inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

ABSCHLUSSBERICHT

Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Pastorate mit Erhalt der Gemeinderäume in Oldenswort und Brodersby

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

ABSCHLUSSBERICHT

Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Pastorate mit Erhalt der Gemeinderäume in Oldenswort und Brodersby

Auftraggeber:

Evangelische-Lutherische Kirche in Norddeutschland
Königstraße 54
22767 Hamburg

Ansprechpartner
Ulrich Schmidt
tel: +49 (0)40 306 2012 31
ulrich.schmidt@tourismus.nordkirche.de

Anke Jensen
tel: +49 (0)431 9797 923
Anke.Jensen@afoe.nordkirche.de

Auftragnehmer:

inspektour GmbH
Tourismus- und Regionalentwicklung
Osterstraße 124
20255 Hamburg

Sarah Staub
Projektleitung
tel: +49 (0)40 414 3887 411
sarah.staub@inspektour.de

Schümann Sunder Plassmann und Partner mbH
Schmiedestraße 10-18
23552 Lübeck

Kai Schümann
Projektleitung
tel: +49 (0)451 707 69 42
schuemann@sunder-plassmann.de

DISCLAIMER COPYRIGHT - Alle Rechte vorbehalten.
Die in diesem Bericht dokumentierten Inhalte sind geistiges Eigentum der inspektour GmbH und unterliegen den geltenden Urhebergesetzen. Die verwendeten Bilder dienen lediglich Illustrationszwecken. Sie stehen nicht zur Publikation frei. Es werden die gängigen Abkürzungen verwendet. Männer und Frauen werden im Sprachgebrauch gleich gesetzt. Im Text wird meist die männliche Form genutzt, um den Lesefluss zu verbessern. Der Auftragnehmer gewährleistet die Einhaltung der Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung.

Förderung

Gefördert wurde die Machbarkeitsstudie durch:

Mittel des Landesprogramms Ländlicher Raum (LPLR) Schleswig-Holstein 2014 – 2020

Zuwendung zur Förderung des Vorhabens „Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Pastorate“. Die Durchführung des Vorhabens erfolgt im Rahmen der örtlich betriebenen Strategie für lokale Entwicklung.

Maßnahmen Code – Nr. 19.2, gemäß Artikel 35 Absatz 1, Buchstabe b der Verordnung (EU)

Das Vorhaben wurde nach Ziffer 2.1 der Richtlinie zur Förderung der Umsetzung von LEADER in Schleswig-Holstein gefördert sowie vom Fonds für Kirche und Tourismus der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland unterstützt.

Wir fördern den ländlichen Raum

EU.SH

Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch die Europäische Union – Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland

LEADER

AktivRegion SCHLEI-OSTSEE

AktivRegion Südliches Nordfriesland

Hinweise zur Arbeit mit dem vorliegenden Dokument

Organisatorisch

Das vorliegende Konzept wurde am Ende umfangreicher als zunächst erwartet, da nahezu alle relevanten Aspekte zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit detailliert aufgeschlüsselt wurden. Zudem liegen dem Auftraggeber die Berechnungen der Investitionskosten sowie des laufenden Betriebes als zusätzliche Excel-Tabellen vor. Das Konzept ist den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst, sollte aber als prozessorientierter Ansatz aufgefasst werden, da sich die Rahmenbedingungen meist als dynamisch erweisen und Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Inhaltlich

Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Pastorate mit Erhalt der Gemeinderäume in Oldenswort und Brodersby. Stand der Analysen ist, wenn nicht anders vermerkt, Juli 2020.

Rechtlich

inspektour übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten, sowie für Folgeschäden oder Verluste, die aus dieser Studie resultieren könnten. Das vorliegende Konzept setzt Männer und Frauen im Sprachgebrauch gleich. Um den Lesefluss zu vereinfachen wird eine einheitliche, männliche Begrifflichkeit verwendet.

Die Inhalte des Dokuments sind geistiges Eigentum der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland sowie von inspektour und Schümann Sunder Plassmann und Partner. Die Weitergabe an Dritte ist auch auszugsweise nur mit Einverständnis des Urhebers gestattet. Die verwendeten Bilder dienen lediglich zu Illustrationszwecken. Sie stehen nicht zur Publikation frei. Fotos ohne Quellenangabe sind entweder Creative Commons (www.pixabay.de) oder gehören inspektour.

Projektinformation

Die Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Pastorate soll zum einen eine Empfehlung abgeben, welche Nutzungsformen mit dem größten Potenzial bei einer möglichen Umnutzung denkbar wären, zum anderen soll sie die Grundlage für eine Kostenberechnung zu einem möglichen Umbau liefern.

Im Mai 2020 wurde die inspektour GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Pastorate mit Erhalt der Gemeinderäume in Oldenswort und Brodersby beauftragt. Dem vorausgegangen war eine direkte Angebotsaufforderung der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland, woraufhin inspektour ein Angebot erstellt hat. Die Angebotspräsentation fand am 16.04.2020 vor Herrn Ulrich Schmidt und Frau Anke Jensen der Evangelisch-Lutherischen Kirche im Rahmen eines Online-Zoom-Meetings statt, der Zuschlag erfolgte am 12.05.2020, die Projektbearbeitung startete umgehend.

Die Begehungen der beiden bewohnten Pastorate am 03.06.2020 mit jeweils anknüpfenden Dorfbefahrungen bildeten den offiziellen Projektstart.

Expertengespräche, Recherchen und Abgleiche mit ähnlichen Projekten der inspektour GmbH führten dann zur Erstellung des vorliegenden Dokumentes und der zugehörigen Excel-Tabelle.

Diese wurde am 23.07.2020 in einer finalen Sitzung mit Frau Jensen und Herrn Schmidt abschließend besprochen. Daraufhin wurde die finale Machbarkeitsstudie mit allen erforderlichen Anhängen dem Auftraggeber – der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland – am 07.09.2020 übergeben.

Während des Erstellungsprozesses erfolgte eine kontinuierliche Abstimmung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber.

Sarah Staub

Projektleiterin inspektour GmbH

Hamburg, am 07.09.2020

Gesamtübersicht

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

		Seite
0	Projekteinführung	06
1	Situationsanalyse	12
2	Konzeptionsplanung und Potenzial	56
3	Wirtschaftlichkeitsberechnung, Management und Machbarkeitsprüfung	80
4	Anhang	105

0 Projekteinführung

Hintergrund und Zielsetzung

Vor dem Hintergrund der sinkenden Zahl der Pastoren werden mit hoher Wahrscheinlichkeit immer mehr historische Pastorate, insbesondere im ländlichen norddeutschen Raum nicht mehr bewohnt sein und ggf. leer stehen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken sucht die Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland nach Möglichkeiten, diese Kirchengebäude in Kirchenhand zu behalten. Ein Verkauf derartiger geschichtsträchtiger Gebäude soll vermieden werden, da das Ensemble aus Pastorat und umliegenden Gebäuden (Gemeindehaus und Kirche) für die Kirchen und Gemeinden eine bedeutende Rolle einnimmt. Ein Pastorat ist nicht nur die Wohnstätte des Pastors, sondern häufig auch ein offenes Haus für die Gemeinde oder Pilger.

Um die Tradition und die kirchlichen Gebäude für die Regionen zu erhalten, soll geprüft werden, ob das in Österreich umgesetzte Urlaubskonzept "himmlisch urlauben – Urlaub im Pfarrhaus" ebenfalls eine Option für touristisch gut gelegene Pastorate in Norddeutschland ist. Hierbei steht die Möglichkeit der Umnutzung der ausgewählten Pastorate in Oldenswort und Brodersby in Form von Ferienwohnungen und Gemeinschaftsraum im Einklang mit dem Kirchenleben im Fokus der Machbarkeitsstudie.

Die vorliegende Studie prüft daher die Machbarkeit des Vorhabens – d.h. unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben realisiert werden kann. Gegenstand der Leistungsbeschreibung war zudem die Einschätzung des Gebäudezustandes des jeweiligen Pastorats sowie eine Empfehlung, welche Ideen bei einer baulichen Veränderung berücksichtigt werden sollen.

Daher konzentriert sich der vorliegende Bericht auf die folgenden zentralen Bausteine:

1. Situationsanalyse
2. Konzeptionsplanung und Potenzial
3. Wirtschaftlichkeitsberechnung, Management und Machbarkeitsprüfung

Zu letzterem gehört eine umfangreiche Berechnung, die einem separaten Dokument zu entnehmen ist.

Nach der grafischen Projektübersicht mit den einzelnen Angebotsbausteinen folgt eine kurze Darstellung des Urlaubskonzeptes „himmlisch urlauben". Das Projekt in Österreich wurde beendet, die Marke besteht dennoch weiterhin, die Pächter (Gastgeber) in Österreich führen die Ferienwohnungen und damit verbundenen organisatorischen Aufgaben (Marketing, Plattformen, Buchungen) selbständig weiter.

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Projektübersicht / Leistungen inspektour (Auszug Angebot)

SITUATIONSANALYSE

Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber sowie Ortsbegehungen

Trend- und Marktanalyse
u.a. freizeittouristische Trends, Markttreiber

Wettbewerbsbetrachtung und **Best Practice** (u.a. Österreich)

Sichtung der Angebots- und Nachfragesituation
u.a. Bestandsaufnahme, Statistiken

Standort- und Gebäudeanalyse
Makro- und Mikrostandort, Gebäudezustand

Status Quo Darstellung Marketing und Vertrieb

Expertenbefragung

Chancen-Risiken-Profil

KONZEPTIONSPLANUNG UND POTENZIAL

Konzeptionsplanung / Szenarienerstellung
u.a. zu Größe, Ausstattung, Strategieausprägungen (Zielgruppen, Qualitätsniveau etc.)

Potentialabschätzung

Abstimmung mit dem Auftraggeber

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG, MACHBARKEITSBEWERTUNG UND MANAGEMENT

Wirtschaftlichkeitsberechnung
u.a. Investitionskosten, Abschreibungen, Finanzierung, Einnahmen und Ausgaben

Machbarkeitsbewertung

Managementplanung

Abstimmung mit dem Auftraggeber

Erstellung einer Abschlussdokumentation

Hintergrund der vorliegenden Machbarkeitsstudie

Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist in Anlehnung an das von der Diözese Seckau ausgehende Projekt "himmlisch urlauben" in Österreich entstanden.

Im Oktober 2013 startete das Projekt mit der Idee leerstehende bzw. kaum genutzte Pfarrhöfe in ganz Österreich, die sich auch teilweise im ländlichen Raum befinden, weiter sinnvoll zu nutzen. Der ideologische Wert dieser Kirchengebäude ist sehr groß und die Reaktivierung dieser ortsbildprägender Gebäude soll die Wiederbelebung von Ortskernen kleiner ländlicher Dörfer fördern.

Das Projekt entstand unter den Prämissen einer Mischnutzung der Pfarrhöfe und der damit einhergehenden finanziellen Entlastung für die Pfarreien. Außerdem sollte mit diesem Projekt ebenfalls eine regionale Wertschöpfung erreicht werden.

Über diese Punkte hinaus nahm die Übernachtungsmöglichkeit in geschichtlich bedeutsamen Pfarrhöfen im bestehenden touristischen Übernachtungsmarkt eine Nischenposition ein und reagierte damit auf den Trend, im Urlaub entschleunigen und dem hektischen Alltag entkommen zu wollen.

Die grobe Produktentwicklung "himmlisch urlauben" war im April/Mai 2015 abgeschlossen und der erste Pfarrhof Pichl eröffnete noch im selben Jahr. In den drei darauffolgenden Jahren folgten drei weitere Eröffnungen (2015 Tieschen, 2016 Söchau, 2017 St. Nikolai) in Österreich.

Alle am neuen Urlaubskonzept beteiligten Pfarrhöfe wurden mit Bedacht renoviert, für Urlaubswünsche adaptiert und zu modernen, von Naturmaterialien dominierten Gäste-Appartements umgebaut, die sich in den Obergeschossen der Pfarrhöfe befinden. Im Erdgeschoss des jeweiligen Pfarrhofes findet weiter das Pfarr- und Dorfleben statt.

Die Zielsetzung von "himmlisch urlauben" war die Reduktion auf das Wesentliche, die sich ebenfalls in der Ausstattung der Apartments durch ihre Einfachheit ausdrückt. Die Philosophie lautete: schlicht und einfach, aber qualitativ hochwertig.

Das Marketing war ausgerichtet auf die Zielgruppe Paare und befreundete Paare sowie Empty Nesters bzw. DINKs. Die tatsächliche Zielgruppe bestand jedoch aus Paaren, Familien, Singles und kleinen Gruppen.

Abb. Organisationsmodell "himmlisch urlauben
Quelle: Widum Tourismusservice GmbH

Hintergrund der vorliegenden Machbarkeitsstudie

Unter der Dachmarke "Urlaub im Pfarrhof" werden alle "himmlisch urlauben"-Apartments zentral vermarktet und als stille Orte, Objekte des Rückzugs und der Besinnung dargestellt. Alle Gäste sollen sich dort wohlfühlen und mit spirituellem Inhalt entspannen und entfalten können. Die über alle teilnehmende Pfarrhöfen gestellte Dachmarke vereint ein Basisangebot, Angebotsthemen und Werte. Als Basis dienen die Grundangebote auf den jeweiligen Höfen, sie beschreiben die Voraussetzungen und die Ausstattung, die gegeben sein müssen:

- **Klein und fein**: wenige Betten, ursprünglicher Charme bewahrt und modernisiert, schlichte aber qualitative Ausstattung
- **Spirituell und ländlich**: regionale Produkte angeboten, Naturmaterialien, ausgewählte Standorte
- **Smart und flexibel**: Unterkunft = Hauptleistung, Zusatzleistungen durch regionale Anbieter (Bäcker, Lieferservice, Gastronomie), zentrale Buchungs-, Anfrage- und Informationsstelle

Zusätzlich können weitere Angebotsthemen genutzt werden:

- **Unterwegs sein und ankommen**: „sanfte“ Fortbewegung um zur Ruhe zu kommen, Naturräume und touristische Infrastruktur einbeziehen.
- **Besondere Augenblicke erleben**: Brauchtum & Feste, auch Kirchenübernachtung, Mahl in der Kirche
- **Kunst & Kultur** entdecken: besondere Kunst-Zimmer, Kooperationen mit Künstlern vor Ort (Workshops), Hinweise auf Ausstellungen, Museen, Konzerte, Aufführungen (auch in der Kirche)
- **Historisches und bauliches Juwel**: auf besondere architektonischen Eigenschaften hinweisen, besondere Geschichte/Bauweise

Die grafische Darstellung des Urlaubskonzeptes "himmlisch urlauben" wie auch das Organisationsmodell sind auf der nächsten Seite abgebildet.

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG
SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Hintergrund der vorliegenden Machbarkeitsstudie

Urlaubskonzept *himmlisch urlauben*

Abb. Urlaubskonzept himmlisch urlauben
Quelle: Widum Tourismusservice GmbH

Ziel war es, das Angebot auf ca. 30 Pfarrhöfe in ganz Österreich auszubauen.

Organisationsmodell *himmlisch urlauben*

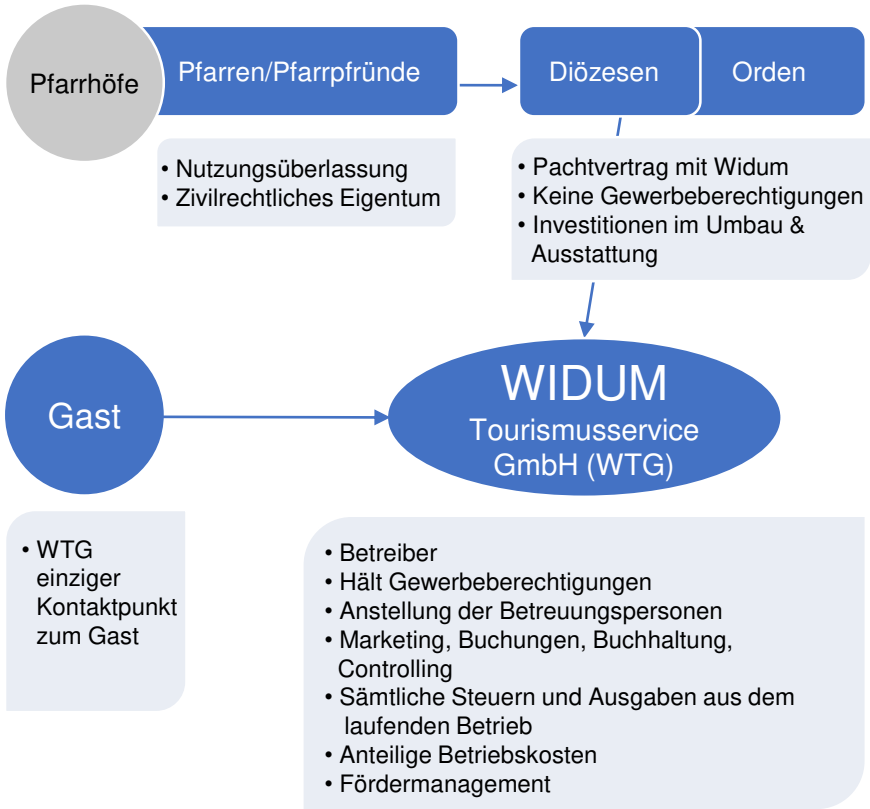


Abb. Organisationsmodell himmlisch urlauben
Quelle: Widum Tourismusservice GmbH

1 Situationsanalyse

Vorbemerkung

Die Situationsanalyse dient als Grundlage, um für die spätere Machbarkeitsprüfung Annahmen treffen zu können.

Hierzu wurden alle angebotenen Leistungen in einem mit dem Auftraggeber abgestimmten Umfang bearbeitet.

Auf den nachfolgenden Seiten werden die Ergebnisse dieser Bearbeitung detailliert dargestellt, am Kapitelende ist eine Zusammenfassung der Ergebnisse in Form einer OT-Analyse (Chancen und Risiken) zu finden.

Aus den Rechercheergebnissen wurden u.a. Annahmen für den laufenden Betrieb getroffen (s. beigefügte Excel-Tabelle Blatt „5. Laufender Betrieb").

Inhalte lt. Angebot

- **Auftaktgespräch** mit dem Auftraggeber sowie **Ortsbegehungen**
- **Trend-** und **Marktanalyse**
- **Wettbewerbsbetrachtung** und Best Practice (u.a. Österreich)
- Sichtung der **Angebots-** und **Nachfragesituation**
- **Standort-** und **Gebäudeanalyse**
- Status Quo Darstellung **Marketing-** und **Vertrieb**
- **Expertenbefragung**
- **Chancen-Risiken-Profil**

SITUATIONSANALYSE

Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber sowie Ortsbegehungen	
Trend- und Marktanalyse u.a. freizeittouristische Trends, Markttreiber	**Wettbewerbsbetrachtung** und **Best Practice** (u.a. Österreich)
Sichtung der Angebots- und Nachfragesituation u.a. Bestandsaufnahme, Statistiken	**Standort- und Gebäudeanalyse** Makro- und Mikrostandort, Gebäudezustand
Status Quo Darstellung Marketing und Vertrieb	**Expertenbefragung**
Chancen-Risiken-Profil	

Trend- und Marktanalyse – Gesellschaftliche Megatrends

Gesellschaftliche Megatrends verändern unsere Gesellschaft. Sie dauern mindestens 50 Jahre und wirken sich daher nachhaltig auf alle wichtigen Lebensbereiche aus. Wichtige gesellschaftliche Megatrends werden nachfolgend dargestellt:

Megatrend	
Connectivity	Organisation der Menschheit in Netzwerken, Schwarmintelligenz
Mobilität	Ganzheitlich, neue Konzepte und Muster
Globalisierung	Hybride Kulturen, kulturelle Vielfalt, globale Risiken, „Glokalisierung“
Urbanisierung	Metropolen als umfassende Zentren, neue Wohn-, Lebens- und Partizipationsformen
New Work	Work-Life-Balance, Dynamisierung der Arbeit, Verknüpfung von Beruf und Privatleben
Individualisierung	U.a. bei Freizeit, Konsum, Besitz, Beziehungen
Female Shift	Weibliche Stärken in der Gesellschaft
Silver Society	Anderes und späteres Altern, Heraustreten aus traditionellen Altersrollen
Gesundheit	Mehr in individueller Verantwortung, ganzheitliche Betrachtung
Neo-Ökologie	Nachhaltigkeit, steigende Verantwortung, sozialökologische Maßstäbe
Neues Lernen	Breiten-Hochbildung, Wissen ist Macht und Zukunft!, leichter Wissenszugang über digitale Medien, lebenslanges Lernen
Digitalisierung	Technologieevolution, Schnittstellen-, Informations- und Nanotechnologie, Vernetzung/Organisation der Menschheit in Netzwerken
Ressourcenorientierung	Verknappung von Ressourcen, Energieeffizienz, dezentrale Energieversorgung

Trend- und Marktanalyse – Tourismustrends - Nachfrage

Der Tourismus wird von zahlreichen Einflüssen geprägt. Aus diesem Grund sind sowohl Tourismusangebot als auch -nachfrage sich ständig ändernden Rahmenbedingungen unterworfen.

Die nebenstehende Abbildung stellt diese angebots- und nachfrageseitigen Trends dar.

Diese Tendenzen spielen für beide Orte in Schleswig-Holstein eine nicht zu unterschätzende Rolle. Erhöhte Gästeansprüche hinsichtlich Qualität, Flexibilität, Abwechslung, Barrierefreiheit und Preis sollten bei der Angebotsgestaltung unbedingt beachtet werden. Die rückläufige Gewichtung der Saisonalität und die Tendenz zu individualisierten wie auch personalisierten Produkten ist demgegenüber eine günstige Entwicklung der Nachfrage.

Trends in der touristischen Nachfrage

Quellen: Eigene Darstellung inspektour GmbH 2017, Datenquelle: Lohmann / Aderhold (FUR) 2014, future matter 2014, Steinecke difu 2011, ZTB-Zukunft/ A. Reiter 2013, :zukunfts|institut 2013, Z_punkt, 2014, DTV 2013/14, Destination Brand 09-13

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Trend- und Marktanalyse – Tourismustrends

Die aktuellen 6 relevanten reiseauslösenden Trends des Deutschland-Tourismus sind in der Abbildung zu sehen. Dabei befasst sich das nächste Kapitel näher mit dem Trend „Slow Travel“/ „Slow Tourism“.

Erlebnis und Neugier
Land und Leute kennenlernen

Entschleunigung,
Resonanzerfahrungen
und Abstand vom Alltag
Slow Travel

Natur und
Landschaft erleben

Technologie & Digitale
Transformation

Gesundheit i.w.S.

Wertewandel: Qualität, Regional
und Nachhaltigkeit

Quellen: Eigene Darstellung

Trend- und Marktanalyse – Tourismustrend Slow Tourism

Als Gegenbewegung zum Pauschalurlaub und Massentourismus hat sich der Slow Tourismus (deutsch: Langsamer Tourismus) zu einer neuen alternativen Form des Reisens etabliert. In dieser Gegenbewegung geht es hauptsächlich um Langsamkeit, Geborgenheit, Sinnhaftigkeit und Sinnlichkeit, gleichzeitig beinhaltet sie den Wunsch nach einem ursprünglichen und authentischen Reiseerlebnis.

Der Hamburger Zukunftsforscher Horst Opaschowski hatte bereits vor ca. 20 Jahren einen Paradigmenwechsel im Tourismus propagiert und auf die Entwicklung vom Erlebnis- zum Sinn-Tourismus hingewiesen. Die vom IMT durchgeführte Befragung zum *Slow Tourism und kirchliche Angebote im Urlaub* (Stand Oktober 2019) ergab, dass sich mehr als die Hälfte der Deutschen des „Slow-Trends“ bewusst sind und dass sie damit „Ruhe“, „Entschleunigung“ und „Stressabbau“ als zentrale Elemente verbinden. Bei rund 45% der Befragten spielte der Trend der „Entschleunigung bzw. Langsamkeit“ eine sehr/ eher wichtige Rolle im Urlaub, bei den 25-44-Jährigen gab dies sogar mehr als die Hälfte an. Der Wunsch nach Entschleunigung wird während der Urlaubstage durch Entspannen, Ruhe, Strand, Natur und Stressabbau umgesetzt.

Nach Aussage des Prof. Dr. Christian Antz fasst der Slow Tourism viele Themen (Wander-, Naturtourismus etc.) zusammen, an welche die Kirche mit modifizierten Angeboten anknüpfen kann. Seiner Auffassung nach birgt die Zusammenarbeit zwischen Tourismus und Kirche ein großes und erfolgsversprechendes Potenzial.

Er betont, das Reisen nach wie vor die populärste Suche nach Glück ist, bei der das Motiv „zur Ruhe kommen wollen“ und „auf Sinnsuche gehen“ eine besonders große Rolle spielt. Diese Aussage wird zudem von der zuvor genannten IMT Befragung gestützt, da ungefähr 63% der Befragten in ihrem Urlaub „Momente der Stille genießen“ wollen. Obwohl Reisemotive und –aktivitäten, die direkt mit der Kirche in Verbindung gebracht werden können, bei den Befragten generell auf verhältnismäßig wenig Interesse stoßen, sollte die Kirche bei den zuvor genannten Motiven anknüpfen und einladend und gastfreundlich sein.

Eine Darstellung, die auf der nächsten Seite abgebildet ist, zeigt, was die Kirche für den Gast sein kann.

Trend- und Marktanalyse – Slow Tourism und kirchliche Angebote im Urlaub

Quelle: Bunge, Bettina (2019): Tourismus in Schleswig-Holstein – Ist der Gast für Kirchen interessant? 10. Fachkongress Kirche und Tourismus, Kiel.

Die Nordkirche stellt bereits vielfältige Angebote in den Urlaubsorten der Nord- und Ostseeküste zur Verfügung:

- Räume der Stille fernab von Hektik und Stress des Alltags
- Neue Wege in die Natur
- Seelsorgerinnen und Seelsorger am Urlaubsort
- Unterkünfte in evangelischen Häusern, buchbar z.B. auf den Plattformen "Himmlische Herbergen" und EHIN
- Andachten unterm Sternenhimmel
- Gute-Nacht-Geschichten im Strandkorb
- Pilgerwege zum Wandern und Radfahren
- Kirchenkino
- Sonnenaufgangsmeditationen
- Fackelwanderungen an der Steilküste
- etc.

Laut der IMT-Befragung werden die Informationen über kirchlich organisierte Angebote nur sehr schwach wahrgenommen. Lediglich 16% der deutschen Urlauber haben diese entdeckt. Ergänzend zum Internet und Social Media-Kanälen werden die Urlauber am stärksten über die „klassischen Informationswege“ vor Ort, z.B. durch Informationstafeln/Schaukästen und die Touristeninformationen auf die Angebote aufmerksam. Dies gilt auch allgemein für die von Urlaubern bevorzugten Informationskanäle, um sich generell über kirchlich organisierte Angebote innerhalb der Destination (vor Ort) zu informieren.

Außerdem ist der IMT Befragung zu entnehmen, dass kulturelle Veranstaltungen bei den Befragten das größte Interesse erzeugen und die Interessenten für kirchennahe Angebote mehrheitlich 44 Jahre oder jünger sind. Hinsichtlich der Angebotsnutzung hat die Befragung ergeben, dass mehr als ein Drittel (36%) der Deutschen kirchlich organisierte Angebote in ihrem letzten Urlaub wahrgenommen haben. Hierbei ähneln die

Trend- und Marktanalyse – Slow Tourism und kirchliche Angebote im Urlaub

Motive zur Wahl der Kirchenangebote denen zur Reiseentscheidung (Erholung und Stille). Ein Hinderungsgrund, warum kirchliche Angebote nicht wahrgenommen werden, liegt in der fehlenden persönlichen Bindung zu Gott und der Kirche.

Auch die von der NIT landesweit durchgeführten Gästebefragung in Schleswig-Holstein im Jahr 2017 belegt, dass 36% aller Gäste eine Affinität zeigen, in ihrem Urlaub Angebote von Kirchen zu nutzten **oder** die Gotteshäuser zu besichtigen. Knapp drei Viertel der Nutzer bewerten die Angebote der Kirchen am Urlaubsort mit gut oder sogar sehr gut.

Diese Studie greift zudem die in der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025 festgelegten Zielgruppen Naturur-lauber, Familienurlauber, Entschleuniger, Neugierige Städtereisende) auf und hält fest, dass die kirchenaffinen Gäste heterogen und besonders vielseitig interessiert sind. Ein hoher Anteil von ihnen sind Natururlauber und Neugierige.

Zudem ist der Studie zu entnehmen, dass 26% der Schleswig-Holstein-Übernachtungsgäste während ihres Aufenthaltes Kirchen besuchen. Das entspricht in etwa jedem vierten Übernachtungsgast. Darüber hinaus haben 46% dieser Gäste auch die Angebote der Kirchen im Urlaubsort genutzt.

Weiterhin ist zu sagen, dass 22% aller befragten Gäste Angebote der Kirchen in Schleswig-Holstein genutzt haben. Von den 22% aller Besucher besichtigten wiederum 54% auch die Gotteshäuser. Letztlich zeigt sich, dass etwa jeder zweite Gast, der Kirchen besichtigt, auch Angebote der Kirchen im Urlaubsort nutzt – und umgekehrt.

FAZIT

Letztlich können die Pastorate als Unterkünfte eine einzigartige Übernachtungsmöglichkeit für neugierige Gäste bieten. Die geschichtsträchtigen und historischen Gebäude erzählen eine besondere Geschichte von Tradition und Gastfreundschaft und schaffen zugleich ein besonderes Erlebnis.
Die Natururlauber können ebenfalls von dem Beherbergungsangebot profitieren, da sich die Pastorate im ländlichen Raum von Schleswig-Holstein befinden. In diesen Regionen können die Natururlauber die Ursprünglichkeit der Natur im nördlichsten Bundesland Deutschlands besonders gut entdecken.
Die Zielgruppe Entschleuniger profitieren vom Pastorat als Raum fernab von Hektik und Stress. Die Erholung vom Alltag ist durch das besondere Kirchenangebot garantiert.

Trend- und Marktanalyse – Ferienhausmarkt

Der Ferienhaustourismus, der Ferienhäuser, Ferienwohnungen Appartements umfasst, erfreut sich zunehmender Popularität mit einer steigenden Qualität und einem Marktpotenzial in der Zielgruppe Familie. Besonders das Preis-Leistungs-Verhältnis sowie die Flexibilität und Unkompliziertheit spricht auch immer mehr junge Urlaubsgäste an. Mehr Platz, Rückzug, die Möglichkeit sich selbst zu verpflegen und Privatsphäre zu haben, sind wesentliche Erfolgsfaktoren. Frühzeitige Buchungen, aber auch spontane, wetterabhängige Buchungen sorgen für eine stetig wachsende Nachfrage.

Sichtbar wird diese Entwicklung in einer von Phocuswright durchgeführten Studie zu privaten Unterkünften in Europa 2020-2021, welche verdeutlicht, dass der Ferienhausmarkt im Vergleich zum Hotelmarkt doppelt so stark wächst. Mit einer Wirtschaftsleistung von acht Mrd. Euro Umsatz im Jahr ist das Ferienhaussegment demnach ein erheblicher Faktor in der deutschen Tourismusindustrie. Außerdem bieten Ferienwohnungen gerade in strukturschwachen, ländlichen Räumen vielversprechende Entwicklungspotenziale, da der Ferienhaustourismus einen wichtigen Beitrag für die regionale Wirtschaft leistet. Davon profitieren insbesondere lokale Gastronomiebetriebe wie auch der örtliche Einzelhandel.

Neben den positiven Entwicklungen wird das Wachstum dennoch durch wiederkehrende Herausforderungen, wie z.B. aktuelle Regulierungsbestrebungen geprägt. Das Phänomen des Overtourism bestimmt u.a. den Diskurs, weil sich Einheimische durch zu viele Besucher eingeschränkt und auf dem Immobilienmarkt benachteiligt fühlen. Daher gilt es, ein Gleichgewicht zu schaffen, welches ein vielfältiges touristisches Übernachtungsangebot sichert und das lokale Alltagsleben nicht einschränkt. Denn das Unbehagen der Bevölkerung gegenüber den Gästen kann langfristig dem Image einer Region schaden.

Auf Länderebene werden Ferienwohnungen zunehmend vor dem Hintergrund der Zweckentfremdung von Wohnraum diskutiert. Schleswig-Holstein berät schon über zukünftige Gesetzte. Das Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben bereits Regulierungen beschlossen. Darüber hinaus fordern immer mehr Länder eine Registrierung für Ferienwohnungen.

Die Branchenzufriedenheit ist laut dem Deutschen Ferienhausverband e.V. dennoch hoch. Ausschlaggebend für den anhaltenden Erfolg der Branche ist die stetige Qualitätssicherung. Gäste wünschen sich eine hohe Flexibilität, besonders bei den An- und Abreisetagen, was Anbieter zum Umdenken bewegt. Spontane Buchungen, insbesondere über ein Wochenende, verlangen eine schnelle Buchungsabwicklung und sicheren Zahlungsverkehr. Trends im Service wie frische

Trend- und Marktanalyse – Ferienhausmarkt

Brötchenlieferungen am Morgen werden gut angenommen. Die Nachfrage nach mobilen Buchungs-Apps und zusätzliche Freizeitangebote entwickelt sich noch verhalten.

TRENDS AUF DEM FERIENHAUSMARKT

1 = stimme voll und ganz zu / 5 = stimme überhaupt nicht zu

Quelle: Branchenumfrage 2019 Deutscher Ferienhausverband

Die größte Nachfrage in der Ferienhausbranche besteht bei Unterkünften mit zwei Schlafzimmern auf 69 qm Fläche. Gäste suchen dabei gezielt nach Unterkünften mit WLAN-Zugang, Terrasse oder Balkon, Geschirrspüler und Kamin. Beliebt sind ebenfalls Unterkünfte in den Haustiere willkommen sind.

Gemietet wird eine Unterkunft durchschnittlich für drei Personen, wobei im Mittel 711 Euro für sieben Tage gezahlt werden. Sieben Tage ist auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste. Die Nachfrage nach Ferienhäusern in Küstengebieten ist besonders hoch, wobei die Ostseeküste am beliebtesten ist. Überzeugend ist hier die Kinderfreundlichkeit und das milde Klima für die Gäste.

Investoren, die langfristig vom Nachfrageboom profitieren wollen, sollten laut dem Deutschen Ferienhausverband, auf die Lage, Qualität und baurechtliche Vorgaben der Unterkünfte achten, damit sich das Objekt gut vermieten lässt. Auch die Möglichkeit, die Unterkunft flexibel und individuell nach den eigenen Bedürfnissen spontan buchen zu können, gilt als Erfolgsgarant für eine langfristige Nachfrage, auch in der Nebensaison.

Klare Alleinstellungsmerkmale sind für eine erfolgreiche Positionierung im Markt maßgeblich. Um im Wettbewerb erfolgreich zu sein, ist neben der Ausstattung auch ein besonderes Serviceangebot außerordentlich wichtig.

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

Im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung erfolgte eine Online-Recherche nach Unterkunftsangeboten in ehemaligen Pastoraten in Schleswig-Holstein zur Identifizierung direkter Wettbewerber im Beherbergungsmarkt. Die Ergebnisse sind nachfolgend in einer Tabelle ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammengefasst. Anknüpfend daran werden zwei weitere Ferienhäuser als Good-Practice Beispiele dargestellt. Die Angebotsqualität soll anhand von Bildern visualisiert werden.

	Ort	Produkt	Ausstattung	Qualität	Preis	Betreiber
Altes Pastorat Schleswig (2 Personen)	Schleswig	130m² große Ferienwohnung à 6 Personen im Dachgeschoss	Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 2 Schlaf- und 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC	Wohnliche Gesamtausstattung mit gutem Komfort	95 EUR/Nacht à 2 Pax (+5 EUR/pro Nacht für jede weitere Person) 2 Nächte Mindestaufenthalt	in Privatbesitz seit 2012
Das alte Pastorat (4 Personen)	Uelvesbüll	2 ca. 75m² große Ferienwohnungen à 4-5 Personen	Jeweils 1 Wohn-, 2 Schlaf-, 1 Badezimmer und 1 Küche	Wohnliche Gesamtausstattung mit gutem Komfort	ca. 60-90 EUR/Nacht à 4 Pax (+10 EUR/pro Nacht für 5. Pers.) 6 Nächte Mindestaufenthalt Juni-August + Weihnachten/Silvester, ansonsten 3 Nächte	In Privatbesitz
Das alte Pastorat (2 Personen)	Uelvesbüll	1 23m² großes Appartment à 2 Personen	1 Wohn-/Schlafraum, 1 Badezimmer und 1 Küche	Wohnliche Gesamtausstattung mit gutem Komfort	ca. 40-60 EUR/Nacht à 2 Pax 6 Nächte Mindestaufenthalt Juni-August + Weihnachten/Silvester, ansonsten 3 Nächte	
Das Alte Pastorat	Rodennäs	3 50-60m² große Ferienwohnungen jeweils à 2 oder 4 Personen	Jeweils Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 1 Kinderzimmer, 1 Schlafraum bzw. angrenzender Schlafteil	Zweckmäßige/ gute Gesamtausstattung mit mittlerem Komfort	ca. 50-65 EUR/Nacht	In Privatbesitz
Altes Pastorat als Bed & Breakfast Hotel Elmshorn / Barmstedt	Barmstedt	Hotel mit 3 Zimmern von 2-4 Personen sowie 5 Arbeitszimmer zum Mieten	Bett, TV und externes Bad auf dem Flur, Eigenes Bad nur im Studierzimmer integriert,	qualitativ schöne stilvolle Zimmer	ca. 71- 100 EUR/Nacht	In Privatbesitz als GbR

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

	Ort	Produkt	Ausstattung	Qualität	Preis	Betreiber
Pastoratshof	Wrixum auf Föhr	9 ca. 50-70m² große Appartments à max. 4 Personen	Jeweils Wohn- und Essbereich mit offener Küche, 1 oder 2 Schlaf- und 1 oder 2 Badezimmer	Wohnliche Gesamtausstattung mit gutem Komfort	Ab 69 EUR/Nacht (+5 EUR/pro Nacht für jede weitere Person) 2 Nächte Mindestaufenthalt	Eggling GmbH
Altes Pastorat Langenhorn	Langenhorn	4 Doppelzimmer (ca.30m²) 2 Einzelzimmer (ca. 20m²) 1 Ferienwohnung (ca. 75m²)	Alle mit Badezimmer WC	Zweckmäßige Gesamtausstattung mit mittlerem Komfort	Einzelzimmer 60-70 EUR/ pro Nacht Doppelzimmer 70-80 EUR/ pro Nacht	In Privatbesitz
Landhaus Altes Pastorat	Süderende auf Föhr	4*Landhotel mit: 1 Spa Suite 2 Deluxe Suiten 3 Exklusive Suiten 3 Komfortpluszimmer 1 Komfortzimmer	Jeweils mit Badezimmer, TV 1 oder 2 Schlafzimmer	Schöne, stilvolle Zimmer, höherwertig	Je nach Zimmerkategorie zwischen 170 EUR pro Nacht und 250 EUR pro Nacht à 2 Personen	in Kirchenbesitz bis 1969, danach in Privatbesitz

Landhaus Altes Pastorat in Süderende auf Föhr
Quelle: http://www.landhaus-altes-pastorat.de/

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

FERIENHAUS NORDSEE.ESTATE

Standort

- im Zentrum von Tetenbüttel, gegenüber der St. Anna Kirche
- Tetenbüll mit ca. 600 Einwohnern ist eine Gemeinde auf der Halbinsel Eiderstedt im Kreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein
- Entfernung zum Pastorat in Oldenswort: ca. 10 km
- Entfernung zum Pastorat in Brodersby: ca. 80 km

Nordsee.Estate - Denkmalgeschütztes historisches ehemaliges Pastorat in Tetenbüll
Quelle: lieblingsbleiben.de

Produkt

- Ehemaliges saniertes Pastorat aus dem 18. Jhd. inmitten eines 10.000m² großen Parks
- Historisches Langhaus unter Reet mit Terrasse und Garten
- Sanierung unter Einbeziehung des Denkmalschutzes im Jahr 2018
- 3 Ferienwohnungen für insgesamt 17 Personen:
  - 62m² große NordseeLounge à 2-3 Personen mit 1 Wohn/Schlafzimmerbereich, 1 Wohn-Küche und 1 Badezimmer
  - 103m² großes NordseeLoft à 4 Personen mit 1 Wohnküche, 2 Schlaf- und 1 Badezimmer
  - 294m² große NordseeLodge à 8-10 Personen mit, 2 Wohn-, 1-Ess-, 4 Schlaf-, 1 Kinder-, 3 Badezimmer und 1 Küche

Betreiber

- Privat betrieben durch das Wiener Ehepaar Nicola und Christoph Rath,
- 24/7 Gästebetreuung per E-Mail und Telefon

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

FERIENHAUS NORDSEE.ESTATE

Qualität

- Einzigartige Gebäudeatmosphäre durch architektonische Details, original Türzargen und Kassettentüren, historische Dielenböden, Sprossenfenster, z.T. 400 Jahre alten Ölandplatten und Balken
- Höherwertige Gesamtausstattung mit gehobenem Komfort und einer ansprechenden Qualität
- Kombination aus Alt und Neu durch die Mischung aus Designermöbeln, Antiquitäten und renovierten Fundstücken aus dem ehemaligen Pastorat

Nordsee.Estate – NordseeLounge, Badezimmer
Quelle: lieblingsbleiben.de

Nordsee.Estate – NordseeLoft, Wohnküche
Quelle: lieblingsbleiben.de

Nordsee.Estate – NordseeLounge, Schlafzimmer
Quelle: lieblingsbleiben.de

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

FERIENHAUS NORDSEE.ESTATE

Preis

- Je nach Buchungsplattform und Saison variieren die Preise
- wochenweise Vermietung während der Haupt-saison, davor und danach Wochenendbetrieb

		Ganzjährig
	4. Nächte	Jede weitere Nacht
NordseeLounge (1-3 Personen)	595 EUR	135 EUR
	2. Nächte	Jede weitere Nacht
NordseeLoft (1-4 Personen)	500 EUR	205 EUR
	4. Nächte	Jede weitere Nacht
NordseeLodge (1-8 Personen)	1.670 EUR (+100 EUR/pro Nacht für jede weitere Person)	355 EUR (+25 EUR/pro Nacht für jede weitere Person
NordseeEstate gesamt	3.175 EUR	695 EUR

Quelle: traum-ferienwohnungen.de Stand: 22.05.2020

Marketing und Vertrieb

- keine Marketingaktivitäten, lediglich eine Einladung zum Tag der Offen Tür zu Beginn der Vermietung, insbesondere für das Dorf, zur Akzeptanzförderung und „Projektvorstellung“
- Eigene Homepage
- Direktvermietung
- Vermietung über diverse Buchungsplattformen (traum-ferienwohnungen, airbnb, lieblingsbleiben, bestfewo, booking, meisterstrasse etc.)
- Traum-Ferienwohnungen ist die bevorzugte Buchungsplattform, da dieser Anbieter keine Provision verlangt, sondern lediglich einen Fixkostenbetrag von 23€ pro Monat pro Ferienwohnung für ein Jahr unabhängig von der Zahl der Buchungen, bedeutet 100% Mieteinnahmen für den Gastgeber
- Strategie: Ferienwohnungsangebot mit hohen Preisen bei großen, bekannten Buchungsportalen listen, um auf das Produkt aufmerksam zu machen mit dem Ziel, dass Interessenten auf direktem Weg eine Buchungsanfrage senden / rasche Bearbeitung der Anfragen, da Interessenten mehrere Häuser gleichzeitig anfragen

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

FERIENHAUS NORDSEE.ESTATE

Gästeprofil

- Hauptsächlich deutsche Gäste unterschiedlichen Alters
- Ein geringer Teil aus Österreich, insbesondere aus Wien
- Mehrgenerationsfamilien buchen große Ferienwohnung, Paare kleine Ferienwohnung
- In der Nebensaison am Wochenende kommt ein Großteil der Gäste aus dem Raum Hamburg
- Zahlungskräftige Gäste, die bereit sind für eine Übernachtung einen höheren Preis zu zahlen

Auslastung

- Sehr gute Auslastung in den Monaten Juni und Juli
- Einbrüche in der Nebensaison, viel Wochenendbetrieb
- August, November und Dezember sind schwache Monate, außer Weihnachten/Neujahr
- Keine Nachfrage im Januar
- Leichter Nachfragebeginn im Februar und März
- Buchungen zu den Osterfeiertagen
- frühzeitige Buchungen der großen Ferienwohnungen ab Jan/Feb für Sommermonate
- Spontane/ kurzfristige Buchungen der kleinen Ferienwohnung
- Buchungen für den Herbst erfolgen im Laufe des Sommers

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

ALTES PASTORAT SCHLEI

Standort

- Im Dorf Norderbrarup in Angeln, oberhalb des Ostseefjords Schlei
- Norderbrarup mit ca. 570 Einwohnern ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein
- Entfernung zum Pastorat in Oldenswort: ca. 75 km
- Entfernung zum Pastorat in Brodersby: ca. 19 km

Altes Pastorat Schlei – denkmalgeschütztes ehemaliges Pastorat in Norderbrarup
Quelle: booking.com

Produkt

- Denkmalgeschütztes ehemaliges Pastorat mit Reetdach aus dem 18. Jhd. umgeben von einem 8.600m² großen, naturnahen Garten
- 2 Ferienwohnungen im rechten Hausteil des ehemaligen Kirchenbüros:
  - 47m² große Ferienwohnung "Pastorat" à 2 Personen mit 1 Wohnzimmer, 1 offenen Küche/ Diele, 1 Schlaf- und 1 Badezimmer im Erdgeschoss
  - Studio "Bischofs Reisezimmer" à 2 Personen mit 1 Wohn-/Schlafbereich, 1 Aklovenküche und –bad im Obergeschoss unter dem Reetdach

Betreiber

- 268 Jahren in Kirchenbesitz und seit 2017 in Privatbesitz von Jens Wulfsberg und Barbara Schüßler
- Wohnen in der linken Haushälfte des ehemaligen Pastorats und vermieten zwei Ferienwohnungen in der rechten Haushälfte

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

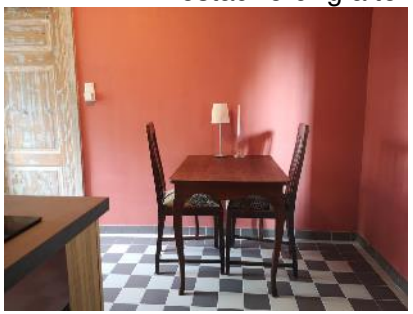
SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

ALTES PASTORAT SCHLEI

Qualität

- Schöne Gebäudeatmosphäre
- Wohnliche Gesamtausstattung mit gutem Komfort
- Modernes trifft Geschichte, z.B. durch die Restaurierung alter Wandmalereien im



Altes Pastorat Schlei – "Pastorat", Diele
Quelle: altes-pastorat-schlei.de

Altes Pastorat Schlei – "Bischofs Reisezimmer", Wohn-/Schlafbereich
Quelle: altes-pastorat-schlei.de

Altes Pastorat Schlei – "Pastorat", Schlafzimmer
Quelle: altes-pastorat-schlei.de

Marketing und Vertrieb

- Eigene Homepage
- Vorstellung des Hauses im Zuge des Offenen Denkmals
- Hausführungen für Gäste, um ein Erlebnis zu schaffen (z.B. Wandgestaltungen geben Pastoren-leben wieder, Kopien von 5 Bittbriefen an den König aus dem 18 Jhd.)
- Direktvermietung
- Vermietung über diverse Buchungsplattformen (Airbnb, fewo-direkt, booking etc.)
- Nutzung von Fewo-direkt, da es ideal für Storytelling ist, Untermalung des Angebotes mit Bildern und Keywords, gutes Portal, um gewünschte Zielgruppe zu erreichen
- Social Media (Facebook) wird nicht mit dem Ziel genutzt, um Gäste zu generieren, sondern um die Region, das Dorf und die Nachbarn über das „Projekt“ zu informieren und deren Akzeptanz zu erhalten
- Instagram-Profil

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

ALTES PASTORAT SCHLEI

Preis

- Ganzjährig einheitlicher Preis von ca. 75€ pro Ferienwohnung zzgl. einer Reinigungsgebühr i.H.v. 30€

Gästeprofil

- Paare im Alter zwischen 40-65 Jahren, die mobil unterwegs sind und i.d.R. ihre Fahrräder mitbringen
- Akademiker mit kultureller Bildung
- an Natur und an Kunst und Kultur interessiert, die diese zu schätzen wissen
- wollen das Besondere erleben
- haben keine Lust auf Massentourismus
- hauptsächlich aus Süddeutschland (98%), ganz vereinzelt aus Europa

Auslastung

- 100% Auslastung in den Monaten Juni bis August sowie an Ostern und zwischen Weihnachten und Neujahr
- 50% Auslastung im September
- in den restlichen Monaten (Nebensaison) gibt es vereinzelt Buchungen

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele

HIMMLISCH URLAUBEN IM PFARRHOF ST. NIKOLAI

Standort

- St. Nikolai im Naturpark Sölktäler in der beliebten Urlaubsregion Schladming-Dachstein in der Obersteiermark in Österreich
- im Ortszentrum umgeben von Kirche, Wiesen und Bergen
- 288 km² großer Naturpark Sölktäler mit Seen und Wasserfällen

Produkt

- historisches Pfarrgebäude aus dem 18. Jhd.
- 2 Appartements:
  - 52m² großes Appartement "Nikolaus" à 2-4 Personen mit ggf. 2 Kindern mit 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Schlaf- und 1 Badezimmer
  - 50m² großes Appartement "Hohensee" à 2-4 Personen mit ggf. 2 Kindern mit 1 Wohn-, 1 Schlafzimmer, 1 Küche und 1 Badezimmer und Gäste-WC

Betreiber

- Pächterin Maria Krause (Geschäftsführerin)

Qualität

- Höherwertige Gesamtausstattung mit viel Holz (gesundheitsförderndes Zirbenholz) und natürlichen Materialien, u.a. Stuckdecke, Sölker Marmor im Badezimmer

Preis

- Je nach Buchungsplattform variieren die Preise
- Ø zwischen 90 und 115 EUR* pro Nacht ohne Verpflegung zzgl. Nächtigungsabgabe i.H.v. 1,50 EUR p.P.

*Quelle: airbnb.de, booking.com, Schladming-Dachstein Tourismusmarketing, Stand: 09.06.2020

Marketing und Vertrieb

- Direktvermietung
- Eigene Homepage
- Vermietung über diverse Buchungsplattformen (booking, airbnb, holidays.hrs, tripadvisor etc.)
- Vermietung über die Homepage der Schladming-Dachstein Tourismusmarketing GmbH
- Facebook-Profil > beim Besuch des Profils öffnet sich automatisch das Chattfenster zur Beantwortung von möglichen Fragen

Wettbewerbsbetrachtung und Best-Practice Beispiele – Fazit

Abschließend lässt sich aus den Ergebnissen der durchgeführten Wettbewerbsbetrachtung festhalten, dass die Übernachtungsmöglichkeit in ehemaligen Pastoraten in Schleswig-Holstein bereits verfügbar ist, jedoch nur in kleinem Maße. Die Angebotsqualität erstreckt sich dabei von einer einfachen/zweckmäßigen Gesamtausstattung des Objektes mit mittlerem Komfort über eine wohnliche Gesamtausstattung mit gutem Komfort bis zu einer höherwertigen Gesamtausstattung mit gehobenem Komfort.

Um sich von den Wettbewerbern abzuheben, betonen alle befragten Experten insbesondere, dass ein individueller und persönlicher Gästeservice sehr wichtig ist. Daher sollte viel Wert auf einen engagierten, aber auch nicht aufdringlichen Gästeumgang gelegt werden. Sofern diese Voraussetzung gegeben und der Gastgeber mit Herzblut dabei ist, kann ein ausgezeichneter Ruf der Beherbergung aufgebaut werden. Gleichzeitig sollte aber vor allem zu Beginn der hohe Kosten- und Arbeitsaufwand für die Sanierung/ Umbau nicht unterschätzt werden. Insbesondere ältere Gebäude müssen regelmäßig instandgehalten werden. Hier bedarf es einen großen Aufwand an Pflege und Wartung, der nicht außer Acht gelassen werden darf.

Quelle: Eigene Aufnahme

Da die Nachfrage nach Ferienwohnungen in den Sommermonaten am stärksten ist, kann durch ein zusätzliches Angebot (z.B. Sauna) eine Saisonverlängerung erreicht werden. Hierdurch können idealerweise zusätzliche Gäste in der Nebensaison gewonnen werden.

Letztlich sehen die Experten bei der Umnutzung der Pastorate kein Risiko. Ihrer Aussage nach ist der Erfolg abhängig vom Betreiber und Gastgeber, die das einzigartige Produkt der Übernachtungsmöglichkeit in Pastoraten mit viel Engagement und Überzeugung betreiben müssen.

Standortanalyse – Makrostandortanalyse – Räumliche Einordnung – Oldenswort

Quelle: Digitaler AtlasNord

Oldenswort

Oldenswort ist eine Gemeinde im Amt Eiderstedt auf der Halbinsel Eiderstedt und gehört zum Kreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein. Nur 6km nördlich von dem Ort Tönning und 17 km südlich von Husum entfernt, liegt der Ort nicht unweit der Eider (Tidefluss). In der Gemeinde leben etwa 1.262 Einwohner (Stand: 12/2018). Seit dem Jahr 2014 ist die Einwohnerzahl relativ konstant und unterliegt kleinen Schwankungen. 2016 lag die Zahl bei 1.267*.

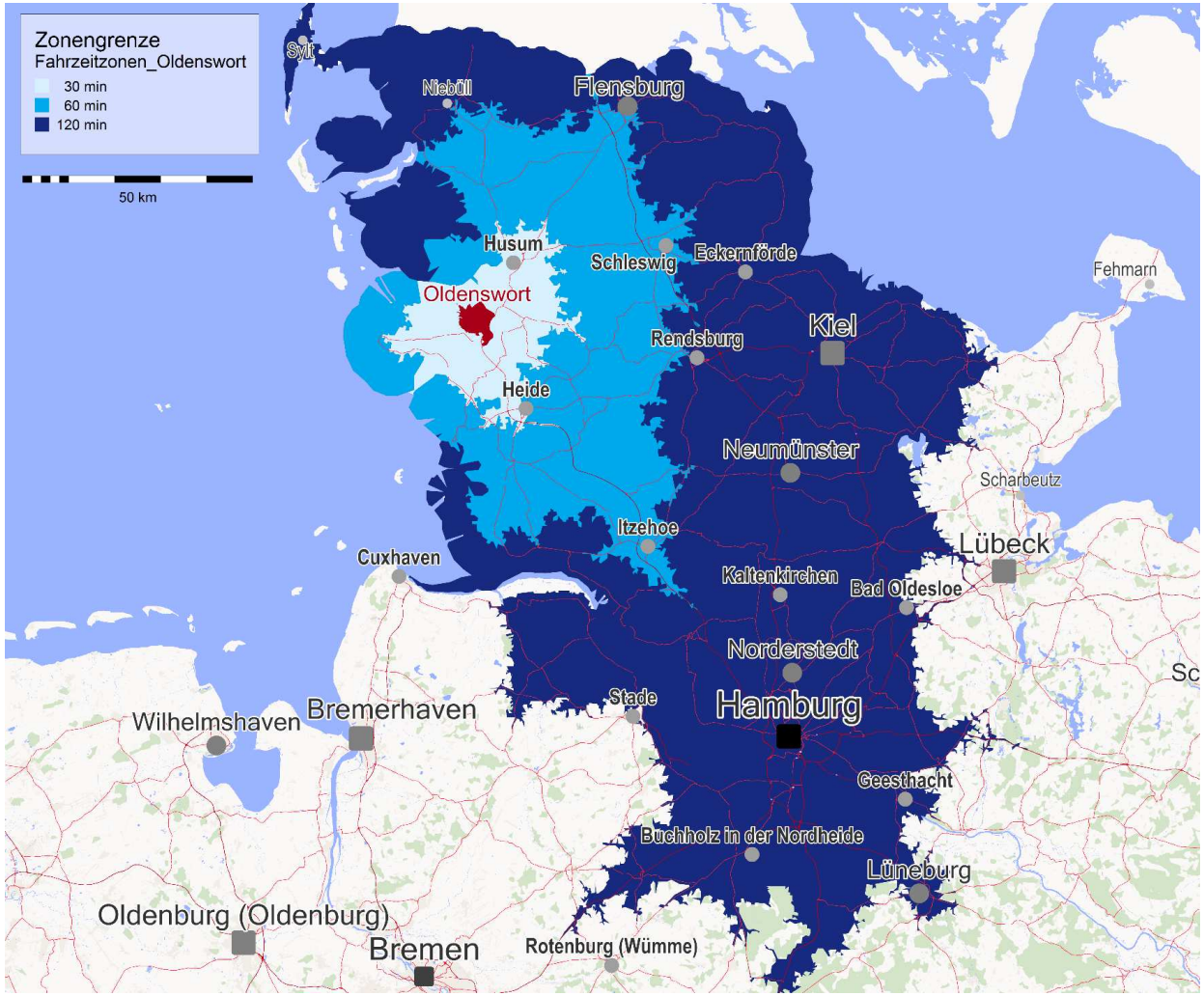
Der Bahnhof Harblek ist eine Bedarfshaltestelle auf der Bahnstrecke Husum – St. Peter Ording und ist ca. 2,4 km vom Pastorat entfernt, welches ca. 30min Fußweg entspricht. Die Bundesstraße 5 verläuft nicht unweit von der Gemeinde. Die südlich gelegene Anschlussstelle der A23 Heide-West ermöglicht eine Auffahrt Richtung Hamburg.

Pastorat in Oldenswort

Das Pastorat und das Gemeindehaus liegen in der Ortsmitte, in unmittelbarer Nähe zur St. Pankratius Kirche.

*Quelle: * Statistikamt Nord*

Standort- und Gebäudeanalyse – Makrostandortanalyse – Einzugsgebietsanalyse für Oldenswort



Quelle: Eigene Darstellung inspektour, Programm: RegioGraph

Diese Abbildung verdeutlicht die Fahrzeitzonen von 30, 60 und 120 Minuten mit dem Startpunkt in Oldenswort.

Innerhalb von 30 Minuten erreichen die Touristen die Ausflugsziele, wie z.B. Friedrichstadt, Tönning, Husum und Heide. In einer Reisedistanz von 60 Fahrminuten befinden sich die Städte Schleswig und Itzehoe. Innerhalb der zweistündigen Reisedistanz liegen die Orte Hamburg wie auch Niebüll und Flensburg.

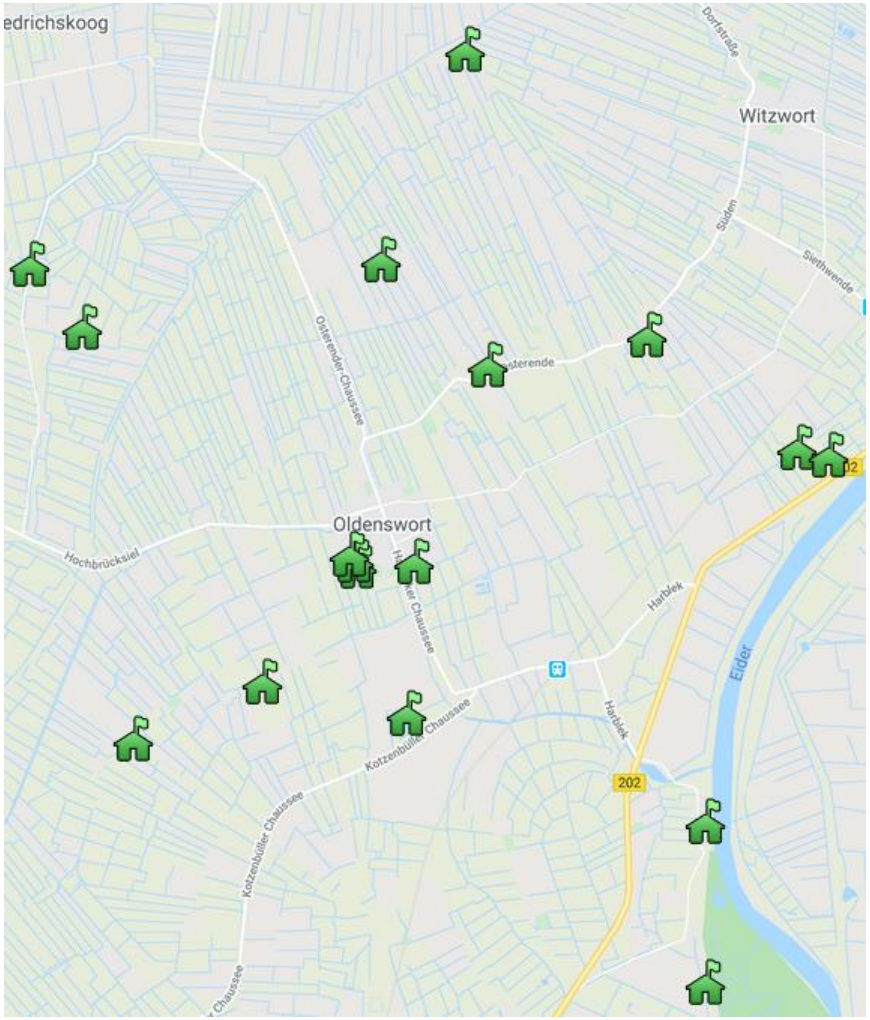
inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Standortanalyse – Mikrostandortanalyse – Umgebungskarte Pastorat Oldenswort

- **Pastorat**
- St. Pankratius Kirche
- Ferienwohnung
- Bäckerei/ Cafe
- ZOB
- Friseur
- Bank

Angebots- und Nachfragesituation - Angebotssituation in Oldenswort



Übersichtsplan FeWo Oldenswort, Quelle: Tourismusverein Oldenswort

Beherbergungsangebot:

Laut dem Statistikamt Nord verfügt Oldenswort (Stand 2018) ohne Einbezug von Campingplätzen über 10 Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten und hat insgesamt 203 Betten.

Die Tabelle nimmt keine Abgrenzung zwischen den einzelnen Unterkunftsarten vor. Daher kann auf dem ersten Blick keine Unterscheidung zwischen Hotels, Hotels garnis, Gasthöfen, Pensionen, Jugendherbergen, Erholungs- und Ferienheimen, Ferienzentren, Ferienhäusern-/wohnungen, Vorsorge- und Reha-Kliniken erfolgen.

Der Tourismusverein Oldenswort listet darüber hinaus auf der Vereins-Homepage unter der Rubrik "Ferienwohnungen" eine Übersicht von aktuell 17 Ferienwohnungen/-häuser auf. Deswegen kann davon ausgegangen werden, dass es in Oldenswort ausschließlich Ferienwohnungen/-häuser gibt. Die Qualität des Angebotes erstreckt sich von einfacheren bis hin zu guten Ferienwohnungen/-häuser. Die Besitzer werben u.a. mit "Urlaub im Landhaus" und Familienurlaub auf dem Bauernhof. Die Angebotspreise liegen durchschnittlich bei ca. 40 € pro Nacht ggf. zzgl. Endreinigung.

Angebots- und Nachfragesituation - Angebotssituation in Oldenswort

Gastronomie

Das Gastronomieangebot in Oldenswort umfasst eine Bäckerei, ein Café im Heimatmuseum, ein Café im Treffpunkt Oldenswort sowie das Restaurant Handelskrug.

Einzelhandel

Die Anzahl an Geschäften ist minimal. Das Angebot reicht von einem Bäcker, Friseur, Metzger über einen Blumenladen und einer Volksbank bis hin zu einem kleinen Kaufmannsladen. Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmitteln gibt es im 6km entfernten Tönning, wo bspw. Lidl, Aldi und Rewe vorhanden sind.

Freizeit und Tourismus

In Oldenswort finden über das Jahr verteilt diverse Veranstaltungen statt. Wiederkehrende Ereignisse sind z.B. das Dorfringreiten, das Preis- und Konkurrenzboßeln, das Schützenfest sowie der Weihnachts- und Hasenmarkt. Über diese Events hinaus sind ebenso u.a. ein historischer Dorfrundgang mit anschließendem Grillen, Herbstmarkt und ein Laternenumzug für das Jahr 2020 geplant.

<u>Ausflugsziele im Ort</u>

- Oldensworter Kirche
- Herrenhaus Hoyerswort bei Oldenswort
- Tönnies-Denkmal
- Mühle Catharina - Holländerwindmühle
- Heimatmuseum inkl. Café

Oldensworter Kirche

Heimatmuseum inkl. Café

Quelle: Eigene Aufnahmen

Angebots- und Nachfragesituation - Angebotssituation in Oldenswort

Ausflugsziele in der näheren Umgebung

- *Bademöglichkeit* am Tetenbüll-Spieker
- *Eidersperrwerk* mit Schifffahrten zu den Seehundbänken sowie dem Naturschutzgebiet Katinger Watt; Entfernung: ca. 15km
- *Tönning* mit einem historischen Hafen und dem Multimar Wattforum, Entfernung: ca. 6km
- *Friedrichstadt* als das "Holländerstädtchen" mit Grachten, Entfernung: ca. 7km
- *Husum* als die "graue Stadt am Meer", Entfernung: ca. 11km
- St. Peter-Ording mit weitem Sandstrand, einem Dünen-Therme Freizeit- und Erlebnisbad wie auch Westküstenpark, Entfernung: ca. 26km
- *Westerhever Leuchtturm,* Entfernung: ca. 23km
- *Strandspaziergänge* entlang der *Nordsee*, Entfernung: 8km
- *Wander- und Fahrradwege* auf verkehrsarmen Wegen

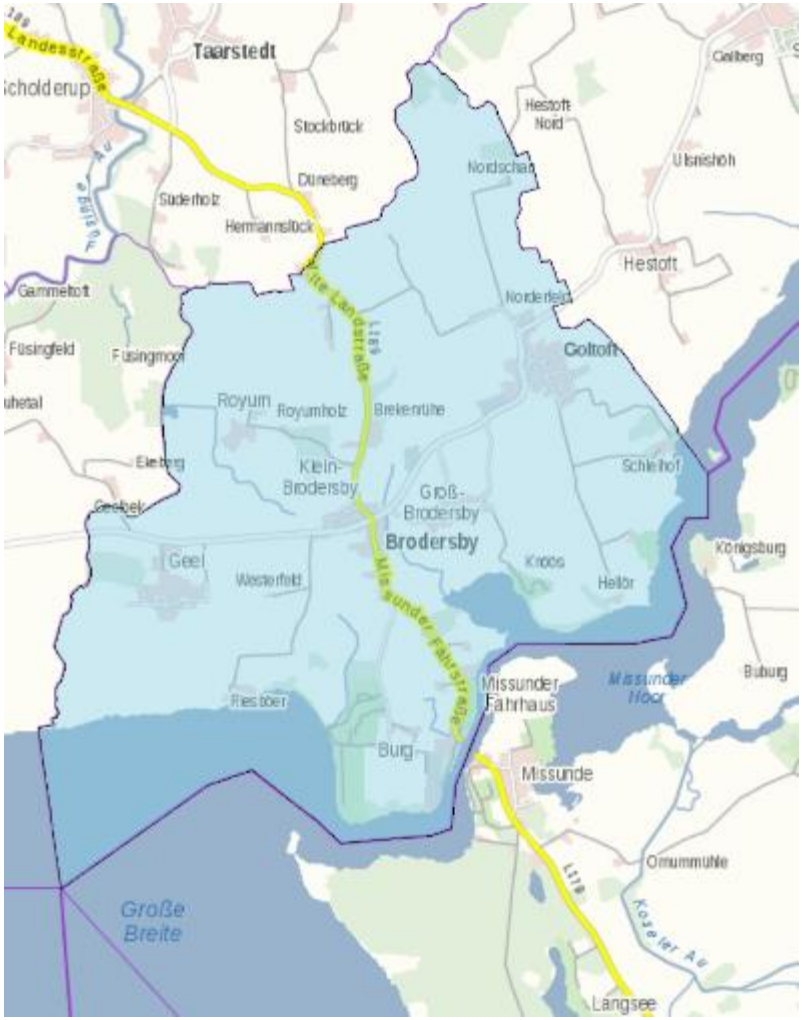
Eidersperrwerk, Quelle: pixabay

St. Peter-Ording, Quelle: pixabay

FAZIT

Oldenswort ist ein kleiner, ruhiger Ort mit ca. 1.260 Einwohnern, der ideal als Startpunkt für touristische Ausflugsziele (z.B. Friedrichstadt, Tönning, Husum) ist. Trotz seiner Größe bietet dieser den Touristen alles Notwendige für einen Urlaubsaufenthalt. Er verfügt über ein kleines gastronomisches Angebot sowie über Einzelhandelsgeschäfte.

Standortanalyse – Makrostandortanalyse – Räumliche Einordnung – Brodersby-Goltoft



Quelle: Digitaler AtlasNord

Die Gemeinde ***Brodersby-Goltoft*** liegt im schleswig-holsteinischen Kreis Schleswig-Flensburg, welche in zwei Ortskerne untergliedert ist: Klein-Brodersby und Groß-Brodersby. Zusätzlich dazu liegen folgende Orte ebenfalls im Gemeindegebiet: Burg/Missunde, Geel, Gellbyholz, Goltoft, Hellör, Knös, und Norderfeld. Die Gemeinde befindet sich in der Landschaft Angeln, an der Großen Breite sowie an der Missunder Enge der Schlei. Brodersby ist seit 1995 ein anerkannter Erholungsort.

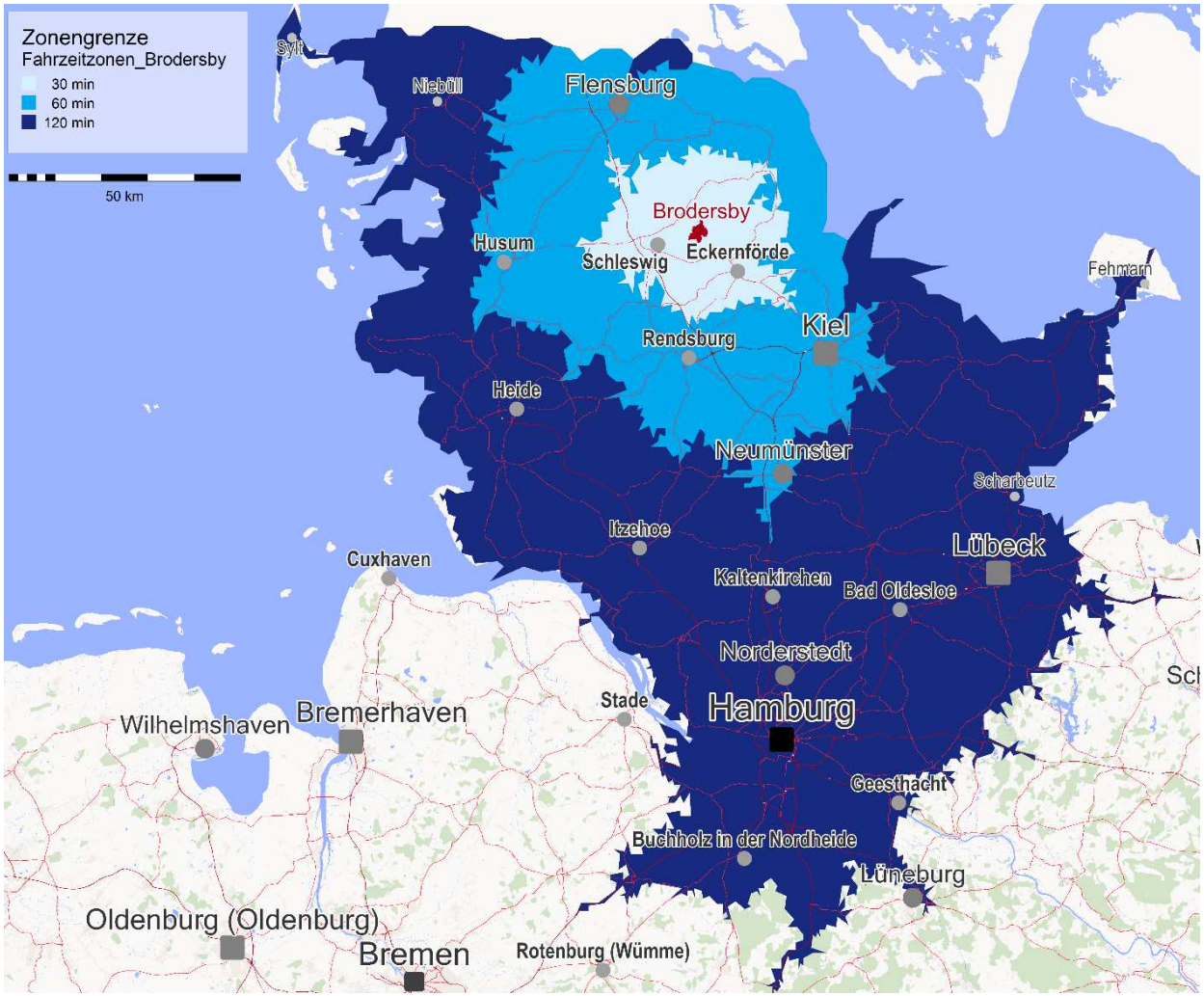
In Brodersby-Goltoft lebten 2018 685 Einwohner. Ausgehend von 762 Einwohnern im Jahr 2011 sinkt die Einwohnerzahl jährlich um durchschnittlich ca. 10 Personen*. Eine weitere Abnahme der Einwohnerzahl in den kommenden Jahren ist zu vermuten. Die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen in Schleswig (Entfernung ca. 15km) und in Süderbrarup (Entfernung ca. 16km). Die nächstgelegene Autobahn A7 ist ca. 15 km entfernt.

Pastorat in Brodersby

Das Pastorat und das Gemeindehaus liegen in der Ortsmitte, in direkter Nachbarschaft zur St. Andreas Kirche.

Quelle: * Statistikamt Nord

Standortanalyse – Makrostandortanalyse – Einzugsgebietsanalyse für Brodersby



Quelle: Eigene Darstellung inspektour, Programm: RegioGraph

Die Einzugsgebietsanalysen für die zwei Orte Oldenswort und Brodersby wurden mit Hilfe des Programmes RegioGraph visualisiert

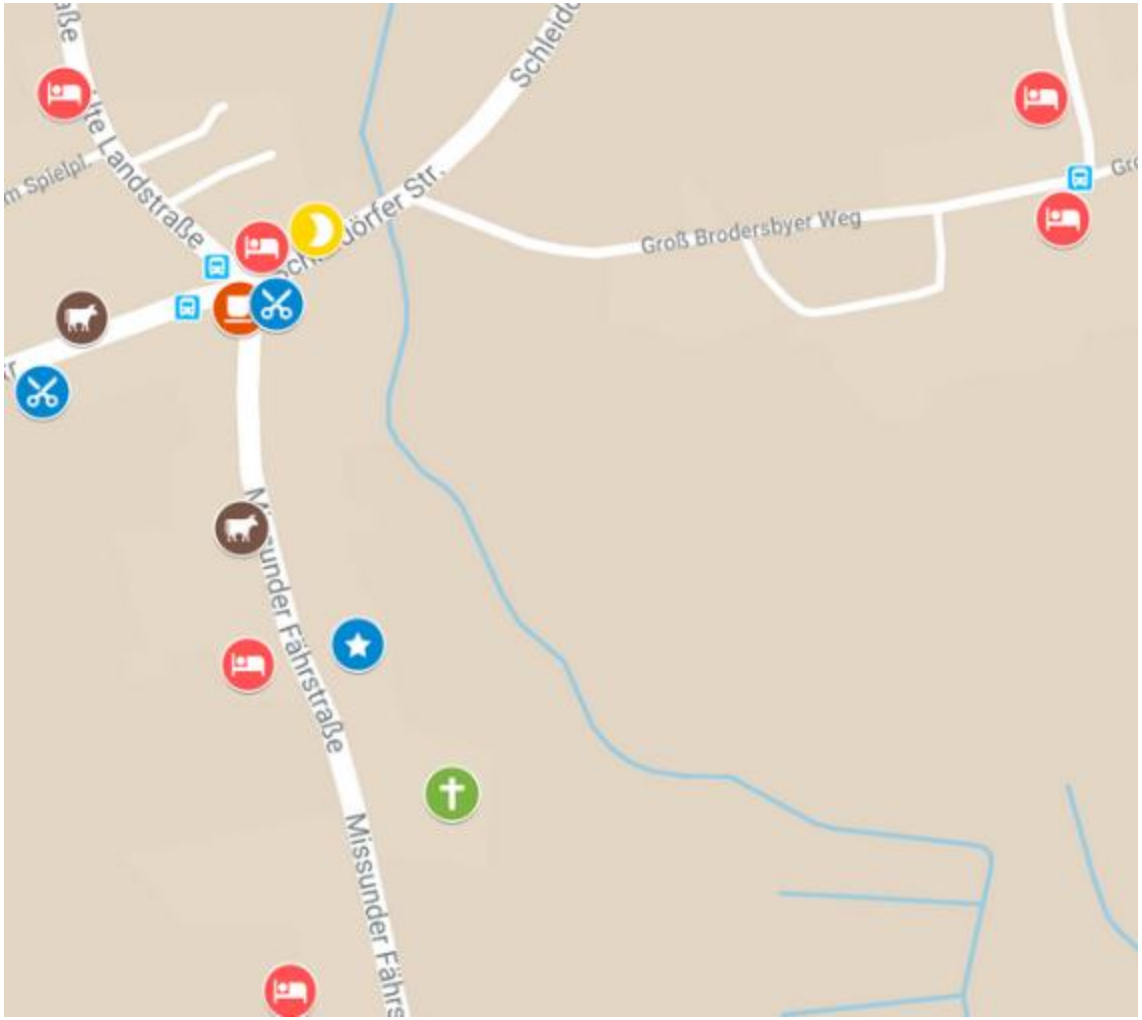
Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht die Fahrzeitzonen von 30, 60 und 120 Minuten mit dem Startpunkt in Brodersby.

Innerhalb von 30 Minuten erreichen die Touristen die Ausflugsziele, wie z.B. Schleswig und Eckernförde. In einer Reisedistanz von 60 Fahrminuten befinden sich beispielsweise die Städte Kappeln, Flensburg, und Husum. Innerhalb der zweistündigen Reisedistanz liegen die Orte Lübeck wie auch Scharbeutz und Fehmarn.

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Standortanalyse – Mikrostandortanalyse – Umgebungskarte Pastorat Brodersby



- **Pastorat**
- Bungalow/ Ferienwohnung
- Hofladen
- Markttreff
- Bäckerei
- Friseur

Angebots- und Nachfragesituation – Angebotssituation in Brodersby

Beherbergungsangebot

Als anerkannter Erholungsort bietet die Landgemeinde Brodersby-Goltoft mit den Schwerpunkten Landwirtschaft und Tourismus ein für seine Größe entsprechendes Beherbergungsangebot. Das Gemeindeinfoblatt enthält die Information, dass es neben einem Campingplatz viele private Vermieter mit insgesamt über 200 Betten und über 200 Wochenendhäusern gibt. Auf der Homepage der Gemeinde sind 40 Ferienhäuser, 4 Ferienwohnungen und 5 Ferienhöfe sowie die Übernachtungsmöglichkeit in einem Zirkuswagen aufgeführt. Rein statistisch betrachtet verfügt Brodersby-Goltoft laut dem Statistikamt Nord über 5 Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten und hat insgesamt 161 Betten (Stand: März 2020).

Die Angebotspreise differieren je nach gewählter Unterkunftsart/-qualität, Personenzahl und Saisonzeit. Einfach ausgestattete Ferienzimmer/-wohnungen à 2 Personen sind ab 42 € pro Nacht in der Hauptsaison verfügbar, qualitativ gut eingerichtete Ferienwohnungen für 2 Personen ab 75 € pro Nacht. Das Mieten einer neu gebauten Ferienwohnungen für 4 Personen eine Woche in der Hauptsaison ist für ca. 650 € möglich.

Gastronomie

Die Auswahl an Gastronomiebetrieben in Brodersby reicht von einem Fischimbiss (Fischimbiss Missunde), über einem Bäcker und Cafés (z.B. CaféZeit, Das Kuchenhaus, Geeler Kroog), verschiedene Hofläden (Hof Schmidt, Leah´s – Snoopkram, Hofladen Bluschke) bis zu mehreren Restaurants (Das Fährhaus, Tonne 98).

Einzelhandel

Im Ort befindet sich ein Kaufmannsladen "Markt-Treff", der eine Auswahl an (z.T. regionalen) Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs anbietet. Im Markt-Treff ist auch die Post sowie die Touristeninformation integriert. Komplettiert wird dieses Angebot von einem von Einheimischen und Touristen genutzten Café. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Brodersby-Goltoft über 2 Friseursalons, eine Gärtnerei, einen Elektrotechniker sowie über weitere Fachgeschäfte, insbesondere für den maritimen Bereich.

Freizeit und Tourismus

Brodersby-Goltoft und seine Umgebung weisen eine Auswahl an verschiedenen freizeit-touristischen Möglichkeiten auf. Hierzu zählen z.B. Schiffausflüge auf der Schlei, Besuch der Burg, St. Andreas Kirche, des Margarethenwalls oder des Dorfmuseums. Insbesondere durch die Nähe zum Wasser bietet der Ort Bademöglichkeiten (Badestrand "Klein Westerland„ mit

Angebots- und Nachfragesituation – Angebotssituation in Brodersby

Liegewiese, Badeplattform und Wasserrutsche und Badestelle Goltoft) . Außerdem gibt es einen naturnahen Yachthafen mit 50 Wasserliegeplätzen. Der beliebte „Brodersbyer Konzertsommer“ findet jährlich statt und schafft es auch über die Ortsgrenzen hinaus Gäste anzulocken.

Ausflugsziele in der näheren Umgebung

- *Schleswig* als Kulturstadt; Entfernung: ca. 12km
- *Kappeln* als Schleistadt, Entfernung: ca. 25km

Kappeln, Quelle: pixabay

Sportangebote

In Brodersby gibt es ein Angebot von verschiedenen Sportaktivitäten für alle Altersklassen. Hierzu zählen u.a. eine Nordic-Walking Strecke, der Kanu & Kajak- und Fahrradverleih, das Angebot der Eselkoppel (Wandern und Trekking mit Eseln, Schnitzen, etc.) und das Ponyreiten auf dem Noorhof. Die Ausübung vom Angelsport ist an einigen der zahlreichen kleinen Buchten am Fjord und auf der Ostsee ebenso möglich.

Rad- und Wanderwege

In Brodersby gibt es ein gut 20km ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz. Der überregionale Themenradweg Wikinger-Friesen-Weg führt durch das Gemeindegebiet sowie Naturlehrpfade wie der „Grüne Pfad“ oder ein Imkerlehrpfad.

FAZIT

Brodersby ist ein kleiner Ferienort, der bereits gut touristisch erschlossen ist. Dieser liegt in der Schlei-Region fernab vom Massentourismus und bietet durch die Lage und die Nähe zur Schlei diverse wassertouristische Freizeitaktivitäten. Zusätzlich dazu verfügt die Gemeinde über ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz, welches für Natururlauber ideal ist.

Angebots- und Nachfragesituation – Nachfrage im Reiseziel Schleswig-Holstein

Die touristische Nachfrage im Reiseziel Schleswig-Holstein lässt sich durch Kennziffern anhand der Studie zum „Übernachtungstourismus in Schleswig-Holstein – Eine Analyse der Nachfrage mit Fokus auf Urlaubsreisen" der inländischen Bevölkerung (Stand: August 2019) beschreiben. Diese Studie gibt u.a. Aufschluss über die Marktposition Schleswig-Holsteins im deutschen Reisemarkt sowie über das Reiseverhalten der Deutschen, die im Nachfolgenden kurz dargelegt werden.

Marktposition

- 12,1 Mio. inländische Übernachtungsreisen (Marktanteil 6%) mit 73,3 Mio. Übernachtungen (Marktanteil 10%) verzeichnet Schleswig-Holstein im Jahr 2018 und nahm damit im Bundesvergleich den Rang 6 ein.
- Davon entfallen 7 Mio. Reisen auf Urlaubs- und Kurzurlaubsreisen mit 50,7 Mio. Übernachtungen.

Quellmärkte

- Nordrhein-Westfalen mit 21% wichtigster Quellmarkt
- Niedersachsen 19%
- Schleswig- Holstein selbst 16%
- stärkste Wettbewerber sind Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Bayern sowie Spanien, Italien, Dänemark, Österreich und Griechenland

Unterkunftsarten

- 69% übernachteten in gewerblichen und privaten Unterkunftsbetrieben des Landes. Dazu zählen z. B. Hotels, gemietete Ferienwohnungen/-häuser, Bauernhöfe oder Campingplätze).
- 22% der Schleswig-Holstein-Reisenden wählten Privatwohnungen, die zum sogenannten „Grauen Beherbergungsmarkt“ zählen. Hierunter fallen private Übernachtungen bei Verwandten/Freunden/Bekannten, aber auch Übernachtungen in Privatwohnungen gegen Entgelt (z. B. vermittelt über airbnb) und in eigenen Appartements/ Ferienwohnungen/ Ferienhäusern, die nicht in den amtlichen Beherbergungsstatistiken registriert sind. Aufenthalte in Ferienwohnungsbetrieben mit weniger als zehn Betten gehören ebenfalls zum Grauen Markt.

Angebots- und Nachfragesituation – Nachfrage im Reiseziel Schleswig-Holstein

- Die restlichen 9% verteilen sich auf Vorsorge- und Rehabilitationskliniken (5%) und auf nicht näher spezifizierten Unterkünften (4%).

Der DestinationMonitor Deutschland führte im Jahr 2018 eine Sonderuntersuchung zum „Grauen Beherbergungsmarkt" in Schleswig-Holstein durch. Diese hat einen Anteil von insgesamt 3,3 Mio. Reisen aus dem Inland sowie ein Übernachtungsaufkommen in Privatwohnungen von rund 16 Mio. und 1,4 Mio. Reisende ermittelt.

Wahrnehmung des Reiseziels Schleswig-Holstein in Deutschland

Den DESTINATION BRAND erhobenen Daten ist zu entnehmen, dass sich seit 2009 die Bekanntheit, Sympathie und Besuchsbereitschaft für das Reiseziel Schleswig-Holstein stetig gesteigert haben. Der Anteil der Stammgäste und die Wiederkehrbereitschaft sind hoch. Das Land zählt zu einen der beliebtesten Reisezielen und liegt im Ländervergleich im oberen Drittel.

Das Interesse für eine Urlaubsreise in das nördlichste Bundesland ist innerhalb der Deutschen groß. Für mehr als ein Drittel der deutschen Bevölkerung kommt Schleswig-Holstein als Urlaubsreiseziel bis 2021 in Frage. Hierbei sind Erholungs-, Strand-/Bade- und Familienurlaube von besonderem Interesse. Folgende zwei Aspekte fallen bei der Entscheidung für das Reiseziel Schleswig-Holstein und bei den Aktivitäten während des Urlaubs schwer ins Gewicht: Wasser (Strand, Meer, Baden, maritime Atmosphäre) und die Bewegung in der Natur (Spazierengehen oder Radfahren).

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Angebots- und Nachfragesituation – Nachfrage im Reiseziel Schleswig-Holstein

Urlausmotive

Darüber hinaus spielen nachfolgende regenerative Urlaubsmotive bei den Schleswig-Holstein-Interessenten eine besonders wichtige Rolle:

Eigene Darstellung, Bildquelle: pixabay

Der Schleswig-Holstein-Urlauber

Anhand der Studie „Übernachtungstourismus in Schleswig-Holstein – Eine Analyse der Nachfrage mit Fokus auf Urlaubsreisen" können ebenfalls Aussagen zum Schleswig-Holstein-Urlauber getroffen werden.

Alter: ø 49 Jahre

Haushaltsgröße: Ø 2,6 Personen

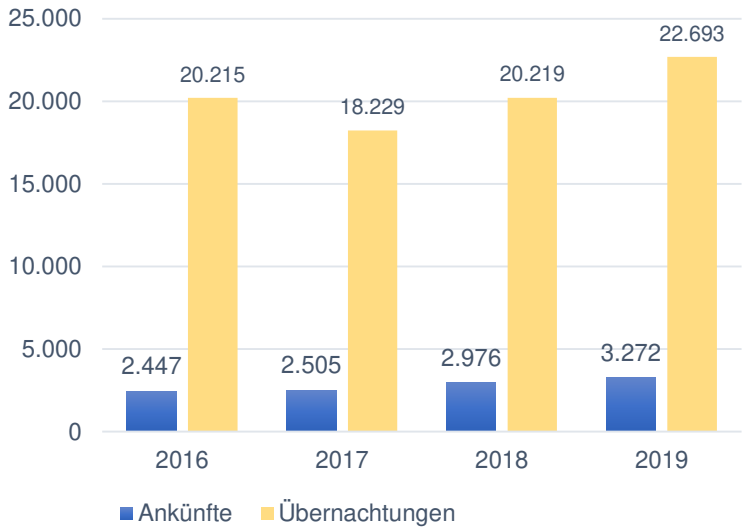
Haushaltsnettoeinkommen: Ø 3.019 €

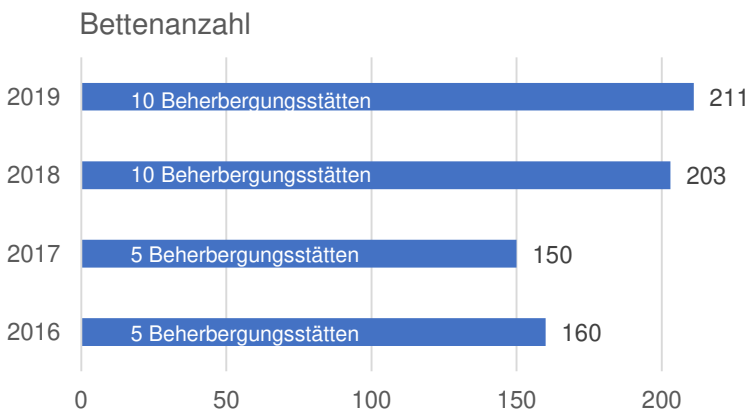
überwiegend Mittelschicht

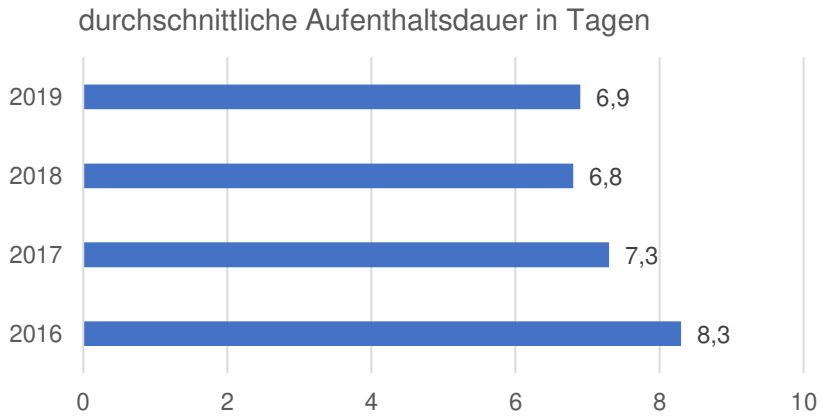
Angebots- und Nachfragesituation – Nachfrage in Oldenswort und Brodersby

Im Weiteren folgt eine Kurzdarstellung der Gäste- und Übernachtungszahlen für die beiden Orte, beginnend mit Brodersby-Goltoft. Da Golftoft seit März 2018 offiziell zur Gemeinde Brodersby gehört, liegen aktuell nur für das Jahr 2019 folgende Zahlen vor. Im Jahr 2019 gab es 5 Beherbergungsstätten mit 161 Betten. Es wurden 2.169 Ankünfte und 11.024 Übernachtungen erfasst. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 5,1 Tagen.

Die folgenden Abbildungen stellen die touristische Nachfrage für Oldenswort dar.







Eigene Darstellungen, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Pastoratsbegehungen in Oldenswort und Brodersby

Am 3. Juni 2020 fanden die Begehungen in Oldenswort und Brodersby mit Besuchen der Pastorate und Gemeindehäusern in beiden Orten durch inspektour (Sarah Staub/ Franziska Baum) und dem Planungsbüro Schümann Sunder-Plassmann (Cornelius Strübing/ Kai Schümann) in Begleitung des Auftraggebers (Anke Jensen/ Ulrich Schmidt) statt. Nachfolgend ist der Tagesablauf sowie eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen aktuellen Situation vor Ort aufgeführt und schließt mit einer Fotodokumentation (s. Anhang 3) ergänzend ab.

Tagesablauf:

10:00 Uhr	Treffen am Pastorat Oldenswort mit Pastorin Inke Thomsen-Krüger und Johannes Haack und Rundgang
12:00 Uhr	kurzer Rundgang durch den Ort Oldenswort
13:00 Uhr	Weiterfahrt nach Brodersby
14:00 Uhr	Treffen am Pastorat Brodersby mit Pastorin Dörte Boysen, Bürgermeister Bernd Blohm und Rundgang
17:45 Uhr	kurzer Stopp an der Schlei
18:00 Uhr	Ende

Oldenswort

Auf einem 1 ha großen Gelände befindet sich das Pastorat sowie das Gemeindehaus. Das denkmalgeschützte Ensemble aus Pastorat und Gemeindehaus liegt erhöht auf einer Warft und ist von einem wunderschönen Garten umgeben. Auch die umliegenden Grünflächen (u.a. Teich und Pfadfinderplatz mit Lagerfeuerstelle) stehen seit November 2019 unter Denkmalschutz. Auf dem Gelände des Oldensworter Pastorates finden jährlich mehre Pilgerfreizeiten statt. Die Pastorin Inke Thomsen-Krüger kümmert sich in ihrer privaten Zeit um die Pflege und Instandhaltung der Grünanlagen. In direkter Nachbarschaft um das Pastorat herum befindet sich die Gastwirtschaft, die Bäckerei, der Kaufmannsladen sowie das Café, die "Kleine Galerie" und der Schlachter. Es wird von einer guten, engagierten Dorfgemeinschaft berichtet.

Das Gemeindehaus wird vielfältig genutzt und bietet u.a. Raum für Spielenachmittage, Pilgerfreizeiten, kommunale Sitzungen, Kindergruppen etc. Dieser Saal wird darüber hinaus auch insbesondere in den Wintermonaten von den Dorfbewohnern für Feierlichkeiten (Geburtstage, Jubiläum etc.) gemietet. Zudem ist das Gemeindehaus auch eine Pilgerherberge und ist als Unterkunft bei ADFC Bett+Bike gelistet, es verfügt über insgesamt 4 Mehrbettzimmer mit insgesamt 12 Betten. Diese sind

Pastoratsbegehungen in Oldenswort und Brodersby

insbesondere in den Monaten zwischen Mai und September von den Touristen/Pilgern gefragt.

Quelle: KG Oldenswort

Zusätzlich dazu gibt es im Pastorat ein weiteres Zimmer mit 2 Betten, welches eine weitere Übernachtungsmöglichkeit darstellt. Frau Inke Thomsen-Krüger bekleidet eine halbe Pastorenstelle und ist neben der Gemeindearbeit für die Vermietung der Zimmer zuständig. Die Reinigung der Zimmer wird durch eine Reinigungsservicekraft sicher gestellt.

U.a. durch das Verteilen von Flyern auf der Reisemesse in Hamburg wurde die Übernachtungsmöglichkeit im Gemeindehaus bekannt. Momentan wird jedoch wird auf aktive Werbeaktivitäten aufgrund der halben Personalstelle und der daraus resultierenden wenigen Zeit der Pastorin verzichtet. Die Pastorin erinnert lediglich an die Buchungsmöglichkeit der Zimmer im Gemeindehaus im Rahmen des Newsletters, der an alle in ihrem Adresskataster gespeicherten Pilger versendet wird. Hierüber werden viele Buchungen generiert.

Außerdem hat sich die positive Werbung durch die Mund-zu-Mund-Propaganda als klassisches Werbeinstrument sehr bewährt und die Zimmerauslastung ist grundsätzlich sehr gut. Es gibt sogar Stammgäste, die jedes Jahr wiederkehren.

Die Idee der Umnutzung des Pastorats mit Erhalt des Gemeinderaums wird von der Pastorin in Oldenswort sehr begrüßt. Im Falle einer Umnutzung sollen sich das Kirchenbüro wie auch der Sitzungsraum weiter im Pastorat befinden und gern möchte sie ebenfalls im Pastorat weiter wohnen.

Quelle: Eigene Aufnahmen

Pastoratsbegehungen in Oldenswort und Brodersby

Brodersby

Das vor 12 Jahren renovierte reetgedeckte Pastorat wird aktuell von der Pastorin Frau Dörte Boysen und ihrem Sohn bewohnt. Das neben dem Pastorat liegende Gemeindehaus wird von der Kirche und der Gemeinde Brodersby-Goltoft vielfältig genutzt. So werden die Räumlichkeiten des Gemeindehauses von der Volkshochschule Südangeln, dem DRK (Seniorengruppe, Rückenschule, Tanzgruppe, etc.), der Feuerwehr, dem Gemeinderat von Brodersby-Goltoft für Gemeinderatssitzungen sowie der Handarbeitsgruppe, für diverse Aktivitäten genutzt.

Da der Jakobsweg durch Brodersby und Umgebung führt, wurden zeitweise Pilger im Pastorat beherbergt, jetzt jedoch im Gemeindehaus. Zwischen Ostern und September kommen durchschnittlich 1-2 Pilger pro Woche, die sich häufig vor ihrer Ankunft anmelden. Gruppen, die sowohl im Gemeindehaus als auch im Garten in Zelten übernachten können, sind ebenfalls willkommen. Die Kosten für eine Übernachtung ohne Frühstück belaufen sich auf 5 € pro Nacht.

Zusätzlich zum bestehendem Gemeindehaus wird ein neues Gemeindezentrum mit Veranstaltungsraum am Rande des Dorfes gebaut. Hierdurch wird das aktuelle Gemeindehaus ggf. bald weniger genutzt.

Der Bürgermeister bangt um die Nachfolge von Frau Boysen, er würde das Pastorat durch dauerhafte Bewohner gerne lebendig halten. Außerdem würde Brodersby grundsätzlich gerne eine/-n Pastor/-in vor Ort haben.

Deswegen wird die Idee der Umnutzung des Pastorats in Brodersby weniger befürwortet. Doch bevor das Pastorat in den Leerstand geht, soll es in den Händen der Kirche bleiben und durch ein professionelles Betreiben eines Beherbergungsbetriebes (Ferienwohnungen) umgenutzt werden. Ein Verkauf der Liegenschaft an Privateigentümer ist nicht gewünscht.

Da Brodersby touristisch bereits erschlossen ist, wird im Sommer in der Hochsaison die Einwohnerzahl durch Touristen verdreifacht. Aufgrund der guten Lage und der Nähe zur Schlei ist die Nachfrage nach Grundstücken in Brodersby-Goltoft sehr hoch. Hierbei wird von der Gemeinde sehr stark darauf geachtet, dass ein Grundstücksverkauf ausschließlich an Interessenten erfolgt, die im Ort ansässig werden wollen. Zeitwohnbesitzer sind weniger bis gar nicht erwünscht, um auf diese Weise die Leerstände der Häuser und des Dorfes im Winter zu vermeiden. Die 2 ha große Liegenschaft bestehend aus dem unter Denkmalschutz stehende Pastorat und Gemeindehaus inkl. Grünanlagen hat einen hohen Wert und wäre im Falle eines Verkaufs eine gefragte Immobilie.

Gebäudeanalyse – Gebäudezustand – Pastorat in Oldenswort

Nachfolgend die Zusammenfassung der Architekten zum Gebäudezustand des Pastorats in Oldenswort und damit verbundene Empfehlungen hinsichtlich des Einbaus von Ferienappartements :

- gute Instandhaltung, energetische Sanierung der Sohle und des Daches notwendig, für die Außenwände sinnvoll
- für Einbau der Appartements brand- und schallschutz-technische Ertüchtigung der Innenwände und Decken notwendig
- Ausbau des bisher kalten Dachraumes
- neue haustechnische Installation
- Verbleib der Kirchgemeinderäume im EG, Ausbau des restlichen EG zu Appartements abhängig von weiterer Nutzung des Pastorats
- der parkähnliche Freiraum kann in einer separaten Planung mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Aktivitätsflächen strukturiert werden (Garten Pastorat, Stellplätze, Camping/Zeltfläche, Pfadfinder etc.)

Das Pastoratsgebäude in Oldenswort ist gut instandgehalten. Im Erdgeschoss ist es deutlich fußkalt, und sämtliche Fenster sind dringend instand zusetzen, teilweise sind einfache Fenster durch Blockkastenfenster zu ersetzen.

Das Obergeschoss ist teilausgebaut. Der überwiegende Dachraum ist Kaltbereich. Die Dacheindeckung ist zu erneuern.

Alle baulichen Maßnahmen sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Für die Neustrukturierung des Pastorats mit Einbau der Ferienappartements können die Bestandswände weitestgehend genutzt werden, als Wohnungstrennwände sind sie aber schall- und brandschutztechnisch zu ertüchtigen.

Die Sohle im nichtunterkellerten Bereich ist zu erneuern und ein gedämmter Fußboden einzubauen. Die Decke EG ist schall- und brandschutztechnisch zu ertüchtigen mittels einer Holzbetonverbunddecke und neuem Fußbodenaufbau.

Die Außenwände werden innenseitig mit einer Kalziumsilikatinnendämmung energetisch ertüchtigt. Die gesamte haustechnische Installation wird erneuert. Fußbodenheizungen mit neuer Therme, neue Elektrik, neue Sanitärinstallation für die Bäder der Appartements.

Gebäudeanalyse – Gebäudezustand Pastorat in Brodersby

Nachfolgend die Zusammenfassung der Architekten zum Gebäudezustand des Pastorats in Brodersby und damit verbundene Empfehlungen für das Gebäudeensemble (Pastorat und Gemeindehaus):

- Umfängliche Sanierung des Pastorats in 2002, gute Instandhaltung
- Zimmer im Dachraum können zu Ferienzimmern ausgebaut werden, mit eigenem Nebenzugang und zwei Bädern im EG
- Das Gemeindehaus steht städtebaulich unglücklich und wird zukünftig nach Neubau des Gemeindezentrums im Dorf wenig genutzt werden. Gebäudezustand nicht erhaltenswert, bzw. Sanierungsaufwand wird unwirtschaftlich sein im Verhältnis zur gewonnenen Fläche
- Die Stellplatzanlage entlang der Straße ist überdimensioniert und nimmt den Häusern wertvollen Außenbereich.
- Daher der Vorschlag, das Gemeindehaus abzubrechen und einen Neubau als modernen Zwilling des Pastorats für die Ferienappartements. Verlegung der Stellplätze zugunsten eines größeren zusammenhängenden Gartenbereichs.
- Weiterhin wird vorgeschlagen, die Aussegnungshalle, die derzeit als Garage genutzt wird, zu einem Empfangs-/Veranstaltungsraum mit öffentlichem WC umzubauen.

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Status Quo der Marketing- und Vertriebsaktivitäten in Oldenswort und Brodersby

Im Nachfolgenden werden verschiedene Marketing- und Verkaufskanäle aufgeführt, worüber akutell Ferienwohungen in Oldenswort und Brodersby vertrieben werden.

Vermarktung durch Tourismusverbände und lokale Akteure in Oldenswort

- Nordsee Tourismus Service GmbH, Buchungsplattform
- Tourismus und Stadtmarketing Husum GmbH, Buchungsplattform
- Lokale Tourismusorganisation St. Peter-Ording / Eiderstedt
- Urlaubsservice Eiderstedt, Buchungsplattform
- Tourismusverein Oldenswort, Verzeichnis lokaler Unterkünfte

Vermarktung durch Tourismusverbände und lokale Akteure in Brodersby

- Ostseefjord Schlei GmbH, Buchungsplattform
- Touristikverein Kappeln / Schlei-Ostsee e.V., Buchungsplattform
- Tourist-Information Schönhagen
- Gemeinde Brodersby-Goltoft, Information über Ort und Region

Social Media Plattformen

- Facebook
- TripAdvisor
- Kooperationen mit Reiseblogs (z.B. www.indernaehebleiben.de)

Auswahl von Online-Buchungsplattformen

- www.airbnb.de,
- www.booking.com
- www.trivago.de
- www.traum-ferienwohnungen.de
- www.ferienwohnung.de
- www.ferienhausurlaub.com
- www.landsicht.de (spezialisiert auf Landurlaub)

Magazine / Broschüren / Urlaubsprospekte

- Magazin Der echte Norden herausgegeben von der Tourismus- Agentur Schleswig Holstein GmbH
- Reiseführer

Thematische Vermarktungsmöglichkeiten von Ferienwohnungen

Über die traditionellen Kanäle hinaus gibt es diverse weitere Möglichkeiten einer Vermarktung von Ferienwohnungen auf Grund der thematischen Positionierung, welche hier beispielhaft aufgelistet werden.

Glaube / Kirche / Pilgern

- ***Himmlisch Herbergen***
  Buchungsplattform für Unterkünfte mit christlich-sozialen Werten, Verantwortung und Atmosphäre (www.himmlische-herbergen.de)
- ***Evangelische Häuser im Norden***
  Die Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland bietet eine online Plattform für evangelische Unterkünfte im Norden.
  www.ehin.de
- ***Reiseportal – Christliche Reisen***
  Auswahl an christlichen Reisezielen und Freizeiten (www.erf.de/reisen)
- ***Pilgerweg in Brodersby Via Jutlandica***
- ***Spezielle Magazine und Broschüren:***
  - "Eiderstedt: 5 Fahrrad-Touren - von Kirche zu Kirche"
  - Magazin "der pilger"

Urlaub im Denkmal

- ***Urlaub im Denkmal***
  Verzeichnis von Unterkünften in denkmalgeschützten Bauwerken. Im Vordergrund steht die Philosophie Brücken zwischen Eigentümern und Gästen und die Faszination an Tradition und Geschichte zu bauen.
  (www.urlaubimdenkmal.com)
- ***Urlaubs Architektur***
  Angebot von architektonisch anspruchsvollen Ferien- und Gäste-häusern. Vermittlung zwischen Liebhabern und Hausbetreibern durch Marketing und Austausch.
  (www.urlaubsarchitektur.org)

Urlaub mit dem Fahrrad

- ***ADFC Bett+Bike***
  Vermarktung von fahrradfreundlichen Gasbetrieben für Radreisende. Wird bereits von Ev.-Luth. Kirchengemeinde Oldenswort genutzt
- ***Online-Verzeichnisse*** für Herbergen an Radwanderwegen z.B. www.biroto.eu/de/fahrradfreundliche-unterkuenfte, www.fahrrad-tour.de/GastroUeberblick.htm

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Zusammenfassung Situationsanalyse – Chancen-Risiken-Profil

Chancen

- Erhalt eines historischen Kirchengebäudes mit emotionalem und ideellem Wert im ländlichen Raum durch eine sinnvolle Nachnutzung der Pastorate und Gemeinderäume
- Keine Privatisierung der Pastorate – Pastorate bleiben in Kirchenhand
- Kleiner Beitrag zum Beleben des jeweiligen Dorfes – mögliche Nutzung der Kirchenangebote (z.B. Gottesdienst-/ Kirchenkonzertbesuche, etc.)
- Stärkung der Wirtschaft der jeweiligen Region, insbesondere Tourismus, Gastronomie und Einzelhandel
- Steigerung der lokalen und regionalen Strahlkraft
- Pilotprojekte in Oldenswort und Brodersby als Impulsträger für andere Kirchengemeinden mit ähnlicher Ausgangslage
- Angebotsergänzung der bestehenden Ferienwohnungen/-häuser mit gehobener Ausstattung
- Schaffung eines Angebotes für den Urlaubstrend Slow Tourismus

Risiken

- Unklarer Zustand des Gebäudes/ ggf. verdeckte Schäden
- Großer Investitionsstau/ wahrscheinlich umfangreiche Sanierung nötig
- Unsichere Finanzierung der Investition
- Künftige Überschuldung des Haushaltes durch zu hohe Kosten bei der Tilgung eines Darlehens oder zur Deckung der laufenden Kosten
- Zu niedrige Nachfrage
- Mangelnde Akzeptanz im Ort für Ferienwohnungen
- Unstimmigkeiten mit Betreiber/ Agentur
- Störung der Bewohner bei zu viel Andrang (Pastor*innen und Nachbarn)
- Unvorhergesehene Ereignisse (wie aktuell Corona)

2 Konzeptionsplanung und Potenzial

Vorbemerkung

Der Berechnung der Wirtschaftlichkeit ist die Erstellung einer Konzeptionsplanung bzw. Szenarioerstellung und Abschätzung der möglichen Zielgruppen und Nutzer vorgeschaltet. Es galt zunächst zu klären, wie viele Ferienwohnung pro Pastorat und deren Anordnung überhaupt bei einer Umnutzung sinnvoll sind.

Hierzu wurden zum einen die Ergebnisse der Situationsanalyse und zum anderen die Ergebnisse des Begehungstermins sowie die Beratung durch das Architekturbüro herangezogen.

Inhalte lt. Angebot

- Beispiele alternativer Nutzungsformen
- Empfehlungen zum Raum- bzw. Bettenbedarf, Größe und Flächeninanspruchnahme, Ausstattung, Qualität und dem Basis-Raumprogramm und Alleinstellungsmerkmalen (USP)
- Annahme von jeweils einem Szenario für die Pastorate in Oldenswort und Brodersby
- Potenzialabschätzung: Aufzeigen der möglichen Nutzer- und Zielgruppen unter Berücksichtigung von ggf. potenziellen Nutzungsmöglichkeiten, der vorhandenen Räumlichkeiten, der touristischen Infrastruktur, ggf. der Förderregularien sowie von Finanzierungsoptionen für die Investition und den laufenden Betrieb
- Aufzeigen von Modellen der Betriebsführung *Anm.: Hier wurde bereits im Auftaktgespräch geklärt, dass das Gebäude im Besitz der Kirchengemeinde verbleiben soll und auch erst nach Klärung der Nutzung das Betriebsmodell festgelegt wird*

Beispiele alternativer Nutzungsformen von Pastoraten in Norddeutschland

Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie sollte auch die Frage geklärt werden, welche alternativen Nutzungsmöglichkeiten es bereits für regulär genutzte Pastorate in Norddeutschland gibt.

Die Online-Recherche ergab, dass z.B. die Kirchengemeinde Spornitz in Mecklenburg Vorpommern letztes Jahr eine Mischnutzung des Pfarrhauses beschlossen hatte. Parallel zum Pfarrleben und Gemeindetreiben wurde die ehemalige Gästewohnung im unteren Teil des Pfarrhauses mit den Räumlichkeiten im Obergeschoß zu einer 150 m² großen Gästewohnung zusammengelegt, die nun seit 2019 gemietet werden kann. Der Pastor Ulrich Kaufmann bewohnt weiterhin 4 Tage pro Woche die Pastorenwohnung im unteren Teil des Erdgeschoßes und lebt die restliche Zeit der Woche in Lübeck.

In einem Telefongespräch erzählte Pastor Ulrich Kaufmann inspektour weitere Informationen zur Nutzung des Kirchengebäudes. Die Idee zur Öffnung des Hauses für Touristen entstand bei den Überlegungen, wie über die Kirchensteuer hinaus weitere finanzielle Mittel für die Pflege und Instandhaltung des Pfarrhauses gewonnen werden können. Die Entscheidung fiel auf die Vermietung der Gästewohnung beim laufenden Betrieb. So wurde ein Hausfond gegründet, wo alle Einnahmen von der Vermietung reinfließen und zur Finanzierung künftiger Kosten, die in Verbindung mit der Instandhaltung des Pfarrhauses anfallen, genutzt werden.

Ausstattung

Die Gästewohnung ist zweckmäßig eingerichtet und in ihrer Ausstattung sehr schlicht. Sie bietet insgesamt Platz für bis zu 8 Personen.

Quelle: Ev.-Luth. Kirchengemeinde Spornitz

Beispiele alternativer Nutzungsformen von Pastoraten in Norddeutschland

Organisation

Ergänzend zu seinem Amt betreibt der Pastor Ulrich Kaufmann die Gästewohnung mit Unterstützung der Mitglieder des Kirchengemeinderats.

- Buchungen laufen über das Kirchenbüro, geschätzter Aufwand liegt bei ca. fünf bis sechs Stunden im Monat zzgl. vier Stunden für die Organisation vor den Gästeankünften, hier muss im Rahmen der Kirchengemeinderatssitzung die Verantwortung geklärt werden, welche Mitglieder des Kirchengemeinderates die Gästebetreuung (Begrüßung, Verabschiedung, etc.) übernehmen
- Reinigung der Gästewohnung durch zwei Damen, die über Ehrenamtspauschalen entlohnt werden
- 2x im Jahr eine Grundreinigung der Gästewohnung durch eine beauftragte Reinigungsfirma

Marketing

- Keine aktive Werbung für die Gästewohnung

Vermarktung

Das Vermietungsangebot der Gästewohnung im Pfarrhaus Spornitz befindet sich mit einer Beschreibung, Bildergalerie, Preisauskunft, Buchungsoption, Kontaktdaten und Flyer auf der Unterseite der Website der Kirchengemeinde Spornitz, die an die Internetpräsenz der Evangelischen Kirche Mecklenburg-Vorpommerns angegliedert ist (s. http://www.kirche-mv.de/Spornitz-Gaestewohnung.9875.0.html).

Neben der regionalen Vermarktung über das Amt Parchimer Umland ist das Gästewohnungsangebot darüber hinaus auch auf folgenden Buchungsportalen zu finden:

- *Himmlische Herbergen*, welches ein bundesweites Angebot von evangelischen Häusern umfasst
- *Ehin* – Evangelische Häuser im Norden - Dachmarke innerhalb der Nordkirche, welche das Angebot von diversen Häusern zusammenfasst

Buchungsverhalten

- Großteil der Buchungen über Himmlische Herbergen
- Anfragen/Buchungen: i.d.R. ein halbes Jahr vorher
- keine kurzfristigen Anfragen bzw. Buchungen

Auslastung

- höchste Auslastung zwischen Mai und August, aber nicht durchgängig ausgebucht
- ca. 90 Tage im Jahr gebucht

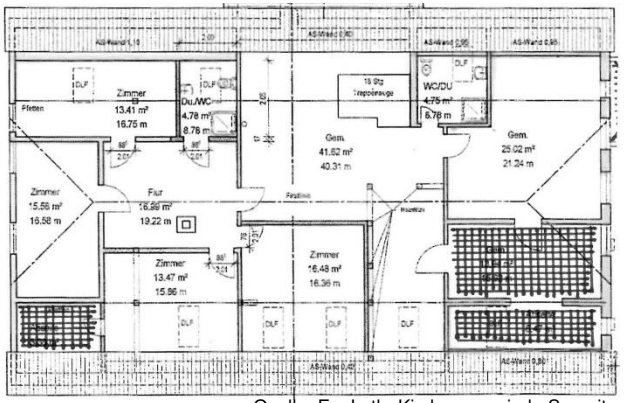
Beispiele alternativer Nutzungsformen von Pastoraten in Norddeutschland

Gästeprofil

- häufig Mehrgenerationsfamilien (Großeltern, Kinder, Enkel)
- Gäste der Dorfbewohner anlässlich einer Feier aus dem Dorf
- kommen i.d.R. aus kirchlichen Bezügen, da es fast ausschließlich auf Himmlisch Herbergen (Projekt der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD)) und EHIN (Evangelische Häuser im Norden) beworben wird
- Teilnehmer der Jägerlehrgänge, die in der Region stattfinden

Aufenthaltsdauer

- Überwiegend 1 Woche
- Z.T. verlängertes Wochenende
- Teilnehmer der Jägerkurse bleiben durchgängig 4-6 Wochen



Quelle: Ev.-Luth. Kirchengemeinde Spornitz

Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurde außerdem recherchiert, wie ein Pastorat in Norddeutschland weiter genutzt wird, wenn dieses seine ursprüngliche Funktion nicht mehr inne hat.

Altes Pastorat in Kappeln

Genau vor dieser Situation stand die Ev.-luth. Kirchengemeinde Kappeln im Jahr 2015, denn nach dem Ausscheiden des letzten Pastors wurde die Stelle nicht wieder besetzt. Eine Arbeitsgemeinschaft überlegte diverse Optionen, die für das leerstehende Pastorats am Christophorushaus (Ev. Kita und Gemeinderäume) infrage kamen (Verkauf, Vermietung oder Weiternutzung als Pastorat). Letztendlich kam es zu folgendem Ergebnis:

- Integration des Pastorats in das Gesamtkonzept des Christophorushauses, um den durch die Kindergarteerweiterung notwendigen Wegfall der bisherigen Gemeinschaftsräume (Konfirmandensaal und Club-Raum) zu kompensieren
- Umbau des Christopherushauses und Verlagerung der vorher im Kindergarten untergebrachten Gemeinderäume ins alte Pastorat, welches nun Unterrichtsraum, Gruppenraum, Raum für Konfirmandenunterricht, Hospizgruppe und Büro der Kita-Leitung beherbergt

Beispiele alternativer Nutzungsformen von Pastoraten in Norddeutschland

- Gemeinsames Projekt mit der Stadt Kappeln
- Kosten von ca. 120.000 € wurden von der Stadt getragen

Altes Pastorat in Hattstedt

Bevor das Alte Pastorat mit seinem 200m² großen Garten in Hattstedt von Hilke Heuer und zwei weiteren Damen im Jahr 1993 gekauft wurde, lebte die damalige Bürgermeister-Familie Kiesbye über 25 Jahre in dem Pastorat.

- Ziel des Vorhabens war ein Mehrgenerations-Wohnprojekt ausgerichtet auf eine nachhaltige Lebensweise und gegenseitige Unterstützung
- Beschluss der Eigentümerinnen das Grundstück an die Stiftung trias* zu übertragen in Form eines Erbpachtvertrages über 99 Jahre mit Option zur Verlängerung
- Übertrag des Hauses an den von den Bewohnern gegründeten gemeinnützigen Verein "Altes Pastorat Hattstedt e.V." mit dem Ziel der Bewirtschaftung, Erhaltung und Pflege des Gebäudes
- Übertragung an trias und Verein stellte eine gemischte Schenkung dar. Bedeutet, dass die Stiftung einen Teil geschenkt erhält und einen Teil durch die Übernahme von Darlehen erwirbt. Voraussetzung dafür ist die Ablösung der bestehenden Darlehen
- Freundeskreis der Bewohner hat es durch zum Teil zinslose Kredite ermöglicht, die Hypothek bei der Bank abzulösen.
- Planungsbeginn im Jahr 2000 mit anschließendem 5 jährigen Umbau und Sanierung
- Jahr des Bezuges: 2006
- auf der rund 365m² großen Wohnfläche gibt es 6 Wohnungen sowie einen Gemeinschaftsraum
- Verwendung der Mieteinnahmen für Erhaltungsarbeiten

[*Stiftung trias engagiert sich seit 2002 für gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte, einen anderen Umgang mit Grund und Boden und für die Ökologie]

Beispiele alternativer Nutzungsformen von Pastoraten

Alte Pastorate werden auf viele unterschiedliche Weisen genutzt. Nachfolgend weitere Beispiele:

Altes Pastorat Ostbevern

Altentagesstätte und Pfarrbücherei

https://www.ostbevern-touristik.de/lokalteil/einzigartiges/sehenswertes/altes-pastorat/

Altes Pastorat Langenhorn

Hotel und Seminarhaus

https://www.altespastorat-langenhorn.de/

Altes Pastorat Bochum

Veranstaltungsort

https://www.pastorat.de/ueber-uns/

Altes Pastorat Büchen

Wohngemeinschaft für ältere Menschen

https://www.kiwa-sh.de/index.php/wohngemeinschaft-altes-pastorat-in-buechen

Altes Pastorat Kaiserswerth

Reha-Zentrum

https://www.kaiserswerther-diakonie.de/

Altes Pastorat mit Museumsweberei und Töpferei Meldorf

https://stiftung-mensch.com/altes-pastorat/

FAZIT

Neben der touristischen Nutzung wurden viele Alte Pastorate einer Umnutzung zu sozialen Zwecken unterzogen. Neben der großen Akzeptanz sozialer Projekte unter der Bevölkerung passt der soziale Gedanke und Einrichtungen zum Gemeinwohl der Gesellschaft sehr gut zur Kirche. Hierfür ist es z.B. häufig auch einfacher, an Fördermittel zu gelangen.

Empfehlungskatalog zu den jeweiligen Gestaltungskriterien für Pastorate

Die Empfehlungen basieren auf dem Ergebnisbericht vom Deutschen Ferienhausverbands e. V. "Perspektive Ferienhaustourismus 2019" und den durchgeführten Interviews mit den privaten Besitzern der Pastorate.

Raum- und Bettenbedarf

Zu empfehlen sind Ferienwohnungen mit zwei Schlafzimmern für bis zu 5 Personen.

Bauliche Einpassung in die Umgebung

Ein behutsamer Umbau der geschichtsträchtigen Pastorate ist unverzichtbar. Hierbei sollen die denkmalgeschützten Häuser ihren eigenen, individuellen Charme und damit ihren ortsbildprägenden Charakter beibehalten und auf einen modernen, technischen Stand gebracht werden.

Größe und Flächeninanspruchnahme

Große Ferienwohnungen mit durchschnittlich 69m² sind häufiger gefragt als kleinere Wohneinheiten von ca. 25m². Diese werden frühzeitig ab den Wintermonaten (Ende Dezember bis März) für die Sommermonate bereits gebucht, Ferienwohnungen für 2 Personen hingegen eher kurzfristig.

Ausstattung, Qualität und Basis-Raumprogramm

Die Ferienwohnungen sollen hochwertig und geschmackvoll eingerichtet sein, einen gewissen Komfort bieten sowie einen besonderen (maritimen) Charme haben, der durch eine Kombination aus Alt und Neu geschaffen werden kann. Es darf nicht im Sinne eines Hotels neu sein. Barrierefreie Ferienwohnungen sollten ebenfalls mitberücksichtigt werden.

Die Studie des Deutschen Ferienhausverbandes zeigt, welche folgenden Kriterien bei der Wahl des Feriendomizils entscheidend sind: WLAN-Zugang, Erlaubnis zur Haustiermitnahme, Sitz- und Erholungsmöglichkeiten in einem Garten, Geschirrspüler und ein Kamin.

Alleinstellungsmerkmale

Alleinstellungsmerkmale für Pastorate liegen in der Großzügigkeit, die die Häuser bieten und im einmaligen Erlebnis in einem historischen Haus (touristisches Nischenprodukt) zu einem moderaten Preis zu übernachten. Die Erfahrungen der Besitzer haben gezeigt, dass die Urlaubsgäste bereit sind einen "höheren Preis" für ein ausgezeichnetes Produkt zu zahlen.

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Oldenswort

Ausgangssituation

Die Pastorin Inke Thomsen-Krüger bekleidet ihr Amt noch weitere 12 Jahre und möchte nach dem Umbau des Pastorats in diesem weiterhin wohnen. Daher sind für das Pastorat in Oldenswort zwei Szenarien denkbar. Dennoch bleibt eine Funktion des denkmalgeschützten Kirchengebäudes bei beiden Szenarien erhalten. Trotz geplantem Umbau befinden sich die Amtsräume wie das Kirchenbüro und der Konfirmandenraum danach weiter im Pastorat.

Das anvisierte Angebot der Unterkunftsmöglichkeit im Pastorat bietet zusätzlich zu den Ferienwohnungen auch eine traumhaft grüne Außenanlage mit Teich. Der Platz ist ausreichend sowohl für die Urlaubsgäste als auch für die Gemeinde, da im direkt gegenüberliegenden Gemeindehaus die Veranstaltungen von der Kirche und der Gemeinde weiter stattfinden werden. Eine Beauftragung eines Landschaftsarchitekten ist empfehlenswert, um das Potenzial des Außenbereichs ganz auszuschöpfen. Hierbei ist die Integration eines Spielbereichs für Kinder sowie eines Baumhauses vorteilhaft.

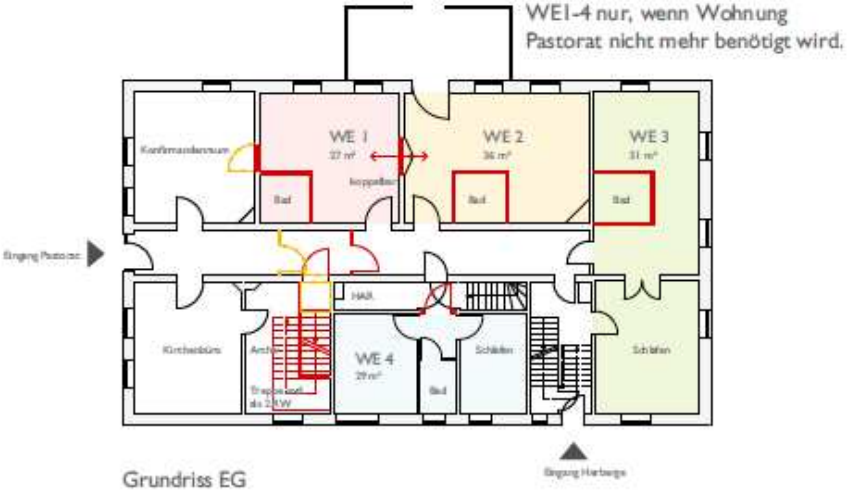
Szenario 1

Das erste Szenario geht von insgesamt sieben Appartements und 14 Betten im Ober- und Dachgeschoss aus. Eine Besonderheit der sieben Appartements im Obergeschoss liegt in einer Schlafempore im Dachspitz, die über eine Treppe zugänglich wäre. Außerdem lässt die modulare Aufteilung der Wohneinheiten die Möglichkeit zu, die Wohnungen miteinander zu kombinieren. Dadurch können große Ferienwohnungen, wie z.B. für Mehrgenerationsfamilien, gemietet werden. Bei diesem Szenario bleibt die Dienstwohnung im Erdgeschoss für die Pastorin weiter bestehen.

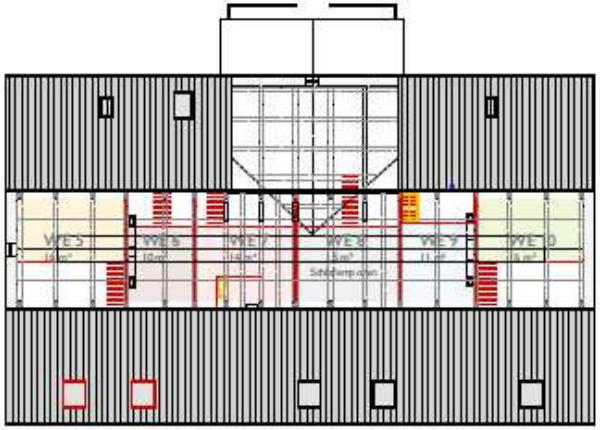
Szenario 2

Sofern die Pastorenwohnung nicht mehr benötigt wird, stehen insgesamt 11 Appartements mit 22 Betten auf einer Gesamtfläche von 425 m² zur Vermietung zur Verfügung. Diese Variante stellt das zweite Szenario dar.

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Oldenswort

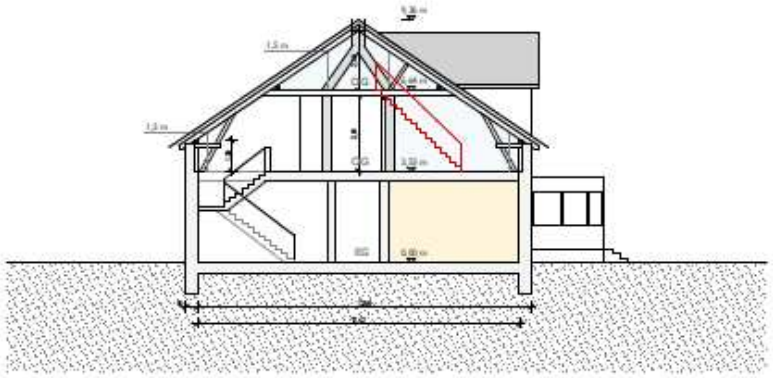


Grundriss EG



Grundriss DG

Grundriss 1. OG



Schnitt

Umbau Pastorat:

Appartements EG:
(nur wenn Pastorat im EG zur Verfügung steht)

W1	27m²	koppelbar
W2	36m²	
W3	51m²	
W4	29m²	

Appartements OG:

W5	51m² (35+15m²)	
W6	36m² (26+10m²)	
W7	37m² (23+14m²)	koppelbar
W8	37m² (22+15m²)	koppelbar
W9	43m² (32+11m²)	
W10	50m² (34+16m²)	
W11	28m²	

Summe Umbau Pastorat:
11 Apartements mit 425m²

Bestand Gemeindehaus:

Zi1	9m²
Zi2	9m²
Zi3	8m²
Zi4	16m²

Quelle: Schümann Sunder-Plassmann

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Oldenswort

Vorteile beider Szenarien:

- attraktive Grünanlage mit großem vielfältigen Nutzungspotenzial für Urlaubsgäste
- Bekanntheit der bestehenden Beherbergungsmöglichkeit im Gemeindehaus ist vorteilhaft zur Etablierung der neuen Unterkünfte

Vorteile Szenario 1 mit 7 Appartements:

- Sichere Mieteinnahmen durch die Pastorats-Wohnung/ dauerhafte Deckung von einem Teil der laufenden Kosten
- Pastorin ist nah am Gemeindeleben
- Kein Leerstand im Winter durch die Pastorats-Wohnung (Haus wird beheizt und gesichert)

Vorteile Szenario 2 mit 11 Appartements:

- Höhere Einnahmen durch eine erhöhte Anzahl von Appartements

Nachteile beider Szenarien:

- Kernsanierung erfordert hohe Investitionskosten
- Geringere Einnahmen in der Nebensaison, da nur von einer schwachen Auslastung der Ferienwohnung auszugehen ist (am Wochenende)

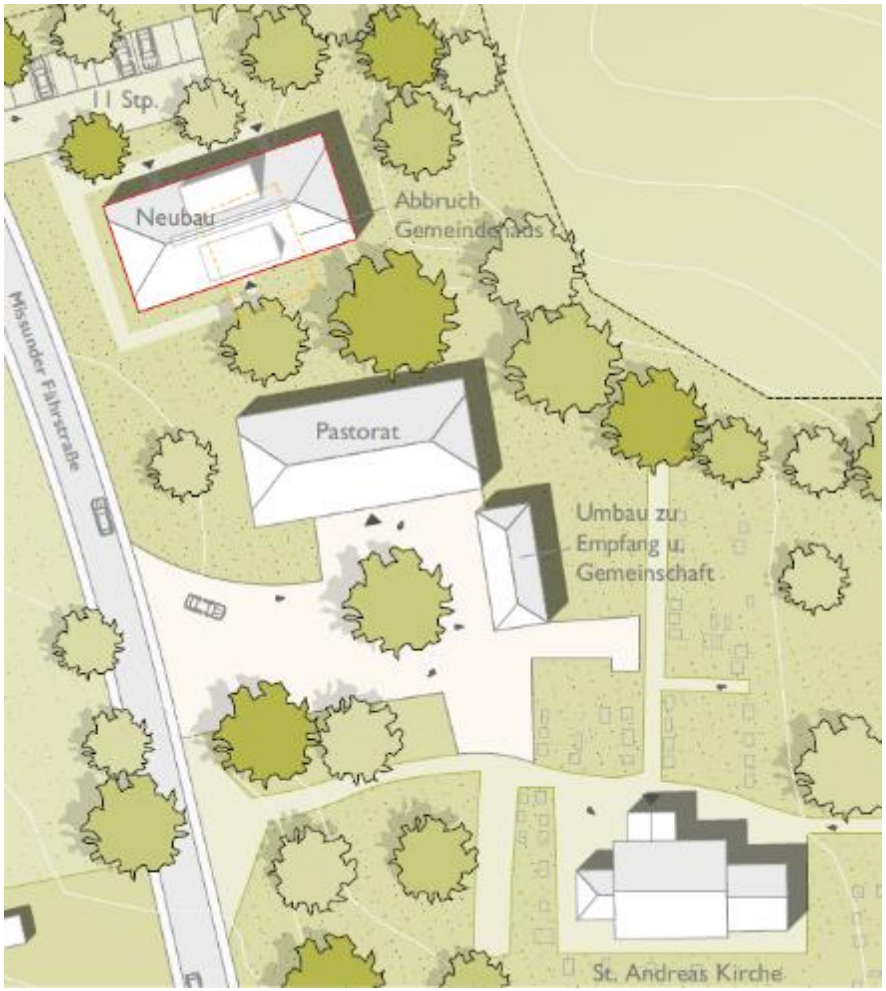
Nachteile Szenario 1 mit 7 Appartements:

- Keine barrierefreien Appartements

Nachteile Szenario 2 mit 11 Appartements :

- regelmäßige Mieteinnahmen durch die Pastorats-Wohnung entfallen
- Verlust der unmittelbaren Teilnahme der Pastorin am Gemeindeleben durch die Trennung von Lebens- und Arbeitsort

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Brodersby



Quelle: Schümann Sunder-Plassmann

Ausgangssituation

Das Pastorat in Brodersby-Goltoft wird von der Pastorin Dörte Boysen und ihrem Sohn aktuell bewohnt. Ihre Nachfolge in zwei Jahren ist noch unklar. Daher können zwei Szenarien möglich sein: ein Neubezug oder ein Leerstand der Pastorats-Wohnung. Egal wie die zukünftige Situation sein wird, es sei das Ziel der Kirche den Standort zu sichern und die kirchliche Präsenz dort vor Ort zu wahren.

Vor dem Hintergrund des neu entstehenden Gemeindezentrums mit Veranstaltungsraum am Rande des Ortes und der reservierten Haltung von Seiten des Bürgermeisters gegenüber der Umnutzungsidee des Pastorats ist in den Gesprächen mit den Auftraggebern, den Architekten und inspektour festgehalten worden, dass die Umnutzungsidee und der damit einhergehende Umbau des Gebäudeensembles in kleinen Schritten erfolgen soll. Aus diesem Grund werden im Nachfolgenden die möglichen **Umnutzungsideen** nicht wie geplant in verschiedenen Szenarien, sondern **in Bausteinen** dargelegt.

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Brodersby

Baustein 1

Ergänzend zu der Pastorats-Wohnung sind zwei Ferienwohnungen im Dachgeschoss denkbar, die über einen separaten Eingang zugänglich wären. Hierdurch ist eine räumliche Trennung zu der pastoralen Wohnungseinheit gegeben und die Funktion des Pastoratsgebäudes als Dienstwohnung und Amtsgebäude bleibt erhalten.

Nach Aussage der Architekten ist eine Aktivierung des Dachraumes mit wenig Aufwand möglich, in dem 4 zusätzliche Gästezimmer entstehen könnten. Die beiden Ferienwohnungen bestehen aus jeweils zwei Zimmern und einem Bad im Erdgeschoss.

Erdgeschoss

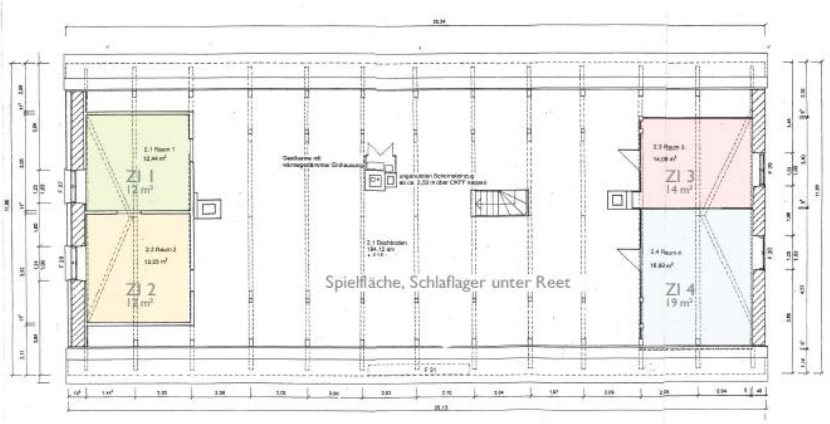
Eingang und 2 Bäder: 23m²

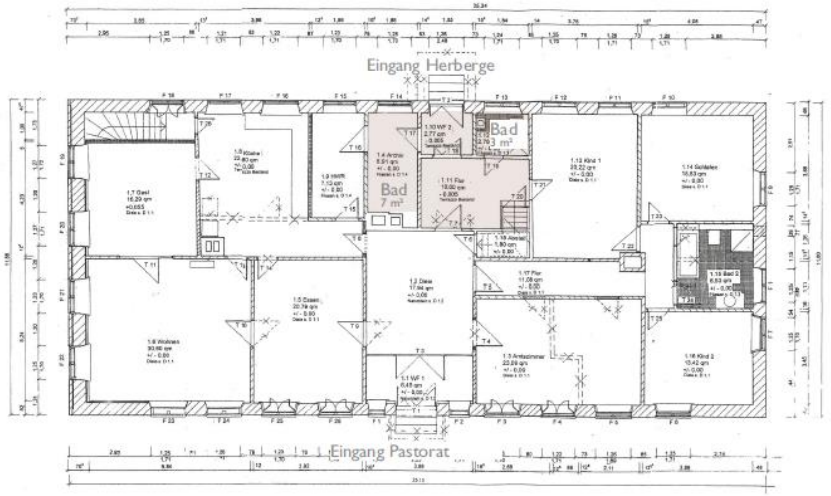
Obergeschoss

ZI: 12m² Z2: 12m² Z3: 14m² Z4: 19m²

Summe Pastorat

4 Zimmer, Eingang, 2 Bäder: 80m²



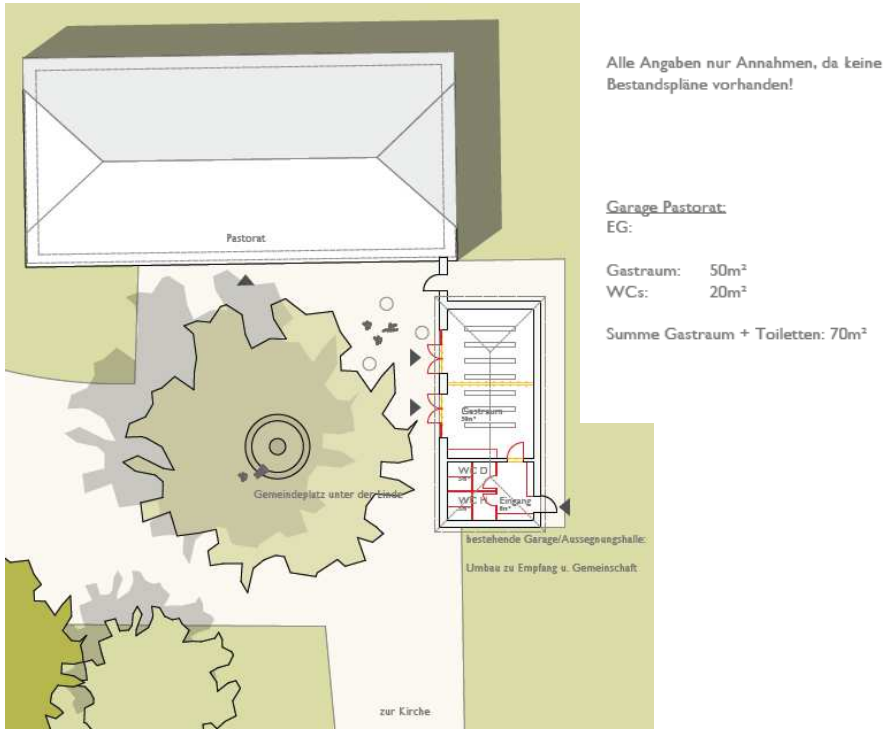


Quelle: Schümann Sunder-Plassmann

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Brodersby

Baustein 2

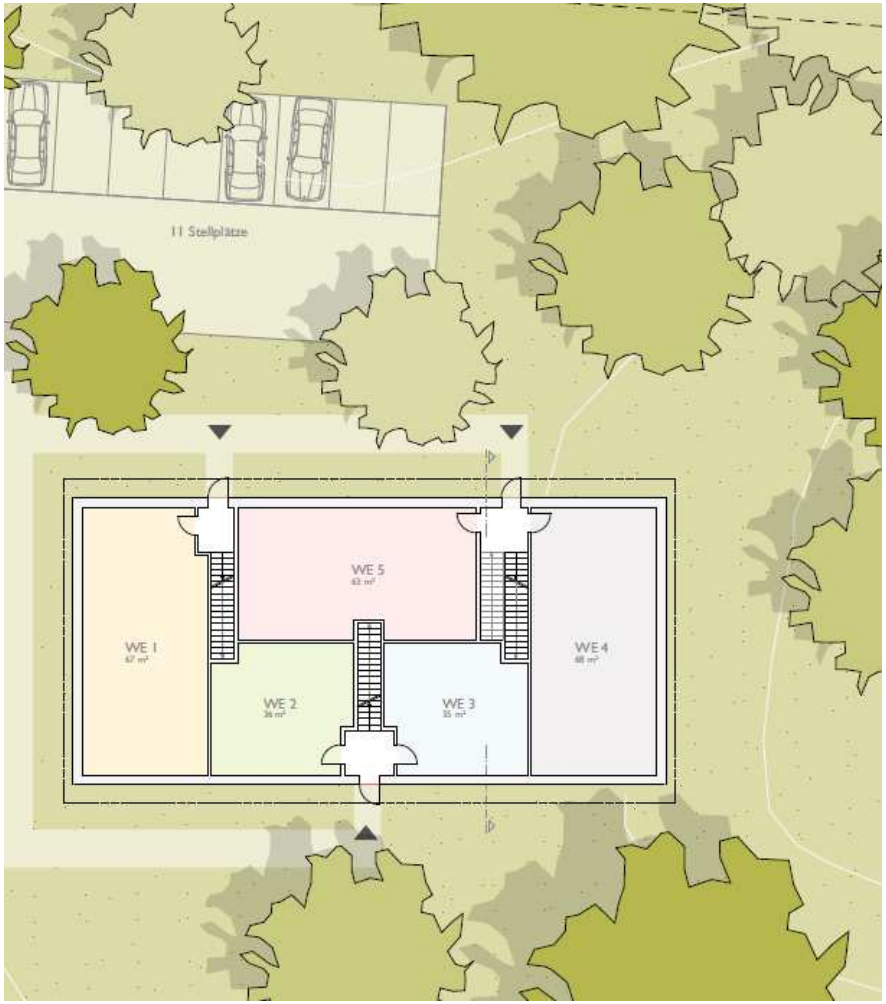
Dem Vorschlag der Architekten folgend könnte das Gebäude rechts neben dem Haupteingang des Pastorats umgebaut werden. Aktuell wird es u.a. als Garage und Toilette genutzt. Hier könnte ein kleiner ansprechender Veranstaltungsraum in unmittelbarer Nähe zur Kirche entstehen, der beispielsweise im Anschluss an kirchliche Veranstaltungen (Taufen, Konfirmationen, Hochzeiten etc.) ideal für Empfänge oder weiterführende Feiern zur Verfügung steht. Dadurch bleiben die Kirchengäste auf dem Gelände und profitieren weiterhin von der kultur- und geschichtsträchtigen Umgebung. Somit könnte der Ort mit seinen soziokulturellen Anknüpfungspunkten zum Ursprung seiner Bestimmung zurückkehren, in dem wieder mehr Begegnungen stattfinden. Darüber hinaus lädt der umliegende grüne Außenbereich zum Verweilen ein und bietet durch seine Größe ausreichend Platz für derartige Veranstaltungen. Der in der Auffahrt zum Gebäude stehende Baum kann zudem als Versammlungsort geplant werden, in dem Sitzmöglichkeiten um den Baum herum geschaffen werden.



Quelle: Schümann Sunder-Plassmann

Quelle: Eigene Aufnahmen

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Brodersby



Quelle: Schümann Sunder-Plassmann

Baustein 3

Als dritter Baustein ist ein Neubau und damit der Abriss des bestehenden Gemeindehauses vorgesehen. Die Größe und Lage des Grundstücks, insbesondere der nördliche Bereich, bietet dafür optimale Voraussetzungen. Auf der Abbildung (S. 67) markiert die gelbe Linie die derzeitige Position des aktuellen Gemeindehauses. Es wird deutlich, dass die Fläche des Neubaus ungefähr dem des Pastorats entspricht. Um die Gebäude aufeinander zu beziehen, wird der Neubau in ähnlicher Kubatur zum danebenstehenden Pastorat geplant, eventuell auch mit Reet gedeckt, sodass es sich in das bestehende historische Ensemble einfügt. Links neben dem Neubau stehen Flächen für Stellplätze zur Verfügung.

Insgesamt entstehen im Neubau auf 802m² 13 Wohneinheiten, die sich wie folgt aufteilen: zwei Appartements im Souterrain, fünf Appartements im Erdgeschoss, zwei im Ober- sowie vier im Ober- und Dachgeschoss.

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Brodersby

Kellergeschoss

WI: 45m² W2: 31m²

Erdgeschoss

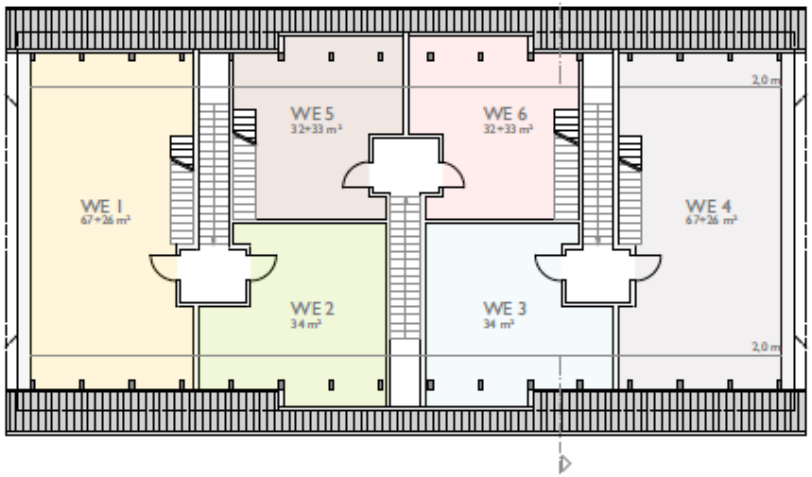
W3: 67m² W4: 36m² W5: 35m² W6: 68m² W7: 63m²

Dachgeschoss

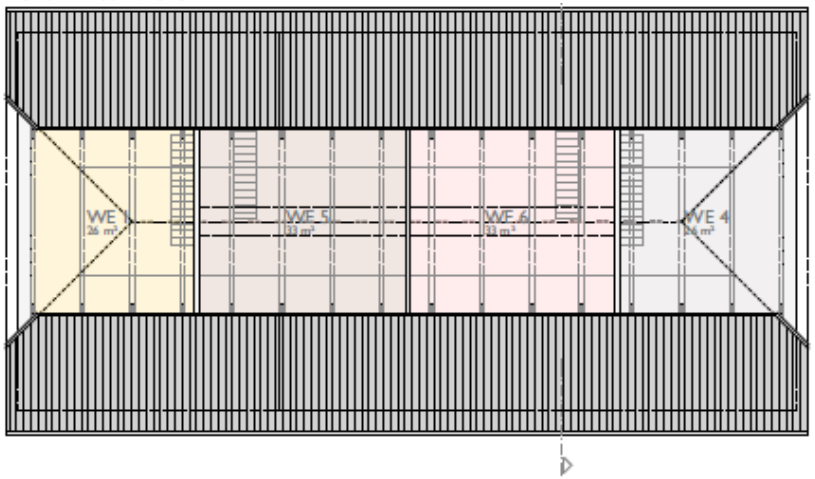
W8: 34m² W9: 34m²

Ober-/Dachgeschoss

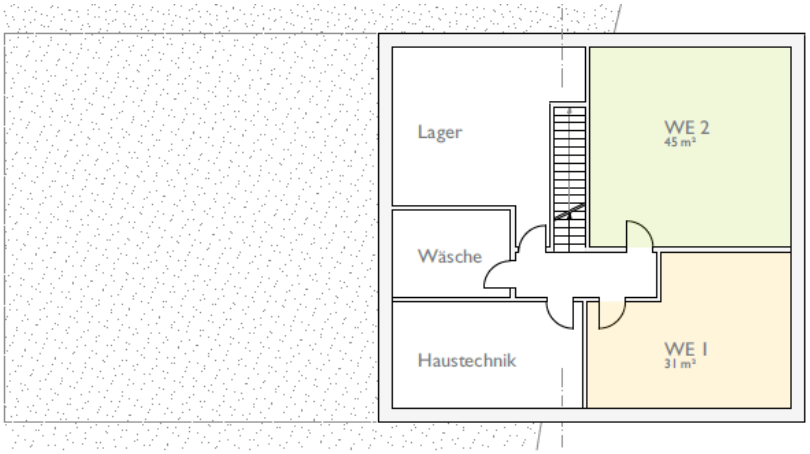
W10: 93m² W11: 93m² W12: 65m² W13: 65m²



Grundriss I. OG



Grundriss DG



Grundriss KG

Quelle: Schümann Sunder Plassmann

Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Brodersby

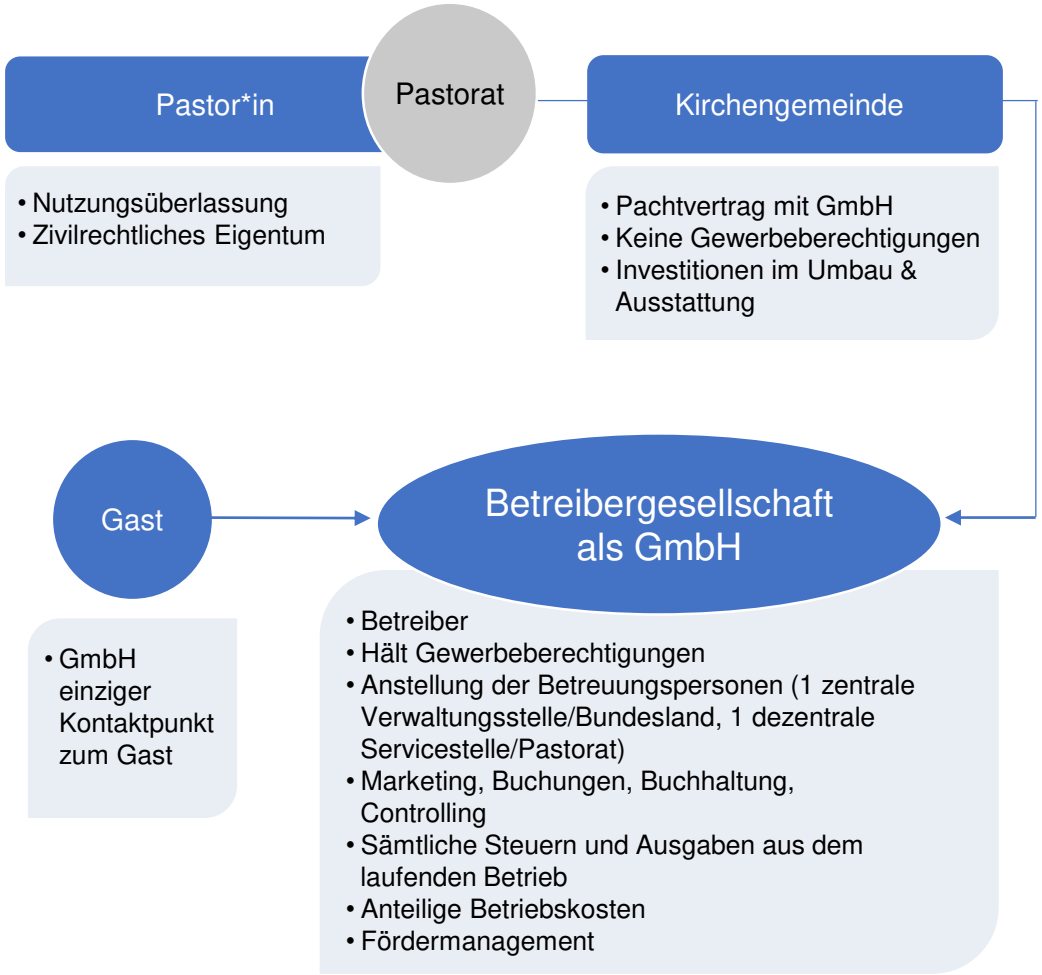
Vorteile

- Der Geschichte des Ortes angemessene Nutzung
- Beleben des historischen Gemeindeensembles
- Schrittweise Herangehensweise zur Akzeptanzförderung der Gemeinde
- Einnahmen durch Vermietung werden generiert und tragen zum Erhalt der Gebäude bei
- Ökonomische Nutzung bisher wenig genutzter Gebäude und Flächen

Nachteile

- Wegfall des Gemeindehauses als Grundlage für die aktive Gemeindearbeit
- Bisher für die Öffentlichkeit und Gemeinde zugängliche Bereiche werden durch touristische Nutzungen eingeschränkt bzw. verändert
- Mit einer Reeteindeckung eines Neubaus sind höhere Kosten für die Gebäudeversicherung verbunden, ggf. können Brandrisiken nicht komplett durch Versicherung ausgeschlossen werden

Beispiel eines modifizierten Betreibermodells angelehnt an das Modell „himmlisch urlauben“



*angelehnt an das Modell "himmlisch urlauben"

Empfehlungen zum Betreibermodell für die beiden Pastorate

Da zunächst von 2 Pastoraten ausgegangen wird, ist eine Betreibersituation wie in Österreich zunächst nicht angemessen. Eine Prüfung der Optionen hat am Ende nur zwei Möglichkeiten ergeben, zwischen denen sich die Nordkirche entscheiden sollte.

1. Vermietung über eine Vermittlungsagentur	Vorteile	Nachteile
Die Agentur nimmt dem Eigentümer die komplette Arbeit rund um die Ferienimmobilie ab. Von der Pflege der Anlage, über den laufenden Betrieb, die Betreuung der Feriengäste bis hin zur optimalen Vermarktung. Dafür erhält diese eine Provision, die ist vom Umfang der Aufgaben abhängig und kann zwischen 15 und 30% des Umsatzes schwanken. Der Betreiber hat also ein großes Interesse, die Ferienwohnung so häufig wie möglich zu vermieten.	– Hohe Auslastung (Durchschnitt deutschlandweit bei 175 Nächten, regionaler Anbieter in Oldenswort spricht gar von 220) – Gute Rendite – Kaum ein Kümmern notwendig – I.d.R. Bestehende Buchungsplattformen	– Vor Vertragsabschluss kaum zu überprüfen, ob der Qualitätsanspruch der Agentur mit der eigenen übereinstimmt – Kaum Einfluss auf Buchung – Regelmäßige Überprüfung des Zustandes der Wohnungen notwendig – Schlechte Arbeit der Agentur kann auf das eigene Image abfärben

TIPP
Sollte man die Vermarktung selbst übernehmen wollen, ist eine Vermittlungsagentur nicht notwendig. Für Reinigung, Schlüsselübergabe und Ansprechpartner vor Ort muss nicht zwangsläufig eine vermittelnde Agentur beauftragt werden. Es gibt in der Regel immer Dienstleister, die nicht vermittelnd tätig sind.
Und wichtig: die Aufgaben müssen sehr klar festgelegt und Erwartungen deutlich kommuniziert werden. Erfahrene, ortsansässige Agenturen können häufig eine gute Einschätzung abgeben, mit welchen Buchungszahlen z.B. zu rechnen ist. Man muss die Vermarktung nicht zwangsläufig ausschließlich in die Hände der Agentur legen. Ein Vermarktungsmix unter Nutzung eigener Kanäle (Newsletter, Pressemeldungen, Homepage, Messen) bietet sich bei den Pastoraten und der Nordkirche z.B. hervorragend an. Dennoch müssen die Vermarktungsaktivitäten mit einer Agentur genau abgestimmt werden (s. auch den Folgeabschnitt "Hinweise zur Vermarktung des touristischen Nischenangebots").
Während viele Vermittler und Agenturen lediglich auf Provisionsbasis Ihre Unterkunft vermitteln, so bieten andere Dienstleister ein umfangreiches Leistungsspektrum von der Vermarktung, Schlüsselübergabe, Betreuung vor Ort, Reinigung bis hin zur Pflege und Modernisierung des Ferienobjektes an.
Aber Achtung: als Eigentümer sind Sie für Instandhaltung und bauliche Maßnahmen (auch Sicherheit etc.) verantwortlich. Kleinere Reparaturen oder Ausbesserungen (z.B. Glühbirnen wechseln, kleine Flecken überstreichen, kleine Küchengeräte ersetzen) werden häufig von den Agenturen mit übernommen und danach werden die Materialkosten in Rechnung gestellt.

Empfehlungen zum Betreibermodell für die beiden Pastorate

Da zunächst von 2 Pastoraten ausgegangen wird, ist eine Betreibersituation wie in Österreich zunächst nicht angemessen. Eine Prüfung der Optionen hat am Ende nur zwei Möglichkeiten ergeben, zwischen denen sich die Nordkirche entscheiden sollte.

2. Gründung einer eigenen Immobilien-GmbH	Vorteile	Nachteile
Generell werden Firmen als Immobiliengesellschaften oder Immobilienunternehmen bezeichnet, deren Tätigkeiten die Finanzierung, Vermietung, Erschließung und Vermarktung von einer oder mehreren Immobilien umfassen. Oft wird auch die Bezeichnung "Vermietungsgesellschaft" als Synonym benutzt. Immobiliengesellschaften können Kapitalgesellschaften (UG, GmbH, AG) oder Personengesellschaften sein.*	– Ist die Kirche alleiniger Gesellschafter, hat sie alleinigen und unmittelbaren Einfluss auf alle Bereiche der Vermietung – Es kann kurzfristig auf Veränderungen reagiert werden (keine Abstimmungen)	– Einsatz höherer eigener Ressourcen: Einsetzen eines Geschäftsführers, ggf. weitere Personen – Kraftanstrengung für Vermarktung und Vermietung ohne bestehende Strukturen vor Ort hoch – Umfangreicher Gründungsprozess inkl. anfallender Kosten
TIPP Bei der Gründung einer *Immobilien*-GmbH gibt es keine übliche Gewinnausschüttung an Gesellschafter, denn das Steuersparmodell Immobilien-GmbH funktioniert unter der Voraussetzung, dass die Steuerersparnisse zur Schuldentilgung und Vermögensanlage genutzt werden. Sobald der/ die Gesellschafter eine Gewinnausschüttung erhalten, müssen die Erträge mit der Abgeltungssteuer (25 %) belastet werden.*		

(*Quelle: www.firma.de/firmengruendung)

Empfehlung

Natürlich sind noch weitere Betreibermodelle denkbar, sinnvoll erscheint aber aus Gutachtersicht vor allem **Option 1.** Agenturen vor Ort haben in der Regel gut funktionierende Strukturen und Verträge mit ihnen können z.B. auch zeitlich befristet werden, wenn man sich noch unsicher ist. Gerade als „Anfänger" im Bereich Vermietung von Ferienwohnungen und bisher ohne nennenswerte personelle Ressourcen für eine eigene GmbH oder einen Eigenbetrieb ist es ratsam, zunächst auf bewährte Systeme zu setzen.

Hinweise zur Vermarktung des touristischen Nischenangebots

Der Erfolg der Vermarktung spiegelt sich direkt in den Buchungsquoten wieder. Daher ist es unabdingbar die richtigen Marketingaktivitäten zu wählen.

Der Fokus sollte darauf gelegt werden, die Ferienwohnung und damit auch die Übernachtungsmöglichkeit in historisch bedeutenden Pastoraten so bekannt wie möglich zu machen, um so für potenzielle Gäste bzw. für die Zielgruppe attraktiv zu werden.

Es gilt daher im ersten Schritt:

- Preissegment und Zielgruppe definieren
- Mission des Pastorats und der neuen Ferienwohnungen kreieren
- Individuelle/ einprägsame Namen für die Ferienwohnungen des jeweiligen Pastorats festlegen

Barbara Schüßler, selbst Marketingfrau und Besitzern des Alten Pastorats in Norderbrarup, betonte im Expertengespräch, wie wichtig ein gut durchdachtes Marketingkonzept sei, und das die Vermarktung des Ferienwohnungsangebotes über das Haus und seine Geschichte und nicht über den Preis erfolgen soll. Daher müssen Maßnahmen im zweiten Schritt folgen, die zum Aufbau der Bekanntheit beitragen und die Geschichte/ Mission des Hauses transportieren. An dieser Stelle hat sie empfohlen z.B. mithilfe des jeweiligem Kirchenkreisarchives Informationen rund um das Haus zusammenzutragen (Was hat das Haus für die Region getan? Welche Personen haben in diesem Haus übernachtet?). Diese Informationen bieten möglicherweise erste Ideen für das Webdesign der Homepage.

CHECKLISTE

Sichtbar werden

- die Ferienwohnungen im jeweiligen Pastorat auf einer **eigenen attraktiven Website** mit professionellen und ausdruckstarken Bildern sowie aussagekräftigen Beschreibungstexten eindrucksvoll präsentieren
  - **TIPP**: Für noch mehr transparente und ehrliche Eindrücke einen **virtuellen Rundgang** durch die Ferienwohnung anbieten! Vor allem Vorzüge der Ferienwohnung betonen!
- Ferienwohnungsangebote auf **bekannte**, **große Buchungs-plattformen** (z.B. Fewo-Direkt, Airbnb, Traum-Ferienwohnungen, etc.) sowie auf den Unterkunftsportalen der Evangelischen Kirche (Himmlische Herbergen und EHIN) anbieten
  - **TIPP**: Wägen Sie gut ab, welche Buchungsplattform die besten Konditionen (Provisionen oder Servicegebühren) anbietet!

Hinweise zur Vermarktung des touristischen Nischenangebots

Tag der Offenen Tür / Tag des offenen Denkmals

- Vorstellung des "Projektes" und Präsentation des umgebauten Hauses, auch zur Akzeptanzförderung bei eventuellen Kritikern aus dem Dorf/ Gemeinde

Für zufriedene Gäste sorgen

- Um einen ausgezeichneten Ruf der Ferienwohnungen aufzubauen, muss der Gastgeber mit Herz und Seele dabei sein und einen exzellenten Gästeservice entlang der gesamten Customer Journey Kette anbieten.

  TIPP: vor Anreise der Gäste eine E-Mail mit Informationen rund um das Haus sowie einer persönlichen Anfahrtsbeschreibung versenden.

Mund zu Mund Propaganda

- Erstklassige Servicequalität mit persönlicher Note (+Extra-Meile) wird ohne Aufforderung weitererzählt

Newsletter

- im Rahmen des Kirchengemeinde-Newsletters Ferienwohnungsangebot in den Pastoraten anpreisen

Um Bewertungen bitten

- Bewertungen spiegeln das Produkt "Ferienwohnung" und den Service wider und sind bei der Reiseentscheidung ein entscheidendes Auswahlkriterium.
- Positive Bewertungen von ehemaligen Gästen sind wie ein Qualitätssiegel und können die Buchungen steigern

  TIPP: zwei Tage nach Abreise die Gäste per E-Mail um eine Bewertung bitten

Mitbewerber kennenlernen

- Netzwerken kann sich tragen – Gemeinsam ist man stark
- Kulturgeschichte in den Vordergrund stellen, Kulturerbe erhalten und als Schneeballsystem für Weiterempfehlungen anderer Pastorate nutzen
- sich nicht als Konkurrenten, sondern als Liebhaber dieser Häuser sehen, auch private Eigentümer beim Netzwerken integrieren

Potenzialabschätzung

Zielgruppe

Zielgruppen lassen sich durch unterschiedliche Herangehensweisen differenzieren. Z.B. soziodemografisch, reiseverhaltensbasiert oder aufgrund des Themeninteresses. Marketingstrategien orientieren sich neben den Zielgruppen häufig auch an den Themen. Destinationen entscheiden sich oft danach, welcher Parameter schärfer zu bestimmen ist. Ist unser Thema ganz klar? Ist unsere Zielgruppe sehr eindeutig? So entstehen Marketingstrategien, z.B. ein themenorientiertes Zielgruppenmarketing oder ein zielgruppenorientiertes Themenmarketing. Hinzu kommen noch die Urlaubsmotive.

Urlaubsmotive

Die Urlaubs- bzw. Reisemotive wurden im Analysekapitel bereits kurz beschrieben. Diese sind laut der Studie Destination Brand bei Gästen in Schleswig-Holstein

- Abstand zum Alltag
- Sonne, Wärme, schönes Wetter
- Frische Kraft sammeln
- Spaß/Freude/Vergnügen
- Entspannung
- Naturerleben

Insbesondere die blau markierten sind für Urlaub in Pastoraten besonders interessant.

Themeninteresse

In der Studie Destination Brand wurden in den vergangen Jahren regelmäßig die Themeninteressen der Deutschen beim Reisen abgefragt (s. Folgeseite). Zählt man zu ‚Dome besuchen' auch die Kirchen, sind 3 Themen für Gäste der Pastorate interessant:

- 75% der Deutschen möchten entspannen (Top Antwort)
- 52% möchten Burgen, Schlösser und Dome besuchen
- 31% möchten Urlaub auf dem Lande verbringen (z.B. auf dem Bauern- bzw. Winzerhof)

Alleine bei der Top-Antwort ergibt sich ein Gästepotenzial von 46,7 Mio. Deutschen.

Soziodemografie

Gespräche mit anderen Betreibern von Ferienwohnungen in Pastoraten und ein Blick auf die aktuelle Gästestruktur in Oldenswort ergibt 3 soziodemografisch abgegrenzte Zielgruppen:

- Familien mit Kindern
- Alleinreisende (Pilger, Wanderer)
- Paare (alle Altersklassen)

Potenzialabschätzung

Circa 175 Vermietungstage erreichen Vermieter von Ferienimmobilien im Durchschnitt in Deutschland. Also ungefähr ein halbes Kalenderjahr.

Ein ortskundiger privater Vermittler in Oldenswort spricht von bis zu **220 Vermietungstagen** in der Region bei qualitätsvollen Objekten.

Im vergangenen Jahr ist die Zahl der Touristinnen und Touristen in Schleswig-Holstein auf 8.924.000 gestiegen. Das sind 3,8 Prozent mehr als im Jahr 2018. Die Zahl der Übernachtungen stieg im selben Zeitraum um 4,4 Prozent auf 35.975.000, so das Statistikamt Nord.

2018 gab es in Schleswig-Holstein ca. 13 Mio. **Übernachtungen** in **Ferienzentren**, -**häusern** und -**wohnungen** von Betrieben mit mehr als 10 Betten. Das war in dem Jahr fast die **Hälfte der** ca. **30 Mio**. **Übernachtungen** insgesamt (Quelle: Statistikamt Nord).

Da viele Ferienhäuser und -wohnungen unter den ‚grauen Beherbergungsmarkt' fallen, weil sie weniger als 10 Betten haben und daher nicht in der Statistik auftauchen, dürfte die reelle Zahl an Übernachtungen deutlich höher ausfallen.

Corona-Pandemie

Der Reisemarkt in Deutschland war seit dem zweiten Weltkrieg nie wieder so sehr von äußeren Einflüssen beeinträchtigt wie 2020 von der Corona-Pandemie. Viele Ferienwohnungen wurden bis Juni gar nicht mehr in Schleswig-Holstein vermietet. Seitdem die Reisewarnungen aufgehoben sind, macht sich ein unglaublicher Trend zum Deutschlandtourismus breit.

Der Spiegel hat beim Institut Civey eine Befragung zum erwarteten Reiseverhalten der Deutschen 2020 in Auftrag gegeben. Demnach wollen 80% der Deutschen 2020 **keine Flugreise** mehr unternehmen – sie bleiben in Europa, zu großen Teilen in **Deutschland**. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch noch in die kommenden Jahre weiterziehen. Dies dürfte dem **Ferienhaus-** bzw. **Ferienwohnungsmarkt** einen ordentlichen **Schub** verleihen. Denn dort war die wieder schnell steigende **Buchungsnachfrage** weitaus deutlicher zu spüren als bei Hotels.

Bis zur Öffnung der ersten Ferienwohnung in einem Pastorat werden sicher noch einige Jahre vergehen, eine vollständige Rückkehr zum bisherigen Reiseverhalten der Deutschen wird aber für viele Jahre nicht prognostiziert.

Urlaub im eigenen Land bleibt **Trend**, insbesondere die Küstenregionen in Deutschland werden davon profitieren.

3 Wirtschaftlichkeitsberechnung, Management und Machbarkeitsprüfung

Vorbemerkung

Die ausführlichen Inhalte der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind der zugehörigen Excel-Tabelle zu entnehmen. Diese beinhaltet alle Bestandteile, die zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind.

Wichtig: Im Angebot inbegriffen war die Erstellung eines **Kostenrahmens**. Dieser ist die niedrigste Stufe der Kostenermittlung im Bauwesen.

Der Kostenrahmen basiert insbesondere auf quantitativen Bedarfsangaben (z. B. Nutzeinheiten und Funktionselemente mit Flächen) und qualitativen Bedarfsangaben (z. B. Ausstattungsstandards) zum Bauwerk und gegebenenfalls auch auf Angaben zum Standort. Nach DIN 276 werden neben den Gesamtkosten noch die Bauwerkskosten ausgewiesen.

Inhalte der Tabelle zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit:

Merkblatt
Übersicht
0. Gründungskosten
1a. Investition Oldenswort
1b. Investition Brodersby
2. Finanzierung
3. Afa (Abschreibungen)
4. Mieteinnahmen
5. Laufender Betrieb (12 Jahre)

Inhalte lt. Angebot

- **Wirtschaftlichkeitsberechnung.** Diese enthält: ein Grobschätzung der notwendigen Investitionskosten (Kostenrahmen), Finanzierungsplan, Hinweise zu weiteren Finanzierungsoptionen, Hinweise zu Fördermöglichkeiten, Prognose der Belegung, Prognose Preise, Grobschätzung der Kosten für den laufenden Betrieb, Betriebsergebnisse für die kommenden max. 12 Jahre

- **Machbarkeitsbewertung.** Diese enthält eine Einschätzung des Erfolgspotentials und eine abschließende Bewertung der Machbarkeit

- **Managementplanung:** Identifikation wichtiger Stell-schrauben (kurz) und ggf. Hinweise zur erfolgreichen Konzeptumsetzung

Wichtig: Alle Punkte werden unter aktuellen Voraussetzungen und realistisch zu erwartenden Entwicklungen bearbeitet. Insbesondere Veränderungen bei Kosten und Einnahmen sind dennoch zu erwarten und bei Konkretisierung des Vorhabens auch neu zu bewerten.

Merkblatt (Auszug)

Angenommenes Szenario Oldenswort

- EG: Konfirmandenraum, Kirchenbüro, Archiv, Pastorats-Wohnung bestehend aus 4 Appartements à 29m² - 51m²
- OG: 7 Appartements inkl. Pantry im Obergeschoss à 28m² - 51m² (ergänzend zu 6 Appartements jeweils eine Schlafempore im Dachspitz)
- Außenbereich: 2 ha große Grünanlage mit Teich und Bereich für Kinder zum Spielen (Spielplatz, Baumhaus etc.), Sitzgelegenheiten auf der Terrasse vor dem Gemeindehaus und im Garten, Parkplatz
- Laufender Betrieb über Vermittlungsagentur

Angenommenes Szenario Brodersby

- 2 Ferienwohnungen im Pastorat
- 13 Ferienwohnungen im Neubau
- 1 Veranstaltungsraum (Empfangs- und Gemeinschaftsraum)
- Außenbereich: Grünanlage mit Sitzgelegenheiten und Parkplatz
- Laufender Betrieb über Vermittlungsagentur

Gründungskosten

Sollten man sich für die Gründung z.B. einer Immobilien-GmbH entscheiden, fallen Grünungskosten an. Diese entfallen, wenn man sich - wie im angenommenen Szenario - für die Vergabe an eine Vermittlungsagentur entscheidet.

Finanzierung und Annuitäten

Bei den ermittelten notwendigen Eigenmitteln wird von 0 EUR liquiden Eigenmitteln ausgegangen, der Restbetrag wird über Darlehen bedient.

Es wird ein Annuitäten-Darlehen angewendet, das bis zum jeweiligen Laufzeit-Ende vollständig abbezahlt ist. Angenommen werden 20 Jahre Laufzeit mit 1,5% effektivem Jahreszins.

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Abschreibungen erfolgen buchhalterisch auf alle Brutto-Investitionen, auch die aus nicht zurückzahlbaren Zuwendungen, pauschaliert berechnet.

Laufender Betrieb

Steigerung der Kosten und Einnahmen um 1,5% Inflation - kalkulatorisch bereinigt in jedem Betriebsjahr.

Personalkosten

- Betreuungsperson TV KAT EG K7: 0,25 VZÄ (745,00€/ Monat) + 21% Lohnnebenkosten

Annahmen Oldenswort und Brodersby

Annahmen der Architekten

- Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Erschließung der Gebäude für die zukünftige Nutzung ausreichend ist. Hierzu wurden keine Untersuchungen vorgenommen.
- Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Dienstbarkeiten, Fremdeinrichtungen und sonstigen Verpflichtungen ist. Hierfür wurden keine Kosten eingestellt.
- Alle Flächenansätze und Konstruktionsweisen basieren auf zur Verfügung gestellte Bestandsplänen. Für eine genauere Analyse wird ein Aufmaß und eine Ansprache der Tragkonstruktion benötigt
- Alle Maßnahmen, die das Denkmal baulich und gestalterisch betreffen, sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Darüber hinaus gibt es noch keine baurechtliche Einwertung zur Genehmigungsfähigkeit der Umbaumaßnahmen, insbesondere hinsichtlich Brandschutz
- Die angegebene Kostenschwankung von 30% ist darauf zurückzuführen, dass in diesem Stadium der Machbarkeitsstudie noch kein durchgearbeiteter Entwurf mit Beteiligung von Fachplanern und Spezialisten vorliegt. Weiterhin ist der Markt im Bauwesen derzeit so angespannt, dass Preise unvorhersehbar steigen und Ausschreibungen teilweise erfolglos verlaufen.

Grundlagen Oldenswort

Inhalt der Schätzung

- Einbau von 4 App. im EG und 7 App. im OG/DG inkl. Bad und Pantryküche
- Kirchenbüro verbleibt im Bestand (3 Räume)
- keine konstruktive/energetische Hüllensanierung der Außenwände, keine Abdichtung
- Ertüchtigung+Dämmung der Sohle und neuer Fußbodenaufbau EG mit Heizestrich
- Dachstuhl mit Zwischensparrendämmung und Dampfbremse
- Neuerstellen der Dachhaut bei Erhalt/-geringer Ertüchtigung des bestehenden Dachtragwerks, Erneuerung der Klempnerarbeiten
- statische und schall- und brandschutztechnische Ertüchtigung der Decke EG
- Raumzuschnitte im 1.OG ändern: Wände entfernen und neu setzen
- neue Oberflächen und Beläge (Boden, Wand, Decke)
- nicht ausgebauten Dachspitz dämmen und ausbauen als Schlafemporen
- neue Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
- keine barrierefreie Erschließung

Freianlagen

- Gesamtkonzept für Garten, Stellplätze, Zeltflächen etc. erforderlich

Unberücksichtigte mögliche Kosten

- Noch keine Erkenntnisse über Schädlingsbefall (Holzschutzgutachten benötigt) und Schadstoffe (Ausbau und Entsorgung). Hier wurden Rückstellungen aus Erfahrungswerten gebildet.
- Noch keine fachliche Begutachtung hinsichtlich Statik, derzeit nur Pauschalaussagen zu Brandschutz und energetischer Sanierung möglich.

1a. Investition (Oldenswort)

Umnutzung Pastorat Oldenswort		**m²**	
Angesetzte Massen (Schätzung auf Basis von Grund- und Aufrisse)	**Bruttogrundfläche**	**747,5**	
	Außenwandflächen		
	Außenwandflächen innen	330,0	
	Dachflächen	389,0	
	Fenster	36 Stück	
	Bodenflächen	**604,5**	
	Bodenflächen EG (nur Umbau)	240,5	
	Bodenflächen OG	271,0	
	Bodenflächen DG (Emporen)	93,0	(ohne Drempel 63m²)
	Innenwände Abbruch	10,0	
	Innenwände Bestand	492,5	
	Innenwändflächen Bestand	985,0	
	Innenwände neu	193,3	
	EG	68,3	
	1. OG	86,0	
	DG	39,0	
	Innenwandflächen neu	386,6	
	Dachschrägen	389,4	
	Außengelände	2000,0	

inspektour TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB ARCHITEKTEN BDA

1a. Investition (Oldenswort)

Leistung		Kosten in EUR	
Kostengruppen Pos. 1-7 nach DIN 276		Brutto	Netto
Gesamtkosten		**1.953.098,71**	**1.641.259,42**
KG 100 - nicht relevant		**0,00**	**0,00**
KG 200 - nicht relevant		**0,00**	**0,00**
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		**1.013.925,26**	**852.038,03**
320	Gründung	187.505,33	157.567,50
330	Außenwände	119.327,25	100.275,00
340	Innenwände	168.094,43	141.255,82
350	Decken	231.111,69	194.211,50
360	Dächer	214.810,47	180.513,00
380	Baukonstruktive Einbauten	45.815,00	38.500,00
390	Sonstige Maßnahmen f. Baukonstruktion	47.261,09	39.715,20
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen		**411.322,91**	**345.649,50**
410	Sanitär	147.262,50	123.750,00
420	Heizung	92.460,03	77.697,50
430	Lüftung	6.283,20	5.280,00
440	Elektro	128.986,48	108.392,00
450	Fernmelde- und informationstechn. Anlagen	36.330,70	30.530,00
KG 500 Außenanlagen		**71.400,00**	**60.000,00**
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke		**100.138,50**	**84.150,00**
KG 700 Baunebenkosten		**356.312,04**	**299.421,88**
	Honorare und Gebühren psch. 25% v. KG300-400		
Investitionskosten gesamt		**1.953.098,71**	**1.641.259,42**
	In Deutschland liegt die MwSt. bis zum 31.12.2020 bei 16%. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie bei Baubeginn		
	MwSt der Investitionskosten		311.839,29
Kostengenauigkeit bezogen auf KG 100-700:			
	mindestens	1.367.169,10	1.148.881,59
	Mittelwert KG 100-700 / Schwankung +/- 30 %	**1.953.098,71**	**1.641.259,42**
	maximal	2.539.028,32	2.133.637,25

Die angegebene Kostenschwankung von 30% ist darauf zurückzuführen, dass in diesem Stadium der Machbarkeitsstudie noch kein durchgearbeiteter Entwurf mit Beteiligung von Fachplanern und Spezialisten vorliegt. Weiterhin ist der Markt im Bauwesen derzeit so angespannt, dass Preise unvorhersehbar steigen und Ausschreibungen teilweise erfolglos verlaufen.

1a. Investition (Oldenswort)

Alternative Kostenermittlung für KG 300+400	Ansatz [BGF]	EP brutto	brutto
BGF Vergleichswertverfahren nach BKI auf Grundlage BGF (keine idealen Beispiele, erfahrungsgemäß höhere Werte €/m² !)			
Kosten basierend auf Baupreisindex 2.Q.2014:			
7500-0014 Bankgebäude von 1911, Wohnen in Erfurt (Instandsetzung unter Denkmalschutz, Grundrissänderungen, Eingriff in Tragkonstruktion, Restaurierungen)	745 m²	1.206 €/m²	898.470,00 €
6100-0399 Mehrfamilienhaus in Nürnberg aus 16. Jh. (Modernisierung und Einrichtung von vier Wohnungen)	745 m²	1.298 €/m²	967.010,00 €
Berücksichtigung Baukostenentwicklung nach Baupreisindex (+16,1% von 2014 zu 2019) f. Wohngebäude (Beispiele 1+2) (Quelle: https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=3&levelid=1594209790237&levelid=1594209766829&step=2#abreadcrumb , 8.7.2020)		1,161	2.165.822,28 €
Kosten basierend auf Baupreisindex 2.Q.2019:			
6100-1293 Einfamilienhaus in Hannover (Umbau Scheune von 1925 zu Wohnhaus, Effizienzhaus Denkmal)	745 m²	1.112 €/m²	828.440,00 €
Berücksichtigung Regionalfaktor Nordfriesland Festland nach BKI 2019		1,088	3.257.757,36 €
Mittelwert aus drei Objekten		1.458 €/m²	**1.085.919,12 €**

Grundlagen Brodersby

Bestand Pastorat

- Einrichten von 2, bzw. 4 Zimmern im Dach, Sanierung bzw. Einbau von 2 Bädern im EG
- 4 Zimmer dämmen, Fenster instand setzen und Innenflügel erneuern, Zimmer beheizen und elektrisch versorgen, 1 Bad sanieren und 1 Bad neu einrichten

Unberücksichtigte Kosten:

Noch keine Erkenntnisse über Schädlingsbefall (Holzschutzgutachten benötigt) und Schadstoffe (Ausbau und Entsorgung). Hier wurden Rückstellungen aus Erfahrungswerten gebildet. Noch keine fachliche Begutachtung hinsichtlich Statik, derzeit nur Pauschalaussagen zu Brandschutz und energetischer Sanierung möglich.

Bestand Aussegnungshalle

- Umnutzung als Saal/ Empfangsgebäude mit öff. WC
- Sohle erneuern und dämmen, Dach dämmen und neu eindecken, alle Oberflächen neu, Haustechnik neu, WC sanieren.

Freianlagen

- Gesamtkonzept für Garten, Stellplätze, Zeltflächen etc. erforderlich
- Garten anlegen inkl. Wegen für Neubau, neue Stellplatzanlage, Stellplätze im Bestand zu Garten anlegen, neue Einfriedung zur Straße

Neubau Herberge

- Abbruch Gemeindehaus
- Neubau mit bis zu 13 Appartements, können tlw. gekoppelt werden. EG, OG mit Emporen im Dach, Teilunterkellerung
- Appartements mit Du/WC und Pantryküche, tlw. Schlafempore im DG mit Galerie
- keine barrierefreie Erschließung der App. in OG und UG
- Wärmeenergieerzeugung per Erdsonde

1b. Investition (Brodersby)

Umnutzung Pastorat Brodersby		
Angesetzte Massen (Schätzung auf Basis von Grund- und Aufrisse)	**Grundstück**	**m²**
	Anteil Grundstück für Neubau Herberge, Garten und Stellplätze	**1900,0**
	Bruttogrundfläche Pastorat	**106,0**
	Bruttogrundfläche Garage	**80,0**
	Bruttogrundfläche Neubau	**993,0**
	Kellergeschoss	185,0
	Erdgeschoss	348,0
	1. Obergeschoss	348,0
	Dachgeschoss	112,0
		m³
	Bruttorauminhalt Neubau	**3157,0**
	Kellergeschoss	673,0
	Erdgeschoss	1112,0
	1. Obergeschoss	882,0
	Dachgeschoss	490,0

1b. Investition (Brodersby)

Leistung		Kosten in EUR	
Kostengruppen Pos. 1-7 nach DIN 276		Brutto	Netto
Gesamtkosten		**3.421.434,59**	**2.875.155,12**
KG 100 - nicht relevant		**0,00**	**0,00**
KG 200 Herrichten und Erschließen		**48.913,82**	**41.104,05**
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		**1.777.311,09**	**1.493.538,73**
Maßnahme 1: Herrichten Ferienzimmer Bestandsgebäude			
320	Gründung	1.739,58	1.461,83
330	Außenwände	10.915,93	9.173,05
340	Innenwände	21.145,63	17.769,44
350	Decken	15.948,85	13.402,39
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	5.093,20	4.280,00
	Summe Maßnahme 1	**54.843,19**	**46.086,71**
Maßnahme 2: Umbau Garage zu Empfang & Gemeinschaft			
320	Gründung	34.366,25	28.879,20
330	Außenwände	15.166,53	12.744,98
340	Innenwände	6.246,81	5.249,42
350	Decken	53.939,61	45.327,40
380	Baukonstruktive Einbauten	6.545,00	5.500,00
	Summe Maßnahme 2	**116.264,20**	**97.701,01**
Maßnahme 3: Ersatzneubau für Gemeindehaus			
310	Baugrube	93.048,05	78.191,64
320	Gründung	220.623,74	185.398,10
330	Außenwände	304.930,70	256.244,29
340	Innenwände	193.163,94	162.322,64
350	Decken	321.878,78	270.486,37
360	Dächer	369.434,41	310.449,08
380	Baukonstruktive Einbauten	54.145,00	45.500,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	48.979,08	41.158,89
	Summe Maßnahme 3	**1.606.203,70**	**1.349.751,01**

inspektour TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB ARCHITEKTEN BDA

1b. Investition (Brodersby)

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen		**580.173,26**	**487.540,55**
Maßnahme 1: Herrichten Ferienzimmer Bestandsgebäude			
410	Sanitär	19.736,15	16.585,00
420	Heizung	7.257,81	6.099,00
430	Lüftung	0,00	0,00
440	Elektrische Anlagen	10.829,00	9.100,00
450	Kommunikationstechnische Anlagen	7.497,00	6.300,00
	Summe Maßnahme 1	**45.319,96**	**38.084,00**
Maßnahme 2: Umbau Garage zu Empfang & Gemeinschaft			
410	Sanitär	8.212,79	6.901,50
420	Heizung	9.811,55	8.245,00
440	Elektrische Anlagen	5.831,00	4.900,00
450	Kommunikationstechnische Anlagen	1.487,50	1.250,00
	Summe Maßnahme 2	**25.342,84**	**21.296,50**
Maßnahme 3: Ersatzneubau für Gemeindehaus			
410	Sanitär	179.853,63	151.137,50
420	Heizung	123.401,27	103.698,55
430	Lüftung	32.087,16	26.964,00
440	Elektrische Anlagen	117.482,75	98.725,00
450	Kommunikationstechnische Anlagen	45.380,65	38.135,00
480	Gebäude- und Anlagenautomation	5.355,00	4.500,00
490	Sonstige Maßnahmen f. techn. Anlagen	5.950,00	5.000,00
	Summe Maßnahme 3	**509.510,46**	**428.160,05**
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen		**283.883,37**	**238.557,45**
zugehörig zu Maßnahme 1			
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke		**141.781,96**	**119.144,50**
KG 700 Baunebenkosten		**589.371,09**	**495.269,82**
	Honorare und Gebühren psch. 25% v. KG300-400		
Investitionskosten gesamt		**3.421.434,59**	**2.875.155,12**
	In Deutschland liegt die MwSt. bis zum 31.12.2020 bei 16%. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie bei Baubeginn wieder bei 19% liegt.		
	MwSt der Investitionskosten		546.279,47
Kostengenauigkeit bezogen auf KG 100-700:			
	mindestens	2.395.004,21	2.012.608,58
	Mittelwert KG 200-700 / Schwankung +/- 30 %	**3.421.434,59**	**2.875.155,12**
	maximal	4.447.864,96	3.737.701,65

Die angegebene Kostenschwankung von 30% ist darauf zurückzuführen, dass in diesem Stadium der Machbarkeitsstudie noch kein durchgearbeiteter Entwurf mit Beteiligung von Fachplanern und Spezialisten vorliegt. Weiterhin ist der Markt im Bauwesen derzeit so angespannt, dass Preise unvorhersehbar steigen und Ausschreibungen teilweise erfolglos verlaufen.

1b. Investition (Brodersby)

Alternative Kostenermittlung für KG 300+400 bezogen auf Maßnahme 3 Neubau			
	Ansatz [BGF]	EP brutto	brutto
BGF Vergleichswertverfahren nach BKI auf Grundlage BGF			
Kosten basierend auf Baupreisindex 2.Q.2019:			
6600-0018 Gästehaus (53 Betten) Kyffhäuserkreis	992 m²	1.886,00 €/m²	1.871.100,60 €
6100-1076 Betreutes Wohnen (36WE) in Flensburg	992 m²	1.832,00 €/m²	1.817.527,20 €
6200-0063 Hospiz (16 Betten) Kiel	992 m²	1.748,00 €/m²	1.734.190,80 €
Berücksichtigung Regionalfaktor Nordfriesland Festland nach BKI 2019		1,088	5.900.026,64 €
Mittelwert aus drei Objekten	1.982 €/m²		**1.966.675,55 €**

2. Finanzierung Oldenswort und Brodersby – Nicht förderfähige Kosten

Baustein	Kosten in EUR in brutto	Nicht Förderfähige Kosten in EUR[1] in brutto	Förderfähige Kosten in EUR in brutto	Förderfähige Kosten in EUR in netto
Oldenswort				
KG 100 - nicht relevant		0		
KG 200 - nicht relevant		0		
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.013.925	0	1.013.925	852.038
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	411.323	0	411.323	345.650
KG 500 Außenanlagen	71.400	0	71.400	60.000
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	100.139	0	100.139	84.150
KG 700 Baunebenkosten	356.312	0	356.312	299.422
SUMME	**1.953.099**	**0**	**1.953.099**	1.641.259
Brodersby				
KG 100 - nicht relevant		0		
KG 200 Herrichten und Erschließen	48.914	0	48.914	41.104
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.777.311	0	1.777.311	1.493.539
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	580.173	0	580.173	487.541
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	283.883	0	283.883	238.557
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	141.782	0	141.782	119.145
KG 700 Baunebenkosten	589.371	0	589.371	495.270
SUMME	**3.421.435**	**0**	**3.421.435**	2.875.155
Investitionskosten gesamt	**5.374.533**			
Investitionskosten abzgl. nicht förderf. Kosten	**5.374.533**			

Hellrote Markierung:
Stellschrauben, die man anpassen kann

Anmerkung:

[1] Je nach Förderrichtlinie sind die nicht förderfähigen Kosten zu ermitteln, da diese variieren können.

2. Finanzierung Oldenswort und Brodersby – Förderung, Zuschüsse, weitere Gelder

Finanzierung		Förderquote in % (max.)	Kosten in EUR in brutto
Förderung, Zuschüsse, weitere Gelder			**0**
Einmaliger Zuschuss Kreise, Ämter, Gemeinden			0,00
Förderungen			0,00
Zuschuss Landesamt für Denkmalschutz[2]		60%	0,00
Zuschüsse von öffentlich-rechtlichen Stiftungen und öffentlichen Trägern			0,00
Sponsoren + Spenden			0,00
Weitere/Sonstige Zuschüsse			0,00
Investitionsbetrag abzgl. Förderung, Zuschüsse, weitere Gelder			**5.374.533**
		Liquide Eigenmittel	0,00
		Darlehensbetrag	**5.374.533 €**

Anmerkung:

[2] Bezogen auf förderfähige Kosten in brutto. Max. 60 % für Erhaltungsmaßnahmen (denkmalbedingter Mehraufwand) - Aktuell ca. 500.000 EUR pro Jahr gesamt Land SH (Ca. 80-120 Projekte)

Förderungsmöglichkeiten für den Bau von Ferienwohnungen sind sehr genau zu prüfen, viele Fördertöpfe sind zudem auf Privatpersonen oder Kommunen ausgerichtet. In diesem speziellen Fall - Bauvorhaben Ferienwohnungen und Bauträger ist die Kirche - ist eine gezielte Förderberatung notwendig.
Die hier genannten Zuschüsse sind fiktiv und als Platzhalter zu verstehen, können aber bei fortschreitender Projektentwicklung angepasst werden.

Hellrote Markierung:
Stellschrauben, die man anpassen kann

2. Finanzierung Oldenswort und Brodersby – Annuitätendarlehen

	Laufzeit	20		**Annuität**	313.043,65 €
	Zinssatz	1,5%			
	Darlehensbetrag	5.374.533,30 €			
Jahr	Restschuld am Jahresanfang	Zinsen	Tilgung	Jährl. zu zahlende Raten (Kapitaldienst)	Restschuld am Jahresende
1	5.374.533,30 €	80.618,00 €	232.425,65 €	313.043,65 €	5.142.107,65 €
2	5.142.107,65 €	77.131,61 €	235.912,03 €	313.043,65 €	4.906.195,62 €
3	4.906.195,62 €	73.592,93 €	239.450,71 €	313.043,65 €	4.666.744,91 €
4	4.666.744,91 €	70.001,17 €	243.042,47 €	313.043,65 €	4.423.702,43 €
5	4.423.702,43 €	66.355,54 €	246.688,11 €	313.043,65 €	4.177.014,32 €
6	4.177.014,32 €	62.655,21 €	250.388,43 €	313.043,65 €	3.926.625,89 €
7	3.926.625,89 €	58.899,39 €	254.144,26 €	313.043,65 €	3.672.481,63 €
8	3.672.481,63 €	55.087,22 €	257.956,42 €	313.043,65 €	3.414.525,21 €
9	3.414.525,21 €	51.217,88 €	261.825,77 €	313.043,65 €	3.152.699,44 €
10	3.152.699,44 €	47.290,49 €	265.753,16 €	313.043,65 €	2.886.946,28 €
11	2.886.946,28 €	43.304,19 €	269.739,45 €	313.043,65 €	2.617.206,83 €
12	2.617.206,83 €	39.258,10 €	273.785,54 €	313.043,65 €	2.343.421,29 €
13	2.343.421,29 €	35.151,32 €	277.892,33 €	313.043,65 €	2.065.528,96 €
14	2.065.528,96 €	30.982,93 €	282.060,71 €	313.043,65 €	1.783.468,25 €
15	1.783.468,25 €	26.752,02 €	286.291,62 €	313.043,65 €	1.497.176,62 €
16	1.497.176,62 €	22.457,65 €	290.586,00 €	313.043,65 €	1.206.590,63 €
17	1.206.590,63 €	18.098,86 €	294.944,79 €	313.043,65 €	911.645,84 €
18	911.645,84 €	13.674,69 €	299.368,96 €	313.043,65 €	612.276,88 €
19	612.276,88 €	9.184,15 €	303.859,49 €	313.043,65 €	308.417,39 €
20	308.417,39 €	4.626,26 €	308.417,39 €	313.043,65 €	- 0,00 €
Summe		**886.339,64 €**	**5.374.533,30 €**	**6.260.872,94 €**	

Anmerkung:

Es wird eine Laufzeit von 20 Jahren und ein Zinssatz von 1,5% angenommen. Hieraus ergibt sich ein Kapitaldienst von 313.043,65 €. Diese jährlich zu zahlenden Raten verringern sich deutlich bei längerer Laufzeit oder niedrigeren Zinsen. Welches die richtige Laufzeit und das richtige Finanzierungsmodell ist, ergibt sich auch aus der Höhe des Eigenkapitals. Im vorliegenden Fall wurde von 0€ Eigenkapital ausgegangen. Alle Werte können in der zugehörigen Tabelle durch einen Klick verändert werden.

Hellrote Markierung:
Stellschrauben, die man anpassen kann

3. Afa (Abschreibungen) – Oldenswort und Brodersby

Umnutzung Pastorat Oldenswort

	Anteil Abschreibungen auf abschreibbare Investitionskosten	Abschreibbare Investitionskosten in EUR	AfA-Jahre[1]	Jahreswert in EUR
KG 100 - nicht relevant		0		
KG 200 - nicht relevant		0		
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	100%	1.013.925	40	25.348
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	100%	411.323	30	13.711
KG 500 Außenanlagen	100%	71.400	25	2.856
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	100%	100.139	10	10.014
KG 700 Baunebenkosten	100%	356.312	50	7.126
SUMME		**1.953.099**		**59.055**

Umnutzung Pastorat Brodersby

	Anteil Abschreibungen auf abschreibbare Investitionskosten	Abschreibbare Investitionskosten in EUR	AfA-Jahre[1]	Jahreswert in EUR
KG 100 - nicht relevant		0		
KG 200 Herrichten und Erschließen		48.914		
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	100%	1.777.311	40	44.433
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	100%	580.173	30	19.339
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	100%	283.883	25	11.355
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	100%	141.782	10	14.178
KG 700 Baunebenkosten	100%	589.371	50	11.787
SUMME		**3.421.435**		**101.093**

Anmerkung:

[1]AfA-Jahre: Annahme üblicher Zeiten bzw. gemittelte Nutzungsdauer veranschlagt. Abschreibungen werden buchhalterisch auf alle Brutto-Investitionen - auch die aus nicht zurückzahlbaren Zuwendungen - pauschaliert berechnet. KG200 ggf. keine Abschreibung. Abschreibungen erfolgen auf Brutto-Beträge.

4. Mieteinnahmen – Oldenswort und Brodersby

	Modell 1	Modell 2	Durchschnitt	Abzgl. 25% Provision	Endsumme (brutto)
Pastorat Oldenswort					
Größe in m² gesamt	425	425			
Einnahmen gesamt	108.427,00 €	98.845 €	**103.636 €**	25.909 €	**77.727 €**
Pastorat Brodersby					
Größe in m² gesamt	802	802			
Einnahmen FeWo Pastorat	18.452,00 €	18.452,00 €	**18.452 €**	4.613 €	13.839 €
Einnahmen FeWo Neubau	154.485,25 €	137.036,58 €	**145.761 €**	36.440 €	109.321 €
Einnahmen Saal	27.529,00 €	27.529,00 €	**27.529 €**	6.882 €	20.647 €
Einnahmen gesamt	200.466,25 €	183.017,58 €	**191.742 €**	47.935 €	**143.806 €**

Anmerkung:

Da die Anzahl der Wohnungen noch nicht final geklärt ist, wurden zur Ermittlung des Durchschnittspreises 2 Modelle herangezogen.

Erläuterung Modell 2 (s. Hilfstabelle im Tabellenblatt *4. Mieteinnahmen*): Werden zwei Wohnungen zusammengelegt oder zusammen gebucht, reduziert sich der Preis auf 85% verglichen zur Einzelvermietung/ Einzelbuchung.

5. Laufender Betrieb – Oldenswort und Brodersby (bis Betriebsjahr 5)

Hellrote Markierung:
Stellschrauben, die man anpassen kann

Betriebsjahre (BJ) ab Eröffnung Umnutzung / Umbau	Basiswerte	1	2	3	4	5
Einnahmen pro Jahr						
Steigerungsquote 1,5% Inflation		1	1,015	1,015	1,015	1,015
Mieteinnahmen Ferienwohnungen Oldenswort (-25% Provision)	77.727,11	77.727,11	78.893,02	80.076,41	81.277,56	82.496,72
Mieteinnahmen Ferienwohnungen Pastorat Brodersby (-25% Provision)	13.839,00	13.839,00	14.046,59	14.257,28	14.471,14	14.688,21
Mieteinnahmen Ferienwohnungen Neubau Brodersby (-25% Provision)	109.320,68	109.320,68	110.960,49	112.624,90	114.314,28	116.028,99
Mieteinnahmen Veranstaltungsraum Brodersby (-25% Provision)	20.646,75	20.646,75	20.956,45	21.270,80	21.589,86	21.913,71
Spenden/ Sponsoren/Verkaufserlöse/Sonstige Einnahmen	0,00	-	-	-	-	-
Summe Einnahmen	**221.533,55 €**	**221.533,55 €**	**224.856,55 €**	**228.229,40 €**	**231.652,84 €**	**235.127,63 €**
Kosten (EUR)		**46.317,40**	**47.012,16**	**47.717,34**	**48.433,10**	**49.159,60**
Steigerungsquote 1,5% Inflation		1	1,015	1,015	1,015	1,015
Personalkosten						
Interner Ansprechpartner 0,25 VZÄ inkl. Nebenkosten	10.817,40	10.817,40	10.979,66	11.144,36	11.311,52	11.481,19
Bewirtschaftungskosten						
Bewirtschaftung der Grundstücke, baulichen Anlagen: Energie	2.800,00	2.800,00	2.842,00	2.884,63	2.927,90	2.971,82
Bewirtschaftung der Grundstücke, baulichen Anlagen: Wasser/ Abwasser	4.000,00	4.000,00	4.060,00	4.120,90	4.182,71	4.245,45
Bewirtschaftung der Grundstücke, baulichen Anlagen: Gebäudereinigung/Abfall	1.600,00	1.600,00	1.624,00	1.648,36	1.673,09	1.698,18
Sonstige Betriebskosten	600,00	600,00	609,00	618,14	627,41	636,82
Wartungen (z.B. Schornsteinfeger)	1.000,00	1.000,00	1.015,00	1.030,23	1.045,68	1.061,36
Instandhaltungen	5.000,00	5.000,00	5.075,00	5.151,13	5.228,39	5.306,82
Aufwendungen f. Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände	1.000,00	1.000,00	1.015,00	1.030,23	1.045,68	1.061,36
Sonstige Aufwendungen für Software- und Lizenzgebühren	1.600,00	1.600,00	1.624,00	1.648,36	1.673,09	1.698,18
Geschäftsaufwendungen	900,00	900,00	913,50	927,20	941,11	955,23
Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	2.000,00	2.000,00	2.030,00	2.060,45	2.091,36	2.122,73
Sonstige Kosten (z.B. Reattraktivierung/ Marketing)	15.000,00	15.000,00	15.225,00	15.453,38	15.685,18	15.920,45
Summe Ausgaben	**46.317,40 €**	**46.317,40 €**	**47.012,16 €**	**47.717,34 €**	**48.433,10 €**	**49.159,60 €**
DB1: Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Kapitaldienst		**175.216,15**	**177.844,39**	**180.512,05**	**183.219,74**	**185.968,03**
Kapitaldienst (kalkulatorischer)		313.043,65	313.043,65	313.043,65	313.043,65	313.043,65
Tilgung der Investitionssumme (Annuitätendarlehen)		232.425,65	235.912,03	239.450,71	243.042,47	246.688,11
Zinsen der Investitionssumme		80.618,00	77.131,61	73.592,93	70.001,17	66.355,54
DB2: Betriebsergebnis nach Kapitaldienst vor Abschreibung		**-137.827,50**	**-135.199,26**	**-132.531,59**	**-129.823,91**	**-127.075,62**
AfA		160.147,82	160.147,82	160.147,82	160.147,82	160.147,82
DB3: Betriebsergebnis nach Abschreibungen und Kapitaldienst (Vollkosten)		**-297.975,32**	**-295.347,08**	**-292.679,42**	**-289.971,74**	**-287.223,44**

5. Laufender Betrieb – Oldenswort und Brodersby (Betriebsjahre 6 bis 12)

Betriebsjahre (BJ) ab Eröffnung Umnutzung / Umbau	6	7	8	9	10	11	12	
Einnahmen pro Jahr								
Steigerungsquote 1,5% Inflation	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	
Mieteinnahmen Ferienwohnungen Oldenswort (-25% Provision)	83.734,17	84.990,19	86.265,04	87.559,02	88.872,40	90.205,49	90.205,49	
Mieteinnahmen Ferienwohnungen Pastorat Brodersby (-25% Provision)	14.908,53	15.132,16	15.359,14	15.589,53	15.823,37	16.060,72	16.060,72	
Mieteinnahmen Ferienwohnungen Neubau Brodersby (-25% Provision)	117.769,42	119.535,97	121.329,01	123.148,94	124.996,17	126.871,12	126.871,12	
Mieteinnahmen Veranstaltungsraum Brodersby (-25% Provision)	22.242,41	22.576,05	22.914,69	23.258,41	23.607,29	23.961,40	24.320,82	
Spenden/ Sponsoren/Verkaufserlöse/Sonstige Einnahmen	-	-	-	-	-	-	-	
Summe Einnahmen	**238.654,55 €**	**242.234,36 €**	**245.867,88 €**	**249.555,90 €**	**253.299,24 €**	**257.098,73 €**	**257.458,15 €**	
Kosten (EUR)	**49.896,99**	**50.645,45**	**51.405,13**	**52.176,21**	**52.958,85**	**53.753,23**	**54.559,53**	
Steigerungsquote 1,5% Inflation	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	
Personalkosten								
Interner Ansprechpartner 0,25 VZÄ inkl. Nebenkosten	11.653,41	11.828,21	12.005,64	12.185,72	12.368,51	12.554,03	12.742,34	
Bewirtschaftungskosten								
Bewirtschaftung der Grundstücke, baulichen Anlagen: Energie	3.016,40	3.061,64	3.107,57	3.154,18	3.201,49	3.249,51	3.298,26	
Bewirtschaftung der Grundstücke, baulichen Anlagen: Wasser/ Abwasser	4.309,14	4.373,77	4.439,38	4.505,97	4.573,56	4.642,16	4.711,80	
Bewirtschaftung der Grundstücke, baulichen Anlagen: Gebäudereinigung/Abfall	1.723,65	1.749,51	1.775,75	1.802,39	1.829,42	1.856,87	1.884,72	
Sonstige Betriebskosten	646,37	656,07	665,91	675,90	686,03	696,32	706,77	
Wartungen (z.B. Schornsteinfeger)	1.077,28	1.093,44	1.109,84	1.126,49	1.143,39	1.160,54	1.177,95	
Instandhaltungen	5.386,42	5.467,22	5.549,22	5.632,46	5.716,95	5.802,70	5.889,74	
Aufwendungen f. Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände	1.077,28	1.093,44	1.109,84	1.126,49	1.143,39	1.160,54	1.177,95	
Sonstige Aufwendungen für Software- und Lizenzgebühren	1.723,65	1.749,51	1.775,75	1.802,39	1.829,42	1.856,87	1.884,72	
Geschäftsaufwendungen	969,56	984,10	998,86	1.013,84	1.029,05	1.044,49	1.060,15	
Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	2.154,57	2.186,89	2.219,69	2.252,99	2.286,78	2.321,08	2.355,90	
Sonstige Kosten (z.B. Reattraktivierung/ Marketing)	16.159,26	16.401,65	16.647,67	16.897,39	17.150,85	17.408,11	17.669,23	
Summe Ausgaben	**49.896,99 €**	**50.645,45 €**	**51.405,13 €**	**52.176,21 €**	**52.958,85 €**	**53.753,23 €**	**54.559,53 €**	**Summe kumuliert:**
DB1: Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Kapitaldienst	**188.757,55**	**191.588,92**	**194.462,75**	**197.379,69**	**200.340,39**	**203.345,49**	**202.898,61**	**2.281.534**
Kapitaldienst (kalkulatorischer)	313.043,65	313.043,65	313.043,65	313.043,65	313.043,65	313.043,65	313.043,65	
Tilgung der Investitionssumme (Annuitätendarlehen)	250.388,43	254.144,26	257.956,42	261.825,77	265.753,16	269.739,45	273.785,54	
Zinsen der Investitionssumme	62.655,21	58.899,39	55.087,22	51.217,88	47.290,49	43.304,19	39.258,10	
DB2: Betriebsergebnis nach Kapitaldienst vor Abschreibung	**-124.286,09**	**-121.454,73**	**-118.580,90**	**-115.663,96**	**-112.703,26**	**-109.698,16**	**-110.145,03**	**-1.474.990**
AfA	160.147,82	160.147,82	160.147,82	160.147,82	160.147,82	160.147,82	160.147,82	
DB3: Betriebsergebnis nach Abschreibungen und Kapitaldienst (Vollkosten)	**-284.433,92**	**-281.602,56**	**-278.728,72**	**-275.811,78**	**-272.851,09**	**-269.845,98**	**-270.292,86**	**-3.396.764**

Übersicht

Die Investitionskosten belaufen sich insgesamt auf ca. 5,4 Mio. EUR brutto. Da die Umbaumaßnahmen in Brodersby deutlich umfangreicher wären, liegt dort auch der Kostenschwerpunkt mit ca. 3,4 Mio. EUR brutto.

Sollte ein Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Zinssatz von 1,5% aufgenommen werden, ergibt sich daraus ein Kapitaldienst von 313.044 EUR.

Durch die Vermietung werden Einnahmen von 221.534 EUR generiert. Die jährlichen Ausgaben summieren sich auf 46.317 EUR. Das alles gilt für das erste Betriebsjahr.

Der Deckungsbeitrag 1 (vor Abschreibungen und Kapitaldienst) liegt im Jahr 1 bei 175.216 EUR. Der Deckungsbeitrag 2 (nach Kapitaldienst und vor Abschreibung) bei 137.828 EUR und der Deckungsbeitrag 3 (Vollkosten) bei 297.975 EUR.

Das Betriebsergebnis nach Deckungsbeitrag 3 liegt nach 12 Jahren bei 3.396.764 EUR.

Alle Werte sind Näherungswerte und werden in der Realität abweichen. Sobald das Bauvorhaben klar definiert ist, ist eine Neuberechnung/ -bewertung vorzunehmen.

Investitionskosten (brutto)	**5.374.533**
KG 100 - nicht relevant	0
KG 200 - in Oldenswort nicht berücksichtigt	48.914
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.791.236
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	991.496
KG 500 Außenanlagen	355.283
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	241.920
KG 700 Baunebenkosten	945.683

Finanzierung	
Fördersumme	**0 €**
Eigenmittel	**5.374.533 €**
liquide Mittel	0 €
Darlehen	5.374.533 €
Annuitäten	
Laufzeit	20
Zinssatz	1,5%
jährlicher Kapitaldienst	313.044 €
Betriebsergebnis	
Einnahmen | Ergebnis nach 1 Jahr	221.534 €
Ausgaben | Ergebnis nach 1 Jahr	46.317 €
DB 1 | Ergebnis nach 1 Jahr	**175.216 €**
DB 2 | Ergebnis nach 1 Jahr	**-137.828 €**
DB 3 | Ergebnis nach 1 Jahr	**-297.975 €**
DB 1 | Ergebnis nach 12 Jahren	**2.281.534 €**
DB 2 | Ergebnis nach 12 Jahren	**-1.474.990 €**
DB 3 | Ergebnis nach 12 Jahren	**-3.396.764 €**

Machbarkeitsbewertung

Aufgrund der baulichen Herausforderungen in den beiden Pastoraten ist die Investitionssumme für beide Vorhaben insgesamt sehr hoch. Wenn man davon ausgeht, dass kein Eigenkapital zur Verfügung steht und bei beiden Bauvorhaben die Obergrenze der Baukosten erreicht wird (worst case), schlägt eine Investitionssumme von fast 5,4 Mio. EUR zu Buche.

In Brodersby würde der Neubau einen Bestandsbau ersetzen, der in der näheren Zukunft noch genutzt wird, zumindest so lange, bis der Neubau des Dorfgemeindehauses fertiggestellt ist.

Sollte es dabei bleiben und es steht kein Eigenkapital zur Verfügung, sollte dieses Vorhaben gründlich durchdacht werden.

Das Betriebsergebnis ist nach Deckungsbeitrag 3 (nach Abschreibungen und Kapitaldienst) im zwölften Betriebsjahr noch immer bei 270.292 EUR. Zwar gehört der Kirche das Pastorat mit den Ferienwohnungen jedes Jahr ein bisschen mehr, aber die Vollkostenrechnung nach Jahr 12 summiert sich schon auf 2,3 Mio. EUR.

Alleine die Zinsen summieren sich nach 12 Jahren – bei diesem Modell – nach 12 Jahren schon auf 750.000 EUR.

Hinweis: Die Berechnung in der Tabelle erfolgte nach Absprache mit dem Auftraggeber aufgrund des Kostenrahmens des Architekten und unter der Annahme, dass alle Bausteine verwirklicht werden. Von einer Verringerung der allgemeinen Investitionskosten (z.B. KG 700) ist ebenso auszugehen wie von einer Verringerung der Einnahmen, wenn weniger Bausteine verwirklicht werden. Ein Berechnung für jeden einzelnen Fall war im Rahmen dieser Machbarkeitsprüfung nicht möglich, kann aber aufgrund der dynamischen Tabelle jederzeit vom Auftraggeber selbst überprüft werden.

Fazit

(abschließende Bewertung der Machbarkeit)

Insbesondere im Hinblick auf die tolle Lage, das Angebot vor Ort, die ansprechenden Außenanlagen und die touristische Nachfrage ist ein verträglicher Umbau hin zur touristischen Nutzung der Gebäude sinnvoll. Aber nur unter Einbringung eines erheblichen Betrages an Eigenkapital.

Daher wird geraten, sehr überlegt vorzugehen. In diesem Falle lautet die gutachterliche Empfehlung:

Schritt 1: Umsetzung des Vorhabens in Oldenswort

Schritt 2: Umsetzung des Vorhabens in Brodersby (mit allen Maßnahmen)

Managementplanung - Hinweise zur erfolgreichen Projekt(Konzept)umsetzung

Alle Berechnungen und Erläuterungen wurden unter der Annahme geführt, dass eine Vermittlungsagentur alle Aufgaben vor Ort unternimmt und eine Provision erhält. Natürlich sind auch andere Modelle denkbar, aber gerade für diesen beiden Standorte und Objekte und aufgrund der Tatsache, dass es bereits ein Angebot an Agenturen (bzw. Ein-Mann- bzw. Ein-Frau-Betrieben) vor Ort gibt und dieses System in Schleswig-Holstein bei Besuchern und dem Beherbergungsmarkt seit vielen Jahren etabliert ist, wird hierzu geraten.

Sollte im Prozessverlauf in den nächsten Jahren der Bedarf entstehen, eine Immobilien-GmbH (mit alleinigem Gesellschafter Nordkirche) zu gründen, sollte das auf jeden Fall geprüft werden. Für diesen Fall wurden in der Tabelle die Gründungskosten berücksichtigt.

Aus Gutachtersicht wird mit diesem Konzept das Hauptanliegen der Nordkirche gesichert: Die Pastorate können im Besitz der Kirche bleiben und erwirtschaften ihre Unterhaltung nach Jahr X irgendwann selbst. So kann – trotz schwindender Mitgliederzahlen und immer weniger Pastoren – das Kirchenleben weiterhin in ländlichen Räumen stattfinden und dabei tragfähig bleiben.

Die Signale aus den bereits umgebauten Pastoraten in Schleswig-Holstein waren durchweg positiv – die Bildung eines Netzwerkes wird von vielen Betreibern begrüßt.

Der Gedanke von „himmlisch urlauben“ aus Österreich kann also auch in Schleswig-Holstein funktionieren, wenngleich auch der Managementprozess hier ein ganz anderer ist.

Weitere Maßnahmenempfehlungen:

Maßnahmen

- Ansprüche auf Fördermittel gründlich prüfen (lassen)
- Gründliche Prüfung bzgl. Denkmalschutz
- Für nächste Schritte eine Kostenermittlung beauftragen
- Andere Projekte in der Region oder mit ähnlicher Ausrichtung besuchen (s. Best Practice) und sich mit den Gemeinden austauschen
- Auch Projekte besuchen, die nicht erfolgreich waren (Fehlervermeidung)

Hinweise zu Fördermöglichkeiten

Einige Fördermöglichkeiten stehen für Investitionen in Schleswig-Holstein zur Verfügung. Sobald sich die Umsetzung weiter konkretisiert, wird dringend zu einer spezifischen Fördermittelberatung geraten (z.B. bei der IBSH oder den AktivRegionen vor Ort).

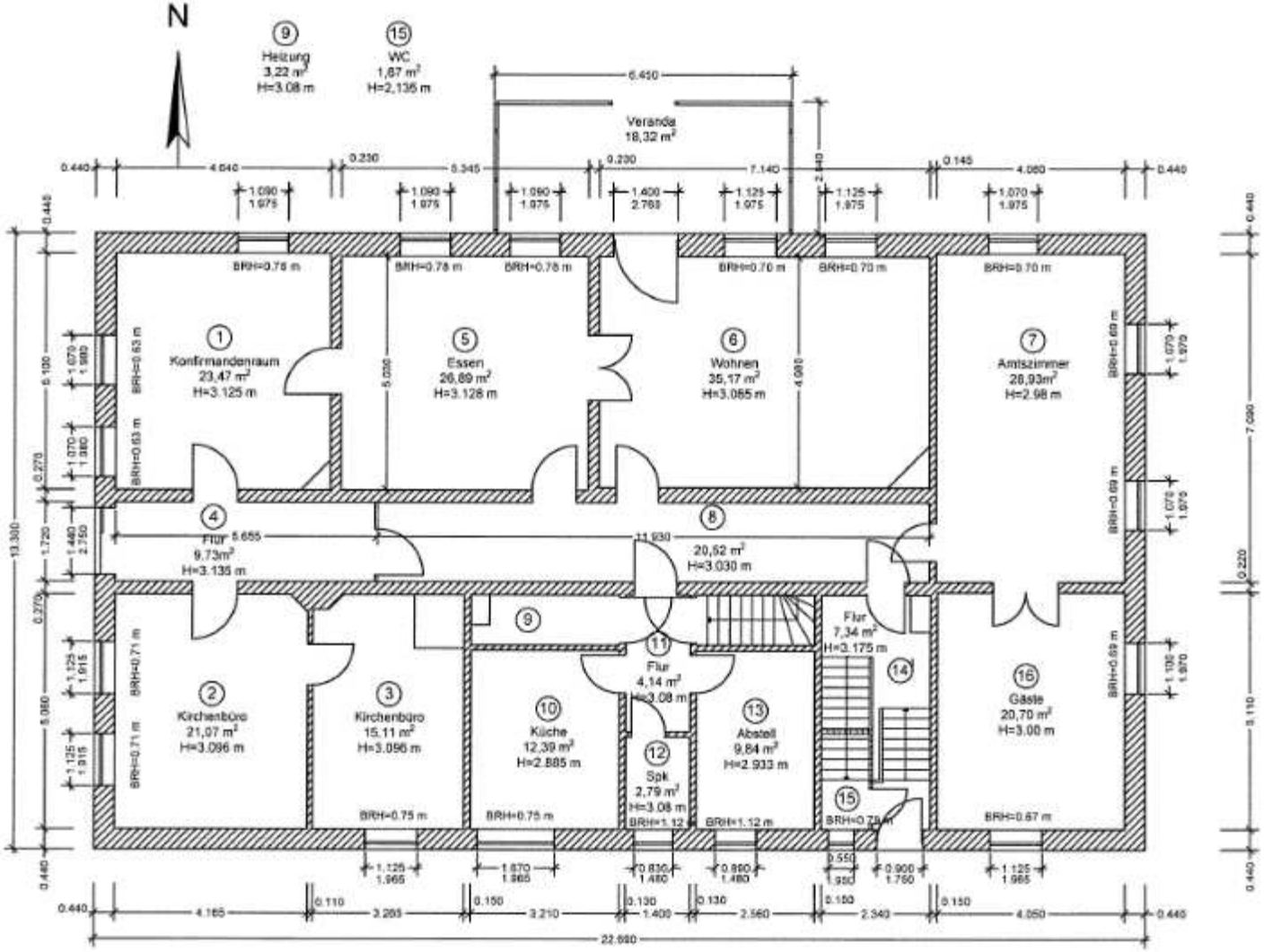
Förderprogramm	Wer wird gefördert?	Was wird gefördert?	Wie wird gefördert?	Was ist noch wichtig?	Ansprechpartner
Interreg Deutschland-Danmark	Öffentliche und halböffentliche Institutionen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen, Interessenorga-nisationen & Private Institutionen und Unternehmen	Nachhaltige Entwicklung, Beschäftigung & Grenzüberschreitende Innovationen	Projekte erhalten einen Zuschuss von 60 % oder 75 % der förderfähigen Gesamtkosten. Der Fördersatz ist von der inhaltlichen Ausrichtung des Projektes abhängig.	Wohnliche Gesamtausstattung mit gutem Komfort	
BULE – Bundesprogramm Ländliche Entwicklung	Modellvorhaben zu gesamtwirtschaftlichen integrierten Förderansätzen in der Regionalentwicklung, Stärkung regionaler Entwicklungsplanungen	Projekte im ländlichen Raum, Förderung von Mehrfunktionshäuser	Über den Sonderrahmenplan stehen den Ländern 2020 zusätzliche Bundesmittel in Höhe von 200 Millionen Euro für Maßnahmen des Förderbereichs der Integrierten ländlichen Entwicklung zur Verfügung		Martina Schneider Stab Wissenschaftliche Dienste Telefon: 022899 401-1625 martina.schneider@bbr.bund.de
IB.SH Investitionsdarlehen Wirtschaft	gewerbliche Unternehmen	Mitfinanzierung von Investitionen	Darlehensbetrag bis 250.000 €, 50% des Fremdfinan-zierungsbedarfs, Zinssatz individuell	Vor Antragsstellung wird eine kostenlose und unverbindliche Beratung durch die Förderlotsen der IB.SH empfohlen.	foerderlotse@ib-sh.de
Investitionsprogramm kulturelles Erbe	Kulturelle Institutionen	nachhaltige Erhaltungs- und Sicherungs-maßnahmen zugunsten des schriftlichen Kulturgutes			Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein

Fördermöglichkeiten

Förderprogramm	Wer wird gefördert?	Was wird gefördert?	Wie wird gefördert?	Was ist noch wichtig?	Ansprechpartner
Mehrzweckbauten	Investitionen in die Schaffung, Verbesserung oder Ausdehnung lokaler Basisdienstleistungen für die ländliche Bevölkerung, einschließlich Freizeit und Kultur und die dazugehörige Infrastruktur (2.2.1 ELER/LPLR Code 7.4) 100.000 € Bagatellgrenze,	Errichtung oder Ausbau multifunktionaler Einrichtungen	Investitionen mit Gesamtkosten von 5 Mio. €		IB.SH
Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur	Existenzgründer/in, Verband/Vereinigung, Öffentliche Einrichtung, Kommune, Forschungseinrichtung, Bildungseinrichtung, Unternehmen	Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft, durch die die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft gestärkt und neue Dauerarbeitsplätze geschaffen bzw. vorhandene Dauer-arbeitsplätze gesichert werden (Entwicklungs-strategie)	je 250 Millionen im Jahr 2020 und 2021 für die regionale Wirtschaftsförderung, GRW-Förderung von bis zu 30%		Bundesministerium für Wirtschaft und Energie info@bmwi.bund.de
Landesprogramm Wirtschaft - Nachhaltige Wärmeversorgungssysteme	AFG LPW (Auswahl- und Fördergrundsätze und Regeln für die finanzielle Unterstützung im Rahmen des Landesprogramm Wirtschaft) und der Richtlinie Nachhaltige Wärmeversorgungssysteme	Für die Umstellung der Energieversorgung auf CO2- freie Technologien zur Erreichung der Klimaziele von Paris	Die Zuwendung wird im Wege der Projektförderung als Anteilfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt. Der Zuwendungsbetrag ist auf einen Höchstwert von einer Mio. Euro pro Projekt begrenzt. Die Förderquote beträgt bis zu 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben.	Gemäß Ziffer 1.3 der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 Landeshaushaltsordnung Schleswig-Holstein (LHO) dürfen Zuwendungen zur Projektförderung nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind.	lpw@ib-sh.de

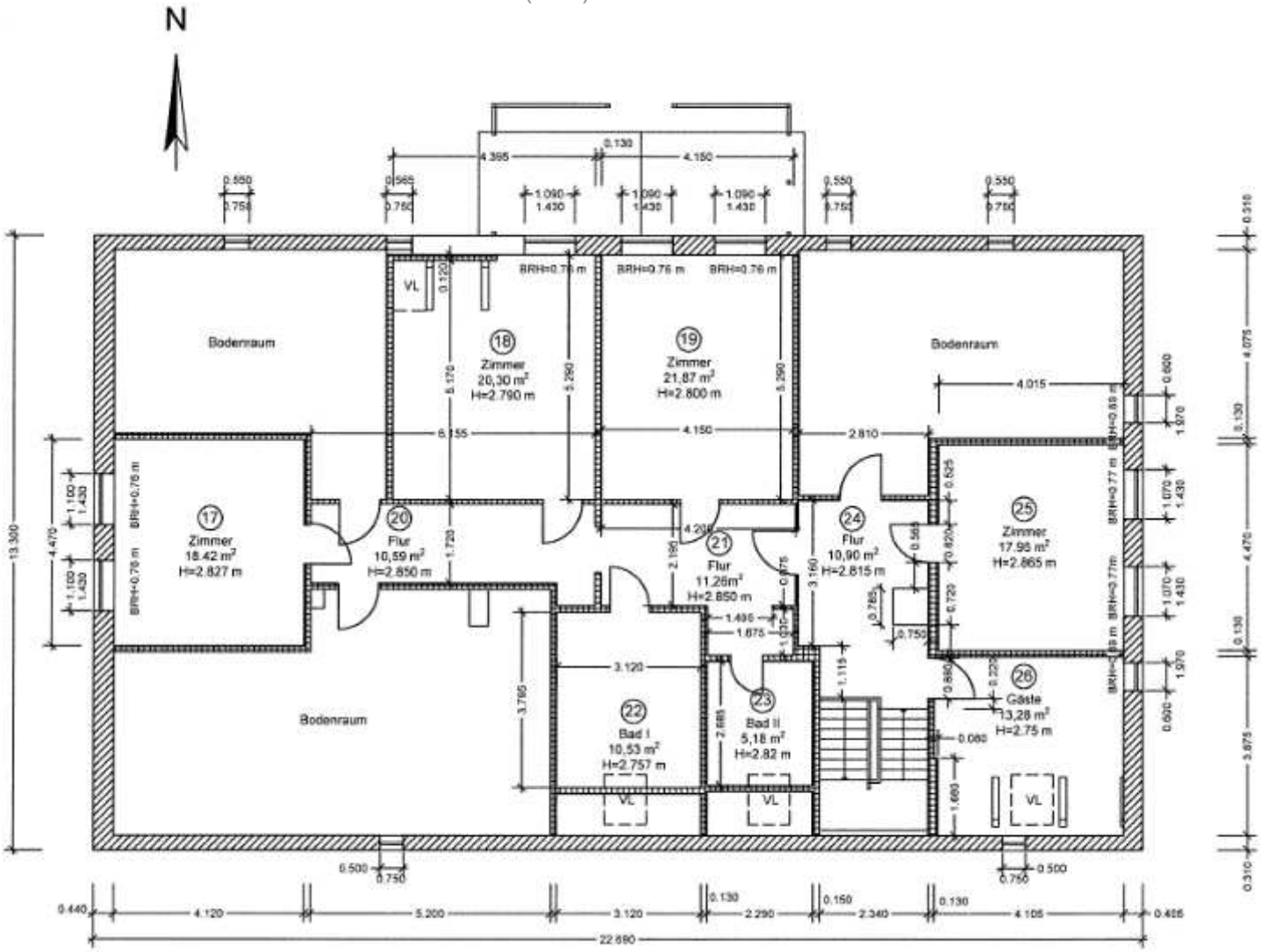
4 Anhang

Anhang 1: Pastorat in Oldenswort - Grundriss (EG)



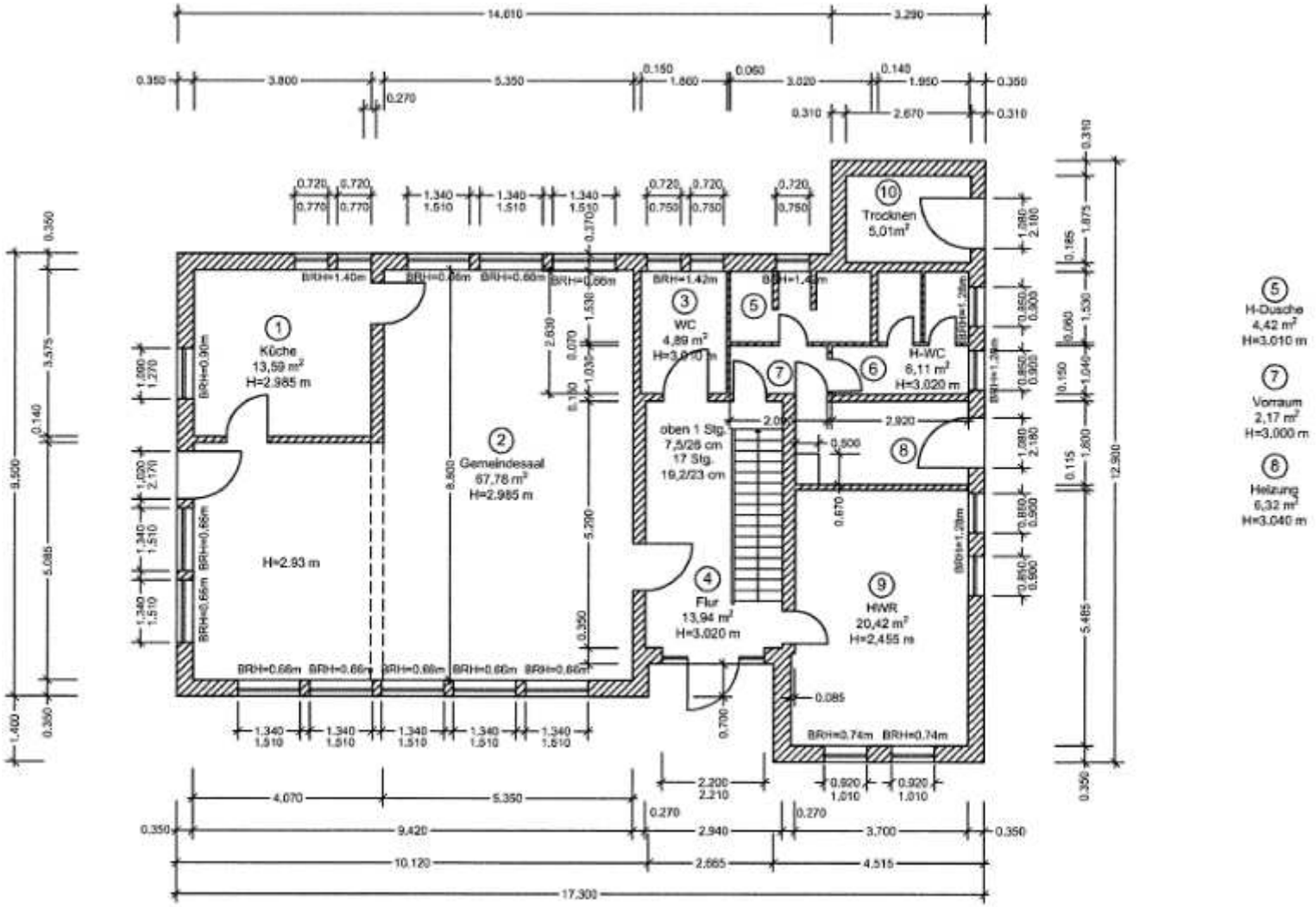
Quelle: Kirchenkreis Nordfriesland, Pastorat Erdgeschoss M: 1:100

Anhang 1: Pastorat in Oldenswort – Grundriss (DG)



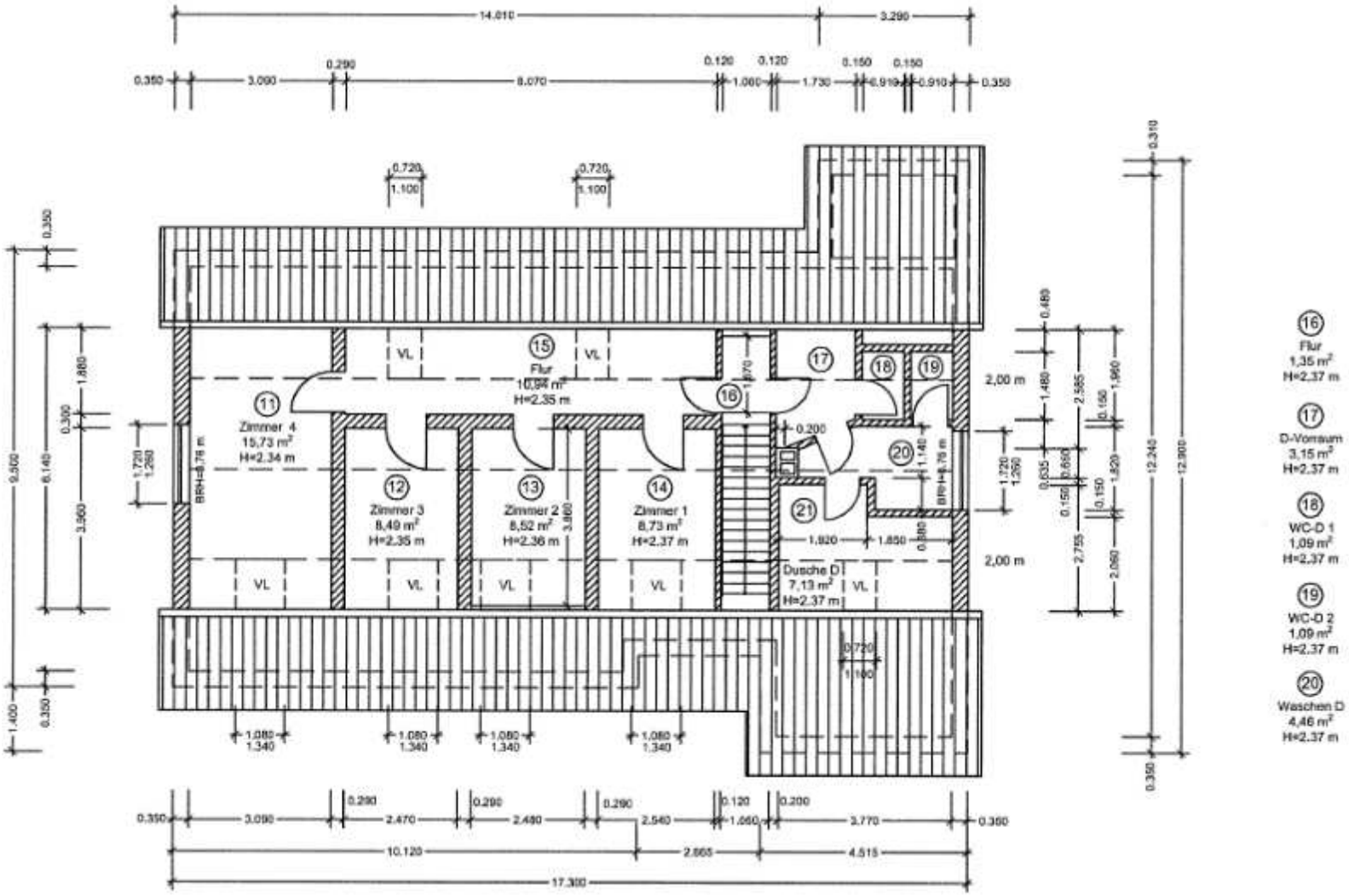
Quelle: Kirchenkreis Nordfriesland, Pastorat Dachgeschoss M: 1:100

Anhang 1: Gemeindehaus in Oldenswort - Grundriss (EG)



Quelle: Kirchenkreis Nordfriesland, Gemeindehaus Erdgeschoss M: 1:100

Anhang 1: Gemeindehaus in Oldenswort – Grundriss (DG)

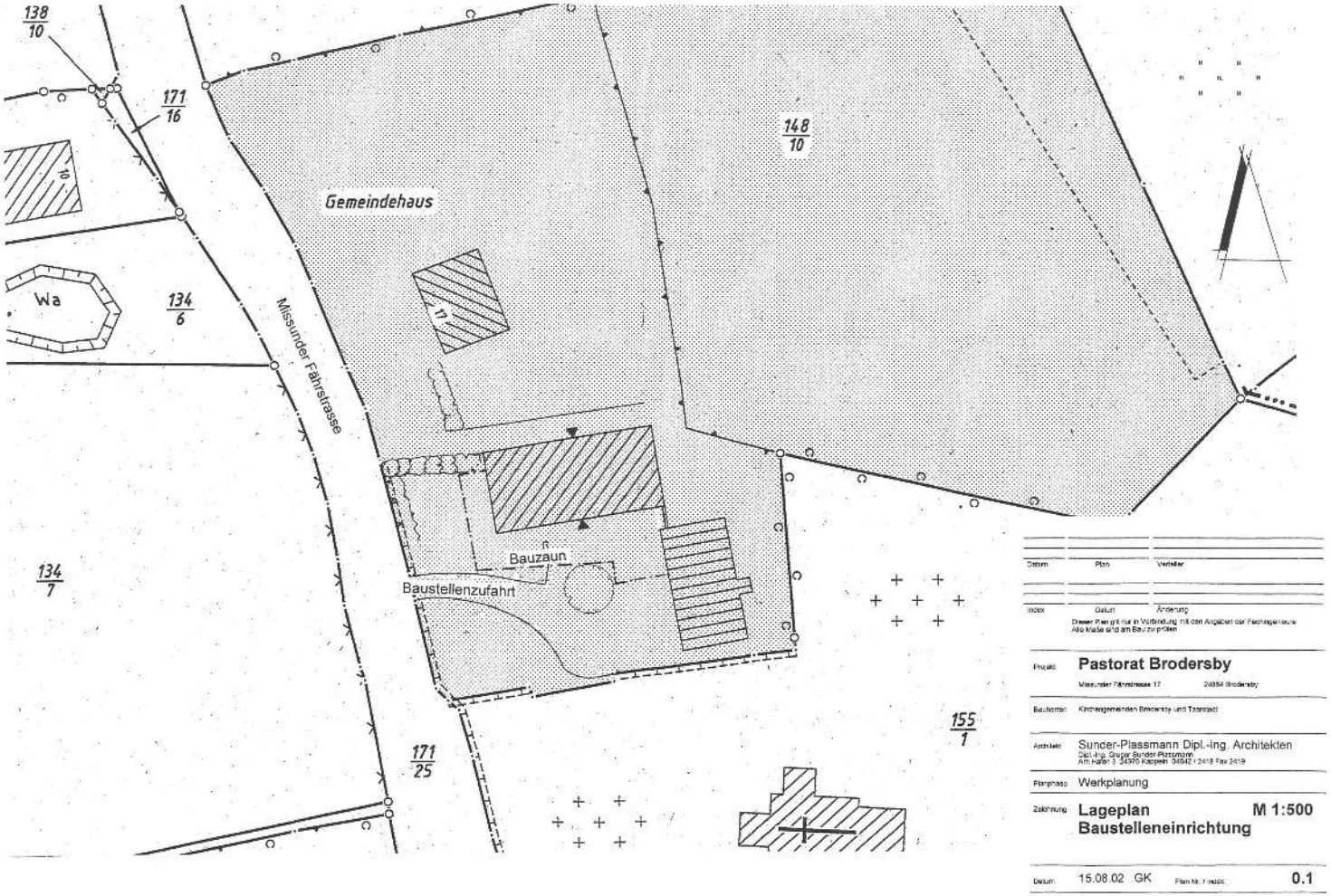


Quelle: Kirchenkreis Nordfriesland, Gemeindehaus Dachgeschoss M: 1:100

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Anhang 2: Pastorat in Brodersby – Lageplan

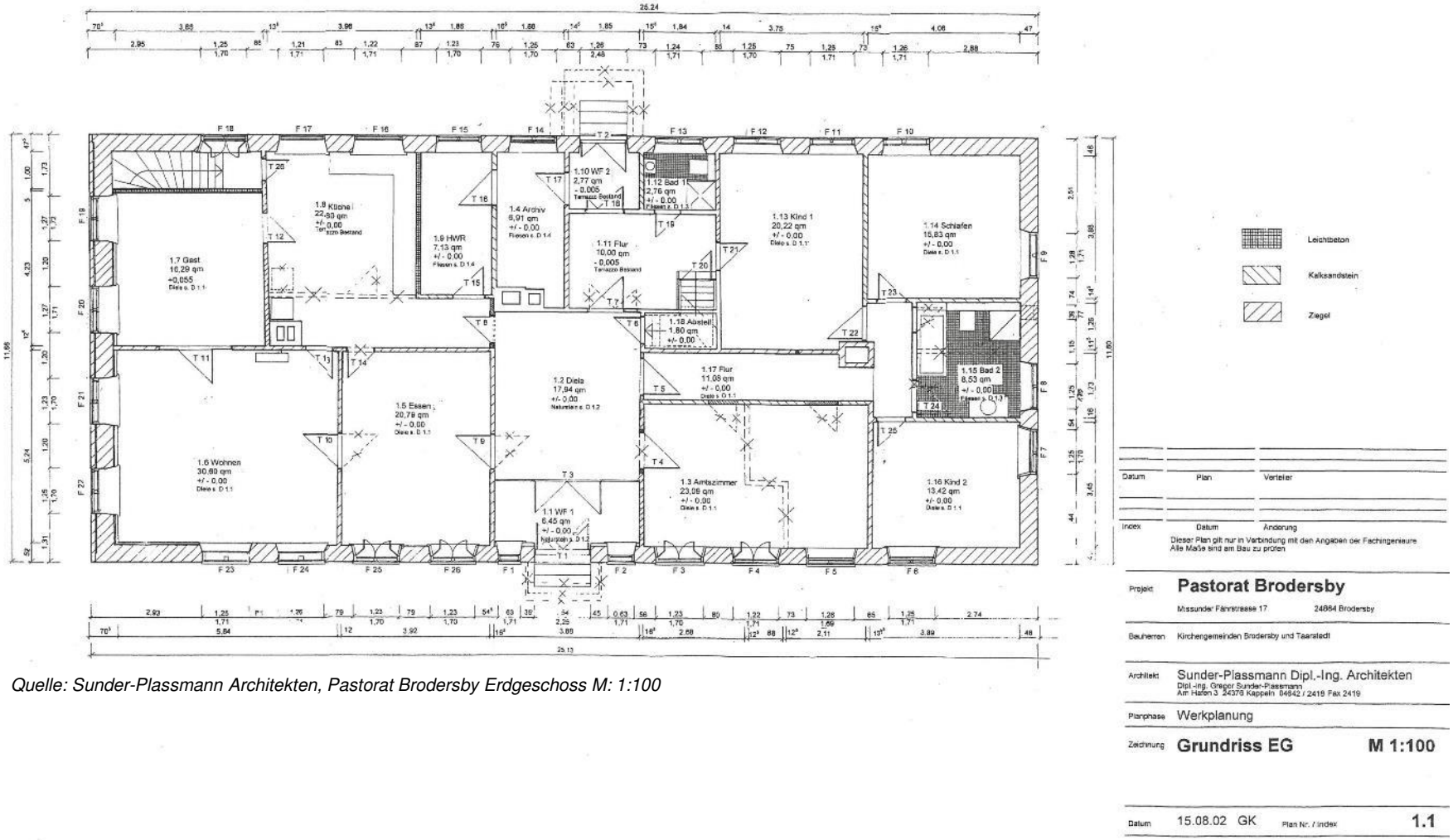


Quelle: Sunder-Plassmann Architekten, Lage Gemeindehaus (17) M: 1:500

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Anhang 2: Pastorat in Brodersby – Grundriss (EG)

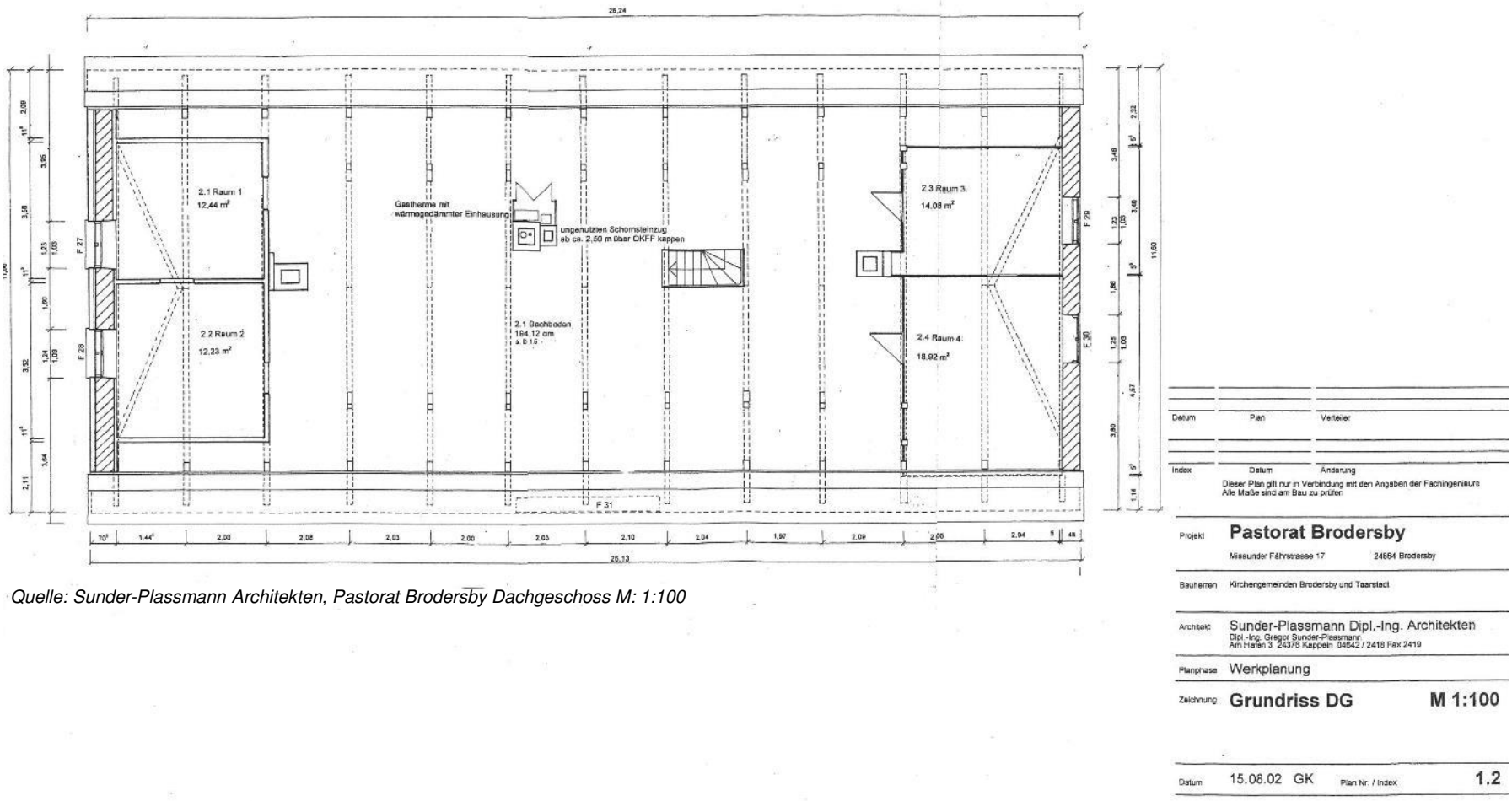


Quelle: Sunder-Plassmann Architekten, Pastorat Brodersby Erdgeschoss M: 1:100

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Anhang 2: Pastorat in Brodersby – Grundriss (DG)



Quelle: Sunder-Plassmann Architekten, Pastorat Brodersby Dachgeschoss M: 1:100

Anhang 3: Fotodokumentation Ortsbegehung 03.06.2020 – Oldenswort

Gemeindehaus

Außenanlage (Teich, Pilgerplatz, Garten)

Pastorat (Konfirmandenraum, Küche, Wohnzimmer, Gästezimmer, Dachboden)

Quelle: Eigene Aufnahmen

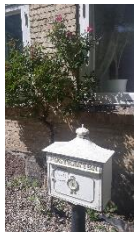
Anhang 3: Fotodokumentation Ortsbegehung 03.06.2020 – Oldenswort

Ort Oldenswort

Quelle: Eigene Aufnahmen

Anhang 3: Fotodokumentation Ortsbegehung 03.06.2020 – Brodersby

Gemeindehaus Brodersby, Pastorat, Kirche, Außenbereich, Schlei Nähe Fährüberfahrt nach Missunde



Quelle: Eigene Aufnahmen

inspektour
TOURISMUS- UND REGIONALENTWICKLUNG

SCHÜMANN SUNDER-PLASSMANN UND PARTNER mbB
ARCHITEKTEN BDA

Anhang 4: Destination Brand Nachfrage: Allgemeines Interessentenpotenzial – *alle untersuchten Urlaubsaktivitäten*

Ranking der untersuchten Urlaubsaktivitäten zum allgemeinen Interessentenpotenzial (Ø = 34%)

Quellmarkt: Deutschland

Basis: alle Befragte | Anzahl der Befragten: 4.000

Top-Two-Box auf Skala von „5 = sehr großes Interesse" bis „1 = gar kein Interesse"

		% der Fälle	Hoch-rechnung*			% der Fälle	Hoch-rechnung*
1	Entspannen und ausruhen	*75%*	*46,7 Mio.*	18	Urlaub auf dem Lande verbringen (z.B. auf dem Bauern- bzw. Winzerhof)	*31%*	*19,4 Mio.*
2	Sich in der Natur aufhalten	*68%*	*42,0 Mio.*	19	Rad fahren (nicht Mountainbike fahren)	*28%*	*17,4 Mio.*
3	Baden und am Strand aufhalten	*62%*	*38,6 Mio.*	20	Familienangebote nutzen	*27%*	*16,9 Mio.*
4	Kulinarische / gastronomische Spezialitäten genießen	*60%*	*37,3 Mio.*	21	Sportlich aktiv sein	*27%*	*16,6 Mio.*
5	Städtereise unternehmen	*59%*	*36,8 Mio.*	22	Thalassoangebote nutzen (z.B. Behandlungen mit Meerwasser, Algen, Sand)	*25%*	*15,3 Mio.*
6	Burgen, Schlösser und Dome besuchen	*52%*	*32,2 Mio.*	23	Gesundheitsangebote nutzen (selbstzahlend, nicht Kur)	*23%*	*14,5 Mio.*
7	Gärten / Parks besuchen	*49%*	*30,5 Mio.*	24	Luxusangebote wahrnehmen	*22%*	*13,8 Mio.*
8	Kulturelle Einrichtungen besuchen / Kulturangebote nutzen	*45%*	*28,1 Mio.*	25	Angebote zur Industriekultur besuchen (z.B. Besuch von Fabriken, Zechen, Industriekulturmuseen)	*21%*	*13,2 Mio.*
9	Wellnessangebote nutzen	*43%*	*26,4 Mio.*	26	Wassersport ausüben (nicht Segeln)	*20%*	*12,3 Mio.*
10	Wandern	*42%*	*26,1 Mio.*	27	Studien- / Bildungsangebote nutzen	*18%*	*11,3 Mio.*
11	UNESCO Welterbestätten besuchen	*39%*	*24,3 Mio.*	28	Wintersport ausüben (z.B. Ski fahren, Langlauf)	*17%*	*10,8 Mio.*
12	Shoppingmöglichkeiten nutzen	*39%*	*24,1 Mio.*	29	Bergsteigen (z.B. Berg- und Gipfeltouren)	*17%*	*10,5 Mio.*
13	Lebendige „Szene" erleben (z.B. trendige Shoppingviertel, Festivals, alternative Künstlerszene, lebendiges Nachtleben)	*35%*	*21,7 Mio.*	30	Fußballspiele und -stadien sowie weitere Attraktionen/Events zum Thema Fußball besuchen	*17%*	*10,3 Mio.*
14	Indigenen (einheimischen) Völkern begegnen	*34%*	*20,8 Mio.*	31	Mountainbike fahren	*14%*	*9,0 Mio.*
15	Nachhaltigen Urlaub / nachhaltige Reise machen (natur- / umweltschonend, wirtschaftlich fair, sozial gerecht)	*33%*	*20,3 Mio.*	32	Klettersteigen	*12%*	*7,2 Mio.*
16	Freizeitparks besuchen	*32%*	*20,1 Mio.*	33	Motorrad fahren	*11%*	*7,0 Mio.*
17	Events besuchen	*31%*	*19,4 Mio.*				

* Hochrechnung des absoluten Volumens des Interessentenpotenzials (Anzahl der Personen).

► **Anmerkung:** Letzte berücksichtigte Erhebung im November / Dezember 2018

Quelle: inspektour (international) GmbH / IMT der FH Westküste, 2018

DESTINATION BRAND 18

Anhang 5: Gästebefragung Schleswig-Holstein durch das NIT – Sonderauswertung für die Nordkirche

Das NIT hat in einer Sonderauswertung der GBSH 2017 (Gästebefragung Schleswig-Holstein) weitere Besonderheiten für Nutzer des kirchlichen Angebotes unter Schleswig-Holstein-Urlaubern ermittelt.

- Jeder vierte Befragte hat während seines Aufenthaltes Kirchen besichtigt.
- Angebote der Kirchen im Urlaubsort werden von jedem fünften Befragten genutzt. Im Durchschnitt wurden diese Angebote „gut“ bewertet (Ø 2,2).
- „Neugierige“ und „Städtereisende“ haben mit jeweils über 40% am häufigsten Kirchen während ihres Aufenthaltes besucht. Auch die Angebote der Kirchen im Urlaubsort wurden von den „Neugierigen“ und „Städte-reisenden“ am häufigsten genutzt.
- Gäste, die die Angebote der Kirche im Urlaubsort nutzen oder Kirchen besichtigen sind mit 57,5 Jahren bzw. 58,1 Jahren deutlich älter als der SH-Gast und leben seltener mit Kindern im Haushalt.
- Die Gäste, die Angebote der Kirchen im Urlaubsort genutzt haben, bleiben mit 9,1 Tagen überdurchschnittlich lange vor Ort.
- Unter den Gästen, die im Urlaub Kirchen besichtigen, ist der Anteil der Erstbesucher im Ort etwas höher als im Landesdurchschnitt (48%), während die Angebote der Kirchen etwas häufiger von Gästen genutzt wer-den, die bereits dreimal oder öfter im Ort zu Gast sind (60%).
- Unter den Kirchenbesichtigern liegt die Wiederbesuchsabsicht in den-selben Ort mit 52% im Landesdurchschnitt. Mit 67% ist der Anteil der voraussichtlichen Wiederkehrer in denselben Ort unter den Nutzern von Angeboten der Kirchen deutlich höher.

Anhang 6: Gästebefragung FH Westküste 2019

Die Befragung unter 1000 Deutschen zwischen 16 und 75 Jahren wurde im September 2019 durchgeführt. Dabei ging es um Bekanntheit aktueller Tourismustrends und das Interesse bzw. die Nutzung kirchlicher Angebote.

- Mehr als ein Drittel (36 Prozent) der Deutschen haben in ihrem jüngsten Urlaub kirchlich organisierte Angebote genutzt
- In den Gotteshäusern suchen die Gäste vor allem Erholung und Stille, interessieren sich aber auch für Gottesdienste und Konzerte.
- Der Trend zur Entschleunigung im Urlaub („Slow Tourism“) spielt eine immer wichtigere Rolle. Insgesamt 44,5 Prozent der Befragten war es „wichtig“ oder „sehr wichtig“, dass es im Urlaub deutlich langsamer als im Alltag zugeht.
- In der Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen nutzt sogar mehr als die Hälfte den Urlaub zur Entschleunigung.
- Urlauber mit Interesse an kirchennahen Angeboten sind zum Großteil 44 Jahre alt und jünger.

(Quelle: Pressemitteilung der Nordkirche, 19. Mai 2020)

Quelle: eigene Aufnahmen

Kontakt

Sarah Staub
Projektleiterin
tel: +49 (0)40 414 3887 411
e-mail: sarah.staub@inspektour.de

Franziska Baum
Projektmitarbeiterin
tel: +49 (0)40 414 3887 418
e-mail: franziska.baum@inspektour.de