

# Bewertung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf/Ostsee

Bericht | Version 6.0 | Stand: 17.12.2020

Institut für Tourismus- und  
Bäderforschung in Nordeuropa  
Fleethörn 23, 24103 Kiel  
Tel. 0431-6665670  
[www.nit-kiel.de](http://www.nit-kiel.de)



Projektleitung:

Kai Zieseimer  
[kai.zieseimer@nit-kiel.de](mailto:kai.zieseimer@nit-kiel.de)

Projektbearbeitung mit:

Berit Weiß  
[berit.weiss@nit-kiel.de](mailto:berit.weiss@nit-kiel.de)  
Fabian Will  
[fabian.will@nit-kiel.de](mailto:fabian.will@nit-kiel.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen und Zielsetzung der Arbeiten</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Marktrahmen der Hotelentwicklung in Bliesdorf/Ostsee</b> .....	<b>3</b>
2.1. Entwicklung der Marktposition der Ostsee SH im deutschen Urlaubsreisemarkt .....	3
2.2. Entwicklung des Übernachtungstourismus an der Ostsee SH   Sektorale Aspekte .....	7
2.3. Der Stellenwert des Hotelsektors für den ausländischen Quellmarkt .....	12
2.4. Entwicklung des Übernachtungstourismus in Schashagen inkl. Bliesdorf/Ostsee .....	13
2.5. Fazit: Bewertung des Marktrahmens im Hinblick auf eine Hotelentwicklung in Bliesdorf/Ostsee .....	16
<b>3. Kurzbeschreibung und Standort des Entwicklungsvorhabens</b> .....	<b>17</b>
3.1. Kurzbeschreibung des Projektvorhabens.....	17
3.2. Standort des Projektvorhabens .....	19
<b>4. Regionalwirtschaftliche Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf</b> .....	<b>23</b>
4.1. Nachfrageorientierter Ansatz .....	23
4.2. Potenzialszenarien   Auslastung, Aufenthaltstage, Ausgaben.....	24
4.3. Potenzialszenarien   Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte .....	25
<b>5. Fazit</b> .....	<b>27</b>
<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>28</b>

## Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1: Potenzialentwicklung des Reisegebiets Ostsee SH im Quellmarkt Deutschland.....	4
Übersicht 2: Potenzialentwicklung des Reisegebiets Ostsee SH im Quellmarkt Deutschland – Familien mit Kindern unter 6 J.....	4
Übersicht 3: Urlaubsreiseerfahrung mit inländischen Konkurrenzdestinationen im Quellmarkt Deutschland.....	5
Übersicht 4: Urlaubsreiseinteresse für inländische Konkurrenzdestinationen im Quellmarkt Deutschland .....	5
Übersicht 5: Konkurrenzziele der Ostsee-SH-Interessenten im Quellmarkt Deutschland.....	6
Übersicht 6: Interesse an Deutschlandurlaub im 4- bis 5-Sterne-Hotel der Ostsee-SH-Interessenten 2012 und 2016 .....	7
Übersicht 7: Entwicklung des Übernachtungstourismus in Schleswig-Holstein und an der Ostsee SH 2009-2019.....	8
Übersicht 8: Beherbergungsstruktur und Bettenkapazität an der Ostsee SH 2019 .....	8
Übersicht 9: Ankünfte und Übernachtungen an der Ostsee SH 2019 .....	9
Übersicht 10: Entwicklung des Hotelangebots an der SH Ostsee   Anzahl der Hotellerie-Betriebe .....	9
Übersicht 11: Entwicklung der Hotelkapazität an der SH Ostsee   Anzahl der Hotellerie-Betten.....	10
Übersicht 12: Jahrzehnt-Entwicklung der Hotelübernachtungen an der SH Ostsee .....	10
Übersicht 13: Stabile Nachfrage im Hotelsegment an der Ostsee SH   Längere Urlaubsreisen .....	11
Übersicht 14: Folgen der Corona-Pandemie für die Ostsee SH 01 – 08/2020.....	11
Übersicht 15: Herkunft der Übernachtungsgäste an der Ostsee SH 2019.....	12
Übersicht 16: Unterkunftsform der Dänen und Schweden auf Urlaubsreisen nach Deutschland .....	12
Übersicht 17: Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen   gewerblich, 10 Betten und mehr .....	13
Übersicht 18: Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen   Touristik-Camping .....	14
Übersicht 19: Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen   gesamt .....	14
Übersicht 20: Entwicklungsvorhaben   Project-Facts .....	17
Übersicht 21: Makrostandort des Entwicklungsvorhabens   Plangebiet Ferienhof Bendfeldt .....	19
Übersicht 22: Mikrostandort des Entwicklungsvorhabens   Plangebiet Ferienhof Bendfeldt .....	20
Übersicht 23: Mikrostandort des Entwicklungsvorhabens   Bestandsinfrastrukturen Ferienhof Bendfeldt .....	21
Übersicht 24: Standortqualität   Örtliches und regionales Umfeld.....	22
Übersicht 25: Basis der Effektschätzung   Nachfrageorientierter Berechnungsansatz ökonomischer Effekte des Tourismus.....	23
Übersicht 26: Basisannahmen   Auslastungs- und Ausgabenszenarien .....	25
Übersicht 27: Regionalwirtschaftliche Effekte des Hotelneubaus in Bliesdorf in den Potenzialszenarien.....	26

## 1. Vorbemerkungen und Zielsetzung der Arbeiten

Die Ostsee-Betriebsvermögens GmbH & Co. KG, Bliesdorf hat das NIT im November 2020 zur Abgabe eines Angebots zwecks einer gutachterlichen Berechnung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf aufgefordert, welches das NIT am 10.11.2020 vorlegte. Im Anschluss daran erhielt das NIT den Auftrag zur Durchführung der angebotenen Leistungen.

Die Zielsetzung der Arbeiten des NIT besteht in der Abschätzung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf, und zwar im Sinne der gegenwärtigen Planung eines Familotels am Standort des Ostsee Ferienhofs Bendfeldt.

Die Arbeiten erfolgen anhand des branchenüblichen, nachfrageorientierten Modells der Bemessung der ökonomischen Effekte des Tourismus.

Die Arbeiten erfolgen vereinbarungsgemäß ausschließlich auf der Basis vorhandener Daten, Primärerhebungen sind nicht vorgesehen. Der Verzicht auf Primärerhebungen ist aus gutachterlicher Sicht vor dem Hintergrund der verfügbaren (Sekundär-) Datenlage für die Erreichung der Zielsetzung der Arbeiten auch ausreichend.

Hauptfokus der Arbeiten ist die Analyse von touristisch-regionalwirtschaftlichen Aspekten. Betriebswirtschaftliche, stadt- und landschaftsplanerische Bewertungen leistet das NIT in dieser Studie vereinbarungsgemäß nicht, kann diese in Kooperation mit Fachpartnern auf Anfrage im Nachgang bearbeiten.

## 2. Marktrahmen der Hotelentwicklung in Bliesdorf/Ostsee

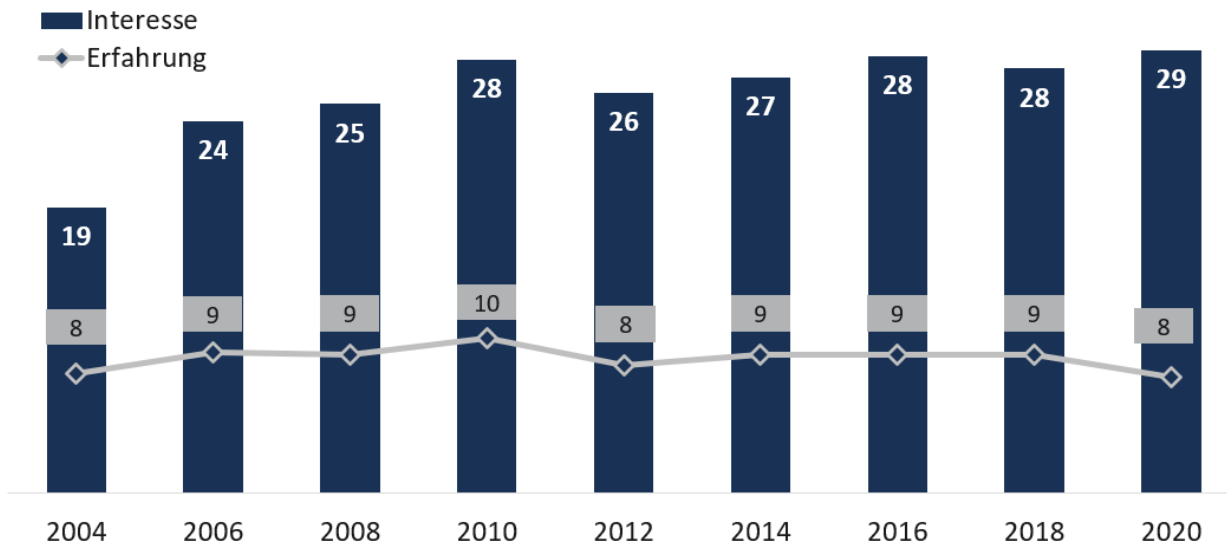
### 2.1. Entwicklung der Marktposition der Ostsee SH im deutschen Urlaubsreisemarkt

**Der wichtigste Quellmarkt** für Urlaubsreisen an die Ostsee SH ist nach wie vor der Quellmarkt **Deutschland**. Das Reisegebiet Ostsee, zu dem die Gemeinde Schashagen mit ihren Ortsteilen inkl. Bliesdorf tourismusstatistisch gezählt wird, bleibt ein sehr beliebtes Urlaubsziel für die deutsche Bevölkerung und sein Potenzial ist in den vergangenen Jahren noch gewachsen.

In der jüngsten Reiseanalyse der Forschungsgemeinschaft Urlaub und Reisen (RA 2020) gaben 29 % der Befragten an, sich für eine Urlaubsreise an die Ostsee generell zu interessieren. Dagegen blieb die Zahl der Befragten, die in den letzten 3 Jahren eine Urlaubsreise an die Ostsee unternommen haben, nur knapp konstant. Letztlich ist das **Interesse für die Ostsee SH im Quellmarkt Deutschland mehr als dreimal so hoch wie die Erfahrung** mit dem Reiseziel.

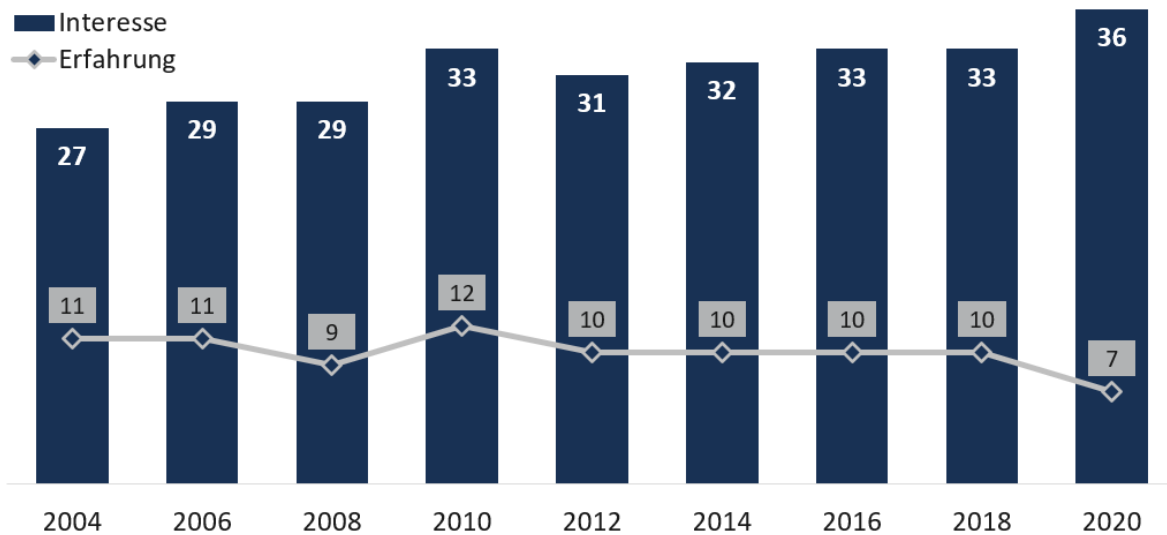
**Im Markt der Personen mit Kindern unter 6 Jahren im Haushalt ist das Interesse für die Ostsee SH im Quellmarkt sogar mehr als fünfmal so hoch wie die Erfahrung mit dem Reiseziel (vgl. Übersicht 2).**

Übersicht 1: Potenzialentwicklung des Reisegebiets Ostsee SH im Quellmarkt Deutschland



Quelle: FUR, verschiedene Jahrgänge, Reiseanalyse 2004-2020. Basis: Deutschsprachige Bevölkerung mit Reiseinteresse für die Ostsee Schleswig-Holstein (Interesse: „plane ziemlich sicher“ oder „kommt generell in Frage“ in den nächsten drei Jahren - Erfahrung: „in den letzten drei Jahren dort Urlaub gemacht“), Angaben in %

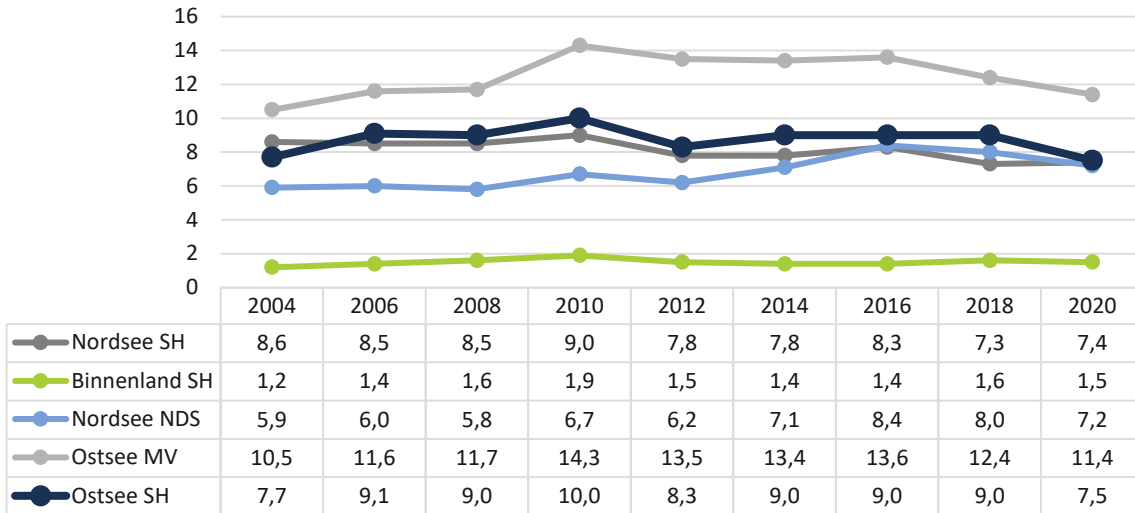
Übersicht 2: Potenzialentwicklung des Reisegebiets Ostsee SH im Quellmarkt Deutschland – Familien mit Kindern unter 6 J.



Quelle: FUR, verschiedene Jahrgänge, Reiseanalyse 2004-2020. Basis: Deutschsprachige Bevölkerung mit Kindern im Haushalt (0 bis 5 Jahre) und Reiseinteresse für die Ostsee Schleswig-Holstein (Interesse: „plane ziemlich sicher“ oder „kommt generell in Frage“ in den nächsten drei Jahren bzw. Erfahrung: „in den letzten drei Jahren dort Urlaub gemacht“), Angaben in %

Die **Potenziale sind somit bei Weitem nicht ausgeschöpft**, müssen aber zielgruppenorientiert erschlossen werden. Die Ostsee SH befindet sich jedoch im nationalen und internationalen Wettbewerb mit verschiedenen Konkurrenzdestinationen. Die Erfahrung mit dem Reisegebiet Ostsee SH ist, wie bereits gesagt, zuletzt leicht rückläufig und liegt, wie an der Nordsee in SH und Niedersachsen, bei gut 7%.

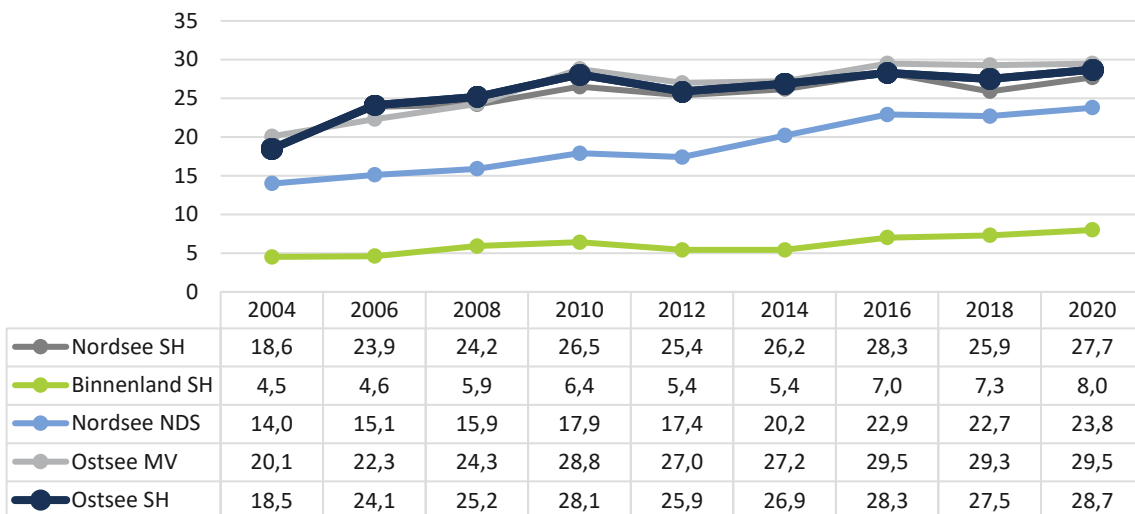
Übersicht 3: Urlaubsreiseerfahrung mit inländischen Konkurrenzdestinationen im Quellmarkt Deutschland



Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung in Deutschland ab 14 Jahren; Darstellung: Personen, die in den jeweils letzten drei Jahren Urlaub in der jeweiligen Region gemacht haben; Angaben in %; Quelle: FUR, verschiedene Jahrgänge, Reiseanalyse 2004-2020

Das Interesse, in den nächsten drei Jahren einen Urlaub an der Ostsee Schleswig-Holstein zu verbringen, liegt bei fast 30% - ebenso hoch wie für die Nordsee SH und die Ostsee Mecklenburg-Vorpommern.

Übersicht 4: Urlaubsreiseinteresse für inländische Konkurrenzdestinationen im Quellmarkt Deutschland



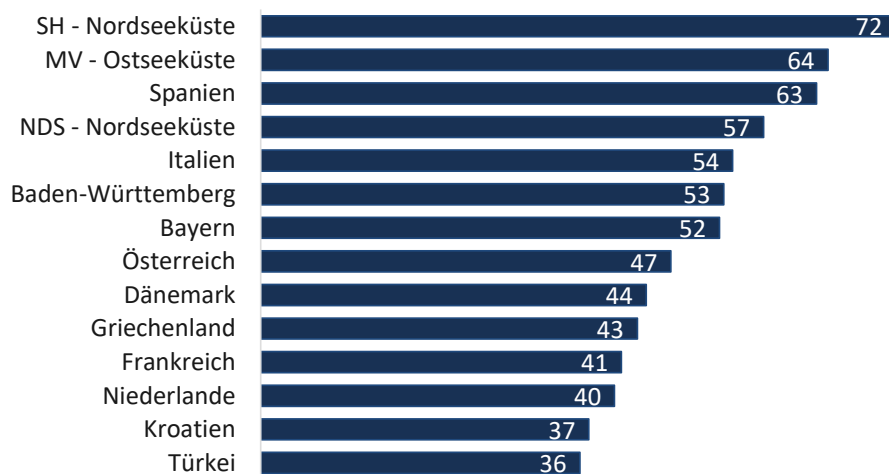
Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung in Deutschland ab 14 Jahren; Darstellung: Personen, die Interesse an der jeweiligen Urlaubsregion für die jeweils nächsten drei Jahre äußern („plane ziemlich sicher“ oder „kommt generell in Frage“); Angaben in %; Quelle: FUR, verschiedene Jahrgänge, Reiseanalyse 2004-2020

Der Kunde ist grundsätzlich multioptional, zieht also für seinen Urlaub eine Vielzahl an möglichen Zielgebieten, sowohl im In- als auch im Ausland in Betracht.

So interessieren sich beispielsweise fast Dreiviertel derjenigen, die sich einen Urlaub an der Ostsee Schleswig-Holstein für die Jahre 2020-2022 vorstellen können, ebenfalls für die Nordsee Schleswig-Holstein, 64% für die Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns.

Es findet also ein **Wettbewerb um die Interessenten** statt, ihre Urlaubsabsichten auch tatsächlich zu realisieren.

Übersicht 5: Konkurrenzziele der Ostsee-SH-Interessenten im Quellmarkt Deutschland



Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung in Deutschland mit Interesse an einem Urlaub an der Ostsee SH („plane ziemlich sicher“ oder „kommt generell in Frage“ in den nächsten drei Jahren) (2020-2022), Angaben in %  
 Quelle: FUR, 2020, Reiseanalyse 2020

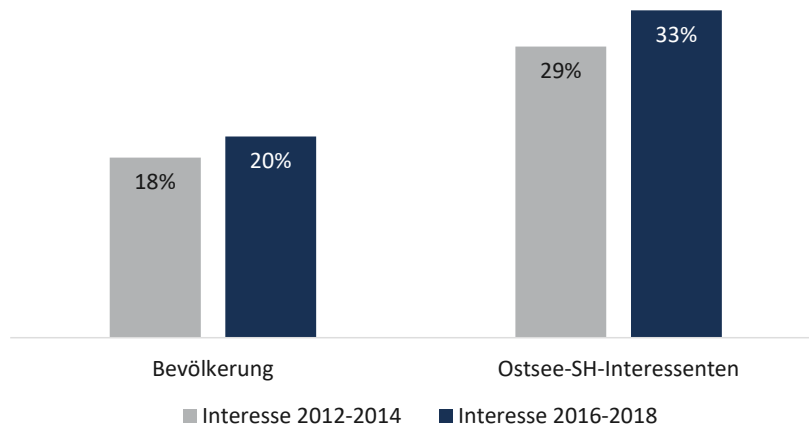
Aber: **Die unausgeschöpften Nachfragepotenziale für Ostsee-SH-Reisen** im Quellmarkt Deutschland realisieren sich nicht automatisch, sondern sie sind auch für die Wettbewerber verfügbar. Die Destinationen an der Ostsee Schleswig-Holstein müssen sie aktiv **„erobern“**, auch durch **Angebotsentwicklungen im Unterkunftsbereich, besonders der Hotellerie.**

Daten der Reiseanalyse zeigen (vgl. die nachfolgende Übersicht): Für Personen, die sich für einen Urlaub an der **Ostsee Schleswig-Holstein** interessieren, hat das **Hotel einen überdurchschnittlich hohen Stellenwert** im Vergleich zur Gesamtbevölkerung.

Während im Jahr 2016 ein Drittel aller Ostsee-SH-Interessenten angaben, sich für die kommenden drei Jahre (also 2016 bis 2018) (auch) für einen Deutschlandurlaub in einem 4- bis 5-Sterne-Hotel zu interessieren, war es in der Bevölkerung nur jeder Fünfte.

Zwischen 2012 und 2016 konnte dieses Potenzial für Hotelreisen der Ostsee-SH-Interessenten noch einmal um vier Prozentpunkte zulegen und unterstreicht so den **hohen Stellenwert der Hotellerie im Zielgebiet.**

Übersicht 6: Interesse an Deutschlandurlaub im 4- bis 5-Sterne-Hotel der Ostsee-SH-Interessenten 2012 und 2016



Basis: Deutschsprachige Wohnbevölkerung in Deutschland gesamt bzw. mit Interesse an einem Urlaub an der Ostsee SH („plane ziemlich sicher“ oder „kommt generell in Frage“ in den jeweils nächsten drei Jahren mit Interesse an einem Deutschlandurlaub im 4- bis 5-Sterne-Hotel in den jeweils nächsten drei Jahren; Hinweis: Die Frage wurde nur bis zur RA 2016 gestellt. Quelle: FUR, versch. Jahre, Reiseanalyse 2012 und 2016

## 2.2. Entwicklung des Übernachtungstourismus an der Ostsee SH | Sektorale Aspekte

Derzeit (2019) boten an der Ostsee SH knapp 1.300 sog. gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit 10 und mehr Betten, zu dem auch die Hotellerie gehört, knapp 107.000 Betten an. Dieses Marktsegment befindet sich dabei wie der Tourismusmarkt insgesamt im Wandel.

Zwischen 2009 und 2019 sank die Zahl der gewerblichen Beherbergungsbetriebe mit 10 Betten und mehr an der Ostsee Schleswig-Holstein um 11%, während die Bettenkapazität um 45% zunahm.

Mit anderen Worten ist die durchschnittliche Betriebsgröße, auch unter Berücksichtigung etwaiger erhebungsmethodischer Effekte, **deutlich gestiegen**.

Dies ist u. a. ein **Effekt der zahlreichen Hotelansiedlungen im Reisegebiet Ostsee SH**. Die Nachfrage ist dabei mitgewachsen. Denn: Die Ankünfte und Übernachtungen konnten im gleichen Zeitraum dabei ein Wachstum von etwa 70% verzeichnen – deutlich mehr als in Schleswig-Holstein insgesamt.



Übersicht 7: Entwicklung des Übernachtungstourismus in Schleswig-Holstein und an der Ostsee SH 2009-2019

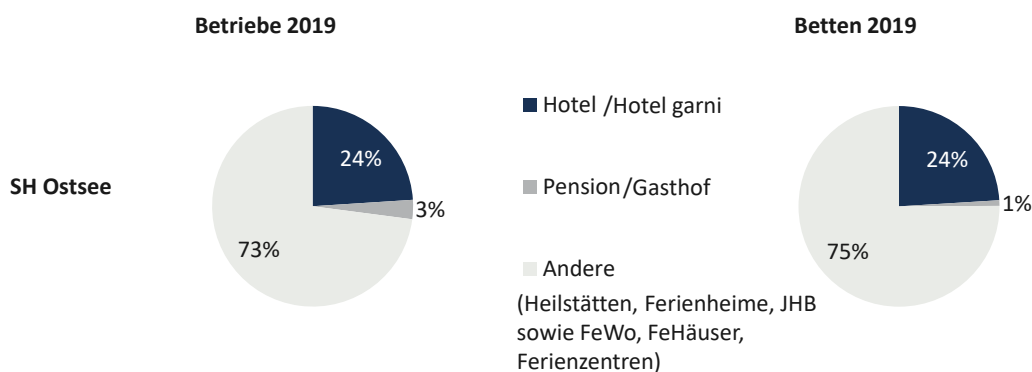
	Beherbergungsbetriebe				Betten			
	2009	2018	2019	09-19	2009	2018	2019	09-19
SH Ostsee	1.460	1.309	1.297	-11%	73.536	101.371	106.884	+45%
<b>SH Gesamt</b>	<b>4.289</b>	<b>3.755</b>	<b>3.685</b>	<b>-14%</b>	<b>177.162</b>	<b>222.783</b>	<b>233.904</b>	<b>+32%</b>
	Ankünfte				Übernachtungen			
	2009	2018	2019	09-19	2009	2018	2019	09-19
SH Ostsee	2, 2 Mio.	3,5 Mio.	3,8 Mio.	+70%	8,6 Mio.	13,7 Mio.	14,5 Mio.	+68%
<b>SH Gesamt</b>	<b>5,1 Mio.</b>	<b>7,4 Mio.</b>	<b>7,7 Mio.</b>	<b>+53%</b>	<b>21,2 Mio.</b>	<b>30,3 Mio.</b>	<b>31,7 Mio.</b>	<b>+49%</b>

Basis: Betriebe mit mehr als 9 (2009) bzw. mehr als 10 (ab 2018) Betten; Quelle: Statistik Nord, versch. Jahrgänge

Im Jahr 2019 waren 24% aller 1.300 Beherbergungsbetriebe an der Ostsee Schleswig-Holsteins dem Hotelleriesektor (Hotel, Hotel garni, ohne Pensionen und Gasthöfe) zuzuordnen. Im Vergleich zur Nordsee ist sein Anteil an der Beherbergungsstruktur um sechs Prozentpunkte höher und unterstreicht so seine besondere Bedeutung für den Tourismus an der Ostsee.

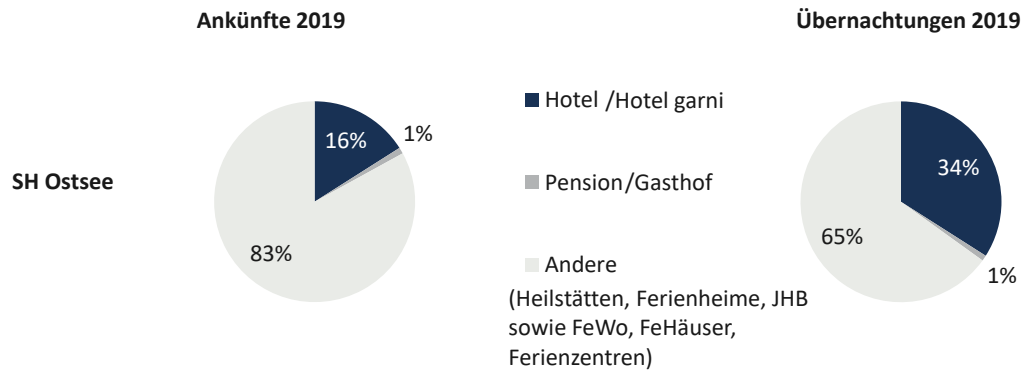
Während die Hotellerie ein Viertel (24%) aller Betten stellt, konnte sie 34% der Übernachtungen verbuchen. Hier zeigt sich durch die relativ gute Auslastung der Hotellerie auch die **ausgeprägt saisonverlängernde Wirkung der Hotellerieentwicklung**.

Übersicht 8: Beherbergungsstruktur und Bettenkapazität an der Ostsee SH 2019



Basis: Betriebe mit 10 und mehr Betten; Anzahl Betriebe Ostsee SH 2019: 1.297; Anzahl Betten Ostsee SH 2019: 106.884  
Quelle: Statistik-Nord 2020

Übersicht 9: Ankünfte und Übernachtungen an der Ostsee SH 2019



Quelle: Statistik-Nord 2020

Basis: Betriebe mit 10 Betten und mehr; Anzahl Ankünfte Ostsee SH 2019: 3,8 Mio.; Anzahl Übernachtungen Ostsee SH 2019: 14,5 Mio.

Die bisherigen Entwicklungen in Hinblick auf die steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen sowie das weiterwachsende Nachfragepotential deuten auf eine gleichermaßen prosperierende Hotellerie am Standort Ostsee hin. Tatsächlich nahm die Zahl der Hotels (inkl. Hotel garni) in den letzten zehn Jahren ab.

Übersicht 10: Entwicklung des Hotelangebots an der SH Ostsee | Anzahl der Hotellerie-Betriebe

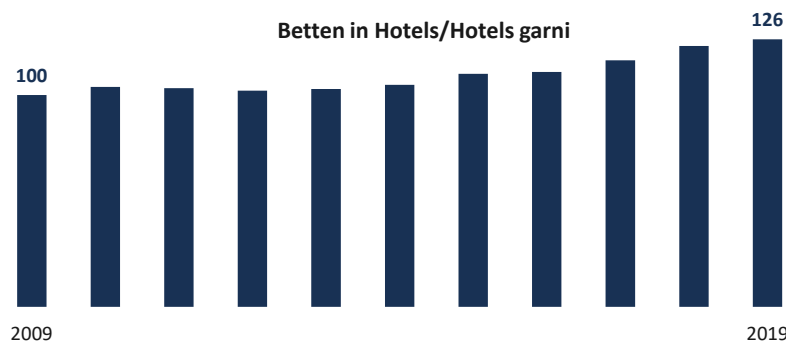


Quelle: Statistik-Nord 2020

Basis: Hotelleriebetriebe im Reisegebiet Ostsee SH mit 9 Betten und mehr (bis 2011) bzw. 10 Betten und mehr (ab 2012); Methodenhinweis: Werte sind Indexwerte; Basiswert 2009: 358 Betriebe, 2019: 316 Betriebe

Dieser Rückgang hat jedoch nicht zu bedeuten, dass der Hotelurlaub an der Ostsee an Attraktivität verloren hat. Vielmehr hat sich die höhere Bettenkapazität auf weniger Betriebe verteilt. So stehen dem Rückgang der Betriebsanzahl von -12% ein Anstieg der Bettenanzahl von +26% entgegen. Absolut gesprochen stieg die Kapazität in den letzten zehn Jahren um 5.349 Betten, obwohl sich die Zahl der Hotels (inkl. Hotel garni) um 41 Betriebe verringert hat. Die **durchschnittliche Betriebsgröße** hat sich demnach auch im „harten“ Hotellerie-segment **deutlich erhöht** (2019: 81 Betten, 2009: 57 Betten).

Übersicht 11: Entwicklung der Hotelkapazität an der SH Ostsee | Anzahl der Hotellerie-Betten



Quelle: Statistik-Nord 2020

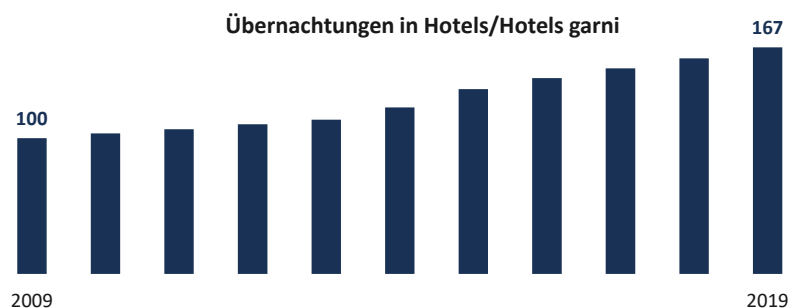
Basis: Betten in Hotelleriebetrieben im Reisegebiet Ostsee SH mit 9 Betten und mehr (bis 2011) bzw. 10 Betten und mehr (ab 2012);

Methodenhinweis: Werte sind Indexwerte; Basiswert 2009: 20.404 Betten, 2019: 25.753 Betten

Große Hotels mit vielen Betten haben die Angebotslücken schließen und die kontinuierlich steigende Nachfrage bedienen können.

Dass dieser Markt jedoch längst noch nicht ausgeschöpft ist, zeigen die Übernachtungszahlen der Hotels (inkl. Hotel garni). Dort ist in den letzten zehn Jahren ein Anstieg von 69 % zu beobachten gewesen, was einem absoluten Wert von knapp 2 Mio. Übernachtungen entspricht.

Übersicht 12: Jahrzehnt-Entwicklung der Hotelübernachtungen an der SH Ostsee



Quelle: Statistik-Nord 2020

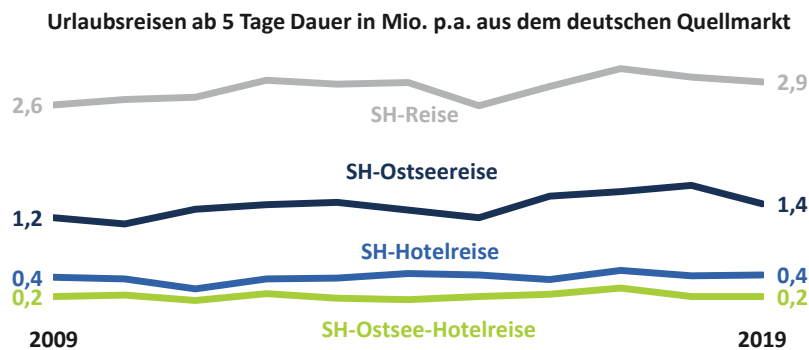
Basis: Übernachtungen in Hotelleriebetrieben im Reisegebiet Ostsee SH mit 9 Betten und mehr (bis 2011) bzw. 10 Betten und mehr (ab 2012);

Methodenhinweis: Werte sind Indexwerte; Basiswert 2009: 2,9 Mio. Übernachtungen, 2019: 4,9 Mio. Übernachtungen

Die Nachfrage nach Hotelaufenthalten an der Ostsee SH rekrutiert sich dabei aus Urlaubsreisen mit längerer Aufenthaltsdauer (5 Tage +) wie auch aus Kurzaufenthalten (2 bis 4 Tage).

Insbesondere für das Teilsegment der längeren Urlaubsreisen weisen die Daten der Reiseanalyse eine **konstante Nachfrage nach längeren Urlaubsreisen** (ab fünf Tagen Dauer) **an der Ostsee Schleswig-Holstein mit Übernachtung im Hotel** im Verlauf der letzten zehn Jahre nach.

Übersicht 13: Stabile Nachfrage im Hotelsegment an der Ostsee SH | Längere Urlaubsreisen

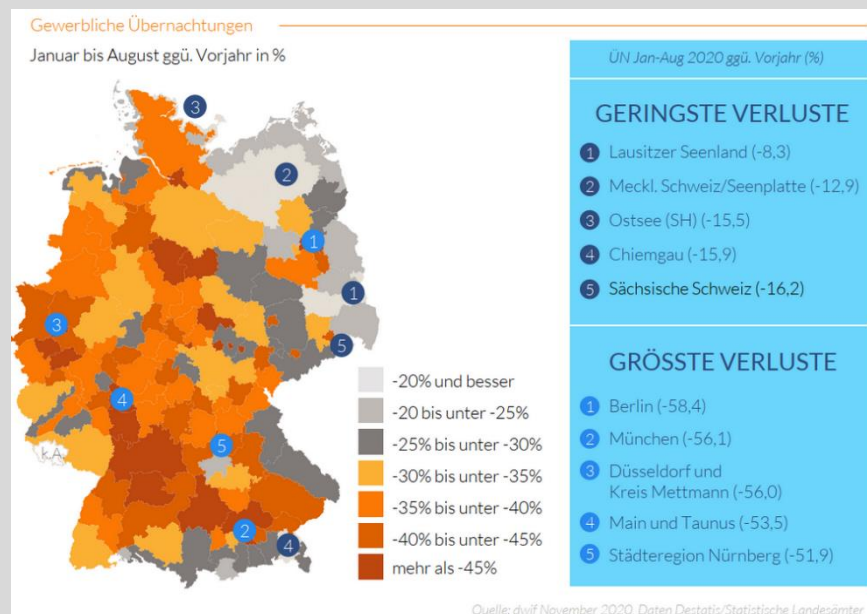


Basis: Urlaubsreisen ab 5 Tagen Dauer der deutschsprachigen Wohnbevölkerung in Deutschland ab 14 Jahren  
 Quelle: FUR, versch. Jahrgänge, RA 2010 - RA 2020

Der langfristige Rückgang der Anzahl der Hotelbetriebe an der Ostsee verbunden mit einer leicht zunehmenden Bettenkapazität und einem starken Anstieg der Übernachtungen unterstreicht die **Notwendigkeit für die Entwicklung entsprechender UnterkunftsKapazitäten im Hotelsegment**, um die konstant hohe Nachfrage langfristig bedienen zu können.

**Ergänzender Hinweis zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Übernachtungstourismus an der Ostsee SH: Trotz der sehr schwierigen Situation für die Unterkunftsanbieter vor Ort hält sich das Reisegebiet Ostsee SH aus statistischer Sicht so gut wie fast keine andere Urlaubsdestination im Deutschland-Tourismus und erleidet nach dem Lausitzer Seenland und der Mecklenburgischen Schweiz die wenigsten Übernachtungsverluste gegenüber dem Vorjahr.**

Übersicht 14: Folgen der Corona-Pandemie für die Ostsee SH 01 – 08/2020

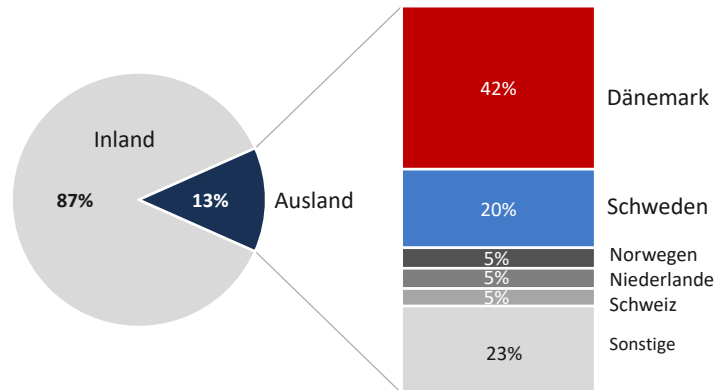


Quelle: [https://www.dwif.de/images/Corona/dwif\\_Corona\\_Kompass\\_2020\\_Nov\\_Beherbergungsgewerbe\\_II.png](https://www.dwif.de/images/Corona/dwif_Corona_Kompass_2020_Nov_Beherbergungsgewerbe_II.png)

### 2.3. Der Stellenwert des Hotelsektors für den ausländischen Quellmarkt

Wenngleich ein Großteil der Übernachtungsgäste an der Ostsee Schleswig-Holstein aus dem Inland kommt, besteht zusätzlich eine über die Jahre stabile Nachfrage aus dem Ausland. Im Jahr 2019 kamen 13% der Gäste aus dem Ausland, davon die meisten aus Dänemark (42%) und Schweden (20%).

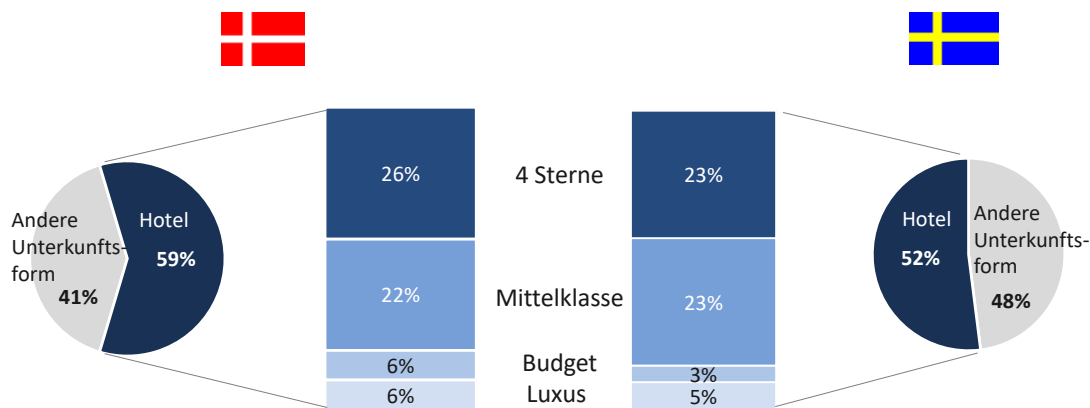
Übersicht 15: Herkunft der Übernachtungsgäste an der Ostsee SH 2019



Basis: Ankünfte Ostsee SH 2019 nach Herkunftsland in Betrieben mit 10 Betten und mehr  
Quelle: Statistik-Nord 2020

Jeweils über die Hälfte der **Dänen und Schweden**, und somit deutlich mehr als bei den deutschen Reisenden, **bevorzugen im Rahmen einer Übernachtungsreise nach Deutschland die Übernachtung im Hotel**. Besonders beliebt sind Hotels im Mittelklasse- und gehobenen Segment.

Übersicht 16: Unterkunftsform der Dänen und Schweden auf Urlaubsreisen nach Deutschland



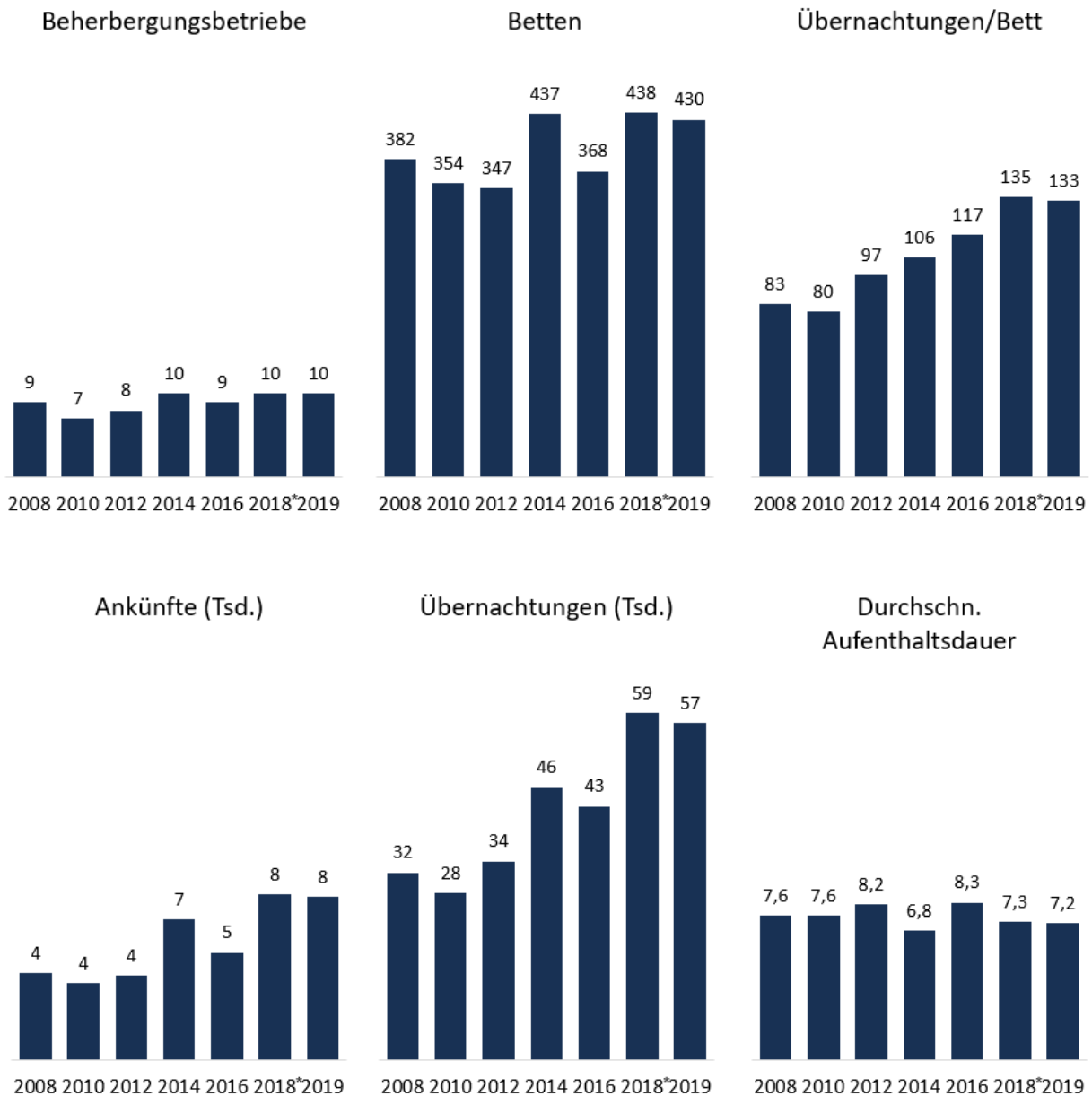
Quellen: Marktinformation Dänemark 2013, Deutsche Zentrale für Tourismus e. V., Stand Oktober 2013;  
Marktinformation Schweden 2013, Deutsche Zentrale für Tourismus e. V., Stand September 2012

Gleichwohl ist zu erwarten, dass der Anteil der Familien mit kleinen Kindern aus dem dänischen und schwedischen Markt in der Nachfrage des Hotels gegenüber den Deutschen einen weit geringeren Anteil ausmachen wird. Der deutsche Familienmarkt macht den deutlichen Löwenanteil im Nachfragepotenzial aus.

## 2.4. Entwicklung des Übernachtungstourismus in Schashagen inkl. Bliesdorf/Ostsee

Im Jahr 2019 verzeichnete die **Gemeinde Schashagen** laut amtlicher Statistik, die allerdings keine Einzeldaten für den Ortsteil Bliesdorf liefert, 10 Beherbergungsbetriebe mit 10 Betten und mehr, die zusammen ein Gesamtvolumen von 430 Betten generierten. Obwohl sich die Zahl der Betriebe seit 2008 über ein Jahrzehnt nur um einen Anbieter verändert hat, stieg das Bettenvolumen um maßvolle 50 Betten (+13%). Die Bettenauslastung, hier gemessen an den **Übernachtungen pro Bett** konnte **langfristig** einen sehr deutlichen **Zuwachs um 50 Übernachtungen je Bett bzw. 60%** verzeichnen.

Übersicht 17: Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen | gewerblich, 10 Betten und mehr



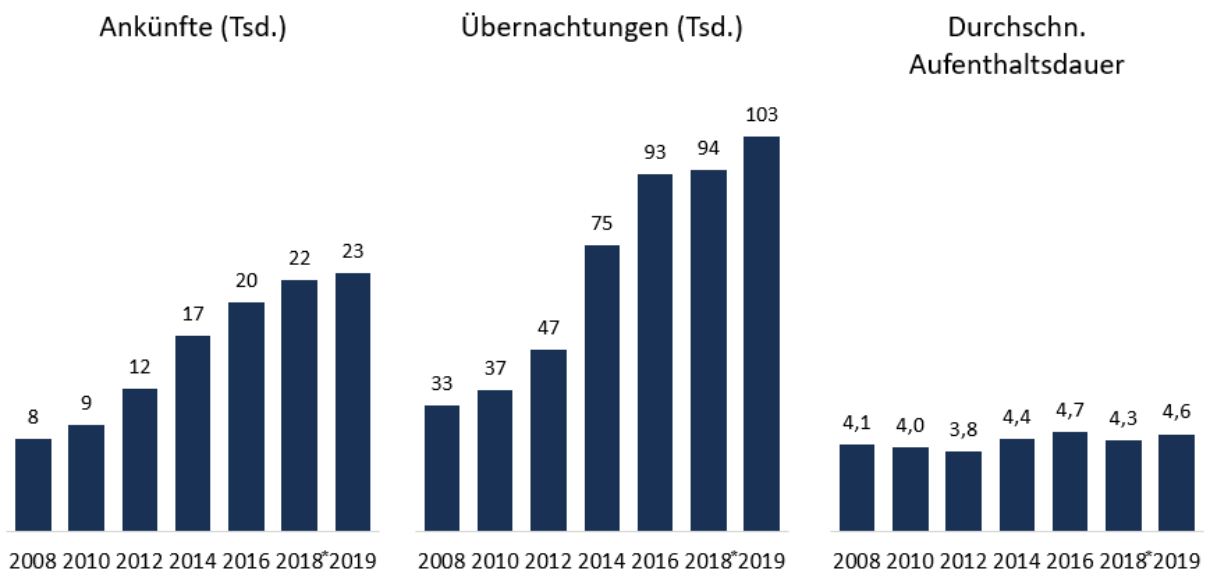
Basis: Beherbergungsbetriebe mit 9 (bis 2010) bzw. 10 (ab 2012) Betten und mehr

Quelle: Beherbergungsstatistik des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, versch. Jahrgänge

\*In Folge einer Berichtsreisüberprüfung sind Vorjahresvergleiche auf Gemeindeebene nur eingeschränkt möglich.

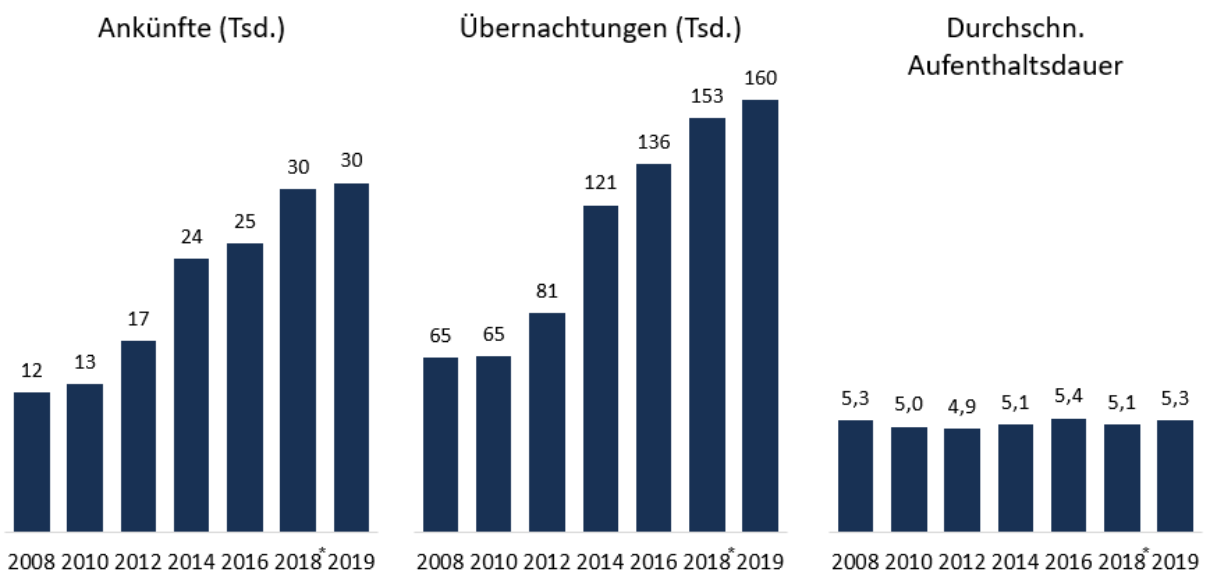
Einen ebenfalls positiven Trend erfahren sowohl die Ankunftsahlen, die sich 2019 gegenüber 2008 verdoppelt haben (+100%), als auch die Übernachtungszahlen (+78%). 2019 ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer, die in vielen Destinationen gleichzeitig rückläufig war, im Vergleich zum Jahr 2008 fast konstant geblieben (7,2 Tage gegenüber 7,6 Tage). Gleichermäßen positiv verläuft die Nachfrageentwicklung auf den bereits seit vielen Jahren am Markt tätigen Campingplätzen in der Gemeinde Schashagen (2019: 4 Betriebe, 2008: 3). Im Zeitraum zwischen 2008 und 2019 nahm die Zahl der Ankünfte im Touristik-Camping (ohne Dauercamping) um 187%, die Zahl der Übernachtungen hat sich im Zuge der Eröffnung des vierten Campingplatzes auf dem Gemeindegebiet (2013/2014) verdreifacht.

Übersicht 18: Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen | Touristik-Camping



Quelle: Beherbergungsstatistik des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, versch. Jahrgänge

Übersicht 19: Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen | gesamt



Quelle: Beherbergungsstatistik des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, versch. Jahrgänge

In der Summe des sog. gewerblichen Beherbergungssektors (vgl. Übersicht 18) verzeichnet die Gemeinde Schashagen inkl. des Ortsteils Bliesdorf bzw. v. a. aufgrund der touristischen Entwicklung im Ortsteil Bliesdorf eine beachtliche Entwicklungsdynamik.

Im Vergleich zur Entwicklung im Reisegebiet Ostsee SH ist die Bettenentwicklung in der Gemeinde mit etwas über 10% gegenüber über 30% zwar deutlich weniger intensiv und insgesamt wie gesagt als maßvoll zu bezeichnen. Die Nachfragezahlen hinsichtlich der Gäste- und Übernachtungszahlen verläuft in der Gemeinde aber deutlich besser als im Reisegebiet Ostsee SH insgesamt.

Auch ist die Aufenthaltsdauer der Gäste der festen Beherbergungsstätten in der Gemeinde Schashagen mit 7,2 Tagen (2019) deutlich höher als im Durchschnitt des Reisegebiets Ostsee (3,8 Tage).

**Ergänzender Hinweis zum statistisch nicht erfassten Sektor „Privatvermietung“ in der Gemeinde Schashagen inkl. Bliesdorf/Ostsee:**

Die oben angegebenen Angaben zu den Betriebs-, Kapazitäts- und Nachfragezahlen im Übernachtungstourismus der Gemeinde Schashagen berücksichtigen nicht den Privatvermietungssektor. Die amtliche Tourismusstatistik erfasst weder die Kapazität noch die Übernachtungszahlen der Unterkunftsanbieter mit weniger als 10 Betten.

Gleichwohl ist dieser Sektor für die touristische Übernachtungsnachfrage in der Gemeinde Schashagen wichtig. Seine Bedeutung lässt sich zumindest begründet schätzen. Die Basis einer diesbezüglichen Schätzung ist der sog. Kapazitätsmonitor Tourismus Schleswig-Holstein (NIT, 2014)<sup>1</sup>.

Für die dort u. a. erfasste der Gruppe von 129 Gemeinden Schleswig-Holsteins, für die im Rahmen der Studie Angaben aus der Beherbergungsstatistik, aber nicht aus Gastgeberverzeichnissen oder sonstigen Quellen Kapazitätsinformationen zum Übernachtungstourismus vorlagen, wurde ein sog. Korrekturfaktor ermittelt. Dieser Korrekturfaktor gibt an, wie hoch die „wahre“ Beherbergungskapazität in der jeweiligen Gemeinde im Vergleich zu den in der amtlichen Statistik erfassten Kapazitäten ist. Im Reisegebiet Ostsee SH beträgt dieser Korrekturfaktor 1,633. Diese Korrekturfaktoren werden auf die Bettenzahl aus der Beherbergungsstatistik angelegt. D. h., dass im Durchschnitt des Reisegebiets Ostsee SH für die Gemeinde Schashagen vermutet werden kann, dass die „wahre“ Beherbergungskapazität auf der Basis der in der Beherbergungsstatistik erfassten 430 Betten (2019) ungefähr bei 700 Betten liegt. Auf der Basis weiterer Ergebnisse des Kapazitätsmonitors kann davon ausgegangen werden, dass die hier zusätzlich zu vermutenden 270 Betten in der Privatvermietung im Durchschnitt des Reisegebiets Ostsee SH mit 98,7 Übernachtungen je Bett ausgelastet sind<sup>2</sup>. Projiziert ergäbe sich hiermit eine über die Beherbergungsstatistik hinausgehende Übernachtungszahl von 26.600 Übernachtungen im Privatvermietungssegment. Insgesamt erhöht sich um dieses Volumen die Gesamtzahl der Übernachtungen in der Gemeinde Schashagen inkl. Bliesdorf/Ostsee auf 186.600 Übernachtungen in privaten und gewerblichen Unterkunftsangeboten sowie im Touristik-Camping. Wie oben angegeben, handelt es sich hierbei um eine Schätzung, die anhand ggf. vorliegender Erhebungsdaten der Gemeinde Schashagen zu evaluieren wäre.

---

<sup>1</sup> NIT, 2014, Kapazitätsmonitor Tourismus Schleswig-Holstein, Projektbericht 2:P Projektion der Kapazitäten (Betten, Stellplätze, Freizeitwohnungen), Kiel

<sup>2</sup> NIT, 2014, Kapazitätsmonitor Tourismus Schleswig-Holstein, Projektbericht 3: Nachfrageschätzung, Kiel



## 2.5. Fazit: Bewertung des Marktrahmens im Hinblick auf eine Hotelentwicklung in Bliesdorf/Ostsee

Bisher ist die Gemeinde Schashagen inkl. des Ortsteils Bliesdorf/Ostsee vor allem durch Beherbergungsbetriebe geprägt, die sich der Parahotellerie zuordnen lassen.

Die touristische Gesamtentwicklung der Gemeinde Schashagen ist dabei in den letzten 10 Jahren besonders positiv verlaufen.

Träger dieser Entwicklung sind die Beherbergungsanbieter im Gemeindegebiet, sowohl im Bereich der gewerblichen Vermietung in festen Beherbergungsstätten, dem Touristik-Camping wie auch Privatvermieter.

Besonders deutliche Entwicklungsschritte ergeben sich dabei aus den Investitionen in die Kapazitäts- und die Qualitätsentwicklung. Hier ragt neben der Eröffnung eines weiteren Campingplatzes 2013/2014 die Ferienhauskapazitätsentwicklung des Ferienhofs Bendfeldt als besonders prägend für die Tourismusentwicklung Schashagens heraus.

Die o. a. Analyse des Marktrahmens zeigt aber auch, dass v. a. im Bereich des Familienmarktes (v. a. der Personen mit kleinen Kindern im Haushalt) für die Ostsee im Quellmarkt Deutschland ein sehr hohes unausgeschöpftes Nachfragepotenzial (sprich: regionalwirtschaftliches Umsatz-, Wertschöpfungs- und Beschäftigungspotenzial für den Standort) existiert, das bislang nicht abgeschöpft wird.

Die Entwicklung eines familienorientierten Hotels der gehobenen Klasse in Bliesdorf am Standort des Ferienhofes Bendfeldt beschäftigt den Investor sowie die Gemeinde Schashagen vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen damit mehrere Jahre keinesfalls unbegründet, sondern folgerichtig.

Sowohl aus der Sicht des touristischen Gesamtmarktes an der Ostsee Schleswig-Holstein, der Perspektiven für Hotel- und/oder Familienreisen an der Ostsee SH im deutschen Urlaubsreisemarkt, der Kundenpräferenzen in den zentralen Auslandsmärkten und der kleinräumlichen Situation in der Gemeinde Schashagen mit dem OT Bliesdorf erscheint die **Entwicklungsrichtung** in Form eines hochwertigen Familienhotels **marktgerecht**.

### 3. Kurzbeschreibung und Standort des Entwicklungsvorhabens

#### 3.1. Kurzbeschreibung des Projektvorhabens

Das geplante Projektvorhaben ist durch die folgenden Eckdaten rasterhaft zu charakterisieren.

Übersicht 20: Entwicklungsvorhaben | Project-Facts

Merkmal	Ausgestaltung   Begründungen
Projekttyp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Familien-Land-Hotel außerhalb, aber in angemessener Nähe touristischer Hochfrequenzstandorte, im ländlichen Umfeld einer klassischen Hoflage</li> </ul>
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwerpunkt: Familien mit kleinen Kindern (bis sechs Jahre; ganzjährig; in den Ferienzeiten aber auch mitreisende Kinder und Jugendliche bis 13 Jahre)</li> <li>- Nebenzielgruppe: Best Ager mit Enkeln</li> </ul>
Übernachungskapazität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 85 Zimmer à 4 Betten, d.h. 340 Betten</li> <li>- Zimmergröße: 55 – 60 qm</li> </ul>
Ausstattungen und Qualitätsanspruch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotelstandard: 4-Sterne</li> <li>- Ergänzend: Umfangreiche infrastrukturelle Komplementärausstattung inklusive Familotel-eigenen Instrumenten der Qualitätssignalisierung (sog. Happy-Kronen, hier 5-Happy-Kronen-Standard)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ganzjährig mindestens 50 Stunden an mind. 6 Tagen pro Woche; Kinderbetreuung für Kinder ab 3 Jahren</li> <li>- Mindestens drei Spielzimmer und eine abwechslungsreiche Außenanlage</li> <li>- Betreuter Kindertisch mittags an mindestens 6 Tagen pro Woche</li> <li>- Kids All-Inclusive sowie kindgerechte Speisekarte</li> <li>- Spezialisiert auf drei oder mehr Themen unserer Themenhotels</li> <li>- Großer Wellnessbereich mit Sauna und Hallenbad</li> <li>- Besondere Familotel Thementage</li> <li>- Unterhaltsames Abendprogramm und Animation auch für Erwachsene</li> <li>- TÜV-geprüfte/r Spielgeräte/Spielplatz am Haus</li> <li>- Familotel Schöne-Ferien-Garantie</li> </ul> </li> </ul>
Auslastung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffnungstage: 365 Tage p.a.</li> <li>- Belegung je Einheit: 2 Erwachsene, 2 Kinder unter 14 Jahren</li> <li>- Angestrebte Zimmerauslastung: 70%<sup>3</sup></li> </ul> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><b>Gutachterlicher Hinweis zur angestrebten Zimmerauslastung:</b></p> <p>Der Zielwert einer Zimmerauslastung von 70% entspricht einer Bettenauslastung von ca. 56% und liegt damit auf dem derzeitigen Niveau der durchschnittlichen Bettenauslastung der Hotels an der Ostsee SH im Jahr 2019, nämlich 54%<sup>4</sup> und dürfte damit als realistische Erwartungen gelten können. Aus gutachterlicher Sicht ist sogar in Anlehnung an vergleichbare Hotel- und Standortqualitäten im Umfeld der Lübecker Bucht mit höheren Auslastungen zu rechnen (vgl. z. B. Scharbeutz, 2018, Basis: 5 Hotels höherer Kategorie, Ø Bettenauslastung 77%<sup>5</sup>, rechnerisch also eine Zimmerauslastung von ca. 92%).</p> </div>

<sup>3</sup> Die durchschnittliche Auslastung der Familotels beträgt lt. Unternehmensangabe knapp 69,9 %, vgl. Familotel AG, 2017, Warum Familotel in Bliesdorf?, Amerang (unveröffentlicht)

<sup>4</sup> Quelle: Statistik Nord, 2020, Tourismus in den Gemeinden SHs, Kiel; Basis: Betten und Übernachtungen in Hotels mit 10 Betten und mehr im Reisegebiet Ostsee SH 2019

<sup>5</sup> Quelle: Statistik Nord, 2019, Tourismus in den Gemeinden SHs; Kiel, Sonderanfrage des NIT; Basis: Betten und Übernachtungen in Hotels mit 10 Betten und mehr in Scharbeutz 2018 (unveröffentlicht)

## Übersicht 20 – Fortsetzung: Entwicklungsvorhaben | Project-Facts

Merkmal	Ausgestaltung   Begründungen
Bezug zum Betriebsbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinschaftliche Nutzung aller betriebszugehörigen Infrastrukturen und Angebote wechselseitig durch die Familotel-Gäste wie auch die Gäste der Bestandsunterkünfte des Ferienhofs Bendfeldt</li> </ul>
Preisniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnittliche Zimmerpreise pro Nacht über das Gesamtjahr 300,- bis 500,- pro Nacht mit saisonalen Spitzenpreisen der höchsten Kategorie bis ca. 900,- pro Nacht</li> <li>- Vgl. die Preisniveaus ausgewählter Familotel-Referenzhotels im Raum D/AUT: <a href="https://www.schreinerhof.de/">https://www.schreinerhof.de/</a>, <a href="https://www.ulrichshof.com/de/">https://www.ulrichshof.com/de/</a>, <a href="https://www.allgaeuerberghof.de/">https://www.allgaeuerberghof.de/</a>, <a href="https://www.dachsteinkoenig.at/">https://www.dachsteinkoenig.at/</a>, <a href="https://rookhus.de">https://rookhus.de</a></li> </ul>
Investor-, Träger- und Betreiberorganisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investor/Projekträger und Betreiber: Ostsee-Betriebsvermögens GmbH &amp; Co. KG, Martin Bendfeldt, Brodauer Straße 23 a, 23730 Bliesdorf</li> <li>- Kooperationspartner bei der Projektentwicklung und im Vertrieb: Familotel AG, Halfinger Str. 4, D-83123 Amerang, Registereintrag: Amtsgericht Traunstein HRB 13561 (Familotel AG: Vertrieb von Leistungen von Hotel- und Tourismusbetrieben, Vertrieb von Merchandising-Produkten sowie Beratung, Management, Entwicklung und Projektierung von Hotel- und Tourismusbetrieben und damit verbundene Tätigkeiten)</li> </ul>
Regionale und nationale Marketingkooperationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marketingorganisationen vor Ort: Ostsee-Holstein-Tourismus e. V., Tourismusagentur Lübecker Bucht und/oder Tourismuszentrale Holsteinische Schweiz</li> <li>- Marketingkooperation Familotel-Gruppe</li> <li>- Angestrebt: Marketingkooperation KIDDINX Media GmbH, Berlin<sup>6</sup></li> </ul>
Mehrwerte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Markenbekanntheit und wirtschaftliches Potential der Familotel Gruppe: Hohe Markenbekanntheit, 200 Millionen Umsatz p. a. mit dem entsprechenden Marketingbudget für die Partnerhotels</li> <li>- Schlüsselausstattungen für die Zielgruppe der Familien mit kleinen Kindern: Wetterunabhängige Badeangebote sind ein Angebotsfaktor mit überragendem Stellenwert. Der Erfolgsfaktor Nr. 1 für ein ganzjährig erfolgreiches Familotel ist lt. Unternehmensangaben ein Hallenbad, über das 52 von 55 Familotels verfügen. Meistgewünschtes Ausstattungsmerkmal eines Familotels ist das Hallenbad, gefolgt von einem separaten Kinderbecken<sup>7</sup>. Um die Auslastung auch in den nachfrageschwachen Nebensaisonzeiten zu gewährleisten, ist eine adäquate Infrastruktur für Familien mit nicht schulpflichtigen Kindern essentiell. Wetterunabhängige Freizeitbeschäftigungen neben dem Hallenbad, wie u.a. eine altersgerechte Kinderbetreuung, ein entsprechendes gastronomisches Angebot oder ein ansprechendes Wellness Angebot<sup>8</sup>.</li> </ul>

Die nachfolgende **Abschätzung der regionalwirtschaftlichen Effekte des Hotelvorhabens** benötigt einen hinsichtlich seiner Nachfragewirkungen eindeutig separierbaren **Ausgangswert**. Dieser liegt vor dem Hintergrund der vorliegenden Projektbeschreibung im Kern durch die zu schaffende Beherbergungskapazität (Bettenzahl: 340) vor.

<sup>6</sup> KIDDINX ist eine Unternehmensgruppe der Good Time Holding (vgl.: <https://www.kiddinx.de/unternehmen>) Die KIDDINX Studios GmbH ist die Entwicklungs- und Produktionsgesellschaft der Firmengruppe. Hier werden die Inhalte der Serien Benjamin Blümchen, Bibi Blocksberg und Bibi & Tina erstellt und betreut. Es werden kindgerechte Erlebniswelten geschaffen, die Spaß machen. Die KIDDINX Media GmbH ist die Vertriebs- und Vermarktungsgesellschaft sowie die Lizenzabteilung für die Kindermedienprodukte. Die KIDDINX Media GmbH hat schriftlich bereits erklärt, eine Vermarktungskoooperation mit dem perspektivischen Familotel Bendfeldt im Hinblick auf die Zielgruppen Familien mit kleinen Kindern anzustreben.

<sup>7</sup> Familotel AG, 2017, Projektskizze „Warum Familotel in Bliesdorf?“, Amerang

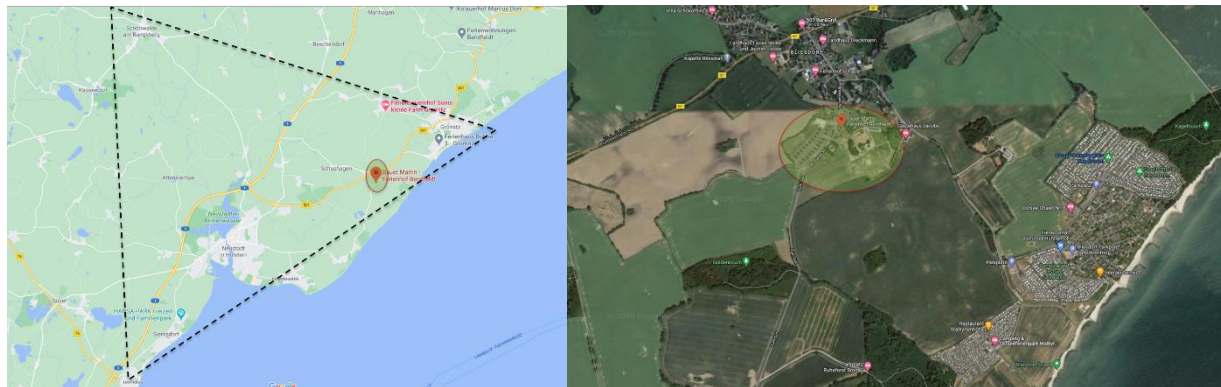
<sup>8</sup> Siehe dort

### 3.2. Standort des Projektvorhabens

Das geplante Projektvorhaben soll in der Gemeinde Schashagen, OT Bliedorf, Ferienhof Bendfeldt entstehen. Hierbei handelt es sich um einen sog. B-Standort, die mittlerweile im Bereich der Hotelansiedlung in Schleswig-Holstein wie auch im Gesamtmarkt Deutschland zunehmend in den Fokus der Investoren wie auch der Ansiedlungsmanagements stehen.

Der Standort befindet sich großräumlich betrachtet im eng verknüpften touristischen Funktionsraum zwischen Grömitz und Neustadt/Sierksdorf/Scharbeutz in unmittelbarer Ostseennähe sowie dem Raum Schönwalde am Bungsberg/Kasseedorf im Binnenland SH bzw. der östlichen Holsteinischen Schweiz.

Übersicht 21: Makrostandort des Entwicklungsvorhabens | Plangebiet Ferienhof Bendfeldt



Kartenquelle: Google Earth (jeweils: farbige Eintragungen: NIT)

**Hinweis zur Eignung sog. B-Standorte für die Hotelentwicklung seitens der WT.SH:**

Lt. WT.SH Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH, Kiel ist der Hotelmarkt in Deutschland in der jüngeren Vergangenheit durch einige vorrangige Merkmale gekennzeichnet. Neben einer stetig steigenden Zahl an Übernachtungen, der starken Nachfrage nach hochwertigen Lifestyle-Produkten in Küstennähe gehören u. a. neue Kapazitäten an B-Standorten dazu. Für Schleswig-Holstein wird ein hoher Bedarf an neuen Hotels nicht nur an den Küsten, v. a. an der Ostsee, sondern auch im Binnenland festgestellt<sup>9</sup>. Jüngerer Publikationen der WT.SH zufolge gilt dies sogar mittlerweile für sog. C-Standorte<sup>10</sup>.

Für die Entwicklung von B-Standorten spricht im Übrigen, dass A-Lagen in Deutschland knapp geworden sind, werden B-Standorte für Investoren zunehmend attraktiv. Brancheninformationen weisen darauf hin, dass B-Lagen bereits den Überlauf aus den Premium-(A-)Locations absorbieren<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> WT.SH, 2016, Strategien für erfolgreiche Hotelinvestitionen, Kiel

<sup>10</sup> WT.SH, 2019, Hotelansiedlungen & Tourismusprojekte - Erfolgreiche Investitionen, Kiel

<sup>11</sup> <https://www.dasinvestment.com/investmentbarometer-von-hospitality-inside-und-union-investment-hotellerie-kein-glaube-an/> (Download: 30.11.2020)

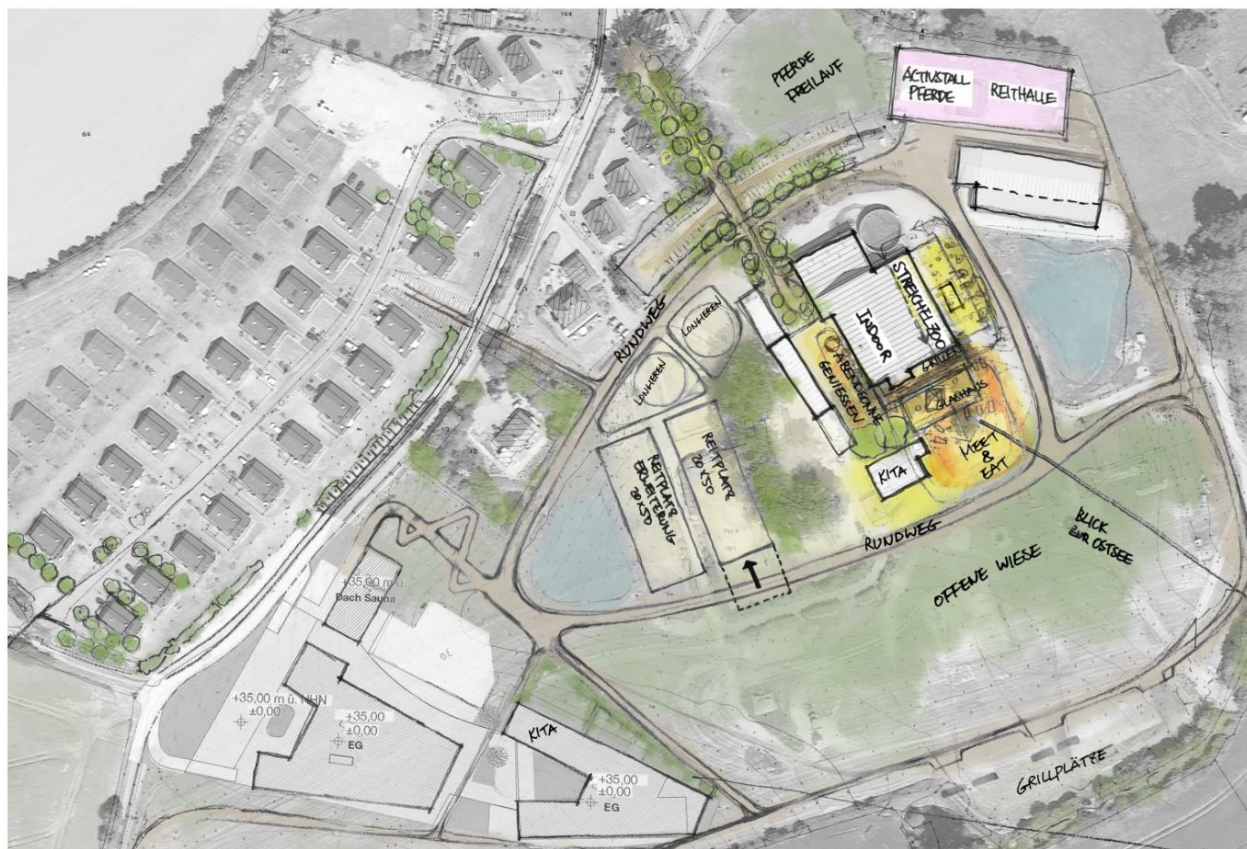


Die Standortqualität für das geplante Projekt leitet sich dabei aus verschiedenen Perspektiven ab, der betrieblichen Standortqualität auf dem Ferienhof Bendfeldt („Nutzungssynergien“), dem örtlichen Umfeld in Bliesdorf sowie dem regionalen Umfeld im Dreieck zwischen Grömitz, Neustadt in Holstein mit Sierksdorf und Scharbeutz und dem Raum Schönwalde am Bungsberg/Kasseedorf.

### A. Standortqualität im Ensemble mit dem Bestandsbetrieb Ferienhof Bendfeldt

Die Familotel-Gruppe projiziert bevorzugt sog. B-Standorte, also Standorte außerhalb von touristischen Hotspot-Kommunen, aber in angemessener Nähe zu touristischen Hochfrequenzstandorten. Es werden vor allem Standorte im ländlichen Umfeld einer klassischen Hoflage präferiert und entwickelt. Dies trifft in hervorragender Weise auf den Standort im Plangebiet Ferienhof Bendfeldt zu. Der besondere Pluspunkt liegt u. a. in den besonders gut entwickelten Bestandsinfrastrukturen auf dem Ferienhof, die durch weitere Indoor-Angebote im Hotelprojekt deutlich erweitert werden. Die wechselseitige Nutzung aller Infrastrukturen durch die Hof- und Hotelgäste ist möglich und gewünscht. Das Resultat: Nochmalige Verbesserung der Auslastung des Gesamtkomplexes im Jahresverlauf, Stabilisierung ganzjähriger Beschäftigungsverhältnisse usw.

Übersicht 22: Mikrostandort des Entwicklungsvorhabens | Plangebiet Ferienhof Bendfeldt



Bildquelle: Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft mbB, Kranzberg und SMAP Seeger Mueller Architekten Partnerschaft mbB, Berlin; zur Verfügung gestellt von der Ostsee-Betriebsvermögens GmbH & Co. KG, Bliesdorf

Übersicht 23: Mikrostandort des Entwicklungsvorhabens | Bestandsinfrastrukturen Ferienhof Bendfeldt



Quelle: <https://www.bauer-martin.de/hausprospekt>



## B. Standortqualität des örtlichen und regionalen Umfelds in Bliesdorf und der Lübecker Bucht

Der Standort des zu entwickelnden Projektes liegt trotz seiner ländlichen Lokalisation inmitten eines hinsichtlich der touristischen Angebote sehr attraktiv ausgestatteten Erlebnisraums für Gäste zwischen der östlichen Holsteinischen Schweiz in der Bungsbergregion und der Ostseeküste. In unmittelbarer Umgebung ergeben sich zu den nachfolgend genannten Infrastrukturen die jeweils angegebenen PKW-Entfernungen. Die besonders ortsnahen Attraktionen am Bliesdorfer Strand, in Grömitz u.a. sind problemlos per Rad inkl. Kindersitzen und -anhängern erreichbar.

Übersicht 24: Standortqualität | Örtliches und regionales Umfeld



Quelle: <https://www.bauer-martin.de>

## 4. Regionalwirtschaftliche Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf

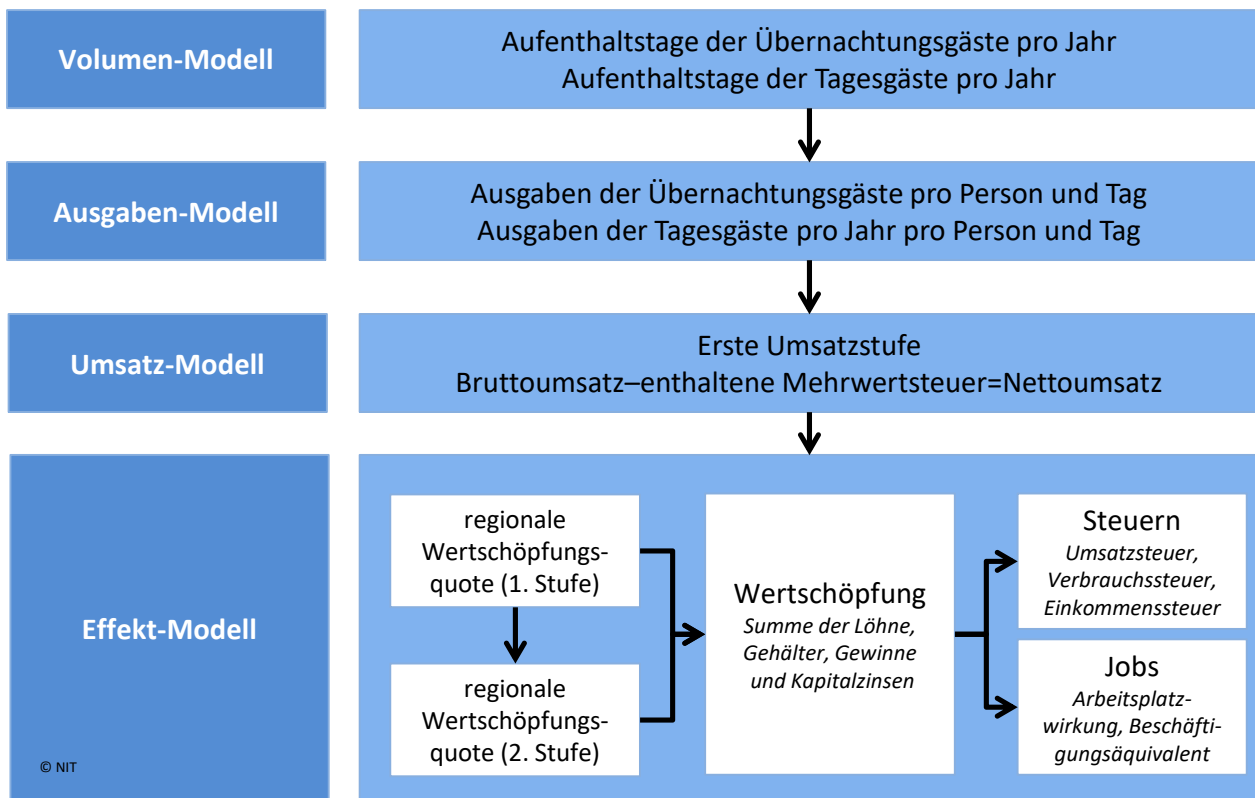
### 4.1. Nachfrageorientierter Ansatz

Die Basis der Abschätzung der regionalwirtschaftlichen Effekte der geplanten Hotelentwicklung in Bliesdorf stellt das Grundmodell der Berechnung des Wertschöpfungsbeitrages des Tourismus dar.

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

Daher wird üblicherweise, so auch in der vorliegenden Potenzialbewertung, auf eine nachfragebezogene Abschätzung des Wertschöpfungsbeitrages abgestellt. Dazu werden für jede relevante Zielgruppe (hier: Hotelgäste in Bliesdorf) die Aufenthaltstage und Tagesausgaben ermittelt und miteinander multipliziert. Der so gewonnene touristische Bruttoumsatz wird um den enthaltenen Mehrwertsteueranteil bereinigt und mit regional- und branchenspezifischen Wertschöpfungsquoten multipliziert. Als regionale Wertschöpfung werden dabei das in der jeweiligen Untersuchungsregion generierte Einkommen und, daraus abgeleitet, die generierten Arbeitsplätze und Steuereinnahmen definiert.

Übersicht 25: Basis der Effektschätzung | Nachfrageorientierter Berechnungsansatz ökonomischer Effekte des Tourismus





## 4.2. Potenzialszenarien | Auslastung, Aufenthaltstage, Ausgaben

Für die regionalwirtschaftlichen Effekte der angedachten Hotelentwicklung sind realistische Annahmen über die zu erwartende Auslastung der Hotelkapazitäten sowie über das Ausgabeverhalten der c. p. neu im Ort übernachtenden Hotelgäste zu treffen. Diese Annahmen basieren auf vorhandenen Daten zur Auslastung von Hotelbestandskapazitäten und zu den Tagesausgaben von Hotelgästen im Reisegebiet bzw. dem Gesamtmarkt im Deutschland-Tourismus. Im Sinne einer Erfassung möglicher Spannweiten der jeweiligen Datenausprägungen werden im Folgenden in vier Grundscenarien jeweils zwei Auslastungs- und Ausgabenszenarien miteinander verknüpft sowie ein fünftes „Mittelwert“-Szenario definiert.

### Annahmen | Auslastungsszenarien

Annahme a) Die durchschnittliche Bettenauslastung der Hotels an der Ostsee SH betrug 2019 54%<sup>12</sup>. Wie in Abschnitt 3.1 beschrieben, entspricht dieser Wert fast genau dem Orientierungswert der hier bewerteten Hotelimmobilie in Bliesdorf (Bettenauslastung 56% bzw. Zimmerauslastung von ca. 70%).

Annahme b) Aufgrund der Tatsache, dass in besonders attraktiven Lagen die Auslastungswerte überdurchschnittlich hoch sind<sup>13</sup>, ist aus gutachterlicher Sicht die seitens des Investors langfristig angestrebte Zimmerauslastung von 77% (ab dem 5. Geschäftsjahr) realisierbar. Dies würde einer Bettenauslastung von ca. 62% entsprechen. Zum Vergleich (siehe Abschnitt 3.1): Die im nahegelegenen Scharbeutz beheimateten fünf höherwertigen Hotels, also einer dem Familotel Bendfeldt vergleichbar hohen Qualität, verzeichneten im Jahr 2018 sogar eine deutlich höherer durchschnittliche Bettenauslastung in Höhe von 77%<sup>14</sup>.

Die für die Berechnung der regionalwirtschaftlichen Effekte der Hotelentwicklung nötige Schätzung der Aufenthaltstage pro Jahr ergibt sich letztlich aus der Annahme über die zu erwartende Auslastung der 340 Hotelbetten unter der Annahme, dass das Hotel 365 Tage im Jahr geöffnet hat.

### Annahmen | Ausgabenszenarien

Annahme i) Die durchschnittlichen Ausgaben pro Person und Tag (für die Übernachtung selbst, aber auch für weitere Leistungen vor Ort außerhalb der Unterkunft, aber ohne An-/Abreise) bei Übernachtungen in Hotels im Reisegebiet Ostsee Schleswig-Holstein im Jahr 2017 lagen bei € 99,90<sup>15</sup>.

Annahme ii) Die durchschnittlichen Tagesausgaben pro Person bei Übernachtung in Hotels mit einem Preis von über € 75 pro Person und Nacht liegen laut dwif für das Zielgebiet Schleswig-Holstein insgesamt bei € 187,30<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Quelle: Statistik Nord, 2020, Tourismus in den Gemeinden SHs, Kiel; Basis: Betten und Übernachtungen in Hotels mit 10 Betten und mehr im Reisegebiet Ostsee SH 2019

<sup>13</sup> Vgl. IHA-Branchenreport, 2019, Hotelmarkt Deutschland 2019, Berlin (zitiert in: <https://www.dwif.de/news-events/zahl-der-woche/kpi/item/hotellerie-auslastung.html>)

<sup>14</sup> Quelle: Statistik Nord, 2019, Tourismus in den Gemeinden SHs; Sonderanfrage des NIT; Basis: Betten und Übernachtungen in Hotels mit 10 Betten und mehr in Scharbeutz 2018

<sup>15</sup> Quelle: NIT, 2017, Gästebefragung Schleswig-Holstein, Kiel; Basis: Tagesausgaben pro Person der Hotelgäste im Zielgebiet Ostsee SH

<sup>16</sup> Quelle: DWIF, 2010: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, S. 59; Basis: Tagesausgaben p. P. bei Übernachtung in Hotels >75€ pro Person und Nacht

Unter Berücksichtigung dieser Minimal- und Maximalwerte für Aufenthaltstage und Tagesausgaben ergeben sich fünf Szenarien:

Übersicht 26: Basisannahmen | Auslastungs- und Ausgabenzenarien

			Ausgaben in Euro pro Tag und pro Person		
			Annahme i)	Annahme ii)	Mittelwert
			<b>99,90 €</b>	<b>€ 187,30 €</b>	<b>143,60 €</b>
Betten- auslastung in %	Annahme a)	<b>54%</b>	Szenario 1	Szenario 3	
	Annahme b)	<b>62%</b>	Szenario 2	Szenario 4	
	Mittelwert	<b>58%</b>	<b>Szenario 5</b>		

### 4.3. Potenzialszenarien | Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte

Anhand der in den Potenzialszenarien getroffenen Annahmen lassen sich die aus den Tagesausgaben der Übernachtungsgäste in den Unternehmen im Tourismus, dem Handel, den Dienstleistungen, dem Verkehrssektor etc. resultierenden Bruttoumsätze während des Aufenthalts der Gäste errechnen.

Aus den Bruttoumsätzen lässt sich über die verbleibenden Nettoumsätze und unter Anwendung branchenspezifischer Wertschöpfungsquoten in der sog. ersten und zweiten Umsatzstufe das aus den Aufenthaltstagen und den Ausgaben resultierende Einkommen (Wertschöpfung) abschätzen.

Aus dem Einkommen ergibt sich unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Volkseinkommens pro Kopf letztlich der regionalwirtschaftliche Beschäftigungseffekt.

Der Neubau des Familotels in Bliesdorf hat in der angestrebten Kapazitäts- und Qualitätsdimension das Potenzial 67.000 bis 77.000 Aufenthaltstage pro Jahr zu generieren.

Im gemittelten Szenario 5 mit lediglich 72.000 generierten Aufenthaltstagen p. a. liegt die zu erwartende daraus resultierende **regionalwirtschaftliche Wertschöpfung** bei **€ 6,8 Mio.** pro Jahr. Daraus lässt sich ein theoretisches Äquivalent (VÄ) von **265 Personen** errechnen, die durch die Ausgaben der Übernachtungsgäste des Hotels ihren Lebensunterhalt mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen bestreiten können.

Selbst im pessimistischsten Szenario 1 erreichen diese Werte immer noch 6,7 Mio. € Wertschöpfung bzw. 172 VÄ.

Übersicht 27: Regionalwirtschaftliche Effekte des Hotelneubaus in Bliesdorf in den Potenzialszenarien

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
<b>Bettenauslastung</b>	54%	62%	54%	62%	58%
<b>Aufenthaltstage</b>	67.014	76.942	67.014	76.942	71.978
<b>Durchschnittliche Tagesausgaben</b>	99,90 €	99,90 €	187,30 €	187,30 €	€ 143,60 €
<b>Regionalwirtschaftlicher Bruttoumsatz</b>	6,7 Mio. €	7,7 Mio. €	12,6 Mio. €	14,4 Mio. €	10,3 Mio. €
<b>Regionalwirtschaftliche Wertschöpfung</b>	4,4 Mio. €	5,1 Mio. €	8,3 Mio. €	9,5 Mio. €	<b>6,8 Mio.€</b>
<b>Regionalwirtschaftliche Beschäftigungswirkung (VÄ*)</b>	172	197	322	369	<b>265</b>

**Definitionen und Erläuterungen:**

**Bruttoumsatz:** Produkt aus den geschätzten Aufenthaltstagen bzw. Übernachtungen und den durchschnittlichen Ausgaben je Aufenthaltstag bzw. Übernachtung in dem jeweiligen Nachfragesegment während des Aufenthaltes im Zielgebiet/Untersuchungsraum (ohne An- und Abreise) für alle in Frage kommenden Ausgabekategorien im Gastgewerbe (Gastronomie/Verpflegung im Gastgewerbe und Beherbergungsgewerbe/Unterkunft), Einzelhandel (Einkäufe inkl. Lebensmittel, Erlebniseinkäufe und sonstige), Dienstleistungen (Freizeit- und Unterhaltungsgewerbe, lokaler Transport etc.) und sonstigen Dienstleistungen.

**Wertschöpfung (Einkommen):** Gesamtwert der Löhne und Gehälter der Beschäftigten und Gewinne der Unternehmen/Institutionen/Betriebe, die vom Tourismus im Zielgebiet/Untersuchungsraum in ihrer Geschäftstätigkeit in den jeweiligen Nachfragesegmenten entweder direkt (1. Umsatzstufe) oder über Vorleistungen (2. Umsatzstufe) profitieren. Die jeweiligen Wertschöpfungswirkungen errechnen sich aus dem Produkt aus dem Nettoumsatz und segmentbezogen unterschiedlichen Wertschöpfungsquoten<sup>17</sup>. Diese entstammen ebenfalls aus entsprechenden Grundlagenstudien.

**Beschäftigungswirkung (VÄ= sog. Vollzeitäquivalent):** Das sog. Vollzeitäquivalent ist das theoretische Äquivalent ausgedrückt in der Personenzahl (inklusive mitzuversorgender Haushaltsmitglieder), die durch den Tourismus ihren Lebensunterhalt mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen bestreiten können.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Hinweis: Über die Vorleistungsflechtungen des Tourismus und Zulieferungen aus anderen Regionen als dem betrachteten Zielgebiet können die genannten Wertschöpfungseffekte theoretisch anteilig auch außerhalb des Zielgebietes entstehen.

<sup>18</sup> Vgl. die vorherige Fußnote. Gleiches gilt für die Beschäftigungseffekte.

## 5. Fazit

Zusammenfassend sind die folgenden Kernaussagen der Potenzialbewertung einer Hotelentwicklung in Bliesdorf festzuhalten.

- Im Quellmarkt Deutschland ist das Interesse für die Ostsee SH als Urlaubsreiseziel mehr als dreimal so hoch wie die Erfahrung mit dem Reiseziel, bei den Personen mit Kindern unter 6 Jahren im Haushalt sogar mehr als fünfmal so hoch. Die unausgeschöpften Nachfragepotenziale für Ostsee-SH-Reisen im Quellmarkt realisieren sich nicht automatisch, sondern sie sind auch für die Wettbewerber, z. B. an der Ostsee MV verfügbar. Die Destinationen an der Ostsee SH müssen die Interessentenpotenziale aktiv „erobern“, auch durch Angebotsentwicklungen im Unterkunftsbereich.
- Für Personen aus dem Quellmarkt Deutschland, die sich für einen Urlaub an der Ostsee Schleswig-Holstein interessieren, hat dabei das Hotel einen überdurchschnittlich hohen Stellenwert im Vergleich zur Gesamtbevölkerung.
- Für die Dänen und Schweden unter den Übernachtungsreisenden nach Deutschland ist ohnehin die Übernachtung im Hotel die erste Wahl.
- An der gesamten Ostsee SH hat es in den letzten zehn Jahren zahlreiche Hotelentwicklungen gegeben. Die mittlere Betriebsgröße stieg, aber auch die Auslastung und die Übernachtungszahlen, die letztlich eine ausgeprägt saisonverlängernde Wirkung entfaltet haben.
- Eine Hotelentwicklung in der Gemeinde Schashagen, im Speziellen im OT Bliesdorf, erscheint aus gutachterlicher Sicht marktgerecht und entspricht aufgrund der Erweiterung eines Bestandsbetriebes in herausragender Qualität für die landesweite Zielgruppe der Familien (die „Wasserratten“ wie auch die Aktivfamilien) und dem Effekt der Schaffung von Arbeitsplätzen uneingeschränkt der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein<sup>19</sup>.
- Der geplante Standort des Familotels hat aus der Sicht der Lagegunst eine sehr hohe Attraktivität, die eine mindestens durchschnittliche, eher eine überdurchschnittliche Auslastung verspricht.
- Unter der Annahme realistischer Auslastungsraten für die geplante Bettenkapazität von 340 Betten und einer mittleren Höhe der Tageausgaben der Hotelgäste pro Person ist eine regionalwirtschaftliche Wirkung der Entwicklung in Form einer resultierenden regionalwirtschaftlichen Wertschöpfung in Höhe von € 6,8 Mio. pro Jahr sowie ein theoretisches Äquivalent von 265 Personen, die durch die Ausgaben der Übernachtungsgäste des Hotels ihren Lebensunterhalt mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen bestreiten können, realistisch zu erwarten. Diese regionalwirtschaftlichen Effekte sind über die Vorleistungsverflechtungen überörtlich wirksam.
- Außerdem resultieren aus den nachfrageseitig bemessenen Wertschöpfungs- bzw. Einkommenseffekten weitere, vorliegend zunächst nicht quantifizierte Steuerwirkungen für die Gemeinde Schashagen. Diese betreffen kommunale Steuern (Grundsteuer, Gewerbesteuer, kommunale Anteile an der Lohn- und Einkommensteuer) sowie letztlich auch der (geringfügige) kommunale Umsatzsteueranteil. Hinzu kommen weitere Einnahmen für die Gemeinde, z. B. über mit dem Hotelbetrieb anfallende weitere Abgaben (Anschlussgebühren, Niederschlagswasser etc.).

---

<sup>19</sup> Vgl. [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/T/tourismus/Downloads/tourismustrategie\\_schleswigholstein\\_2025\\_lang.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/T/tourismus/Downloads/tourismustrategie_schleswigholstein_2025_lang.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Seite 40)

## Quellenverzeichnis

### Studien/Gutachten/Konzepte

Deutsche Zentrale für Tourismus e. V., 2013, Marktinformation Dänemark 2013, Frankfurt/M.

Deutsche Zentrale für Tourismus e. V., 2013, Marktinformation Schweden 2013, Frankfurt/M.

DWIF, 2010: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München

Familotel AG, 2017, Projektskizze „Warum Familotel in Bliesdorf?“, Amerang

FUR, verschiedene Jahrgänge, Reiseanalyse 2004-2020, Kiel

IHA-Branchenreport, 2019, Hotelmarkt Deutschland 2019, Berlin (zitiert in: <https://www.dwif.de/news-events/zahl-der-woche/kpi/item/hotellerie-auslastung.html>)

NIT, 2018, Gästebefragung Schleswig-Holstein 2017, Kiel

Planungsbüro Ostholstein, 15.04.2020, FERIENHOF BENDFELDT, VB Nr. 1 Gemeinde Schashagen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Bad Schwartau

Statistik Nord, verschiedene Jahrgänge, Tourismus in den Gemeinden SHs, Kiel

WT.SH, 2016, Strategien für erfolgreiche Hotelinvestitionen, Kiel

WT.SH, 2019, Hotelansiedlungen & Tourismusprojekte - Erfolgreiche Investitionen, Kiel

### Internetseiten/Online-Quellen

<https://www.bauer-martin.de/hausprospekt> (Download: 24.11.2020)

<https://www.dasinvestment.com/investmentbarometer-von-hospitality-inside-und-union-investment-hotellerie-kein-glaube-an/> (Download: 30.11.2020)

[https://www.dwif.de/images/Corona/dwif\\_Corona\\_Kompass\\_2020\\_Nov\\_Beherbergungsgewerbe\\_II.png](https://www.dwif.de/images/Corona/dwif_Corona_Kompass_2020_Nov_Beherbergungsgewerbe_II.png) (Download: 20.11.2020)

[https://www.google.com/intl/de\\_de/earth/](https://www.google.com/intl/de_de/earth/) (Download: 30.11.2020)

[https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/T/tourismus/Downloads/tourismustrategie\\_schleswigholstein\\_2025\\_lang.pdf?\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/T/tourismus/Downloads/tourismustrategie_schleswigholstein_2025_lang.pdf?_blob=publicationFile&v=2) (Download: 30.11.2020)