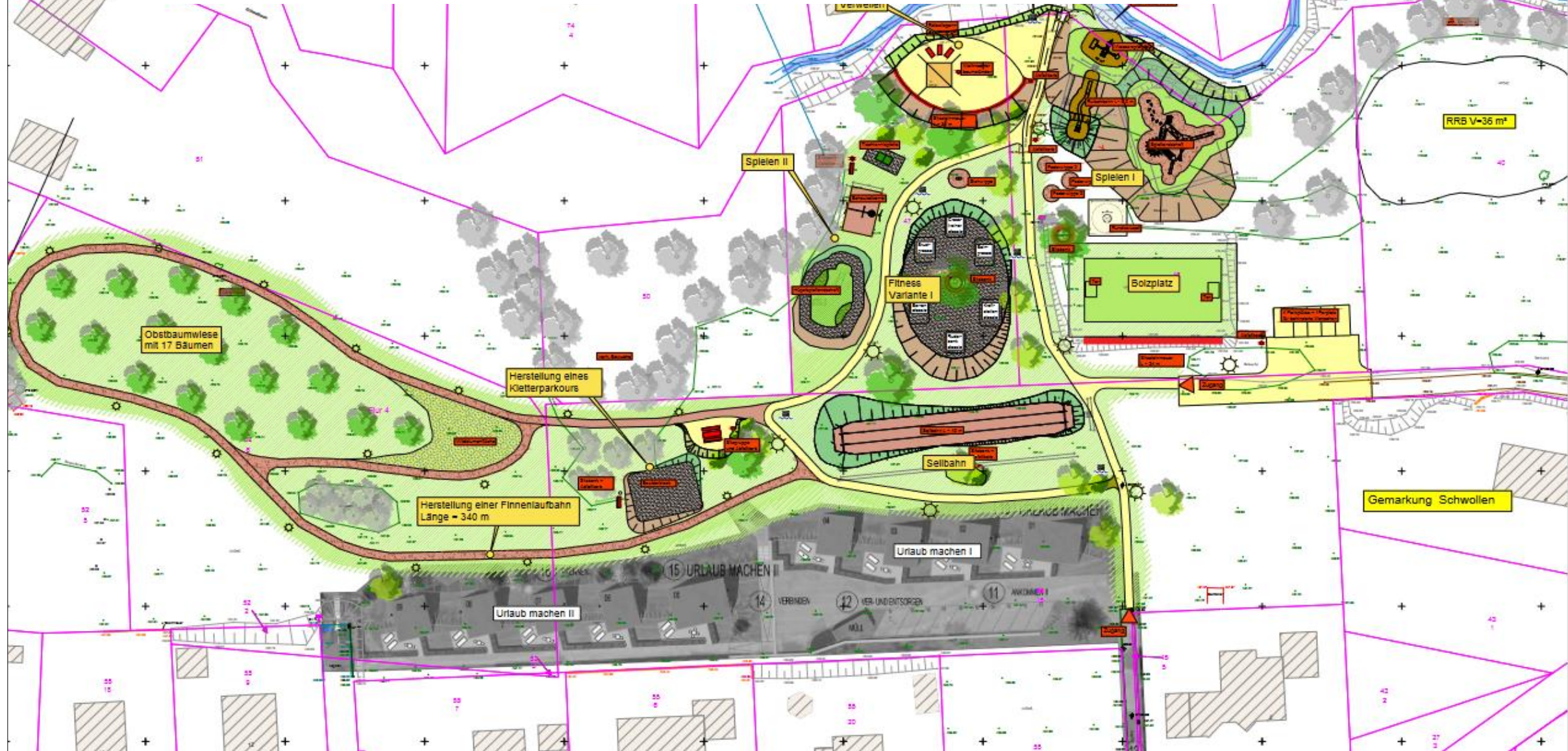


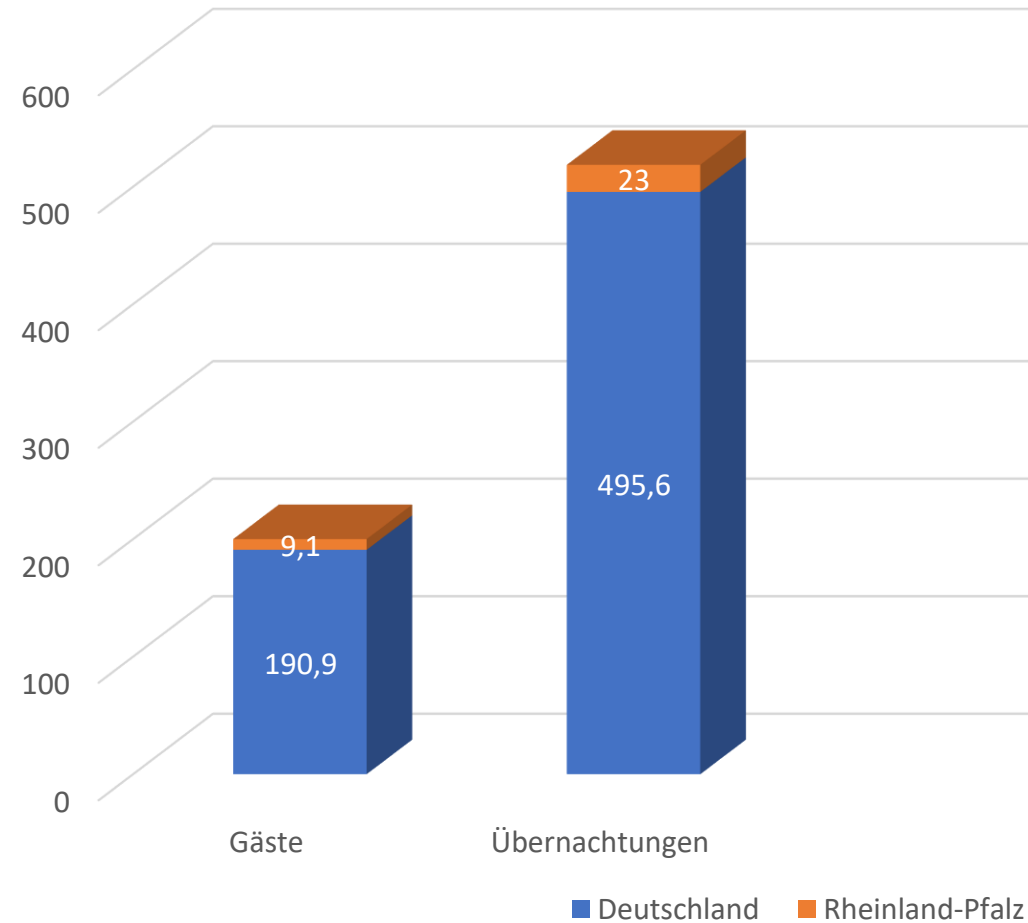
- Schwollen, 23. März 2023
- Referent: Ralf Gerhard

**Machbarkeitsstudie für den geplanten  
„Ferienhauskomplex Erlebnisfeld“  
in Schwollen**

- Die cbg als Betriebsberatung und Sachverständigenbüro für die Gastronomie & Hotellerie wurde von der Ortsgemeinde Schwollen beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die geplante Errichtung des **Ferienhauskomplex Erlebnisfeld** in der Ortsgemeinde Schwollen zu erstellen.
- Die Machbarkeitsstudie beinhaltet folgende Bereiche:
  - Standort- und Marktanalyse
  - Investitionskostenbewertung
  - Bewirtschaftungskonzept
  - Darstellung der Wirtschaftlichkeit

# Ferienhauskomplex „Erlebnisfeld“ in Schwollen





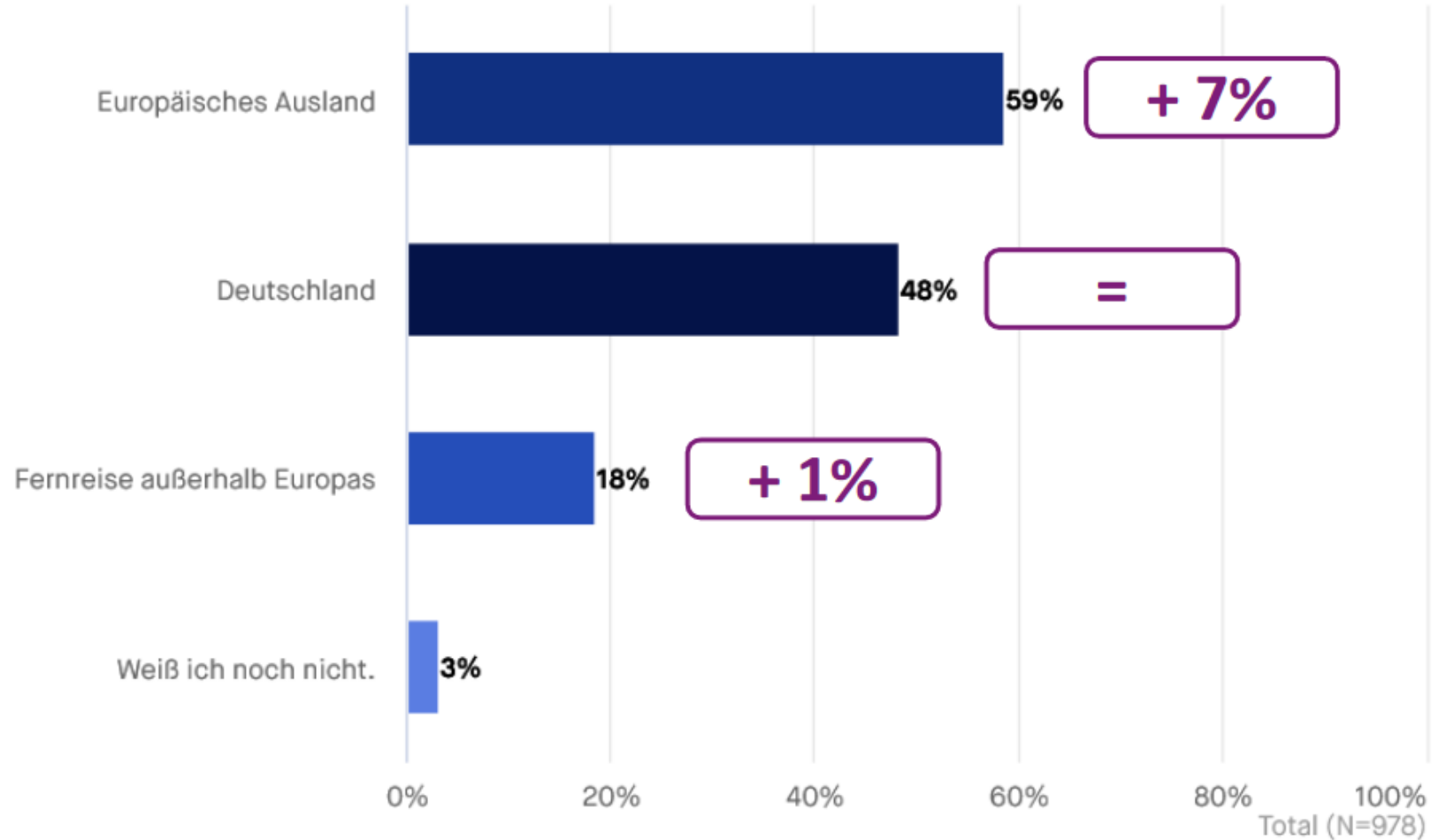
## Beherbergungssegment in Deutschland, Rheinland-Pfalz 2019

- Deutschland rd. 190,9 Mio. Gästeankünfte und 495,6 Mio. Übernachtungen.
- Rheinland-Pfalz ca. 9,1 Mio. Gästeankünfte und 23 Mio. Übernachtungen.  
Damit belegte Rheinland-Pfalz im Ländervergleich den siebten Platz, bzw. den neunten Rang.
- Somit hatte Rheinland-Pfalz einen Anteil von 4,8 Prozent am Gästeaufkommen und 4,6 Prozent am Übernachtungsvolumen

Europa bleibt im Trend. Deutschland unverändert.

48%

Können sich eine Reise nach Deutschland vorstellen.



Q23 - Wohin nächste Reise: Wohin werden Ihre Reisen in 2023 (mit Übernachtungen) voraussichtlich gehen?

# Aussichten für den Tourismus 2023

- Die Nachfrage bleibt volatil. Sie reagiert auf das aktuelle Geschehen (Krieg, Pandemie, etc.)
- Mit kurzfristigen Anpassungen / Änderungen bei der Nachfrage muss weiterhin gerechnet werden.
- Der Deutschlandtourismus wird in diesem Jahr erneut profitieren.
- „Rückkehr zur neuen Normalität“ – Reisen unter Berücksichtigung der aktuellen Lage.

**Ergo: Der Inlandtourismus steht auch in den nächsten Jahren hoch im Kurs.**

## Tourismusregion Hunsrück

- Im Jahr 2019 standen in der Tourismusregion Hunsrück 143 Beherbergungsbetriebe zur Verfügung.
- Von 2010 bis 2019 ging die Zahl der Übernachtungen in der Tourismusregion Hunsrück deutlich zurück (-16 Prozent). Zugleich wurde auch die Zahl der angebotenen Gästebetten reduziert.
- Im Jahr 2019 standen elf Prozent weniger Gästebetten zur Verfügung als 2010.
- 44 Prozent der Übernachtungen fanden in Hotelbetrieben statt.
- 56 Prozent entfallen auf die übrigen Betriebsarten wie Campingplätze, Ferienhäuser und -wohnungen, Ferienzentren, Jugendherbergen sowie Vorsorge- und Rehakliniken.

## Gästeankünfte und Übernachtungen LK Birkenfeld

Jahr	Betten	Übernacht.	Auslastung	Ankünfte	Aufenthaltsdauer
2020	3.230	245.728	20,8%	63.266	3,88
2019	3.525	350.008	27,2%	106.465	3,29
2018	3.628	304.620	23,0%	101.242	3,01
2017	3.675	395.667	29,5%	120.019	3,30
2016	3.654	419.980	31,5%	123.478	3,40
2015	3.704	436.863	32,3%	124.094	3,52

## Gästeankünfte und Übernachtungen VG Birkenfeld

Jahr	Betten	Übernacht.	Auslastung	Ankünfte	Aufenthaltsdauer
2020	1.592	109.207	18,8%		
2019	1.668	133.427	21,9%	30.753	4,34
2018	1.744	92.579	14,5%	26.613	3,48
2017	1741	185.431	29,2%	44.441	4,17
2016	1.721	210.129	33,5%	48.642	4,32
2015	1.724	220.784	35,1%	49.480	4,46

- Im Landkreis als auch in der VG ging das Übernachtungsangebot im Zeitraum 2015 bis 2019 leicht um ca. 5 % zurück.
- Vor allem in 2018/19 ist eine starke Reduzierung der Übernachtungszahlen zu festzustellen. (**Ferienpark Hambachtal!**).
- Parallel zu den rückläufigen Übernachtungszahlen ging auch die durchschnittliche Bettenauslastung in beiden Regionen zurück. Lag die Bettenauslastung im Jahr 2015 mit bei 32 bzw. 35 % noch in etwa auf der Höhe des Landesdurchschnitts, sind die Auslastungsquoten in 2019 mit 22 und 27 % deutlich darunter angeordnet.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt:
  - Landkreis bei 3 – 3,5 Tagen
  - Verbandsgemeinde 3,5 – 4,5 Tagen
- **Es ist daraus erkennbar, dass der Kurzurlaubs- und Wochenendgast die Hauptzielgruppe darstellt.**



# Beherbergungsangebot in der Region

- Das Beherbergungsangebot in der Verbandsgemeinde Birkenfeld und der Umgebung besteht überwiegend aus Ferienhäusern und Ferienwohnungen.
- Für das geplante Beherbergungsprojekt in Schwollen wurden im Umfeld vergleichbare Objekte hinsichtlich des aktuellen Preisgefüges untersucht.
- Es wurden in die Untersuchung sowohl Ferienhäuser als auch Ferienwohnungen mit einbezogen und dabei nicht nur der Gesamtpreis, sondern auch der Preis je qm und pro Person ermittelt.
- Zur besseren Preisvergleichbarkeit wurden jeweils die Durchschnittswerte in Ansatz gebracht.
- Es wurden im Ferienhaussegment dabei jeweils die Preise für 4 Personen herangezogen. Teilweise werden Preisdifferenzierungen je nach Saison und Aufenthaltsdauer bei den Anbietern vorgenommen.
- Die durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe lag im Jahr 2019 im Landkreis Birkenfeld bei 27,9 %,  
in Idar-Oberstein bei 33,3 %, in VG Birkenfeld bei 21,9 % und in der Stadt Birkenfeld bei 19 %.  
(Vgl.: Statistisches Landesamt, Bad Ems, Statistische Berichte, Gäste und Übernachtungen im Tourismus, 2019)
- **Es sollte dabei auch festgestellt werden, welches Preisniveau mit dem geplanten Projekt am Markt erreicht werden kann.**

# Standort Schwollen aus touristischer Sicht

- ✓ Schwollen ist eine Nationalparkgemeinde im Nationalpark Hunsrück-Hochwald, mit einer guten Verkehrsanbindung mit dem Auto (B 269) und mit der Bahn (im ca. 9 Kilometer entfernten Kronweiler ist ein Bahnhof der Bahnstrecke Bingen–Saarbrücken).
- ✓ Schwollen hat ein Freibad, ein Restaurant und einen Anbieter eines Ferienhauses sowie eines Ferienappartements.
- ✓ Der Sirona-Weg und die Rundwanderstrecke „VG BIR“ verlaufen direkt durch den Ort.
- ✓ In 15 bis 20 Minuten Fahrtzeit erreicht man die Städte Birkenfeld und Idar-Oberstein.
- ✓ Das bekannte Naherholungsziel Bostalsee im Saarland ist nur 24 km entfernt und die Stadt Trier erreicht man in gut 45 Minuten.

## **Fazit:**

Nicht nur die Lage im Nationalparkgebiet ist attraktiv für Erholungssuchende, Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber, sondern auch das nahe Umland. Übernachtungsmöglichkeiten bestehen im nahen Umfeld, insbesondere in dem knapp 5 km entfernten Ferienpark Hambachtal.

# Vergleichspreise in der Region

Vergleichspreise im Umfeld								
Name	Betriebsart	Extras	Ort	Preis/Tag	qm	Preis/ qm	Pers.	Preis Pers.
Hambachtal	Ferienhaus*	Schwimmbad	Hambachtal	120,00 €	70	1,71 €	4	30,00 €
Heinrich	Ferienhaus	Sauna	Schwollen	105,00 €	85	1,24 €	4	26,25 €
Canadian Luxury Chalet	Ferienhaus	Sauna/ Whirlpool	Leisel	260,00 €	78	3,33 €	4	65,00 €
Waldwasser Haus	Ferienhaus		Leisel	150,00 €	117	1,28 €	4	37,50 €
Steinbach See Lodges	Ferienhaus	Sauna/Whirlpool	Langweiler	230,00 €	110	2,09 €	4	57,50 €
Haus Thalfang	Ferienhaus		Thalfang	87,00 €	75	1,16 €	4	21,75 €
Hoffmann	Ferienhaus		Thalfang	68,00 €	75	0,91 €	4	17,00 €
Ferienpark Himmelberg	Ferienhaus		Thalfang	94,00 €	70	1,34 €	4	23,50 €
2 Zimmer Unterkunft	Ferienhaus		Thalfang	134,00 €	70	1,91 €	4	33,50 €
Morscheid	Ferienhaus		Morscheid	82,00 €	80	1,03 €	4	20,50 €
Spreitzer	Ferienhaus		Kempfeld	71,00 €	70	1,01 €	4	17,75 €
Zum Weiher	Ferienhaus		Allenbach	109,00 €	140	0,78 €	4	27,25 €
Sophia-Luisa	Ferienhaus		Börfink	120,00 €	120	1,00 €	4	30,00 €
<b>Mittelwert</b>	<b>Ferienhaus</b>			<b>125,38 €</b>	<b>89,2</b>	<b>1,41 €</b>	<b>4,0</b>	<b>31,35 €</b>
Melanie	FeWo		Schwollen	75,00 €	45	1,67 €	4	18,75 €
Wander- und Aktivchalet	FeWo		Birkenfeld	65,30 €	50	1,30 €	2	32,65 €
Alte Schule	FeWo		Elchweiler	133,00 €	60	2,21 €	2	66,50 €
Kleeblatt	FeWo		Morbach	55,00 €	38	1,45 €	2	27,50 €
Seestern	FeWo		Nohfelden	53,71 €	48	1,12 €	2	26,85 €
<b>Mittelwert</b>	<b>Fewo</b>			<b>76,40 €</b>	<b>48,2</b>	<b>1,59 €</b>	<b>2,4</b>	<b>31,83 €</b>
* Ferienhaus Hambachtal Comfort für 4 Personen; Preis wurde berechnet aus Durchschnitt Hauptsaison (Juli/August) = 145 € pro Tag und Nebensaison = 95 € pro Tag								

Für die geplanten Ferienhäuser kann ein Preisniveau von ca. 125 – 150 € brutto bzw. 30 – 35 € je Person am Markt erzielt werden.

# Vergleichspreise in der Region

- Besonders hervorzuheben ist das Angebot des **Ferienparks Hambachtal** in 5,3 km Entfernung. Dieser bietet Häuser für 4 – 6 Personen in der Kategorie Standard und Comfort. Darüber hinaus zählen ein kleiner Stausee, ein sub-tropisches Hallenbad mit Sauna und Wellnessangeboten, zwei Restaurants, Bowling, Minigolf, Fahrradverleih, Kinderclub und ein Shop mit Dingen des täglichen Bedarfs zu seinem Angebot.
  - Besonders interessant sind auch die **Ferienhausprojekte Steinbach See Lodges** und **Canadian Luxury Chalet**, die beide über ein sehr attraktives Freizeitangebot verfügen und dementsprechend auch das Preisniveau sowohl pro Tag als auch je Quadratmeter und Person über der normalen Preisbandbreite angeordnet sind.
- Der Mittelwert der angebotenen Ferienhäuser liegt bei 4-Personen-Ferienhäusern bei 125 € pro Tag bzw. 1,41 € je qm pro Tag und 31,35 € je Person und Tag.  
Gleichzeitig wird deutlich, dass mit den in den letzten Jahren neu entstehenden Häusern, wie z. B. Steinbach See Lodges, Canadian Luxury Chalet und Waldwasserhaus, Preise erzielt werden, die über dem Marktdurchschnitt liegen.

**Für die geplanten Ferienhäuser kann ein Preisniveau von ca. 125 – 150 € brutto bzw. 30 – 35 € je Person am Markt erzielt werden.**

# Zielgruppen für den Standort Schwollen

Die Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH hat für Ihre Marketingaktivitäten verschiedene sogenannte Personas definiert:

- **Aktive Naturliebhaber:**  
Unternehmen Radtouren und Wanderungen von einem Standort aus. Sie bevorzugen regionaltypische Hotels & Gasthöfe und sind qualitätsorientiert. Neben Ausflügen zu kulturellen Sehenswürdigkeiten lieben sie die regionale Küche. Über ihren Urlaub informieren sie sich nicht nur im Internet, sondern studieren Reiseführer, verfolgen Reportagen im Fernsehen und lesen Zeitschriften sowie Prospekte.
- **Nur Wanderer:**  
Die Liebe zur Natur und zum Wandern prägt diese Zielgruppe mittleren Alters. Allein, zu zweit oder in Gruppen bucht sie Pauschalen zu Wanderwochen auf zertifizierten Wegen. Dabei wechselt sie den Übernachtungsort und nutzt teilweise Gepäcktransfer. Nach langen Wandertagen genießt sie gerne die regionale Küche. Sie inspiriert und informiert sich ausgiebig über Webseiten und Printmedien, schätzt aber auch eine persönliche Beratung von Reiseveranstaltern und Gastgebern
- **Vielseitig Aktive:**  
Diese eher jüngeren Gäste reisen oft als Familie mit Kindern. Im Urlaub lieben sie Action, Spannung und Spaß, suchen ein vielseitiges Angebot und sind gerne aktiv in der Natur unterwegs. Wandern, Mountainbike fahren, Klettern oder der Besuch von Freizeiteinrichtungen gehören zu ihren Lieblingsaktivitäten. Sie übernachten in Ferienwohnungen, Hotels, Ferienparks oder auf Campingplätzen. Für ihre Reisevorbereitung und Buchung nutzen sie fast ausschließlich digitale Medien.

# Regionalwirtschaftliche Effekte eines Nationalparks Hunsrück-Hochwald- am Beispiel „Naturpark Eifel“

- Anhand des sozioökonomischen Monitorings des Nationalpark Eifel, der bereits im Jahr 2007 und 2014/15 ein Monitoring durchführen ließ zeigt, dass der Nationalpark Eifel aufgrund seiner Funktion als Schutzgebiet mehr Gäste in die Region bringt.
- Die Übernachtungsgäste des Nationalparks Eifel blieben 2014/15 durchschnittlich 4,6 Nächte in der Region.
- Die anhaltende positive Entwicklung des Nationalparks Eifel zeigt, welche sozioökonomischen Effekte für die Region erzielt werden können. Bei steigender Besucherzahl sowohl an Tagestouristen als auch an Übernachtungsgästen sind qualitativ hochwertige Beherbergungsangebote und gastronomische Versorgung gefragt.
- Die Daten des Nationalpark Eifel zeigen, dass eine positive Entwicklung in Bezug auf Tages- und Übernachtungsgäste eingetreten ist, dies aber eine gewisse Zeit benötigt.
- **Es ist deshalb ähnliches für den Nationalpark Hunsrück-Hochwald zu erwarten!**
- **Dabei ist ein qualitativ hochwertiges Beherbergungsangebot, wie mit den Ferienhäusern in Schwollen geplant, eine wichtige Voraussetzung!**

# Planungskonzept Ferienhauskomplex Erlebnisfeld

- Mit dem geplanten Konzept und mit der Ergänzung um das angrenzende Erlebnisfeld wird der Ferienhauskomplex ohne Zweifel sehr gut zur Nationalpark-Strategie passen und sich als **Leuchtturmprojekt** für die Region am Markt präsentieren können.
  - Mit neun Ferienhäusern à max. 4 Personen ergibt sich eine Gesamtbettenkapazität für 36 Personen, die im Komplex maximal untergebracht werden können.
  - Die Gesamtanlage ist damit für eine Ferienhaussiedlung sowohl im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Werbemittel, um sich am Markt präsentieren zu können als auch im Hinblick auf die Personalbewirtschaftung außergewöhnlich klein gehalten.
- **Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist deshalb die Anzahl von neun Ferieneinheiten als relativ niedrig und die Wirtschaftlichkeit des geplanten Projektes einschränkend anzusehen.**

# Bewirtschaftungskonzept

Favorisiert wird der Erwerb der Ferienhäuser von einzelnen Eigentümern/Investoren, welche diese an eine Betriebsgesellschaft verpachten. Dies ist die am häufigsten anzutreffende Bewirtschaftungsform (Variante 2a).

Für die Pachtzahlung ergeben sich dann zwei Alternativen:

- **Alternative 1:**  
Es wird eine garantierte Miete in Prozent der Investitionssumme gewährt. Aktuell wird dabei auf dem Markt eine Rendite bei Ferienhausbetreibern von 4,5 – 5,0 % zugesagt.
- **Alternative 2:**  
Es wird abhängig von dem erzielten Betriebsergebnis eine variable Rendite entrichtet. In der Rendite kann neben einer Barzahlung auch ein kostenloser Aufenthalt für die Hauseigentümer in die Rendite mit einbezogen werden.

## **Fazit:**

Sie stellt für den Investor sowohl im Hinblick auf das Risiko und den zu erbringenden Zeitaufwand die interessanteste Variante dar. Der Investor kann mit einer festen Kapitalrendite rechnen und muss keinen zusätzlichen Zeitaufwand für Vermarktung und Bewirtschaftung erbringen!



## Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist in zwei Bereiche zu gliedern:

1. Die durch den Mieter der Ferienhäuser erzielbaren Erlöse, die zu erwartenden Kosten und die an die Eigentümer erbringbare Miete.
  2. Die für die Eigentümer der Häuser zu erwartenden Mieteinnahmen und die in Relation zum eingesetzten Kapital erzielbare Rendite.
- Die nachstehende Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde auf der Grundlage der erkennbaren Marktsituation und der Erfahrungswerte der cbg durchgeführt. Die Berechnung wurde für 5 Jahre vorgenommen.
  - Alle Erlöse und Kosten basieren auf dem Preisindex 2022.

# Erlösermittlung- Ferienhauskomplex Erlebnisfeld

	1. Jahr			2. Jahr			3. Jahr		
Saison	HS	ZS	NS	HS	ZS	NS	HS	ZS	NS
Kapazitäten (Ferienhäuser)	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Öffnungsdauer (Tage)	90	110	165	90	110	165	90	110	165
Auslastung in %	80	45	20	85	50	25	90	55	30
verkaufte Einheiten	648	446	297	688,5	495	371	729	545	446
verkaufte Einheiten gesamt p.a.	<b>1391</b>			<b>1555</b>			<b>1719</b>		
Auslastung in % p.a.	<b>42%</b>			<b>47%</b>			<b>52%</b>		
Ferienhauspreis brutto	150	130	100	155	135	105	160	140	110
Ferienhauspreis netto	140,19	121,50	93,46	144,86	126,17	98,13	149,53	130,84	102,80
<b>Logisumsatz netto</b>	<b>90.841</b>	<b>54.126</b>	<b>27.757</b>	<b>99.736</b>	<b>62.453</b>	<b>36.431</b>	<b>109.009</b>	<b>71.243</b>	<b>45.799</b>
<b>Logisumsatz netto p.a.</b>	<b>172.724</b>			<b>198.620</b>			<b>226.051</b>		
durchschn. Ferienhauspreis netto p	<b>124 €</b>			<b>128 €</b>			<b>132 €</b>		

- Erfahrungsgemäß bedarf es ca. drei Jahre, um ein normales Auslastungsniveau zu erreichen.
- Für die beiden Folgejahre 4 und 5 wurde deshalb die Auslastung des 3. Jahres übernommen und die erzielbare Nettorate um jeweils 3 % erhöht.

# Personalkosten - Ferienhauskomplex Erlebnisfeld

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Anzahl Vollbeschäftigte*	1,70	1,85	2,0	2,0	2,0
Produktivität je Vollbeschäftigter	105.692 €	111.564 €	117.323 €	121.416 €	124.909 €
Personalkosten je Vollbeschäftigter	39.167 €	37.037 €	36.667 €	37.767 €	38.900 €
Personalkosten gesamt	47.000 €	50.000 €	55.000 €	56.7000 €	58.300 €

*\*Der Unternehmer ist mit 50 % einer Vollzeitkraft in der Beschäftigtenzahl mit einbezogen, bei der Berechnung der Personalkosten aber außen vorgelassen.*

- Er wurde in der Personalplanung eine Vollzeitkraft nur mit 50 % berücksichtigt.
- Zusätzlich wird noch eine Halbtagskraft für Verwaltung und Reservierung/ Abrechnung notwendig sein sowie Aushilfen für Reinigung und Hausmeistertätigkeiten.
- Die Aufwendungen für diese angestellten Kräfte wurden über die Kennzahlen "Produktivität je Mitarbeiter" und „Personalkosten je Vollzeitkraft“ ermittelt.

# Miete/Pacht - Ferienhauskomplex Erlebnisfeld

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Miete p.a. netto	40,0 T€	50,0 T€	55,0 T€	56,7 T€	58,3 T€
Anteil gemessen am Umsatz	22,3 %	24,2 %	23,4 %	23,3%	23,4%

- Bei der Ermittlung der Miete fand einerseits die in den Branchenvergleichswerten erkennbare, betriebswirtschaftlich tragfähige Größenordnung von 20 – 25 % des Nettoumsatzes Berücksichtigung als auch der Umstand, dass für den Betreiber noch ein in Relation zum Arbeitsaufwand angemessenes Betriebsergebnis verbleibt.
- Es wurden deshalb im 1. und 2. Jahr etwas geringere Mietbeträge in Ansatz gebracht als im 3. Jahr als Normaljahr. Im 4. und 5. Jahr wurde die Miete um jeweils 3 % gegenüber dem Normaljahr erhöht.

# Betriebsergebnis - Ferienhauskomplex Erlebnisfeld

Ferienhauskomplex " Erlebnisfeld "												
	1.		2.		3.		4.		5.		Bench- mark *	
	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr	Betriebsjahr		
	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	T€	%	%	
Erlöse Ferienhäuser	172,7	96,1%	198,6	96,2%	226,1	96,3%	232,8	95,9%	239,8	96,0%	92,3%	
sonstige Erlöse	7,0	3,9%	7,8	3,8%	8,6	3,7%	10,0	4,1%	10,0	4,0%	7,7%	
<b>BETRIEBSUMSATZ</b>	<b>179,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>206,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>234,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>242,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>249,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	
WE - gesamt		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		
Personalkosten	47,0	26,2%	50,0	24,2%	55,0	23,4%	56,7	23,3%	58,3	23,4%	27,4%	
<i>Rohrertrag 2 (Umsatz-WEK-PK)</i>	<i>132,7</i>	<i>73,8%</i>	<i>156,4</i>	<i>75,8%</i>	<i>179,6</i>	<i>76,6%</i>	<i>186,2</i>	<i>76,7%</i>	<i>191,5</i>	<i>76,6%</i>	<i>72,6%</i>	
Steu., Vers., Beitr. & Abg.	10,0	5,6%	10,5	5,1%	11,0	4,7%	11,5	4,7%	12,0	4,8%	4,8%	
Energiekosten	7,0	3,9%	7,8	3,8%	8,6	3,7%	9,0	3,7%	9,5	3,8%	7,6%	
<b>Betriebs- &amp; Verwaltungskosten</b>	<b>41,5</b>	<b>23,1%</b>	<b>39,0</b>	<b>18,9%</b>	<b>40,5</b>	<b>17,3%</b>	<b>43,0</b>	<b>17,7%</b>	<b>43,5</b>	<b>17,4%</b>	<b>15,9%</b>	
<i>Kfz-Kosten</i>	<i>1,5</i>	<i>0,8%</i>	<i>2,0</i>	<i>1,0%</i>	<i>2,0</i>	<i>0,9%</i>	<i>2,0</i>	<i>0,8%</i>	<i>2,0</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,8%</i>	
<i>Werbe-, Reisekosten, Deko</i>	<i>17,0</i>	<i>9,5%</i>	<i>15,0</i>	<i>7,3%</i>	<i>14,0</i>	<i>6,0%</i>	<i>14,5</i>	<i>6,0%</i>	<i>15,0</i>	<i>6,0%</i>	<i>4,6%</i>	
<i>Rechts- u. Beratungskosten</i>	<i>4,0</i>	<i>2,2%</i>	<i>4,5</i>	<i>2,2%</i>	<i>5,0</i>	<i>2,1%</i>	<i>5,5</i>	<i>2,3%</i>	<i>5,5</i>	<i>2,2%</i>	<i>1,5%</i>	
<i>Reinigung, Wäsche</i>	<i>4,0</i>	<i>2,2%</i>	<i>5,0</i>	<i>2,4%</i>	<i>6,0</i>	<i>2,6%</i>	<i>6,0</i>	<i>2,5%</i>	<i>6,0</i>	<i>2,4%</i>	<i>1,9%</i>	
<i>Büro, Porto, Telefon</i>	<i>6,0</i>	<i>3,3%</i>	<i>6,0</i>	<i>2,9%</i>	<i>6,0</i>	<i>2,6%</i>	<i>6,0</i>	<i>2,5%</i>	<i>6,0</i>	<i>2,4%</i>	<i>2,7%</i>	
<i>Betriebsbedarf</i>	<i>2,0</i>	<i>1,1%</i>	<i>2,5</i>	<i>1,2%</i>	<i>3,0</i>	<i>1,3%</i>	<i>3,0</i>	<i>1,2%</i>	<i>3,0</i>	<i>1,2%</i>		
<i>Nebenkosten Geldverkehr</i>	<i>1,0</i>	<i>0,6%</i>	<i>1,0</i>	<i>0,5%</i>	<i>1,5</i>	<i>0,6%</i>	<i>2,0</i>	<i>0,8%</i>	<i>2,0</i>	<i>0,8%</i>	<i>0,1%</i>	
<i>Sonstige B &amp; V-Kosten</i>	<i>6,0</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,0</i>	<i>1,5%</i>	<i>3,0</i>	<i>1,3%</i>	<i>4,0</i>	<i>1,6%</i>	<i>4,0</i>	<i>1,6%</i>	<i>4,3%</i>	
<b>betriebsbedingte Kosten</b>	<b>105,5</b>	<b>58,7%</b>	<b>107,3</b>	<b>52,0%</b>	<b>115,1</b>	<b>49,1%</b>	<b>120,2</b>	<b>49,5%</b>	<b>123,3</b>	<b>49,4%</b>	<b>55,7%</b>	
<b>BETRIEBSERGEBNIS 1</b>	<b>74,2</b>	<b>41,3%</b>	<b>99,1</b>	<b>48,0%</b>	<b>119,5</b>	<b>50,9%</b>	<b>122,7</b>	<b>50,5%</b>	<b>126,5</b>	<b>50,6%</b>	<b>44,3%</b>	
Miete / Pacht	40,0	22,3%	50,0	24,2%	55,0	23,4%	56,7	23,3%	58,3	23,4%	23,8%	
Leasing, Miete Einrichtung	1,0	0,6%	1,0	0,5%	1,0	0,4%	1,0	0,4%	1,0	0,4%	0,3%	
Instandhaltung	4,0	2,2%	8,0	3,9%	10,0	4,3%	11,0	4,5%	12,0	4,8%	2,7%	
AfA	2,0	1,1%	2,0	1,0%	2,0	0,9%	2,0	0,8%	2,0	0,8%	3,0%	
GwG / Werkz. / Kleinger.	1,0	0,6%	1,0	0,5%	1,0	0,4%	1,0	0,4%	1,0	0,4%	0,5%	
Zinsen	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,3%	
<b>anlagebedingte Kosten</b>	<b>48,0</b>	<b>26,7%</b>	<b>62,0</b>	<b>30,0%</b>	<b>69,0</b>	<b>29,4%</b>	<b>71,7</b>	<b>29,5%</b>	<b>74,3</b>	<b>29,8%</b>	<b>30,6%</b>	
<b>BETRIEBSERGEBNIS 2</b>	<b>26,2</b>	<b>14,6%</b>	<b>37,1</b>	<b>18,0%</b>	<b>50,5</b>	<b>21,5%</b>	<b>51,0</b>	<b>21,0%</b>	<b>52,1</b>	<b>20,9%</b>	<b>13,7%</b>	
Gesamtkosten	153,5	85,4%	169,3	82,0%	184,1	78,5%	191,8	79,0%	197,7	79,1%	86,3%	

- Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Erlöse und Kosten ergibt sich ein zu erwartendes Betriebsergebnis im 3. Betriebsjahr als Normaljahr in Höhe von 50,5 T€.
  - In den beiden Anlaufjahren liegen die zu erwartenden Gewinne mit 26 bzw. 37 T€ deutlich niedriger.
  - In Relation zum zu erwartenden Arbeitsaufwand, dem unternehmerischen Risiko und auch der zu leistenden Pacht erscheinen diese Beträge für einen Unternehmer angemessen.
  - Ggf. kann dieser Gewinn noch erhöht werden, wenn die Betriebsführung durch einen Unternehmer als Vollzeitkraft erfolgt, d. h. wenn er keine zusätzliche unternehmerische Tätigkeit mehr aufwendet. Er kann dann auch zumindest in großen Teilen auf die in den Personalkosten geplante Halbtagskraft für Verwaltung, Reservierung/Abrechnung verzichten und über entsprechende Personaleinsparung sein Betriebsergebnis verbessern.
- Unter der Prämisse der angesetzten Miete von 40 – 58 T€ p.a. in den ersten 5 Betriebsjahren wäre damit für einen Betreiber eine wirtschaftliche Führung des Ferienhauskomplexes möglich.**

# Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Investoren

- Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Investoren sind zu der erbringende Investitionsaufwand und die vom Betreiber des Ferienhauskomplexes zu erwartende Miete mit der daraus erzielbaren Rendite von Bedeutung.
- Laut der Aufstellung des Planungsbüros ergibt sich ein Investitionsaufwand von 2 Mio. Euro brutto. Dieser Betrag gliedert sich wie folgt:

Investitionsplan "Häisjer", Erlebnisfeld Schwollen	
Grundstück Kauf/Erschliessung	250.000 €
Bauwerk/Aussenanlagen/Ausstattung ( 9*159600 €)	1.436.400 €
Nebenkosten 20%	250.000 €
Aufrundungsbetrag	63.600 €
<b>Gesamtinvestition brutto</b>	<b>2.000.000 €</b>
<b>Investitionskosten je Haus brutto</b>	<b>222.222 €</b>
<b>Gesamtinvestition netto ( ohne Mwst)</b>	<b>1.720.000 €</b>
<b>Investitionskosten je Haus netto</b>	<b>191.111 €</b>

- Im 3. Betriebsjahr als Normaljahr kann der Betreiber der Ferienhausanlage Erlebnisfeld eine Miete von **55.000 € p.a.** erwirtschaften und an die Eigentümer zur Auszahlung bringen. Dies entspricht bezogen auf die Nettoinvestitionssumme einer **Rendite von 3,2 %**.

# Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Investoren

- Die **Rendite liegt mit 3,2%** unter der üblicherweise von Ferienhaus Eigentümern erreichten Rendite von 4,5 – 5,0 %, wenn sie Ferienhäuser in größeren Ferienanlagen erwerben.
- Es erscheint deshalb überlegenswert, dass den Eigentümern der einzelnen Häuser noch die Möglichkeit eingeräumt wird, in den Zeiten außerhalb der Hauptsaison die Ferienhäuser zu einem vergünstigten Preis selbst zu nutzen.
- Die Rendite kann dadurch noch etwas verbessert werden.



1. Die Fremdenverkehrsentwicklung sowohl in der Gesamtregion Hunsrück als auch in der Verbandsgemeinde und im Landkreis Birkenfeld war im Zeitraum 2015 bis 2019 negativ.
2. Die durchgeführte Preisanalyse für das Marktsegment „Ferienhäuser“ lässt erkennen, dass ein Preisniveau von 125 – 150 € brutto, in Schwollen erzielt werden kann.
3. Die Daten des Nationalpark Eifel zeigen, dass eine ähnlich positive Entwicklung für den Nationalpark Hunsrück-Hochwald zu erwarten ist und ein qualitativ hochwertiges Beherbergungsangebot, eine wichtige Voraussetzung ist.
4. Die geplanten Häuser sollen als Leuchtturmprojekt für die Region und auch für den Nationalparkgedanken dienen und am Markt präsentiert werden.
5. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Anzahl von neun Ferienhauseinheiten als relativ niedrig und die Wirtschaftlichkeit des geplanten Projektes einschränkend anzusehen.
6. Es ist nicht zu übersehen, dass die zu erwartende Rendite von 3,2% unterhalb der üblicherweise in Ferienhaussiedlungen von Investoren erwarteten Größenordnung (4-5%) liegen wird.