Hotelstandort Königsfeld im Schwarzwald

1. Ausgangslage

1.1 Destination Schwarzwald:

Eine der größten und beliebtesten Urlaubsdestinationen in Deutschland hat sich in den letzten Jahren modernisiert und zu einer begehrten Marke entwickelt. Über die trendigen Themen wie modernes Wandern, Biken, Trekken sowie Genießen, Regionalität und naturnahes Erleben bietet der Schwarzwald die besten Bedingungen für einen erfolgreichen Tourismus.

Königsfeld liegt in dieser beliebten Region in einer Bilderbuchlandschaft mit gesundem Heilklima und ist mit den Prädikaten Heilklimatischer Kurort (PremiumClass) und Kneippkurort ausgestattet. Weiter treffen die Auszeichnungen wie Solar-Kommune (Deutsche Umwelthilfe) und Naturwald-Gemeinde (NABU) die Interessenlage der nachfragenden Zielgruppen. Nicht ohne Grund darf sich Königsfeld zu den Trendsettern des sanften Tourismus zählen.

1.2 Der Heilklimatische Kurort und Kneippkurort Königsfeld im Schwarzwald:

Als jüngste Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis wurde Königsfeld erst im Jahre 1806 durch diefreikirchiche Herrnhuter Brüdergemeine gegründet. Diese besondere historische Einzigartigkeit und die Tatsache, dass Prof. Dr. Albert Schweitzer Königsfeld zu seinem deutschen Wohnsitz gewählt hat, sorgt für eine besondere kulturelle Angebotsvielfalt.

Das Heilklima und die vielfältigen therapeutischen Leistungen weisen eine hohe Gesundheitskompetenz aus, die den Anspruch gesundheitsbewusster Gäste vollumfänglich erfüllen kann. Um die potenziellen Zielgruppen (wohlhabende Familien, anspruchsvolle Singles, Paare mittleren Alters und aktive Senioren) ansprechen zu können, ist es erforderlich, dass eine marktfähige und zielgruppengerechte Beherbergungsstruktur geschaffen wird.

Der Kurort Königsfeld hat in den vergangenen 20 Jahren erhebliche Rückgänge bei den Bettenzahlen erfahren müssen. Dies begründet sich mit der Beherbergungsstruktur eines Kurortes mit langer Tradition und Hotelbetreibern, die altershalber und ohne Betriebsnachfolger ihre Betriebe aufgegeben haben.

Betrachtet man einen Zeitraum von 20 Jahren - die Jahre 2000 bis 2019 (letztes Jahr vor Corona) – so haben 42 Beherbergungsbetriebe die Vermietung eingestellt. Diese 42 Betriebe haben somit 561 Betten vom Markt genommen. **Das bedeutet, dass der Kurort in diesem Zeitraum 60 % der Betriebe und 39 % der Bettenkapazität verloren hat.** Es steht somit ein dezimiertes Beherbergungsangebot zur Verfügung, das teilweise veraltet.

Mit dem Bau des Reisemobilstellplatzes in den Jahren 2006/2007 konnte das Wegbrechen von Privatzimmern kompensiert werden. Ein Teil der Privatzimmer wurde in Ferienwohnungen umgewandelt und blieb durch diese Umstrukturierung dem Ort erhalten.
Im Jahr 2019 entfielen auf die Beherbergungsart „Kliniken“ 73 % aller Übernachtungen. Die verbleibenden 27 % verteilen sich auf alle weiteren

Kategorien, davon 21 % auf Hotels und Gasthöfe. Der hohe Anteil der Übernachtungen in den Kliniken sorgt für eine relativ lange Aufenthaltsdauer von 5,8 Tage (2019) und auch die durchschnittliche Bettenauslastung mit 49,2 % resultiert aus dem hohen Klinikanteil.

Wie in den Vorjahren war die Nachfrage im Jahr 2019 nach Hotels im „Vier-Sterne+"-Bereich vorhanden. Deshalb muss es gelingen, marktfähige Betten anbieten zu können.

Im Jahr 2021 stellt sich die Situation wie folgt dar: Das mit 320 Betten größte Hotel agierte am Markt lediglich mit einem reduzierten Angebot von 130 Betten. Der komplette Wellness- und Freizeitbereich wurde aufgrund des Renovierungs-/Sanierungsstaus eingestellt. (Hallenbad, Dampfbad, Sauna, Kosmetik und Massage). Das so dezimierte Bettenangebot ist dringend wieder aufzustocken und hinsichtlich der Qualität im Angebot aufzuwerten. Die Erwartungshaltung der Gäste kann sonst hinsichtlich einer optimal organisierten Servicekette nur noch bedingt erfüllt werden. **(vgl. Anlage 1).**

Während der vergangen zwei Jahrzehnte hat der Kurort Königsfeld die Infrastruktur für Urlaubs- und Klinikgäste sukzessive ausgebaut, modernisiert und das Angebot zielgruppenorientiert den Entwicklungen und touristischen Trends (z. B. E-Biking, Rad, Wandern) angepasst. Hinzu kommen der stetige Ausbau des Kulturprogramms und die Schaffung und Gestaltung von USPs. So wurden ein ideales Umfeld und geeignete Rahmenbedingungen für eine Hotelansiedlung geschaffen. Um diese enormen Investitionen auch langfristig erhalten zu können, ist eine Mindestzahl an marktfähigen Betten bzw. Betrieben erforderlich. Ein Indikator ist die Tourismusintensität. Sie ist im Vergleich zu Tourismusgemeinden mit gleicher Einwohnerzahl derzeit gering und muss zum Erhalt der Infrastruktur wieder gesteigert werden. **(vgl. Anlage 2).**

2. Entwicklungsperspektiven des Beherbergungsangebotes - Zusammenfassung

2.1 Die Studie aus dem Jahr 2015 **(Vgl. Anlage 3)**, die im Auftrag der Gemeinde zu den touristischen Entwicklungsperspektiven des Beherbergungsangebots im Kurort in Auftrag gegeben wurde, hat zwei Hotelstandorte (Doniswald und Kinderweide) dezidiert untersucht. Beide Standorte eignen sich, wenn auch mit unterschiedlicher Zielgruppenausrichtung für die Ansiedelung eines Hotels. Der Standort **„Kinderweide – Königshöhe"** soll aufgrund der fortgeschrittenen Planungen explizit betrachtet werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

1. Der Hotelmarkt differenziert sich zunehmend in niedrigpreisige Hotels und die gehobene Hotellerie.
2. Diese Entwicklung ist auch in Baden-Württemberg festzustellen, wo im Jahre 2014 mit knapp 1.400 geöffneten Betreiben im Segment Hotellerie über ein Viertel der 4- bis 5 Sterne Kategorie zuzuordnen sind (Vgl. Anlage 3 Seite 14). Außerdem hat sich in den letzten Jahren die Anzahl der Markenhotels mehr als verdoppelt. Sie erreichen mittlerweile einen Umsatzanteil von 50%. Vor allem in Hotels des mittleren Preissegmentes werden Zusatzleistungen ausgebaut und gewinnen immer mehr an Bedeutung. Hier ist die Ausrichtung auf die geeignete Zielgruppe

entscheidend (z. B. in Königsfeld Golfer, Wellness-Gesundheit, Familien, Naturliebhaber).

3. Insbesondere die Zielgruppe der Golfer weist einen Bedarf an hochwertigen Übernachtungsmöglichkeiten auf. Die Aufenthaltsdauer verlängert sich mit dem örtlichen golfplatznahen Angebot an Übernachtungsbetrieben, Restaurants und Zusatzleistungen. Idealerweise verbringt ein Golfer seinen Aufenthalt in einem Hotel 3 Sterne plus, in dem er außer einer guten Küche auch Wellness- und weitere Freizeitanlagen nutzen kann. Die Steigerung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer würde zusätzliche Übernachtungen generieren und wäre u. U. wirtschaftlicher und nachhaltiger als die Steigerung der Gästezahlen mit einem Aufenthalt von 1-2 Tagen.
4. Die Entwicklungen im Hotelbereich sind außerdem von einer stetig steigenden Zunahme der Betriebsgröße gekennzeichnet (2015 im Durchschnitt 50 Betten) mit einer Ausweitung zu größeren Betrieben mit 100 und mehr Betten.
5. Aus dieser Studie ergibt sich auch, dass die aussagekräftige Kennziffer zur Beurteilung der Performance in der Hotellerie der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) ist. (vgl. Anlage 3, Seite 15).
6. Die Rahmenbedingungen für die Tourismusregion „Schwarzwald“ sind außerordentlich positiv. Sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Angebotsseite ergeben sich hohe Entwicklungspotenziale bei positiver Grundstimmung (vgl. Anlage 3, Seite 20).
7. Der Standort Königsfeld ist idealer Ausgangspunkt für die gesamte Region. Positives, touristisches Umfeld (vgl. Anlage 3, Seite 28).
8. Für den Schwarzwald und für Königsfeld ist der Auslandsmarkt treibender Faktor in der Entwicklung. Dieser Anteil ist ausbaubar und abhängig vom Bettenangebot (vgl. Anlage 3, Seite 32).
9. Eine Kernaussage des Gutachtens: **Im Vergleich zum regionalen Wettbewerb wird deutlich, dass in Königsfeld eine veraltete und überwiegend durch kleine Betriebe geprägte Beherbergungsstruktur dominiert. Lediglich dem Anbieter „Schwarzwald Parkhotel“ ist zumindest in Punkt Größe eine mittel- bis langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu attestieren. Hier steht jedoch der hohe Investitionsstau entgegen. Letztlich führt die Angebotsstruktur regelmäßig zu Kapazitätsengpässen, wodurch die Nachfrage insbesondere in die entsprechenden Angebote in der Umgebung gelenkt wird. Allerdings sind bei den entsprechen Anbietern im Umfeld ebenfalls regelmäßig Engpässe festzustellen.**
10. Die Hauptausrichtung eines zusätzlichen Beherbergungsbetriebes in Königsfeld ist auf gesundheits-, wellness- und naturorientierte Touristen inkl. Golfer ausgelegt.
11. Als Ausrichtung ist dabei ein mittel- bis höherwertiges Angebot (4-Sterne-Segment) vorzusehen.
12. Für einen Neubau ist von einer Größenordnung von sog. marktfähigen Größen von **mindestens** 100 Betten auszugehen (Tendenz zunehmend). Im Ergebnis (vgl. Anlage 3, S. 55) definiert das Gutachten eine Größenordnung für den Standort „Kinderweide“ von mindestens 110 – 120

Zimmer zum damaligen Zeitpunkt. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Tendenz inzwischen zunimmt.

13. Einbindung eines ansprechenden, qualitätsvollen Restaurantbetriebes (vgl. Anlage 3, Seiten 46-48).

14. Insbesondere die Standortbewertung (vgl. Anlage 3, Seite 54) umfasst für den Standort „Kinderweide“ zusammenfassend eine gute Einbindung in das naturräumliche Umfeld.

(Vgl. Anlage 3).

2.2 Des Weiteren hat die Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald im Jahr 2017 gemeinsam mit einer Hotelentwicklungsberaterin (Katja Schellknecht) eine Standortanalyse vorgenommen und für den Kurort den touristischen Bettenbedarf ermittelt sowie eine Zielgruppenanalyse vorgenommen **(vgl. Anlage 4)**. In dieser Studie trifft die Expertin eindeutige Aussagen zu einem Hotelangebot, das sich in der hochwertigen prädikatsrelevanten Infrastruktur ansiedeln sollte. Aus dem demografischen Wandel leitet sich ein extremes Wachstumspotenzial für einen Aufenthalt in einem Kurort ab. Zu einem wirtschaftlich darzustellenden Zimmer-/Bettenangebot gehören eine gute Gastronomie, Terrasse, Veranstaltungsräume und eine große Wellnessanlage. Insbesondere sind spezielle Dienstleistungen im Konzept aufzunehmen und Barrierefreiheit sicherzustellen.

2.3 Im Jahr 2019 war Baden-Württemberg weiterhin ein Reiseland mit steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen. Im Mittleren Schwarzwald belief sich das Übernachtungsplus auf 4%, das beste Ergebnis im gesamten Schwarzwald. Insgesamt konnte der Schwarzwald** die Ankünfte in den Jahren 2009 bis 2019 um 36,8% auf 8.898.729 Gästeankünfte** steigern.

Die Steigerung der Übernachtungen im selben Zeitraum beläuft sich auf 19,6 % auf 22.772.435 Übernachtungen. Im selben Zeitraum nahm die Anzahl der Betriebe ab (-9,6 Prozent), während die Zahl der Betten wegen des Trends zu größeren Einheiten nahezu unverändert bei 172.796 (-0,1 %) liegt. Die Auslastung in den gewerblichen Betrieben stieg von durchschnittlich 32,3 Prozent in 2009 auf 38,9 Prozent in 2019.

** Geschäftsbericht der Schwarzwald-Tourismus GmbH 2019

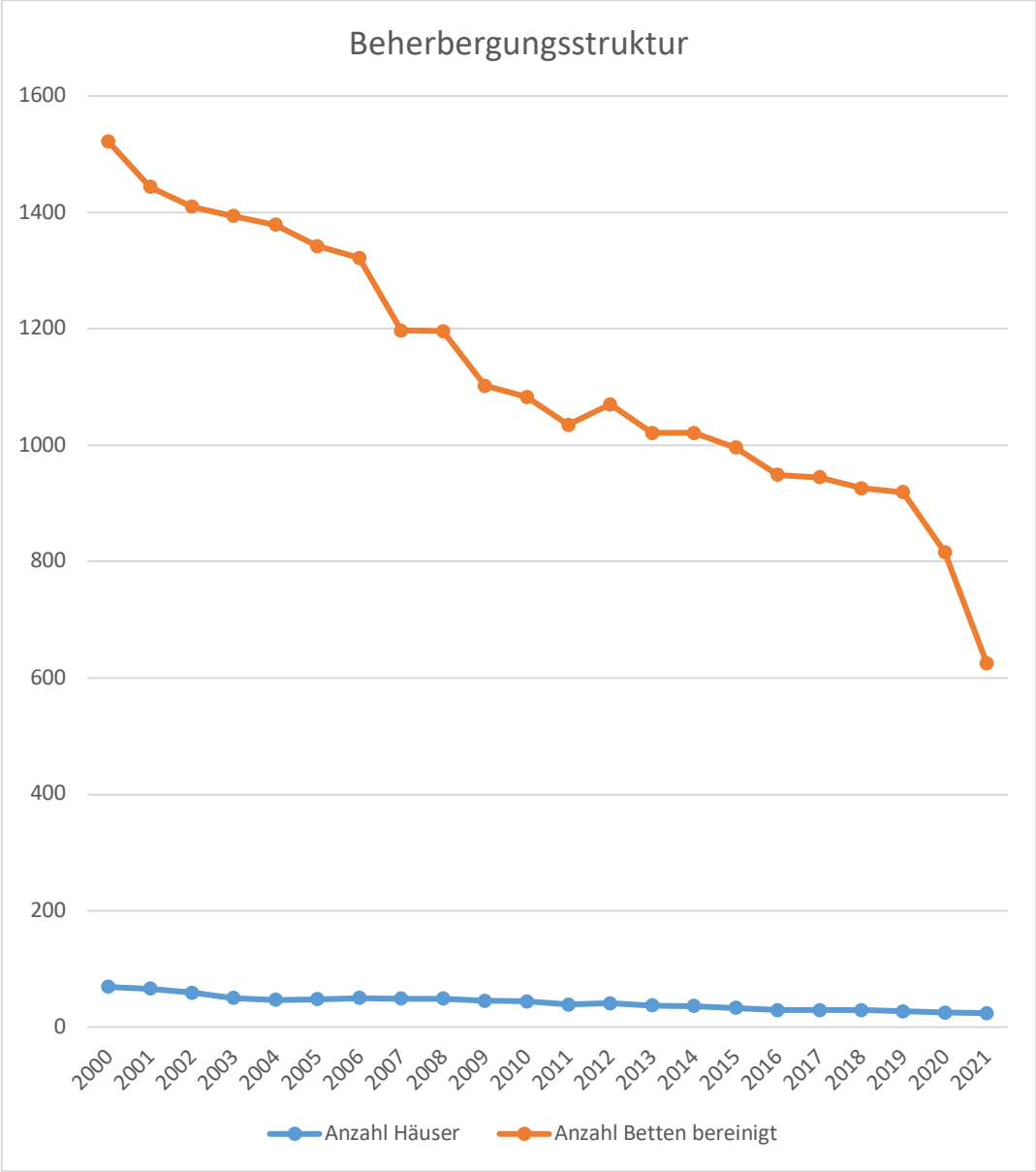
Quellen: Konzept „Produktentwicklung“ Katja Schellknecht; Gutachten GMA, Geschäftsbericht der Schwarzwald Tourismus GbmH; Statistik Gemeinde Königsfeld

Anlage 1

Königsfeld: Daten – Zahlen – Fakten

1. Entwicklungen des Bettenangebotes 2000 – 2021

Jahr	Anzahl Häuser	Anzahl Betten bereinigt	Bemerkung
2000	69	1453	
2001	66	1378	
2002	59	1351	
2003	50	1344	
2004	47	1332	
2005	48	1294	
2006	50	1272	
2007	49	1148	
2008	49	1147	
2009	45	1057	
2010	44	1039	
2011	39	996	
2012	41	1029	
2013	37	984	
2014	36	985	
2015	33	963	
2016	29	920	
2017	29	916	
2018	29	897	
2019	27	892	
2020	25	791	
2021	24	601	z. T. Corona bedingt stillgelegte Zimmer/Fewos



2. Anzahl der Betriebe nach Beherbergungsart

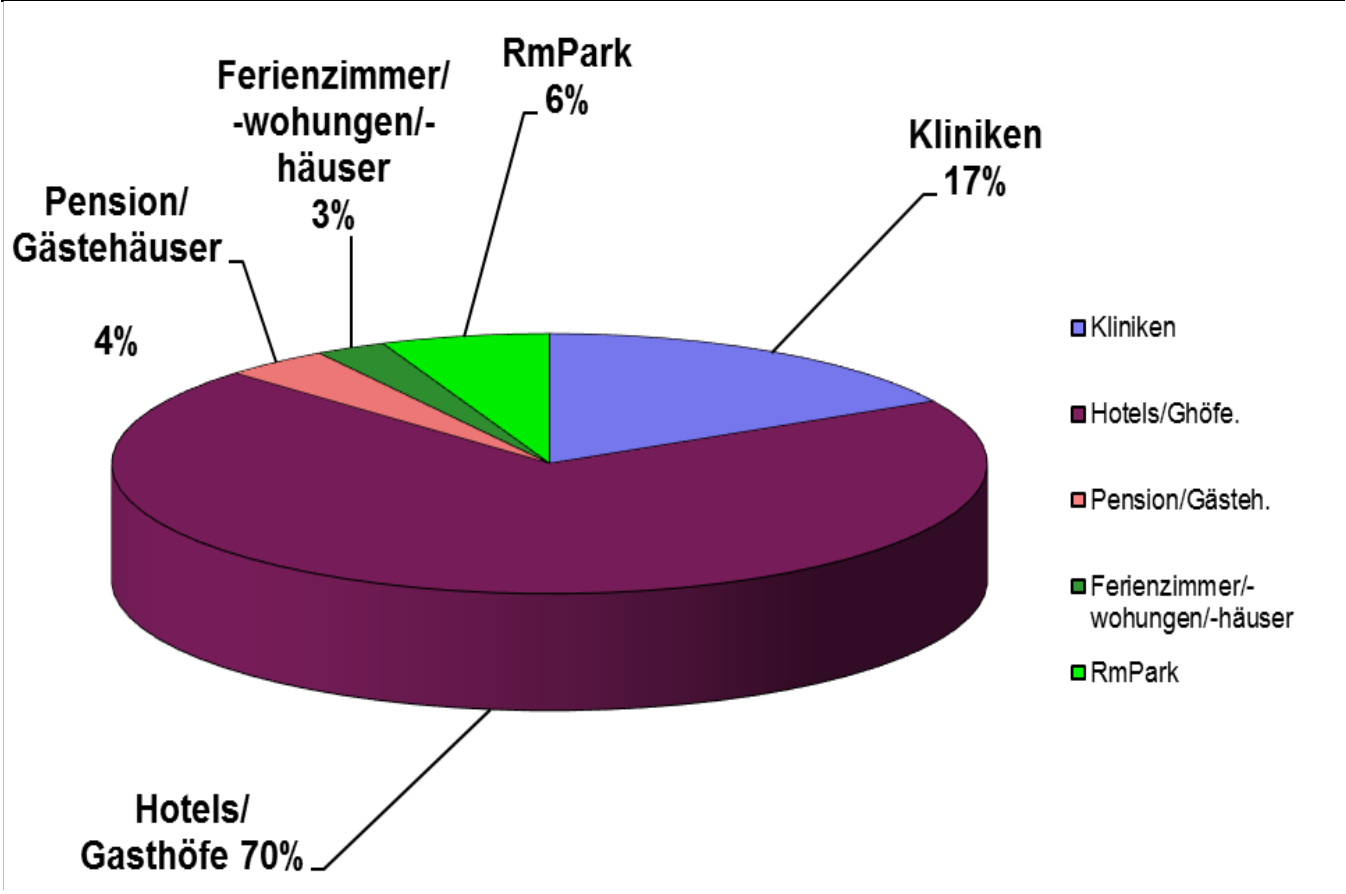
	Anzahl der Betriebe		Anzahl der Betten		Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen		Durchschnittliche Bettenauslastung/ Stellplatzausl. in %	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021 *bereinigt
Kliniken	2	3	289	316	23,0	24,2	69,0	81,2
Hotels/Gasthöfe	3	3	340	150	2,0	2,0	9,8	25,6
Pension/Gästehäuser	4	2	43	26	2,3	2,2	7,3	18,8
Ferienzimmer/-wohnung/-häuser	15	15	77	67	5,5	5,0	10,0	17,1
Reisemobilpark	1	1	42	42	2,0	2,0	24,4	24,8
Gesamtbetten	**25**	**24**	**791**	**601**	**7,6**	**10,0**	**32,1**	**53,2**

*auf die tatsächlichen Öffnungstage bezogen.

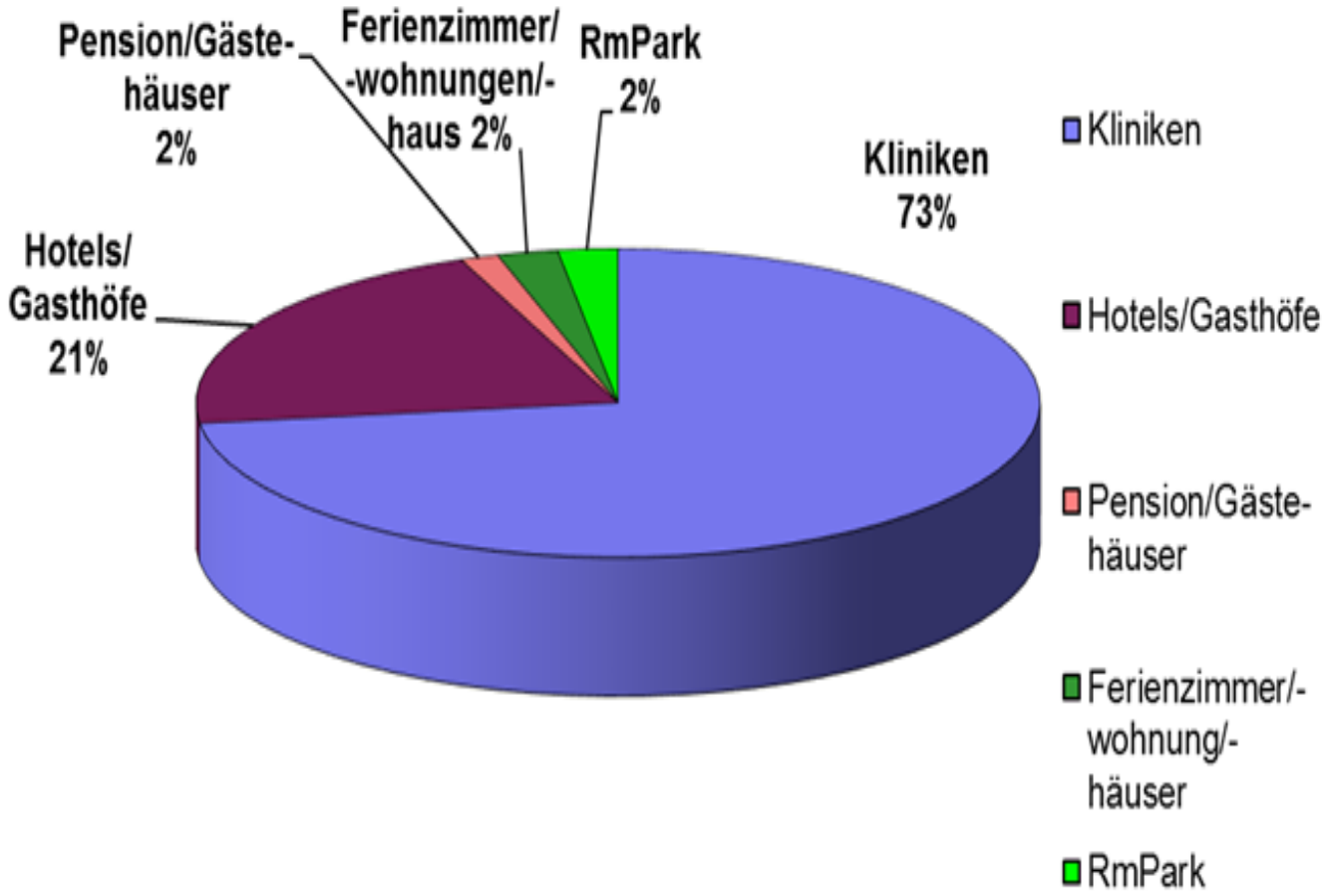
	Anzahl der Betriebe		Anzahl der Betten		Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen		Durchschnittliche Bettenauslastung/ Stellplatzausl. in %	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Kliniken	3	3	388	388	23,8	23,6	83,6	81,3
Hotels/Gasthöfe	3	3	340	340	1,7	1,7	26,1	26,8
Pension/Gästehäuser	4	4	42	43	2,3	2,2	14,1	14,8
Ferienzimmer/-wohnung/-häuser	18	16	85	79	6,6	5,0	13,5	12,7
Reisemobilpark	1	1	42	42	2,1	2,1	25,6	23,7
Gesamtbetten	**29**	**27**	**897**	**892**	**5,8**	**5,7**	**49,2**	**48,5**

Gästeankünfte und -übernachtungen nach Beherbergungsart						
	Ankünfte		Vergleich	Übernachtungen		Vergleich
	2018	2019	in %	2018	2019	in %
Kliniken	4.967	4.626	- 6,9	118.324	115.148	- 2,7
Hotels/Gasthöfe	19.238	19.059	- 0,9	32.415	33.278	+ 2,7
Pension/ Gästehäuser	931	1.065	+ 14,4	2.163	2.325	+ 7,5
Ferienzimmer/ -wohnungen/ -häuser	635	708	+ 11,5	4.186	3.659	- 12,6
Reisemobilpark	1.840	1.691	- 8,1	3.923	3.640	- 7,2
	27.611	27.149	- 1,7	161.011	158.050	- 1,8

Gästeankünfte nach Beherbergungsart



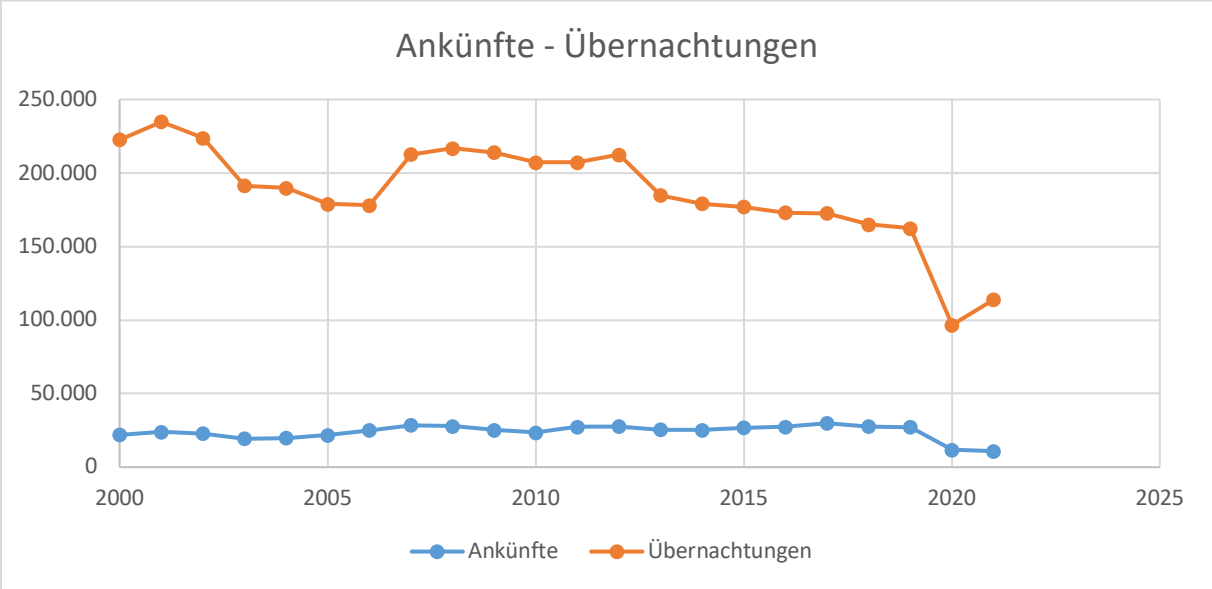
Gästeübernachtungen nach Beherbergungsart



3. Entwicklungen der Ankünfte und Übernachtungen von 2010 - 2021

Jahr	Königsfeld	
	Ankünfte	Übernachtungen
2000	22.064	222.757
2001	23.887	234.799
2002	22.967	223.785
2003	19.506	191.382
2004	19.896	189.740
2005	21.714	178.967
2006	25.061	178.085
2007	28.590	212.735
2008	28.000	216.907
2009	25.361	214.057
2010	23.627	207.260
2011	27.505	207.144
2012	27.640	212.352
2013	25.405	184.712
2014	25.326	179.096
2015	26.729	177.040
2016	27.440	173.157
2017	29.879	172.586
2018	27.611	165.011
2019	27.149	162.450
2020*	11.883	96.735
2021*	10.910	113.866

* Corona bedingte Ausnahmejahr



Berechnung der Tourismusintensität im Kernort Königsfeld				
Jahr	Einwohner	Übernachtungen		
		Gesamt	Kernort ca.	Intensität
1998	1.826	210.899	190.000	10.405
1999	1.792	219.089	190.000	10.603
2000	1.793	222.757	188.000	10.485
2001	1.768	234.799	200.000	11.312
2002	1.794	223.785	197.000	10.981
2003	1.823	191.382	189.000	10.368
2004	1.790	185.267	179.000	10.000
2005	1.826	177.733	179.500	9.830
2006	1.850	178.085	171.000	9.243
2007	1.799	212.735	172.000	9.561
2008	1.802	215.000	207.000	11.487
2009	1.755	214.057	206.000	11.738
2010	1.736	207.260	200.000	11.521
2011	1.766	207.144	197.258	11.170
2012	1.736	212.352	201.884	11.629
2013	1.709	184.712	171.867	10.057
2014	1.722	183.237	171.334	9.950
2015	1.734	177.040	169.267	9.762
2016	1.734	173.157	172.500	9.948
2017	1.846	172.596	140.064	7.587
2018	1.840	165.011	159.619	8.675
2019	1.774	162.450	153.870	8.674
2020	1.756	96.735	90.174	5.135
2021	1.774	113.866	106.848	6.023

Königsfeld Tourismusintensität im Vergleich Schwarzwald:

Jahr		Einwohner	Übernachtungen	Intensität
2019	25 Orte im Schwarzwald	768.228	12.558.950	1.635
	Bad Dürrheim	13.260	555.796	4.192
	Feldberg	1.897	559.485	29.493
	Schluchsee	2.518	355.483	14.118

Anlage 2

seit 1998	Burgspektakel auf der Ruine Waldau
2000	Höfe- und Mühlenwanderwege (Teil 1)
2000/2001	Kinderplanschbecken
2001	Sonnenerlebnispfad mit Wetterstation / Solarroller
2001/2002	Erweiterung und Neukonzeption des Haus des Gastes
2002	Höfe- und Mühlenwanderwege (Teil 2)
2003	Höfe- und Mühlenwanderwege (Teil 3)
2005/2006/2007	Neubeschilderung Wanderwege
ab 2007	NaturParkMarkt jährlich
2007	Nordic-Walking-Weg
2007	Neukonzeption Heilklimakurwege
2007	Errichtung Wohnmobilstellplatz
2007/2008	Modernisierung Freibad "solara"
2008	Loipenbeschilderung
2009	Arrondierung Kurpark
2009	NaturSportPark
2010-2012	Neubau "CuraVital" – Physiotherapie mit Kneipp-Well-Anlage und Kneippanlage mit Kräutergarten
2012/2013	E-Biking im Heilklima – Wegeführung mit Erlebnisinseln und Outdoor-Fitnessgeräten
2013-2015	Neubau einer barrierefreien Minigolfanlage mit Kiosk
2018-2019	Neubau des Historischen Ortszentrums - Zinzendorfplatz
2019	Downhill-Parocurs
2020	Disc-Golf-Parcours