

POTENZIALANALYSE BEHERBERGUNGSMARKT

DEUTSCHLAND

**AUTOREN:
JÜRGEN BAURMANN
SYLVIA TURTENWALD**

G.O.P. GmbH & CoKG
Hanauer Landstraße 190
60314 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0) 69 – 40 56 68 0
Fax + 49 (0) 69 – 40 56 68 66
E-Mail: info@gop-hotels.com
Internet: www.gop-hotels.com

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Fokus	3
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Die Idee	3
1.3 Fokus	4
1.4 Betrachtungszeitraum	4
1.5 Datenbasis	4
2. Inhalte der Potenzialanalyse	5
2.1 Historische Entwicklung	5
2.2 Zukunftsszenarien und Potenzialermittlung	5
2.3 Hitlisten	6
2.4 Zusammenfassung der Standorte	6
3. Methodik	7
3.1 Erhebung der vier Wachstumsraten	7
3.2 Ableitung der Markttypen	7
3.3 Ermittlung der Zukunftsprognosen	8
3.4 Die drei Szenarien zur Nachfrageentwicklung	9
3.5 Ableitung der Nachfrageentwicklung auf Basis von Markttypen	9
3.6 Ableitung des Bettenpotenziales aus den prognostizierten Übernachtungszahlen	10
3.7 Einordnung der Einzelstandorte in den Gesamtkontext	12
4. Geltungsbereich der Potenzialanalyse	13
4.1 Grundsätzliches	13
4.2 Bettenbelegung und Zimmerbelegung	13
4.3 Berücksichtigung des Preisniveaus	14
4.4 Marktsegmente und Betriebstyp	14
4.5 Potenziale durch Verdrängungseffekte	15
4.6 Angebotsinduzierte Nachfrage	15
4.7 Neue Hotelprojekte	15
5.0 Herausgeber: Die G.O.P.	16
6. Benutzungshinweise	16
6.1 Dateiformat	16
6.1 Copyright und Vervielfältigung	17
6.2 Haftungsausschluss	17

1. Ausgangslage und Fokus

1.1 Ausgangssituation

Obwohl die Hotellerie auch in Deutschland einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor darstellt, sind die über diese Branche verfügbaren Informationen sehr lückenhaft. Wir unterscheiden:

Breit angelegte Untersuchungen, bei denen die Ergebnisse dem Leser bzw. Käufer der Studie nur in Form von gemittelten Werten zugänglich gemacht werden und deren Aussagekraft bzw. Anwendbarkeit auf Einzelstandorte damit stark eingeschränkt ist.

Marktberichte zu historisch erzielten Preisen und Belegungsraten in ausgewählten Hotelbetrieben, meistens konzentriert auf deutsche und europäische Metropolen, deren Datenbasis zu schmal ist, um den Anspruch der statistischen Signifikanz erheben zu können.

Publikationen wie beispielsweise zu den Top 200 Betrieben in Deutschland, die, sofern die auf freiwilliger Basis erhobenen Eingabedaten korrekt sind, hervorragendes Zahlenmaterial bieten, aber jeweils nur eine Momentaufnahme darstellen und zudem keine Aussagen zur zukünftigen Entwicklung treffen.

1.2 Die Idee

Was fehlt, aber als Grundlage von Marktbeobachtungen oder gar Investitionsentscheidungen unabdingbar ist, sind

- a) Langfristbetrachtungen
- b) Breit angelegte Untersuchungen mit detaillierten und qualifizierten Prognosen zur zukünftigen Entwicklung

Diese Lücke schließt die G.O.P. mit der vorliegenden Untersuchung. Die Studie ist mit mehr als 1.500 Seiten und rund 1.200 Abbildungen das wahrscheinlich umfangreichste, detaillierteste und möglicherweise auch aussagekräftigste Dokument, das zum deutschen Beherbergungsmarkt erarbeitet wurde.

1.3 Fokus

Fokus der vorliegenden Untersuchung sind einerseits deutsche Städte, die mehr als 100.000 Übernachtungen pro Jahr generieren und über mindestens 50.000 Einwohner verfügen. Erweitert wurde die Untersuchung um Fremdenverkehrsdestinationen, die zwar meist deutlich weniger als 50.000 Einwohner zählen, aber eine überragende touristische Bedeutung haben. Als Auswahlkriterium wurde bei dieser Kategorie die Schwelle von 700.000 Übernachtungen p.a. festgelegt. Insgesamt 158 Standorte erfüllten diese Kriterien.

1.4 Betrachtungszeitraum

Untersucht wurden die Jahreswerte des Zeitraumes 1992 bis einschließlich 2002. Die Jahresergebnisse 2003 sind erst im späten Frühjahr 2004 verfügbar. Ein jährliches Update der Potenzialanalyse ist geplant. Die vorläufigen Zwischenergebnisse des Jahres 2003 fanden in unseren Nachfrageprognosen Berücksichtigung, die sich insgesamt auf den Zeitraum von 2003 bis 2007 erstrecken.

1.5 Datenbasis

Datenbasis waren zum einen die von den statistischen Landesämtern aufgrund der offiziellen Meldestatistik erhobenen Übernachtungszahlen für gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit mehr als 8 Betten, Daten des statistischen Bundesamtes und Informationen aus den Datenbanken der G.O.P.

Leichte Unschärfen bei der Analyse ergaben sich in den Jahren 1992 und 1994 in ostdeutschen Kommunen, da an Einzelstandorten Gemeindegebietsreformen erfolgten, die zu Verschiebungen bei der Abgrenzung der Gebietseinheiten führten, und die Angleichung der ostdeutschen Statistik an westdeutsche Standards. Die Werte ab 1993 sind bei diesen Orten daher nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

2. Inhalte der Potenzialanalyse

2.1 Historische Entwicklung

Die Daten wurden für jeden der 158 Einzelstandorte über 10 Jahre erhoben und werden im Rahmen der Studie einzeln ausgewiesen:

In grafischer Form wurden für jeden individuellen Standort die folgenden Daten aufbereitet:

- a) Entwicklung der Anzahl von Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben p.a.
- b) Entwicklung des Bettenangebotes in gewerblichen Beherbergungsbetrieben p.a.
- c) Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie Bettenauslastung
- d) Entwicklung der prozentualen Bettenauslastung (rechnerischer Wert)
- e) Veränderung der Übernachtungsnachfrage und des Bettenangebots zum Vorjahr

Als statistische bzw. rechnerische Werte wurden erhoben und ausgewertet:

- f) Bevölkerungszahlen 2002
- g) Anzahl Beherbergungsbetriebe 2002
- h) Bettendichte (Beherbergungsbetten pro 1000 Einwohner)
- i) Fremdenverkehrsintensität (Übernachtungen pro 1000 Einwohner)
- j) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Einjahresbereich
- k) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Dreijahresbereich
- l) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Fünfjahresbereich
- m) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Zehnjahresbereich

2.2 Zukunftsszenarien und Potenzialermittlung

Für jeden Einzelstandort wurden, basierend auf der im Kapitel „Methodik“ näher erläuterten Marktcharakteristik, Prognosen entwickelt zur zukünftigen Übernachtungsentwicklung im Zeitraum 2003 bis 2007. Die individuellen Entwicklungsprognosen münden in 3 Grafiken:

- Entwicklung der Übernachtungszahlen: realistische Szenarios
- Entwicklung der Übernachtungszahlen: optimistische Szenarios
- Entwicklung der Übernachtungszahlen: vorsichtige Szenarios

Abgeleitet aus den Nachfrageprognosen wurden auf Basis eines im Kapitel „Methodik“ näher erläuterten Verfahrens die zukünftigen Bettenpotenziale für die Jahre 2003 bis 2007 einzeln ausgewiesen und in der

- Grafik der Entwicklung des zukünftigen Bettenpotenzials für die Jahre 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 in drei Szenarien pro Einzelstandort

dargestellt.

2.3 Hitlisten

Als Zusammenfassung der Ergebnisse wurden für den Schnell-Leser so genannte Hitlisten entwickelt. Hierbei wurden die wichtigsten Ergebnisse nach unterschiedlichen Kriterien sortiert:

- Hitliste Angebotswachstum
- Hitliste Anzahl Betriebe
- Hitliste Bettenauslastung
- Hitliste Bettendichte
- Hitliste Bettenpotenzial
- Hitliste Bettenzahl
- Hitliste Fremdenverkehrsintensität
- Hitliste Markttyp
- Hitliste Nachfragewachstum
- Hitliste Übernachtungszahlen

Zudem wurden Listen erstellt, die die Standorte alphabetisch sowie nach Einwohnerzahl sortiert ausweisen.

2.4 Zusammenfassung der Standorte

Bezogen auf den Gesamtmarkt, d.h. die Summe aller 158 Standorte, wurden graphisch umgesetzt:

- a) Entwicklung der Anzahl von Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben p.a.
- b) Entwicklung des Bettenangebotes in gewerblichen Beherbergungsbetrieben p.a.
- c) Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie Bettenauslastung

- d) Entwicklung der prozentualen Bettenauslastung (rechnerischer Wert)
- e) Veränderung der Übernachtungsnachfrage und des Bettenangebots zum Vorjahr

Als statistische bzw. rechnerische Werte wurden erhoben und grafisch dargestellt

- f) Bevölkerungszahl 2002
- g) Anzahl Beherbergungsbetriebe 2002
- h) Bettendichte (Beherbergungsbetten pro 1000 Einwohner)
- i) Fremdenverkehrsintensität (Übernachtungen pro 1000 Einwohner)
- j) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Einjahresbereich
- k) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Dreijahresbereich
- l) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Fünfjahresbereich
- m) prozentuale Veränderung von Angebot und Nachfrage im Zehnjahresbereich

3. Methodik

3.1 Erhebung der vier Wachstumsraten

Pro Standort wurden zunächst vier Veränderungsrate der Nachfrage errechnet:

- Die Veränderungsrate der Übernachtungsnachfrage im Zeitraum 1992 bis 2002 (10 Jahre = 10J)
- Die Veränderungsrate der Übernachtungsnachfrage im Zeitraum 1997 bis 2002 (5 Jahre = 5J)
- Die Veränderungsrate der Übernachtungsnachfrage im Zeitraum 1999 bis 2002 (3 Jahre = 3J)
- Die Veränderungsrate der Übernachtungsnachfrage im Zeitraum 2001 bis 2002 (1 Jahre = 1J)

3.2 Ableitung der Markttypen

Im zweiten Schritt wurde aufgrund der Veränderungsrate der Nachfrage der Markt in insgesamt 16 Markttypen unterschieden

Gruppe	10 Jahre	5 Jahre	3 Jahre	1 Jahr
Gruppe I	10J > 0	5J > 0	3J > 0	1J > 0
Gruppe II	10J > 0	5J > 0	3J > 0	1J < 0
Gruppe III	10J > 0	5J > 0	3J < 0	1J > 0
Gruppe IV	10J > 0	5J > 0	3J < 0	1J < 0
Gruppe V	10J > 0	5J < 0	3J > 0	1J > 0
Gruppe VI	10J > 0	5J < 0	3J > 0	1J < 0
Gruppe VII	10J > 0	5J < 0	3J < 0	1J > 0
Gruppe VIII	10J > 0	5J < 0	3J < 0	1J < 0
Gruppe IX	10J < 0	5J > 0	3J > 0	1J > 0
Gruppe X	10J < 0	5J > 0	3J > 0	1J < 0
Gruppe XI	10J < 0	5J > 0	3J < 0	1J > 0
Gruppe XII	10J < 0	5J > 0	3J < 0	1J < 0
Gruppe XIII	10J < 0	5J < 0	3J > 0	1J > 0
Gruppe XIV	10J < 0	5J < 0	3J > 0	1J < 0
Gruppe XV	10J < 0	5J < 0	3J < 0	1J > 0
Gruppe XVI	10J < 0	5J < 0	3J < 0	1J < 0

Anmerkung: < 0 bedeutet die Nachfrageentwicklung war im Analysezeitraum negativ
> 0 bedeutet die Nachfrage ist im Betrachtungszeitraum gestiegen.

3.3 Ermittlung der Zukunftsprognosen

Es ist erkennbar, dass jeder Markttypus eigene Gesetzmäßigkeiten hat, die eine angepasste Vorgehensweise bei der Ermittlung der zukünftigen Übernachtungsentwicklung bedingen.

- Bei Gruppe I finden wir z.B. einen auf allen Zeitebenen wachsenden Markt vor. Die Wachstumsprognose kann guten Gewissens positiv ausfallen.
- Die Gruppe XVI ist hingegen charakterisiert durch Märkte mit auf allen Zeitebenen rückläufigen Übernachtungszahlen. Eine Fortschreibung der negativen Entwicklung ist, sofern nicht klar erkennbare Sondereinflüsse vorliegen, zwingend.
- Bei Gruppe II ist beispielsweise lediglich der Einjahresbereich negativ. Es liegt nahe, hier keine strukturellen Schwächen, sondern vielmehr kurzfristige konjunkturelle Sondereinflüsse zu unterstellen und den negativen Trend des letzten Jahres nicht über den Prognosezeitraum der nächsten 5 Jahre fortzuschreiben.

- Bei Gruppe XI ist zwar die 10-Jahresbetrachtung negativ, aber im 5-, 3- und 1-Jahreszeitraum finden wir positive Werte vor. Hier ist somit eine Trendumkehr im Betrachtungszeitraum erkennbar. Eine positive Prognose erscheint trotz der langfristig sinkenden Nachfrage gerechtfertigt.

3.4 Die drei Szenarien zur Nachfrageentwicklung

Die Prognosen der Übernachtungsentwicklung pro Standort wurden in folgenden 3 Szenarien ermittelt: VORSICHTIG, REALISTISCH und OPTIMISTISCH. Die Unterschiede zwischen den Szenarien waren weder in Prozentwerten noch in absoluten Zahlen festgeschrieben. Je höhere Schwankungsbreiten die jährlichen Übernachtungszahlen in der Vergangenheit vielmehr aufwiesen, umso ausgeprägter sind die Differenzen zwischen den Szenarien. Wurde andererseits ein extrem stabiler Markt mit nur geringfügigen Schwankungen der jährlichen Nachfrage im Analysezeitraum vorgefunden, so waren auch die Unterschiede zwischen den Szenarien prozentual und in absoluten Zahlen eher gering.

3.5 Ableitung der Nachfrageentwicklung auf Basis von Markttypen

Für jeden der unter 3.2. ausgewiesenen Markttypen wurden charakteristische Formeln zur Prognose der zukünftigen Marktentwicklung abgeleitet.

Die Ermittlung des zukünftigen Marktwachstums erfolgte im Wesentlichen über eine Gewichtung der vier Wachstumsfaktoren der Vergangenheitsnachfrage. Im Regelfall wurden 40% der durchschnittlichen Wachstumsraten des 10-jährigen Wachstums, 30% des 5-jährigen Wachstums, 20% des 3-jährigen Wachstums und 10% des einjährigen Wachstums im Rahmen des realistischen Szenarios unterstellt.

Bei sehr vielen Märkten waren beispielsweise starke Rückgänge nach einer Belegungsspitze im Jahr 2000 erkennbar. Verfügten diese Märkte zuvor über kontinuierliche Wachstumsquoten, wurden neben den Folgen des 11. Septembers konjunkturelle Sondereinflüsse unterstellt. Die Negativentwicklung wurde dann kurzfristig fortgeschrieben, um daraufhin wieder in einer positiven Entwicklung zu münden. Im optimistischen Szenario erfolgte die Erholung erheblich schneller als im vorsichtigen, wo oftmals erst im Jahr 2006 wieder Steigerungen der Übernachtungsnachfrage gegenüber dem Vorjahr prognostiziert wurden.

Basierend auf der Marktkenntnis und den Datenbanken der G.O.P. wurde spezifischen Entwicklungen an Einzelstandorten durch Modifikationen Rechnung getragen.

Alle Standorte eines gewissen Markttypus haben damit eine durchgängige Formel zur Ermittlung des zukünftigen Wachstums. Die G.O.P. hat nur dort „manuell“ nachtariert, wo offensichtliche Sondereinflüsse das Bild verfälschten. Beispiele hierfür sind zum einen Kassel, wo die documenta in 2002 mit ihrem überdurchschnittlich hohen punktuellen Übernachtungsaufkommen nicht als Grundlage eines Trends gesehen werden kann. Ein anderes Beispiel ist der Ort Medebach, wo die geringe Bettenzahl, aber auch die Übernachtungszahl, sich durch die Eröffnung der Clubanlage GRAN DORADO sprunghaft erhöhte. In Leipzig wiederum begann die 10-Jahresentwicklung auf einem so niedrigen Ausgangsniveau, dass die dann zu verzeichnenden exorbitanten Wachstumsraten nicht in dieser Höhe fortgeschrieben werden konnten.

Bei großen Märkten mit stabiler Langfristentwicklung, aber dramatischen Entwicklungen im Kurzfristbereich (München, Frankfurt) wurde zudem unterstellt, dass konjunkturelle Einflüsse und Einbrüche im internationalen Tourismus zu Sondereffekten geführt haben. Für diese Märkte, in der Regel mit einem sehr hohen Anteil an ausländischen Touristen am Gesamtgästaufkommen, wurde eine schnellere und deutlichere Markterholung prognostiziert als bei konventionellen Vertretern dieses Markttypus.

3.6 Ableitung des Bettenpotenziales aus den prognostizierten Übernachtungszahlen

In einem weiteren Schritt wurde die prognostizierte Marktentwicklung in das Potenzial zusätzlicher Betten umgerechnet. Es wurde auf Basis von Erfahrungswerten hierbei unterstellt, dass die Wirtschaftlichkeit neuer Kapazitäten in Städten erst bei einer prozentualen Bettenauslastung von 41% gegeben ist. Gehen wir davon aus, dass bei Neubauten alle Zimmer als Doppelzimmer eingerichtet sind und unterstellen wir zudem, dass 25% aller Zimmer mit mehr als einer Person belegt sind, so entspricht 41% Bettenauslastung einer Zimmerbelegung von 65,6%. Es besteht Übereinstimmung unter den Hotelexperten, dass sich bei 65,6% durchschnittlicher jährlicher Zimmerauslastung ein konventionelles Neubauhotel deutlich oberhalb seiner Gewinnschwelle bewegen sollte.

Ein Beispiel soll die Ermittlung des Bettenpotenzials verdeutlichen. Unterstellen wir für einen Markt eine Zunahme der Übernachtungen um 25.000, so entspricht dies pro Tag 68,49 Übernachtungen. Dividieren wir diese Zahl durch die definierte Bettenauslastung von 41%, so ergeben sich 163 neue Betten als zusätzliches Bettenpotenzial.

Lag in einem Markt die durchschnittliche Bettenauslastung unter 41%, so wurde die prognostizierte Nachfrage erst dann in neue Betten umgerechnet, wenn der Gesamtmarkt die Auslastungsschwelle von 41% überschritt.

Beispiel (siehe Tabelle): Verfügt ein Markt über 10.000 Betten und eine Bettenauslastung von 37%, so werden p.a. 1.350.500 Übernachtungen getätigt. Bei einer 41%igen Sollauslastung würden jedoch 1.496.500 Übernachtungen benötigt, also 10,8% mehr. Das prognostizierte Nachfragewachstum wurde ergo erst dann in neue Betten umgerechnet, wenn der Gesamtmarkt eine Auslastungsquote von 41% Auslastung bzw. mindestens 1.496.500 Übernachtungen p.a. erzielt.

	IST	SOLL
Anzahl Betten	10.000	10.000
Öffnungstage	365	365
Auslastung	37%	41%
Übernachtungen	1.350.500	1.496.500
Soll	1.496.500	
./ Ist	1.350.500	
Differenz	146.000	

Konnte umgekehrt an einem Standort in der Vergangenheit bereits eine Bettenbelegung von im Durchschnitt über 41% erzielt werden, so wurden die über 41% hinausgehenden Übernachtungen direkt in Bettenpotenzial umgerechnet (siehe Tabelle). Das bedeutet, dass an diesem Standort bereits unter den derzeitigen Rahmenbedingungen neue Potenziale existent sind, die nicht erst durch zukünftige Entwicklungen, sondern schon durch die aktuell hohe Auslastung bedingt sind.

	IST	SOLL
Anzahl Betten	10.000	10.000
Öffnungstage	365	365
Auslastung	45%	41%
Übernachtungen	1.642.500	1.496.500
Ist	1.642.500	
./ Soll	1.496.500	
Differenz	146.000	
pro Tag	400	
./ 41%	976	
Bettenpotential	976	

In Ferienregionen, in Seebädern und in Kurorten ist für die Ermittlung des Bettenpotenzials die Bettenauslastung von 41% nicht anwendbar, da hier in der Regel höhere Doppelbelegungsfaktoren vorgefunden werden. In dieser Kategorie wurde daher unterstellt, dass in 65% der Fälle ein Zimmer mit zwei statt mit einer Person belegt ist. Eine Zimmerauslastung von 65,45% entspricht hier einer Bettenauslastung von 54% (siehe Beispiel). In den Fremdenverkehrsdestinationen wurde also Bettenpotenzial erst dann unterstellt, wenn die Auslastungsquote der vorhandenen Betriebe über 54% lag. Außerdem wurden die Bettenpotenziale rechnerisch ermittelt, indem die zusätzlichen Übernachtungen durch 54% statt 41% dividiert wurden.

	Stadthotel	Ferienhotel
Anzahl Zimmer	150	150
Anzahl Betten	300	300
Öffnungstage	365	365
Bettenauslastung	41,00%	54,00%
Übernachtungen	44.895	59.130
Doppelbelegungsfaktor	1,25	1,65
Verkaufte Zimmer	35.916	35.836
Zimmerbelegung	65,60%	65,45%

3.7 Einordnung der Einzelstandorte in den Gesamtkontext

Das Deckblatt einer jeden Standortanalyse beinhaltet Aussagen zur Qualität der Bettenauslastung und der Marktgröße. Hier wurden folgende Bewertungsschemata zu Grunde gelegt:

Durchschnittliche jährliche Bettenauslastung in %		
	Ferien- und Kurorte	Städte
Sehr hoch	Ab 58%	Ab 44%
Hoch	54% bis 57,9%	41% bis 43,9%
Mittelhoch	50% bis 53,9%	38% bis 40,9%
Niedrig	46% bis 49,9%	35% bis 37,9%
Sehr niedrig	kleiner 46%	Kleiner 46%

Die Auslastungsquoten wurden in der Bewertung bewusst hoch angesetzt. Damit sollte sichergestellt werden, dass nicht ungerechtfertigter Weise Potenziale an Standorten ausgewiesen werden, die de facto über keine Potenziale verfügen

Einordnung der Marktgröße anhand der in 2002 generierten Übernachtungszahlen	
Sehr groß	mehr als 964.000 Übernachtungen
Groß	Mehr als 637.000 Übernachtungen
Mittelgroß	Mehr als 297.000 Übernachtungen
Klein	Mehr als 151.578 Übernachtungen
Sehr klein	Weniger

Für letztere Grafik wurden die 158 Standorte in 6 gleich große Gruppen eingeteilt.

4. Geltungsbereich der Potenzialanalyse

4.1 Grundsätzliches

Die vorliegende Studie ist die möglicherweise umfangreichste und detaillierteste Langzeitbetrachtung des deutschen Beherbergungsmarktes. Sie ist jedoch bei anstehenden Investitionsentscheidungen kein Ersatz für eine detaillierte, auf den Mikrostandort, die Planung und den Betreiber abgestimmte Standort-, Markt- und Wettbewerbsanalyse. Sie ist vielmehr ein erster Filter, um sich ausführlich über Angebot, Nachfrage und deren Entwicklung sowie die Auslastungsquoten eines Marktes zu informieren. Sie ist zudem ein hervorragendes Tool, um Standorte miteinander in ihrer jeweiligen Leistung zu vergleichen.

Warum wurde mit Bettenbelegung gerechnet und nicht mit Zimmerbelegung, warum wurde neben der Auslastung nicht auch das Preisniveau mit berücksichtigt, warum wurde keine segmentbezogene Betrachtung durchgeführt? Auf diese Fragen soll im Folgenden eingegangen werden.

4.2 Bettenbelegung und Zimmerbelegung

Die Hotellerie rechnet heute vorwiegend mit der Zahl der verkauften Zimmer und entsprechend der prozentualen Zimmerauslastung. Diesem Umstand haben die statistischen Landesämter, die auf Basis der verkauften Betten (Übernachtungen) und der prozentualen Bettenauslastung Daten erheben und aufbereiten, in Deutschland bislang noch nicht Rechnung getragen. Eine zukünftige Umstellung der Statistik ist angedacht. Da diese Studie jedoch den Charakter einer Langzeituntersuchung haben und Vergleiche ermöglichen soll, musste aus diesem Grund zwingend auf in den historischen Daten erhobenen verkauften Betten zurückgegriffen werden.

4.3 Berücksichtigung des Preisniveaus

Der Erfolg eines Hotels setzt sich aus den Faktoren Menge und Preis zusammen. Im konkreten Fall heißen diese Belegung und Durchschnittszimmerpreis. Es wird immer wieder der Versuch unternommen, die von den Hoteliers nicht publizierten, real erzielten Preise, die sich von den in Preislisten veröffentlichten dramatisch unterscheiden können, flächenmäßig zu erheben und zur Grundlage von Untersuchungen zu machen. Oft sind diese Untersuchungen nicht repräsentativ, da zu wenig Betriebe an der Untersuchung teilnehmen oder die Ergebnisse breitflächiger Untersuchungen werden der Öffentlichkeit aus Datenschutzgründen nicht detailliert zugänglich gemacht.

Insofern hat sich die vorhandene Untersuchung auf eine rein quantitative Untersuchung konzentriert. Kann anhand der Einzeluntersuchungen eine Destination identifiziert werden, die für eine Hotelneuan siedlung qualifiziert erscheint, so ist eine umfangreiche Befragung der lokalen Hotellerie im Rahmen einer detaillierten Markt-, Standort- und Wettbewerbsanalyse ohnehin unumgänglich. Diese Studie fungiert somit nur als erster Filter für eine mögliche Neuan siedlung von Beherbergungsbetrieben.

4.4 Marktsegmente und Betriebstyp

Diese Potenzialstudie versteht sich als quantitative Analyse. Weder wurden die Preisniveaus der individuellen Märkte erhoben, noch wurden die Betrachtungen bezogen auf Beherbergungstypen (Hotel, Hotel Garni, Gasthof, Pension etc.) oder Hotelklassen (1-5 Sterne) durchgeführt. Derartige Untersuchungen müssen detaillierten Standort-, Markt- und Wettbewerbsanalysen vorbehalten bleiben. Sie hätten den Rahmen der vorliegenden Untersuchung eindeutig gesprengt.

Anders als z.B. in der Schweiz und in Österreich sind die Daten der statistischen Landesämter in Deutschland zudem nicht nach Hotelklassen verfügbar. Die hiesige Statistik unterscheidet zwar zwischen Betriebstypen, d.h. Pensionen, Gasthöfen, Hotel Garnis, Kurkliniken und Erholungsheimen etc., aber sie unterscheidet nicht nach Hotelklassen bzw. Hotelsternen.

Die vorliegende Untersuchung weist insofern nur generelle Bettenpotenziale aus und ist somit keine segmentbezogene oder betriebstypbezogene Analyse. Im Rahmen von Detailuntersuchungen muss ermittelt werden, in welchem Segment und mit welcher Betriebskonzeption diese Potenziale optimal umgesetzt werden können.

4.5 Potenziale durch Verdrängungseffekte

Oft sind neue Beherbergungskapazitäten auch dadurch gerechtfertigt, dass der vorhandene Wettbewerb in seinem Angebot nicht mehr als zeitgemäß empfunden wird. Die Erhebung von Wachstumspotenzialen durch derartige Verdrängungseffekte ist ebenfalls nur im Rahmen von standortspezifischen Detailuntersuchungen zu ermitteln. Dies bedingt eine detaillierte Besichtigung, Analyse und Bewertung des relevanten Wettbewerbes unter den Gesichtspunkten bauliche Qualität, Standort, Service, Management u.v.a.m. Diese Recherchen hätten den Rahmen der vorliegenden Untersuchung gesprengt.

4.6 Angebotsinduzierte Nachfrage

Bettenpotenziale leiten sich in der Regel aus Nachfrageüberhängen ab. In seltenen Fällen fehlt jedoch auch ein spezifisches Produkt am Standort und die Erhöhung des Übernachtungsaufkommens, welches einen Betrieb rechtfertigt, wird erst durch seine Realisierung generiert. Insbesondere Nischenprodukte generieren diese so genannte „angebotsinduzierte Nachfrage“.

Die aus diesem Phänomen erwachsenden Übernachtungspotenziale können ohne Kenntnis der genauen Produktidee und Hotelkonzeption nicht bewertet werden und können daher auch nicht Gegenstand dieser Untersuchung sein.

4.7 Neue Hotelprojekte

Derzeit werden in unterschiedlichen Publikationen neue Hotelprojekte der Öffentlichkeit vorgestellt und die drohende Überbauung einzelner Hotelmärkte angemahnt. Unzweifelhaft entwickeln die Projektentwickler und Grundstücksbesitzer in Deutschland enorme Kreativität, die durch die Übersättigung der Büromärkte weg brechenden Geschäftspotenziale mit der Entwicklung anderer Gewerbeimmobilien zu kompensieren und oft wurde hier die bislang geschmähte Hotelimmobilie entdeckt.

Die Auflistungen der Hotelprojekte mit ihren bedrohlich anmutenden neuen Zimmerpotenzialen sind jedoch mit größter Vorsicht zu genießen, denn derzeit ist nicht nur die Finanzierung eines Hotelprojektes nur mit größten Schwierigkeiten zu erlangen, sondern auch die Vermietung eines Hotelprojektes als zwingende Voraussetzung für seine Realisierung in einer sehr defensiven und zunehmend konzentrierten Betreiberlandschaft nur sehr schwer umsetzbar. Selbst in bereits der Presse mit Eröffnungstermin vorgestellte Hotelvorhaben in deutschen Metropolen werden derzeit „geschoben“ oder sogar komplett abgesagt.

Die G.O.P. erhebt diese zukünftigen Wettbewerber Standort bezogen im Rahmen ihrer Studien und weiß insofern, dass die Realisierungschancen der Projekte sich förmlich von Tag zu Tag massiv verändern können.

Da diese Studie jedoch nicht nur eine kurzfristige Gültigkeit besitzen soll, wurde bewusst darauf verzichtet zu herauszufinden, inwieweit die ausgewiesenen Bettenpotenziale nicht schon durch projektierte oder geplante Neubauten absorbiert wurden.

5.0 Herausgeber: Die G.O.P.

Die G.O.P. (www.gop-hotels.com) ist eine spezialisierte Unternehmensberatung, die sich auf die Entwicklung, die Vermietung und den Verkauf von 4 und 5 Sterne Hotels in Europa konzentriert hat. Ihr Sitz ist in Frankfurt am Main, sie ist in der Form einer GmbH & Co. KG gesellschaftsrechtlich organisiert. Neben dieser Studie hat sie sich durch eine Fülle von Fachbeiträgen und Publikationen einen Namen in der Branche gemacht.

6. Benutzungshinweise

6.1 Dateiformat

Die Potenzialanalyse erhalten Sie als CD-Version. Auf dieser CD befinden sich sowohl Erläuterungen zur Methodik, zur Zielsetzung und zur Datengrundlage als auch die Auswertungen der 158 Standorte und die Hitlisten.

Alle Dateien sind als Adobe pdf-Dateien gespeichert und können sowohl auf PC`s als auch auf Macintosh-Rechnern aufgerufen und ausgedruckt werden.

Zur leichteren Lesbarkeit und Interpretierbarkeit sind die Standortgrafiken mit kurzen Erläuterungstexten versehen.

Zur Anzeige der Dateien ist die Software Adobe Acrobat Reader erforderlich. Sofern diese noch nicht auf Ihrem Computer installiert ist, können Sie das Programm kostenfrei über den folgenden Internet-Link (<http://www.adobe.de/products/acrobat/readstep2.html>) herunterladen. Bitte beachten Sie hierbei die Nutzungsbedingungen der Software-Hersteller.

6.1 Copyright und Vervielfältigung

Das Copyright für die Potenzialanalyse liegt bei der G.O.P. GmbH & Co. KG. Die Dokumente sind mit dem Namen des Käufers personalisiert. Die Vervielfältigung und Veröffentlichung ist auch auszugsweise nur mit vorheriger Zustimmung der Herausgeber erlaubt.

6.2 Haftungsausschluss

Nachdruck, Vervielfältigung und elektronische Speicherung sind ohne Genehmigung und Angabe der Quelle nicht gestattet. Sämtliche Informationen wurden sorgfältig recherchiert und nach bestem Wissen geprüft. Es wird keine Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Die Haftung ist ausgeschlossen.