ADAM & PARTNER
UNTERNEHMENSBERATUNG

Gutachten

Machbarkeitsstudie: Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen

Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH, Heiligenhafen

Stand: 22. Juni 2020

Lofotenstraße 38c
22145 Hamburg

Fon: 040 - 669 053-49
Fax: 040 - 669 053-48
E-Mail: info@adam-und-partner.de

Bankverbindung: Commerzbank AG · IBAN: DE33 2008 0000 0644 5081 00 · BIC: DRESDEFF200
USt-IdNr.: DE 118796695

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen **1**

1. Grundlagen **2**
1.1 Definition des Einzugsgebietes 2
1.2 Bewertung der Nachfrage 4
1.2.1 Einwohnermarkt 4
1.2.2 Touristischer Markt 7
1.2.3 Zwischenfazit 10
1.3 Check des relevanten Wettbewerbs 11
1.3.1 Kinos 11
1.3.2 Bowlinganlagen 12
1.3.3 Supermärkte 13
1.3.4 Ausgewählte Gastronomieangebote 13
1.3.5 Zwischenfazit 13

2. Wirtschaftlichkeitsanalyse **14**
2.1 Determinanten der Wirtschaftlichkeitsberechnungen 14
2.1.1 Konzeptionelle Rahmendaten 14
2.1.2 Saison- und Öffnungszeiten 17
2.2 Erlöse und Kosten 17
2.2.1 Erlöse nach Erlösarten 17
2.2.2 Kosten nach Kostenarten 19
2.3 Wirtschaftlichkeitsberechnungen 21

3. Fazit und Empfehlungen **25**
3.1 Fazit 25
3.2 Empfehlungen 26

Urheberrecht:

Die vorliegenden Entwurfsvorlagen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Zeichnungen, Berechnungen etc. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Empfänger nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Jede Weitergabe, Vervielfältigungen (auch auszugsweise) darf nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers erfolgen. Alle Rechte, vor allem die Urheberrechte, verbleiben dem Verfasser.

Vorbemerkungen

Am 27. Mai 2020 beauftragte die Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH, Heiligenhafen, die Adam & Partner Unternehmensberatung, Hamburg, mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine Erweiterung des Ferienparks in Heiligenhafen. Die Beauftragung erfolgte auf der Grundlage eines Beratungsangebotes, das am 26. Mai 2020 vorgelegt wurde.

Die Planung der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH sieht vor, auf einer Fläche von ca. 6.500 m² einen Gebäudekörper zu errichten, der neben einer Tiefgarage die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (Kino, Bowling, Supermarkt, Restaurants, Läden, etc.) im Erdgeschoss und abgestufte Wohnungen auf 8 Etagen auch eine Sky-Bar als Highlight vorsieht. Die Ansiedlung der zusätzlichen Beherbergungseinheiten ist in Heiligenhafen umstritten, soll jedoch der Finanzierung der geplanten Tiefgarage sowie der Freizeit- und Gewerbeflächen dienen. Die vorliegende Machbarkeitsstudie dient dazu, die mit der geplanten Erweiterung des Ferienparks einhergehenden Chancen und Risiken in Bezug auf Invest und Betrieb aufzuzeigen.

Die vorliegende Studie deckt die vorgegebene Aufgabenstellung in vollem Umfang ab und besteht aus drei aufeinander aufbauenden Untersuchungsschritten mit folgenden Inhalten:

- Die Erarbeitung der **Grundlagen** dient der Bewertung von Angebot und Nachfrage für die geplante Erweiterung des Ferienparks in Heiligenhafen.

- Die **Wirtschaftlichkeitsanalyse** dient zum einen der Einschätzung des unternehmerischen Risikos für die Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH in Heiligenhafen und zum anderen dem Nachweis zur Finanzierung der Tiefgarage sowie der Freizeit- und Gewerbeeinheiten in Heiligenhafen.

- Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden in einem abschließenden **Fazit** zusammengefasst und mit **Empfehlungen** zur praktischen Umsetzung versehen.

Die für die Projektarbeiten benötigten Unterlagen wurden von den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH in vorbildlicher Weise zusammengestellt.

1. Grundlagen

1.1 Definition des Einzugsgebietes

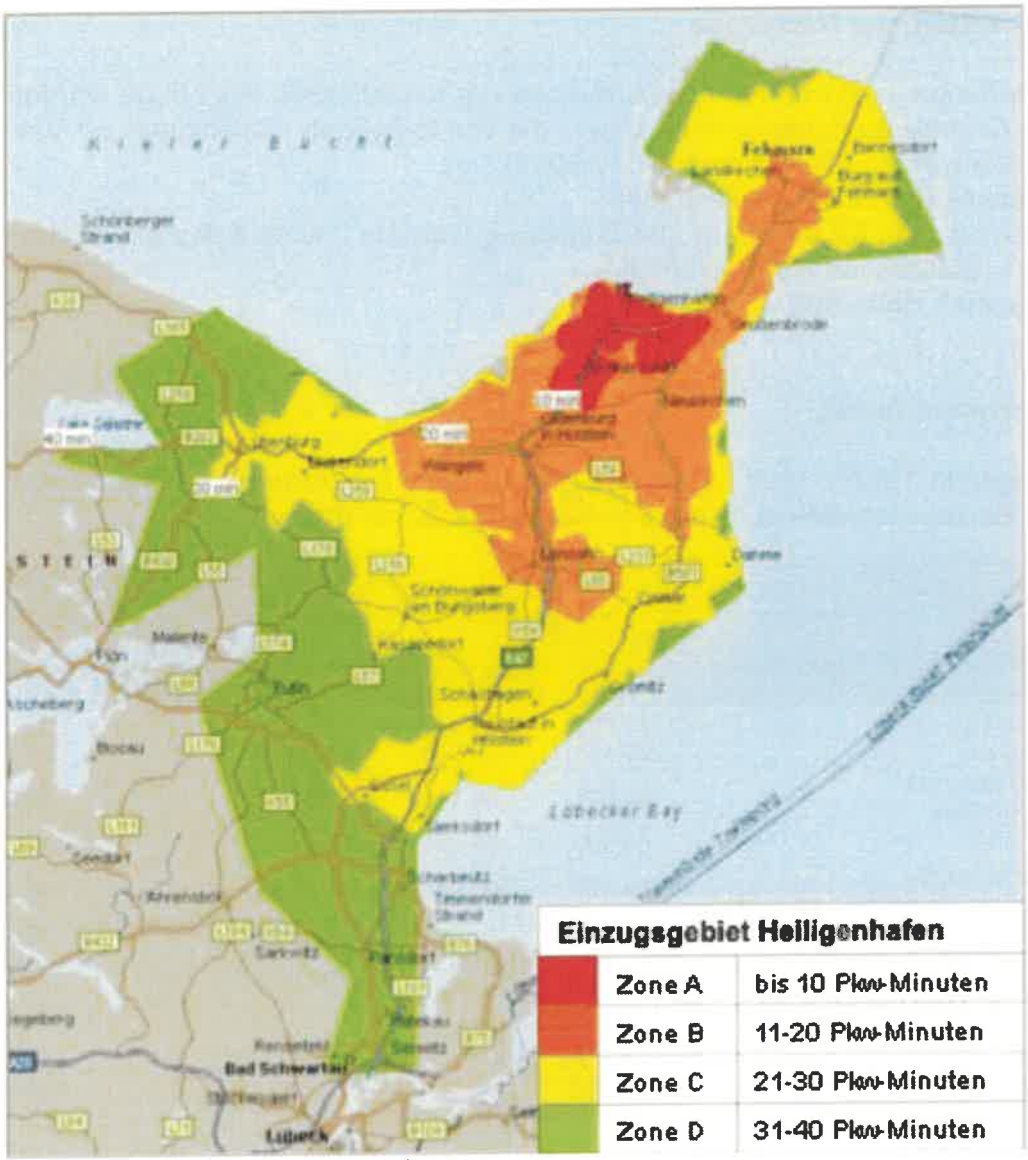
Eine Voraussetzung zur Etablierung von marktgerechten Freizeiteinrichtungen ist die Abgrenzung bzw. Kenntnis des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet und die daraus resultierende An- und Abreisezeit (Mobilitätsbereitschaft) korreliert stark mit der Aufenthaltsdauer in einer Freizeiteinrichtung. Je länger sich der Gast in einer Freizeitanlage aufhalten kann, desto höher ist seine Bereitschaft, längere Anreisezeiten in Kauf zu nehmen. Selbstverständlich stellen neben der Verweildauer auch die Attraktivität und Einzigartigkeit der Anlage einen wichtigen Einflussfaktor auf das erreichbare Einzugsgebiet dar.

Nach diversen Branchenerhebungen zur Akzeptanz von Fahrzeiten zu ausgewählten Freizeitanlagen legen Besucher im Maximum bis zu 40 Minuten Fahrzeit zurück, bei Kinos und Bowlinganlagen rekrutieren sie sich aus einem Umfeld bis zu ca. 30 Minuten Fahrzeit. Kleinere Supermärkte, Shops und Imbisse dienen bevorzugt der kleinteiligen Standort-Nahversorgung. Nicht belegt ist die Akzeptanz von Sky-Bars, nach gutachterlichen Erfahrungswerten ist hier jedoch von einer Strahlkraft zumindest in die Stadt Heiligenhafen hinein auszugehen.
Die Anreisebereitschaft von Touristen für Freizeiteinrichtungen liegt bei maximal 30 Minuten Fahrzeit.

Für den Projektstandort in Heiligenhafen wird das Einzugsgebiet vorausschauend in vier Fahrzeiten-Isochronen abgebildet und trägt damit dem angebotsabhängigen Nachfrageverhalten Rechnung:

Einzugsgebietszone	Fahrzeit (einfache Strecke)
Kerneinzugsgebiet	
Zone A	bis 10 Minuten
Zone B	11 - 20 Minuten
Erweitertes Einzugsgebiet	
Zone C	21 - 30 Minuten
Randeinzugsgebiet	
Zone D	31 - 40 Minuten

Die nachstehende Grafik dokumentiert die räumliche Ausdehnung der vier Einzugsgebietszonen.



Grafik: Adam & Partner Unternehmensberatung

Das Einzugsgebiet des Projektstandortes Ferienpark in Heiligenhafen umfasst genau 50 Gemeinden der Kreise Ostholstein und Plön mit insgesamt 157.414 Einwohnern.

1.2 Bewertung der Nachfrage

Für die Erhebung der einwohnerinduzierten und der touristischen Nachfrage wurden statistische Grundlagendaten herangezogen, die von folgenden Institutionen zur Verfügung gestellt wurden (Datenstand: 31.12.2018):

- Statistisches Bundesamt, Wiesbaden
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein - Anstalt des öffentlichen Rechts - (Statistikamt Nord), Hamburg
- mb Research, Nürnberg

1.2.1 Einwohnermarkt

Die nachfolgende Tabelle stellt neben der **Anzahl der Einwohner** in den definierten Zonen des Einzugsgebietes auch die **Bevölkerungsdichte** dar.

Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet				
Zone(n)	Bevölkerung absolut	Bevölkerung anteilig A - C = 100%	Bevölkerung anteilig A - D = 100%	Bevölkerungsdichte (EW/km²)
A: bis 10 Minuten	9.894	11,01%	6,29%	312
B: 11-20 Minuten	26.133	29,09%	16,60%	92
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	**36.027**	**40,11%**	**22,89%**	**115**
C: 21-30 Minuten	53.800	59,89%	34,18%	110
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes Einzugsgebiet	**89.827**	**100,00%**	**57,06%**	**112**
D: 31-40 Minuten	67.587		42,94%	126
A-D: bis 40 Minuten Gesamteinzugsgebiet	**157.414**		**100,00%**	**117**
Zum Vergleich				
Deutschland	***83.019.213***			***232***
Schleswig-Holstein	***2.896.712***			***183***

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.2; eigene Berechnungen

Das Einzugsgebiet des Projektstandortes in Heiligenhafen weist eine für eine Küstenstadt typische Prägung auf. Von den insgesamt rd. 157.000 Einwohnern, die im Gesamteinzugsgebereich bis 40 Minuten Fahrzeit leben, sind lediglich rd. 23% (= 36.000) dem Kerneinzugsgebiet bis 20 Minuten Fahrzeit zuzurechnen. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet stammen rd. 34% und aus dem Randeinzugsgebiet weitere 43% der potenziellen Nachfrage (rd. 54.000 und knapp 68.000 Einwohner).

Die eher rurale Struktur des Einzugsgebietes zeigt sich auch in der im Verhältnis zum Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte, die als Indikator für die Aktivierung der Bevölkerung zum Besuch von Freizeit-

anlagen gilt. Mit insgesamt 117 Einwohnern je Quadratkilometer liegt dieser Wert deutlich unter dem Landes- und dem darüber angesiedelten Bundesdurchschnitt.

- **Kerneinzugsgebiet: Zonen A und B (bis 20 Minuten Fahrzeit).** Die Naheinzugsisochrone der **Zone A** bis 10 Minuten Fahrzeit mit ihren knapp 9.900 Einwohnern hat einen Anteil von 6% am Gesamteinzugsgebiet und deckt das Stadtgebiet Heiligenhafens vollständig ab. Die Stadt stellt 93% der Einwohner und determiniert die hohe Einwohnerdichte der Zone maßgeblich. Darüber hinaus werden anteilig 29% der Einwohner von Gremersdorf und 14% der Bevölkerung Großenbrodes (restliche Anteile jeweils in Zone B) erfasst. In Zone A liegt mit 312 Einwohnern pro Quadratkilometer auch die höchste Bevölkerungsdichte des Gesamteinzugsgebietes vor, die allein aus dem sehr hohen Wert Heiligenhafens resultiert.
  Die rd. 26.000 Einwohner der **Zone B** (11 bis 20 Minuten Fahrzeit) stellen rd. 17% des Gesamteinzugsgebietes und rekrutieren sich aus 11 Städten und Gemeinden. Größte Agglomerationen bilden Oldenburg in Holstein mit seinen knapp 9.800 Einwohnern und Lensahn mit knapp 5.000 Einwohnern. In Zone B liegen auch die restlichen Anteile von Gremersdorf und Großenbrode sowie erste Anteile von Wangels (39%) und Fehmarn (26%). Die niedrige Bevölkerungsdichte der Zone (= geringste im gesamten Einzugsgebiet) resultiert aus wenigen Kommunen mit erhöhten Werten, denen extrem gering besiedelte gegenüber stehen.
  Die rd. 36.000 Einwohner der **Zonen A und B** verfügen über einen Anteil von 23% am Gesamteinzugsgebiet und von rd. 40% am erweiterten Einzugsgebiet der Zonen A bis C.

- **Erweitertes Einzugsgebiet: Zone C (21 bis 30 Minuten Fahrzeit).** Zone C mit ihren knapp 54.000 Einwohnern stellt rd. 34% der Gesamtnachfrage im Einzugsgebiet. Größte Agglomerationen der Zone sind Neustadt in Holstein, Fehmarn (anteilig 73%), Grömitz und Lütjenburg. Alle übrigen Städte und Gemeinden haben weniger als 3.000 Einwohner. Insgesamt zeigt auch die Zone C eine geringe und noch unter dem Landeswert Schleswig-Holsteins angesiedelte Bevölkerungsdichte, die höchsten Werte von mehr als 700 Einwohnern pro Quadratkilometer entfallen auf die Städte Lütjenburg und Neustadt in Holstein.
  Die knapp 90.000 Einwohner der **Zonen A bis C** verfügen über einen Anteil von 57% am Gesamteinzugsgebiet des Projektstandortes.

- **Randeinzugsgebiet: Zone D (31 bis 40 Minuten Fahrzeit).** Zone D mit ihren 67.600 Einwohnern stellt weniger als die Hälfte (43%) der Gesamtnachfrage im Einzugsgebiet. Größte Agglomerationen der Zone sind vor allem die Stadt Eutin mit ihren rd. 17.000 Einwohnern sowie Ratekau, Scharbeutz und Bad Schwartau. Süsel verfügt noch über etwas mehr als 5.000 Einwohner, alle anderen Kommunen dieser Zone haben weniger als 1.500 Einwohner. Während Bad Schwartau mit 1.214 Einwohnen pro Quadratkilometer über den Spitzenplatz in puncto Bevölkerungsdichte im Gesamteinzugsgebiet verfügt (hier zeigt sich die Nähe zur Hansestadt Lübeck!),

liegen alle anderen Kommunen bei maximal 450. Ländlich geprägte Kommunen mit extrem geringer Einwohnerdichte dieser Zone sind Kletkamp und der letzte Teil Fehmarns mit 8 bzw. 5 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Die rd. 121.000 Einwohner der **Zonen C und D** verfügen über einen Anteil von 77% am Gesamteinzugsgebiet des Projektstandortes in Heiligenhafen.

Bezüglich der Angebotselemente des Ferienparks muss der Blick im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch auf die **Altersstruktur** im Einzugsgebiet des Projektstandortes in Heiligenhafen gerichtet werden. Die Abweichungen der Altersstruktur in den Einzugsgebietszonen zum **Landesindex Schleswig-Holsteins** dokumentiert die folgende Tabelle – sie verdeutlicht die genauen Abweichungsgrade der Altersgruppen in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes zum Landesindex.

Altersstruktur im Einzugsgebiet: Vergleich zum Landesindex Schleswig-Holstein (SH = 100%)							
Zone(n)	Alter in Jahren (Angaben indiziert)						
	bis 14	15 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 64	65 - 74	ab 75
A: bis 10 Minuten	71,56%	80,11%	77,25%	88,48%	107,52%	154,61%	130,16%
B: 11-20 Minuten	93,81%	88,99%	86,35%	102,76%	105,37%	114,48%	108,50%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	**87,70%**	**86,55%**	**83,85%**	**98,83%**	**105,96%**	**125,52%**	**114,46%**
C: 21-30 Minuten	84,50%	85,31%	82,15%	96,11%	107,62%	128,46%	118,70%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG	**85,78%**	**85,80%**	**82,83%**	**97,20%**	**106,96%**	**127,28%**	**117,00%**
D: 31-40 Minuten	92,31%	84,89%	84,98%	105,67%	106,14%	118,17%	108,97%
A-D: bis 40 Minuten Gesamteinzugsgebiet	**88,58%**	**85,41%**	**83,75%**	**100,83%**	**106,61%**	**123,38%**	**113,56%**

Markierung	Ausprägung der Abweichungen		
	Bezeichnung	*Indexwert*	*Prozentpunkte*
	stark	mehr als 110%	mehr als +10 Prozentpunkte
	deutlich	105,1 bis 110%	+5,1 bis +10 Prozentpunkte
	leicht bis mittel	101,1 bis 105%	+1,1 bis +5 Prozentpunkte
	nicht / marginal	101 bzw. 99,0%	+/-1 Prozentpunkte
	leicht bis mittel	95 bis 98,9%	-1,1 bis -5 Prozentpunkte
	deutlich	90 bis 94,9%	-5,1 bis -10 Prozentpunkte
	stark	unter 90%	mehr als -10 Prozentpunkte

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.2; eigene Berechnungen

Überrepräsentanzen zum Landesindex Schleswig-Holstein:
- Ab 50-Jährige in allen Zonen, insbesondere ab 65-Jährige
- 40- bis 49-Jährige marginal in Zone B und deutlich in Zone D

Unterrepräsentanzen zum Landesindex Schleswig-Holstein:
- Alle Altersklassen bis 39 Jahren in allen Zonen und deutlich bis stark ausgeprägt
- 40- bis 49-Jährige in den Zonen A bis C, in A stark abweichend

Zusammenfassend ist für das relevante Einzugsgebiet des Projektstandortes in Heiligenhafen hinsichtlich der Altersgruppen Folgendes festzustellen: Es handelt sich um ein vergleichsweise betagtes Umfeld mit deutlicher Prägung durch die älteren Einwohner. Dies ist für ländliche Gebiete nicht ungewöhnlich: Attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze, ÖPNV-Anbindungen, „angesagte" Freizeit-, Shopping- oder Lifestyle-Angebote sowie stabile Internetverbindungen finden sich häufig verdichtet in städtisch geprägten Strukturen. Entsprechend mangelt es an hoher Attraktivität für Familien mit Kindern und alle Einwohner, die in Ausbildung oder Studium sowie im ersten und mindestens zweiten Teil des Berufslebens stehen. Umgekehrt bieten der hohe Naturbezug, die gesunde Seeluft, geringere Beeinträchtigungen durch (Verkehrs-)Lärm oder sonstige Emissionen eine hohe Lebensqualität für alle anspruchsvollen Altersklassen ab 50 Jahren.

Die **Kaufkraft** eines Einzugsgebietes spiegelt das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen wider und liefert unter anderem Rückschlüsse auf die Ausgabebereitschaft der Wohnbevölkerung, der Bundesdurchschnitt beträgt 100%. Die Kaufkraft im Einzugsgebiet Heiligenhafens beträgt rd. 99% und liegt damit in etwa im Bundes- und im marginal darüber angesiedelten Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins. Somit bestehen für die Gewerbebetriebe preispolitische Spielräume, auch im Kontext des deutlich großzügigeren Ausgabeverhaltens von Touristen.

1.2.2 Touristischer Markt

Touristen lassen sich für Freizeitangebote üblicherweise maximal aus einer Entfernung bis zu 30 Minuten Fahrzeit akquirieren, eine adäquate Aufenthaltsdauer vorausgesetzt. Für die geplanten Gewerbeflächen im Ferienpark in Heiligenhafen wird allerdings eine Beschränkung auf die Touristen der Stadt Heiligenhafen vorgenommen. Diese stellen das Haupt-Nachfragepotenzial (zumindest während der Saisonzeiten) dar, das zwingend mobilisiert werden muss.

Heiligenhafen ist hinsichtlich der touristischen Unterkünfte geprägt durch Ferienhäuser und -wohnungen, größter Anbieter ist der Ferienpark. Bis 2015 existierten darüber hinaus vier Hotels (Hotel Stadt Hamburg, Mira Mare, Seestern, Deutsches Haus) und ein Hotel garni (Luises Sporthotel). 2015 eröffnete das Hafenhotel Meereszeiten, 2016 folgten die Bretterbude und das Beach Motel sowie weitere Übernachtungsmöglichkeiten im Dünenpark und im Strand Resort.

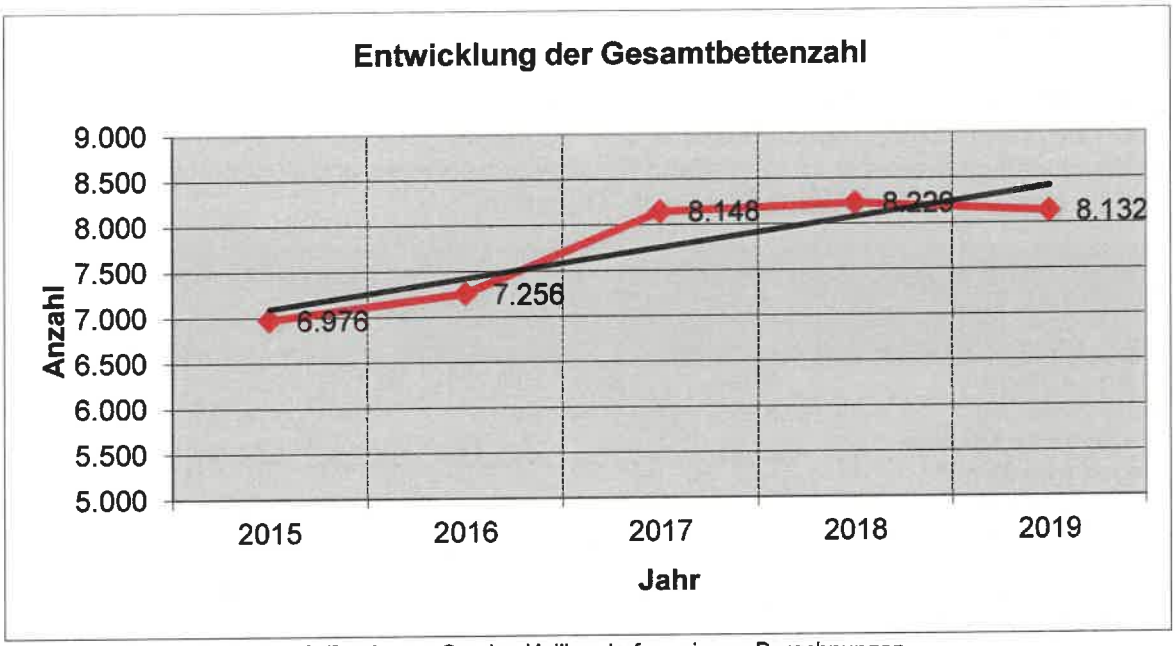
Um zunächst die spezifische Situation Heiligenhafens in den letzten fünf Jahren herauszuarbeiten, wurden die nachstehenden Kennzahlen den Fremdenverkehrsstatistiken „Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein" entnommen:

Kennwerte	Tourismuskennzahlen 2015 bis 2019					Veränderungen 2019 zu 2015
	2015	2016	2017	2018	2019	
Heiligenhafen						
Beherbergungsstätten	20	23	25	30	29	45,00%
Anzahl Betten	1.577	2.004	2.872	6.185	6.256	296,70%
Ankünfte	39.180	54.844	114.894	154.269	161.298	311,68%
Übernachtungen	130.931	183.069	392.805	629.018	677.881	417,74%
Aufenthaltsdauer	3,3	3,3	3,4	4,1	4,2	25,76%
Ostseebäder						
Beherbergungsstätten	980	950	935	935	916	-6,53%
Anzahl Betten	54.029	54.378	55.986	78.162	82.102	51,96%
Ankünfte	1.568.811	1.690.552	1.821.269	2.154.783	2.293.323	46,18%
Übernachtungen	7.354.574	7.762.985	8.346.962	10.306.749	10.916.502	48,43%
Aufenthaltsdauer	4,7	4,6	4,6	4,8	4,8	1,54%
Schleswig-Holstein						
Beherbergungsstätten	3.806	3.690	3.732	3.755	3.685	-3,18%
Anzahl Betten	173.986	174.178	182.393	222.783	233.904	34,44%
Ankünfte	6.099.809	6.367.534	6.757.846	7.430.731	7.737.041	26,84%
Übernachtungen	23.582.150	24.464.691	26.270.116	30.251.579	31.686.602	34,37%
Aufenthaltsdauer	3,9	3,8	3,9	4,1	4,1	5,93%

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.2; eigene Berechnungen

Während die Anzahl der statistisch erfassten Beherbergungsbetriebe in den letzten fünf Jahren landesweit und auch bei den Ostseebädern gesunken ist, hat sich dieser Kennwert in Heiligenhafen deutlich erhöht. Einem deutlichen Zuwachs der Bettenzahl der Ostseebäder und in Schleswig-Holstein steht im gleichen Zeitraum ein nahezu 300%-iger Anstieg in Heiligenhafen gegenüber.
Bei den Ankünften und Übernachtungen folgt Heiligenhafen dem positiven Landestrend und demjenigen der Ostseebäder ebenfalls in stark überproportionalem Maße. So haben sich die Ankünfte in etwa vervierfacht und die Übernachtungen um das 5-Fache gesteigert. Bei den zu den Landeswerten sehr erfolgreichen Ostseebädern wurden "nur" Wachstumsraten von 46% bzw. 48% erzielt. Und auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer erweist sich in Heiligenhafen als deutlich gesteigert - 2015 noch mit 3,3 Tagen etwas unter dem Landeswert angesiedelt, ist sie inzwischen um fast einen Tag gestiegen und liegt nun marginal über dem Durchschnitt Schleswig-Holsteins. Dennoch liegt hier im Vergleich zu den deutlich darüber angesiedelten Ostseebädern ein um einen halben Tag geringerer Aufenthaltswert vor.

Die in Heiligenhafen tatsächlich erfassten Kennzahlen, zu denen allerdings keine Vergleichswerte herangezogen werden können, dokumentieren deutlich die Schwächen der offiziellen Fremdenverkehrsstatistik: Den in Heiligenhafen Ende 2019 tatsächlich vorhandenen 8.132 Betten stehen in der Statistik lediglich 6.256 und somit rd. 23% weniger gegenüber. Im Verlauf der fünf Jahre von 2015 bis 2019 stieg die Bettenzahl in Heiligenhafen unter Einbeziehung auch kleinerer Vermieter um rd. 17% an:



Quellen: HVB GmbH & Co.KG/Tourismus-Service Heiligenhafen; eigene Berechnungen

Aber auch die Ankünfte, Übernachtungen und durchschnittlichen Aufenthaltsdauern sind für Heiligenhafen zu korrigieren, im Verlauf der letzten 10 Jahre haben sie sich wie folgt entwickelt:

Kenn-wert*	Tourismuskennzahlen Heiligenhafen: Tatsächliche Entwicklung 2010 bis 2019										Veränderung 2019 zu 2010
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
AN	67.169	67.976	71.087	73.325	80.593	97.628	121.843	175.554	187.010	192.720	186,92%
ÜN	464.111	457.628	461.349	476.509	498.050	548.156	648.682	804.890	860.156	884.636	90,61%
Ø	6,9	6,7	6,5	6,5	6,2	5,6	5,3	4,6	4,6	4,6	-33,57%

Quellen: HVB GmbH & Co.KG/Tourismus-Service Heiligenhafen; eigene Berechnungen
* AN = Ankünfte; ÜN = Übernachtungen; Ø = Aufenthaltsdauer in Tagen

Die Zahl der touristischen Ankünfte liegt 2019 um das 1,2-Fache, die der Übernachtungen sogar um das 1,3-Fache über den Werten der amtlichen Statistik. Und auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer verdeutlicht die Differenzen: Sie liegt um fast einen halben Tag über dem Wert des Statistikamtes Nord.
Im Verlauf der letzten 10 Jahre haben sich die Ankünfte in Heiligenhafen tatsächlich fast verdreifacht und die Übernachtungen nahezu verdoppelt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich seither zwar um 2,3 Tage reduziert, beträgt aber immer noch 4,6 Tage.

Die äußerst prosperierende touristische Entwicklung Heiligenhafens wird sich positiv auf die geplanten Gewerbeeinheiten im Ferienpark niederschlagen!

1.2.3 Zwischenfazit

Die zusammenfassende Darstellung der Nachfrage durch Einwohner und Touristen in den relevanten Einzugsgebietszonen des geplanten Erweiterungsbaus des Ferienparks in Heiligenhafen zeigt insgesamt positive Ergebnisse und verweist eindrucksvoll auf die Notwendigkeit einer touristischen Prägung:

Gesamt-Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet						
	Bevölkerung		Touristen		Gesamtpotenzial	
Zone(n)	absolut	in % der Zone	absolut	in % der Zone	absolut	in % des Einzugsgebietes
A: bis 10 Minuten	9.894	4,88%	192.720	95,12%	202.614	57,87%
B: 11-20 Minuten	26.133	100,00%		0,00%	26.133	7,46%
A + B: bis 20 Minuten Kerneinzugsgebiet	**36.027**	**15,75%**	**192.720**	**84,25%**	**228.747**	**65,33%**
C: 21 bis 30 Minuten	53.800	100,00%		0,00%	53.800	15,37%
A - C: bis 30 Minuten Erweitertes EZG	**89.827**	**31,79%**	**192.720**	**68,21%**	**282.547**	**80,70%**
D: 31 bis 40 Minuten	67.587	100,00%		0,00%	67.587	19,30%
A - D: bis 40 Minuten Gesamt-EZG	**157.414**	**44,96%**	**192.720**	**55,04%**	**350.134**	**100,00%**
Anteil	**44,96%**		**55,04%**		**100,00%**	

Quellen: s. Quellenangaben unter Punkt 1.2; eigene Berechnungen

Das Gesamt-Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet der Isochronen bis 40 Minuten Fahrzeit von Heiligenhafen umfasst rd. 0,35 Mio. Menschen, darunter rd. 157.000 Einwohner (in den Zonen A bis D) und knapp 193.000 Touristen (= Ankünfte) in Heiligenhafen. Die Einwohner stellen insgesamt einen Anteil von rd. 45%, die Touristen von rd. 55%. Damit besteht eine stabile Nachfrage auch außerhalb der Saisonzeiten.

Von einer weiter prosperierenden Nachfrage im Einzugsgebiet ist nicht zuletzt angesichts der touristischen Aktivitäten auszugehen.

Eine anspruchsvolle Preispolitik lässt sich auch angesichts der Kaufkraft im touristischen Marktsegment durchsetzen - wenn das Produkt stimmt.

Das Gesamtfazit zum Nachfragebedarf über alle Nachfragegruppen aus Einwohnern und Touristen endet positiv!

1.3 Check des relevanten Wettbewerbs

Der Check des relevanten Wettbewerbs dient der Vermeidung bzw. Minimierung von Angebotsüberschneidungen und der Identifizierung der Betriebschancen für die geplanten Gewerbeeinheiten im Freizeitpark Heiligenhafen. Untersucht werden die wichtigsten Anbieter von Kino- und Bowlinganlagen, Supermärkten sowie herausragenden Gastronomieangeboten im konzeptrelevanten Einzugsbereich. Eine umfassende Bestandsaufnahme wird nicht erstellt. Vielmehr dient dieser Check der Darstellung der sich im Markt befindlichen Angebote, die bei der weiteren Projektplanung und insbesondere mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen sind. Die angegebenen Entfernungen zum Projektstandort in Heiligenhafen weisen zum einen die Fahrzeit im Pkw in Minuten (einfache Strecke) und zum anderen die Entfernung in Kilometern aus.

Um den Marktgegebenheiten gerecht zu werden, ist eine kontinuierliche und sorgfältige Beobachtung aller bekannten Anlagen der genannten Freizeitanlagentypen bezüglich ihrer Entwicklung sowie der Planungen erforderlich.

1.3.1 Kinos

In Heiligenhafen selbst existiert am Projektstandort ein kleines Kino mit ca. 70 Plätzen, das im Sommer temporär geöffnet wird und durch die Neubauplanung ersetzt werden soll. Vor diesem Hintergrund erscheint der Ersatz dieser Freizeitanlage im Neubau des Ferienparks sinnvoll. Im Umfeld Heiligenhafens befinden sich folgende Kinos am Markt:

Wettbewerb: Kinos				
Nr.	Standort	Entfernung		Relevante Eckdaten
		Min.	km	
1.	**Lichtblick Filmtheater** Schuhstraße 97 23758 Oldenburg in Holstein	12	14	Säle/Leinwände/Screens: 2 Sitzplätze: 198 (139 + 59) Gastronomie: Foyer-Lounge
2.	**Burg Filmtheater Fehmarn** Breite Straße 13a 23769 Fehmarn	21	22	Säle/Leinwände/Screens: 1 Sitzplätze: 171 Programmkino
3.	**Kinocenter vor dem Kremper Tor und Kommunales Kino KoKi** Vor dem Kremper Tor 5 23730 Neustadt in Holstein	24	36	Säle/Leinwände/Screens: 3 Sitzplätze: 240 (130 + 59 + 51) Gastronomie vorhanden
4.	**Filmbühne Grömitz** Kirchenstraße 27-29 23743 Grömitz	29	34	Säle/Leinwände/Screens: 1 Sitzplätze: 210 Gastronomie vorhanden
5.	**Binchen Kommunales Kino Eutin** Albert-Mahlstedt-Straße 2a 23701 Eutin	40	53	Säle/Leinwände/Screens: 1 Sitzplätze: Ohne Angaben Gastronomie vorhanden

Wettbewerb: Kinos				
Nr.	Standort	Entfernung Min.	Entfernung km	Relevante Eckdaten
6.	**Kino Movie Star** Eutiner Ring 14 23611 Bad Schwartau	40	61	Säle/Leinwände/Screens: 4 Sitzplätze: 650
7.	**Cine Royal** Königstraßenpassage 1 23701 Eutin	41	53	Säle/Leinwände/Screens: 2 Sitzplätze: 210
8.	**Open Air Kino im Kurpark Malente** Bahnhofstraße 4a 23714 Malente	42	45	Säle/Leinwände/Screens: 1 Sitzplätze: Können reserviert werden Saisonales Picknick-Event
9.	**Astra Filmtheater Plön** Lange Straße 17 24306 Plön	46	53	Säle/Leinwände/Screens: 1 Sitzplätze: 174 Programmkino

Das Wettbewerbsumfeld im Marktsegment der Kinos ist mit 9 Anbietern (davon ein Open-Air-Kino) übersichtlich, das nächstgelegene befindet sich in Oldenburg in Holstein. Insgesamt 4 Kinos liegen im Einzugsgebiet bis 30 Minuten Fahrzeit, alle übrigen sind mehr als 40 Minuten entfernt. Somit kann ein kleines Kino am Projektstandort als Ersatz für das bestehende durchaus einen sinnvollen Angebotsbaustein darstellen.

1.3.2 Bowlinganlagen

Auch in Bezug auf Bowlingbahnen wurden in Heiligenhafen keine Mitbewerber identifiziert, sodass auch die Abdeckung dieses Freizeitanlagensegmentes im Neubau des Ferienparks sinnvoll erscheint. Im Umfeld Heiligenhafens befinden sich folgende Bowlinganlagen am Markt:

Wettbewerb: Bowling				
Nr.	Standort	Entfernung Min.	Entfernung km	Relevante Eckdaten
1.	**Kegel- und Bowlingcenter** Göhler Straße 54 23758 Oldenburg in Holstein	13	13	Bowling: 4 Bahnen Kegeln: 4 Bahnen Dartbereich und Gastronomie
2.	**Happy Sport, Happy Bowling – Das Herz von Sierksdorf** Am Fahrenkrog 12 23730 Sierksdorf	28	42	Bowling: 8 Bahnen Billard und Dart Gastronomie: Restaurant und Bar
3.	**Beach and Bowl** Lindenplatz 1 24217 Höhndorf	43	54	Bowling: 8 Bahnen Pool-Billard und Electronic Dart Gastronomie: Beach-Lounge und Restaurant

Lediglich 3 Anbieter aus dem Segment Bowling erweisen sich im Umfeld Heiligenhafens als nennenswert, der nächste (und wenig attraktive) Mitbewerber befindet sich in

Oldenburg in Holstein. Die Anlage in Sierksdorf befindet sich noch im relevanten Einzugsbereich bis 30 Minuten Fahrtzeit und die attraktivste Einrichtung ist bereits mehr als 40 Minuten Fahrzeit entfernt. Somit bestehen auch für eine geplante Bowlinganlage Chancen, sich im Ferienpark in Heiligenhafen zu etablieren.

1.3.3 Supermärkte

In Heiligenhafen befinden sich Filialen diverser Discounter sowie kleine Supermärkte, nicht jedoch im fußläufigen Bereich des Ferienparks. Die Zuordnung eines solchen Handelsangebotes zum Ferienpark bietet sich daher an.

1.3.4 Ausgewählte Gastronomieangebote

Das gastronomische Angebot in Heiligenhafen wird mit Frische und Regionalität beworben, wie überall an der Ostseeküste insbesondere Fischgerichte. Auf der Internetseite https://www.heiligenhafen-touristik.de/genuss-erleben/restaurants/ sind in der Stadt Heiligenhafen sieben Restaurants aufgeführt. Eigene Recherchen ergaben darüber hinaus weitere 20 Restaurants in Heiligenhafen und bis zu einer Entfernung von 12 Kilometern. Darüber hinaus wurden 4 Imbissbetriebe, und weitere je 9 Cafés/Bäckereien/Eisdielen sowie Kneipen identifiziert. Eine Sky-Bar über den Dächern Heiligenhafen existiert derzeit (noch) nicht.

Am Mikrostandort des Ferienparks sind Gastronomieeinheiten rar gesät, insofern erscheinen die geplanten Einheiten im Ferienpark inklusive des Highlights einer Sky-Bar sinnvoll.

1.3.5 Zwischenfazit

Die ausgewählten Gewerbeangebote des geplanten Erweiterungsbaus des Ferienparks in Heiligenhafen treffen am Mikrostrandort nicht und auch in der Marktbetrachtung auf nicht nennenswerte Konkurrenzbezüge. Vor diesem Hintergrund ist das Gewerbemix als verträglich einzustufen.

2. Wirtschaftlichkeitsanalyse

2.1 Determinanten der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Ferienparks in Heiligenhafen durchgeführten Berechnungen basieren unter anderem auf:

- den in Kapitel 1. dokumentierten Grundlagen,
- den tatsächlichen, in Heiligenhafen vorgefundenen Rahmenbedingungen,
- den durch die Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH sowie den Architekten zugelieferten Daten und Unterlagen sowie
- den zugrunde liegenden Marktdaten sowie gutachterlichen Erfahrungswerten.

Zum besseren Verständnis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen erfolgt an dieser Stelle die Erläuterung der wesentlichen Berechnungsparameter.

2.1.1 Konzeptionelle Rahmendaten

Am Standort des Ferienparks in Heiligenhafen sollen Gewerbeeinheiten (darunter im Erdgeschoss (EG) Kino/Veranstaltungssaal, Bowling, Gastronomie, Supermarkt und im 9. Obergeschoss (OG) Sky-Bar mit Tagungsräumen) entstehen, die sowohl Feriengästen als auch Einwohnern der Stadt Heiligenhafen zur Verfügung stehen und verpachtet werden. Für diese Angebote sind Pkw-Stellplätze nachzuweisen, die im derzeitigen Straßenraum nicht hergestellt werden können.

Folgende **Angebote und Ausstattungsmerkmale** sind am Projektstandort in Heiligenhafen geplant:

Erdgeschoss

- **Kino** mit Filmraum (1 Screen, 160 Sitzplätze, als Multifunktionssaal für Veranstaltungen nutzbar), Halle/Kasse/WC, Garderobe/Lager (anteiliger Stellplatzbedarf: 16 Einheiten)
- **Bowling** mit 3-Doppelbahnen, 6 Billard-Tischen, Dartspiel, Schuhverleih, Gastronomie, WC-Anlagen und Lager (anteiliger Stellplatzbedarf: 29 Einheiten)
- **Restaurant** mit Gastraum, WC-Anlagen sowie Nebenräumen, Küche, Lager, Müll (anteiliger Stellplatzbedarf: 10 Einheiten)
- **Imbiss** mit Verkaufs- und Sitzbereich, Nebenräumen und WC-Anlage (anteiliger Stellplatzbedarf: 4 Einheiten)
- **Supermarkt** mit Verkaufs- und Lagerflächen, Anlieferung, Lager, Personalräumen (anteiliger Stellplatzbedarf: 5 Einheiten)
- **2 Gewerbeflächen/Läden**, jeweils mit Verkaufs- und Nebenräumen (anteiliger Stellplatzbedarf: 3 + 4 = 7 Einheiten)

- **Nebenflächen** zur Bewirtschaftung der Immobilie für Hausmeister, Technik, ZBV, Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle sowie Treppenhäuser (anteiliger Stellplatzbedarf: 3 Einheiten)

9. Obergeschoss

- **Sky-Bar** mit Gastraum, Veranstaltungsraum, WC-Anlagen sowie Nebenräumen, Küche, Lager, Müll im Innenbereich und attraktiver Dachterrasse mit Seeblick im Außenbereich (anteiliger Stellplatzbedarf: 17 Einheiten)

Im Einzelnen weisen die aktuellen **Flächen- und Investitionskostenschätzungen** (Kostengruppen 300 „Bauwerk - Baukonstruktion" und 400 „Bauwerk - Technische Gebäudeausstattung", netto), erarbeitet durch das Architekturbüro Gollus, Heiligenhafen, für die Gewerbeeinheiten zuzüglich der notwendigen, anteiligen Tiefgaragen(TG)-Stellplätze folgende Kennwerte aus:

Funktionsbereiche	Nutzflächen (NGF) in m²	Invest: Kostenschätzung vom 08.06.2020 (netto)
Erdgeschoss, davon	***3.560,01***	***8.188.000,00 €***
Kino	508,57	1.169.707,71 €
Bowling	1.005,80	2.313.333,50 €
Restaurant	507,19	1.166.533,72 €
Imbiss	167,94	386.260,91 €
Supermarkt	296,26	681.396,09 €
Gewerbe/Laden 1	145,68	335.063,06 €
Gewerbe/Laden 2	123,49	284.026,20 €
Nebenflächen	805,08	1.851.678,80 €
9. Obergeschoss, davon	**876,94**	**1.575.580,00 €**
Sky-Bar	876,94	1.575.580,00 €
Gewerbe Gesamt	**4.436,95**	**9.763.580,00 €**
Zzgl. anteilig 91 von 189 TG-Stellplätze	***2.817,30***	***4.066.737,04 €***
Gesamt	**7.254,25**	**13.830.317,04 €**

Für die Realisierung der Gewerbeflächen, die neben den Touristen auch den Bürgern Heiligenhafens zugutekommen sollen, sind inklusive anteiliger Tiefgaragen-Stellplätze rd. 13,83 Mio. EUR an Investitionskosten aufzuwenden - allein die Kapitalkosten hierfür belaufen auf rd. 500 TEUR pro Jahr. Die Flächen sollen verpachtet werden, die Mieteinnahmen müssten zumindest die Kapitalkosten decken. Dies erfordert einen durchschnittlichen Mietzins von rd. 15 EUR pro m², der am Standort über alle Flächen nicht zu erwirtschaften ist. Um die Investition abzusichern ist somit der Bau von Ferienwohnungen im Zusammenhang mit den Gewerbeeinheiten und der Tiefgarage notwendig. Die Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH ermittelte hierfür ein Erfordernis von ca. 95 Ferienwohnungen bzw. rd. 210 Betten. Für den Investor und Betreiber der Gesamtimmobilie wird durch diese Maßnahme ein Grundumsatz erzielt, der die wirtschaftlichen Risiken aus der Erstellung der reinen Gewerbeeinheiten mit anteiliger Tiefgarage mindert, da sich diese im Kontext des vergleichsweise hohen Invests

voraussichtlich nicht kostendeckend vermieten lassen. Der Ertrag aus dem Verkauf der Wohnungen wird benötigt, damit der gewerbliche Teil, der jedoch unbedingt für das Gesamtkonzept benötigt wird und für die Stadt Heiligenhafen sehr wichtig ist, überhaupt gebaut und im Anschluss zu wirtschaftlich tragbaren Konditionen an die Pächter übergeben werden kann.

Die Projektplanung sieht ergänzend zu den Gewerbeflächen und der anteiligen Tiefgarage entsprechend 95 **Ferien-Wohneinheiten** mit rd. 210 Betten vor, die sich in gestaffelter Bauweise über 8 Etagen (1. bis 8. Obergeschoss) des Gesamtgebäudes erstrecken und ebenfalls anteilige Plätze in der Tiefgarage erfordern:

Funktionsbereiche	Nutzflächen (NGF) in m²	Invest: Kostenschätzung vom 08.06.2020 (netto)
Ferienwohnungen		
1. OG	1.612,34	2.260.080,93 €
2. OG	1.612,34	2.260.080,93 €
3. OG	1.155,21	1.619.303,68 €
4. OG	1.155,21	1.619.303,68 €
5. OG	1.155,21	1.619.303,68 €
6. OG	993,51	1.392.642,37 €
7. OG	993,51	1.392.642,37 €
8. OG	993,51	1.392.642,37 €
Ferienwohnungen Gesamt	**9.670,84**	**13.556.000,00 €**
Zzgl. anteilig 98 von 189 TG-Stellplätze	***3.034,01***	***4.379.562,96 €***
Gesamt	**12.704,85**	**17.935.562,96 €**

Für die Errichtung der zur Finanzierung der Gewerbeeinheiten notwendigen Ferienwohnungen inklusive der erforderlichen, anteiligen Tiefgaragen-Stellplätze ist ein Zusatzinvest in Höhe von rd. 17,94 Mio. EUR notwendig.

Die Gesamtbilanz der geplanten Erweiterungsmaßnahme für den Ferienpark in Heiligenhafen zeigt folgende Flächen und Investitionssummen:

Funktionsbereiche	Nutzflächen (NGF) in m²		Invest: Kostenschätzung vom 08.06.2020 (netto)	
	absolut	in %	absolut	in %
Gewerbe inkl. TG-Stellplätzen	7.254,25	36,35%	13.830.317,04 €	43,54%
Ferienwohnungen inkl. TG-Stellplätzen	12.704,85	63,65%	17.935.562,96 €	56,46%
Gesamt-Invest	**19.959,10**	**100,00%**	**31.765.880,00 €**	**100,00%**

Die Gewerbeflächen beanspruchen lediglich rd. 36% der Gesamtflächen, erfordern hierfür mit rd. 44% jedoch ein überproportional hohes Invest!

2.1.2 Saison- und Öffnungszeiten

Grundlage sämtlicher Überlegungen und Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit von Tourismus- und Freizeitangeboten bilden in touristischen Zielgebieten wie Heiligenhafen die Saisonzeiten. Diese gestalten sich wie folgt:

Saisonzeiten	Tage
Hauptsaison	105
Zwischensaison	60
Nebensaison	200
Gesamt	**365**

Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass alle Bereiche des Erweiterungsbaus des Ferienparks in Heiligenhafen an 365 Tagen pro Jahr betrieben werden, die Gewerbetriebe jedoch mit saisonal variierenden Öffnungszeiten. Unter anderem ist bei Geschäften / Ladenlokalen das sonntägliche Verkaufsverbot zwischen November und März zu beachten. Für Kino und Bowling sind nutzungsabhängig Öffnungszeiten an Wochentagen erst ab Nachmittag realistisch. Aufgrund der angestrebten Verpachtungssituation sind die detaillierten Öffnungszeiten der Gewerbebetriebe im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie jedoch irrelevant.

2.2 Erlöse und Kosten

Die Erlöse und Kosten in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen beruhen auf den zugrunde liegenden, aktuellen Marktdaten, Benchmarks sowie gutachterlichen Erfahrungswerten. Die Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH vorgelegten wirtschaftlichen Eckdaten für den Erweiterungsbau zudem auf Plausibilität geprüft und - sofern notwendig - in modifizierter Form in die Berechnungen eingestellt.

Bei allen im Folgenden aufgeführten Beträgen handelt es sich, sofern nicht gesondert aufgeführt, um Netto-Beträge. Die Erlöse werden jährlich um 2% gesteigert.

2.2.1 Erlöse nach Erlösarten

Für die **Gewerbeeinheiten** im Erdgeschoss des geplanten Erweiterungsbaus am Ferienpark in Heiligenhafen wurden von der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH folgende Pachtansätze (netto, kalt) zugrunde gelegt, die durch die Gutachter auf Plausibilität geprüft wurden und wie folgt zu kommentieren sind:

Funktionsbereich	Pacht p.a.	NGF (m²)	Pacht pro m²	Kommentar
Kino	25.000,00 €	508,57	4,10 €	Realistisch, ggf. auf 5,00 EUR steigerbar.
Bowling	50.000,00 €	1.005,80	4,14 €	Realistisch, insbesondere ab 3. Betriebsjahr.
Restaurant	50.000,00 €	507,19	8,22 €	Realistische Ansätze, ggf. auch als Umsatz-
Imbiss	24.000,00 €	167,94	11,91 €	pacht (10-12%) denkbar.
Supermarkt	30.000,00 €	296,26	8,44 €	Sehr verträgliche Ansätze, gerade in Betrach-
Gewerbe/Laden 1	21.000,00 €	145,68	12,01 €	tung des zu erwartenden Umsatzes pro m²,
Gewerbe/Laden 2	21.000,00 €	123,49	14,17 €	auch bei den kleinen Einheiten.
Sky-Bar	48.000,00 €	876,94	4,56 €	Realistisch, ggf. auf 6,00 EUR steigerbar.
Gesamt	**269.000,00 €**	**4.436,95**	**5,05 €**	Insgesamt moderat und steigerbar.

Die vorgelegten Pachtansätze werden unverändert in die nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen eingestellt.

Für die **Ferienwohnungen**, die - wie zuvor erläutert - zur Finanzierung der Gewerbeeinheiten beitragen müssen, wurde ebenfalls eine differenzierte und nach Saisonzeiten aufgeschlüsselte Erlösberechnung vorgelegt:

Saisonzeiten	Tage	Einheiten	Tagespreis	Belegungstage absolut	Belegungstage in %	Zwischensumme
Typ 3 (3 - 4 Personen)						
Hauptsaison	105	57	160,00 €	75	71,43%	684.000,00 €
Zwischensaison	60	57	110,00 €	40	66,67%	250.800,00 €
Nebensaison	200	57	75,00 €	50	25,00%	213.750,00 €
Gesamt	**365**	**57**	**122,12 €**	**165**	**45,21%**	**1.148.550,00 €**
Typ 2 (2 -3 Personen)						
Hauptsaison	105	37	125,00 €	75	71,43%	346.875,00 €
Zwischensaison	60	37	95,00 €	38	63,33%	133.570,00 €
Nebensaison	200	37	65,00 €	42	21,00%	101.010,00 €
Gesamt	**365**	**37**	**101,39 €**	**155**	**42,47%**	**581.455,00 €**
Typ 1 (1 -2 Personen)						
Hauptsaison	105	1	105,00 €	65	61,90%	6.825,00 €
Zwischensaison	60	1	85,00 €	36	60,00%	3.060,00 €
Nebensaison	200	1	60,00 €	34	17,00%	2.040,00 €
Gesamt	**365**	**1**	**88,33 €**	**135**	**36,99%**	**11.925,00 €**
Zusammenfassung der Ergebnisse						
Gesamterlöse						**1.741.930,00 €**

Auch die Erlöse aus der Vermietung der geplanten 95 Wohneinheiten wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität geprüft. Die Ansätze sind durchgehend konservativ-realistisch und werden in die weiterführenden Berechnungen übernommen.

2.2.2 Kosten nach Kostenarten

Wareneinsatz

Kostenansätze für den Wareneinstand werden aufgrund der Verpachtung der Gewerbeeinheiten nicht in die Berechnungen eingestellt. Für die Ferienwohnungen fallen keine Wareneinsätze an.

Betriebskosten

Einen der umfangreichsten Blöcke bei den Betriebskosten stellen die **Personalkosten** dar. Aufgrund der Verpachtung der Gewerbeeinheiten werden Personalkosten hierfür nur anteilig für Verwaltung, Unterhalt und Wartung von Tiefgarage (50% Verwaltung und Hausmeister) in die Berechnungen eingestellt. Der von der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH vorgelegte Personalbedarf in Vollzeit-Äquivalenten (VZÄ) wurde um jeweils 1,5 Verwaltungs- und Hausmeisterstellen ergänzt und wie folgt in die Berechnungen eingestellt.

Mitarbeiterbedarf Erweiterung Ferienpark Heiligenhafen	
Profitcenter	Anzahl Mitarbeiter (VZÄ)
Verwaltung (50% anteilig für Gewerbeeinheiten)	1,5
Hausmeister (50% anteilig für Gewerbeeinheiten)	1,5
Rezeption und Buchung	4,0
Reinigung	10,0
Wäscheservice	6,0
Gesamtbedarf	**23,0**

Da die Personalkosten für Reinigung und Wäscheservice über die jeweiligen Vermieter zu entrichten sind (und durch entsprechende Dienstleistungen wiederum von den Gästen in Form von Endreinigung, Wäschepaket etc. gezahlt werden), fallen neben den Personalkosten für Verwaltung und Hausmeister lediglich noch diejenigen für Rezeption und Buchung (im Bereich Ferienwohnungen) an. Die Personalkosten orientieren sich an den gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht und den Arbeitszeitgesetzen sowie den Erfahrungen im laufenden Betrieb vergleichbarer Immobilien. Fehlzeiten wurden nach Erfahrungswerten berücksichtigt.

Energiekosten bezeichnen die Kosten für Wasser, Abwasser, Wärme und Strom nach den in Heiligenhafen maßgeblichen Abgabepreisen bzw. Referenzwerten. Die anteiligen Energiekosten der Gewerbeeinheiten werden auf die Mieter umgelegt und fallen als Erstattungsposition unter die Erlöse.

Der Aufwand für **Instandhaltung** wurde als eigenständige Position in die Berechnungen eingestellt, um für die Notwendigkeiten zu sensibilisieren. Der Aufwand wird unter

Berücksichtigung der Gewährleistungsfristen zunächst mit 0,5% vom Invest in Ansatz gebracht. Entsprechend des zunehmenden Alters und des im Zeitablauf veränderten Pflegezustandes der Anlage sind zu einem späteren Zeitpunkt mit 1,5% höhere Kosten einzustellen.

Der **Betriebsaufwand** bezeichnet Kosten für Betriebsmittel, Werkstattbedarf, Versicherungen etc. Diese werden nach Erfahrungswerten in die Berechnungen eingestellt.

Die Position **Verwaltung, Sonstiges** beinhaltet unter anderem Kosten für Buchhaltung, Bürobedarf und Kommunikation, Aus- und Fortbildung, etc. Auch diese Kosten werden mit aktuellen Erfahrungswerten in Ansatz gebracht.

Marketingkosten, die sich im Wesentlichen auf die Kosten für Kommunikationsmaßnahmen, wie Werbung und Verkaufsförderung, beziehen, werden nicht in Ansatz gebracht, da auf eine bereits bestehende Struktur zurückgegriffen werden kann.

Kalkulatorische Kosten

Die **Investitionskosten** wurden, wie bereits dargestellt, durch das Architekturbüro Gollus auf Basis des entwickelten Konzeptes für die Kostengruppen 300 und 400 grob überschlägig geschätzt. Dabei ist zu beachten, dass die errechneten Investitionskosten aufgrund der derzeit nicht einschätzbaren Entwicklung im Baugewerbe Abweichungsgrade von bis zu 30% aufweisen können! Insgesamt ergibt sich für den geplanten Erweiterungsbau des Ferienparks in Heiligenhafen folgendes Netto-Invest:

Funktionsbereiche	Invest: Kostenschätzung vom 08.06.2020 (netto)
Gewerbe inkl. TG-Stellplätzen	13.830.317,04 €
Ferienwohnungen inkl. TG-Stellplätzen	17.935.562,96 €
Gesamt-Invest	**31.765.880,00 €**

Zinsen für Fremdkapital: Es wird davon ausgegangen, dass die Finanzierung der Baumaßnahme zu 70% durch Fremdkapital erfolgt. Hierfür wurden auf Basis der Betreiberangaben 1,5% p.a. für eine Laufzeit von 20 Jahren zugrunde gelegt, die Tilgungsraten wurden mit 3% p.a. berücksichtigt.

Funktionsbereiche	Investitionskosten gesamt (netto)	70% Fremd-finanzierung	30% Eigenanteil
Gewerbe inkl. TG-Stellplätzen	13.830.317,04 €	9.681.221,93	4.149.095,11
Ferienwohnungen inkl. TG-Stellplätzen	17.935.562,96 €	12.554.894,07	5.380.668,89
Gesamt-Invest	**31.765.880,00 €**	**22.236.116,00**	**9.529.764,00**

Zu den nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu ermittelnden Kosten gehören auch die **Abschreibungen**, die nach der Nutzungsdauer gleichmäßig zu bemessen sind. Voraussetzung ist die vollständige Bewertung des Anlagevermögens. Die Ermittlung der Abschreibungen orientiert sich an der voraussichtlichen durchschnittlichen Nutzungsdauer der Anlagegüter. Für die Erweiterung des Ferienparks sind die Abschreibung mit 50 Jahren und somit 2% zu berücksichtigen. Da es sich hierbei um eine bilanzielle Position handelt, werden die Abschreibungen in der Deckungsbeitragsrechnung nicht aufgeführt.

2.3 Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Für die beiden Betriebsteile Gewerbeeinheiten und Ferienwohnungen im Ferienpark Heiligenhafen wird die Deckungsbeitragsrechnung in einer realistischen Variante bis zum Deckungsbeitrag II unter Berücksichtigung der Zins- und Tilgungszahlungen durchgeführt. Die im Vorgang erläuterten Eckdaten beziehen sich auf die ersten fünf Betriebsjahre, beginnend mit dem ersten abgeschlossenen Betriebsjahr nach Realisierung des Neubaus. Kostensteigerungen bewegen sich bei 2% pro Jahr.

Neubau am Ferienpark Heiligenhafen: Kosten-/Erlösrechnung 1. abgeschlossenes Betriebsjahr (Beträge netto in TEUR)				
Kennwerte	Gewerbe-einheiten	Kennwerte	Ferien-wohnungen	Gesamt-immobilie
Erlöse	**282,5**	**Erlöse**	**1.741,9**	**2.024,4**
Pachteinnahmen	269,0	Einnahmen aus FeWos	1.741,9	2.010,9
Kino	*25,0*	*Typ 3*	*1.148,6*	
Bowling	*50,0*	*Typ 2*	*581,5*	
Restaurant	*50,0*	*Typ 1*	*11,9*	
Imbiss	*24,0*			
Supermarkt	*30,0*			
Gewerbe/Laden 1	*21,0*			
Gewerbe/Laden 2	*21,0*			
Sky-Bar	*48,0*			
Erstattung Energiekosten	13,5	Erstattung Energiekosten		13,5
./. Betriebskosten	**-152,6**	**./. Betriebskosten**	**-390,4**	**-543,0**
Personal	-47,1	Personal	-167,9	-215,0
Energiekosten	-13,5	Energiekosten	-87,1	-100,5
Instandhaltung	-69,2	Instandhaltung	-89,7	-158,8
Betriebsaufwand	-12,1	Betriebsaufwand	-24,2	-36,3
Verwaltung, Sonstiges	-10,8	Verwaltung, Sonstiges	-21,5	-32,3
= Deckungsbeitrag I	**129,9**	**= Deckungsbeitrag I**	**1.351,5**	**1.481,4**
./. Kalkulatorische Kosten	**-505,5**	**./. Kalkulatorische Kosten**	**-655,6**	**-1.161,1**
Zinsen Fremdkapital	-145,2	Zinsen Fremdkapital	-188,3	-333,5
Tilgung	-360,3	Tilgung	-467,2	-827,5
= Deckungsbeitrag II	**-375,6**	**= Deckungsbeitrag II**	**695,9**	**320,3**

Die Berechnung dokumentiert für das **1. abgeschlossene Betriebsjahr**, dass die in Heiligenhafen benötigten **Gewerbeeinheiten** zwar ein positives Betriebsergebnis,

nicht jedoch ein entsprechendes Gesamtergebnis erwirtschaften: Der Deckungsbeitrag II weist einen Fehlbetrag von rd. -376 TEUR aus.

Dem gegenüber erweisen sich die **Ferienwohnungen** erwartungsgemäß als wirtschaftlich, auch unter Einbeziehung der Zins- und Tilgungskosten.

Im **Gesamtergebnis** dokumentiert sich, dass der Fehlbetrag der Gewerbeeinheiten durch die Ferienwohnungen ausgeglichen werden kann.

Der **dynamische Kosten-/Erlösverlauf** der ersten fünf Betriebsjahre wird im Folgenden zunächst für die **Gewerbeeinheiten** dargestellt:

Gewerbebetriebe: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR) Realistische Variante: 1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	1. BJ	2. BJ	3. BJ	4. BJ	5. BJ
Erlöse	**282,5**	**288,1**	**293,9**	**299,7**	**305,7**
Pachteinnahmen	269,0	274,4	279,9	285,5	291,2
Kino	*25,0*	*25,5*	*26,0*	*26,5*	*27,1*
Bowling	*50,0*	*51,0*	*52,0*	*53,1*	*54,1*
Restaurant	*50,0*	*51,0*	*52,0*	*53,1*	*54,1*
Imbiss	*24,0*	*24,5*	*25,0*	*25,5*	*26,0*
Supermarkt	*30,0*	*30,6*	*31,2*	*31,8*	*32,5*
Gewerbe/Laden 1	*21,0*	*21,4*	*21,8*	*22,3*	*22,7*
Gewerbe/Laden 2	*21,0*	*21,4*	*21,8*	*22,3*	*22,7*
Sky-Bar	*48,0*	*49,0*	*49,9*	*50,9*	*52,0*
Erstattung Energiekosten	13,5	13,7	14,0	14,3	14,6
./. Betriebskosten	**-152,6**	**-107,6**	**-249,4**	**-254,4**	**-259,5**
Personal	-47,1	-48,0	-49,0	-50,0	-51,0
Energiekosten	-13,5	-13,7	-14,0	-14,3	-14,6
Instandhaltung	-69,2	-70,5	-211,6	-215,8	-220,2
Betriebsaufwand	-12,1	-12,3	-12,6	-12,8	-13,1
Verwaltung, Sonstiges	-10,8	-11,0	-11,2	-11,4	-11,6
= Deckungsbeitrag I	**129,9**	**180,5**	**44,5**	**45,4**	**46,3**
./. Kalkulatorische Kosten	**-505,5**	**-510,9**	**-516,5**	**-522,2**	**-528,1**
Zinsen Fremdkapital	-145,2	-139,8	-134,2	-128,5	-122,6
Tilgung	-360,3	-371,1	-382,2	-393,7	-405,5
= Deckungsbeitrag II	**-375,6**	**-330,4**	**-472,0**	**-476,9**	**-481,9**

Die Berechnungen zeigen, dass das Defizit der Gewerbeeinheiten im Zeitablauf weiter zunehmen wird. Wesentlicher Grund hierfür ist die Erhöhung der Instandhaltungskosten von 0,5% auf 1,5% im 3. Betriebsjahr.

Entsprechend steigt die Notwendigkeit einer Quersubventionierung durch die **Ferienwohnungen,** deren dynamische Entwicklung über 5 Jahre die nachstehende Tabelle dokumentiert:

Ferienwohnungen: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR) Realistische Variante: 1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	**1. BJ**	**2. BJ**	**3. BJ**	**4. BJ**	**5. BJ**
Erlöse	**1.741,9**	**1.776,8**	**1.812,3**	**1.848,6**	**1.885,5**
Pachteinnahmen	1.741,9	1.776,8	1.812,3	1.848,6	1.885,5
Typ 3	*1.148,6*	*1.171,5*	*1.195,0*	*1.218,9*	*1.243,2*
Typ 2	*581,5*	*593,1*	*604,9*	*617,0*	*629,4*
Typ 1	*11,9*	*12,2*	*12,4*	*12,7*	*12,9*
./. Betriebskosten	**-390,4**	**-398,3**	**-587,3**	**-599,1**	**-611,1**
Personal	-167,9	-171,3	-174,7	-178,2	-181,8
Energiekosten	-87,1	-88,8	-90,6	-92,4	-94,3
Instandhaltung	-89,7	-91,5	-274,4	-279,9	-285,5
Betriebsaufwand	-24,2	-24,7	-25,2	-25,7	-26,2
Verwaltung, Sonstiges	-21,5	-22,0	-22,4	-22,8	-23,3
= Deckungsbeitrag I	**1.351,5**	**1.378,5**	**1.225,0**	**1.249,5**	**1.274,5**
./. Kalkulatorische Kosten	**-655,6**	**-662,6**	**-669,8**	**-677,2**	**-684,9**
Zinsen Fremdkapital	-188,3	-181,3	-174,1	-166,7	-159,0
Tilgung	-467,2	-481,3	-495,7	-510,6	-525,9
= Deckungsbeitrag II	**695,9**	**715,9**	**555,2**	**572,2**	**589,6**

Auch die Ferienwohnungen weisen im 3. Betriebsjahr aufgrund der höheren Instandhaltungskosten geringere Deckungsbeiträge als im Vorjahr aus. Hier zeigt sich dann jedoch eine wieder steigende Tendenz.

In der Zusammenfassung der Ergebnisse für die **Gesamtimmobilie** aus Gewerbeeinheiten und Ferienwohnungen dokumentiert sich der Kosten-/Erlösverlauf der ersten 5 Betriebsjahre wie folgt:

Gesamtimmobilie: Dynamische Kosten-/Erlösrechnung (Beträge netto in TEUR) Realistische Variante: 1. bis 5. Betriebsjahr (BJ)					
Kennwerte	**1. BJ**	**2. BJ**	**3. BJ**	**4. BJ**	**5. BJ**
Erlöse	**2.024,4**	**2.064,9**	**2.106,2**	2.148,3	2.191,2
Pachte-/Mieteinnahmen	2.010,9	2.051,2	2.092,2	2.134,1	2.176,7
Erstattung Energiekosten	13,5	13,7	14,0	14,3	14,6
./. Betriebskosten	**-543,0**	**-505,9**	**-836,7**	**-853,5**	**-870,6**
Personal	-215,0	-219,3	-223,7	-228,2	-232,8
Energiekosten	-100,5	-102,5	-104,6	-106,7	-108,9
Instandhaltung	-158,8	-162,0	-486,0	-495,7	-505,7
Betriebsaufwand	-36,3	-37,0	-37,8	-38,5	-39,3
Verwaltung, Sonstiges	-32,3	-33,0	-33,6	-34,2	-34,9
= Deckungsbeitrag I	**1.481,4**	**1.559,0**	**1.269,5**	**1.294,9**	**1.320,8**
./. Kalkulatorische Kosten	**-1.161,1**	**-1.173,5**	**-1.186,3**	**-1.199,4**	**-1.213,0**
Zinsen Fremdkapital	-333,5	-321,1	-308,3	-295,2	-281,6
Tilgung	-827,5	-852,4	-877,9	-904,3	-931,4
= Deckungsbeitrag II	**320,3**	**385,5**	**83,2**	**95,3**	**107,7**

Die zusammenfassende Darstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Gesamtimmobilie des Erweiterungsbaus am Ferienpark in Heiligenhafen zeigt zum einen

die Notwendigkeit der Errichtung der Ferienwohnungen zur Quersubventionierung der Gewerbeeinheiten. Zum anderen wird auch deutlich, dass eine Reduzierung der Anzahl der Ferienwohnungen nicht möglich ist, da in diesem Fall kein positiver Deckungsbeitrag II für die Gesamtimmobilie erwirtschaftet werden kann.

In diesem Kontext ist auch darauf hinzuweisen, dass in die Berechnungen keine Eigenkapitalrendite für den Investor eingestellt wurde.

Wenn also in Heiligenhafen am Standort des Ferienparks die erwünschte Infrastruktur aus Kino, Veranstaltungsräumen, Bowling, Supermarkt etc. entstehen soll, die nicht nur den Touristen sondern darüber hinaus auch ganzjährig den Einwohnern der Stadt Heiligenhafen zur Versorgung dienen soll, so ist deren Realisierung nur im Kontext der gleichzeitigen Entstehung renditeträchtiger Einheiten umsetzbar.

Es ist vorhersehbar, dass kein Investor willens sein wird, zur Schaffung dieser Infrastruktur ein jährliches Defizit von knapp 380 TEUR – und mit steigender Tendenz! – zu erwirtschaften.

3. Fazit und Empfehlungen

3.1 Fazit

Die Analysen im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Ferienparks in Heiligenhafen führen abschließend zu folgenden Ergebnissen:

- Der quantitativ sehr hohen **Nachfrage** durch rd. 157.000 Einwohner im Einzugsgebiet und knapp 200.000 Übernachtungstouristen (zuzüglich Tagestouristen!) allein in Heiligenhafen steht ein geringer **Wettbewerb** in allen Segmenten der relevanten Märkte (beim Supermarkt, den Läden und den Gastronomiebereichen zumindest am Mikrostandort) gegenüber, der adäquate Entwicklungschancen bietet. Als positiv erweisen sich auch die klare Struktur der qualitativen Nachfrage inklusive der preispolitischen Spielräume für die späteren potenziellen Betreiber sowie die vorhersehbar weiter prosperierende Entwicklung Heiligenhafens.

- Die **konzeptionellen Rahmendaten** des geplanten Neubaus am Ferienpark in Heiligenhafen zeigen in Bezug auf die **Gewerbeeinheiten** ein stimmiges und attraktives Angebotsmix in adäquater Flächenauslegung. Die zugrunde gelegten Miet-/Pachtansätze wurden auf Plausibilität geprüft und erweisen sich als realistisch. Als vergleichsweise sehr hoch erweist sich allerdings das für diesen Gebäudeteil aufzuwendende Invest, das unter anderem aus der Sondergründung und der anteiligen Tiefgarage resultiert. Deren Bau ist notwendig, da der erforderliche Stellplatznachweis im umgebenden Straßenraum nicht darstellbar ist. Vor diesem Hintergrund sieht der Neubau ergänzend **Ferienwohnungen** vor, die das vorhersehbare Defizit aus den Gewerbeeinheiten quersubventionieren sollen.

- Die **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** bestätigen diesen Ansatz vollumfänglich: Die **Gewerbeeinheiten** für sich erwirtschaften ein Defizit von knapp -380 TEUR, das im Zeitablauf weiter ansteigen wird. Demgegenüber ermöglicht die Erweiterung um 95 **Ferienwohnungen** tatsächlich eine Überdeckung des Defizits der Gewerbeeinheiten um zunächst rd. 320 TEUR. Diese Überdeckung schmilzt jedoch durch die Notwendigkeit von im Zeitablauf höheren Instandhaltungskosten auf rd. 80 TEUR ab, die in den Folgejahren nur leicht ansteigen werden. Es zeigt sich, dass im Falle einer Reduzierung der Ferienwohnungen kein Defizitausgleich für die Gewerbeeinheiten geleistet werden kann! Hinweis: In die Berechnungen wurde keine Eigenkapitalrendite für den Investor eingestellt.

Wenn in Heiligenhafen am Standort des Ferienparks die erwünschte Infrastruktur aus Kino, Veranstaltungsräumen, Bowling, Supermarkt etc. entstehen soll, die nicht nur den Touristen sondern darüber hinaus auch ganzjährig den Einwohnern der Stadt Heiligenhafen zur Versorgung dienen soll, so ist deren Realisierung nur im Kontext der gleichzeitigen Entstehung renditeträchtiger Ferienwohnungen umsetzbar.

3.2 Empfehlungen

Im Ergebnis der Untersuchungen zur Machbarkeit der Erweiterung des Ferienparks in Heiligenhafen und unter besonderer Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit lautet die gutachterliche Empfehlung:

Realisierung des Erweiterungsbaus aus Gewerbeeinheiten zuzüglich 95 Ferienwohnungen!

Durch die gründlichen und gutachterlich neutralen Analysen sowie insbesondere die Wirtschaftlichkeitsberechnungen über den Zeitraum von 5 Jahren bestätigen sich die Vorhersagen der Dünenlandschaft Grundstücksgesellschaft mbH in Bezug auf die notwendige Finanzierung der Gewerbeeinheiten durch ergänzende Ferienwohnungen nicht nur inhaltlich, sondern auch in der geplanten Größenordnung.

Somit liegt eine belastbare Grundlage für die Entscheidungsträger der Stadt Heiligenhafen in Bezug auf die Ansiedlung der Gewerbeeinheiten für die Bürger (und auch die Touristen) vor. Auf dieser Basis können die planerischen Voraussetzungen zu deren Realisierung geschaffen werden.