

[Hotelmarkt Deutschland] in der Corona-Krise

– Auswirkungen und Perspektiven Stand Dezember 2020 –

Der deutsche Hotelmarkt verzeichnete in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum der wichtigen Performance-Kennzahlen *durchschnittliche Zimmerauslastung*, *Netto-Zimmerpreis* und *RevPAR* (Ertrag pro verfügbarem Zimmer). Mit Beginn der Corona-Pandemie in Deutschland brach der RevPAR im März um rund 66 % gegenüber dem Vorjahresmonat ein (Quelle: Fairmas/STR). Der weitgehende Stillstand der Hotellerie mündete in den beiden Folgemonaten in RevPAR-Rückgängen von mehr als 90 % gegenüber 2019. Zwischen Juni und Oktober lag der Logisertrag pro verfügbarem Zimmer im Durchschnitt zwischen 47 % und 77 % unter dem Vorjahresniveau. Mit den für November und Dezember beschlossenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie werden sich die Rückgänge weiter erhöhen.

Ausgangssituation bis 2019

» steigende Kapazitäten

+16 % mehr Betten zwischen 2010 bis 2019 (+1,6 % p. a.)

2017-2019: beschleunigte Ausweitung der Bettenkapazitäten um 2,7 % p. a.

zahlreiche neue Projekte im Bau und in der Planung: anhaltender Hotelboom

zunehmender Wettbewerbsdruck in einigen Märkten durch anhaltende Angebotserweiterung

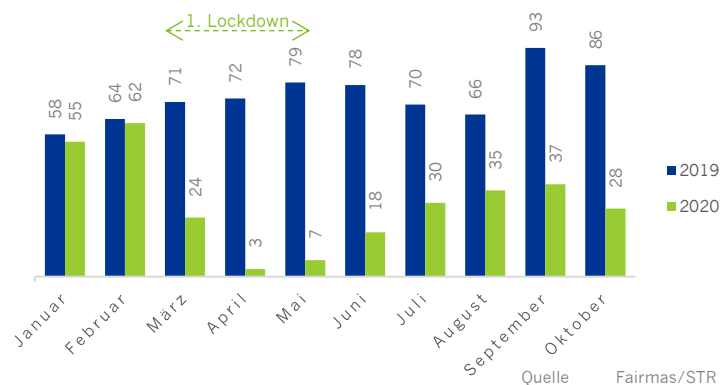
» kontinuierlicher Nachfrageanstieg

+39 % mehr Übernachtungen zwischen 2010 bis 2019 (+3,7 % p. a.)

Der Anteil ausländischer Übernachtungen an den Gesamtübernachtungen bleibt im Zehn-Jahres-Zeitraum konstant bei rund 25 % mit starken Abweichungen je nach Hotelmarkt.

» steigende Belegungsraten durch überproportionale Nachfragezuwächse

monatlicher RevPAR in Deutschland (YTD Oktober)



Die zukünftige Entwicklung der Hotelmärkte in Deutschland im weiteren Verlauf der Corona-Pandemie unterliegt neben wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zahlreichen Einflussfaktoren in den einzelnen Marktsegmenten (u. a. Angebots- und Nachfragestruktur). Rückblickend auf vergangene Krisen gehen gängige Annahmen im Hinblick auf die Entwicklung der Nachfrage grundsätzlich davon aus, dass sich

- » Märkte mit einem Fokus auf **nationale Gäste** schneller erholen werden als diejenigen mit einer hohen Abhängigkeit von **internationalen Gästen**
- » Märkte, die den Rückgang im **Geschäftsreisesegment** durch **Freizeitreisende** kompensieren können, ebenfalls schneller erholen werden.

Methodik

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus vergangenen Krisen und den bisherigen Auswirkungen der Pandemie auf die einzelnen Märkte wird die These aufgestellt, dass sich in den kommenden Jahren deutliche Performance-Unterschiede der einzelnen Segmente im Hinblick auf die Erholung zeigen werden. Um ein mögliches Zukunftsszenario abzuleiten, wurde zunächst die Entwicklung einzelner Marktsegmente im Jahr 2020 ausgewertet (historische Zahlen: Quelle Fairmas/STR; vgl. S. 3f).

Für die Segmentierung wurden die nachfragestärksten Städte in Deutschland auf Basis ihrer Gästestruktur (Herkunft und Gästemix) klassifiziert (vgl. Matrix). Es wurde zwischen den **TOP 6-Standorten** (> 5 Mio. Übernachtungen in allen Beherbergungen 2019), die – mit Ausnahme von Hamburg – einen vergleichsweise hohen Anteil internationaler Gäste aufweisen und den **Sekundärstandorten** mit 1-5 Mio. Übernachtungen unterschieden. Für die Sekundärstandorte wurde jeweils eine Auswahl an Städten untersucht. Um auch den in erster Linie auf Freizeitreisende ausgerichteten Märkten Rechnung zu tragen, wurde darüber hinaus eine Auswahl an Hotels in Ferienregionen (**Berge-**,

Seen- und Meer-Destinationen) ausgewählt, die am Benchmark-Vergleich von Fairmas teilnehmen.

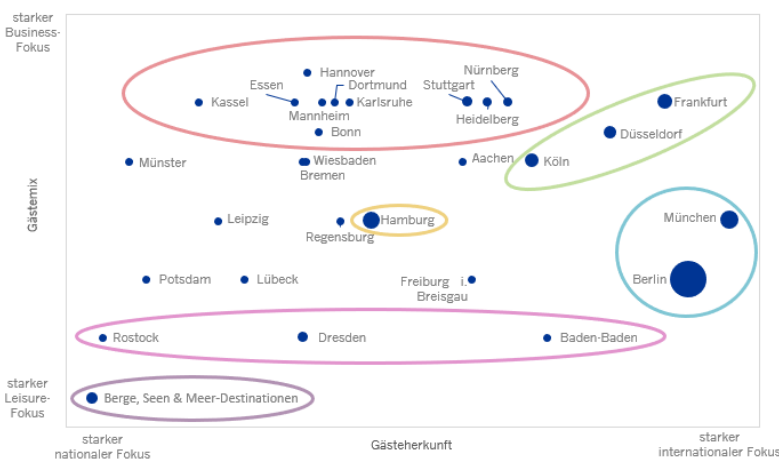
Zusammenfassend ergeben sich folgende Cluster:

- » TOP 6-Standorte mit hohem Anteil internationaler Gäste und ausgeglichenem Business-Leisure-Mix
 - › Berlin, München
- » TOP 6-Standorte mit hohem Anteil internationaler Gäste und starkem Business-Fokus
 - › Düsseldorf, Frankfurt, Köln
- » TOP 6-Standort mit vergleichsweise hohem Anteil nationaler Gäste und ausgeglichenem Business-/Leisure-Mix
 - › Hamburg
- » Sekundärstandorte mit starkem Business-Fokus
 - › Dortmund, Essen, Hannover, Mannheim, Nürnberg, Stuttgart
- » Sekundärstandorte mit starkem Leisure-Fokus
 - › Baden-Baden, Dresden, Rostock
- » Berge, Seen und Meer-Destinationen mit vorwiegend nationalen Leisure-Gästen
 - › Auswahl an Hotels

Die dargestellten Cluster orientieren sich an Beispielen und stellen daher keine allgemeingültige Tendenz für einzelne Standorte dar. Aufgrund der multifaktoriellen Einflüsse kann der Zeitraum bis zur Erholung zum Teil stark variieren.

Die nachfolgende Prognose der Entwicklung der Cluster stellt eine Momentaufnahme dar und unterliegt insbesondere folgenden Annahmen:

- » ab 2020/2021: zeitnahe Zulassung, Akzeptanz und Verteilung eines wirksamen Impfstoffes
- » 2021: zeitweises Fortbestehen der Einschränkungen in Deutschland und weiten Teilen der Welt und damit weiterhin RevPAR-Rückgänge im Vergleich zum Vor-Krisen-Niveau
- » ab 2022: langsame Abschwächung der Pandemie i. V. m. schrittweiser Aufhebung internationaler Einschränkungen und Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- » schnellere Erholung des Binnentourismus gegenüber dem internationalen Tourismus
- » schnellere Erholung des Freizeittourismus gegenüber Geschäftsreisen (insb. im Messe- und Veranstaltungssegment)

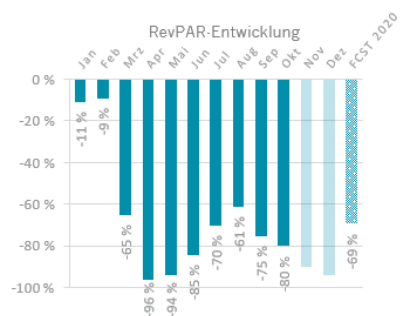


Quellen: PKF hotelexperts; Gästeherkunft (2019) gm. Destatis

TOP 6-Standorte

starker internationaler Fokus, Business-/Leisure-Mix

Die beiden TOP 6-Märkte **Berlin** und **München** mit besonders starkem internationalen Fokus und einem ausgeglichenen Mix aus Geschäfts- und Freizeitreisenden verzeichneten bis einschließlich Oktober RevPAR-Rückgänge von rund 68 % (Quelle: Fairmas/STR). In

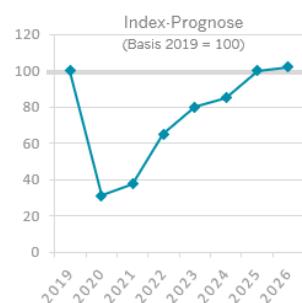


München lag der RevPAR bereits im Januar und Februar deutlich unter dem Vorjahresniveau. Für November und Dezember gehen wir aufgrund der erneuten Reisebeschränkungen von Rückgängen von rund 90 % aus.

Nach derzeitigem Stand ist auch im Jahr 2021 von deutlichen Umsatzeinbußen auszugehen. Wir erwarten, dass die RevPAR-Rückgänge im Vergleich zu 2019 durch anhaltende Beschränkungen nur leicht unter dem Niveau von 2020 ausfallen werden.

Vor dem Hintergrund der Flexibilität im Hinblick auf die

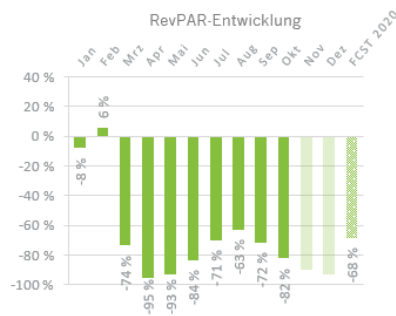
Attraktivität sowohl für Geschäfts- als auch Freizeitreisende erwarten wir für die Märkte Berlin und München nach einer deutlichen Entspannung der Situation im Jahr 2022 eine vollständige Erholung auf Vor-Krisen-Niveau im Jahr 2025.



internationaler und Business-Fokus

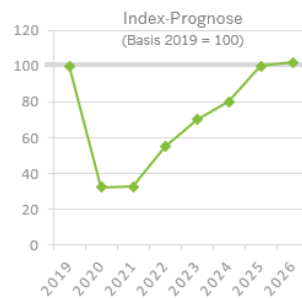
In den drei TOP 6-Standorten mit internationalem Fokus und einem hohen Business-Anteil **Düsseldorf**, **Frankfurt** und **Köln** wurden YTD Oktober 2020 Rückgänge des RevPARs i. H. v. rund 64 % verzeichnet.

Die im Vergleich zu Berlin und München etwas niedrigeren Rückgänge sind vor allem auf geringere Ratenabschläge zurückzuführen.



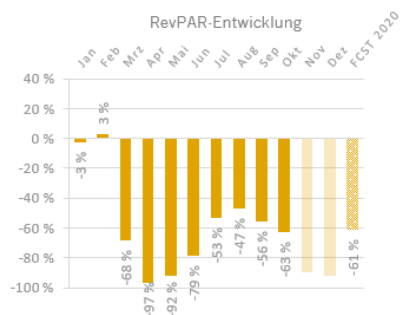
Für die kommenden Jahre erwarten wir aufgrund der

Abhängigkeit vom Geschäftsreisesegment (insb. MICE) eine etwas langsamere Erholung und gehen vom Erreichen des Vor-Krisen-Niveaus in 2025 aus.



nationaler Fokus, Business-/Leisure-Mix

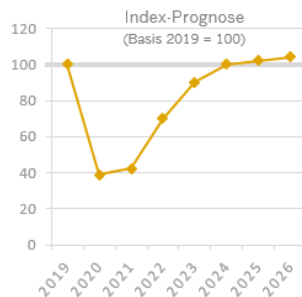
Die Stadt **Hamburg** bildet mit einem hohen Anteil inländischer Übernachtungen von rund 75 % (Stand 2019) eine Ausnahme im Vergleich der



TOP 6-Standorte in Deutschland. Dieser starke Fokus auf nationale Gäste führte in den ersten zehn Monaten 2020 zu einem geringeren Belegungsrückgang. Während Hamburg im April und Mai ähnlich stark betroffen war, fielen die Rückgänge des RevPARs mit 47-79 % ab Juni deutlich geringer aus als in den anderen TOP 6-Standorten (61-85 %).

Analog dieser Entwicklung geht unsere Prognose davon aus, dass sich Hamburg aufgrund

des geringeren Anteils internationaler Übernachtungen etwas schneller von den Auswirkungen der Corona-Pandemie erholen kann und bereits im Jahr 2024 das Vor-Krisen-Niveau erreichen wird.



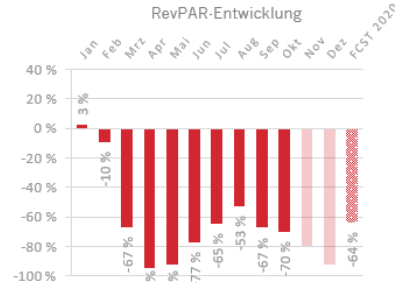
Sekundärstandorte

Business-Fokus

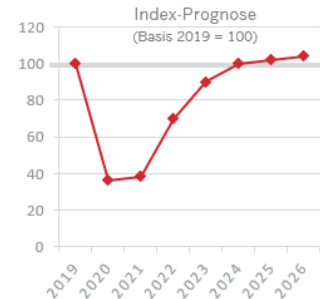
Die untersuchten Sekundärstandorte mit starkem Business-Fokus **Dortmund, Essen, Hannover, Mannheim, Nürnberg** und **Stuttgart** verzeichneten bis einschließlich Oktober RevPAR-Rückgänge von rund 61 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund des vergleichsweise

höheren Anteils an nationalen Geschäftsreisenden, das Vor-

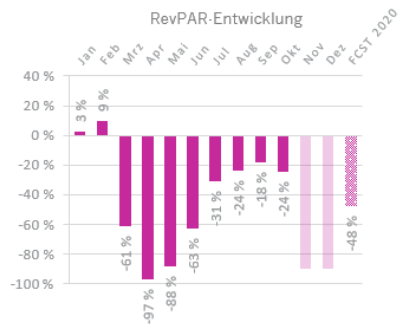


Krisen-Niveau bereits 2024 erreicht werden kann.



Leisure-Fokus

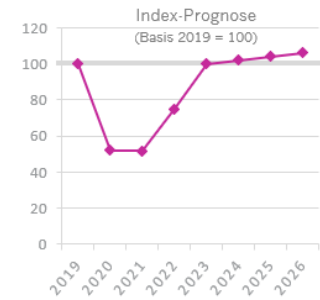
Die ausgewählten Sekundärstandorte mit starkem Leisure-Fokus sind **Dresden, Rostock** und **Baden-Baden**. Letzteres wurde trotz des im Vergleich



der Sekundärstandorte außerhalb gewöhnlich hohen Anteils an internationalen Gästen berücksichtigt, da wir davon ausgehen, dass der Standort den Wegfall zum Großteil durch Gäste aus dem Inland kompensieren konnte bzw. kann.

Von Januar bis Oktober 2020 wurden RevPAR-Rückgänge von 43 % verzeichnet. Dieser Wert ist der niedrigste im Vergleich der untersuchten Städtecluster.

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass das untersuchte Cluster bereits im Jahr 2023 an das Niveau von 2019 anknüpfen kann.

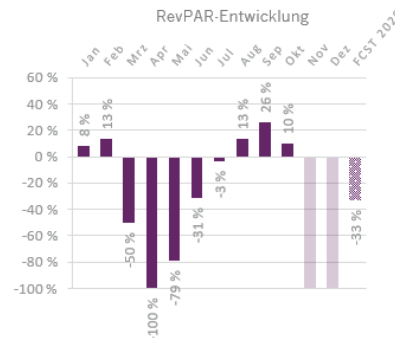


Berge, Seen & Meer-Destinationen

Die Stichprobe für **Urlaubs-/Freizeitdestinationen** in Deutschland beinhaltet ausgewählte Hotels mit Lagen in der Nähe von großen deutschen Seen, Bergen oder am Meer.

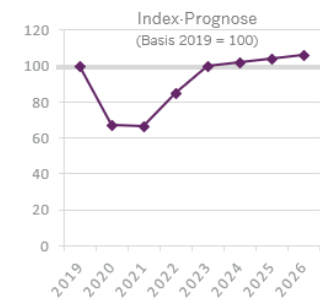
Infolge des u. a. aufgrund der zahlreichen internationalen Reisewarnungen verstärkten Inlandstourismus hat dieses Cluster mit 17 % deutlich geringere Rückgänge als alle anderen Märkte verzeichnet und konnte als einziges Cluster zwischen August und Oktober sogar eine positive RevPAR-Entwicklung verzeichnen. Das

positive Ergebnis in diesen drei Monaten begründet sich jedoch vorrangig durch deutlich gestiegene Netto-Zimmerpreise (jeweils +20-23 %), wodurch die größtenteils niedrigere Belegung (YTD Oktober: -31 %) zum Teil kompensiert werden konnte.



zum Teil kompensiert werden konnte.

Aufgrund des Fokus auf nationale Leisure-Gäste erwarten wir jedoch eine schnelle Erholung des Marktsegments bis 2023.



Fokus				YTD Oktober								
				OCC			ADR			RevPAR		
				2019	2020	Ver.	2019	2020	Ver.	2019	2020	Ver.
TOP 6	internat.	Business	Berlin, München	78	30	-61%	111	90	-19%	86	27	-68%
		Business /Leisure	Düsseldorf, Frankfurt, Köln	70	28	-61%	111	100	-10%	77	28	-64%
	national	Business /Leisure	Hamburg	79	37	-53%	112	93	-16%	88	35	-61%
Sekundärstandorte	national	Business	Dortmund, Essen, Hannover, Mannheim, Nürnberg, Stuttgart	69	30	-56%	99	88	-11%	69	27	-61%
		Leisure	Dresden, Rostock, Baden-Baden	70	42	-40%	86	81	-5%	60	34	-43%
Berge, Seen & Meer	national	Leisure	Auswahl Hotels	70	49	-31%	131	158	20%	92	77	-17%
Deutschland			gesamt	72	33	-55%	102	91	-11%	74	30	-60%

Quelle Fairmas/STR

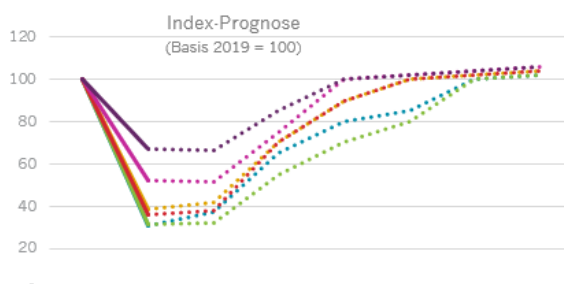
Ausblick

Analog der Erfahrungen aus vergangenen Krisen gehen wir davon aus, dass die Nachfrage in den meisten Märkten auch nach vollständiger Aufhebung von Reisebeschränkungen und anderen Auflagen Zeit benötigt, um wieder an die positive Entwicklung der Vorjahre anzuknüpfen.

Unsere Prognose basiert auf der Annahme einer erfolgreichen schrittweisen Eindämmung der Pandemie und unterliegt somit starken Unsicherheiten. Insbesondere ist die Erholung der Märkte und einzelnen Segmente auch abhängig von der weiteren globalen Entwicklung, strukturellen Veränderungen u. a. der Arbeitswelt, des Messesegments, der Flugreisen sowie des Angebotes an Hoteldienstleistungen.

Gemäß unserer Prognose können sich die Märkte mit einem hohen Anteil von Gästen aus dem Inland sowie an Freizeitreisenden schneller erholen als Märkte mit internationalem Business-Fokus (insb. das am stärksten betroffene MICE-Segment). Neben einer Normalisierung der Belegung muss sich jedoch auch die Ratenstruktur erholen. Wir erwarten demnach eine Erholung der untersuchten Marktsegmente in folgender Reihenfolge:

- 1 **Berge-, Seen- und Meer-**Destinationen (Erholung ca. 2023)
- 2 **Sekundärstandorte** mit **Leisure**-Fokus wie Dresden (ca. 2023)
- 3 **TOP 6-Standort Hamburg** mit nationalem Fokus und Business-/Leisure-Mix (ca. 2024)
- 4 **Sekundärstandorte** mit **Business**-Fokus wie Stuttgart (ca. 2024)
- 5 **TOP 6-Standorte** Berlin und München mit **internationalem** Fokus und **Business-/Leisure-Mix** (ca. 2025)
- 6 **TOP 6-Standorte mit internationalem Business**-Fokus wie Frankfurt (ca. 2025)



	2019 Ist	2020 FCST	2021	2022	2023	2024	2025	2026
TOP 6 internat. Busi.+Leis.	100	31	37	65	80	85	100	102
TOP 6 internat. Business	100	32	32	55	70	80	100	102
TOP 6 national Busi.+Leis.	100	39	42	70	90	100	102	104
Sekundärstandorte Business	100	36	38	70	90	100	102	104
Sekundärstandorte Leisure	100	52	52	75	100	102	104	106
Berge, Seen, Meer	100	67	67	85	100	102	104	106

Quelle

PKF hotelexperts (Stand Dezember 2020)

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstr. 27
80539 München

Tel +49 (0)89 / 290 32 -200
E-Mail research@m.pkf.de
Web www.pkfhotelexperts.com

In Kooperation mit:



Die Hotelmarktberichte von PKF hotelexperts geben einen schnellen Überblick über verschiedene Hotelmärkte und Marktsegmente. Um immer informiert zu sein, bestellen Sie den PKF Newsletter direkt auf unserer Website.

PKF Newsletter bestellen

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

Stand: Dezember 2020