

Leipzig

Die aktuelle Lage

Die Nachfrage auf dem Leipziger Hotelmarkt hat sich im Jahr 2011 positiv entwickelt. Das Übernachtungsvolumen stieg gegenüber 2010 um rund 5,6 % auf rund 1,9 Mio., die Zahl der Ankünfte erhöhte sich um rund 6,7 % auf rund 1,1 Mio. Die Gewinner in 2011 waren insbesondere Hotels garnis. Sie konnten bei den Ankünften ein Plus von rund 12,6 % und bei den Übernachtungen ein Plus von rund 9,8 % verzeichnen.

Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis, Belegung und RevPAR

Die von PKF in einer Benchmarkanalyse erfassten Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie mussten im Jahr 2011 Rückgänge bei der Zimmerbelegung und beim durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis verzeichnen. Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 4,7 % auf 57,83 EUR (2010: 60,67 EUR). Gleichzeitig ist die durchschnittliche Zimmerbelegung um rund 0,2 %-Punkte auf 57,7 % gefallen. Somit verringerte sich der RevPAR der erfassten Leipziger Hotels in 2011 um rund 5,0 % auf 33,37 EUR (2010: 35,12 EUR). Leipzig bleibt somit im Vergleich zum Vorjahr unverändert auf Rang 18 der von PKF untersuchten deutschen Großstädte. Die ersten zwei Monate des Jahres 2012 weisen eine leichte Verbesserung des RevPAR um rund 2,3 % auf 33,87 EUR auf. Diese Steigerung ist auf die im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,1 %-Punkte höhere Belegung (2011: 53,5 %) zurückzuführen. Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis hingegen sank um rund 1,5 % auf 60,92 EUR.

Fakten zum Hotelmarkt

	2011	2010	
Betriebe ¹⁾²⁾³⁾	67	67	→
Betten ¹⁾²⁾³⁾	11.422	11.023	↗
Ankünfte ¹⁾²⁾	1.109.155	1.039.376	↗
Übernachtungen ¹⁾²⁾	1.931.723	1.828.968	↗
Ø Aufenthaltsdauer ¹⁾²⁾	1,7	1,8	↘
Übernachtungen ausländischer Gäste ²⁾			
absolut	349.849	395.127	↘
Anteil an gesamten Übernachtungen	18,1 %	21,6 %	↘
Ø Zimmerbelegung ⁴⁾	57,7 %	57,9 %	↘
Ø Netto-Zimmerpreis ⁴⁾	57,83 EUR	60,67 EUR	↘
Ø RevPAR ⁴⁾	33,37 EUR	35,12 EUR	↘

Hinweise und Quellen:

1) Informationen beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis

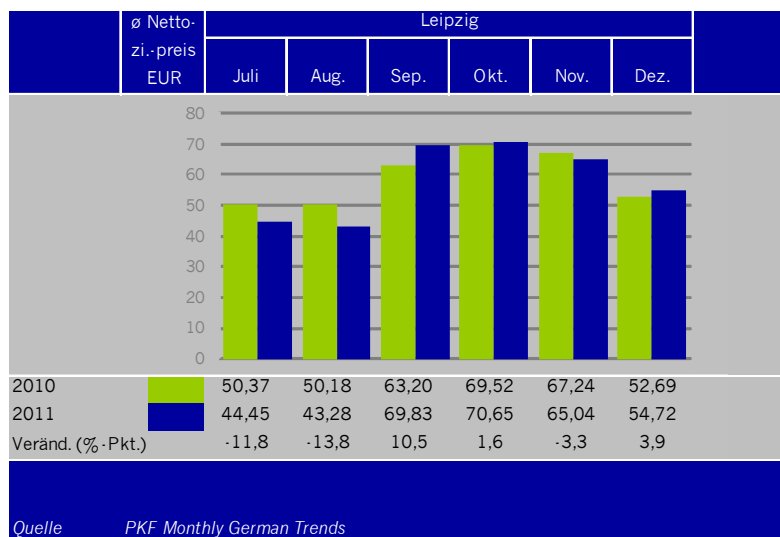
2) Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

3) Stand 31. Juli des jeweiligen Jahres

4) PKF Monthly German Trends Survey

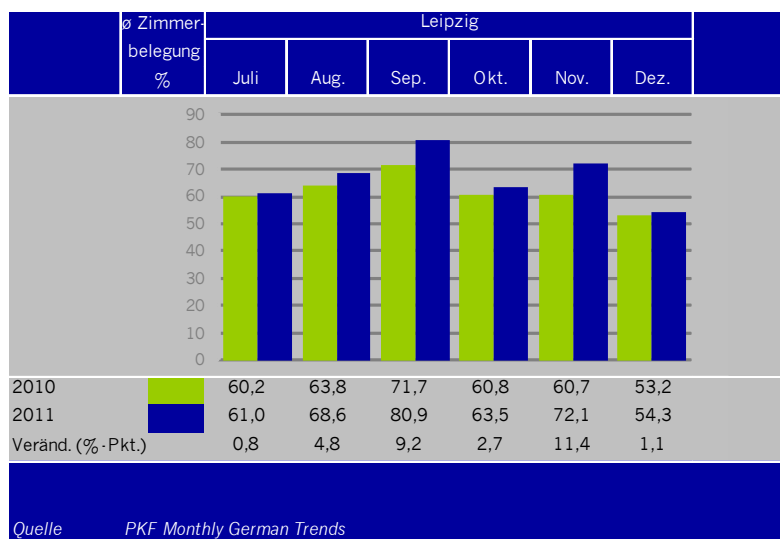
Kennzahlen 2. Halbjahr 2011

In den Abbildungen werden die Entwicklungen des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises, der durchschnittlichen Zimmerbelegung und des RevPAR in Leipziger Hotels im Zeitraum Juli bis Dezember 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dargestellt. Quelle ist eine Stichprobe vorwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie, die monatlich in den *PKF Monthly German Trends* erfasst werden.



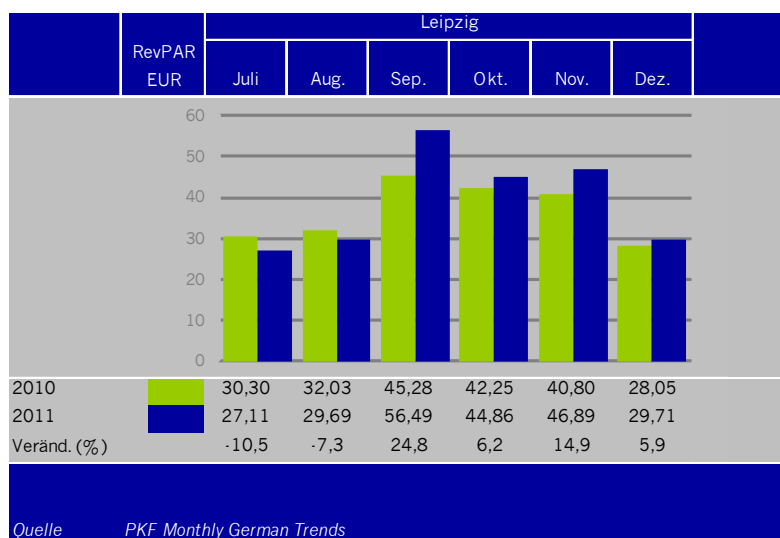
■ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Die stärkste Steigerung des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um rund 10,5 % gegenüber dem Vorjahr konnte im dargestellten Zeitraum im September verzeichnet werden. In den Monaten Juli, August und November hingegen konnten 2011 die Vorjahreswerte nicht erreicht werden. Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis bewegt sich im dargestellten Zeitraum zwischen rund 43,28 EUR im August und rund 70,65 EUR im Oktober. Wie schon im Jahr zuvor war der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis in den Monaten September, Oktober und November deutlich höher als in den restlichen Monaten des zweiten Halbjahres. Dies lag vor allem an den zahlreichen Messen, die in diesen Monaten stattfanden.



■ Durchschnittliche Zimmerbelegung

Im zweiten Halbjahr 2011 konnten gegenüber den Vergleichswerten aus 2010 in jedem Monat Zuwächse der durchschnittlichen Zimmerbelegung verzeichnet werden. Die Steigerungsraten variieren von rund 0,8 % im Juli bis zu rund 11,4 % im November. Die durchschnittliche Zimmerbelegung bewegt sich im dargestellten Zeitraum von rund 54,3 % im Dezember bis zu rund 80,9 % im September. Der Höchstwert im September ist unter anderem dadurch zu erklären, dass mit rund 13 Veranstaltungen an der Messe Leipzig der September der stärkste Messemonat in 2011 war.



■ RevPAR (Revenue per available room)

In den Monaten Juli und August konnten 2011 die Vorjahreswerte des RevPAR nicht erreicht werden (-10,5 % bzw. -7,3 %). In den übrigen Monaten des Jahres 2011 konnten hingegen die Vorjahreswerte zum Teil deutlich übertroffen werden. Die höchste Steigerungsrate (+24,8 %) und zugleich der höchste RevPAR von rund 56,49 EUR wurde im September 2011 erreicht. Dies kann vor allem auf die hohe durchschnittliche Zimmerbelegung in diesem Monat zurückgeführt werden.

Hauptnachfragegeneratoren

- Allgemeines

Die kreisfreie Stadt Leipzig liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen an den Flüssen Elster, Pleiße und Parthe. Die Gesamtfläche der Stadt umfasst rund 297 km². Mit rund 525.000 Einwohnern (Stand: Juni 2011) ist Leipzig die größte Stadt Sachsens und gehört zu den wenigen Großstädten in Ostdeutschland mit steigenden Bevölkerungszahlen.

- Wirtschaft

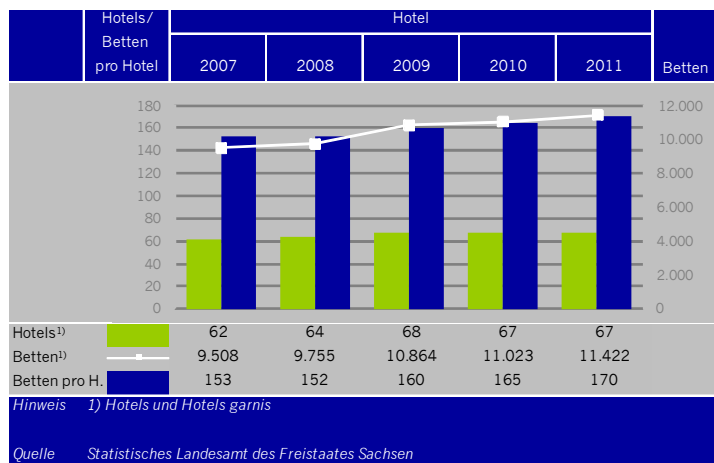
Leipzig gilt als logistische Drehscheibe zu den Märkten Europas sowie als strategische Plattform für den Austausch zwischen Deutschland, Westeuropa und Osteuropa. Im Ranking 2011 des Wirtschaftsmagazins Capital verbesserte sich Leipzig gegenüber dem letzten Ranking in 2009 um 15 Plätze und erzielte somit Rang vier der wirtschaftsdynamischsten Städte Deutschlands hinter Hamburg, München und Frankfurt. Der Wirtschaftsstandort mit rund 41.514 ansässigen Unternehmen (Stand 2011) ist durch ein breites Branchenspektrum geprägt. Die Schwerpunkte der Stadt liegen auf den vier Kompetenzfeldern Logistik & Dienstleistungen, Automobil & Zulieferindustrie, Gesund-

heitswirtschaft & Biotechnologie sowie Energie & Umwelttechnik. Von 2007 bis 2011 ist die Arbeitslosenquote in Leipzig insgesamt um rund 4,5 %-Punkte auf 12,9 % gesunken. Im Jahr 2011 waren am Arbeitsort Leipzig durchschnittlich rund 216 Tsd. Menschen beschäftigt; dies bedeutet einen Anstieg von rund 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Das Wirtschaftsmagazin Capital prognostiziert bis zum Jahr 2017 eine Steigerung des Wirtschaftswachstums der Stadt um rund ein Fünftel und somit eine weiterhin positive Entwicklung. Zudem sollen rund 7,2 % neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was wiederum die Kaufkraft pro Person um ein Zehntel erhöhen soll.

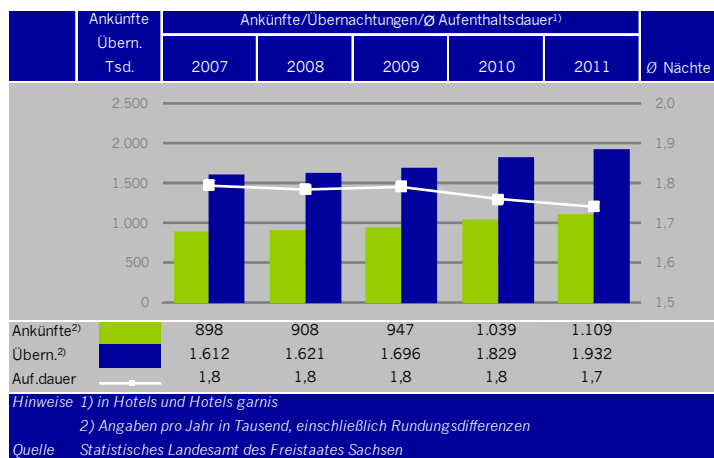
- Kultur und Tourismus

Besonders der kulturelle und historische Hintergrund macht Leipzig zu einer beliebten Tourismusdestination. So ist die Stadt eng verbunden mit den Namen zahlreicher bedeutender Persönlichkeiten, wie z.B. Bach, Goethe, Mendelssohn und Schumann. Die Völkerschlacht 1813 sowie die Friedliche Revolution 1989 rund um die Nikolaikirche gehören zu den herausragenden geschichtlichen Ereignissen.

Hotelmarkt in Zahlen



- Seit 2007 ist die Anzahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in Leipzig um rund 8,1 % von 62 auf 67 in 2011 gestiegen.
- Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen verzeichnete im Beobachtungszeitraum einen deutlichen Anstieg der angebotenen Betten von 9.508 auf 11.422 Betten (+20,1 %).
- Infolgedessen erhöhte sich die durchschnittliche Anzahl der Betten pro Hotel von rund 153 in 2007 auf rund 170 im Jahr 2011 (+11,1 %).



- Die Zahl der Ankünfte in Hotels und Hotels garnis stieg von 2007 bis 2011 von rund 898 Tsd. auf rund 1,1 Mio. Ankünfte (+23,5 %).
- Die Zahl der Übernachtungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum von rund 1,6 Mio. auf rund 1,9 Mio. Übernachtungen (+19,8 %).
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Leipziger Hotels und Hotels garnis ist von 1,8 Nächten in den Jahren 2007 bis 2010 erstmals auf 1,7 Nächte in 2011 gesunken.

Hotelprojekte

Die Recherche von PKF hotelexperts hat ergeben, dass es derzeit in Leipzig Planungen für mehrere Hotelprojekte gibt. Die folgende Aufstellung stellt eine Momentaufnahme dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Say Cheese Hostel in der Passage „Kleines Joachimsthal“, Eröffnung Sommer 2012 (Anzahl der Zimmer nicht bekannt)
- InterCityHotel am Hauptbahnhof, Ecke Tröndlinring / Gerberstraße, Eröffnung Frühjahr 2013 (166 Zimmer)
- Motel One, Ecke Grimmaische Straße 29 / Ritterstraße, Eröffnung 2013 / 2014 (180 Zimmer)

Hotelprojekte, bei denen keine Eröffnungstermine bekannt sind:

- zwei Hotelprojekte, Im Brühl (120 und 150 Zimmer)
- Hôtel de Pologne, Hainstraße 16-18 (100 Zimmer)
- Grand City Hotel, Augustusplatz „Alte Hauptpost“ (120 Zimmer)

Fazit und Ausblick

Die Nachfrage auf dem Leipziger Hotelmarkt entwickelte sich in den Jahren 2007 bis 2011 durchwegs positiv. Die Anzahl der Übernachtungen stieg in diesen Jahren jährlich durchschnittlich um rund 4,6 %, die Anzahl der Ankünfte um durchschnittlich rund 5,4 %.

Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis, die durchschnittliche Zimmerbelegung und somit auch der RevPAR der in der PKF-Stichprobe erfassten Leipziger Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie unterschritten hingegen in 2011 die Vorjahresergebnisse. Dies kann unter anderem darauf zurückgeführt werden, dass bei den ausländischen Übernachtungen in 2011 mit rund 350 Tsd. nicht an das Vorjahresergebnis von rund 395 Tsd. angeknüpft werden konnte. Da ausländische Gäste tendenziell eher im markengebundenen Bereich buchen, blieben somit für diese Hotels viele Gäste aus.

Das Wirtschaftsmagazin Capital, das Leipzig im Jahr 2011 auf Platz vier der wirtschaftsdynamischsten Städte Deutschlands wählte und auch die Financial Times Group, bei deren Ranking „European Cities & Regions of the Future 2010/11“ Leipzig in der Kategorie „Foreign Direct Investment Strategy“ den ersten Platz erzielte, schreiben der sächsischen Stadt großes Potenzial als Investitions- und Wirtschaftsstandort zu. Folglich ist aufgrund neuer Nachfragegeneratoren nicht nur mit einem weiteren Anstieg der Ankünfte und Übernachtungen zu rechnen, sondern auch mit der Ansiedlung neuer Hotels, sodass von einer Verschärfung des Wettbewerbs auszugehen ist.

Im Jahr 2012 kann unter anderem die AMI Auto Mobil International, die alle zwei Jahre stattfindet, zusätzliche Nachfrage auf dem Leipziger Hotelmarkt generieren. Zur positiven Entwicklung Leipzigs wird auch der GTM Germany Travel Mart, eine Verkaufsmesse für den Deutschland-Tourismus, die dieses Jahr in Leipzig stattfindet, beitragen.

Worldwide hotel
consulting - Partner
für Ihren Erfolg.

Impressum

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

Für Anfragen und Anregungen erreichen Sie die Redaktion unter:

Kontakt:

Andrea Rach
Tel.: +49 (0)89 290 32-200
E-Mail: andrea.rach@m.pkf.de

Der PKF hotelexperts Städteticker

Die PKF hotelexperts Städteticker geben einen schnellen Überblick über die deutschen Großstädte und deren Hotelmärkte. Die Publikationsreihe liefert mehrmals jährlich Informationen zu den größten deutschen Städten. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Berliner Hotelmarkt. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter:

info@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 zusammenzustellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Stand: April 2012