</b>	<b>1.510.345</b>	<b>1.570.759</b>	<b>1.661.379</b>	<b>1.752.000</b>	<b>1.812.414</b>
<b>Umsatz Seeterrasse</b>		337.500	337.500	337.500	337.500	337.500
<b>Gesamtumsatz Hotel + Seeterrasse</b>		<b>1.847.845</b>	<b>1.908.259</b>	<b>1.998.879</b>	<b>2.089.500</b>	<b>2.149.914</b>
Wareneinsatz	12,5%	230.981	238.532	249.860	261.188	268.739
Rohgewinn	87,5%	1.616.864	1.669.726	1.749.019	1.828.313	1.881.175
Personalkosten	29,5%	545.114	562.936	589.669	616.403	634.225
Betriebskosten	6,5%	120.110	124.037	129.927	135.818	139.744
Bereichsergebnis (GOI)	51,5%	951.640	982.753	1.029.423	1.076.093	1.107.206
Verwaltungskosten	4,5%	83.153	85.872	89.950	94.028	96.746
Werbung	3,5%	64.675	66.789	69.961	73.133	75.247
Energiekosten	4,0%	73.914	76.330	79.955	83.580	85.997
Instandhaltung/Reparatur	1,5%	27.718	28.624	29.983	31.343	32.249
<b>Betriebsergebnis 1 (GOP)</b>	<b>38,0%</b>	<b>702.181</b>	<b>725.138</b>	<b>759.574</b>	<b>794.010</b>	<b>816.967</b>
Mieten / Pachten (600 EUR/Zimmer)	23,4%	432.000	432.000	432.000	432.000	432.000
Steuern/Versicherungen	2,0%	36.957	38.165	39.978	41.790	42.998
Zinsen	2,0%	36.957	38.165	39.978	41.790	42.998
Abschreibungen (fix bzw. linear)	2,0%	36.957	36.957	36.957	36.957	36.957
<b>Betriebsergebnis 2 (NOP), Betreiber</b>	<b>8,6%</b>	<b>159.310</b>	<b>179.851</b>	<b>210.662</b>	<b>241.473</b>	<b>262.014</b>

# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin – Auslastung und modellhafte Wirtschaftlichkeit – Hotel ohne Außengastronomie

Die folgende Berechnung zeigt die modellhafte Wirtschaftlichkeit des Hotels ohne zusätzliche Außengastronomie. Sie zeigt, dass das Betriebsergebnis insgesamt deutlich niedriger ausfällt und verdeutlicht die Wichtigkeit eines zusätzlichen Gastronomieangebotes für den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels.

Kennwert	Sonstiges	1. Betriebsjahr EUR	2. Betriebsjahr EUR	3. Betriebsjahr EUR	4. Betriebsjahr EUR	5. Betriebsjahr EUR
<b>Betreiberseitige Wirtschaftlichkeit</b>						
Zimmeranzahl	Zimmer	60	60	60	60	60
Zimmerauslastung		50%	52%	55%	58%	60%
ARR (Average Room Rate)	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
RevPar (Revenue par available Room)		40,00	41,60	44,00	46,40	48,00
Umsatz Logis p.a.	58%	876.000	911.040	963.600	1.016.160	1.051.200
Umsatz F&B	38%	573.931	596.888	631.324	665.760	688.717
Umsatz Sonstiges	4%	60.414	62.830	66.455	70.080	72.497
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>100%</b>	<b>1.510.345</b>	<b>1.570.759</b>	<b>1.661.379</b>	<b>1.752.000</b>	<b>1.812.414</b>
Wareneinsatz	12,5%	188.793	196.345	207.672	219.000	226.552
Rohgewinn	87,5%	1.321.552	1.374.414	1.453.707	1.533.000	1.585.862
Personalkosten	29,5%	445.552	463.374	490.107	516.840	534.662
Betriebskosten	6,5%	98.172	102.099	107.990	113.880	117.807
Bereichsergebnis (GOI)	51,5%	777.828	808.941	855.610	902.280	933.393
Verwaltungskosten	4,5%	67.966	70.684	74.762	78.840	81.559
Werbung	3,5%	52.862	54.977	58.148	61.320	63.434
Energiekosten	4,0%	60.414	62.830	66.455	70.080	72.497
Instandhaltung/Reparatur	1,5%	22.655	23.561	24.921	26.280	27.186
<b>Betriebsergebnis 1 (GOP)</b>	<b>38,0%</b>	<b>573.931</b>	<b>596.888</b>	<b>631.324</b>	<b>665.760</b>	<b>688.717</b>
Mieten / Pachten (600 EUR/Zimmer)	28,6%	432.000	432.000	432.000	432.000	432.000
Steuern/Versicherungen	2,0%	30.207	31.415	33.228	35.040	36.248
Zinsen	2,0%	30.207	31.415	33.228	35.040	36.248
Abschreibungen (fix bzw. linear)	2,0%	30.207	30.207	30.207	30.207	30.207
<b>Betriebsergebnis 2 (NOP), Betreiber</b>	<b>3,4%</b>	<b>51.310</b>	<b>71.851</b>	<b>102.662</b>	<b>133.473</b>	<b>154.014</b>

# Hotelstudie Eutin

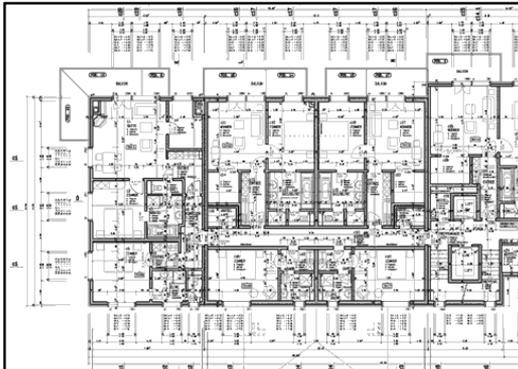
## Hotelkonzept Eutin – Investitionskosten

Nach aktuellen und anerkannten Hotel-Benchmarks betragen die Investitionskosten je Hotelzimmer im Drei- bis Viersternesegment zwischen 100.000 und 140.000 Euro (darunter 12.000 bis 17.000 Euro für die Zimmerausstattung FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) bei unproblematischen Voraussetzungen für den Bau der Immobilie (Grundstücksbeschaffenheit, etc.).

Bei einem Hotelprojekt in Eutin mit 60 Zimmern würden die Investitionskosten dementsprechend ca. zwischen 6,0 Mio. Euro und 8,4 Mio. Euro liegen.

Bei Eigenbetrieb haben sich die Investitionskosten bei einem Betriebsergebnis von ca. 817.000 Euro (erzielbar ca. im 5. Betriebsjahr ohne die Berücksichtigung von Finanzierungskosten) nach ca. 7,3 bis 10,3 Jahren amortisiert.

Bei einer angenommenen Pacht von 600 Euro je Zimmer/Monat (bei 60 Zimmern: 432.000 Euro/p.a.) amortisieren sich für den Investor die Investitionskosten nach ca. 13,9 bis 19,4 Jahren. Die Pacht ist im Zeitverlauf und bei guten Ergebnissen wahrscheinlich steigerbar. Bei Erhöhung der Pacht um 50 Euro würde sich die Investition (ohne Berücksichtigung von Finanzierungskosten) bereits nach rund 12,3 bis 17,2 Jahren amortisieren.



# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin – Potenzielle Hotelbetreiber

Als potenzielle Betreiber für ein Hotel in Eutin kommen beispielsweise folgende Hotelgesellschaften/Betreiber in Frage:

- Ambiente Privathotels
- balladins SUPERIOR
- Baltic Sea Hotels
- Best Western Hotels Deutschland
- Cross-Country-Hotels GmbH
- design hotels AG
- FEINE PRIVATHOTELS
- Greenline Hotels
- Maritim Hotels
- MEININGER Shared Services GmbH
- New Life Hotels
- Nordic Verwaltungs GmbH
- NH Hotels
- Pentahotels Germany GmbH
- Privathotels Dr. Lohbeck
- Raphael Hotels
- Welcome Hotels GmbH
- Winter's Hotel Company

# Hotelstudie Eutin

## Hotelkonzept Eutin – Schlussfazit

Die Hotelstudie Eutin hat gezeigt, dass ein Hotelprojekt am Ufer des Großen Eutiner Sees wirtschaftlich betrieben werden kann, einen wichtigen Impuls für den lokalen Beherbergungsmarkt darstellt und zudem eine Aufwertung des derzeit suboptimal genutzten Bereiches auf dem Areal der ehemaligen Kurverwaltung erreicht werden kann.

Ein neues Hotel, welches sich an den Bedürfnissen und Anforderungen der wesentlichen touristischen Zielgruppen orientiert, kann dazu beitragen, dass die Übernachtungszahlen in Eutin wieder ansteigen. Die auch für Nicht-Hotelgäste geöffnete Außenterrasse kann sich zu einer wichtigen Adresse für Tagestouristen und Bewohner der Stadt Eutin entwickeln und somit zu einer positiven Entwicklung im Bereich Tourismus/Gastgewerbe und letztendlich zu einer Verbesserung der Beschäftigung und der Wertschöpfung in dieser Branche beitragen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neugestaltung der Seeuferpromenade und der Landesgartenschau 2016 bietet ein Hotelneubau zudem ein städtebauliches Potenzial. Neben den derzeit in Bau befindlichen Eigentumswohnungen auf dem Nachbargrundstück der ehemaligen Kurverwaltung kann sich ein Hotelneubau positiv in das städtebauliche Bild am Seeufer einfügen und dieses grundsätzlich aufwerten. Ein Nach- bzw. Umnutzungskonzept des derzeit nicht optimal genutzten „Haus des Gastes“ würde durch ein Hotelprojekt auf dem Grundstück überflüssig werden und auch die angedachte Verlegung des Schiffsanlegers sollte vor dem Hintergrund eines Hotelprojektes neu überdacht werden. Bei der Realisierung des Hotels auf dem Grundstück der ehemaligen Kurverwaltung wäre die derzeitige Position des Anlegers optimal und ließe sich gut in das Hotelkonzept integrieren. Die Lage ist insbesondere für Tagestouristen, die hier mit dem Boot an- oder ablegen, attraktiv, da sie sich in unmittelbarer Nähe zur Außengastronomie des neuen Hotels befindet.

Ein Hotelneubau auf dem Grundstück des Marstalls bietet die Chance zur Etablierung eines Beherbergungsbetriebes in einer äußerst attraktiven Lage in der Nähe zum Eutiner Schloss und zur Eutiner Innenstadt. Bei der Einbeziehung der Veranstaltungsräume im Marstall in das Hotelkonzept besteht zudem die Möglichkeit, diese zu revitalisieren und auf gesonderte Räumlichkeiten für Seminare, Tagungen oder andere Veranstaltungen im Hotel selbst zu verzichten.

**Hinweis / Disclaimer:**

Diese Studie / Ausarbeitung ist streng urheberrechtlich (§2 Abs. 2 zum Schutze des Urheberrechtes) geschützt und ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Ohne schriftliche Genehmigung des Verfassers/Herausgebers ist jegliche Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise), Übersetzung, Ablichtung und Einspeicherung sowie Verarbeitung in elektronischen Systemen ausdrücklich untersagt und strafbar. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben beim Verfasser / Herausgeber. Die vorliegende Studie / Ausarbeitung wurden von Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie, Hamburg, 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 des Gutachterbüros. 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 Standortentwicklung, 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 Georg Consulting, Hamburg bzw. der Verfasser abgeleitet werden. Die Ausarbeitungen wurde von Georg Consulting, Hamburg als unabhängiges Unternehmen erstellt.