

DEUTSCHES JUGENDHERBERGSWERK (DJH)

Das „dinsaureske“ Phänomen

Bezuschusst und trotzdem teurer – die Jugendherbergen des DJH. Private Träger von Hostels bauen wesentlich günstiger pro Bett. Ein Plädoyer für weniger Subventionen auf dem Hotelmarkt.

Text | Julien Reitzenstein, freier Fachjournalist, Strasbourg/Frankreich

Der Bau und Betrieb von Beherbergungsbetrieben folgt überall im Lande den immer gleichen Regeln. Im ganzen Land? Ein recht großes Marktsegment trotz seit 100 Jahren den Gesetzen des Markts. Aufgrund von Gesetzen, die kalkulatorische Verluste aus dem Steuersäckel auffüllen.

Offensichtlich wird einfach immer wieder vergessen, ein Gesetz zu streichen, wenn der Grund für seine Existenz erloschen ist. Das ist die Ursache eines dinosauresken Phänomens auf dem deutschen Hotelleriemarkt namens Deutsches Jugendherbergswerk (DJH).

Als anno 1909 Kinder im Ruhrgebiet kaum noch Natur sahen, entstand der Gedanke, Übernachtungsstätten zu schaffen, in denen auch Naturverständnis vermittelt wird. Das Deutsche Jugendherbergswerk war geboren.

Durch geschickte Besetzung von Aufsichtsräten und gute Lobbyarbeit hat das DJH sich seither eine einzigartige Stellung geschaffen. Steuerbefreiung, einschließlich Umsatzsteuerzwangsmitgliedschaften von Schulen, Unterstützung durch Zivildienstleistende und ABM-Kräfte, weitgehend geschenkte Immobilien der öffentlichen

in einem mit Baukosten von etwa 20.000 Euro behafteten Bett schlafen, nachdem ihnen Natur- oder Gedenkstättenarbeit vermittelt wurde. Das ist aber trügerisch.

9,50 versus 24 Euro

Moderne Häuser haben auch Doppelzimmer für Mitglieder des Polizeisportvereins oder Seniorengruppen. Erwachsene zahlen einen jährlichen DJH-Mitgliedsbeitrag von 20 Euro, um dann beispielsweise im Haus am Wannsee am Berliner Stadtrand für ein Mehrbettzimmer 24 Euro pro Nacht zu zahlen.

Setzt man in Relation, dass die Immobilie vom Staat gebaut und kostenlos überlassen wird, stellt sich die Frage, warum etwa private Träger in Berlin Mitte Doppelzimmer schon ab 9,50 Euro pro Person anbieten können. Vor allem aber, warum die Eltern höhere Kosten durch die Buchung beim DJH zahlen müssen, als wenn der Lehrer nach dem Preis-Leistungs-Verhältnis wählen könnte. Insgesamt trägt die Allgemeinheit die Kosten – durch das Übernehmen der Baukosten oder das Ausgleichen der Steuerausfälle.

„Für dieses Geld wird auch etwas geboten“, stellt Thomas Seerig, Geschäftsführer des Deutschen Jugendherbergswerks Berlin-Brandenburg, fest. „Wir unterhalten auch zahlreiche Jugendherbergen auf dem Land, die intensive pädagogische Programme anbieten, die wir uns ohne die Steuerbefreiung nicht leisten könnten.“



Foto: image/Heert Ruedel



Auf einen Blick

- » Private Herbergen sind günstiger als staatlich subventionierte des DJH.
- » Möglich ist das durch eine andere Immobilienpolitik.
- » DJH Berlin-Brandenburg will Immobilienmanagement modernisieren.

Deutsches Jugendherbergswerk: Der Zweck ist gut, aber er heiligt nicht alle Kosten...

Hand und Landesschulgesetze, die Lehrer auf die Buchung beim DJH verpflichten. Gewiss ist es gut zu wissen, dass Eltern weniger Kosten haben, wenn ihre Kinder

Diese Argumentation ärgert Oliver Winter, Sprecher des Jugendreiseverbands Reisenetz e.V. Er betreibt mit seiner A&O Hostels und Hotels Holding AG selbst freie Jugendherbergen. „Wenn Steuerbefreiungen für pädagogische Programme schon gewährt werden, sollten auch freie Träger profitieren. Die Privilegien wie Steuerbefreiung bei Übernachtungsleistung und Baukostenübernahme für das DJH sind eine massive Wettbewerbsverzerrung. Berlin hat im Jahr zirka 15 Millionen Übernachtungen. Warum muss der Steuerzahler knapp 70 Prozent der Kosten eines Anbieters zahlen, der sogar teurer ist als der Wettbewerber?“

Mit Gewinnen aus den gut laufenden Herbergen in Berlin werden die defizitären Häuser in Brandenburg quersubventioniert. Finanzsenator Thilo Sarrazin würde gern die Berliner Häuser frei ausschreiben. Aber wegen der geltenden Steuergesetzgebung kann er das nicht.

Das Erfolgsgeheimnis der freien Ketten, die niedrigere Baukosten und günstigere Übernachtungskosten aufweisen, liegt in ihrer intelligenten Immobilienpolitik: Die Häuser privater Träger sind ehemalige Bürohäuser, Finanzämter oder Fabrikhallen. Dennoch haben sie alle ein identisches Erscheinungsbild, sind sauber und werden professionell geführt.

Bei A&O Hostels führt ein konzern-eigenes Bauunternehmen alle Bauleistungen aus, sodass der Mieter sein eigener Gewährleister ist. Die Immobilien müssen günstig beschafft werden. Weil A&O Immobilien nur mietet, nicht kauft, muss der Eigentümer, der die ehemals unrentable Immobilie an A&O Hostels vermieten möchte, den Umbau zahlen. Das ist nach Auskunft einiger Vermieter von A&O Hostels ein auskömmliches Geschäft.

Die Ideenkontor Berlin GmbH, ein Unternehmen, das sich als Projektentwickler laut Winter täglich mit Problem-Immobilien auseinandersetzt, beschafft

anhand bestimmter Kriterien für A&O Hostels Immobilien. „Wir würden auch gern für andere Anbieter, wie das DJH, Immobilien aufspüren“, so Thomas Niemeyer, Geschäftsführer von Ideenkontor: „Aber das DJH hat entweder Altbestände oder lässt auf Staatskosten neu bauen.“

DJH modernisieren

Thomas Seerig vom DJH sagt: „In Berlin-Brandenburg arbeiten wir an der Modernisierung unseres Immobilienmanagements, um herauszufinden, warum wir höhere Gestehungskosten haben. Wir wollen auch dann erfolgreich am Markt bestehen, wenn die Subventionen entfallen.“ Einerseits wird deutlich, dass nicht nur bei der öffentlichen Hand, sondern auch bei anderen Einrichtungen, die zum Teil vom Staat getragen werden, enorme Einsparpotenziale liegen. Andererseits können Unternehmen auch ohne Subventionen erfolgreich sein.

Wo sind die spannendsten Standortentwicklungen in Hamburg?

Die Zukunft von Wohnen und Arbeiten

12. IIR Immobilienstandort

Hamburg 2007

Fachkonferenz: 18. und 19. April 2007, Le ROYAL MERIDIEN Hamburg
Spezialtag – Wohnungsmarkt Hamburg: 17. April 2007

www.iir.de/hamburg

IIR | deutschland

Dynamischer Investmentmarkt Hamburg –
Wie lange hält der Boom noch an?