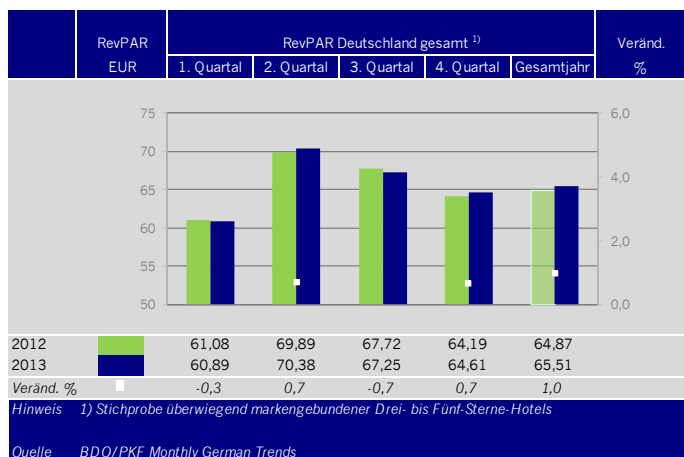


Hotelmarkt Deutschland 2013

2013 war ein weiteres erfolgreiches Jahr für die deutsche Hotellerie. Mit 410,8 Millionen Übernachtungen konnte ein erneuter Rekord verzeichnet werden. Das Plus von 1 % gegenüber dem Vorjahr ist vorrangig auf die Zunahme der Übernachtungen ausländischer Gäste um 4 % auf 71,6 Millionen zurückzuführen, während die Übernachtungszahl inländischer Gäste mit 339,2 Millionen nahezu unverändert blieb. Die höchsten Zuwachsraten verzeichneten die Arabischen Golfstaaten (+19,5 %) als Quellmarkt, gefolgt von Israel (+15,8 %), Russland (+15,7 %), Bulgarien (+14,5 %) und der Ukraine (+14,2 %).



RevPAR legt leicht zu

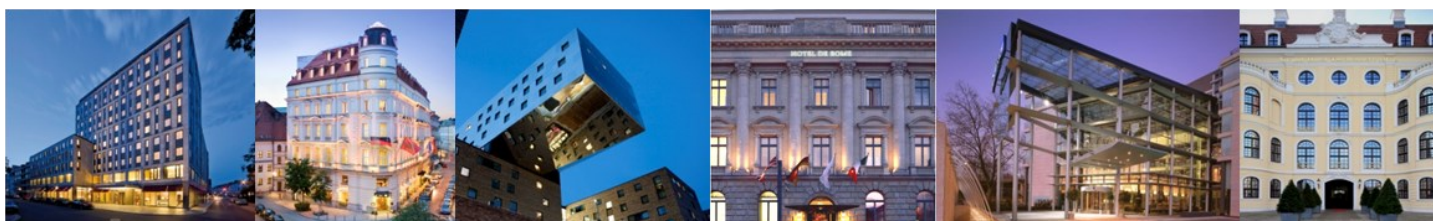
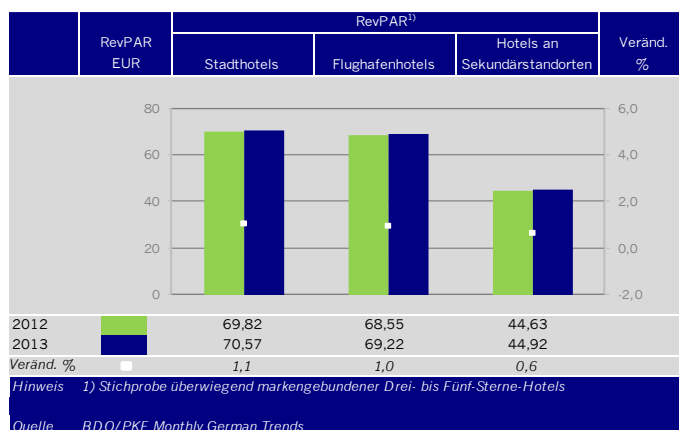
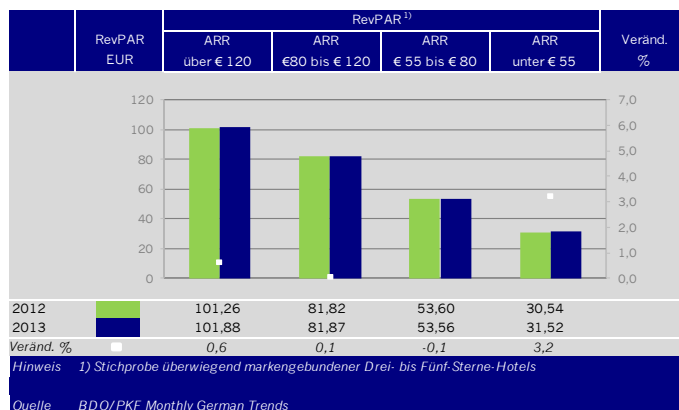
Die von BDO/PKF in einer Stichprobe erfassten überwiegend markengebundenen Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels verzeichneten 2013 eine leichte Steigerung des RevPARs (Ertrag pro verfügbarem Zimmer) um 1 % auf 65,51 EUR.

Während im 1. und 3. Quartal ein leicht rückläufiger RevPAR verzeichnet wurde, konnten im 2. und 4. Quartal Steigerungen von jeweils 0,7 % zum Vorjahr erzielt werden. Das 2. und 3. Quartal stellen traditionell die stärksten Quartale dar, bedingt durch die hohe Nachfrage nach Tagungen und Kongresse sowie von Städtereisenden.

Unteres Preissegment mit den höchsten Steigerungsraten

Wie schon 2012 konnten Hotels im unteren Preissegment (Netto-Zimmerpreis unter 55 EUR) im vergangenen Jahr die größte Steigerung des RevPARs um 3,2 % auf rund 32 EUR erzielen. Dies ist insbesondere auf eine Erhöhung des Netto-Zimmerpreises um 2,9 % (auf rund 53 EUR) zurückzuführen, während die Belegung weitestgehend konstant blieb. In den mittleren Preiskategorien wurden keine größeren Schwankungen des RevPARs verzeichnet (-0,1 % in Hotels der Preiskategorie 55 EUR bis 80 EUR, +0,1 % in Hotels der Preiskategorie 80 EUR bis 120 EUR). Im hochpreisigen Segment (Netto-Zimmerpreis über 120 EUR) konnte durch einen Anstieg der Belegungsrate um 0,7 % auf 66,2 % der leichte Rückgang des Netto-Zimmerpreises (-0,1 %) kompensiert werden und der RevPAR insgesamt um 0,6 % auf rund 102 EUR leicht gesteigert werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Upscale-Hotellerie damit besonders im Bereich des Netto-Zimmerpreises (nach einem Einbruch um 13,9 % in 2012) wieder stabilisiert.

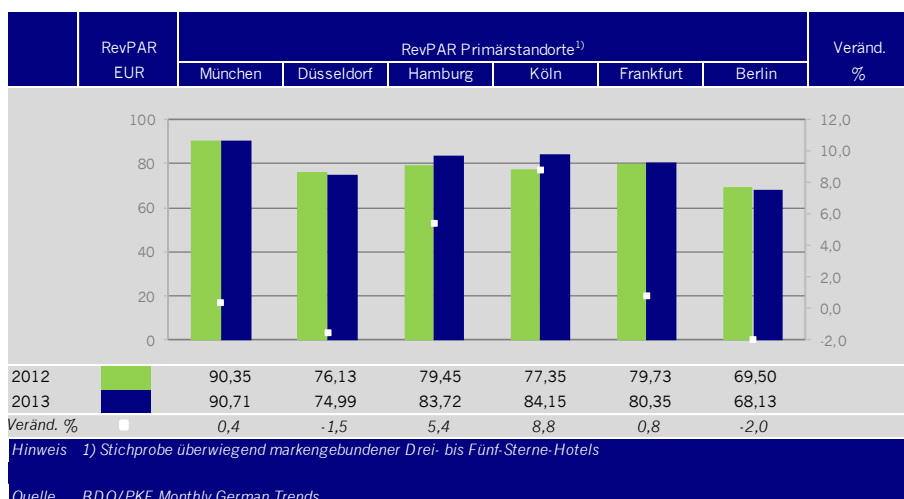
In allen drei untersuchten Segmenten (Stadthotels, Flughafenhotels und Hotels an Sekundärstandorten) konnten 2013 leichte Zuwächse beim RevPAR erzielt werden. Stadthotels verzeichneten eine Steigerung um 1,1 % auf rund 71 EUR, während Hotels an Sekundärstandorten den durchschnittlichen RevPAR auf rund 45 EUR (+0,6 %) erhöhen konnten. Im Segment der Flughafenhotels ist der Zuwachs um 1 % auf rund 69 EUR besonders hervorzuheben, nachdem im vergangenen Jahr eine negative RevPAR-Entwicklung (-1,9 %) - bedingt durch ein starkes Absinken des Netto-Zimmerpreises (-12,9 % von 2011 zu 2012) - verzeichnet wurde.



V.l. Meliá Hotel Düsseldorf, Mandarin Oriental München, Nhow Berlin, Rocco Forte Hotel de Rome Berlin, Radisson Blu Hotel Köln, Kempinski Grand Hotel Taschenbergpalais Dresden

Primärstandorte

Alle Hotels an Primärstandorten in der erfassten Stichprobe konnten 2013 steigende Belegungsraten verzeichnen. Die Entwicklung des RevPARs war jedoch aufgrund teilweise sinkender Netto-Zimmerpreise sehr unterschiedlich: Während Köln und Hamburg deutliche Zuwächse verzeichnen konnten, kam es in München und Frankfurt zur Stagnation bzw. in Düsseldorf und Berlin sogar zu rückläufigen Entwicklungen.



München

Mit rund 91 EUR konnte München im Jahr 2013 erneut den höchsten RevPAR der untersuchten Primärstandorte erzielen. Im Vergleich zu der extrem positiven Entwicklung des Vorjahres (+11,2 % im Vergleich zu 2011), welche vorwiegend durch den starken Anstieg im Netto-Zimmerpreis (+8,5 %) bedingt war, blieb der RevPAR in München 2013 trotz eines guten Messejahres mit den beiden Leitmessen BAU und bauma jedoch nahezu unverändert (+0,4 %).

Frankfurt

Nach einem Rückgang des RevPARs im vergangenen Jahr um rund 2 % konnten die untersuchten Hotels in Frankfurt 2013 eine leichte Steigerung um 0,8 % auf 80,35 EUR verzeichnen. Während der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis weitestgehend konstant blieb (-0,1 %), führte die leichte Erhöhung der Zimmerbelegung um +0,9 % zu einer Erhöhung des RevPARs, die jedoch trotz einer positiven Nachfrageentwicklung aufgrund des steigenden Wettbewerbsdrucks infolge der Angebotserhöhung marginal ausfiel.

Berlin

Mit rund 68 EUR verzeichneten die Hotels in Berlin 2013 erneut den niedrigsten RevPAR der untersuchten Primärstandorte. Dies ist vorwiegend auf das weiterhin stark unterdurchschnittliche Preisniveau in der Hauptstadt zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis weiter gesunken, sodass auch die RevPAR-Entwicklung negativ war. Die negative Entwicklung steht weiterhin in Zusammenhang mit der anhaltenden Ausweitung der Hotelkapazitäten. Mit einem Absinken um rund 2 % verzeichnete Berlin den deutlichsten RevPAR-Rückgang der untersuchten Primärstädte.

Köln

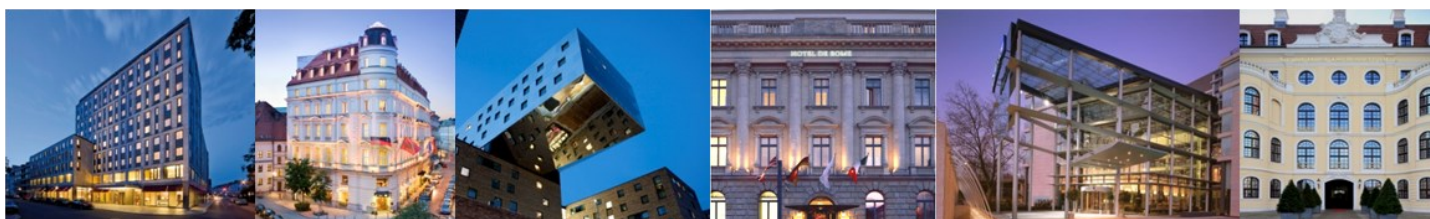
Die erfassten Hotels in Köln konnten 2013 aufgrund eines starken Messejahres die deutlichste RevPAR-Steigerung der Primärstandorte registrieren (+8,8 %). Neben einer leicht erhöhten Zimmerbelegung (+1,2 % auf 68,8 %) führte insbesondere der starke Anstieg des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um 7,5 % zur Steigerung des RevPARs auf 84,15 EUR. Durch die weitere Erhöhung des Preisniveaus konnten die Hotels der Domstadt den höchsten Netto-Zimmerpreis der Stichprobe erzielen (rund 122 EUR).

Düsseldorf

Düsseldorf musste aufgrund eines turnusbedingt schwächeren Messejahres mit rund 75 EUR (-1,5 %) einen Rückgang des RevPARs im Vergleich zu 2012 hinnehmen. Die negative Entwicklung ist insbesondere auf den rückläufigen Netto-Zimmerpreis von rund 113 EUR (-4,8 %) zurückzuführen, der auch mit der erhöhten Zimmerbelegung von 66,3 % (+3,4 %) nicht kompensiert werden konnte.

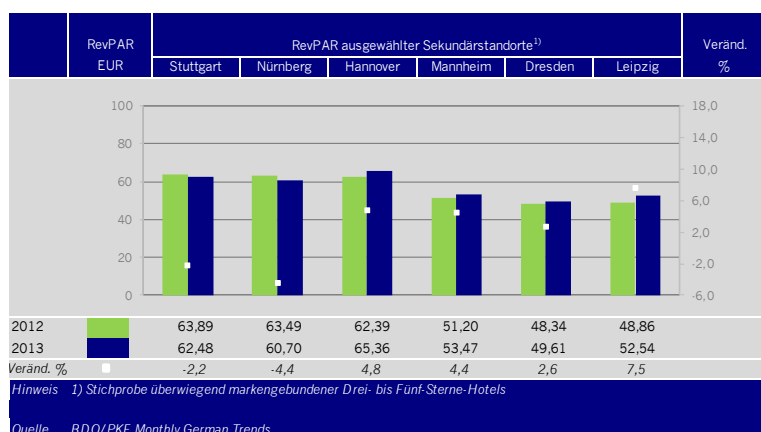
Hamburg

Die Stadt Hamburg verzeichnete 2013 den zweitgrößten Zuwachs des RevPARs (+5,4 %). Während die Hamburger Hotels, neben den Hotels in Köln, als einzige der Primärstandorte das Preisniveau halten konnten (+0,2 %), führte besonders der Anstieg der Zimmerbelegung um 5,2 % zur Erhöhung des RevPARs auf rund 84 EUR. Insgesamt stiegen in Hamburg die Übernachtungen um 9,1 %, was auch die ungebrochene Attraktivität der Stadt als Städtereisedestination unterstreicht.



V.l. Meliá Hotel Düsseldorf, Mandarin Oriental München, Nhow Berlin, Rocco Forte Hotel de Rome Berlin, Radisson Blu Hotel Köln, Kempinski Grand Hotel Taschenbergpalais Dresden

Sekundärstandorte



Die höchsten RevPAR-Werte an Sekundärstandorten wurden 2013 in Heidelberg (71,30 EUR), Mainz (66,76 EUR) und Wiesbaden (66,54 EUR) erzielt. Heidelberg (+5,6 %) gehörte neben Dortmund (+7,7 %) und Leipzig (+7,5 %) auch zu den Sekundärstandorten mit den deutlichsten Steigerungsraten des vergangenen Jahres, die an allen drei Standorten auf die Kombination aus erhöhtem Netto-Zimmerpreis und gestiegener Zimmerbelegung zurückzuführen war.

Während auch die erfassten Hotels in Hannover und Mannheim den RevPAR erhöhen konnten (+4,8 % bzw. +4,4 %), war die Entwicklung in Nürnberg, Potsdam und Stuttgart negativ. Das Absinken des RevPARs in Nürnberg und Stuttgart war bedingt durch ein niedrigeres Preisniveau (-5,5 % bzw. -3,8 %). In Potsdam dagegen wirkte sich der Belegungsrückgang (-4,9 %) negativ auf den RevPAR aus, der mit rund 41 EUR weiterhin das Schlusslicht unserer Stichprobe darstellt.

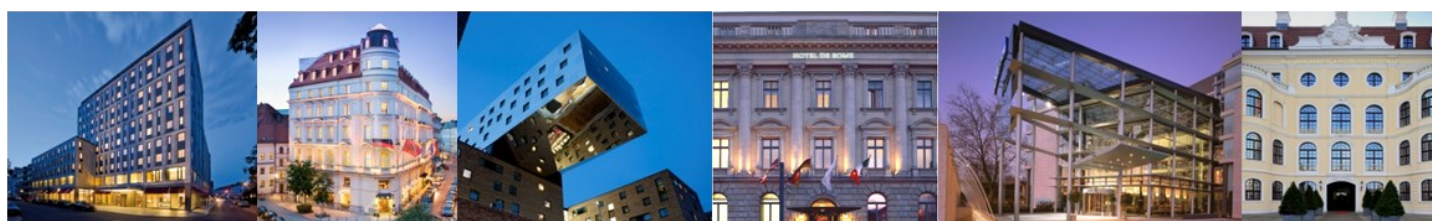
Kennzahlen

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Hotelkennzahlen in der untersuchten Stichprobe überwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr:

Hotelkategorie / Stadt	Zimmerbelegung (%)			Netto-Zimmerpreis (EUR)			RevPAR (EUR)		
	2013	2012	Ver. %	2013	2012	Ver. %	2013	2012	Ver. %
Deutschland gesamt	68,2	67,4	1,2	96,05	96,30	-0,3	65,51	64,87	1,0
Stadthotels	70,4	69,5	1,3	100,24	100,51	-0,3	70,57	69,82	1,1
Flughafenhotels	70,6	67,6	4,4	98,04	101,47	-3,4	69,22	68,55	1,0
Hotels an Sekundärstandorten	58,6	59,1	-0,8	76,66	75,48	1,6	44,92	44,63	0,6
Netto-Zimmerpreis									
Über €120 ¹⁾	66,2	65,8	0,6	153,89	153,99	-0,1	101,88	101,26	0,6
Von €80 bis €120 ¹⁾	71,0	70,6	0,6	115,31	115,96	-0,6	81,87	81,82	0,1
Von €55 bis €80 ¹⁾	69,3	68,4	1,3	77,28	78,34	-1,4	53,56	53,60	-0,1
Unter €55 ¹⁾	59,3	59,2	0,2	53,15	51,63	2,9	31,52	30,54	3,2
Primärstandorte									
Berlin	77,6	76,7	1,2	87,79	90,64	-3,1	68,13	69,50	-2,0
Düsseldorf	66,3	64,1	3,4	113,11	118,77	-4,8	74,99	76,13	-1,5
Frankfurt	69,2	68,6	0,9	116,11	116,22	-0,1	80,35	79,73	0,8
Hamburg	78,8	74,9	5,2	106,24	106,07	0,2	83,72	79,45	5,4
Köln	68,8	68,0	1,2	122,31	113,74	7,5	84,15	77,35	8,8
München	76,8	76,4	0,5	118,11	118,23	-0,1	90,71	90,35	0,4
Sekundärstandorte									
Dortmund	70,3	67,4	4,3	69,03	66,86	3,2	48,53	45,08	7,7
Dresden	68,6	68,4	0,3	72,32	70,67	2,3	49,61	48,34	2,6
Hannover	59,9	58,7	2,0	109,12	106,34	2,6	65,36	62,39	4,8
Heidelberg	70,1	67,3	4,2	101,71	100,36	1,3	71,30	67,54	5,6
Leipzig	65,7	63,2	4,0	79,97	77,34	3,4	52,54	48,86	7,5
Mainz	63,5	61,3	3,6	105,13	107,35	-2,1	66,76	65,76	1,5
Mannheim	66,1	63,7	3,8	80,90	80,42	0,6	53,47	51,20	4,4
Nürnberg	67,3	66,5	1,2	90,19	95,41	-5,5	60,70	63,49	-4,4
Potsdam	57,9	60,9	-4,9	70,01	68,60	2,1	40,54	41,80	-3,0
Stuttgart	67,8	66,7	1,6	92,15	95,76	-3,8	62,48	63,89	-2,2
Wiesbaden	66,9	62,8	6,5	99,46	103,46	-3,9	66,54	64,97	2,4

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

Quelle BDO/PKF Monthly German Trends



V.I. Meliá Hotel Düsseldorf, Mandarin Oriental München, Nhow Berlin, Rocco Forte Hotel de Rome Berlin, Radisson Blu Hotel Köln, Kempinski Grand Hotel Taschenbergpalais Dresden

Ausblick



Auch 2013 verzeichnete das Statistische Bundesamt einen neuen Rekord von rund 410,8 Millionen Übernachtungen in Deutschland. Bei dem Anstieg blieb die Zahl der Übernachtungen von inländischen Gästen mit 339,2 Millionen nahezu unverändert, was die zunehmende Bedeutung ausländischer Gäste auf dem deutschen Markt verdeutlicht. Weiteres Wachstum wird vor allem von den BRIC-Staaten Brasilien, Russland, Indien und China erwartet.

Wie auch im Vorjahr wird das Hotelangebot ebenfalls weiter steigen, was sich insbesondere zu Lasten nicht mehr zeitgemäßer Betriebe auswirken wird. Des Weiteren werden die in Deutschland vergleichsweise niedrigen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreise auch 2014 eine große Herausforderung für die Hoteliers darstellen.

Die Entwicklung des deutschen Hotelmarktes, insbesondere der Stadthotellerie, hängt in großem Maße von der weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft ab. Derzeitige Prognosen gehen von einer spürbaren Belebung der Weltkonjunktur aus. Zwar ist die Konjunktur im Euroraum noch vergleichsweise schwach, jedoch wird erwartet, dass die ergriffenen strukturellen Anpassungsmaßnahmen zu einer Zunahme der wirtschaftlichen Aktivität führen. Eine positive Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorausgesetzt, sprechen derzeit alle Anzeichen für ein weiteres gutes, zumindest stabiles, Jahr für die deutsche Hotellerie.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

PKF hotelexperts GmbH
Caroline Schade
Tel. +49 (0) 89 29 032 -201
caroline.schade@m.pkf.de

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 die Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Stand: Februar 2014



V.l. Meliá Hotel Düsseldorf, Mandarin Oriental München, Nhow Berlin, Rocco Forte Hotel de Rome Berlin, Radisson Blu Hotel Köln, Kempinski Grand Hotel Taschenbergpalais Dresden