

## Ökonomische Bedeutung des Bayside Hotel, Resort & Spa für das Ostseebad Scharbeutz

### **1. Hintergrund**

In der Gemeinde Scharbeutz beabsichtigt ein Investor die Errichtung eines Hotel, Resort & Spa. Von Seiten der Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH (WTSW GmbH) wurde das Projekt bereits positiv bewertet und als Chance für die Gemeinde Scharbeutz gesehen, die Qualität des Tourismusstandortes deutlich zu verbessern und neue Zielgruppen und Wirtschaftskraft für den Standort zu generieren. Das Hotelprojekt entspricht voll und ganz den Leitlinien der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein und gilt als Schlüsselinvestition für den Tourismusstandort Scharbeutz. Aufgrund dessen wird das Projekt von Landesebene ausdrücklich unterstützt<sup>1</sup>.

Diese positive Stellungnahme der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes soll im Folgenden mit einigen Zahlen zur ökonomischen Bedeutung eines solchen Projektes für die Gemeinde Scharbeutz untermauert werden. Dabei gilt es, soweit dies im jetzigen Planungsstadium möglich ist, direkte Effekte durch die Umsätze von Übernachtungsgästen und die Auswirkungen auf Wertschöpfungsquoten und Einkommenseffekte abzuleiten. Zu berücksichtigen sind auch indirekte Effekte und kommunale Steuereffekte, die sich aus der Gewerbesteuer, der Grundsteuer und einem Anteil der Lohn- und Einkommenssteuer zusammensetzen.

Die Betrachtung der ökonomischen Effekte des Bayside Hotel, Resort & Spa fließen in die Bauleitplanung ein. Als Grundlage für die Erstellung der vorliegenden Ausarbeitung dienen Informationen und Hinweise der Gemeinde Scharbeutz sowie die Präsentation der Bayside GmbH Scharbeutz als Bauherrn.

### **2. Standort - Angebots- und Nachfragestruktur in Scharbeutz**

Als Standort für das Bayside Hotel, Resort & Spa ist die Fläche des ehemaligen Meerwasserwellenbades an der Strandallee Einmündung Seestraße vorgesehen. Der Abriss des Altbestands ist abgeschlossen und sowohl das Grundstück als auch das Erbbaurecht wurden per Notarvertrag erworben<sup>2</sup>.

Für das Jahr 2010 wies die amtliche Statistik für die Gemeinde Scharbeutz 96 Betriebe mit mehr als 9 Betten aus. Die Gesamtkapazität dieser Betriebe betrug 3.821 Betten<sup>3</sup>. In der Gemeinde finden sich lediglich 12 Hotels mit einer Gesamtzahl von 284 Zimmern (ca. 540 Betten). 11 Hotels haben dabei zwischen 10 und 25 Zimmer. Das größte Hotel in der Gemeinde ist mit 90 Zimmern (164 Betten) das Gran BelVeder. Damit ist es das einzige Hotel in Scharbeutz, welches annähernd die Größenordnung des Bayside Hotel, Resort & Spa mit geplanten 132 Zimmern erreicht. Auch bei der Qualität mit einer avisierten Klassifizierung von 4 Sternen wäre das Bayside Hotel, Resort & Spa unter den Top 3 Häusern in der Gemeinde. Lediglich das BelVeder ist mit einer Klassifizierung von 5 Sternen Superior höher positioniert. Das Arthotel Mare und das Hotel Landhaus Haffkrug sind mit 4 Sternen klassifiziert, verfügen aber über jeweils nur 15 Zimmer<sup>4</sup>. Das Ostseebad Scharbeutz ist in seiner Beherbergungsstruktur geprägt von Apartmenteinheiten, kleinen Hotels und zusätzlich einem hohen Anteil an Zweitwohnungen.

<sup>1</sup> s. Stellungnahme der WTSW vom 07.06.2012 an das Planungsbüro Ostholstein

<sup>2</sup> s. Präsentation Bayside Hotel, Resort & Spa Scharbeutz, Folie 6

<sup>3</sup> s. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schleswig-Holsteins im Jahr 2010, Kiel, 25. August 2011, S. 8.

<sup>4</sup> Informationen zu Hotels in der Gemeinde stammen vom Tourismuservice Scharbeutz, Daten zur Zimmerzahl und Klassifizierung des Bayside Hotels stammen aus der Präsentation der Bayside GmbH Scharbeutz

Nachfrageseitig hat es in den Jahren 2009 und 2010 einen deutlichen Anstieg vor allem der Ankünfte in der Gemeinde Scharbeutz gegeben (s. Abb. 1).

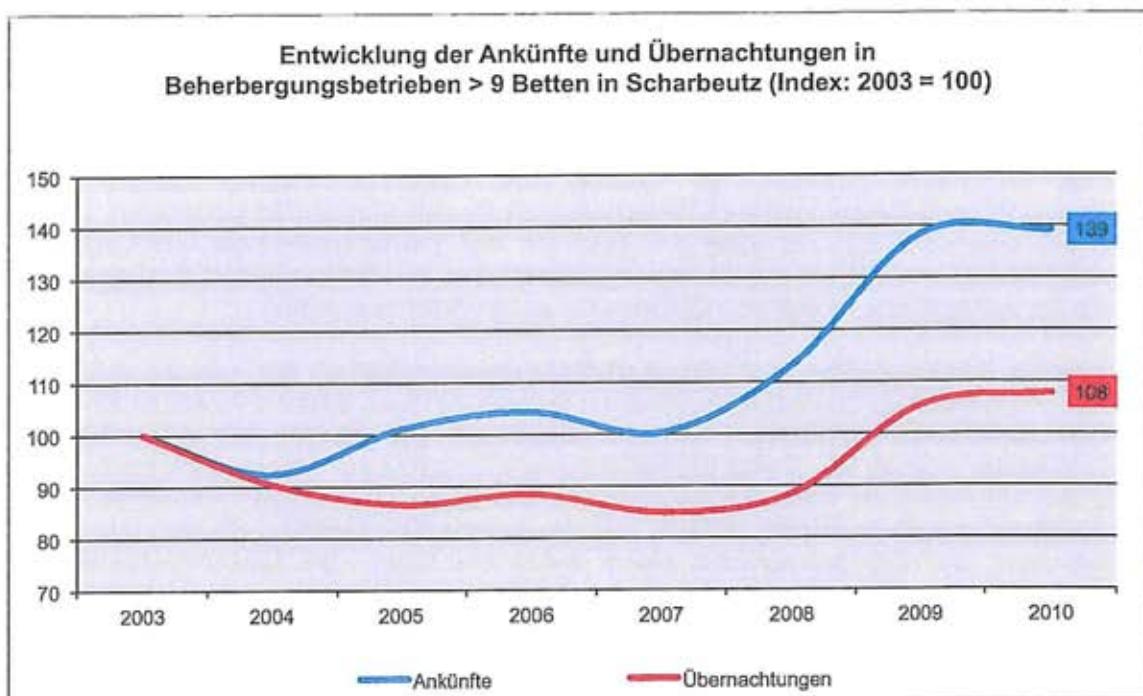


Abbildung 1: Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen in Scharbeutz; Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Jahrgänge 2004-2011: Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schleswig-Holsteins, Kiel.

Diese Entwicklung deckt sich mit dem allgemeinen Trend zu kürzeren Aufenthalten der Gäste in den Destinationen.

Die Gemeinde Scharbeutz hat in den letzten Jahren erheblich in die Attraktivierung der öffentlichen touristischen Infrastruktur investiert. Mit Umgestaltung der Strandpromenade und der Schaffung der Dünenmeile wurde der Strandbereich deutlich aufgewertet. Dies hat auch zu privatwirtschaftlichen Investitionen unter anderem zur Ansiedlung des Café Wichtig und einer Filiale der Feinkostgastronomie GOSCH geführt.

### 3. Das Bayside Hotel, Resort & Spa Scharbeutz

Der Bauherr, die Bayside GmbH Scharbeutz, plant mit dem Bayside Hotel, Resort & Spa ein Hotel mit 4 Sterne Klassifizierung und einer Zahl von 132 Zimmern. Dies entspricht in etwa 300 Betten. Die Zimmer sollen in den Kategorien Deluxe (107 Zimmer), Gran Deluxe (18 Zimmer) und Suiten (7 Stück) unterschieden werden. Neben den Zimmern wird das Hotel über ein a la Carte Restaurant und eine Dachbar verfügen. 6 Veranstaltungsräume sind für Tagungen und andere Veranstaltungen vorgesehen. Ein weiterer Angebotsbaustein des Bayside Hotel, Resort & Spa wird ein 1.400 m<sup>2</sup> großer Spa und Wellnessbereich. Straßenseitig umlaufend werden in Arkaden Läden mit unterschiedlicher Größe diversifizierte Sortimente hochwertiger Artikel anbieten<sup>5</sup>.

Die avisierten Hauptzielgruppen des Bayside Hotel, Resort & Spa in Scharbeutz sind Anspruchsvolle Genießer, besserverdienende Best Ager und Familien mit höherem Einkommen. Ergänzend sollen durch die Tagungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten Firmen oder Privatpersonen angesprochen werden<sup>6</sup>. Die Zielgruppen korrespondieren

<sup>5</sup> s. Präsentation Bayside Hotel, Resort & Spa Scharbeutz, Folien 8-13

<sup>6</sup> s. Quelle Fußnote 4, Folie 14

weitestgehend mit den Zielgruppen der Neuausrichtung des Tourismus im Land Schleswig-Holstein.

Als Planzahlen wird von den Investoren mit einer ganzjährigen Öffnung kalkuliert. Die Preise werden sich dabei voraussichtlich in drei Saison- bzw. Preiszeiten aufteilen. Insgesamt wird von 50.000 Personenübernachtungen ausgegangen<sup>7</sup>.

#### **4. Ökonomische und steuerliche Effekte**

Die ökonomischen Effekte einer solchen Investition lassen sich generell in direkte und indirekte Effekte aus den Ausgaben der Übernachtungsgäste unterscheiden. Zu den direkten Effekten gehören die Ausgaben für Logis, Gastronomie und Wellness im Hotel selbst, aber auch die Ausgaben für Gastronomie, Handel und Freizeit- und Kultureinrichtungen außerhalb des Hotels. Über Wertschöpfungsquoten lassen sich dann Einkommenseffekte durch diese Ausgaben ableiten.

Als indirekte Effekte werden Auswirkungen bezeichnet, die in vor- oder nachgelagerten Wirtschaftsstufen entstehen. Einige Waren und Dienstleistungen wird das Bayside Hotel, Resort & Spa sicherlich von lokalen Unternehmen beziehen.

Auch in der Bauphase können durch die Errichtung des Hotelkomplexes bereits ökonomische Effekte erzielt werden, wenn Aufträge von heimischen Handwerksbetrieben ausgeführt werden.

Abschließend fließen in die ökonomischen Effekte kommunale Abgaben und Steuereffekte ein. Dazu zählen z.B. das erhöhte Aufkommen an Fremdenverkehrsabgabe, Grundsteuer und Gewerbesteuer.

##### **4.1. ökonomische Effekte**

Die direkten ökonomischen Effekte für die Gemeinde Scharbeutz resultieren aus den Ausgaben der Übernachtungsgäste des Bayside Hotel, Ressort & Spa. Die Ausgaben pro Tag und Person von Übernachtungsgästen in Hotels mit einem Preis von  $\geq 75$  € in Schleswig-Holstein liegen bei 187,30 € und verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Branchen<sup>8</sup> (s. Tab. 1 und Abb. 2).

	Ausgaben pro Person und Tag
Unterkunft	99,30 €
Verpflegung im Gastgewerbe	34,50 €
Lebensmitteleinkauf	3,00 €
Sonstiger Einkauf	25,70 €
Freizeit/Unterhaltung	11,10 €
Lokaler Transport	3,70 €
Sonstige Dienstleistungen	10,00 €
<b><math>\Sigma</math> SUMME</b>	<b>187,30 €</b>

Tabelle 1: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Hotels mit einem Preisniveau  $\geq 75$  € in Schleswig-Holstein pro Tag und Person; eigene Darstellung; Quelle: DWIF e.V. (2010): Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, S. 59.

<sup>7</sup> S. Quelle Fußnote 4, Folie 8 und 25

<sup>8</sup> s. DWIF e.V. (2010): Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, S. 59.

Ausgaben von Übernachtungsgästen in Hotels mit einem Preisniveau  $\geq 75$  € in Schleswig-Holstein pro Tag und Person

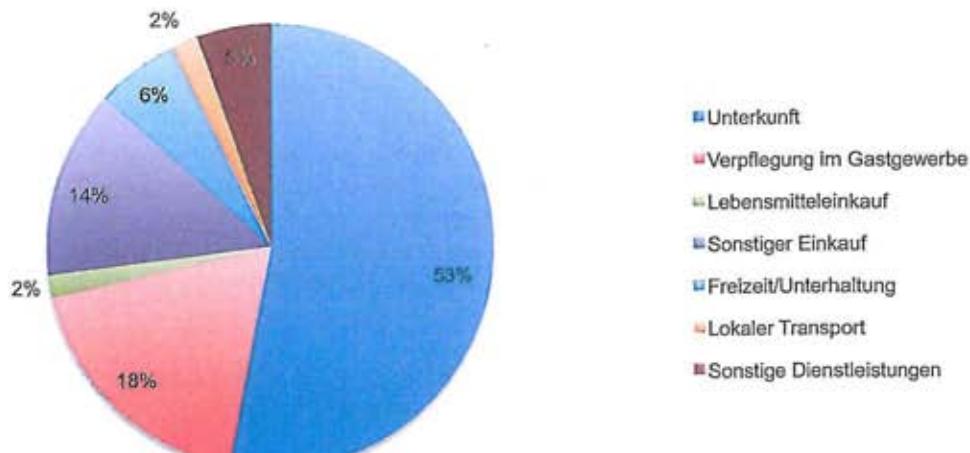


Abbildung 2: Ausgaben der Übernachtungsgäste; eigene Darstellung; Quelle: DWIF e.V. (2010): Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, S. 59.

Die aus den Ausgaben der Übernachtungsgäste resultierenden Umsätze errechnen sich aus der Multiplikation von Übernachtzungszahlen mit den täglichen Ausgaben.

$$\text{Umsatz durch Ausgaben der Übernachtungsgäste des Bayside Hotel, Resort & Spa} \\ 50.000 \text{ Personenübernachtungen}^9 \times 187,30 \text{ €} = 9.365.000 \text{ €}$$

Basis zur Errechnung der Einkommenswirkung ist der Nettoumsatz. Da in den verschiedenen Branchen unterschiedliche Mehrwertsteuersätze zur Anwendung kommen, wird ein gewichteter Durchschnittswert gebildet. Dieser gewichtete Durchschnittswert der MwSt. liegt bei rund 11,4%. Daher ergibt sich ein Nettoumsatz von rund 8,3 Mio. €.

Die Einkommenswirkungen der 1. Umsatzstufe resultieren aus den direkten Ausgaben der Übernachtungsgäste. Einkommen bedeutet in diesem Zusammenhang Löhne, Gehälter und Gewinne. Die sogenannte Wertschöpfungsquote beschreibt den Anteil am Nettoumsatz, welcher zu Einkommen wird. Die Wertschöpfungsquote liegt in Schleswig-Holstein bei 38,27%<sup>10</sup>.

$$8.297.390 \text{ € Nettoumsatz} \times 38,27\% \text{ Wertschöpfungsquote} = 3.175.411 \text{ €}$$

*Einkommenswirkung der 1. Umsatzstufe*

Nur ein Teil der direkten Ausgaben der Übernachtungsgäste des Bayside Hotel, Resort & Spa wird zu Einkommen. Ein großer Teil wird von den Unternehmen in Vorleistungen investiert. Diese sind zur Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Betriebes unerlässlich. Unter Vorleistungen fallen insbesondere

- die Zulieferung von Waren (z.B. Bäcker, Energieerzeuger, Handel),
- die Bereitstellung von Dienstleistungen (z.B. durch Werbeagenturen, Steuerberater, Banken und Versicherungen),

<sup>9</sup> s. Präsentation Bayside Hotel, Resort & Spa Scharbeutz, Folie 25

<sup>10</sup> s. DWIF e.V. 2010: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, S. 117.

- Reparaturen, Instandhaltungen und Ersatzinvestitionen zur Substanzerhaltung (durch Handwerker und Bauunternehmer).

Die Wertschöpfungsquote in der 2. Umsatzstufe wird mit 30% festgelegt<sup>11</sup>. Zur Berechnung der Einkommenswirkung auf der 2. Umsatzstufe wird vom Nettoeinkommen die Einkommenswirkung der 1. Umsatzstufe subtrahiert und dann mit der Wertschöpfungsquote multipliziert.

$$(8.297.390 \text{ € Nettoumsatz} - 3.175.411 \text{ € Einkommenswirkung der 1. Umsatzstufe}) \times 30\% = 1.536.594 \text{ € Einkommenswirkung in der 2. Umsatzstufe.}$$

Aufgrund des Querschnittscharakters des Tourismus und des kleinen räumlichen Betrachtungsraumes im Fall des Bayside Hotel, Resort & Spa lässt sich eine verlässliche Zahl der Beschäftigten durch die direkten und indirekten Auswirkungen der Ausgaben der Gäste nur schwer ermitteln. Die Vielzahl der profitierenden Branchen und die intensiven Verflechtungen zu den Lieferanten der Vorleistungen erschweren eine genaue Angabe. Es wird daher auf einen Einkommensäquivalent zurückgegriffen. Die absolute Einkommenswirkung aus 1. und 2. Umsatzstufe beläuft sich auf 4,7 Mio. €.

$$3.175.411 \text{ € Einkommenswirkung aus der 1. Umsatzstufe} + 1.536.594 \text{ € Einkommenswirkung aus der 2. Umsatzstufe} = 4.712.005 \text{ € Einkommenswirkung gesamt.}$$

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte in Osthofen lag im Jahr 2009 bei 18.516 € pro Kopf<sup>12</sup>. Durch die Division von Einkommenswirkung der 1. und 2. Umsatzstufe durch das verfügbare Einkommen<sup>13</sup> lässt sich ein theoretisches Äquivalent von Personen darstellen, die durch die Ausgaben der Übernachtungsgäste des Bayside Hotel, Resort & Spa ihren Lebensunterhalt mit einem durchschnittlich verfügbaren Einkommen bestreiten könnten.

Für den hier betrachteten Fall ergibt sich ein Äquivalenzwert von **254 Personen**.

#### **4.2. Ökonomische Effekte in der Bauphase**

Ökonomische Effekte während der Bauphase würden für die Gemeinde Scharbeutz eintreten, wenn

- a) Aufträge in der Bauphase an heimische Unternehmen vergeben werden und/oder
- b) Firmen, die mit Aufträgen zur Fertigstellung des Bayside Hotel, Resort & Spa beauftragt sind, Vorleistungen von heimischen Unternehmen beziehen,
- c) Mitarbeiter/Innen der beauftragten Unternehmen Waren und Dienstleistungen von heimischen Unternehmen in Anspruch nehmen.

Da in diesem Planungsstadium keine Aussagen darüber vorliegen, in welchem Umfang heimische Unternehmen aus der Gemeinde Scharbeutz an der Errichtung des Bayside Hotel, Resort & Spa beteiligt sind, wird eine Quantifizierung der ökonomischen Effekte in der Bauphase nicht vorgenommen. Es sei an dieser Stelle nur schriftlich auf sie verwiesen.

<sup>11</sup> s. DWIF e.V. (2010): Die Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, München, S. 118.

<sup>12</sup> S. Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2012), Kreismonitor: <http://www.statistik-nord.de/fileadmin/download/kreismonitor/atlas.html>, Zugriff am 09.07.2012.

<sup>13</sup> Normalerweise wird zur Berechnung des Äquivalentes das durchschnittliche Volkseinkommen herangezogen. Dieses liegt immer etwas niedriger als das verfügbare Einkommen, da im Volkseinkommen indirekte Steuern (abzüglich Subventionen) bereits abgezogen sind. Aufgrund fehlender Daten beim Statistischen Landesamt wurde mit dem verfügbaren Einkommen gerechnet. Die Äquivalente würden bei Verwendung des Volkseinkommens etwas höher ausfallen.

#### 4.3. Steuerliche Effekte

Die Verwaltung der Gemeinde Scharbeutz hat die steuerlichen Effekten durch die Errichtung eines Hotels kalkuliert und dabei nach direkten und indirekten Einnahmeeffekten unterschieden.

Die direkten Einnahmeeffekte setzen sich aus den Mehreinnahmen von Fremdenverkehrsabgabe, Kurabgabe, Grundsteuer, Anschlussbeiträge Niederschlagswasser und Gewerbesteuer zusammen. Bei der Fremdenverkehrsabgabe rechnet die Gemeinde mit Mehreinnahmen von 40.000 € im Jahr. Das Kurabgabevolumen würde durch eine Steigerung von ca. 50.000 Gästeübernachtungen um ca. 85.000 € im Jahr zunehmen. Durch Grundsteuer, Anschlussbeiträge Niederschlagswasser und die Gewerbesteuer erwartet die Gemeinde Einnahmeeffekte von ca. 35.000 €. Insgesamt belaufen sich die direkten steuerlichen Effekte für die Gemeinde Scharbeutz auf ca. 160.000 € im Jahr.

Als indirekte Einnahmeeffekte für die Gemeinde Scharbeutz gelten das Aufkommen aus der Fremdenverkehrsabgabe der Ladengeschäfte in den umlaufenden Arkaden und von lokalen Lieferanten und Dienstleistern. Die Summe der Fremdenverkehrsabgabe beträgt hier ca. 15.000 €. Die Schlüsselzuweisung für die Gemeinde Scharbeutz wird sich durch den Zuzug neuer Arbeitnehmer und deren Angehörigen nach Schätzungen um 26.000 € erhöhen. Durch die größere Zahl an lokalen Werktätigen wird sich auch der Anteil an der Einkommenssteuer erhöhen. Das Kämmereiamt der Gemeinde geht hier von 500 € je lokalem Mitarbeiter aus. In der Summe ergibt dies 16.250 €. Die Summe der indirekten Einnahmeeffekte wird daher auf 57.250 € geschätzt.

In der Summe aus direkten und indirekten Einnahmeeffekten kann die Gemeinde Scharbeutz, nach den bisher bekannten Fakten und den gemachten Annahmen, mit Einnahmeeffekten von ca. 217.250 € rechnen.

### 5. Fazit

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten und Informationen ist die Errichtung eines Hotels wie dem Bayside Hotel, Resort & Spa in der Gemeinde Scharbeutz ausdrücklich zu begrüßen. In der derzeitigen Beherbergungsstruktur der Gemeinde Scharbeutz wird das Bayside Hotel, Resort & Spa eine Angebotslücke schließen und der Gemeinde neue Gästegruppen erschließen. Von einer Gästeverlagerung innerhalb der Gemeinde ist aufgrund der derzeitigen Beherbergungsstruktur nicht auszugehen. Die Gäste des Hotels werden neben den Ausgaben innerhalb des Hotels (Logis, Gastronomie, Wellness) auch die Einzelhandels- und Gastronomiestruktur der Gemeinde Scharbeutz stärken. Trotz des umfangreichen und hochwertigen Angebotes werden sich die Gäste auch außerhalb des Hotels bewegen und Einzelhandels, Gastronomie und Freizeit- und Kultureinrichtungen der Gemeinde Scharbeutz nutzen. Neben den neu geschaffenen ca. 80 Dauerarbeitsplätzen und ca. 10-15 Saisonarbeitsplätzen<sup>14</sup> im Beayside Hotel, Resort & Spa werden auch in den umlaufenden Arkaden neue Arbeitsplätze entstehen. Gleichzeitig werden die Ausgaben der Gäste außerhalb des Hotels und die notwendigen Vorleistungen für Hotel, Gastronomie, Wellness und Läden auch zur Sicherung und dem Erhalt weiterer Arbeitsplätze in der Gemeinde Scharbeutz beitragen. Allein durch die Ausgaben dieser Gäste ist ein Einkommensäquivalent von 254 Personen errechnet worden.

Auch die errechneten Mehreinnahmen der Gemeinde durch Abgaben, Steuern und Gebühren belaufen sich mit ca. 217.000 € jährlich in einem Bereich, der für den kommunalen Haushalt durchaus von Beachtung ist. Die EGOH als Wirtschaftsförderung des Kreises Ostholstein unterstützt aufgrund der vorliegenden Daten und Informationen die Errichtung eines solchen Hotels in der Gemeinde Scharbeutz.

<sup>14</sup> s. Präsentation Bayside Hotel, Resort & Spa Scharbeutz, Folie 25.