

Der deutsche Hotelmarkt im 1. Halbjahr 2011

Das 1. Halbjahr 2011 zeigt einen kontinuierlichen Aufwärtstrend des deutschen Hotelmarktes. Die Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels in Gesamtdeutschland konnten einen Anstieg des RevPAR (Ertrag pro verfügbarem Zimmer) von 5,5 % auf EUR 61,46 verzeichnen. Dieser Zuwachs resultiert sowohl aus einer Zunahme der Zimmerbelegung (+2,5 %) als auch des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises (+2,9 %). An Sekundärstandorten gelegene Betriebe konnten den höchsten RevPAR-Anstieg von rund 8,8 % verbuchen, bedingt durch eine Steigerung der Belegung (+3,6 %) und des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises (+5 %). Den geringsten RevPAR-Zuwachs (+2,1 %) verzeichneten Flughafenhotels, was durch einen nur geringen Anstieg der Belegung um rund 0,4 % und des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um rund 1,7 % zu begründen ist. Die Stadthotels liegen mit einem RevPAR von EUR 65,98 (+5,4 %) leicht über dem Gesamtdurchschnitt der untersuchten Hotels in Deutschland.

Im Hinblick auf die Hotels in der Preiskategorie von über EUR 120 konnte ein RevPAR-Zuwachs von rund 6,8 % auf EUR 108,04 erfasst werden, dicht gefolgt von den Hotels mit einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis zwischen EUR 55 und EUR 80 (+6 %) auf EUR 50,70. Die Betriebe in der Preiskategorie zwischen EUR 80 und EUR 120 verbuchten einen RevPAR-Anstieg von rund 5 % auf EUR 73,02, während die Hotels mit einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von unter EUR 55 den geringsten RevPAR-Anstieg von 4,1 % auf EUR 27,41 verzeichneten.

PRIMÄRSTANDORTE

Die nachfolgende Grafik stellt die kumulierte RevPAR-Entwicklung an den Primärstandorten im ersten Halbjahr 2011 gegenüber dem Vorjahreszeitraum dar:



Bei den Primärstandorten konnte sich München mit einem RevPAR von EUR 77,39 erneut den ersten Rang sichern. Auf Platz zwei befand sich, ebenso unverändert im Vergleich zum Vorjahr, die Stadt Frankfurt. Hamburg, Köln und Düsseldorf stiegen jeweils um einen Platz nach oben auf Platz drei (Hamburg), vier (Köln) und fünf (Düsseldorf). Berlin hingegen fiel mit einem RevPAR von EUR 69,56 von Rang drei auf den sechsten und somit letzten Platz.

Die Städte Düsseldorf (+26,4 %), Hamburg (+11,1 %) und Köln (+10,1 %) konnten zweistellige RevPAR-Steigerungen verzeichnen. In Düsseldorf stiegen sowohl der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis auf EUR 115,74 (+18 %) als auch die Zimmerbelegung um rund 7,1 %, wodurch ein RevPAR von EUR 72,80 verbucht werden konnte. Die positive Entwicklung in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt ist unter anderem auf den Eurovision Song Contest und die Messe Interpack, welche im Dreijahresturnus stattfindet, zurückzuführen. Köln konnte unter anderem durch die Einweihung des Kölschfestes (nach Vorbild des Oktoberfestes) zur Karnevalszeit einen leichten Belegungszuwachs (+2,9 %)

verbuchen und durch eine Erhöhung des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises auf EUR 113,74 (+7 %) einen RevPAR-Zuwachs von 10,1 % verzeichnen. Hamburg, eine der dynamischsten Wachstumsstädte Deutschlands, feierte im Mai seinen 822. Hafengeburtstag. Dieses Ereignis und, laut Hamburg-Tourismus vor allem auch das positive Bild, das die Weltausstellung 2010 in Shanghai (Städtepartnerschaft mit Hamburg) von Hamburg vermittelte, sorgten unter anderem für einen Belegungszuwachs von 6,2 %.

München verzeichnete als einziger Primärstandort einen RevPAR-Rückgang auf EUR 77,39 (-1 %), der auf einen verringerten durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von EUR 108,85 (-2,8 %) zurückzuführen ist. Ein Grund hierfür ist, dass im Jahr 2010 eine der besucherstärksten Messen Münchens, die BAUMA, stattfand und die Stadt München somit einen überdurchschnittlich hohen RevPAR-Zuwachs verbuchen konnte, welcher im 1. Halbjahr 2011 nicht mehr erreicht werden konnte.

SEKUNDÄRSTANDORTE

Bei den Sekundärstandorten nahm Baden-Baden mit einem RevPAR von EUR 76,22 erneut den ersten Platz ein. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden konnte trotz eines leicht gesunkenen RevPAR von EUR 63,45 (-1,7 %) ebenfalls den zweiten Rang halten. Bremen (-2,1 %) hingegen musste den dritten Platz an Hannover (+11,3 %) abgeben. Trotz einer RevPAR-Zunahme von 7 % auf EUR 34,38 konnte Potsdam nicht aufholen und nahm weiterhin den 14. und somit letzten Rang ein.

Die Städte Mainz, Baden-Baden und Hannover konnten einen signifikanten RevPAR-Anstieg verzeichnen (+18,2 %, +14,1 % und 11,3 %). In Baden-Baden waren sowohl die viertägige Tagung der *Süddeutschen Orthopäden* und das fünftägige IEEE Intelligent Vehicles Symposium 2011 als auch ein um rund 9,1 % gestiegener Netto-Zimmerpreis für die signifikante RevPAR-Zunahme verantwortlich. Hannover hingegen konnte neben einem Netto-Zimmerpreisanstieg von rund 6,9 %, der unter anderem auf die Messe Ligna 2011 mit rund 90.000 Besuchern zurückzuführen ist, eine um rund 4,1 % gestiegene Belegung verbuchen und verzeichnete somit einen RevPAR-Zuwachs von rund 11,3 %.

Einen auffällig hohen RevPAR-Rückgang musste neben Bremen (-2,1 %), Essen (-3,4 %) und Wiesbaden (-1,7 %) vor allem Leipzig (-11,8 %) aufgrund von Rückgängen der Belegung und Netto-Zimmerpreise verbuchen. Insbesondere Essen verzeichnete starke Belegungsrückgänge (-8,5 %), da die Stadt durch ihren Status als europäische Kulturhauptstadt 2010 im Vorjahr überragende Ergebnisse im Hinblick auf die Belegung erzielte. Noch unerfreulicher waren die Ergebnisse für die Hotellerie in Leipzig, wo ein Belegungsrückgang von 9,6 % verbucht werden musste. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass zahlreiche Messen, wie zum Beispiel die AMI, turnusbedingt in diesem Jahr nicht stattfanden.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung der kumulierten Hotelkennzahlen in ausgesuchten deutschen Städten von Januar 2011 bis Juni 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Diese Stichprobe basiert auf Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie:

Hotelkategorie/ Stadt	Zimmerbelegung (%)			Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis (€)			RevPAR (€)		
	2011	2010	Ver. %	2011	2010	Ver. %	2011	2010	Ver. %
Deutschland gesamt	63,5	61,9	+2,5	96,79	94,02	+2,9	61,46	58,24	+5,5
Stadthotels	64,9	63,3	+2,5	101,66	98,84	+2,9	65,98	62,58	+5,4
Flughafenhotels	68,3	68,1	+0,4	103,22	101,51	+1,7	70,50	69,08	+2,1
Hotels an Sekundärstandorten	56,2	54,2	+3,6	72,85	69,41	+5,0	40,94	37,64	+8,8
ARR									
Über €120 ¹⁾	64,7	63,4	+2,1	166,99	159,56	+4,7	108,04	101,15	+6,8
Von €80 bis €120 ¹⁾	65,4	64,3	+1,7	111,65	108,09	+3,3	73,05	69,51	+5,0
Von €55 bis €80 ¹⁾	65,3	63,2	+3,4	77,64	75,73	+2,5	50,70	47,84	+6,0
Unter €55 ¹⁾	55,5	54,2	+2,4	49,38	48,58	+1,6	27,41	26,33	+4,1
Primärstandorte									
Berlin	69,4	69,1	+0,5	100,23	98,48	+1,8	69,56	68,00	+2,3
Düsseldorf	62,9	58,7	+7,1	115,74	98,06	+18,0	72,80	57,59	+26,4
Frankfurt	65,0	65,6	-0,9	116,83	114,12	+2,4	75,94	74,83	+1,5
Hamburg	70,9	66,8	+6,2	106,33	101,67	+4,6	75,39	67,89	+11,1
Köln	65,4	63,6	+2,9	113,74	106,30	+7,0	74,39	67,55	+10,1
München	71,1	69,8	+1,9	108,85	112,00	-2,8	77,39	78,14	-1,0
Sekundärstandorte									
Baden-Baden	53,8	51,5	+4,5	141,68	129,86	+9,1	76,22	66,83	+14,1
Bremen	63,3	63,3	+0,0	95,96	98,09	-2,2	60,74	62,07	-2,1
Dortmund	67,4	65,6	+2,8	67,72	67,43	+0,4	45,64	44,21	+3,2
Dresden	63,8	60,8	+5,0	83,35	81,33	+2,5	53,18	49,41	+7,6
Essen	59,5	65,0	-8,5	98,51	93,31	+5,6	58,61	60,68	-3,4
Hannover	59,8	57,4	+4,1	104,08	97,35	+6,9	62,24	55,91	+11,3
Heidelberg	62,7	58,7	+6,8	91,65	91,08	+0,6	57,46	53,45	+7,5
Leipzig	62,4	69,0	-9,6	68,05	69,72	-2,4	42,46	48,13	-11,8
Mainz	59,3	51,5	+15,1	102,26	99,61	+2,7	60,64	51,32	+18,2
Mannheim	61,3	59,2	+3,6	82,76	82,27	+0,6	50,73	48,67	+4,2
Nürnberg	62,8	61,3	+2,4	98,76	96,36	+2,5	62,02	59,07	+5,0
Potsdam	51,3	46,4	+10,5	67,01	69,20	-3,2	34,38	32,13	+7,0
Stuttgart	57,4	56,7	+1,3	100,34	99,91	+0,4	57,60	56,61	+1,7
Wiesbaden	61,4	64,9	-5,3	103,34	99,48	+3,9	63,45	64,52	-1,7

Hinweis 1) Basierend auf dem durchschnittlich erzielten Zimmerpreis (ARR) in 2010

Quelle PKF Monthly German Trends

AUSBLICK

Aufgrund der positiven Entwicklung des deutschen Hotelmarktes im 1. Halbjahr 2011 ist zu erwarten, dass das 2. Halbjahr ebenso einen Aufwärtstrend verzeichnen wird. Die Deutsche Zentrale für Tourismus prognostiziert für das Jahr 2011 sowohl einen Anstieg von Auslandstouristen (+2 % bis +4 %) als auch eine Zunahme inländischer Reisender (+2 %). Auch der Hotelverband Deutschland zeigt sich optimistisch und rechnet mit einem Anstieg der Übernachtungszahlen um rund 2 % sowie einer RevPAR-Zunahme um rund 4 %. Diese positive Haltung basiert auf der Annahme einer stabilen deutschen Konjunktur und begründet sich unter anderem darin, dass drei der besucherstärksten jährlichen Messen – die gamescom in Köln, die IFA 2011 in Berlin, und die Expo Real in München – und auch das Münchener Oktoberfest, als einer der wichtigsten Besuchermagnete Deutschlands, in der zweiten Jahreshälfte stattfinden werden.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

PKF hotelexperts GmbH
Andrea Rach
Tel. +49 (0)89 29 032 -201
andrea.rach@m.pkf.de