

Der deutsche Hotelmarkt im 1. Halbjahr 2012

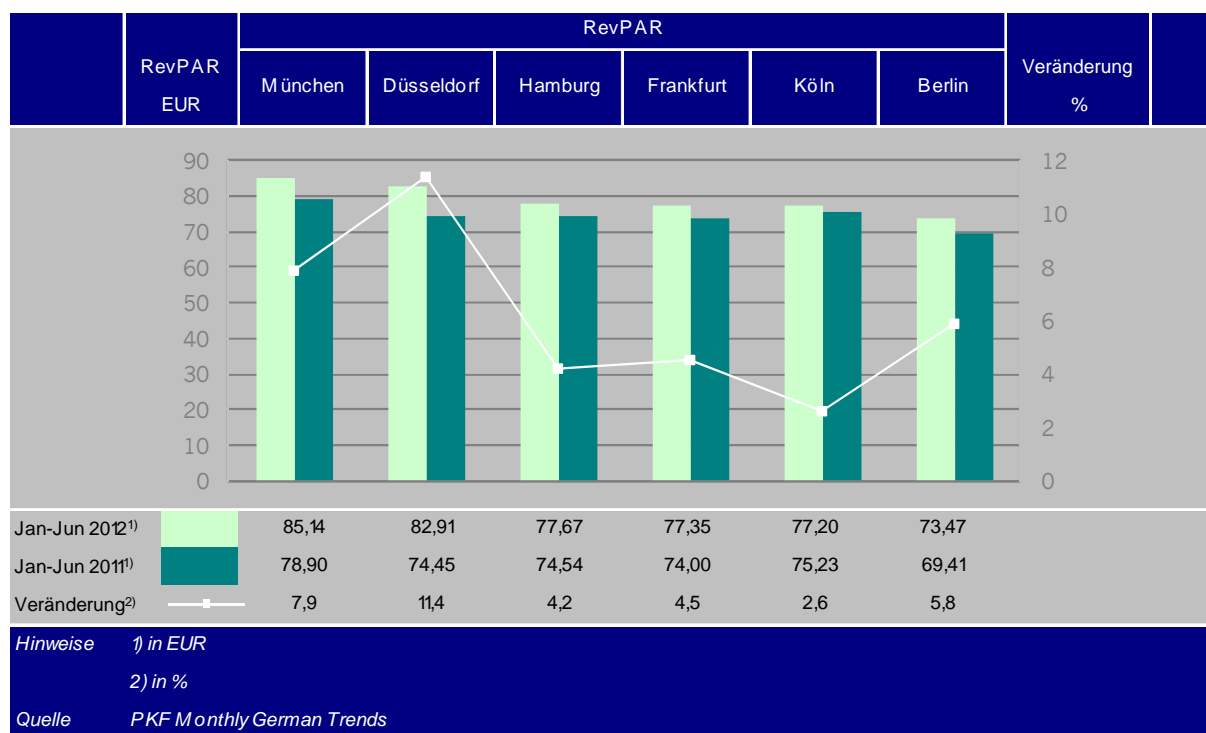
Der deutsche Hotelmarkt konnte im 1. Halbjahr 2012 insgesamt eine positive Entwicklung verzeichnen. In den von PKF erfassten Drei- bis Fünf-Sterne Hotels erhöhte sich der durchschnittliche RevPAR (Ertrag pro verfügbarem Zimmer) um rund 5,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 64,77 EUR. Dieser Zuwachs resultiert einerseits aus einem Anstieg der Zimmerbelegung um rund 2,8 % auf rund 65 % sowie aus einem erhöhten durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von 99,64 EUR (+3 %).

Die deutlichste Verbesserung gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 konnten die erfassten Stadthotels verzeichnen, in denen zwischen Januar und Juni 2012 ein RevPAR-Zuwachs von rund 6,7 % erzielt wurde. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der Zimmerbelegung (+4 %) bei einem zugleich erhöhten Netto-Zimmerpreis (+2,5 %) zurückzuführen. Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis konnte auch in den erfassten Flughafenhotels deutlich gesteigert werden (+5 %). Gleichzeitig musste hier jedoch ein Rückgang der Zimmerbelegung um rund 3,3 % registriert werden, so dass insgesamt nur eine leichte Verbesserung des RevPARs bei Flughafenhotels erzielt wurde (+1,6 %). In den erfassten Hotels an Sekundärstandorten erhöhte sich der RevPAR im 1. Halbjahr 2012 um rund 3,7 %, bedingt durch eine Steigerung des Netto-Zimmerpreises (+3,2 %) und der Zimmerbelegung (+0,5 %).

Bei Betrachtung der unterschiedlichen Preiskategorien fällt auf, dass die höchsten Zuwächse des RevPARs bei Hotels mit einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von 80 EUR bis 120 EUR verzeichnet wurden (+6,4 % auf 78,07 EUR), dicht gefolgt von der Preiskategorie über 120 EUR (+6,3 % auf 113,37 EUR). Hotels der Preiskategorie 55 EUR bis 80 EUR erzielten mit 53,11 EUR im 1. Halbjahr 2012 eine RevPAR-Steigerung um rund 5,2 %, während der RevPAR in Hotels der Preiskategorie unter 55 EUR mit 28,48 EUR rund 5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres lag.

PRIMÄRSTÄNDE

Die nachfolgende Grafik stellt die RevPAR-Entwicklung an Primärstandorten im 1. Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum dar:



München konnte im 1. Halbjahr 2012 mit 85,14 EUR erneut den höchsten RevPAR der untersuchten Primärstandorte verzeichnen (+7,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum), bedingt durch eine deutliche Erhöhung des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um rund 8,5 % auf 120,26 EUR. Ein Grund für diesen starken Zuwachs war u. a. das Finale der *Champions League* im Mai 2012, bei dem aufgrund der hohen Nachfrage überdurchschnittliche Raten erzielt werden konnten. Zugleich musste jedoch in den Münchener Hotels zwischen Januar und Juni 2012 insgesamt ein leichter Rückgang der Zimmerbelegung um rund 0,5 % auf 70,8 % verzeichnet werden.

Mit einem RevPAR von 82,91 EUR folgt die Stadt Düsseldorf auf Rang zwei der Primärstandorte, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum als einzige eine zweistellige RevPAR-Steigerung erzielen (+11,4 %) und damit eine deutliche Verbesserung erreichen konnte (1. Halbjahr 2011: Rang vier). Dies ist sowohl auf eine Erhöhung der Zimmerbelegung auf 64,8 % (+6,9 %) als auch auf eine Zunahme des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um 4,1 % zurückzuführen, der mit 127,94 EUR weiterhin der höchste Netto-

Zimmerpreis der untersuchten Primärstandorte ist. Düsseldorf konnte im 1. Halbjahr 2012 insbesondere von größeren Messen profitieren, so z. B. vom alle zwei Jahre stattfindenden Messe-Duo *Tube* (Rohrfachmesse) und *Wire* (Fachmesse für Draht und Kabel) mit rund 73.500 Besuchern sowie von der Messe *drupa* (Messe der Print- und Medienindustrie, Vier-Jahres-Turnus) mit rund 314.500 Besuchern.

Hamburg, Frankfurt und Köln erzielten zwischen Januar und Juni 2012 ähnliche RevPAR-Werte (77,67 EUR, 77,35 EUR und 77,20 EUR). Während in Köln mit rund 2,6 % nur ein moderates Wachstum gegenüber dem Vorjahreszeitraum erreicht wurde, konnten in Hamburg und Frankfurt Zuwachsraten von rund 4,2 % bzw. rund 4,5 % verzeichnet werden. In beiden Städten ist der Zuwachs vor allem auf die Erhöhung der durchschnittlichen Zimmerbelegung zurückzuführen (+2,9 % in Hamburg bzw. +2,4 % in Frankfurt), während die durchschnittlichen Netto-Zimmerpreise nur leicht gesteigert werden konnten (+1,3 % in Hamburg bzw. +2,1 % in Frankfurt). Ein Grund für die positive Entwicklung in Frankfurt ist auch das Messegeschäft, u. a. mit der *Light+Building* (Messe für Licht und Gebäudetechnik, Zwei-Jahres-Turnus) mit rund 196.000 Besuchern.

Berlin bleibt im 1. Halbjahr 2012 trotz eines deutlichen Zuwachses um rund 5,8 % mit 73,47 EUR weiterhin das Schlusslicht in Bezug auf den RevPAR. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist vor allem auf die erhöhte Zimmerbelegung (+4,5 %) zurückzuführen, die mit 73,3 % die höchste Zimmerbelegung der untersuchten Primärstandorte darstellt.

SEKUNDÄRSTÄNDORTE

Die Hotelmärkte der Sekundärstädte konnten im 1. Halbjahr 2012 einen RevPAR-Anstieg von insgesamt 3,7 % verzeichnen; in einzelnen Städten wurden zum Teil zweistellige Zuwachsraten erzielt.

In Wiesbaden stieg der RevPAR gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 11,4 % auf 70,72 EUR, sodass sich die Stadt an die Spitze der Sekundärstandorte vorschieben konnte (im Vorjahr auf Rang zwei). Dahinter folgen Mainz mit 67,52 EUR (+11,4 %) und Stuttgart mit 65,82 EUR, wo zugleich der höchste Anstieg um rund 21,8 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 registriert wurde. Diese deutliche Steigerung in Stuttgart ist sowohl auf einen Belegungszuwachs um rund 10,2 % als auch auf eine signifikante Erhöhung des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um rund 10,5 % zurückzuführen, u. a. bedingt durch Messen, wie z. B. die *DACH+HOLZ International* (Zwei-Jahres-Turnus) mit rund 56.000 Besuchern.

Ebenfalls eine deutliche RevPAR-Verbesserung konnte in Nürnberg registriert werden. Dort lag der RevPAR zwischen Januar und Juni 2012 bei 63,75 EUR, was einer Steigerung um rund 16,6 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 entspricht. Hier ist die Verbesserung vor allem auf die deutliche Preissteigerung um rund 12,4 % zurückzuführen, die durch größere Messen (z. B. *Freizeit Messe Nürnberg* mit rund 92.000 Besuchern, *embedded world Exhibition&Conference* mit rund 22.000 Besuchern) sowie zahlreiche Fachkongresse (z. B. *GMA/ITG Fachtagung, IMCS, Bayerische Mittelstandskongress*) erreicht werden konnte.

Trotz RevPAR-Erhöhungen gegenüber dem Vorjahr um rund 4,1 % und rund 6,8 % bleiben Leipzig (43,19 EUR) und Potsdam (36,74 EUR) weiterhin die Schlusslichter der Sekundärstädte.

Rückläufige Entwicklungen des RevPARs wurden im 1. Halbjahr 2012 lediglich in Hannover (-4,5 %) und Dresden (-9,4 %) verzeichnet. Mit 62,83 EUR ist Hannover von Rang eins auf Rang sechs abgerutscht, was insbesondere durch den Einbruch des Netto-Zimmerpreises um rund 6,7 % zu begründen ist. Eine ähnliche Entwicklung des Preisniveaus wurde in Dresden verzeichnet (-6,7 %), wo zugleich auch die durchschnittliche Zimmerbelegung leicht gesunken ist (-2,9 %).

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung der kumulierten Hotelkennzahlen in ausgesuchten deutschen Städten von Januar bis Juni 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Stichprobe basiert auf Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie:

Hotelkategorie / Stadt	Zimmerbelegung (%)			Netto-Zimmerpreis (EUR)			RevPAR (EUR)		
	2012	2011	Ver. %	2012	2011	Ver. %	2012	2011	Ver. %
Deutschland gesamt	65,0	63,3	+2,8	99,64	96,75	+3,0	64,77	61,20	+5,8
Stadthotels	67,4	64,8	+4,0	104,82	102,24	+2,5	70,65	66,23	+6,7
Flughafenhotels	65,6	67,8	-3,3	108,08	102,89	+5,0	70,90	69,78	+1,6
Hotels an Sekundärstandorten	56,4	56,1	+0,5	74,79	72,46	+3,2	42,18	40,68	+3,7
ARR¹⁾									
Über 120 EUR	65,7	63,5	+3,4	172,56	167,91	+2,8	113,37	106,69	+6,3
Von 80 bis 120 EUR	68,0	65,7	+3,4	114,81	111,60	+2,9	78,07	73,37	+6,4
Von 55 bis 80 EUR	65,9	65,5	+0,6	80,59	77,07	+4,6	53,11	50,47	+5,2
Unter 55 EUR	56,2	55,1	+2,0	50,67	49,20	+3,0	28,48	27,11	+5,0
Primärstandorte									
Berlin	73,3	70,2	+4,5	100,23	98,92	+1,3	73,47	69,41	+5,8
Düsseldorf	64,8	60,6	+6,9	127,94	122,86	+4,1	82,91	74,45	+11,4
Frankfurt	66,1	64,6	+2,4	117,02	114,62	+2,1	77,35	74,00	+4,5
Hamburg	71,5	69,5	+2,9	108,63	107,24	+1,3	77,67	74,54	+4,2
Köln	67,4	65,4	+3,1	114,54	115,07	-0,5	77,20	75,23	+2,6
München	70,8	71,2	-0,5	120,26	110,85	+8,5	85,14	78,90	+7,9
Sekundärstandorte									
Dortmund	69,9	67,4	+3,7	70,45	67,72	+4,0	49,24	45,64	+7,9
Dresden	61,2	63,0	-2,9	77,50	83,06	-6,7	47,43	52,34	-9,4
Hannover	59,5	58,1	+2,3	105,59	113,14	-6,7	62,83	65,78	-4,5
Heidelberg	64,8	63,9	+1,4	99,12	96,69	+2,5	64,23	61,78	+4,0
Leipzig	60,8	58,4	+4,1	71,04	71,06	0,0	43,19	41,48	+4,1
Mainz	61,4	59,3	+3,6	109,96	102,26	+7,5	67,52	60,60	+11,4
Mannheim	64,2	59,9	+7,1	81,95	79,87	+2,6	52,61	47,87	+9,9
Nürnberg	63,4	61,2	+3,7	100,55	89,42	+12,4	63,75	54,68	+16,6
Potsdam	54,2	51,3	+5,6	67,78	67,01	+1,1	36,74	34,38	+6,8
Stuttgart	62,6	56,8	+10,2	105,14	95,12	+10,5	65,82	54,03	+21,8
Wiesbaden	66,0	61,4	+7,4	107,15	103,34	+3,7	70,72	63,48	+11,4

Hinweis 1) Basierend auf dem durchschnittlich erzielten Netto-Zimmerpreis (ARR) im 1. Halbjahr 2012

Quelle PKF Monthly German Trends

AUSBLICK

Nach einer insgesamt positiven Entwicklung des deutschen Hotelmarktes im 1. Halbjahr 2012 zeichnet sich auch für die zweite Jahreshälfte ein Aufwärtstrend ab. Weitere Wachstumsimpulse geben insbesondere die zahlreichen besucherstarken Messen, die für Nachfrage an den jeweiligen Standorten sorgen werden. So beherbergt beispielsweise Köln Mitte August die *gamescom* (jährliche Messe für interaktive Spiele und Unterhaltung mit 275.000 Besuchern in 2011). Ferner soll im September in Berlin das neue Messegelände Berlin ExpoCenter Airport am zukünftigen Flughafen Berlin Brandenburg (BER) mit der *ILA Berlin Airshow* (Luft- und Raumfahrtmesse im Zwei-Jahres-Turnus mit 235.000 Besuchern in 2010) eröffnet werden. In München werden im September und Oktober wieder das Oktoberfest und die *ExpoReal* (jährliche Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen mit 37.000 Besuchern in 2011) für eine hohe Beherbergungsnachfrage sorgen.

Wenn sich die insgesamt positive Entwicklung des 1. Halbjahres fortsetzt, kann im Gesamtjahr 2012 die Rekordmarke von rund 400 Mio. Übernachtungen in Deutschland erreicht werden (2011: 394 Mio. Übernachtungen). Laut *Statistischem Bundesamt* wurde zwischen Januar und Juni 2012 ein Zuwachs der Übernachtungszahlen von insgesamt rund 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet. Allerdings ist die Zahl der Übernachtungen im Monat Juni um rund 4 % gesunken. Dabei sind insbesondere die Übernachtungen von inländischen Gästen im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich weniger geworden (-5 %), während bei ausländischen Gästen ein Plus von rund 5 % registriert wurde. Insbesondere für Besucher aus Nicht-Euro-Ländern schafft der derzeit schwächere Euro-Kurs zusätzliche Anreize. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Tourismus in Deutschland und damit auch der deutsche Hotelmarkt von der weiteren Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation und dem Verlauf der sog. *Euro-Krise* abhängen werden.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

PKF hotelexperts GmbH
Catherine Hilt
Tel. +49 (0)89 29 032 -200
catherine.hilt@m.pkf.de