



dwif
WEGWEISEND IM TOURISMUS

Endbericht

MONITORING PRIVATVERMIETERMARKT THÜRINGEN

MONITORING PRIVATVERMIETERMARKT THÜRINGEN

ENDBERICHT

Ihre Ansprechpartner



MORITZ SPORER

Consultant
m.sporer@dwif.de
Tel. +49(0)30 / 757 94 9-0



DR. MANFRED ZEINER

Geschäftsführer
m.zeiner@dwif.de
Tel. +49(0)89 / 237 028 9-0

dwif-Consulting GmbH
Sonnenstr. 27, 80331 München
www.dwif.de

dwif-Consulting GmbH
München, im März 2019

INHALT

I.	AUSGANGSSITUATION.....	- 4 -
II.	HERANGEHENSWEISE UND ERGEBNISSE	- 5 -
	1. Erfassung der Angebotskapazitäten.....	- 5 -
	2. Hochrechnung des des Nachfragevolumens	- 6 -
	3. Vergleich des gewerblichen und privaten Beherbergungsmarktes	- 8 -

INTERNER GEBRAUCH UND BILDQUELLEN

Zur Veranschaulichung von guten Beispielen und Vorbildern werden im Bericht Fotos und Abbildungen verwendet, für die dem dwif keine Rechte zur allgemeinen Veröffentlichung vorliegen. Deshalb ist dieser Teil des Berichts ausdrücklich nur für den internen Gebrauch bestimmt. Mit Ausnahme der Fotos und Abbildungen, für die der Auftraggebende selbst oder das dwif über Bildrechte verfügen, dürfen diese nicht weitergegeben oder öffentlich publiziert werden. Die Fundstellen im Internet sind jeweils unter den Fotos und Abbildungen im Bericht vermerkt.,

I. AUSGANGSSITUATION

Ziel dieser Untersuchung ist die Quantifizierung des Privatvermietermarktes in Thüringen. Neben der Erfassung der Kapazitäten in diesem Markt soll auch das Nachfragevolumen im Jahr 2018 quantifiziert werden.

Dass diese Art des Übernachtungstourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist, steht außer Zweifel. Im Jahr 2015 belief sich der Gesamtumsatz der Übernachtungsgäste in diesem Segment in Thüringen auf 126,6 Mio. €. Schwierigkeiten treten bislang jedoch immer dann auf, wenn es darum geht, konkrete und wo immer möglich, nachprüfbare Zahlen hierzu zu ermitteln. Der Grund: Seitens des Statistischen Landesamtes werden alle Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben (≥ 10 Betten) erfasst. Angebotssegmente des Grauen Beherbergungsmarktes (z. B. Privatquartiere wie private Ferienwohnungen oder Privatzimmer) werden dagegen nicht statistisch erfasst. Ebenfalls unterliegen die Vermieter solcher Objekte oftmals nicht der Umsatzsteuererfassung, da ihre Vermietungserlöse den Schwellenwert (= Summe der umsatzsteuerpflichtigen Betriebseinnahmen) in Höhe von 17.500 Euro pro Jahr nicht übersteigen.

Dieser Herausforderung der Quantifizierung des gesamten Privatvermietermarktes stellt sich diese Untersuchung. Durch den gewählten Erhebungsansatz war es zudem möglich, die relative Bedeutung des privaten (bislang statistisch nicht erfassten) Privatvermietermarktes zu ermitteln und damit den touristischen Gesamtmarkt ein Stück weit vollständiger abzubilden, als dies bislang der Fall war.

Auf Basis dieser Ergebnisse soll ein Monitoringsystem aufgebaut werden und Entwicklungen im Verlauf von 3 Jahren dargestellt werden.

II. HERANGEHENSWEISE UND ERGEBNISSE

1. Erfassung der Angebotskapazitäten

Da über den geforderten Sachverhalt keine Daten oder Erhebungen flächendeckend vorliegen, haben wir die Betriebszahl und die angebotene Bettenkapazität im Privatvermietermarkt durch Primärerhebungen recherchiert. Folgende Datenquellen wurden im Rahmen der Recherchen herangezogen:

- Gastgeberverzeichnisse der Kommunen und von lokalen und regionalen Tourismusorganisationen
- Portale (z.B. FeWo-direkt, Best-fewo)
- dwif-interne Datenbanken (z.B. Sparkassen-Tourismusbarometer und weitere Grundlagenuntersuchungen)
- Datensammlungen im Rahmen anderer Projekte (z.B. Wirtschaftsfaktor Tourismus für Gemeinden und Regionen in Thüringen).

Insgesamt wurden für Thüringen über 15.600 Betten in Privatquartieren gezählt. Diese verteilen sich wie folgt auf die Stadt- und Landkreise:

Land-/Stadtkreis	Betten
Altenburger Land	340
Eichsfeld	750
Eisenach, Stadt	270
Erfurt, Stadt	840
Gera, Stadt	170
Gotha	920
Greiz	510
Hildburghausen	860
Ilm-Kreis	1.420
Jena, Stadt	200
Kyffhäuserkreis	450
Nordhausen	460

Saale-Holzland-Kreis	760
Saale-Orla-Kreis	1.090
Saalfeld-Rudolstadt	1.300
Schmalkalden-Meiningen	1.670
Sömmerda	250
Sonneberg	460
Suhl, Stadt	60
Unstrut-Hainich-Kreis	680
Wartburgkreis	1.350
Weimar, Stadt	370
Weimarer Land	430
Thüringen	15.610

Tab. 1: Verteilung der Bettenkapazitäten im Privatvermietermarkt in Thüringen

2. Hochrechnung des des Nachfragevolumens

Auf Basis der angebotsseitigen Recherchen wurde das Nachfragevolumen (Übernachtungen) über Hochrechnungen bestimmt. Auf Basis dieser Analysen in den Regionen werden individuelle und regionalspezifische Auslastungsquoten für die Regionen ermittelt. Die höchste Auslastungsquoten zeigen sich in den (Groß-)Städten.

Basis hierzu sind die

- genannten Recherchen zur Bettenkapazität in diesem Segment,
- intensive Analysen des individuellen Beherbergungsangebots in den Stadt-/Landkreisen,
- Hintergrundinformationen aus der Grundlagenuntersuchung „Der Ferienhausmarkt in Deutschland - Volumen und ökonomische Bedeutung“,
- Vielzahl an Wirtschaftsfaktor-Studien in Thüringen und ganz Deutschland.

Insgesamt wurden in Thüringen rund 1,64 Mio. Übernachtungen im Privatvermietermarkt im Jahr 2018 generiert. Die Übernachtungen verteilen sich wirfolgt auf die Stadt- und Landkreise:

Land-/Stadtkreis	Übernachtungen
Altenburger Land	0,035 Mio.
Eichsfeld	0,082 Mio.
Eisenach, Stadt	0,035 Mio.
Erfurt, Stadt	0,107 Mio.
Gera, Stadt	0,020 Mio.
Gotha	0,094 Mio.
Greiz	0,045 Mio.
Hildburghausen	0,101 Mio.
Ilm-Kreis	0,124 Mio.
Jena, Stadt	0,023 Mio.
Kyffhäuserkreis	0,049 Mio.
Nordhausen	0,044 Mio.
Saale-Holzland-Kreis	0,066 Mio.
Saale-Orla-Kreis	0,123 Mio.
Saalfeld-Rudolstadt	0,137 Mio.
Schmalkalden-Meiningen	0,165 Mio.
Sömmerda	0,027 Mio.
Sonneberg	0,054 Mio.
Suhl, Stadt	0,007 Mio.
Unstrut-Hainich-Kreis	0,079 Mio.
Wartburgkreis	0,123 Mio.
Weimar, Stadt	0,047 Mio.
Weimarer Land	0,053 Mio.
Thüringen	1,64 Mio.

Tab. 2: Verteilung des Übernachtungsvolumens im Privatvermietermarkt in Thüringen

3. Vergleich des gewerblichen und privaten Beherbergungsmarktes

Im Jahr 2018 wurden seitens des Thüringer Landesamtes für Statistik rund 64.000 Gästebetten und 9,9 Mio. Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben (inkl. Touristcamping) ermittelt.

Die Relationen sind durchaus beeindruckend und zeigen den Stellenwert des Privatvermietermarktes. Je Gästebett im Privatvermietermarkt entfallen in Thüringen rund 4 Gästebetten im gewerblichen Markt. Betrachtet man das Nachfragevolumen, entfallen auf eine Übernachtung in einem privat vermieteten Objekt rund 6 Übernachtungen in einem gewerblichen Betrieb.

	Gewerblicher Beherbergungsmarkt	Privater Beherbergungsmarkt
Bettenkapazität	64.000	15.600
Übernachtungen	9,9 Mio.	1,64 Mio.

Tab. 3: Vergleich des gewerblichen und privaten Beherbergungsmarktes in Thüringen