

Fewo, Sharing und Co.: Kernergebnisse aus dem Branchenthema 2019 (Teil 1)

Vor allem in den ländlich geprägten Gegenden von Westfalen-Lippe ist der Ferienwohnungsmarkt ein wichtiges Marktsegment. 29,3 Prozent der Orte und Regionen in Westfalen-Lippe bewerten Ferienwohnungen sogar als wichtigste Unterkunftsform für ihre Gäste. Weitere 65,9 Prozent sind der Meinung, dass sie das Angebot ergänzen, andere Quartiersformen aber von größerer Bedeutung sind.

In den vergangenen Jahren ist dieses Segment aufgrund neuer Entwicklungen im Vertrieb und sich wandelnder Kundenbedürfnisse stark in Bewegung gekommen: Individuelle und besondere Unterkünfte liegen im Trend, das Thema Sharing wird zum Teil hitzig diskutiert, und die Grenzen zwischen Ferienwohnungen, Sharing-Unterkünften, Hotels und Co. verschwimmen ebenso wie die der dazugehörigen Online-Plattformen. Insbesondere durch die Sharing Economy wird die Entwicklung in diesem Segment weiter vorangetrieben. Wohnungs-Sharing und die entsprechenden Plattformen bieten auch für den Tourismus in Westfalen-Lippe Chancen. Der Ferienimmobilienmarkt boomt ebenfalls. Dies ist auf die anhaltende Niedrigzinsphase und die höheren Renditeerwartungen zurückzuführen, zumal renditeorientierte Beweggründe für den Erwerb an Bedeutung gewinnen.

Bettenauslastung im Ferienwohnungssegment deutlich gestiegen

Für Westfalen-Lippe verzeichnet die amtliche Statistik im Segment Ferienhäuser/-wohnungen/-zentren 303 geöffnete Betriebe. Das entspricht 10,3 Prozent aller statistisch erfassten Beherbergungsbetriebe. Etwas mehr als zwei Drittel der Betriebe und rund 84 Prozent der Betten befinden sich allein im Sauerland, da es dort viele größere Ferienanlagen gibt.

87,2 Prozent der befragten Vermieter waren mit ihrer Belegungssituation im Jahr 2018 zufrieden. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre hat sich die Belegung bei 43,7 Prozent von ihnen verbessert, bei weiteren 47,4 Prozent ist sie immerhin unverändert. Diese Tendenz spiegelt sich in der Bettenauslastung der amtlichen Statistik im Ferienwohnungssegment wider. Die guten Belegungsquoten der Ferienwohnungsanbieter hängen auch mit der starken und längerfristigen

Nutzung dieses Segments durch berufsbedingte Aufenthalte zusammen.

Allerdings geben die offiziellen Zahlen im Ferienwohnungsmarkt nur einen Teil des tatsächlichen Angebots wieder. Denn viele Anbieter in diesem kleinteiligen Markt gehören zu den Privatvermietern mit weniger als zehn Betten und werden somit nicht von der amtlichen Statistik erfasst.

Angebote auf Sharing-Portalen bilden zum Teil den klassischen Privatvermietermarkt ab

In den letzten Jahren hat zudem das Sharing im Unterkunfts-bereich stark an Bedeutung gewonnen. Entstanden ist diese Idee in den Städten, um den eigenen Wohnraum zeitweise unterzuvermieten sowie den Gästen Insidertipps durch die lokalen Gastgeber zu liefern. Mittlerweile hat sich die Idee der Sharing-Portale weiterentwickelt. Vor allem in ländlichen Gegenden bieten die Plattformen heute vielfach auch herkömmliche Ferienwohnungen an und bilden so – auch in Westfalen-Lippe – einen Teil des klassischen Privatvermietermarktes ab. Allein zwischen Februar 2018 und Februar 2019 ist die Zahl der auf Airbnb gelisteten Angebote in Westfalen-Lippe um rund 30 Prozent gestiegen, am stärksten im Sauerland.

Starkes Nachfragewachstum, höhere Aufenthaltsdauer, geringere Saisonalität

Der Ferienwohnungsmarkt boomt. Für immer mehr Gäste, darunter auch neue Gästegruppen, gewinnt diese Unterkunftsform an Attraktivität. Im Ferienwohnungsmarkt in Westfalen-Lippe zählte die Statistik 2018 rund 560.000 Gästeankünfte und 2,23 Millionen Übernachtungen allein in Betrieben mit zehn oder mehr Betten. Hinzu kommt das nicht quantifizierbare Aufkommen aus dem Privatvermietermarkt.

Zudem ist die Nachfrage im Ferienwohnungsmarkt durch überdurchschnittliche Aufenthaltsdauern sowie eine geringere Saisonalität gekennzeichnet und leistet einen erheblichen Beitrag zur touristischen Wertschöpfung.

Luft nach oben bei der Qualität, Klassifizierungen und Gästebewertungen mit Synergien

Bei der Qualität der Ferienwohnungen in Westfalen-Lippe gibt es noch deutliches Verbesserungspotenzial. Dabei werden neu auf den Markt tretende (teilweise

externe) Anbieter sowie das Angebot auf den Sharing-Plattformen der Qualitätsentwicklung auf dem Ferienwohnungsmarkt künftig zusätzliche Dynamik verleihen. Die Befragung im Rahmen des Sparkassen-Tourismusbarmeters zeigt, dass die Gastgeber in Westfalen-Lippe durchaus bereit sind, zu investieren. Denn klar ist auch: Eine hohe Rendite lässt sich nur mit qualitativ hochwertigen Angeboten erzielen.

Die Ausstattung der meisten Ferienwohnungen in Westfalen-Lippe entspricht bereits den Gästewünschen, wobei WLAN heute zweifellos zu den wichtigsten Ausstattungsmerkmalen zählt. Ferienwohnungsgäste wollen auch gern etwas mehr Luxus als zu Hause, und zudem werden barrierefreie, allergikerfreundliche sowie rauchfreie Ferienobjekte nachgefragt. Hier hat Westfalen-Lippe durchaus noch Nachholbedarf. Während die Zahl der DTV-klassifizierten Betriebe an Bedeutung verliert, setzen viele Anbieter und Gäste seit einigen Jahren verstärkt auf Online-Bewertungen. Die Klassifizierung mit objektiven Standards und Gästebewertungen mit Informationen zu „weichen“ Faktoren wie Service und Atmosphäre ergänzen sich jedoch: Unterkunftsbetriebe, die an Qualitätsinitiativen teilnehmen, erzielen bessere Online-Bewertungen, und Top-Gästebewertungen erhöhen die Zahlungsbereitschaft. Auch die Portale werden zunehmend selbst im Bereich der Qualitätsschulung für Gastgeber aktiv. Denn die Gästeerwartungen steigen, (kostenpflichtige) Zusatzservices wie beispielsweise die Endreinigung werden vermehrt nachgefragt, in Westfalen-Lippe bisher aber noch zu selten angeboten. Daher gilt es, möglichst alle Stärken – Klassifizierung, Qualitätsoffensiven und Gästebewertungen – aktiv zu nutzen, um am Markt erfolgreich zu sein.

Familien als wichtigste Zielgruppe für Ferienwohnungen, jüngere und internationale Sharing-Gäste

Ferienwohnungen bieten ein breites Angebotsspektrum und sprechen unterschiedliche Gästegruppen mit einer ausdifferenzierten Motiv- und Bedürfnisstruktur an. Ein starker Treiber für die Wahl dieser Unterkunftsform ist der Wunsch nach Eigenständigkeit, denn anders als Hotels bietet diese mehr Flexibilität und Unabhängigkeit. Die wichtigste Zielgruppe sind Familien, für die vor allem das größere Platzangebot und auch finanzielle Aspekte eine Rolle spielen. Auch für andere Gästegruppen ist ein Urlaub in Ferienwohnungen mittlerweile attraktiv geworden. Paare ohne Kinder mieten beispielsweise Angebote mit höherem Standard und das auch gern in der Nebensaison. Zudem schätzen Reisende mit Hund die Vorteile dieser Unterkunftsform.

Schließlich greifen auch Monteure oder andere Berufspendler auf Ferienwohnungen zurück. Diese Zielgruppe ist jedoch nicht durch klassisches Marketing zu erreichen, hat jedoch auch einen immer höheren Qualitätsanspruch.

Jünger und internationaler als die klassischen Ferienwohnungsgäste ist die Airbnb-Zielgruppe: Rund 40 Prozent der Airbnb-Reisenden sind zwischen 18 und 29 Jahre alt, weitere rund 45 Prozent zwischen 30 und 49 Jahre. Und Geschäftsreisende finden bei Airbnb Aspekte vor, die Hotels zum Teil vermissen lassen, darunter die vielfältige Auswahl unterschiedlicher Unterkünfte, Gemütlichkeit, Wohlfühlfaktor und die Ausstattung für mehr Eigenständigkeit.

Weiteres Wachstum erwartet, marktgerechte Angebote erforderlich

Zunehmend entdeckt auch die Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen Ferienwohnungen als alternative Unterkunftsform. Wachstumspotenzial ist aber auch bei Gruppenreisenden und Mehr-Generationen-Urlaube sowie Haustierbesitzern und Paaren zu erkennen. Von einer dynamischen Nachfrageentwicklung ist nach wie vor insbesondere bei Sharing-Angeboten auszugehen.

Um von dieser positiven Entwicklung profitieren zu können, sind jedoch marktgerechte Angebote gefragt. Die Zukunftschancen der Vermieter in Westfalen-Lippe hängen daher auch davon ab, inwiefern es ihnen gelingt, relevante Trends aufzunehmen und ihr Angebot auf die spezifischen Bedürfnisse definierter Zielgruppen auszurichten, denn die Gäste werden anspruchsvoller und suchen verstärkt Erlebnisse mit Mehrwert. Insofern stellt die Sharing Economy das Ferienwohnungssegment einerseits vor neue Herausforderungen und setzt Maßstäbe, andererseits liefert sie wichtige Hinweise, welche Ansprüche zeitgemäße Ferienunterkünfte erfüllen müssen. Wichtige Stichworte sind in diesem Zusammenhang die klare Zielgruppenorientierung, der persönliche Kontakt zu Einheimischen sowie die Schaffung besonderer Urlaubserlebnisse.

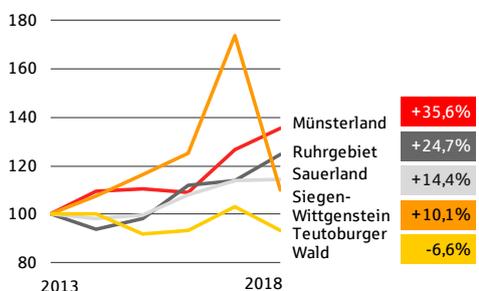
Ohnehin verschwimmen die Grenzen zwischen Hotels, Ferienwohnungen und Sharing-Angeboten zunehmend; idealerweise wird das Beste aus den jeweiligen Segmenten miteinander kombiniert, z. B. der Service und der Komfort der Hotellerie mit den Freiheiten der Ferienwohnungen und dem persönlich-individuellen Charakter der Sharing-Unterkünfte.

Sparkassen-Tourismusbarometer Westfalen-Lippe

Kurzbericht 3 | 2019



Übernachtungen in FW/FH/FZ (Index 2013 = 100)

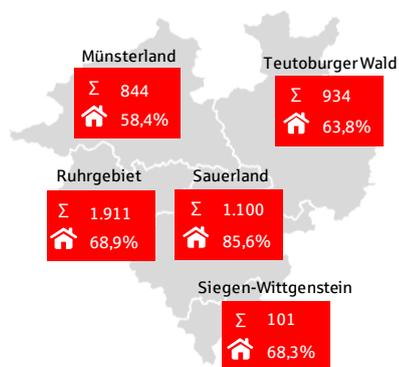


Angebot und Nachfrage in FW/FH/FZ* in Westfalen-Lippe

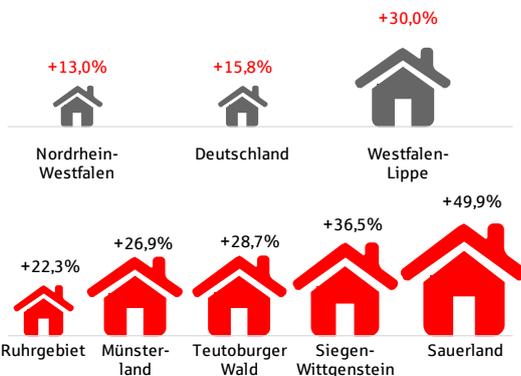
	2013	2018	2018 ggü. 2013
Ankünfte	479.798	559.556	16,6%
Übernachtungen	1.950.362	2.230.424	14,4%
Betriebe	303	303	0,0%
Betten	15.918	15.885	-0,2%
Auslastung	34,1%	39,2%	5,1%

*Ferienwohnungen/Ferienhäuser/Ferienzentren

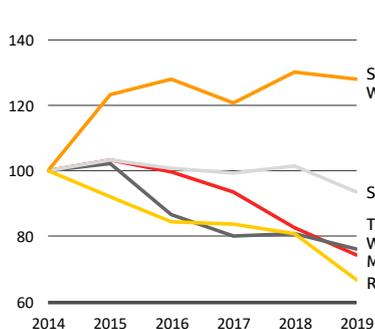
Anzahl der Active Rentals auf Airbnb sowie Anteil kompletter Wohnungen/Häuser an allen Active Rentals



Airbnb Active Rentals 2019 ggü. 2018



Entwicklung der DTV-klassifizierten Ferienwohnungen/-häuser (Index 2014 = 100)



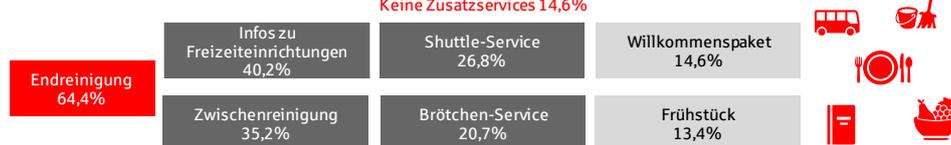
DTV-Sterne 2019 Anteil im 4- bis 5-Sterne Segment

Siegen-Wittgenstein	55	56,4%
Sauerland	644	50,6%
Teutoburger Wald	238	41,2%
Münsterland	215	50,7%
Ruhrgebiet	95	35,8%

Verteilung nach Sternekategorien in Westfalen-Lippe gesamt



Zusatzservices der Leistungsträger



Quelle dwif 2019, Daten: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Deutscher Tourismusverband Service GmbH (Stand: Januar 2019), Befragung der Leistungsträger in Westfalen-Lippe (n = 261), AirDNA

Sparkassen-Tourismusbarometer Westfalen-Lippe – Ihre Ansprechpartner:

Leiter Tourismusbarometer und -monitoring:
dwif-Consulting GmbH
Karsten Heinsohn
030/757 949-30, k.heinsohn@dwif.de
www.dwif.de

Auftraggeber:
Sparkassenverband Westfalen-Lippe
Nina Ostermann
0251/2104 – 119, n.ostermann@svwl.eu
www.svwl.eu
www.s-tourismusbarometer-wl.eu