



Untersuchung zur Entwicklung des Beherbergungsangebotes
in St. Blasien und Bernau

Information zu den Ergebnissen
Veröffentlichung der Gemeinde Bernau
und der Stadt St. Blasien

10.11.2016



Gefördert im Rahmen
des Entwicklungs-
programms
Ländlicher Raum
durch



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM
UND VERBRAUCHERSCHUTZ

MELAP
PLUS

F U T O U R



Umwelt-, Tourismus- und Regionalberatung

Das Projekt MELAP PLUS

MELAP PLUS ist das Nachfolgeprojekt des Modellprojektes MELAP, welches vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz initiiert und vom Jahr 2003 bis zum Jahr 2008 durchgeführt wurde. Der Name MELAP steht für „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials“. Das Projekt hat einerseits zum Ziel, die Ortskerne mit ihren wichtigen Funktionen als Mittelpunkt und Treffpunkt für Wohnen, Arbeiten und Versorgung zu stärken und darüber hinaus soll es die Nutzung der dort vorhandenen Flächenpotenziale fördern. Diese Innenentwicklung der Ortskerne soll zudem dazu beitragen, Herausforderungen wie dem Leerstand von Gebäuden und dem schonenden Umgang mit vorhandenen Ressourcen zu begegnen. An dem Modellprojekt nahmen insgesamt 14 Modellgemeinden teil, die Möglichkeit hatten, planerische und investive Maßnahmen im Ortskern durchzuführen und damit eine Vorbildfunktion für andere Gemeinden zu übernehmen. Weitere Informationen zum MELAP PLUS finden sich im Internet unter <http://www.melap-plus.de>.

Die Stadt St. Blasien mit dem Ortsteil Menzenschwand und die Gemeinde Bernau nahmen an diesem Modellprojekt teil. In diesem Rahmen wurde eine Untersuchung der Situation der Beherbergungsbetriebe aus Sicht der Betreiber an das Beratungsunternehmen FUTOUR in Auftrag gegeben. Begleitet wurde das Projekt von Martin Wypior, Freier Architekt, Stuttgart.

Ziel des Projektes war es, den Zustand, die Marktfähigkeit und die Zukunftsaussichten der verschiedenen Beherbergungsformen zu untersuchen. Zunächst wurden die Betreiber der Beherbergungsbetriebe in einer gemeinsamen Informationsveranstaltung im Mai 2016 über die Zielsetzung und den Ablauf des Projektes in Kenntnis gesetzt.

Daraufhin wurde eine Fragebogenaktion durchgeführt, bei der alle Beherbergungsbetriebe beider Kommunen angeschrieben wurden. Der Fragebogen erfasste Art und Umfang des Angebotes, Preise und Auslastung, die Zufriedenheit der Betreiber mit dem Betriebsverlauf, Investitionen in Ausstattung und Instandhaltung in der Vergangenheit sowie geplante Investitionen und Aussichten des Betriebes in der Zukunft. Von den ca. 200 Betrieben wurden 89 Fragebögen ausgefüllt zurückgegeben.

Den teilnehmenden Betrieben wurde darüber hinaus ein individueller Betriebsbesuch mit Beratungsgespräch und betrieblichem Einzelbericht angeboten. Dieses Angebot wurde von 45 Betrieben aller Betriebsarten in Anspruch genommen. Die Betriebsbesuche fanden zwischen Mai und Oktober 2016 statt. Die Untersuchung wurde in einer Weise ausgewertet, dass Aussagen über einzelne Betriebe nicht erkennbar vorliegen.

Bei Vermieterversammlungen am 08.11.2016, 19 Uhr im Kurhaus in Bernau und am 09.11.2016, 19 Uhr im Haus des Gastes in St. Blasien wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt.

Das Projekt „Untersuchung der Entwicklung im Beherbergungsangebotes in St. Blasien und Bernau“ zeigt auf, dass sich die verschiedenen Betriebsformen in unterschiedlichem Maße auf die Anforderungen der Gäste und des Tourismusmarktes einstellen.

Im Bereich der Hotellerie besteht das Größte Potenzial und Fachwissen, durch regelmäßige Investitionen, Angebotsanpassung und Vermarktungsaktivitäten positive Zukunftsaussichten zu generieren. Viele Betriebe verbesserten ihr Angebot in den letzten Jahren nachhaltig. Diese Aktivitäten und auch die hier eingesetzten Fördermittel beeinflussten und beeinflussen den gesamttouristischen Auftritt der Region und die Situation der anderen Betriebe. Neben dem regionalen Handwerk profitieren auch die regionalen Erzeuger, da viele Gastronomiebetriebe - erfreulicherweise nicht nur die Naturparkwirte – eine regionale Ausrichtung verfolgen. Auch die Anbieter von Ferienwohnungen und Ferienhäusern profitieren von einem guten regionalen gastronomischen Angebot. Insofern geht die Wirkung der einzelbetrieblichen Förderung deutlich über den Betrieb und den einzelnen Ort hinaus.

Im Bereich der konzessionierten Betriebe mit geringem Zimmerangebot, aber auch bei den Betrieben, die es versäumten, kontinuierliche Investitionen vorzunehmen, wirken sich die fehlenden Renovierungs-, Instandhaltungs- und Ausstattungsmaßnahmen deutlich aus. Einige Betriebe fanden in den letzten Jahren neue, engagierte Betreiber, welche im Rahmen der Möglichkeiten nun nach und nach das Angebot aktualisieren. Noch können sich Gasthöfe mit einfachen Zimmern am Markt halten, teilweise unterstützt durch Umsätze aus dem Gastronomiebereich, bei veraltetem Angebot sind die Zukunftsaussichten allerdings ohne Investitionen als negativ anzusehen.

Bei geringer Betriebsgröße ist das wirtschaftlich vertretbare Investitionsvolumen allerdings begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass bestimmte Betriebsformen wie die Pension oder das Privatzimmer zukünftig nur noch als Nischenangebot bestehen bleiben. Manche Betriebe werden mit der Aufgabe der jetzigen Betreiber vom Markt verschwinden.

Bei den Ferienwohnungen sind Anbieter mit zeitgemäßem Angebot und Vermarktungswissen gut aufgestellt. Insbesondere diejenigen mit mehreren Ferienwohnungen und kontinuierlicher Investitionsbereitschaft sehen positiv in die Zukunft. Hier wurden von einigen Betrieben größere Investitionen getätigt. Die genannten Belegungszahlen und die Rückmeldungen zeigen, dass hier nachhaltige und zukunftsfähige Angebote geschaffen werden konnten. Es zeigt sich aber, dass einmalige Investitionen noch keine Erfolgsgaranten sind. Erst die Kombination von zeitgemäßem Angebot, Vermarktung, kontinuierlichem Einsatz zum Erhalt

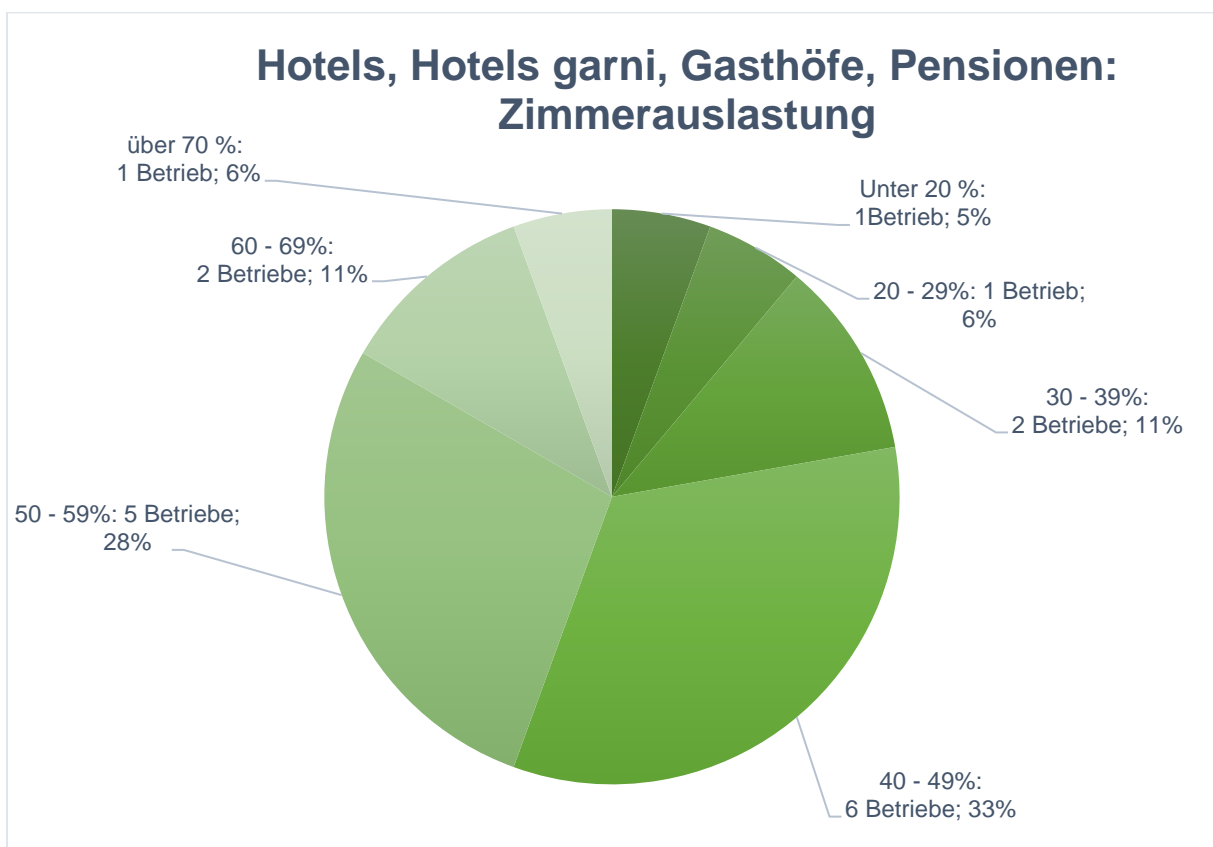
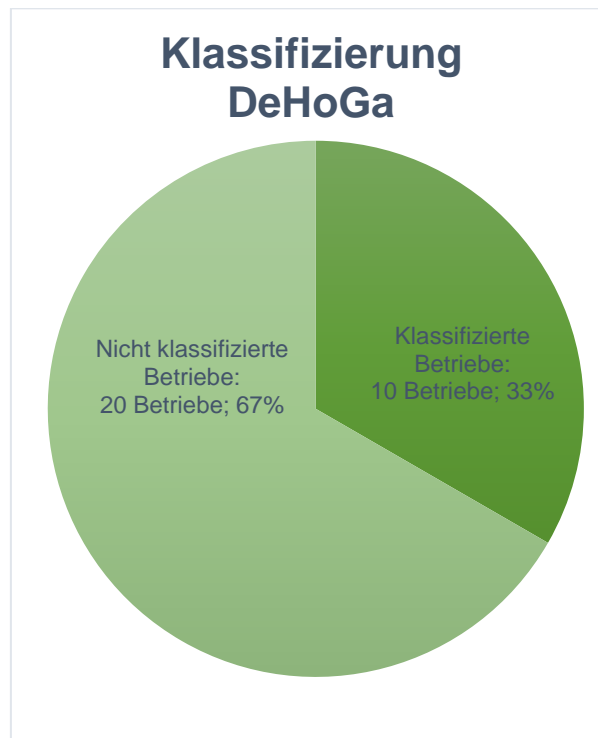
und dem persönlichen Engagement der Vermieter ermöglicht andauernden Erfolg. Durch die geförderten Maßnahmen konnten Impulse für eine Veränderung zu zeitgemäßem Regionalstil gesetzt werden.

Die in manchen Regionen festzustellende sinkende Bereitschaft zum Engagement im Tourismus konnte in der Breite nicht festgestellt werden. Einzelne ältere Vermieter werden ihr Angebot altersbedingt aufgeben. Bei einer geringen Zahl von Betrieben stehen keine Nachfolger zur Übernahme bereit.

Die Tatsache, dass 33 Betriebe in den nächsten fünf Jahren Investitionen in Höhe von nahezu 4,5 Mio. Euro ihren Betrieben planen, spricht für eine positive Zukunftserwartung. Neben acht Hotels, zwei Gasthöfen, zwei Pensionen wollen 21 Anbieter von Ferienwohnungen und Ferienhäusern Maßnahmen vornehmen. Trotzdem sollte überdacht werden, in welchem Maße und durch welche Förderkulisse eine betriebliche Einzelförderung auch zukünftig erreicht werden kann, da insbesondere bei den in beiden Kommunen anzutreffenden alten Gebäudesubstanz das Investitionsvolumen zum Erhalt und zum Schaffen einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit sehr hoch ist.

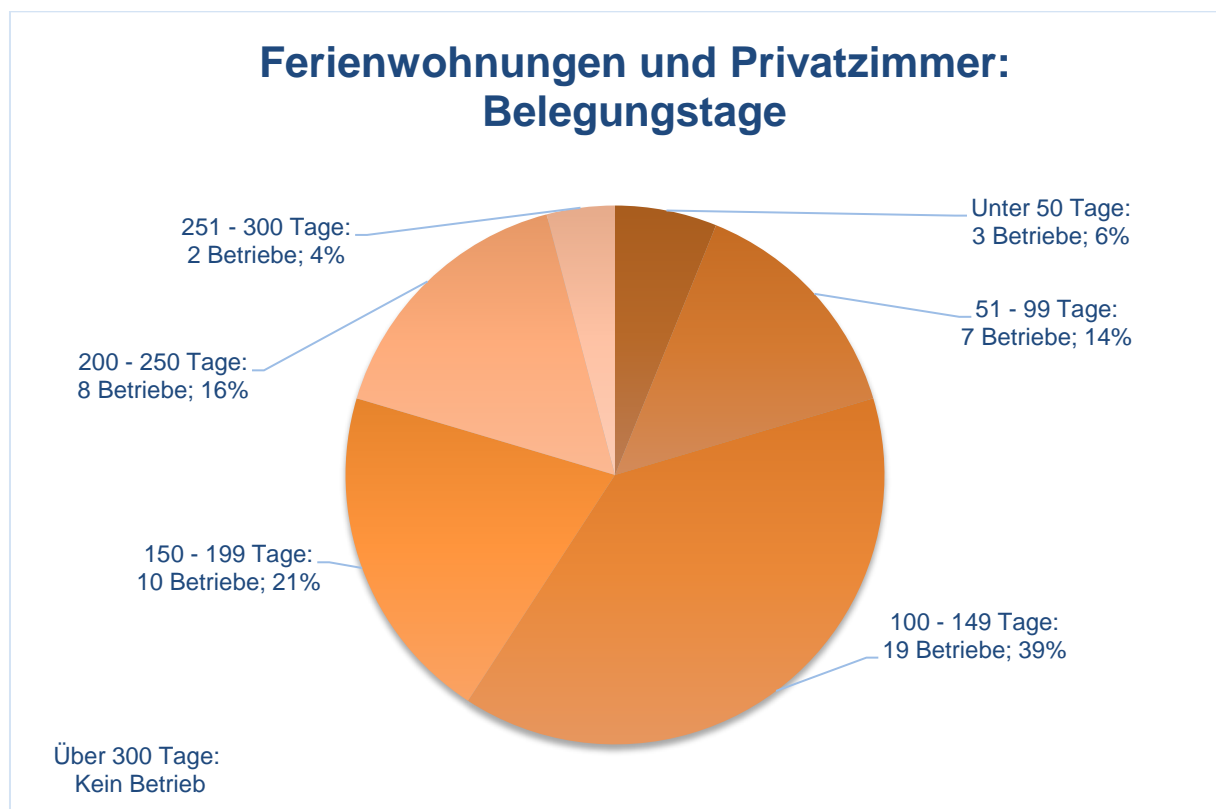
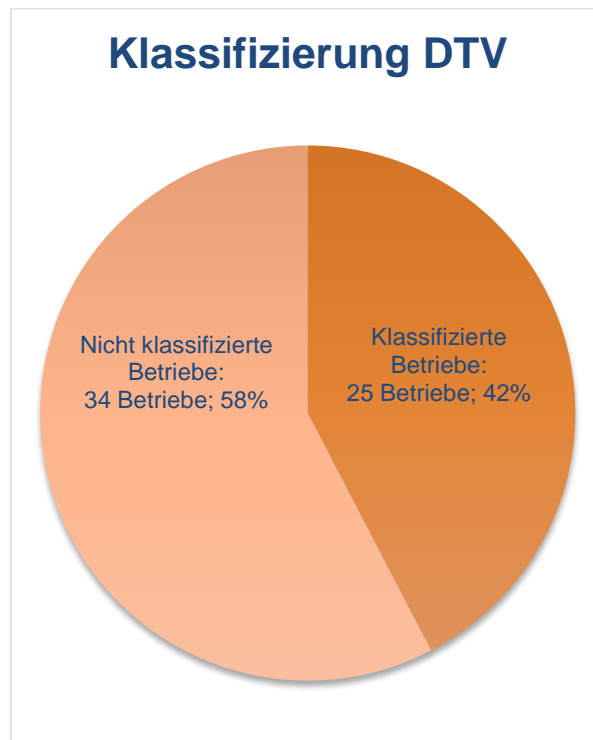
2. Grafische Darstellung der Betriebe im Vergleich – konzessionierte Betriebe

Überblick über Teile der Ergebnisse des Fragebogens. Angegeben sind Durchschnittswerte aller konzessionierten Teilnehmer.

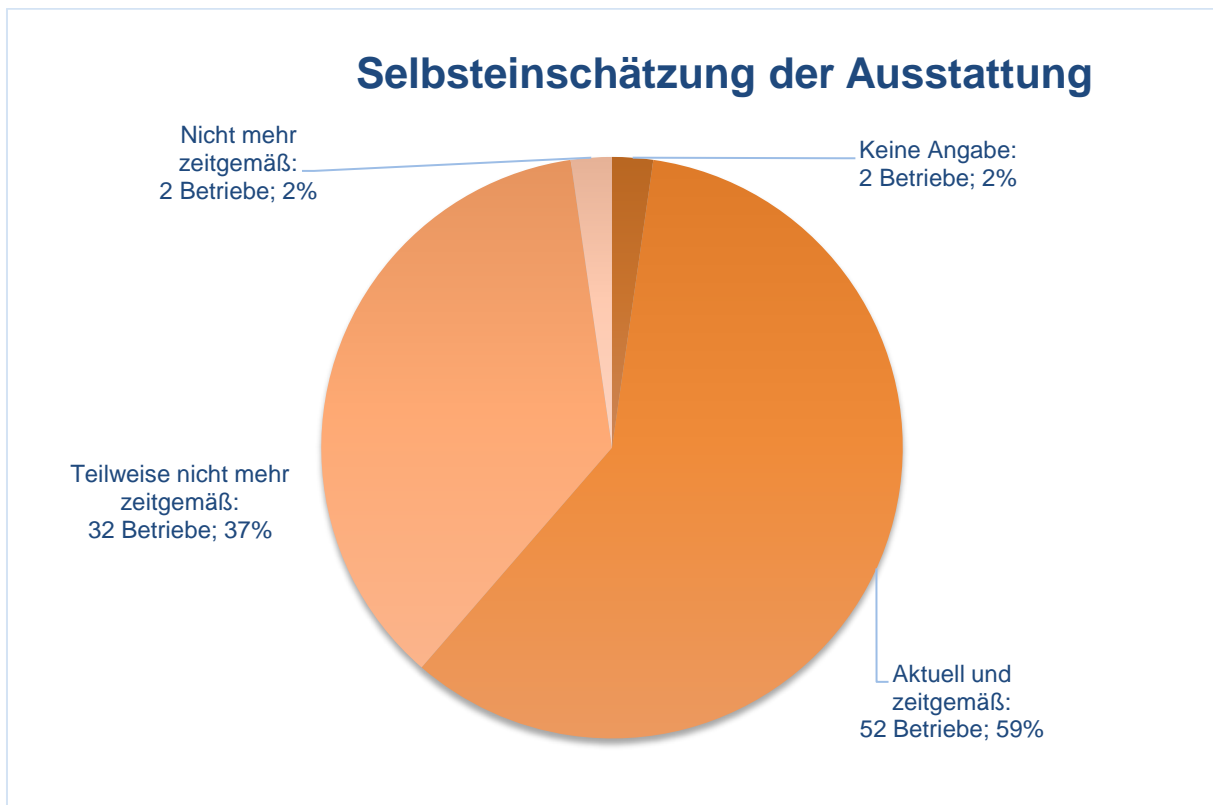
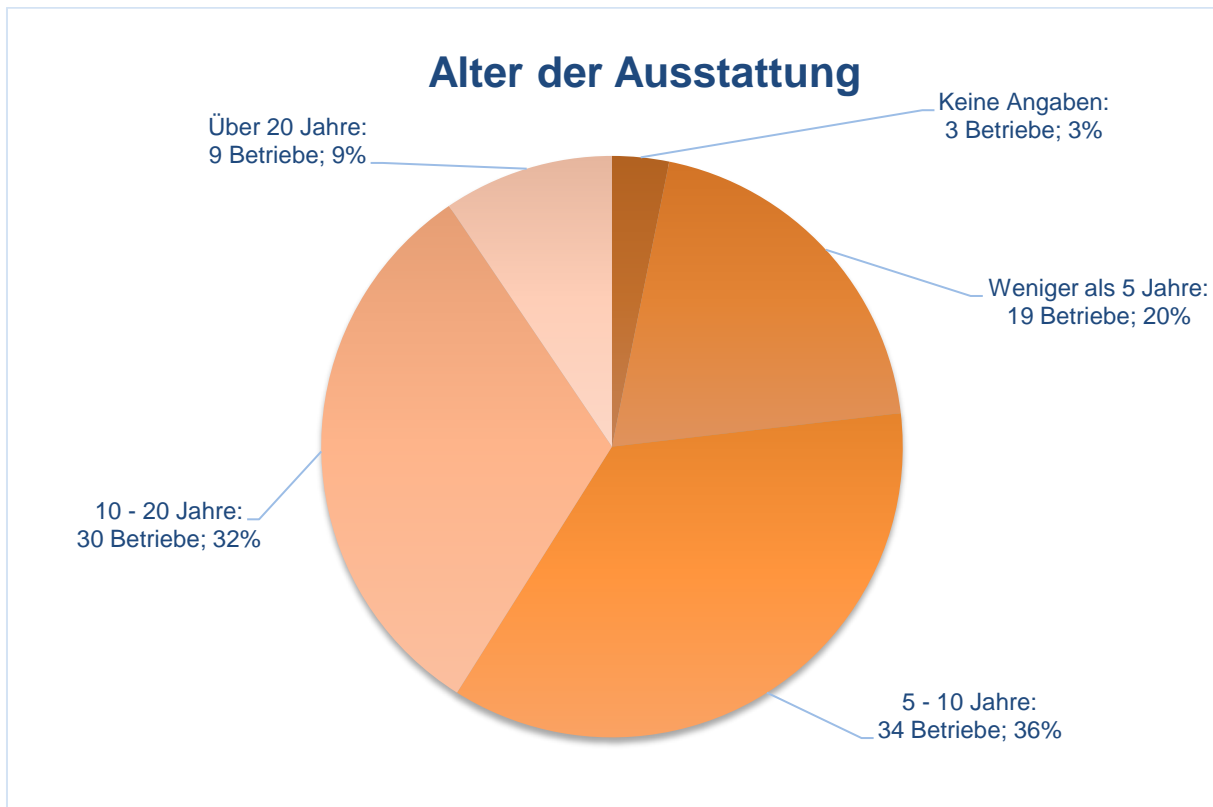


3. Grafische Darstellung der Betriebe im Vergleich – nicht konzessionierte Betriebe

Überblick über Teile der Ergebnisse des Fragebogens. Angegeben sind Durchschnittswerte aller nicht konzessionierten Teilnehmer.



4. Untersuchung aller Betriebe



Herausgeber:

Stadtverwaltung St. Blasien

Bürgermeister Rainer Fritz

Am Kurgarten 11

79837 St. Blasien

Gemeinde Bernau im Schwarzwald

Bürgermeister Rolf Schmidt

Rathausstr. 18

79872 Bernau im Schwarzwald

Erstellt von



FUTOUR Südwest

Dirk Monath

Franz-Liszt-Allee 43

D-79189 Bad Krozingen

Tel.: 0049/ (0)7633/ 91 99 140

Fax: 0049/ (0)7633/ 91 99 138

Email: suedwest@futour.com