

Überblick

Nach bereits positiven Tendenzen im 1. Halbjahr 2010 konnte die deutliche Mehrheit der von PKF hotelexperts erfassten deutschen Hotelmärkte im Jahr 2010 sowohl die durchschnittliche Auslastung als auch den durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis im Vergleich zum Vorjahr steigern. Dazu beigetragen haben der konjunkturelle Aufschwung genauso wie die Mehrwertsteuersenkung auf Logisleistungen in Deutschland. Der RevPAR stieg gegenüber dem Vorjahr an allen erfassten Standorten, jedoch mit einer Bandbreite von 0,4 % bis 39,1 % in sehr unterschiedlichem Ausmaß. Der durchschnittliche RevPAR aller ausgewählten deutschen Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels stieg um 18 % und liegt demnach mit 60,99 € (2009: 51,70 €) nahezu wieder auf Vorkrisenniveau. Der Zuwachs resultiert aus den um 3,8 %-Punkte gestiegenen Belegungszahlen auf 64,6 % (2009: 60,8 %) und im Besonderen aus einem um 11,1 % erhöhten durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von 94,41 € (2009: 85,01 €).

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Hotelkennzahlen basierend auf einer Stichprobe von Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie mit insgesamt rund 66.600 Zimmern im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr:

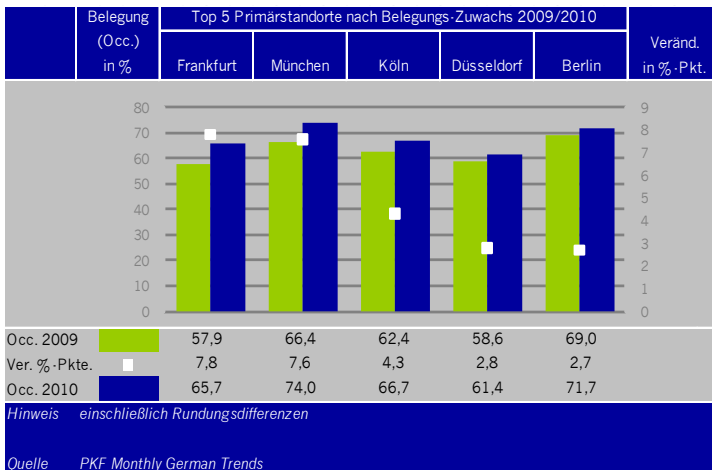
Hotelkategorie/ Stadt	Zimmerbelegung (%)			Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis (€)			RevPAR (€)		
	2010	2009	Ver. %	2010	2009	Ver. %	2010	2009	Ver. %
Deutschland gesamt	64,6	60,8	+6,2	94,41	85,01	+11,1	60,99	51,70	+18,0
Stadthotels	65,9	62,4	+5,6	99,82	90,20	+10,7	65,78	56,30	+16,8
Flughafenhotels	69,7	59,5	+17,1	102,20	92,03	+11,1	71,23	54,77	+30,1
Hotels an Tertiärstandorten	57,7	55,7	+3,6	68,22	61,18	+11,5	39,36	34,09	+15,5
ARR									
Über €120 ¹	65,7	59,9	+9,8	161,09	147,01	+9,6	105,84	87,99	+20,3
Von €80 bis €120 ¹	66,5	62,6	+6,2	108,43	98,47	+10,1	72,11	61,68	+16,9
Von €55 bis €80 ¹	66,0	61,9	+6,6	75,64	68,28	+10,8	49,92	42,26	+18,1
Unter €55 ¹	57,6	56,1	+2,7	47,14	41,42	+13,8	27,15	23,23	+16,9
Primärstandorte									
Berlin	71,7	69,0	+3,9	99,79	91,66	+8,9	71,55	63,28	+13,1
Düsseldorf	61,4	58,6	+4,7	114,67	97,30	+17,9	70,41	57,06	+23,4
Frankfurt	65,7	57,9	+13,5	111,42	104,94	+6,2	73,20	60,73	+20,5
Hamburg	69,5	71,5	-2,7	103,16	92,93	+11,0	71,70	66,40	+8,0
Köln	66,7	62,4	+6,9	108,33	106,28	+1,9	72,26	66,29	+9,0
München	74,0	66,4	+11,4	115,84	98,66	+17,4	85,72	65,54	+30,8
Sekundärstandorte									
Baden-Baden	57,0	57,8	-1,3	133,93	118,53	+13,0	76,34	68,46	+11,5
Bremen	67,8	66,0	+2,7	96,71	88,76	+9,0	65,57	58,58	+11,9
Dortmund	64,8	60,7	+6,7	68,53	60,60	+13,1	44,41	36,81	+20,7
Dresden	66,3	64,3	+3,1	80,32	74,86	+7,3	53,25	48,14	+10,6
Essen	66,1	53,5	+23,7	99,10	88,12	+12,5	65,51	47,10	+39,1
Hannover	57,2	53,4	+7,0	96,75	86,09	+12,4	55,34	46,01	+20,3
Heidelberg	62,3	56,5	+10,2	91,68	80,77	+13,5	57,12	45,65	+25,1
Kassel	57,9	57,9	0,0	48,26	48,09	+0,4	27,94	27,84	+0,4
Leipzig	67,4	66,6	+1,1	65,18	56,98	+14,4	43,93	37,97	+15,7
Mainz	53,6	48,0	+11,8	99,26	89,45	+11,0	53,20	42,89	+24,0
Mannheim	60,7	53,1	+14,3	81,11	76,71	+5,7	49,23	40,74	+20,8
Nürnberg	64,3	56,8	+13,3	89,21	80,79	+10,4	57,36	45,86	+25,1
Potsdam	49,7	48,2	+3,2	67,50	60,00	+12,5	33,55	28,90	+16,1
Stuttgart	59,6	53,6	+11,2	98,98	89,77	+10,3	58,99	48,12	+22,6
Wiesbaden	63,2	61,7	+2,5	95,93	88,66	+8,2	60,63	54,69	+10,9

Hinweis 1) Basierend auf dem durchschnittlich erzielten Zimmerpreis (ARR) in 2009

Quelle PKF Monthly German Trends

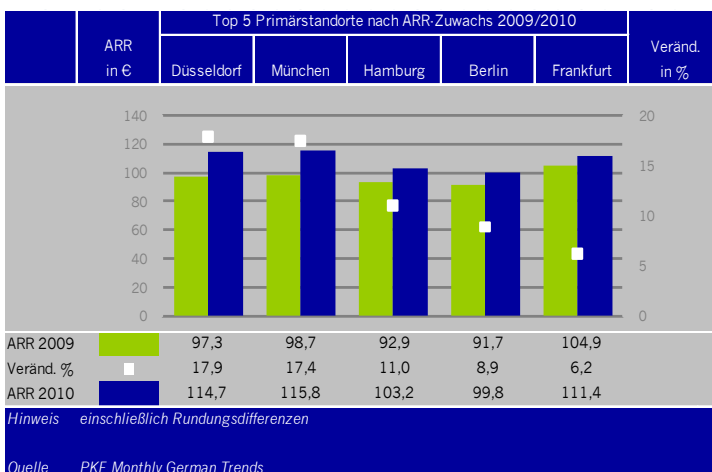
Im Folgenden werden die Top 5-Standorte nach Steigerungsraten unterteilt in Primär- und Sekundärstandorte dargestellt:

Entwicklung der Primärstandorte



▪ Durchschnittliche Belegung

Frankfurt konnte sich mit einer Steigerung der durchschnittlichen Belegung um 7,8 %-Punkte vor **München** und **Köln** behaupten. Dazu beigetragen haben im vom Geschäftsreiseturismus geprägten Hotelmarkt Frankfurt sowohl die wirtschaftliche Erholung insbesondere in Deutschland als auch ein turnusbedingt starkes Messejahr. Ebenso in **München** stieg die durchschnittliche Belegung aufgrund wiederkehrender Leitmessen und verstärkter touristischer Nachfrage mit +7,6 %-Punkten im Vorjahresvergleich deutlich.



▪ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Alle deutschen Städte profitierten 2010 von der Mehrwertsteuersenkung auf Hotelübernachtungen. Mit einer Steigerung des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises von 17,9 % führt **Düsseldorf** für das Jahr 2010 die Rangliste deutscher Hotelmärkte an. Auch hier war sowohl das starke Messejahr als auch die Nähe zur Kulturhauptstadt Essen von Bedeutung. Den zweiten Rang belegt die Stadt **München**, die mit 115,84 € erneut den höchsten durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis der Primärstandorte erzielte.



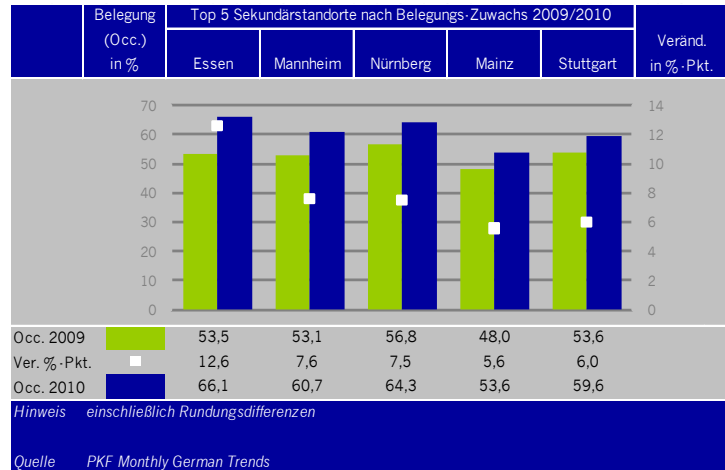
▪ Revenue per available room

Dank der gestiegenen Belegung und des gestiegenen Netto-Zimmerpreises konnte **München** 2010 den signifikantesten RevPAR-Anstieg von 30,9 % verzeichnen. Neben Messen wie der BAU und BAUMA hat auch die „Jubiläumswies'n“ mit Rekordbesucherdahlen dazu beigetragen. **Düsseldorf** und **Frankfurt** können sich insbesondere aufgrund der gestiegenen durchschnittlichen Belegung bzw. des Netto-Zimmerpreises mit Steigerungen über 20 % auf Rang zwei und drei behaupten.

Entwicklung der Sekundärstandorte

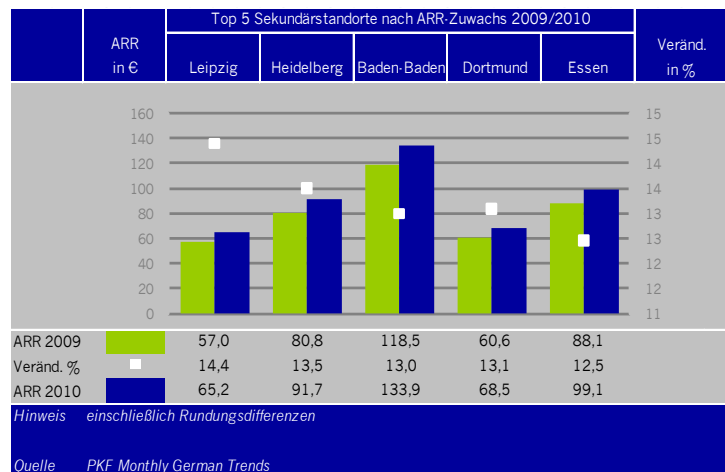
▪ Durchschnittliche Belegung

2010 war für den Hotelmarkt **Essen** insbesondere dank der Ernennung zur Kulturhauptstadt und einem Zuwachs der durchschnittlichen Belegung um 12,6 %-Punkte ein sehr gutes Jahr. Auch in **Mannheim** und **Nürnberg** konnte eine verstärkte Nachfrage aufgrund zahlreicher Veranstaltungen und einem guten Weihnachtsgeschäft festgestellt werden. Mannheim profitierte darüber hinaus u.a. auch von dem alle zwei Jahre stattfindenden Formel 1 Grand Prix in Hockenheim.



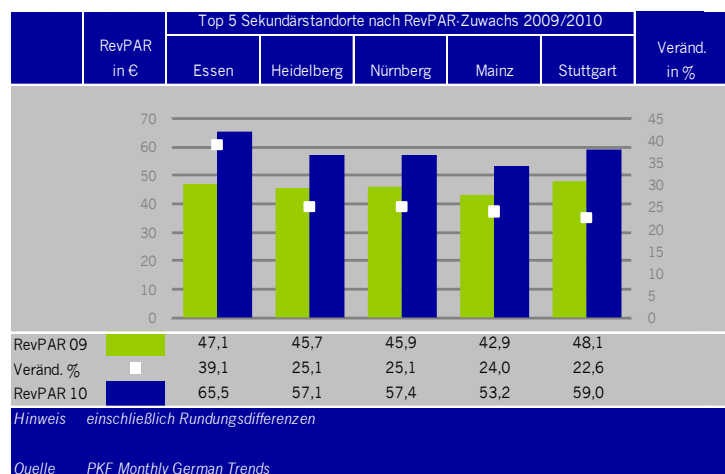
▪ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis konnte in den von PKF erfassten Hotelmärkten besonders deutlich in **Leipzig** mit 14,4 % gesteigert werden. Der verhältnismäßig stark touristisch geprägte Leipziger Hotelmarkt profitierte insbesondere von einer Vielzahl kultureller Veranstaltungen und konnte trotz stärker werdenden Wettbewerbs die Preise steigern. Nach **Heidelberg** konnte auch der 2009 stark geschwächte Standort **Baden-Baden** das Preisniveau wieder anziehen und das mit Abstand höchste Niveau erzielen.



▪ Revenue per available room

Deutlicher RevPAR-Sieger ist der Sekundärstandort **Essen**, der 2010 vor allem durch die gestiegene durchschnittliche Belegung den RevPAR (+39,1 %) positiv beeinflussen konnte. Auch Rang zwei bis vier der Sekundärstandorte verzeichneten deutliche Steigerungen von über 20 %. Wie bereits bei dem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis belegt **Heidelberg** neben **Nürnberg** mit einer Steigerung um 25,1 % Rang zwei der erfassten Sekundärstandorte.



Segmente

Besonders Flughafenhotels und Hotels mit einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von über 120 € konnten die stärksten Zuwächse verzeichnen, da beide Segmente im Jahr 2009 besonders stark von der Krise betroffen waren. So liegt der durchschnittliche RevPAR von Flughafenhotels im Jahr 2010 kumuliert bei 71,23 € (+30,1 %), der insbesondere durch eine Steigerung der durchschnittlichen Auslastung um 10,2 %-Punkte begünstigt wurde. Auch Stadthotels und Hotels an Tertiärstandorten konnten sehr gute RevPAR-Anstiege von 16,8 % bzw. 15,5 % verzeichnen.

Bei Hotels mit einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis über 120 € stieg der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis auf 161,09 € (+9,6 %), die Zimmerbelegung auf 65,7 % (+5,8 %-Punkte) und der RevPAR um 20,3 % auf 105,84 €. Hotels mit Netto-Zimmerpreisen von 55 € bis 80 € steigerten den RevPAR um durchschnittlich 18,1 %, die Preiskategorien 80 € bis 120 € und unter 55 € um jeweils 16,9 %. In allen Segmenten war vor allem der um mindestens 10 % gestiegene durchschnittliche Netto-Zimmerpreis maßgeblich für die hohen RevPAR-Steigerungsraten.

Ausblick

Aufgrund der positiven Wachstumsraten in Deutschland und der sich weiter regenerierenden Wirtschaft ist im Jahr 2011 trotz eines in vielen Städten turnusbedingt schwächeren Messejahres von einem weiteren Aufwärtstrend hinsichtlich der durchschnittlichen Auslastung und des Netto-Zimmerpreises in allen Segmenten auszugehen. Ebenso ist eine weitere Steigerung der geschäftlich und privat motivierten Nachfrage durch ausländische Quellmärkte zu erwarten. Voraussetzung für eine weiterhin positive Entwicklung ist jedoch grundsätzlich eine beständige Wirtschaftslage insbesondere im Euroraum. Insbesondere in den Kernmärkten wie Berlin, Hamburg, München und Frankfurt ist jedoch auch ein stärker werdender Wettbewerb durch die Eröffnung neuer Hotels zu erwarten, vor allem zu Lasten von Hotels mit signifikantem Investitionsstau. Zudem führt die Polarisierung der Märkte zukünftig sowohl zu einem weiter anhaltenden Trend zur Budgethotellerie als auch zur wieder steigenden Nachfrage im gehobenen Segment. Besonders Hotels mit undifferenzierter Positionierung und ungenügender Anbindung an Reservierungssysteme und Online-Buchungsportale werden es zunehmend schwerer haben.

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

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: Februar 2011