

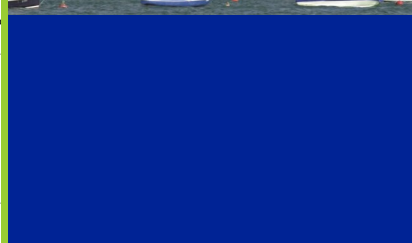
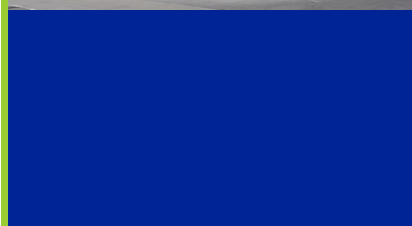
[Zürich] Unter den europäischen Top-Destinationen

- **Leichte Zuwächse auf der Nachfrageseite:** Ein Plus von 4 % bei den Ankünften und 3 % bei den Übernachtungen verdeutlicht die leicht steigende Nachfrage auf dem Zürcher Hotelmarkt im Jahr 2013. Auch für 2014 zeichnet sich ein leichtes Wachstum ab: zwischen Januar und August wurden 1,92 Mio. Übernachtungen verzeichnet, was einem Zuwachs um rund 1,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.
- **Deutsche Gäste bestimmen weiterhin den Gästemix:** Gäste aus Deutschland stellen mit rund 14 % den größten Anteil der ausländischen Übernachtungen, aber ihr Anteil wird geringer. Die größten Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr wurden 2013 aus den Quellmärkten Katar, Singapur und Saudi-Arabien registriert.
- **Angebot wächst weiter:** 2013 wurde in Zürich nur ein moderater Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Jedoch ist in den kommenden Jahren aufgrund zahlreicher geplanter Hotelprojekte eine deutliche Kapazitätssteigerung zu erwarten.
- **2.100 Hotelzimmer - zwischen Budget und Luxus:** Derzeit befinden sich neun konkretere Hotelprojekte im Bau bzw. in Planung, die vom Low-Budget-Segment bis zur Luxushotellerie reichen.
- **RevPAR – Zürich im europäischen Vergleich hinter Genf auf Platz 2:** Beim RevPAR konnte Zürich 2013 gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs um rund 8 % verzeichnen und belegte im europäischen Vergleich Rang 2 hinter Genf (Quelle: STR Global). Die Zuwachsrate ist größtenteils auf den um 6,7 % gestiegenen Netto-Zimmerpreis zurückzuführen. Auch im ersten Halbjahr 2014 zeichnet sich eine leicht positive RevPAR-Entwicklung ab.

Hotelmarkt Zürich in Zahlen

	2013	2012	
Hotels	120	119	↗
Betten	14 Tsd.	14 Tsd.	↗
Ankünfte	1,6 Mio.	1,5 Mio.	↗
Übernachtungen	2,8 Mio.	2,8 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer	1,8	1,8	↗
ÜN ausländischer Gäste			
absolut	2,2 Mio.	2,2 Mio.	↗
Anteil an gesamten ÜN	79,3%	79,6%	↘

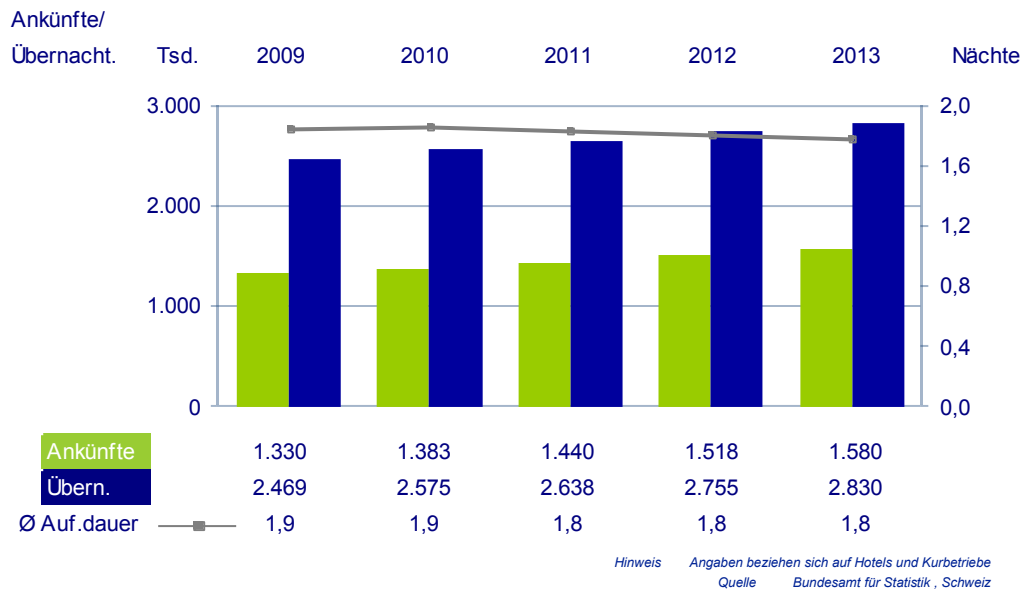
Hinweis Angaben beziehen sich auf Hotels und Kurbetriebe
Quelle Bundesamt für Statistik, Schweiz



Hotelnachfrage noch auf Wachstumskurs

In den letzten fünf Jahren konnte auf dem Zürcher Hotelmarkt ein kontinuierlicher Anstieg der Nachfrage verzeichnet werden. Im Jahr 2013 wurden erneut Höchstwerte von 1,6 Mio. Ankünften und 2,8 Mio. Übernachtungen registriert. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 4 % bei den Ankünften und von 3 % bei den Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr. Seit 2009 konnten die Übernachtungen um insgesamt 14,6 % erhöht werden; das durchschnittliche jährliche Wachstum lag bei rund 3,5 %.

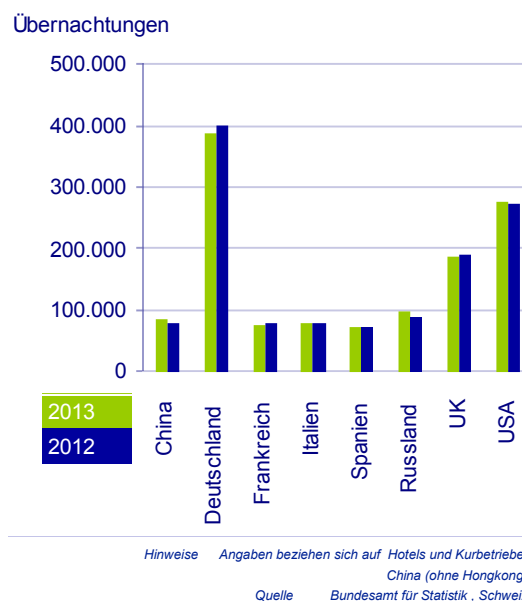
Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer war seit 2011 stabil bei rund 1,8 Nächten.



Deutsche dominieren den Gästemix

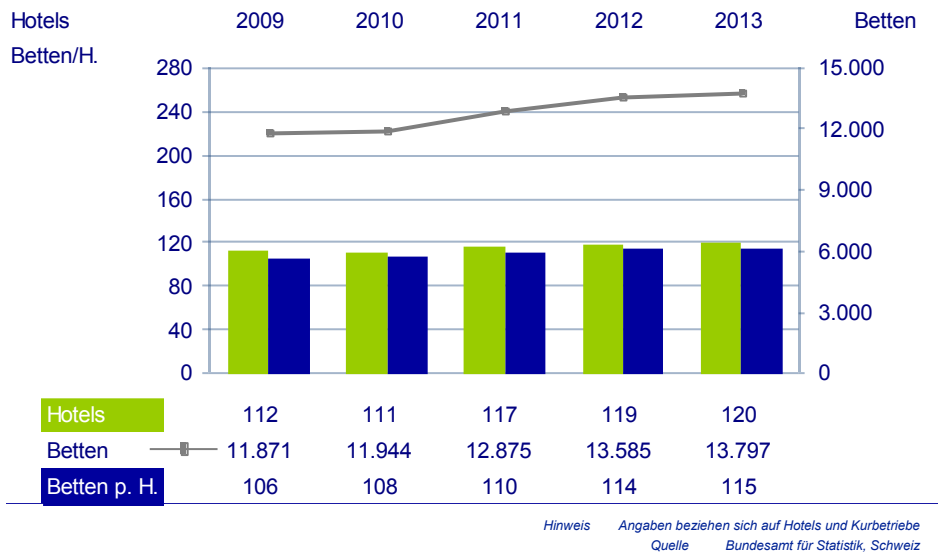
2013 wurden insgesamt rund 2,2 Mio. Übernachtungen in Zürich durch ausländische Gäste generiert, was einem Anteil von 79,3 % der Gesamtnachfrage entspricht. Deutschland ist mit rund 14 % nach wie vor der wichtigste Quellmarkt, jedoch ist der Anteil im Vergleich zum Vorjahr gesunken (-0,8 %-Punkte). Zwar wirkte sich der starke Schweizer Franken zum Teil negativ auf den Tourismus in der Schweiz aus, aufgrund Zürichs Rolle als einer der bedeutendsten internationalen Finanzplätze übt die Stadt aber auch weiterhin eine hohe Anziehungskraft aus.

Nach Deutschland zählen vor allem die Vereinigten Staaten (10 %) und das Vereinigte Königreich (7 %) zu den wichtigsten Quellmärkten. Die größten Zuwachsraten (mit bis zu 40 %) konnten insbesondere bei Katar, Singapur und Saudi-Arabien verzeichnet werden.



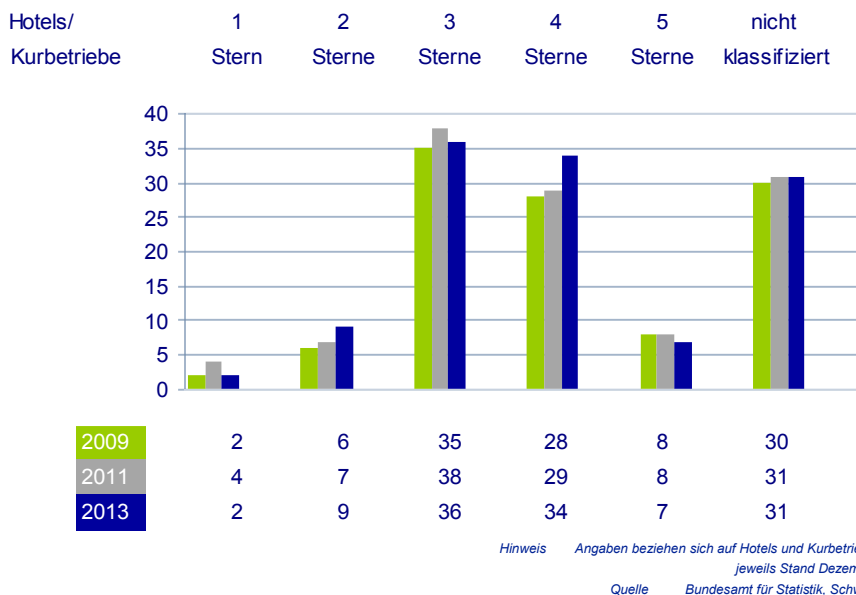
Risiko durch wachsendes Bettenangebot

Im Jahr 2013 wurde das Hotelangebot im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % und die Bettenkapazität um rund 2 % leicht erhöht. Seit 2009 wurde ein kontinuierlicher Anstieg des Bettenangebotes um insgesamt rund 16,2 % registriert. Auch die Zahl der Betten pro Hotel ist von 106 in 2009 auf 115 in 2013 gestiegen.



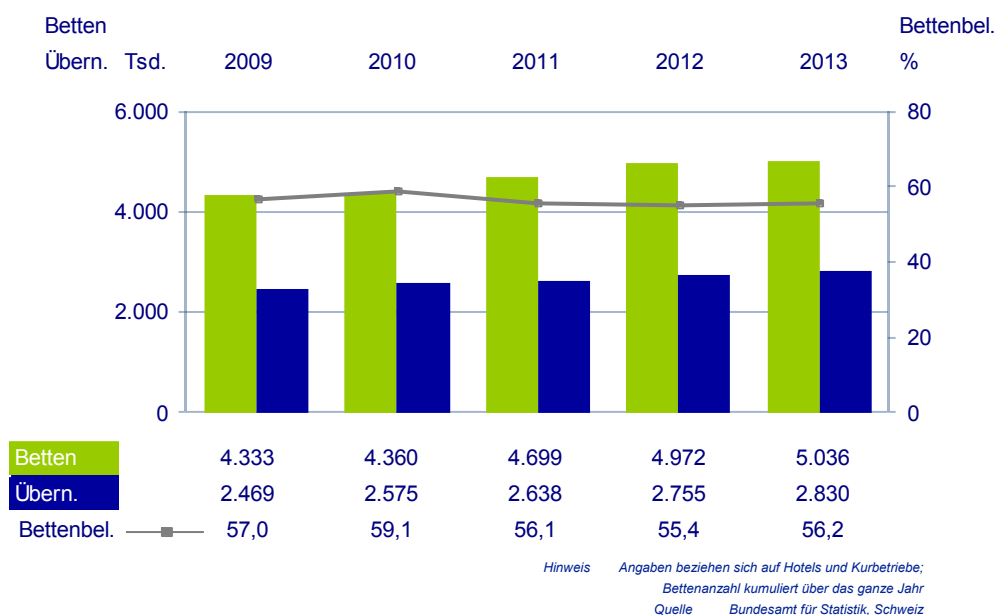
Steigende Anzahl von Hotels der Vier-Sterne-Kategorie

Im Hinblick auf die Sterne-Kategorien gab es auf dem Zürcher Hotelmarkt in den letzten fünf Jahren kaum Veränderungen. Den größten Anteil der klassifizierten Betriebe machen Drei-Sterne-Hotels aus, gefolgt von Vier-Sterne-Hotels, die im Jahr 2013 mit 34 nur knapp hinter den Drei-Sterne-Hotels mit 36 Betrieben lagen. Der Anteil nicht klassifizierter Betriebe war in den vergangenen Jahren weitestgehend konstant bei rund 26 %.



Schwankende Bettenbelegung

Obwohl die Übernachtungen und die Bettenkapazität beide kontinuierlich gesteigert werden konnten, unterlag die durchschnittliche Bettenbelegung in Zürich immer wieder Schwankungen. Im Beobachtungszeitraum der letzten fünf Jahre wurde 2010 ein Höchstwert von rund 59 % verzeichnet, bevor in den Folgejahren wieder deutliche Einbrüche - aufgrund der überproportionalen Kapazitätssteigerungen - auf 56,1 % bzw. 55,4 % hingenommen werden musste. 2013 lag die Bettenbelegung mit 56,2 % etwas höher als im Vorjahr (+0,8 %-Punkte).



Wachsende Zimmerkapazitäten

In den kommenden Jahren wird ein weiterer Zuwachs der Hotelkapazitäten in Zürich erwartet, da zahlreiche neue Projekte im Bau oder in Planung sind. Dabei reicht die Bandbreite vom Budget-Segment bis hin zu Lifestyle- und Luxusprodukten. Die Schwerpunkte der Entwicklungen liegen in Zürich-West und in der Flughafenregion, doch auch in Zentrumsanlagen sind neue Hotelprojekte geplant (z.B. Motel One an der Brandschenkestraße).

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswahl konkreter Projekte in Zürich:

Hotelprojekte				
Projekt	Standort	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Eröffnung
Ibis Budget	Flughofstraße	1	238	2014
Kameha Grand Zürich	Dufaux-Straße	4-5	245	2015
Urban Retreat (ehem. Atlantis)	Döltschweg	5	98	2015
Boutique Hotel	Marktgasse	k.A.	k.A.	2015
Motel One	Brandschenkestraße	2	380	2016
25hours	Europaallee	3	170	2017
Hyatt Place	Flughafen	3	300	2018
Hyatt Regency	Flughafen	4-5	250	2018
Hotelprojekt	Greencity	3	230	k.A.

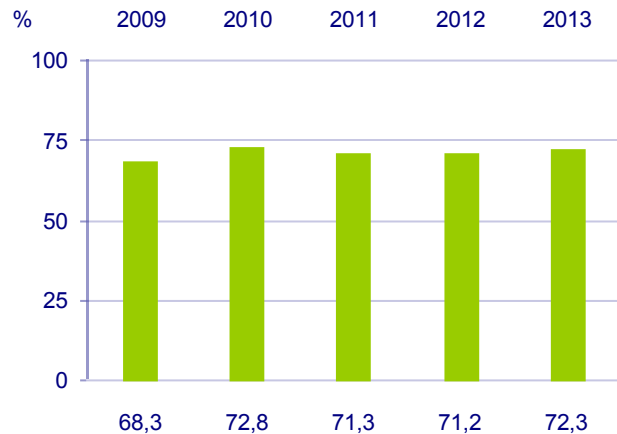
Hinweis: Kategorie gemäß internationaler Klassifizierung
Quelle: Research PKF hotelexperts

Performance Kennzahlen

Zimmerbelegung weitestgehend stabil

Die durchschnittliche Zimmerbelegung unterlag in Zürich in den letzten fünf Jahren immer wieder leichten Schwankungen. Nach dem Krisenjahr 2009, das auch Auswirkungen auf die Hotellerie am Finanzplatz Zürich hatte, konnte 2010 ein Anstieg der Zimmerbelegung um 4,5 %-Punkte auf 72,8 % erzielt werden. Seitdem konnte die Zimmerbelegung weitestgehend stabil gehalten werden und lag nach einem leichten Absinken in 2011 und 2012 zuletzt bei 72,3 % im Jahr 2013.

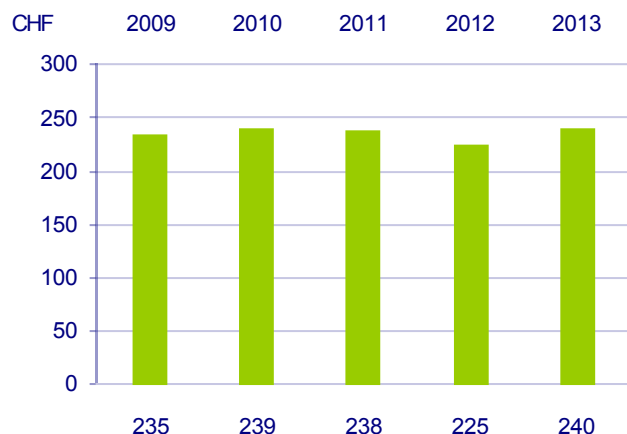
Zimmerbelegung



Netto-Zimmerpreis legt wieder zu

Das Preisniveau auf dem Hotelmarkt Zürich ist vergleichsweise hoch. Nach einem deutlichen Einbruch in 2012 konnte der Netto-Zimmerpreis in 2013 um rund 6,7 % gegenüber dem Vorjahr erhöht werden. Damit wurde auch der Negativ-Trend der letzten Jahre gebrochen. Im Vergleich zu 2009 lag die Erhöhung 2013 jedoch lediglich 2,1 % über dem Ausgangswert. Im europäischen Vergleich gehört Zürich nach wie vor zu den Spitzenreitern und konnte 2013 den zweiten Platz nach Genf und vor London einnehmen.

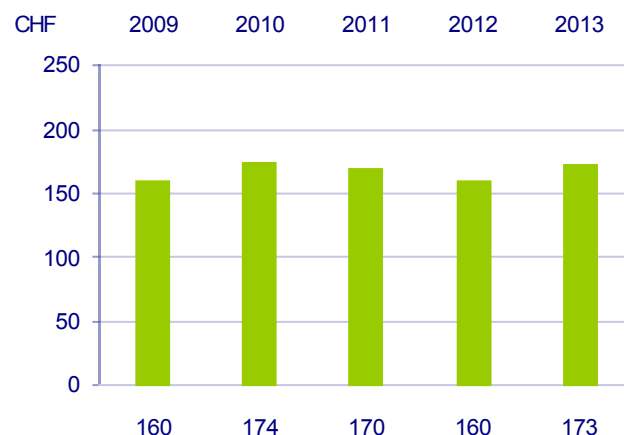
Netto-Zimmerpreis



Schwankungen beim RevPAR

Bedingt durch die Schwankungen bei Netto-Zimmerpreis und Zimmerbelegung war auch die RevPAR-Entwicklung in Zürich in den letzten Jahren unstat. Insgesamt konnte der RevPAR von rund 160 CHF in 2009 auf rund 173 CHF in 2013 erhöht werden (+8,1 %). Nach einem deutlichen Einbruch in 2012 - aufgrund des niedrigen Preisniveaus - wurde im Jahr 2013 wieder eine signifikante RevPAR-Steigerung um 8,1 % erreicht. Im europäischen Vergleich belegte Zürich 2013 wie beim Netto-Zimmerpreis den zweiten Platz zwischen Genf und London. Für 2014 zeichnet sich in den ersten sechs Monaten eine leicht positive RevPAR-Entwicklung ab.

RevPAR



Ausblick

Der Hotelmarkt Zürich steht vor Herausforderungen. Einerseits können nach wie vor kontinuierlich steigende Ankunfts- und Übernachtungszahlen verzeichnet werden, jedoch ist aufgrund der zahlreichen Hotelprojekte ein wachsender Wettbewerbsdruck zu erwarten. Wir gehen davon aus, dass sich der Kampf um Marktanteile insbesondere zu Lasten kleinerer, privat geführter Betriebe mit nicht mehr zeitgemäßen Produkten auswirken wird. Neue Marken werden die Zürcher Hotellandschaft erweitern, so z.B. das Kameha Grand, das 2015 eröffnet werden soll und die Budget-Marke Motel One, die mit Projekten in Basel und Zürich den Markteintritt in der Schweiz im Visier hat. Außerdem steht insbesondere die Region um den Flughafen im Entwicklungsfokus. Nachdem im Frühjahr 2014 dort bereits ein Dorint Hotel mit 235 Zimmern eröffnet wurde, werden vor allem die beiden Hyatt-Projekte die Hotelkapazitäten im Flughafenumfeld weiter vergrößern.

Man kann also gespannt sein, ob es den Zürcher Hoteliers gelingen wird, trotz des wachsenden Angebots auch nachhaltig zusätzliche Nachfrage zu generieren. Wachstumschancen bieten beispielsweise das bisher noch nicht ausgeschöpfte touristische Potenzial der Stadt, das Kongressgeschäft mit der geplanten Instandsetzung des Kongresshauses sowie die Schaffung neuer Nachfragegeneratoren in den Entwicklungsgebieten der Stadt (z.B. Zürich-West, Europaallee, „The Circle“ etc.).

Aufgrund der zahlreichen Business-Gäste bestehen außerdem Potenziale für differenzierte Hotelprodukte, wie z.B. Boardinghouses und Serviced Apartments, deren Angebot in Zürich bisher noch überschaubar ist. Bedingt durch die starke Abhängigkeit vom Finanzsektor wird die zukünftige Entwicklung der Zürcher Hotellerie allerdings auch maßgeblich von der weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft abhängig sein.

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-200
Fax: +49 (0)89 290 32-222
E-Mail: info@pkfhotelexperts.com
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:

Frau Caroline Schade
Tel.: +49 (0)89 290 32-201
E-Mail: caroline.schade@m.pkf.de

Worldwide hotel
consulting — Partner
für Ihren Erfolg.

Die Städteticker von PKF hotelexperts geben mehrmals jährlich einen schnellen Überblick über die europäischen Großstädte und deren Hotelmärkte. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Hotelmarkt Leipzig. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter info@pkfhotelexperts.com.

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammen zu stellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden.

Stand: Oktober 2014