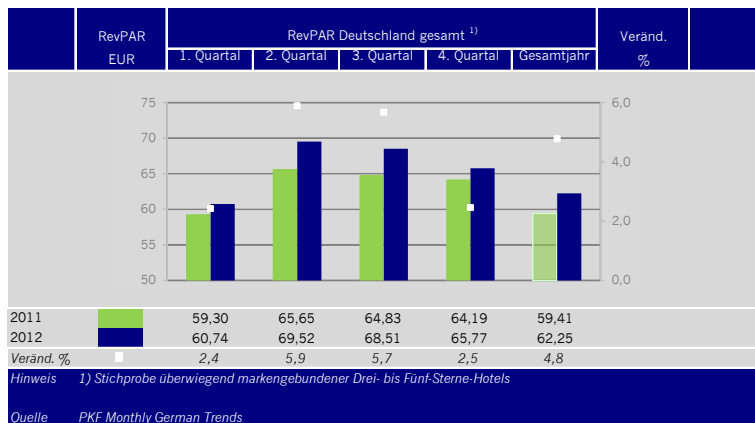


Hotelmarkt Deutschland 2012

2012 war ein schwieriges Jahr für die europäische Wirtschaft, was auch Auswirkungen auf den deutschen Hotelmarkt hatte. Die von PKF in einer Stichprobe erfassten, überwiegend markengebundenen Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie konnten zwar eine Steigerung der durchschnittlichen Zimmerbelegung auf rund 67,9 % erzielen (+3,6 % gegenüber dem Vorjahr), jedoch konnte im Hinblick auf den durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis lediglich eine leichte Erhöhung um rund 1,1 % auf 91,68 EUR verzeichnet werden; inflationsbereinigt bedeutet dies sogar einen effektiven Preisrückgang in 2012. Der durchschnittliche RevPAR konnte insgesamt um rund 4,8 % auf 62,25 EUR gesteigert werden.



RevPAR steigt kontinuierlich

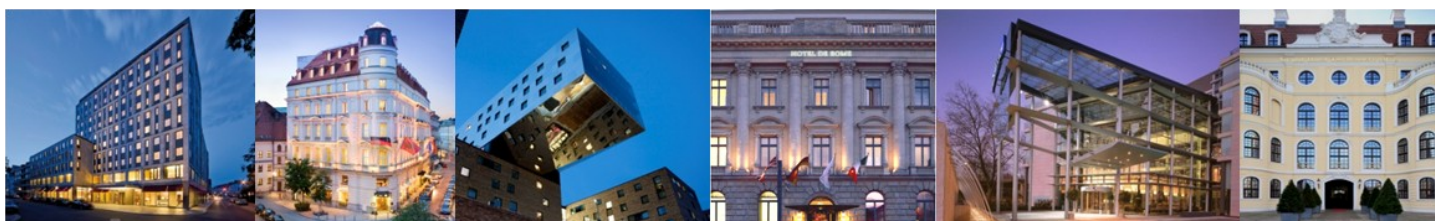
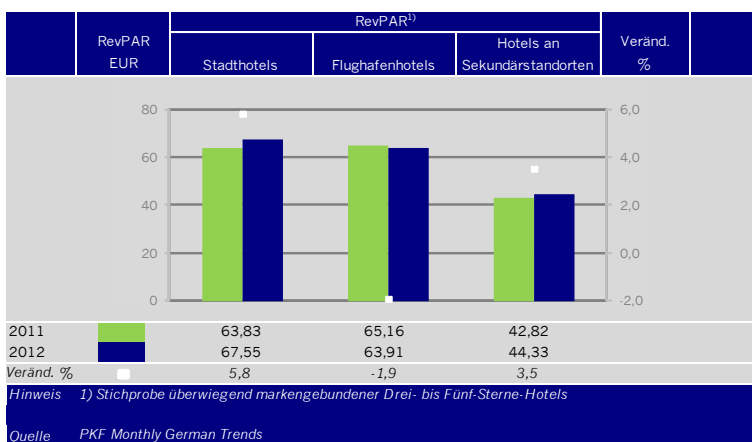
Im Jahresverlauf 2012 konnte ein kontinuierliches Wachstum des RevPARs erzielt werden. Die deutlichsten Steigerungsraten gegenüber dem Vorjahr wurden zwischen April und September 2012 mit 5,9 % im zweiten Quartal bzw. 5,7 % im dritten Quartal verzeichnet. Wie bereits in 2011 konnten in diesen beiden Quartalen mit rund 70 EUR bzw. rund 69 EUR die höchsten Werte für den RevPAR erzielt werden.

Unteres Preissegment und Stadthotels legen zu

Bei Betrachtung der unterschiedlichen Preiskategorien konnten Hotels im unteren Preissegment (Netto-Zimmerpreis unter 55 EUR) im vergangenen Jahr die größte Steigerung des RevPARs um 6,6 % auf rund 30 EUR erzielen, was insbesondere auf eine Erhöhung des Netto-Zimmerpreises um 5 % (auf rund 51 EUR) zurückzuführen ist. Auch in den mittleren Preiskategorien konnten Preissteigerungen erzielt werden (+3,5 % in Hotels der Preiskategorie 55 EUR bis 80 EUR, +2,6 % in Hotels der Preiskategorie 80 EUR bis 120 EUR). Lediglich im hochpreisigen Segment (Netto-Zimmerpreis über 120 EUR) wurde ein deutlicher Einbruch des Netto-Zimmerpreises um 13,9 % auf rund 138 EUR verzeichnet. In dieser Kategorie konnte jedoch zugleich der größte Zuwachs bei der durchschnittlichen Zimmerbelegung erreicht werden: ein Plus von 10,8 %-Punkten auf 74,6 %. Insgesamt lag der RevPAR im hochpreisigen Segment mit rund 103 EUR nur marginal über dem Vorjahreswert (+0,7 %). Der Trend zeigt, dass insbesondere die Luxus-Hotellerie einem zunehmenden Preiskampf ausgesetzt ist, um Volumen zu generieren.



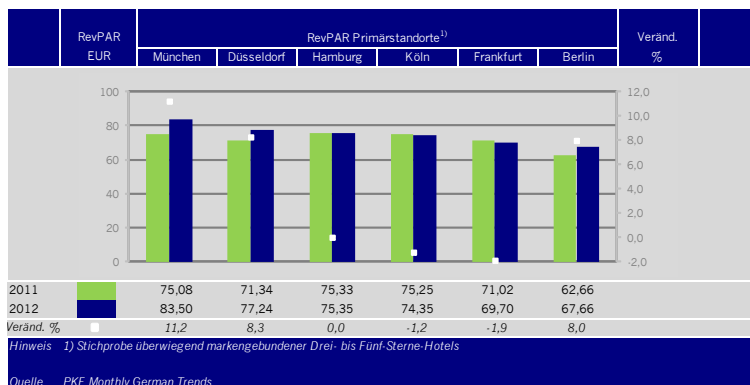
Während Stadthotels mit einem RevPAR von rund 68 EUR (+5,8 %) und Hotels an Sekundärstandorten mit einem RevPAR von rund 44 EUR (+3,5 %) ein solides Wachstum registrieren konnten, mussten die untersuchten Flughafenhotels in 2012 mit rund 64 EUR einen leicht rückläufigen RevPAR verzeichnen (-1,9 %). Die Steigerung in Stadthotels ist sowohl auf die erhöhte Belegung (+2,1 %-Punkte auf 69,5 %) als auch auf den höheren Netto-Zimmerpreis von rund 97 EUR (+2,6 %) zurückzuführen.



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

Primärstandorte

Die Entwicklung des RevPARs an Primärstandorten in Deutschland war 2012 zum Teil sehr unterschiedlich: Während München, Düsseldorf und Berlin deutliche Steigerungen verzeichnen konnten, kam es in Hamburg, Köln und Frankfurt zur Stagnation bzw. sogar zu rückläufigen Entwicklungen.



München

Mit rund 84 EUR konnte München im Jahr 2012 den höchsten RevPAR der untersuchten Primärstandorte erzielen und verzeichnete zugleich die höchste Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+11,2 %). Die positive Entwicklung ist insbesondere auf den erhöhten Netto-Zimmerpreis von rund 111 EUR zurückzuführen (+8,5 %), der dank zahlreicher Veranstaltungen und Events realisiert werden konnte.

Frankfurt

Den höchsten Zuwachs der Zimmerbelegung konnten die untersuchten Hotels in Frankfurt erzielen, die eine Steigerung um 7,8 %-Punkte auf 73,4 % verzeichneten. Gleichzeitig ist jedoch der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis in Frankfurt im Vergleich zum Vorjahr um 12,3 % deutlich gesunken (auf rund 95 EUR), sodass auch der RevPAR mit rund 70 EUR leicht unter dem Vorjahreswert lag (-1,9 %).

Düsseldorf

Der zweithöchste RevPAR wurde in Düsseldorf mit rund 77 EUR erzielt (+8,3 %). Hier ist die Steigerung insbesondere mit der erhöhten Zimmerbelegung von 64,1 % zu begründen (+4,3 %-Punkte), die unter anderem auf das starke Messejahr in Düsseldorf zurückzuführen ist. Wie bereits im Vorjahr konnten die untersuchten Hotels in Düsseldorf mit einem durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von rund 121 EUR auch 2012 wieder das höchste Preisniveau der Stichprobe an Primärstandorten verzeichnen.

Köln

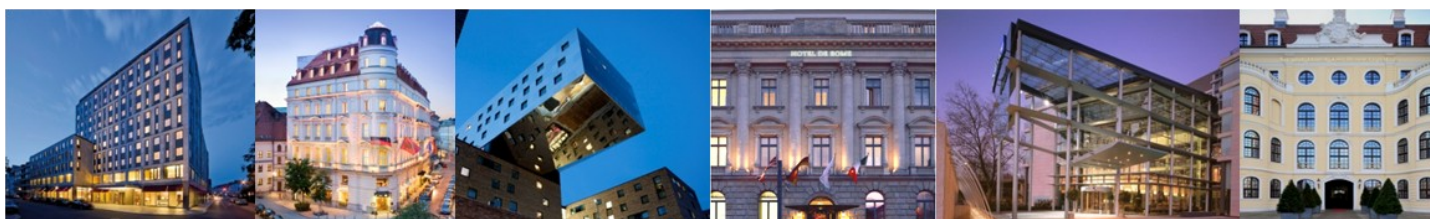
Mit einem RevPAR von rund 74 EUR wurde auch in Köln eine leicht rückläufige Entwicklung des RevPARs registriert (-1,2 %). Während die durchschnittliche Zimmerbelegung 2012 marginal erhöht werden konnte (+0,4 %-Punkte auf 66,9 %), sank der Netto-Zimmerpreis um 1,8 % auf rund 111 EUR. Dennoch blieb das Preisniveau vergleichsweise hoch und Köln konnte wie bereits im Vorjahr nach Düsseldorf den zweithöchsten Netto-Zimmerpreis der Stichprobe an Primärstandorten realisieren.

Berlin

Berlin blieb mit einem RevPAR von rund 68 EUR weiterhin Schlusslicht der Primärstandorte, obwohl die untersuchten Hotels im Jahr 2012 sowohl die Zimmerbelegung um 3,2 %-Punkte (auf 77,4 %) als auch den Netto-Zimmerpreis um 3,5 % (auf rund 87 EUR) steigern konnten, was insgesamt zu einer Erhöhung des RevPARs um rund 8% gegenüber dem Vorjahr führte.

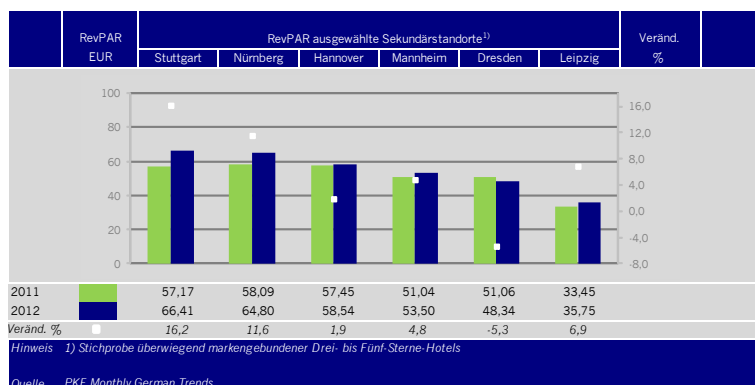
Hamburg

Der RevPAR in den untersuchten Hotels in Hamburg blieb 2012 nahezu unverändert bei 75 EUR. Zimmerbelegung und Netto-Zimmerpreis waren weitestgehend konstant bei 74 % (+0,1 %-Punkte) und rund 102 EUR (-0,1 %).



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



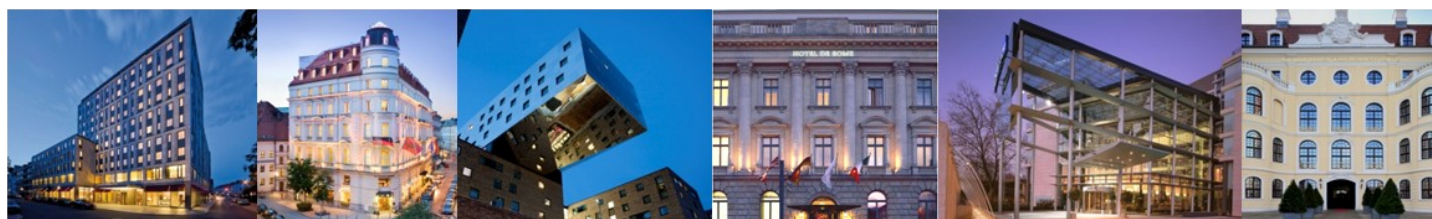
Von den untersuchten Hotels an Sekundärstandorten wurden 2012 insbesondere in Stuttgart, Nürnberg und Potsdam deutliche RevPAR-Steigerungen erzielt. In Stuttgart führten die erhöhte Zimmerbelegung von 64,8 % (+4,9 %-Punkte) und der erhöhte Netto-Zimmerpreis von rund 102 EUR (+7,3 %) zu einem RevPAR-Wachstum um insgesamt 16,2 % auf rund 66 EUR. Während in Nürnberg insbesondere das erhöhte Preisniveau (+8,9 %) eine RevPAR-Steigerung um 11,6 % bewirkte (auf rund 65 EUR), führte in Potsdam vor allem der Zuwachs der Zimmerbelegung um 4,3 %-Punkte zu einer Erhöhung des RevPARs (+11 %). Dennoch bleibt der RevPAR in Potsdam mit rund 42 EUR weiterhin vergleichsweise gering und liegt in der unteren Bandbreite unserer Stichprobe (vor Schlusslicht Leipzig mit 36 EUR).

Kennzahlen

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Hotelkennzahlen in der untersuchten Stichprobe überwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie in 2012 gegenüber dem Vorjahr:

Hotelkategorie/ Stadt	Zimmerbelegung (%)			Netto-Zimmerpreis (EUR)			RevPAR (EUR)		
	2012	2011	Ver. %	2012	2011	Ver. %	2012	2011	Ver. %
Deutschland gesamt	67,9	65,5	+3,6	91,68	90,67	+1,1	62,25	59,41	+4,8
Stadt-hotels	69,5	67,4	+3,1	97,20	94,70	+2,6	67,55	63,83	+5,8
Flughafen-hotels	75,8	67,3	+12,6	84,32	96,84	-12,9	63,91	65,16	-1,9
Hotels an Sekundärstandorten	59,2	58,6	+1,0	74,88	73,06	+2,5	44,33	42,82	+3,5
Netto-Zimmerpreis									
Über €120 ¹⁾	74,6	63,8	+16,9	137,56	159,80	-13,9	102,62	101,95	+0,7
Von €80 bis €120 ¹⁾	69,5	67,7	+2,7	113,26	110,41	+2,6	78,72	74,69	+5,4
Von €55 bis €80 ¹⁾	68,4	67,7	+1,0	78,49	75,80	+3,5	53,69	51,34	+4,6
Unter €55 ¹⁾	59,8	58,9	+1,6	50,99	48,57	+5,0	30,49	28,59	+6,6
Primärstandorte									
Berlin	77,4	74,2	+4,3	87,42	84,44	+3,5	67,66	62,66	+8,0
Düsseldorf	64,1	59,8	+7,1	120,50	119,24	+1,1	77,24	71,34	+8,3
Frankfurt	73,4	65,6	+11,9	94,96	108,28	-12,3	69,70	71,02	-1,9
Hamburg	74,0	73,9	+0,2	101,82	101,96	-0,1	75,35	75,33	0,0
Köln	66,9	66,5	+0,7	111,14	113,22	-1,8	74,35	75,25	-1,2
München	75,3	73,5	+2,5	110,89	102,22	+8,5	83,50	75,08	+11,2
Sekundärstandorte									
Baden-Baden	62,2	59,4	+4,8	147,19	144,78	+1,7	91,55	85,94	+6,5
Dortmund	66,7	66,8	-0,1	71,24	68,63	+3,8	47,52	45,83	+3,7
Dresden	68,4	68,1	+0,5	70,67	74,98	-5,7	48,34	51,05	-5,3
Essen	59,6	55,5	+7,4	87,78	85,89	+2,2	52,32	47,64	+9,8
Hannover	61,0	59,5	+2,5	95,97	96,50	-0,5	58,54	57,45	+1,9
Heidelberg	60,8	62,2	-2,2	81,46	78,90	+3,2	49,53	49,07	+0,9
Leipzig	57,5	57,9	-0,6	62,17	57,83	+7,5	35,75	33,45	+6,9
Mainz	62,0	60,9	+1,8	107,62	104,37	+3,1	66,72	63,54	+5,0
Mannheim	64,0	62,4	+2,5	83,60	81,74	+2,3	53,50	51,04	+4,8
Nürnberg	66,5	64,9	+2,4	97,44	89,46	+8,9	64,80	58,09	+11,6
Potsdam	60,9	56,6	+7,6	68,60	66,49	+3,2	41,78	37,63	+11,0
Stuttgart	64,8	59,9	+8,3	102,48	95,51	+7,3	66,41	57,17	+16,2
Wiesbaden	65,6	63,1	+4,0	110,34	106,75	+3,4	72,38	67,32	+7,5

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



Für 2012 rechnet das Statistische Bundesamt mit einem neuen Rekord von über 400 Millionen Übernachtungen in Deutschland (2011: 394 Millionen). - und die Prognosen für 2013 sind verhalten optimistisch. Vor diesem Hintergrund ist auch auf dem Hotelmarkt in Deutschland mit einer moderat steigenden Nachfrage zu rechnen.

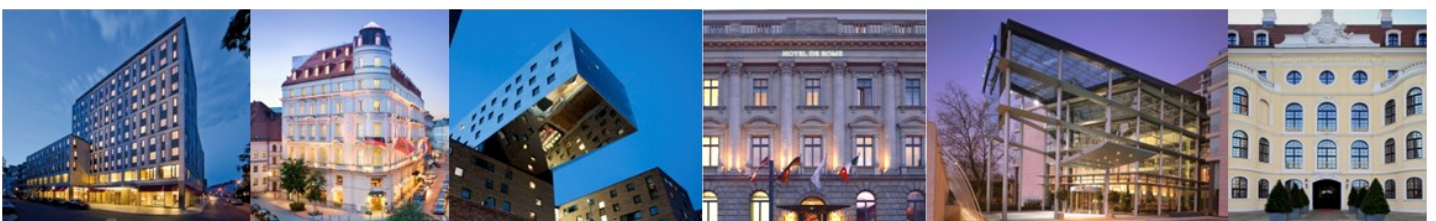
Zugleich wird jedoch ein weiterer Angebotszuwachs erwartet, denn auch 2013 werden wieder neue Hotels in den Markt drängen und den Wettbewerb verschärfen. Mit dem zunehmenden Preiskampf wird die Steigerung der durchschnittlichen Netto-Zimmerpreise immer mehr zur Herausforderung, nachdem bereits 2012 nur eine marginale Erhöhung - bzw. inflationsbereinigt sogar ein Preisrückgang - verzeichnet wurde.

Letztendlich wird die Entwicklung des deutschen Hotelmarktes in 2013 maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Situation abhängen. Es bleibt also abzuwarten, wie sich die wirtschaftliche Situation insbesondere in Europa in den kommenden Monaten entwickeln wird, ob sich ein Aufschwung im Geschäftsreisesegment weiter fortsetzen und die touristische Nachfrage in Deutschland weiter gesteigert werden kann.

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 2013



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