

Schläfst Du nur, oder erlebst Du auch? Strategien für den Beherbergungsmarkt – Kernergebnisse aus dem Branchenthema 2018 (Teil 1)

Trends und Entwicklungen auf dem Beherbergungsmarkt

Wie sieht der Beherbergungsbetrieb der Zukunft aus? Dazu gibt es viele Szenarien. Ob digitalisiert, ergonomisiert, durchgestylt, ohne Personal oder sogar abgehoben im Weltraum? Klar ist: Auch in Zukunft werden Gäste schlafen wollen und dazu braucht es Unterkünfte. Die Frage ist nur, wo sie schlafen und wie die „Hüllen“ aussehen. Was werden die Gäste verlangen und die Betriebe zu leisten imstande sein?

Den „einen“ großen Trend gibt es nicht. Stattdessen hoffen die Gäste auf individuelle, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Angebote. Für das Beherbergungsgewerbe kommt es mehr denn je darauf an, sich mit klaren, trendorientierten Konzepten, am Markt darzustellen. Die Ansprüche der Gäste gehen auseinander. Deshalb steigen die Chancen für Budgetbetriebe mit gutem Preis-Leistungsverhältnis einerseits und qualitativ hochwertigen Unterkünften andererseits. Insgesamt nimmt der Anteil der Markenkonzentration auf dem Beherbergungsmarkt langsam, aber stetig zu, zulasten der nicht Marken gebundenen Betriebe.

Zukunftsfähig sind vor allem jene Betriebe, welche sich auf der Preisschiene (von Budget bis Luxus), im Themenspektrum (Design, Konzept und Zielgruppenfokus) und bei den betriebsübergreifenden Aspekten von Qualität und Professionalität eindeutig positionieren.

Wie ist das Beherbergungsgewerbe in Ostdeutschland derzeit strukturiert?

Betriebstypen

Betrachtet man die marktprägenden Betriebstypen, so gibt es in Ostdeutschland erhebliche regionale Unterschiede. Vor allem in Sachsen-Anhalt, Brandenburg und einigen Teilen Mecklenburg-Vorpommerns machen Hotels und Hotels garnis den Großteil des Angebots nach Betrieben aus. Gewerbliche und private Ferienwohnungen und -häuser prägen dagegen das Bild an der Ostseeküste von Rügen bis in die Uckermark. In Sachsen und Thüringen findet man vorwiegend Pensionen und Gasthöfe, in einigen Teilen Brandenburgs stellen die „sonstigen“ Betriebstypen – Campingplätze, Jugendherbergen, Ferienwohnungen und Kurkliniken – gemessen an der Anzahl der Betriebe das Hauptangebot, so dünn ist die Hotellerie dort besetzt.

Aus diesen Rahmenbedingungen kristallisieren sich vier Betriebstypen heraus, die den Beherbergungsmarkt der Zukunft maßgeblich prägen werden.

Budget-Beherbergungsbetriebe:

- Stringentes Prozessmanagement/Qualitätsstandards
- Hohe Effizienz in den Betriebsabläufen
- Hohe Zimmeranzahl mit standardisierter Ausstattung
- Ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis

Luxus-Beherbergungsbetriebe

- Einzigartige Erlebnisatmosphäre
- An den einzelnen Gast angepasste Serviceintensität
- Höchstwertige Ausstattung
- Top-Lage, egal ob in der Stadt oder auf dem Land

Themen- und Konzept-Beherbergungsbetriebe

- Besetzung von thematischen Nischen
- Klarer Zielgruppenfokus
- Gelebte Authentizität
- Disruption des Standards (ganz bewusst anders sein)

Ketten- bzw. Marken-Beherbergungsbetriebe

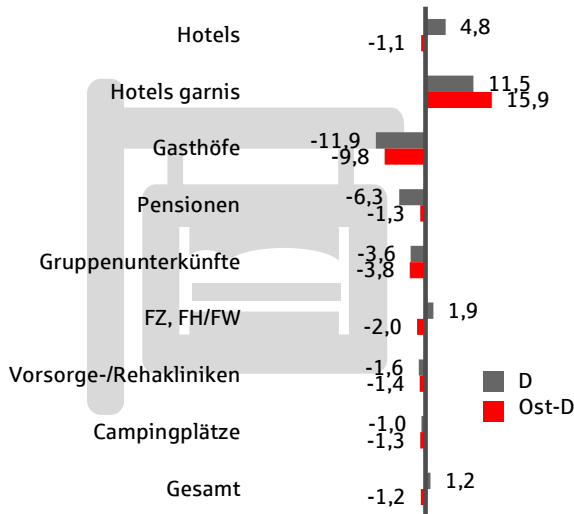
- Finanzkraft und internationale Erfahrung
- Hohes Maß an Standardisierung in den Prozessen
- Diversifizierung in den Produkten
- Kundenbindung über Markenbildung

Positionierung

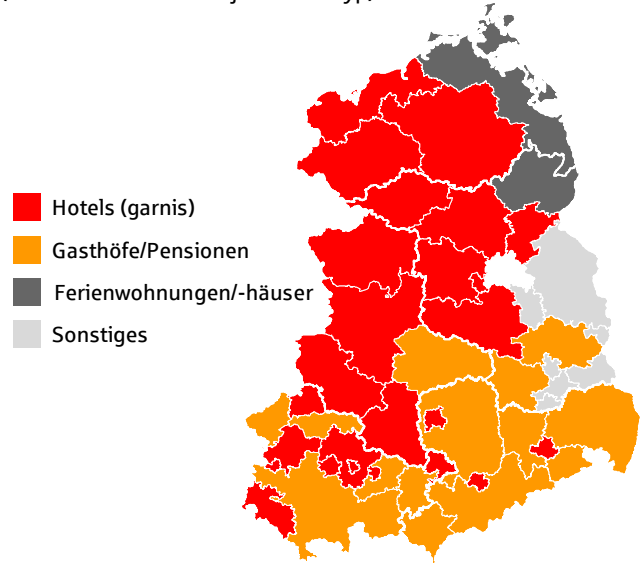
Für die Betriebe wird es künftig von entscheidender Bedeutung sein, sich thematisch oder in einem bestimmten Segment klar zu positionieren. Aktuell ist bei 63 Prozent aller ostdeutschen Beherbergungsbetriebe keine klare Einstufung möglich. Es ist nicht zu erkennen, wofür sie stehen und welche Zielgruppe sie ansprechen. In den Städten wie in den Urlaubsregionen sind viele Mittelklassebetriebe hinsichtlich ihrer Angebote weitgehend austauschbar. Dem Gast bieten solche Betriebe in der Regel einen durchschnittlichen Nutzen, aber kein spannendes Profil. Ohne herausragende Nutzenkriterien müssen sie hauptsächlich über den Preis argumentieren und verzeichnen wegen niedrigerer Raten Umsatzeinbußen.

Ausgewählte Strukturkennzahlen zum Beherbergungsmarkt in Ostdeutschland

Entwicklung Schlafgelegenheiten nach Betriebstypen 2017 ggü. 2012 (in %)



Dominierende Betriebstypen in Ostdeutschland (Basis: Anzahl Betriebe je Betriebstyp)



Ferienwohnungen/-häuser: Entwicklung der Schlafgelegenheiten auf dem gewerblichen Markt sowie auf Airbnb in Ostdeutschland



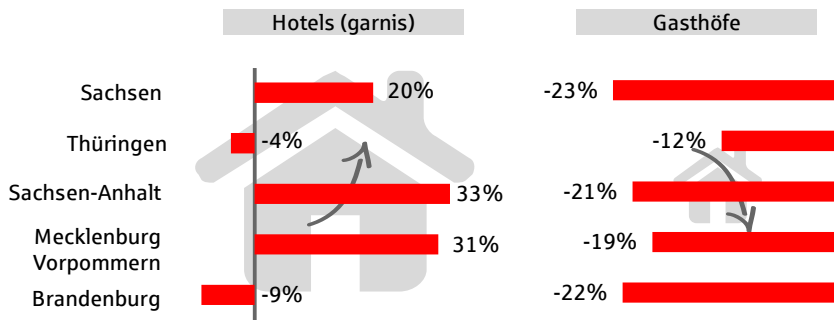
Anteil Kettenbetriebe an Betrieben



| Region | Anteil (%) |
|--------------------------------|------------|
| D | 13% |
| Ost-D | 6% |
| Leipzig | 32% |
| Potsdam | 22% |
| Dresden | 22% |
| Eisenach, Erfurt, Jena, Weimar | 18% |
| Chemnitz | 11% |

Struktur in Ost-D eher einzelbetrieblich geprägt

Entwicklung der Betriebstypen Hotels garnis und Gasthöfe 2017 ggü. 2008 in % (nach Anzahl Betten)

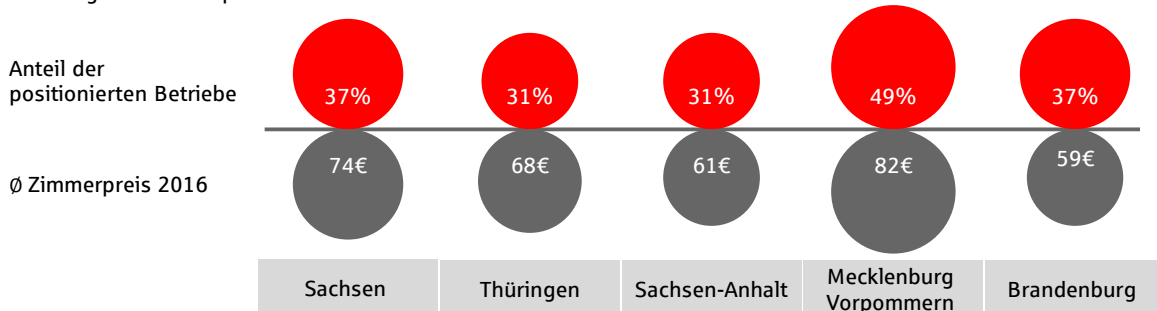


Anteil der positionierten Betriebe



63% aller Beherbergungsbetriebe in Ost-D sind nicht klar positioniert.

Positionierung und Zimmerpreise in Ostdeutschland



Quelle: dwif 2017, Daten Statistisches Bundesamt, Airbnb, STR-Global, BTG-Außerhaus-Daten

In Sachsen und Thüringen, zwei Bundesländern mit vielen kleinen Beherbergungsbetrieben wie Gasthöfen und Pensionen, liegt der Anteil der gewerblichen Betriebe ohne Positionierung bei knapp 70 Prozent. Einzig in Mecklenburg-Vorpommern punktet jede zweite Unterkunft mit einem unverwechselbaren Auftritt. Auch deshalb können hier durchschnittlich höhere Zimmerpreise aufgerufen werden als in Regionen mit weniger positionierten Betrieben.

Betriebsgröße

Das Beherbergungssegment in Ostdeutschland ist überwiegend durch kleinteilige Angebote geprägt: 84 Prozent der Betriebe verfügen nur über maximal 50 Zimmer. In Thüringen, Sachsen-Anhalt und Sachsen dominieren Gasthöfe, Pensionen, Hotel garnis und kleinere Hotels. Das gilt insbesondere für die Thüringer Rhön, das Elbe-Elster-Land und das Erzgebirge. In Mecklenburg-Vorpommern sind dagegen verhältnismäßig viele Großbetriebe mit über 100 Schlafgelegenheiten angesiedelt. Auch in den sächsischen Städten Leipzig und Dresden sind größere Betriebe zu finden.

Klassifizierung

Die größte Zahl an Beherbergungsbetrieben in Ostdeutschland ist im 2- bis 3-Sterne-Segment zu finden. Etwa zwei Drittel der Angebote bewegen sich in diesem Bereich. In Reisegebieten wie dem Elbe-Elster-Land oder der Niederlausitz werden drei Sterne nirgendwo übertroffen. Die mit Abstand meisten 4-Sterne-Betriebe sind in Vorpommern angesiedelt. In Mecklenburg-Vorpommern macht das 4-Sterne-Segment mit 15 Prozent einen prozentual zweistelligen Anteil aus. Luxus-Hotels finden sich vermehrt in den Städten und an der Küste. Drei Viertel der Betriebe des 5-Sterne-Segments liegen dort. Spitzenreiter sind Dresden, Rügen und Vorpommern. In den anderen ostdeutschen Reisegebieten sind Luxusbetriebe kaum vertreten. Jeder fünfte Beherbergungsbetrieb in Ostdeutschland kann dagegen keiner Sternekategorie zugeordnet werden.

Ketten- bzw. Markenbetriebe

Die reinen Kettenbetriebe machen in Ostdeutschland insgesamt nur knapp 6 Prozent aller Angebote aus. Weitaus stärker vertreten sind sie in den Städten. So finden sich in den thüringischen Städten 18 Prozent, in den sächsischen Städten sowie in Potsdam 22 Prozent Kettenbetriebe. An der Küste liegt der Anteil bei knapp 10 Prozent. In ganz Deutschland beläuft er sich auf

13 Prozent. Auffällig ist die deutlich stärkere Durchdringung internationaler Markenhotels in den größeren Städten im Vergleich zur Ostseeküste. Dort bestimmen neben den Individualbetrieben vor allem deutsche Kettenbetriebe das Bild.

Hotelketten schlagen zudem den Entwicklungspfad ein, künftig punktuell passende Hotelmarken auch in kleineren Städten anzusiedeln, um dort thematische Lücken zu besetzen und ihren Expansionskurs fortzusetzen. Zu erwarten ist außerdem, dass sich der Konsolidierungskampf der Ketten von den meist gesättigten Märkten in den Großstädten in mittlere und kleinere Städte verlagern wird, auch in bisher durch Einzelbetriebe geprägte ostdeutsche Städte wie Cottbus, Schwerin oder Magdeburg.

Sharing-Markt

Im Februar 2018 waren in den ostdeutschen Bundesländern 15.081 Mietangebote bei Airbnb gelistet. In Beherbergungskapazitäten ausgedrückt, sind dies 76.472 Betten. Deutschlandweit betrachtet entfallen damit nur knapp 11 Prozent der Airbnb-Kapazitäten auf Ostdeutschland. Im Vergleich zu den gewerblichen Schlafgelegenheiten (rund 20 Prozent, inklusive Camping-Angebot) fällt auf, dass sich der Airbnb-Markt in den ostdeutschen Bundesländern trotz des rasanten Anstiegs in den letzten Jahren weiterhin in der Entwicklungsphase befindet, auch bedingt durch weniger städtisch geprägte Strukturen.

Dabei ist im Sharing-Segment eine zunehmende Professionalisierung zu beobachten. Ursprünglich bestand das Angebot aus gelegentlichen Vermietungen von Privatzimmern und Wohnungen. Aktuell bestimmen ganzjährige Angebote professionell agierender Vermieter das Kerngeschäft und prägen auch das Portfolio in Ostdeutschland. In Mecklenburg-Vorpommern werden je Vermieter 3,6 Mietobjekte offeriert. Und auch in den anderen Bundesländern hat jeder Vermieter im Schnitt noch mindestens eine zweite Wohnung im Angebot. Mit Blick auf das sich ändernde Geschäftsmodell von Airbnb ist mit einem weiteren Anstieg von gewerblichen Gastgebern in allen ostdeutschen Bundesländern zu rechnen.

Detaillierte Informationen zu den Beherbergungstypen der Zukunft lesen Sie im Jahresbericht 2018 (Mehr dazu siehe www.osv-online.de/fachbereiche/tourismus)

Sparkassen-Tourismusbarometer Ostdeutschland – Ihre Ansprechpartner:

Leiter Tourismusbarometer und -monitoring:
dwif-Consulting GmbH
Karsten Heinsohn
/757 949-30
www.dwif.de
k.heinsohn@dwif.de

Auftraggeber:
Ostdeutscher Sparkassenverband
Thomas Wolber
030/20 69-18 17
www.tourismusbarometer.de
tourismusbarometer@osv-online.de