



Bewertung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliedorf/Ostsee

Präsentation des Ergebnisberichts | Version 6.0 | Stand: 17.12.2020

Präsentation zur Verwendung für die 11. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde
Schashagen | 11.02.2021 | Mehrzweckhalle, Rettiner Weg, Merkendorf



Marktforschung

Wissenschaftliche Betreuung & Durchführung



Grundlagenforschung

Fragestellungen abseits des Forschungsalltags



Strategie & Entwicklung

Effiziente Datenanalyse, Strategieentwicklung & Projektumsetzung



Nachhaltige Tourismusentwicklung

Mehr als Umweltschutz...



Touristische Mobilitätsforschung

Anreise & Mobilität vor Ort



Fördermittelakquise & Antragsbegleitung

Projektkonzepte möglich machen...



Wissenschaft, (Aus-) Bildung & Qualifizierung

Kompetenzen entwickeln & fördern



Präsentation, Moderation & Events

Daten spannend präsentieren –
lösungsorientiert diskutieren



NIT | Institut für Tourismus- und
Bäderforschung in Nordeuropa
GmbH | Kiel | www.nit-kiel.de

Profil | privatwirtschaftlich organisiertes Institut | Forschung,
Marktforschung, Strategieentwicklung in den Sektoren
Tourismus, Freizeit, Mobilität, Nachhaltigkeit | Gründung 1991
| interdisziplinäres Team mit 13 Mitarbeiter*innen

Selbstverständnis | wissenschaftlicher Anspruch |
umsetzungsrelevante Ergebnisse | Entwicklungschancen
nutzen | Planungsrisiken senken

 ReiseAnalyse Marktkenntnis | seit 30 Jahren
Planung und Durchführung der
Reiseanalyse der Forschungsgemeinschaft Urlaub und Reisen e.
V. (FUR) | www.reiseanalyse.de

Netzwerk | national und international | Destinationen |
Forschungsinstitutionen | Tourismuswirtschaft

Strategie & Entwicklung | Analyse | Bewertung | Moderation |
Konzeption | Potenziale | Effekte & Mehrwerte | Machbarkeit
| Umsetzung | Marketing und Organisation | Kontakt: Diplom-
Volkswirt Kai Zieseemer | kai.zieseemer@nit-kiel.de | +49 (0) 431
666 567 0

- Auftraggeber: Ostsee-Betriebsvermögens GmbH & Co. KG, Bliesdorf
- November 2020: Angebotsaufforderung, Angebot, Auftrag
- Dezember 2020: Bearbeitung, Einholung fachlicher Stellungnahmen zu den Ergebnissen
- Anspruch der Bearbeitung und Zielsetzung der Arbeiten des NIT:
 - Grundsätzlicher Anspruch: Gutachterliche und neutrale Bearbeitung
 - Abschätzung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf, und zwar im Sinne der gegenwärtigen Planung eines Familotels am Standort des Ostsee Ferienhofs Bendfeldt
 - Berechnungsansatz anhand des branchenüblichen, nachfrageorientierten Modells der Bemessung der ökonomischen Effekte des Tourismus
 - Basis: Vorhandene Daten, Verzicht auf Primärerhebungen, die aus gutachterlicher Sicht vor dem Hintergrund der verfügbaren (Sekundär-) Datenlage und für die Erreichung der Zielsetzung der Arbeiten nicht erforderlich sind
 - Hauptfokus: Touristisch-regionalwirtschaftliche Aspekte, keine betriebswirtschaftlichen (Ausnahme: auslastungsbezogene Aussagen) und keine stadt- und landschaftsplanerischen Bewertungen

1. Marktrahmen

2. Regionalwirtschaftliche Effekte

3. Zusammenfassung

4. Fachliche Stellungnahmen zu den Ergebnissen

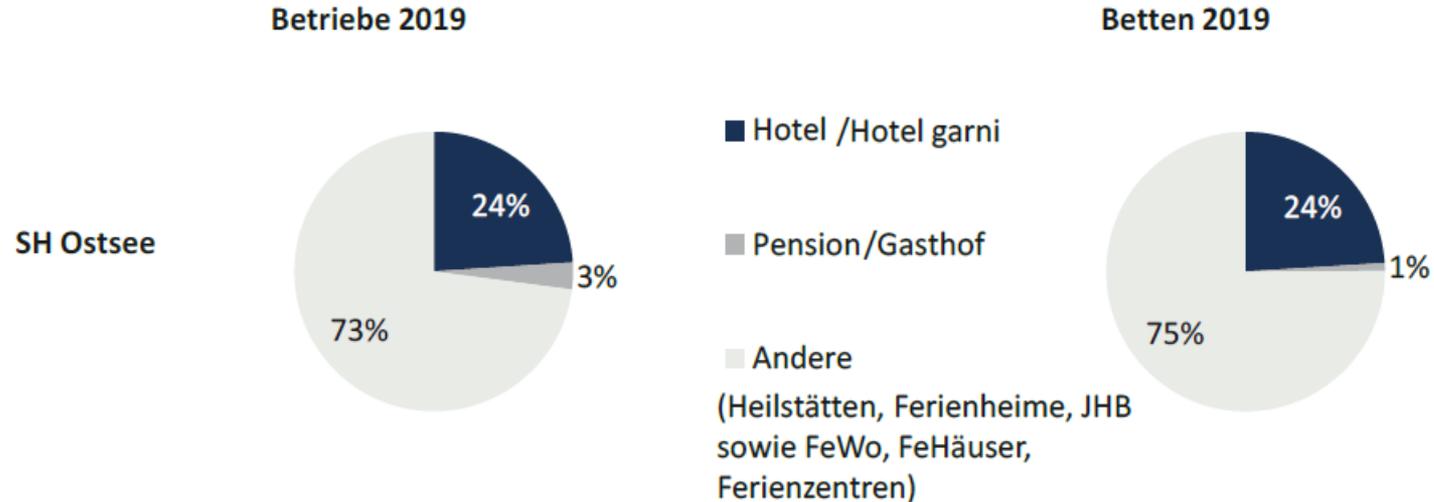
1. Marktrahmen

2. Regionalwirtschaftliche Effekte

3. Zusammenfassung

4. Fachliche Stellungnahmen zu den Ergebnissen

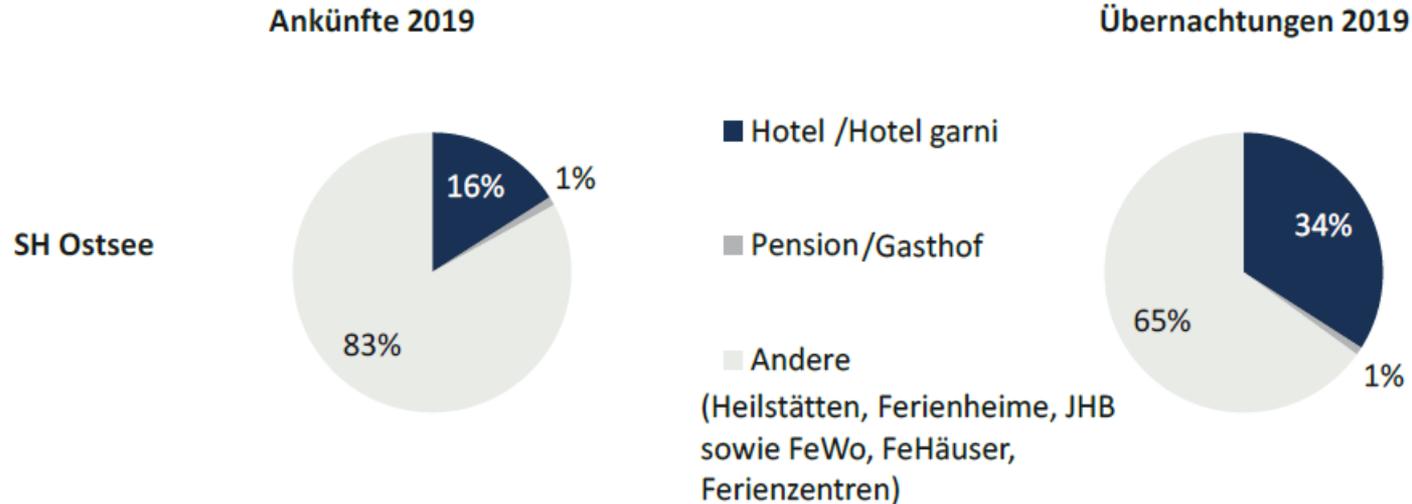
Marktrahmen Ostsee SH | Entwicklungsstand des Hotelsegmentes an der Ostsee SH | 2019: Anteil an der Kapazität 24% und ...



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

Marktrahmen Ostsee SH | Entwicklungsstand des Hotelsegmentes an der Ostsee SH | 2019: Anteil an den Übernachtungen 34%



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.

Marktrahmen Ostsee SH | Entwicklung des Hotelsegmentes an der Ostsee SH | Weniger Betriebe, mehr Betten, zunehmende Betriebsgröße



- Betriebsanzahl 2009 – 2019: -12%
- Bettenanzahl 2009 – 2019: +26%
- Absolut: + 5.349 Betten vs. - 41 Betriebe
- Durchschnittliche Betriebsgröße im „harten“ Hotelleriesegment deutlich erhöht (2019: 81 Betten, 2009: 57 Betten)

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



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

- Dass dieser Markt noch nicht ausgeschöpft ist, zeigen die Entwicklungen der Übernachtungszahlen der Hotels (inkl. Hotel garni)
- Übernachtungen 2009 – 2019: +69%, was einem absoluten Wert von knapp 2 Mio. Übernachtungen entspricht.



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);

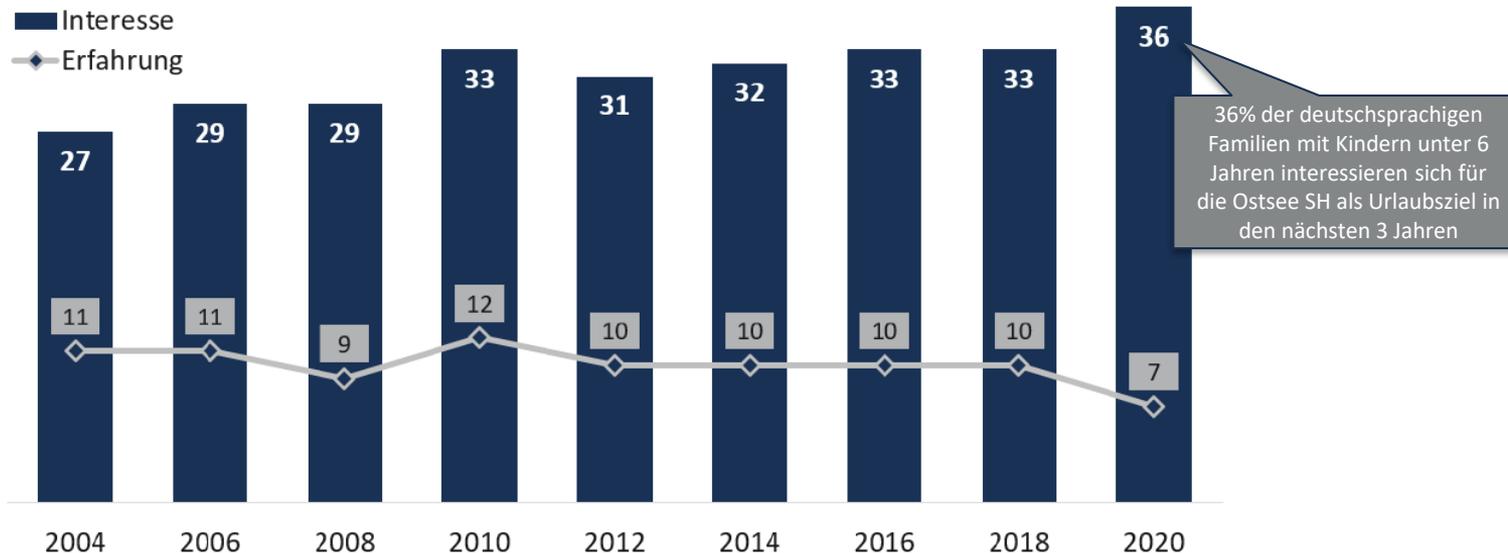
Methodenhinweis: Werte sind Indexwerte; Basiswert 2009: 2,9 Mio. Übernachtungen, 2019: 4,9 Mio. Übernachtungen

Marktrahmen Ostsee SH | Potenziale der Ostsee SH im deutschen Urlaubsreisemarkt | Interesse 3-mal so hoch wie die Erfahrung



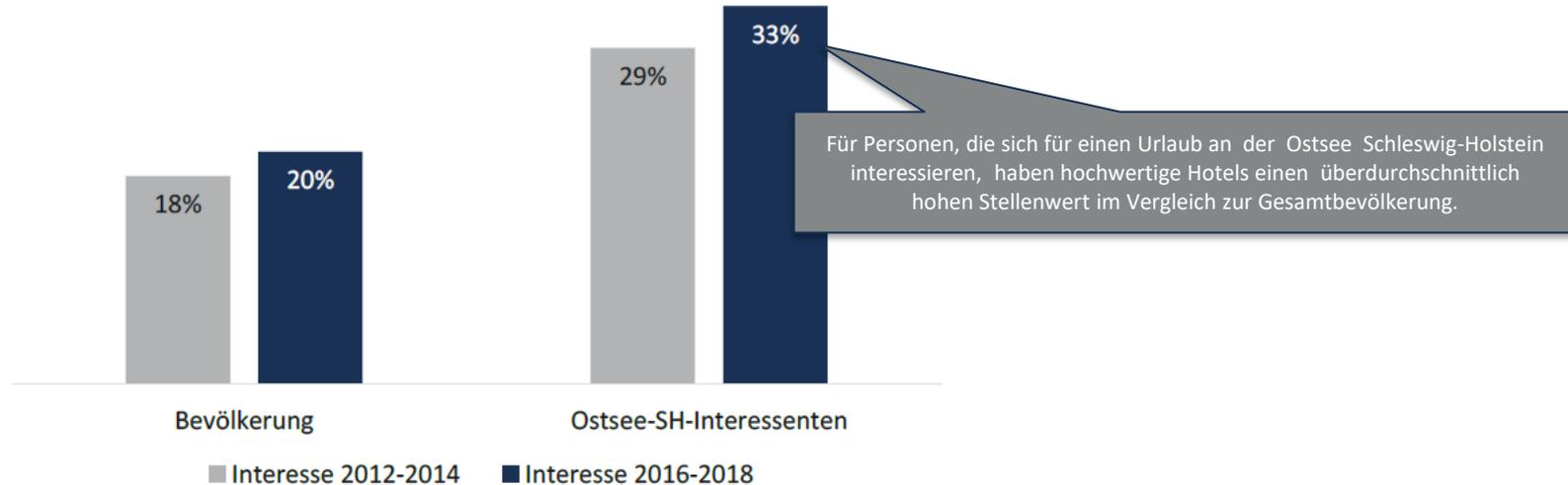
Quelle: FUR, verschiedene Jahrgänge, Reiseanalyse 2004-2020. Basis: Deutschsprachige Bevölkerung mit Reiseinteresse für die Ostsee Schleswig-Holstein (Interesse: „plane ziemlich sicher“ oder „kommt generell in Frage“ in den nächsten drei Jahren - Erfahrung: „in den letzten drei Jahren dort Urlaub gemacht“), n=2.219; 20,27 Mio., Angaben in %

Marktrahmen Ostsee SH | Potenziale der Ostsee SH im deutschen Urlaubsreisemarkt | Familien mit Kindern unter 6 J. | Interesse 5-mal so hoch wie die Erfahrung



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“), n=639; 2,11 Mio. , Angaben in %

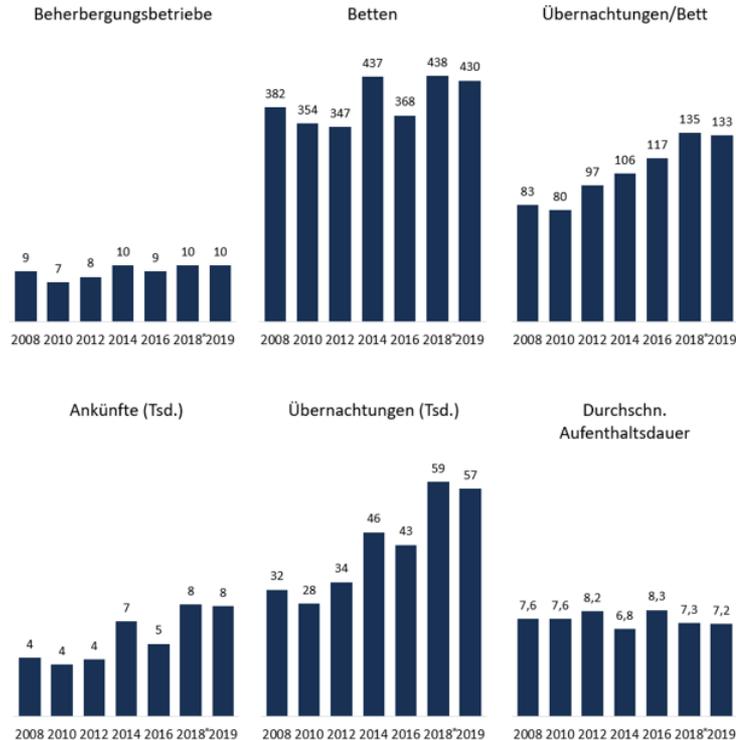
Marktrahmen Ostsee SH | Ostsee SH-Interessenten bevorzugen bei einem Deutschland-Urlaub i zu einem Drittel 4- bis 5-Sterne-Hotels



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; RA 2012 (Interesse 2012-2014): Bevölkerung mit Interesse an Hotelurlaub: n=1.387; 12,66 Mio.; Ostsee-SH-Interessenten mit Interesse an Hotelurlaub: n=580; 5,29 Mio.; RA 2016 (Interesse 2016-2018): Bevölkerung mit Interesse an Hotelurlaub: n=1.554; 13,95 Mio.; Ostsee-SH-Interessenten mit Interesse an Hotelurlaub: n=715; 6,42 Mio.

- Positive Entwicklung des Hotelsegmentes an der Ostsee SH über 10 Jahre ⇔ **Stabilisierende Wirkung** der Hotelentwicklung auf die **regionale Tourismuswirtschaft**
- Langfristiger Rückgang der Anzahl der Hotelbetriebe an der Ostsee SH, leicht zunehmende Bettenkapazität, starker Anstieg der Übernachtungen ⇔ Nachweis der **Verträglichkeit der bisherigen Entwicklung** und **Hinweis auf die Notwendigkeit** für die Entwicklung **weiterer UnterkunftsKapazitäten im Hotelsegment**, um die konstant hohe Nachfrage langfristig bedienen zu können.
- Saisonverlängernder Effekt der Zunahme der Hotelkapazität und Nachfrage ⇔ **regionalwirtschaftlich wichtig** für **ganzjähriges Einkommen**
- Erhebliche unausgeschöpfte Nachfragepotenziale für die Ostsee SH im Hauptquellmarkt Deutschland, v. a. im Segment Familien mit kleinen Kindern ⇔ Potenzial **regionalwirtschaftlich wichtig** für die **Sicherheit von Investitionen**
- Hohes Interesse des Ostsee-SH-Interessenten-Potenzials am Deutschland-Urlaub in hochwertigen, sprich 4- bis 5-Sterne-Hotels ⇔ **Sicherheit regionaler Hotelinvestitionen**

Marktrahmen Schashagen/Bliesdorf | Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen | gewerblich, 10 Betten und mehr



- 2019: 10 Beherbergungsbetriebe mit 10 Betten und mehr
- Gesamtvolumen von 430 Betten
- 2008 – 2019: + 1 Anbieter und + 50 Betten (+13%) ²⁾ maßvolle Entwicklung
- Bettenauslastung, hier gemessen an den Übernachtungen pro Bett: + 50 Übernachtungen je Bett bzw. +0%
- Nachfrage 2008 – 2019 +100% Ankünfte (Gäste) und +78% Übernachtungen
- durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 2019 im Vergleich zum Jahr 2008 fast konstant (7,2 Tage gegenüber 7,6 Tage), während sie in vielen anderen Destinationen stark sank

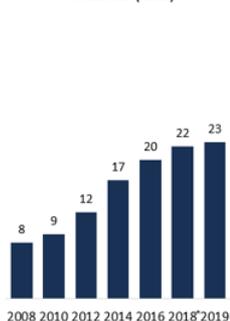
Basis: Beherbergungsbetriebe mit 9 (bis 2010) bzw. 10 (ab 2012) Betten und mehr

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

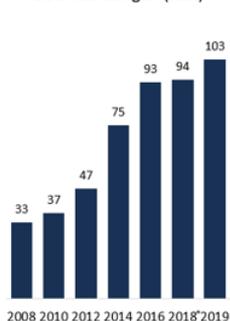
*In Folge einer Berichtskreisüberprüfung sind Vorjahresvergleiche auf Gemeindeebene nur eingeschränkt möglich.

Marktrahmen Schashagen/Bliesdorf | Gewerblicher Tourismus in der Gemeinde Schashagen | Touristik-Camping und gewerbliche Betriebe gesamt

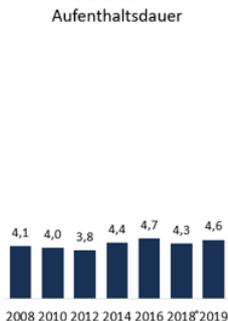
Ankünfte (Tsd.)



Übernachtungen (Tsd.)



Durchschn. Aufenthaltsdauer

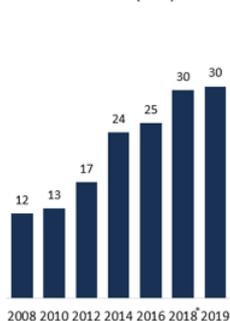


Touristik-Camping

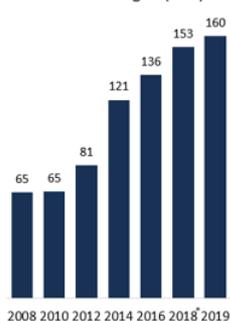
- Positiver Verlauf der Nachfrage auf den bereits seit vielen Jahren am Markt tätigen Campingplätzen in der Gemeinde Schashagen
- 2019: 4 Betriebe, 2008: 3
- 2008 – 2019: Zahl der Ankünfte im Touristik-Camping (ohne Dauercamping) + 187%
- Die Übernachtungen haben sich im Zuge der Eröffnung des vierten Campingplatzes auf dem Gemeindegebiet (2013/2014) verdreifacht.

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

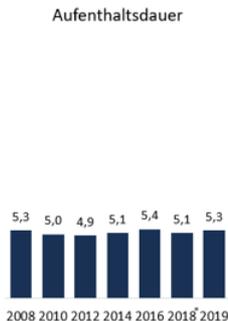
Ankünfte (Tsd.)



Übernachtungen (Tsd.)



Durchschn. Aufenthaltsdauer



Gewerblicher Tourismus gesamt | Betriebe ab 10 Betten und Touristik-Camping

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

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)¹.

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 sind². 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.

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

² NIT, 2014, Kapazitätsmonitor Tourismus Schleswig-Holstein, Projektbericht 3: Nachfrageschätzung, Kiel

- Im Vergleich zur Entwicklung im Reisegebiet Ostsee SH ist die „gewerbliche“ Bettenentwicklung in der Gemeinde mit etwas über 10% gegenüber über 30% deutlich weniger intensiv und insgesamt als maßvoll zu bezeichnen.
- Die Nachfragezahlen hinsichtlich der Gäste- und Übernachtungszahlen verläuft in der Gemeinde aber deutlich besser als im Reisegebiet Ostsee SH insgesamt.
- Die touristische Gesamtentwicklung der Gemeinde Schashagen verläuft aufgrund einzelbetrieblicher Anstrengungen sehr gut.

- Gemeinde Schashagen inkl. des Ortsteils Bliesdorf v. a. durch Parahotellerie (FeWo, Ferienhäuser) geprägt
- Touristische Gesamtentwicklung der Gemeinde Schashagen in den letzten 10 Jahren besonders positiv
- Träger dieser Entwicklung: Beherbergungsanbieter im Gemeindegebiet im Bereich der gewerblichen Vermietung in festen Beherbergungsstätten, dem Touristik-Camping wie auch Privatvermieter
- Besonders deutliche Entwicklungsschritte für die Tourismusedwicklung Schashagens durch Investitionen in die Kapazitäts- und die Qualitätsentwicklung. Besonders zu nennen: Eröffnung eines weiteren Campingplatzes 2013/2014, Ferienhauskapazitätsentwicklung des Ferienhofs Bendfeldt
- Familienmarkt (v. a. der Personen mit kleinen Kindern im Haushalt) für die Ostsee im Quellmarkt Deutschland: sehr hohes unausgeschöpftes Nachfragepotenzial (sprich: regionalwirtschaftliches Umsatz-, Wertschöpfungs- und Beschäftigungspotenzial für den Standort)
- Die Entwicklung eines familienorientierten Hotels der gehobenen Klasse in Bliesdorf in der Gemeinde Schashagen ist vor dem Hintergrund des Marktrahmens folgerichtig und eben marktgerecht

1. Marktrahmen

2. Regionalwirtschaftliche Effekte

3. Zusammenfassung

4. Fachliche Stellungnahmen zu den Ergebnissen

Regionalwirtschaftliche Effekte | Basis: Projektkurzbeschreibung des Entwicklungsvorhabens (Auswahl; Langfassung vgl. Bericht)

| Merkmal | Ausgestaltung Begründungen |
|-------------------------------------|--|
| Projekttyp | <ul style="list-style-type: none"> - Familien-Land-Hotel außerhalb, aber in angemessener Nähe touristischer Hochfrequenzstandorte, im ländlichen Umfeld einer klassischen Hoflage |
| Zielgruppe | <ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt: Familien mit kleinen Kindern (bis sechs Jahre; ganzjährig; in den Ferienzeiten aber auch mitreisende Kinder und Jugendliche bis 13 Jahre) - Nebenzielgruppe: Best Ager mit Enkeln |
| Übernachungskapazität | <ul style="list-style-type: none"> - 85 Zimmer à 4 Betten, d.h. 340 Betten - Zimmergröße: 55 – 60 qm |
| Ausstattungen und Qualitätsanspruch | <ul style="list-style-type: none"> - Hotelstandard: 4-Sterne - Ergänzend: Umfangreiche infrastrukturelle Komplementärausstattung inklusive Familotel-eigenen Instrumenten der Qualitätssignalisierung (sog. Happy-Kronen, hier 5-Happy-Kronen-Standard) <ul style="list-style-type: none"> - Ganzjährig mindestens 50 Stunden an mind. 6 Tagen pro Woche; Kinderbetreuung für Kinder ab 3 Jahren - Mindestens drei Spielzimmer und eine abwechslungsreiche Außenanlage - Betreuter Kindertisch mittags an mindestens 6 Tagen pro Woche - Kids All-Inclusive sowie kindgerechte Speisekarte - Spezialisiert auf drei oder mehr Themen unserer Themenhotels - Großer Wellnessbereich mit Sauna und Hallenbad - Besondere Familotel Thementage - Unterhaltsames Abendprogramm und Animation auch für Erwachsene - TÜV-geprüfte/r Spielgeräte/Spielplatz am Haus - Familotel Schöne-Ferien-Garantie |

Regionalwirtschaftliche Effekte | Basis: Projekturzbeschreibung des Entwicklungsvorhabens (Auswahl; Langfassung vgl. Bericht)

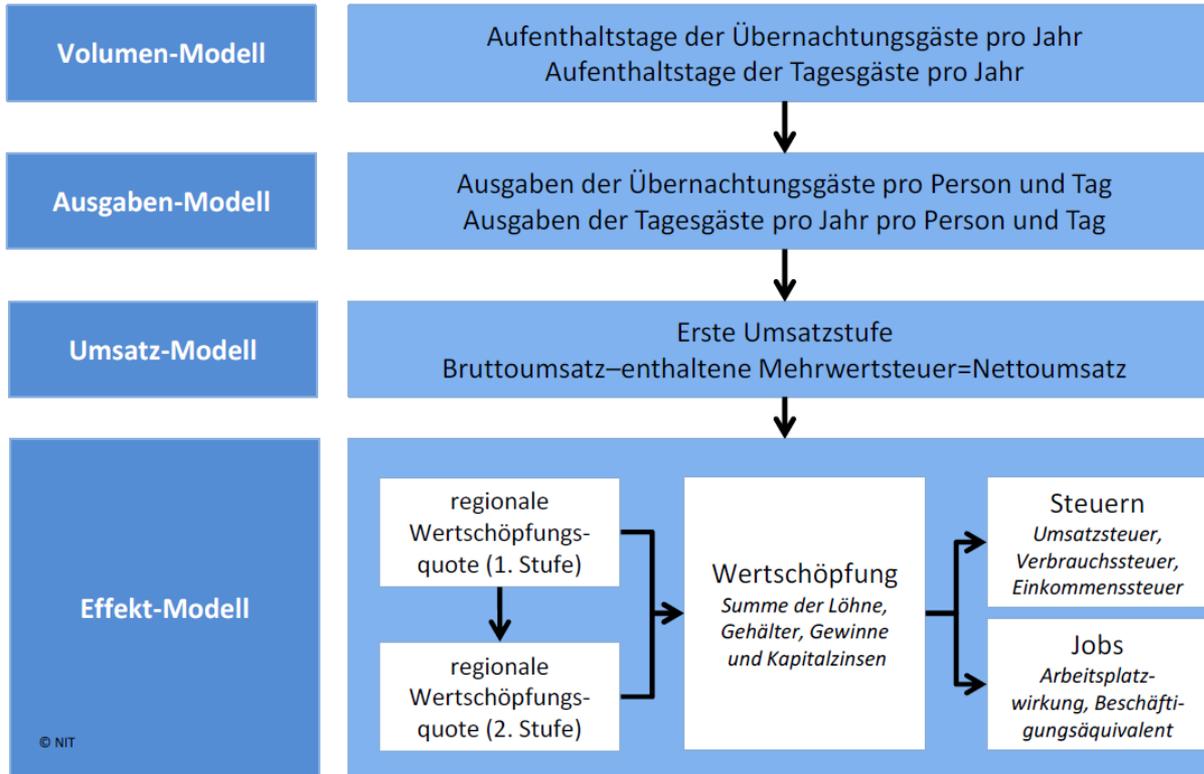
| Merkmal | Ausgestaltung Begründungen |
|------------|--|
| Auslastung | <ul style="list-style-type: none">- Öffnungstage: 365 Tage p.a.- Belegung je Einheit: 2 Erwachsene, 2 Kinder unter 14 Jahren- Angestrebte Zimmerauslastung: 70%³ <p>Gutachterlicher Hinweis zur angestrebten Zimmerauslastung:</p> <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%⁴ 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%⁵, rechnerisch also eine Zimmerauslastung von ca. 92%).</p> |

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

⁴ 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

⁵ 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)

- Das geplante Projektvorhaben soll in der Gemeinde Schashagen, OT Bliesdorf, 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 Ostseenähe sowie dem Raum Schönwalde am Bungsberg/Kasseedorf im Binnenland SH bzw. der östlichen Holsteinischen Schweiz.
- 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.



- 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 Ausgabenzenarien miteinander verknüpft sowie ein fünftes „Mittelwert“-Szenario definiert.

- Annahmen | Auslastungsszenarien
 - Annahme a) Die durchschnittliche Bettenauslastung der Hotels an der Ostsee SH betrug 2019 54% . Dieser Wert entspricht 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 , 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: 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% .
 - 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 | Ausgabeszenarien
 - 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.
 - 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.
- Basisannahmen | Auslastungs- und Ausgabenszenarien

| | | | Ausgaben in Euro pro Tag und pro Person | | |
|-----------------------|-------------------|------------|---|-------------------|-----------------|
| | | | Annahme i) | Annahme ii) | Mittelwert |
| | | | 99.90 € | € 187,30 € | 143,60 € |
| Bettenauslastung in % | Annahme a) | 54% | Szenario 1 | Szenario 3 | |
| | Annahme b) | 62% | Szenario 2 | Szenario 4 | |
| | <i>Mittelwert</i> | 58% | Szenario 5 | | |

Regionalwirtschaftliche Effekte | Ergebnisse | Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte in den Potenzialszenarien

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

* vgl. die Definitionen auf der übernächsten Seite

- 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**.

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.¹⁸

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 Wertschöpfungsquoten¹⁷. 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.¹⁸

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

¹⁸ Vgl. die vorherige Fußnote. Gleiches gilt für die Beschäftigungseffekte.

1. Marktrahmen

2. Regionalwirtschaftliche Effekte

3. Zusammenfassung

4. Fachliche Stellungnahmen zu den Ergebnissen

- Derzeit sind sehr **hohe unausgeschöpfte Interessentenpotenziale** für die Ostsee SH, v. a. im Markt der Familien mit kleinen Kindern im Haushalt, festzustellen.
- Nachfragepotenziale für Ostsee-SH-Reisen realisieren sich nicht automatisch, sondern sie sind im **Wettbewerb der Destinationen** aktiv zu „erobern“, auch durch **Angebotsentwicklungen im Unterkunftsereich**.
- Für Personen, die sich für einen Urlaub an der Ostsee Schleswig-Holstein interessieren, hat **Hotel** einen **überdurchschnittlich hohen Stellenwert** im Vergleich zur Gesamtbevölkerung.
- An der gesamten Ostsee SH hat es in den letzten zehn Jahren **zahlreiche Hotelentwicklungen** gegeben. Folge: **ausgeprägt saisonverlängernde Wirkung**. ↔ **Verstetigung regionalen Einkommens**
- 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**.

- 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 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.).

1. Marktrahmen

2. Regionalwirtschaftliche Effekte

3. Zusammenfassung

4. Fachliche Stellungnahmen zu den Ergebnissen

Das NIT hat das Gutachten zur Bewertung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf im Dezember 2020 einer **Reihe von regionalen Fachleuten zur Prüfung und Kritik** übersandt. Die Bitte um Prüfung war:

„ ... sich das Kurzgutachten anzuschauen und zu prüfen, ob die Arbeit die aus Ihrer Sicht anzulegenden Qualitätsansprüche an eine derartige Impact-Studie erfüllt. Darüber hinaus würden wir Sie gerne bitten zu prüfen, ob Sie die Größenordnung der in mehreren Szenarien zu erwartenden wirtschaftlichen Effekte für sachlich nachvollziehbar halten. Kritik an der Studie ist selbstverständlich ebenfalls erlaubt.“

Es liegen Stellungnahmen von den folgenden Institutionen/Personen vor:

- **DEHOGA SH**, Süsel, Herr Drespling (Vizepräsident, Vorsitzender der Fachgruppe Hotels und andere Beherbergungsbetriebe)

- [REDACTED]

- **EGOH**, Wirtschaftsförderung Ostholstein, Eutin, Herr Meyer (Geschäftsführer)

- **Tourismus-Agentur Lübecker Bucht** AÖR, Scharbeutz, Herr Rosinski (Vorstand)

- **IHK Lübeck**, Lübeck, Herr Grunwald (Referent Tourismuswirtschaft)

- [REDACTED]

- **DEHOGA SH**, Herr Drespling: „**Ich unterstützte die Studie des NIT** zur Situation Bauvorhaben Familotel „Bauer Martin“ in Bliesdorf.“
- 
- **EGOH**, Herr Meyer: „Aus unserer Sicht als Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Ostholstein ist die von Ihnen erstellte „Bewertung der regionalwirtschaftlichen Effekte einer Hotelentwicklung in Bliesdorf/Ostsee“ **schlüssig und die berechneten Szenarien nachvollziehbar**. ... Durch die von Ihnen dargestellten Mehreinnahmen für den kommunalen Haushalt wird sich die **Investition auch für die Gemeinde positiv** darstellen.“
- **Tourismus-Agentur Lübecker Bucht AÖR**, Herr Rosinski: „Auf der Basis einer **fundierten Bewertung der Marktsituation** und der folgerichtigen Potenzialermittlung für die Region kommen die Autoren zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung eines hochwertigen Familienhotels als marktgerecht erscheint. Dies kann ich nur unterstreichen. ... Die Erweiterung um ein Hotel in Kooperation mit der Familotel-Gruppe ist **schlüssig**. Die daraus resultierenden **regionalwirtschaftlichen Effekte ebenfalls**.“
- **IHK Lübeck**, Herr Grunwald: „Nach einer persönlichen Sichtung des Konzeptes bei einem Termin vor Ort, bleibt unsere Haltung gegenüber dem Vorhaben nach wie vor positiv. Auch sind die in der Studie aufgeführten Aspekte für uns **nachvollziehbar**.“
- 

NIT Institut für Tourismus- und
Bäderforschung in Nordeuropa GmbH

Diplom-Volkswirt Kai Zieseimer
Leiter Strategie & Entwicklung

Fleethörn 23
D- 24103 Kiel

Tel 0431 666 567 0
www.nit-kiel.de