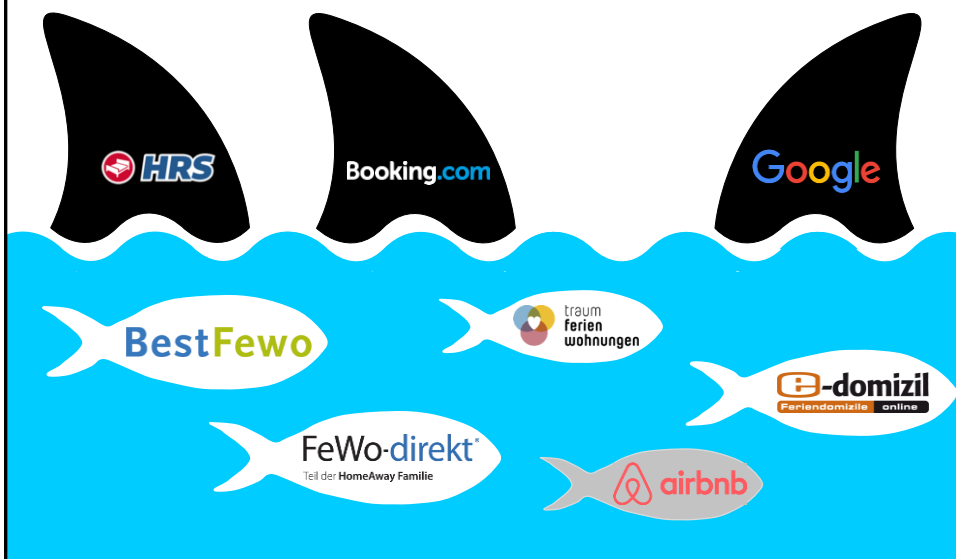


Zurück in die Zukunft – Der Ferien- wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein

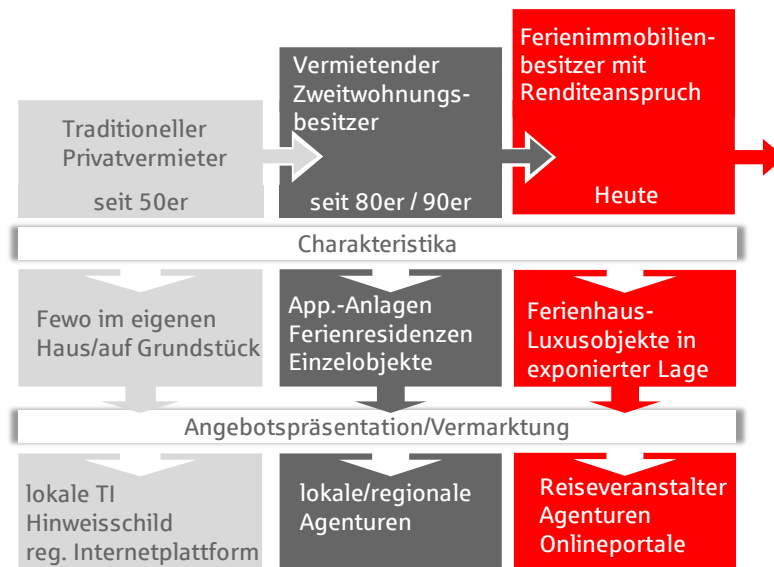
Dr. Mathias Feige, dwif-Consulting GmbH



Die großen Plattformen entdecken den
Ferienwohnungsmarkt!



Blick 2008 – vor der Bankenkrise...



Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2008

dwif
consulting



Kurzer Blick auf den Markt

Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

dwif
consulting

Beachtliches Volumen – große Bedeutung für SH!

Ferienwohnungsmarkt 2015

- 🏠 **184.000** Betten
- 🏠 **19 Mio.** Übernachtungen
- 🏠 **50%** aller SH-Übernachtungen in Ferienwohnungen/-häusern

 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

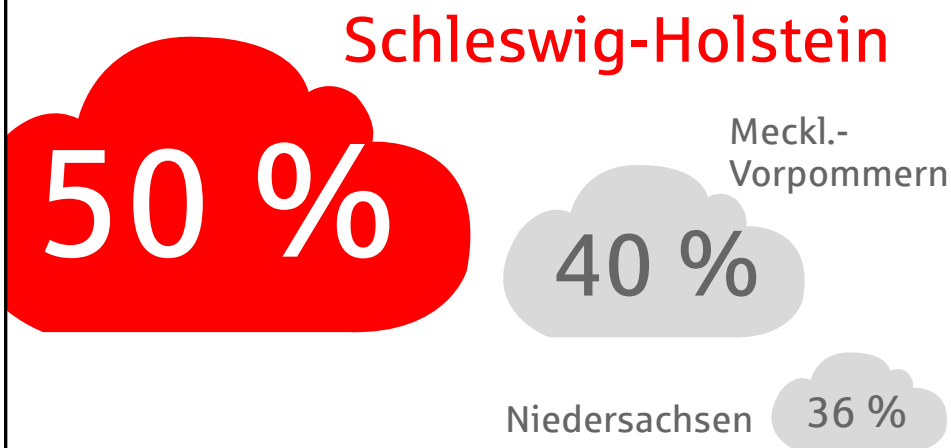
 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016, *Daten: Statistik Nord, ** Kapazitätsmonitor SH
Bild: R. Klink/Fotolia

dwif
consulting

SH beim Fewo-Markt Spitzenreiter

Anteil der ÜN in Fewo/FH an allen ÜN (ohne Camping)



Quelle: dwif 2016, Daten: Statistische Landesämter, Kapazitätsmonitor SH, FeWo-direkt

 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

dwif
consulting

Starker Wirtschaftsfaktor Ferienwohnungen/-häuser SH!

Bruttoumsatz:
1,58 Mrd. Euro

1/3 aller SH-Umsätze
im Beherbergungssektor

Marktsegmentierung unscharf



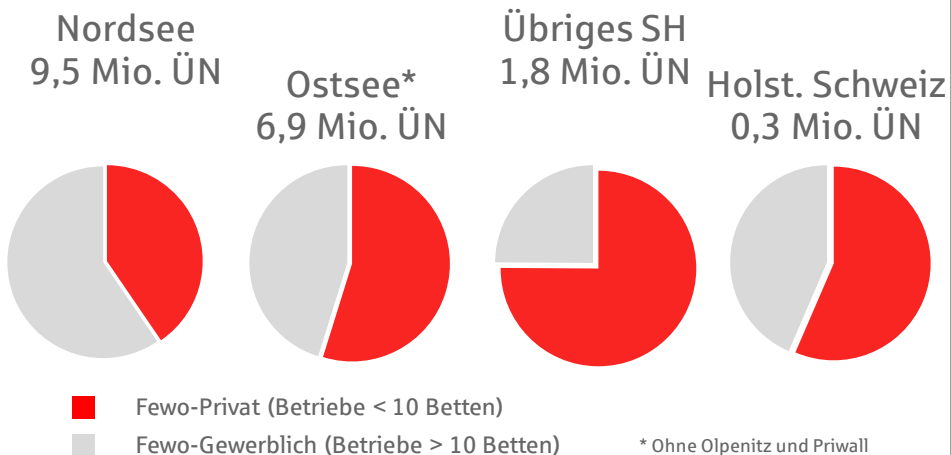
49 % der ÜN
in Betrieben <10 Betten



51 % der ÜN
in Betrieben ≥10 Betten

Wie sieht es in den Regionen aus?

Übernachtungen in Fewos/FH absolut und Verteilung in % 2013



Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016, Daten: Kapazitätsmonitor SH

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

dwif
consulting

Aber:
Amtliche Statistik kann die
tatsächliche Entwicklung
nur in Teilen widerspiegeln!

Finanzgruppe

Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

dwif
consulting



Wachstumstreiber Nachfrage nach Ferienimmobilien

 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

dwif
consulting

Einflüsse auf den Ferienimmobilienmarkt



Begriffe verschwimmen: Privatquartier, Ferienwohnung, Freizeitwohnsitz, gewerblich, nicht-gewerblich

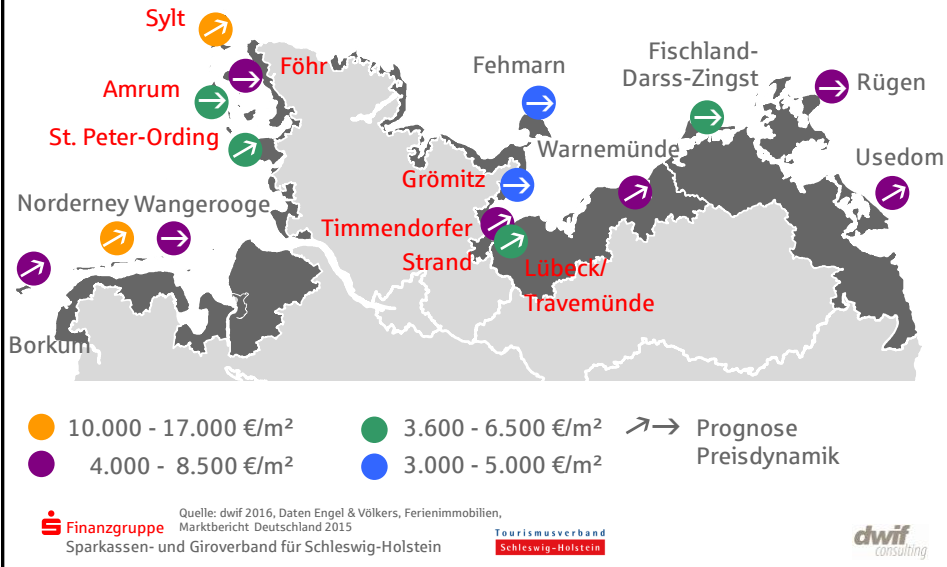
 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

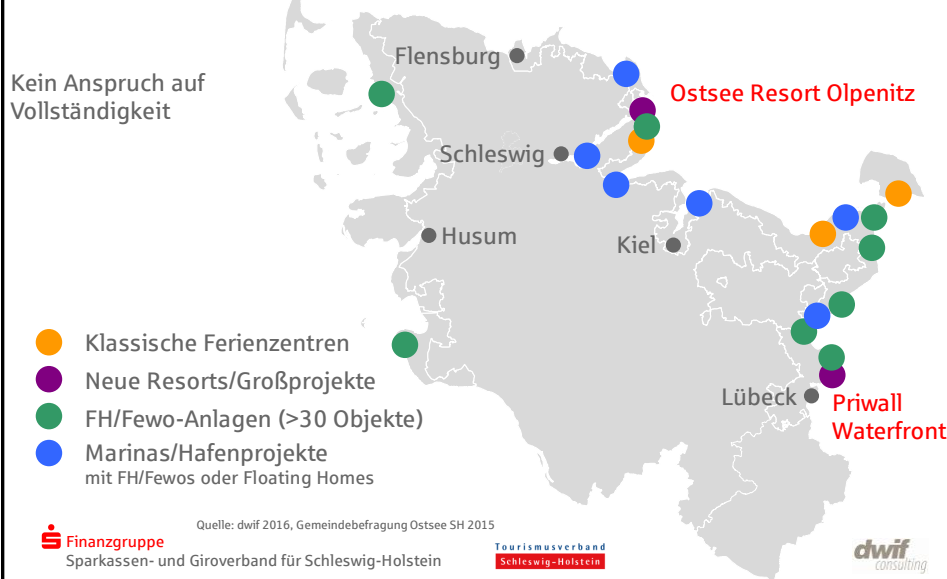
Quelle: dwif 2016

dwif
consulting

Preisvergleich Küstenregion: Überall Entwicklungsdruck!



Hauptentwicklungszentren an der Ostsee



Im Bau: Priwall Waterfront Travemünde



Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

Bilder: www.priwall-waterfront.de,
www.competitiononline.com

dwif
consulting

Im Bau: OstseeResort Olpenitz



Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

Bilder: www.sterntaucher-olpenitz.de,
www.traum-ferienwohnungen.de

dwif
consulting

Trends und Chancen und weitere Beispiele

- Wohnen am Wasser, in der Marina Wackerballig
- Import skandinavischer Ferienhaus-Kultur
- Ländlicher Raum/Binnenland: Entwicklungschance Authentizität
- Städte: Unterkünfte bei Airbnb; vom Ferienhaus in Kiel bis zum Vintage-Loft in Lübeck



Die Zeichen stehen
weiterhin auf
Wachstum!

Entwicklung regional differenziert steuern ...

Inseln und Küsten:

Monitoring von Kapazitäten und Ferienimmobilienpreisen



Städte:

Sharing Economy als Bereicherung und Innovationsfeld zulassen



Ländlicher Raum/ Binnenland:

Entwicklungsspielräume zur Aufwertung des ländlichen Raumes aktiv gestalten



Grundvoraussetzung: aktive, strategische, regionale und kommunale Planung und Gestaltung

 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016

dwif
consulting



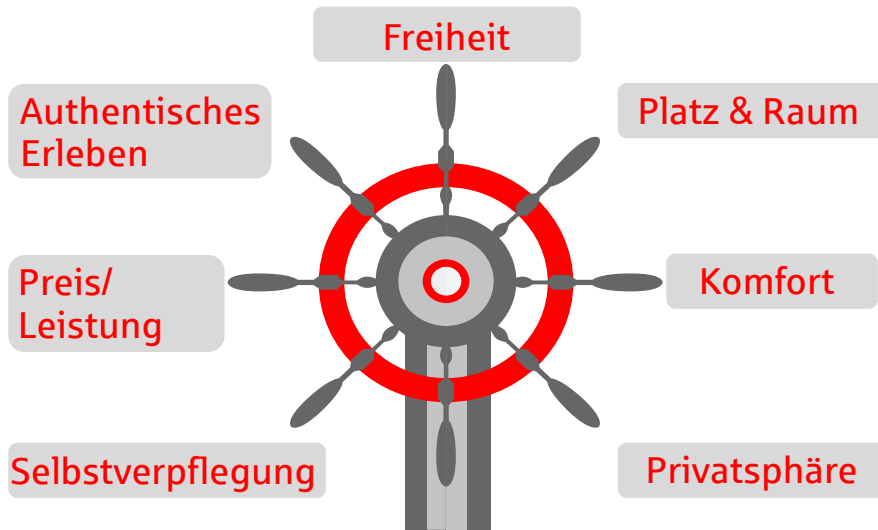
Was will eigentlich der Gast?

 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

dwif
consulting

Gründe für einen Ferienhausurlaub



Finanzgruppe

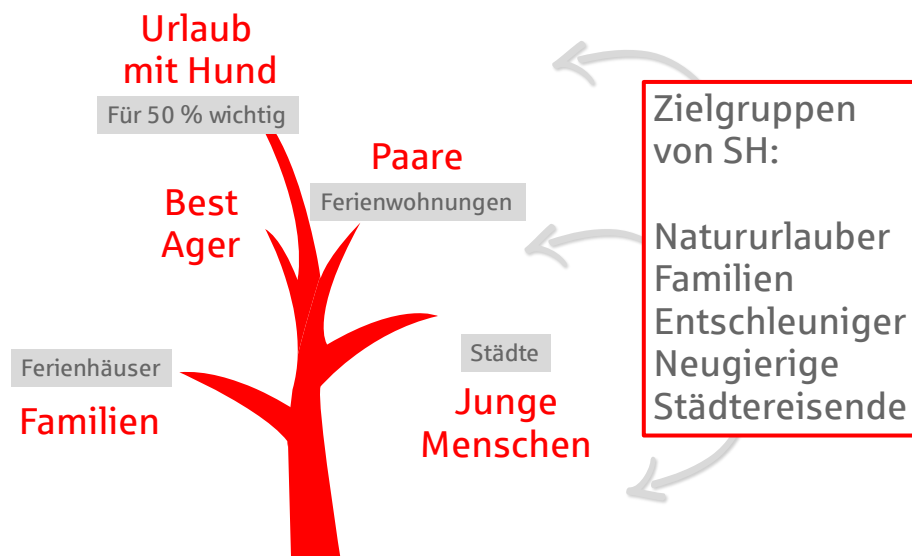
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

Quelle: Perspektive Ferienhausurlaub 2016, Deutscher Ferienhausverband e. V. 2016

dwif
consulting

Der Ferienwohnungsgast von heute



Finanzgruppe

Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016

dwif
consulting

Entscheidungsquellen für die Fewo-Auswahl



Gästewunsch: Erlebnis mit **Mehrwert** Kamin & Co.





Exklusive
Onlinebefragung der
Vermieter, gefördert durch
das Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit, Verkehr und Technologie
des Landes Schleswig-Holstein

Was ist die Antwort der Vermieter?

 Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 Tourismusverband
Schleswig-Holstein

 dwif
consulting

78% aller Vermieter
haben in den letzten
fünf Jahren in ihr
Ferienobjekt **investiert.**

 Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016, Online-Vermieterbefragung

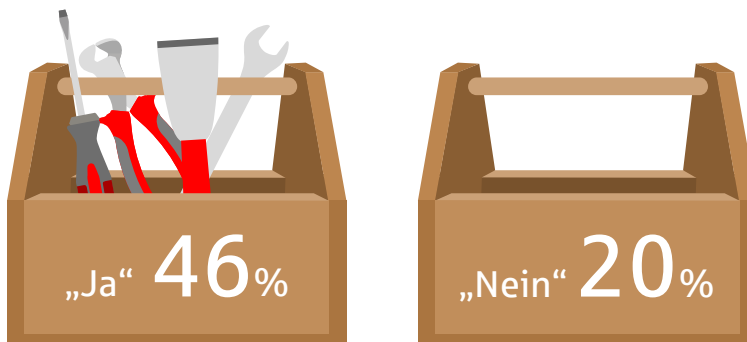
 Tourismusverband
Schleswig-Holstein

 SH
Schleswig-Holstein
Das echte Nordien

 dwif
consulting

Weitere Investitionsbereitschaft vorhanden

Planen Sie in den nächsten 5 Jahren Investitionen?



Quelle: dwif 2016, Online-Vermieterbefragung

Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

SH
Schleswig-Holstein
Das norddeutsche Meer

dwif
consulting

Designkontor

Schleswig-Holstein: Sichtbarer Erfolg

Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

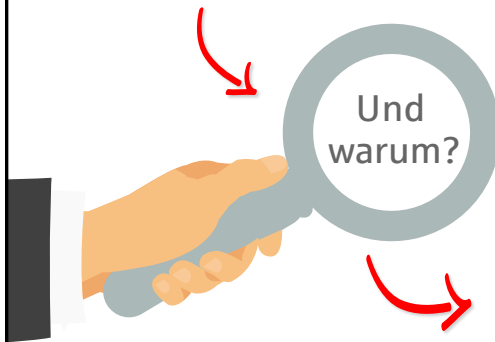
Quelle: dwif 2016, Online-Vermieterbefragung

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

dwif
consulting

Generationenablöse

<4% der Befragten wollen das Vermietungs-
geschäft in den nächsten 5 Jahren aufgeben



- 1 Alter
- 2 keine Lust mehr
- 3 fehlende Rentabilität

Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016, Online-Vermieterbefragung

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

SH
Schleswig-Holstein
Der norddeutsche Raum

dwif
consulting

Die nächste Vermieter-Generation aus SH

Ich will mit Neu-
investoren mithalten
und neue Professionali-
tät umsetzen!



Markt-
anpasser

Ich will meine
Zeit mit den Gästen
verbringen und nicht
am Computer.



„resistente“
traditionelle
Vermieter

Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

dwif
consulting

Die neuen „Investoren“ und „Vermieter“ machen vieles anders

In: Großprojekten, Küstenorten etc.

Rendite
Profivermietung
4 bis 5-Sterne-Segment

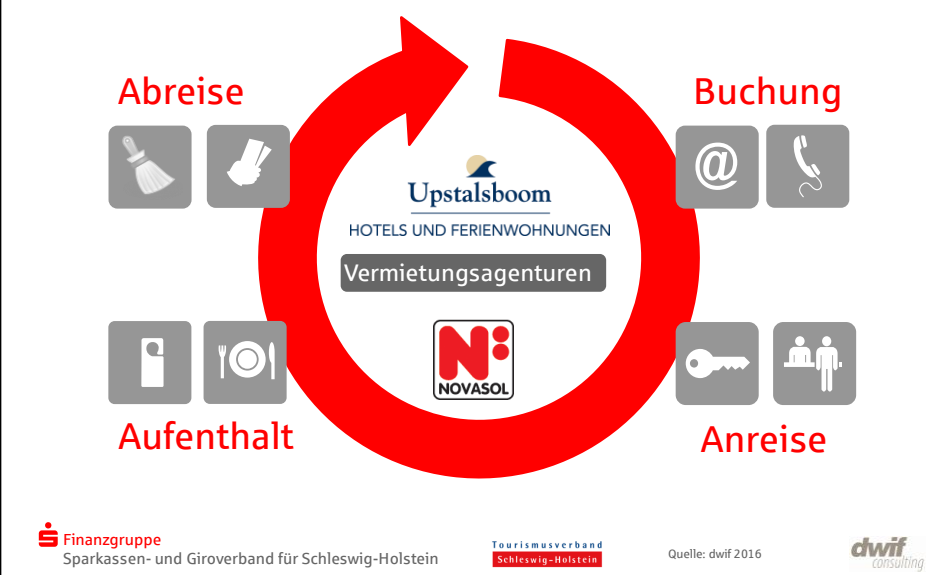
Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Tourismusverband
Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016
Bild: S. Nievens/Fotolia

dwif
consulting

Aufschwung von Full-Service-Anbietern



„Privat“-Vermieter: Ganzheitliche Konzepte



Quelle: dwif 2016

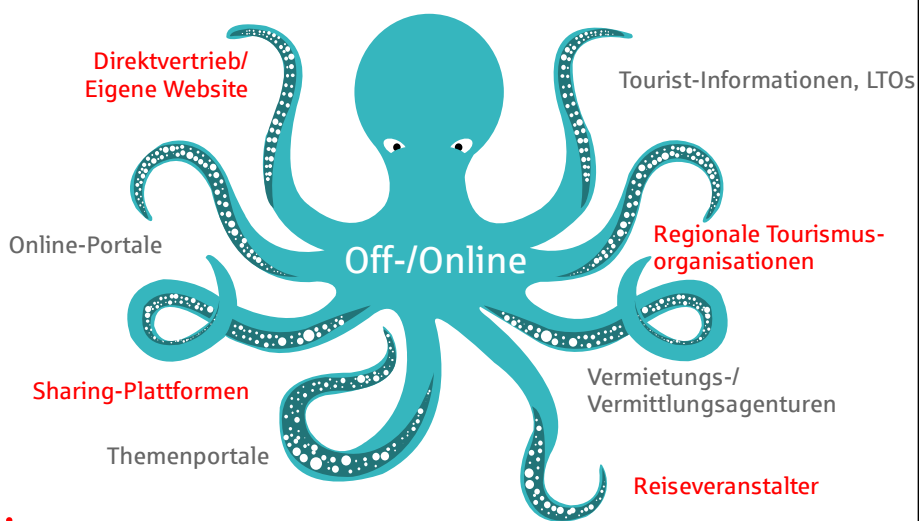


Entwicklungstreiber Vertrieb

Zukunft:
„**Okay, Google:** Ich möchte
ab 15. Juni für eine Woche
in ein Hotel an der
Ostküste Korsikas.“

(www.20min.ch)

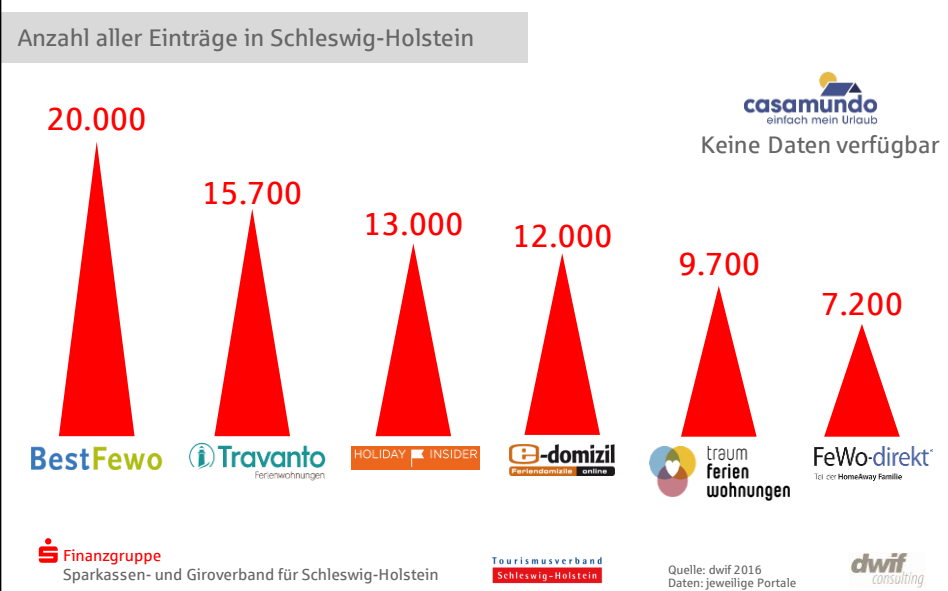
Multipler Vertriebsmix wird zum Vermieteralltag



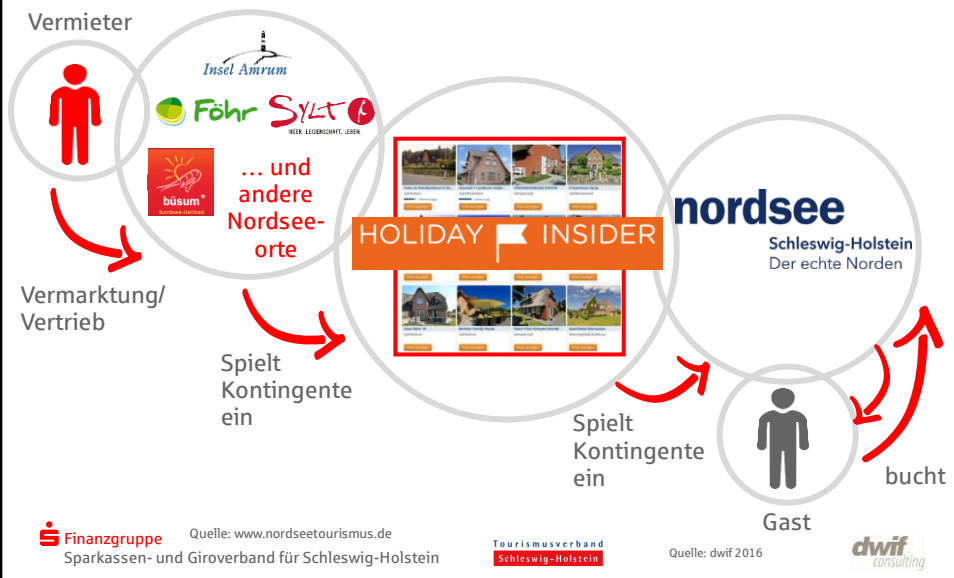
Vertrieb: Online-Portale führend



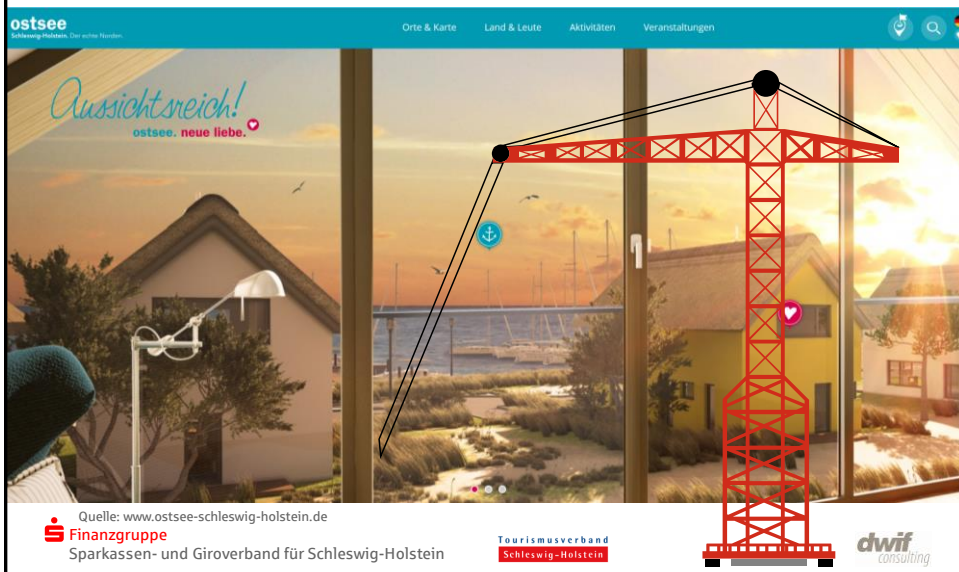
Kampf der Portale um Marktanteile



Nordsee-Tourismus-Service GmbH: Modellregion bei Holiday-Insider



Ostsee-Holstein-Tourismus e. V.: Auf dem Weg



Binnenland: Vertrieb über Orte und LTOs

LTO Grünes Binnenland: Vermarktung über **Youtube- Videos**



Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

**Tourismusverband
Schleswig-Holstein**

dwif
consulting

Herzogtum Lauenburg: Nutzung starker Partner

INFORMIEREN | URLAUBSORTE | ÜBERNACHTEN | SERVICE

herzogtum lauenburg

casamundo
einfach mein Urlaub

BestFewo

ankommen

STÄDTE /
URLAUBSREGIONEN

Startseite / Übernachten

Quelle: www.herzogtum-lauenburg.de

ÜBERNACHTEN IM HERZOGTUM

Finanzgruppe
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

**Tourismusverband
Schleswig-Holstein**

dwif
consulting

Und was bringt die Zukunft?

Das ist nicht klar absehbar!

Die Fäden zusammenhalten

Die Orte als
**Partner auf
Augenhöhe**

Steuern und nicht
gesteuert werden!

Es ist kein Königsweg erkennbar, aber...

Vermieter einbinden

Kontingente bündeln

Den Markt beobachten

Vertriebsscout sein

Richtige Partner finden und bedienen

 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016

dwif
consulting

Vorschlag: Gründung landesweiter Expertenkreis Vertrieb

Was?

Vertriebsscouting

Wer?

TMOs + LTO(-Sprecher) + TASH
+ DEHOGA + IHKn + Vertriebs-
spezialisten + ...

Koordination

Clustermanagement ?

 **Finanzgruppe**
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

 **Tourismusverband**
Schleswig-Holstein

Quelle: dwif 2016

dwif
consulting



Zentrale Aufgabe: Vertrieb nicht aus der Hand geben!

Neues Miteinander



Fazit: Den Überblick behalten

Treiber: Immobiliennachfrage und Vertrieb.

Alle: Relevanz erkennen, Strategien entwickeln!

Die Segmente verschwimmen.

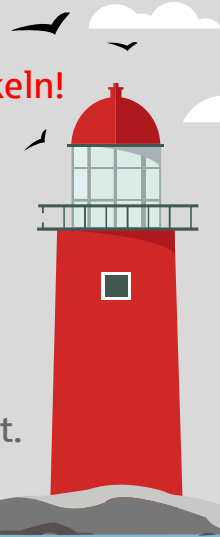
Land: Mengen- und Strukturmonitoring!

Global Player erschließen den kleinteiligen Fewo-Markt.

TMO+LTO: die Oberhand behalten!

Qualität wird immer vielschichtiger definiert.

Vermieter: Ganzheitliche Qualität!



Quelle: dwif 2016