

# Hotel-Report

Ausgabe 5 | Juni 2014

  
SOLUTIONS DOT WG  
HOSPITALITY ADVISORY ALLIANCE

  
Fairmas

**Im Fokus** Sparen um jeden Preis?  
Ratenkorridore geben Auskunft, was sich in den Sternen bewegt



## Inhaltsverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser,	3
Mai 2014 im Vergleich zum Vorjahr	4
Das Fairmas Trendbarometer	7
Im Fokus	14
Die Herausgeber des Fairmas Hotel-Report	21
Disclaimer	22

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Frühlingsgefühle sind zurück. Hatte der Frühling in den meisten Destinationen im Februar noch sehr früh und vielversprechend begonnen, so ließ er im März und April doch genauso stark nach. Nun ist er zurück. Der Mai wartete fast überall mit wonnigen Zahlen auf. Wenige Feiertage sorgten fast allorts für einen guten Businessmonat. Und auch die Aussichten für die Sommermonate sind nicht schlecht.

Einen kritischen Blick auf die Ratenstrukturen der verschiedenen Sternekategorien und deren besorgniserregende Entwicklung werfen wir in diesem Monat in unserem Top-Thema. Frau Nadine Kilian, Marketing & Communications Manager bei der Fairmas Gesellschaft für Marktanalysen mbH beleuchtet die Entwicklung der Ratenkorridore in den letzten fünf Jahren vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerungsrate. Die Kosten steigen konsequent an allen Fronten, doch die Zimmerpreise bleiben stabil. Was das für die Deutsche Hotellandschaft bedeutet liegt nahe. Schon lange scheinen nicht mehr die Kosten den Preis zu bestimmen, sondern eher ein Verdrängungswettbewerb durch überall steigende Bettenzahlen und das scheinbare Bedürfnis diese Betten auch um jeden Preis voll zu bekommen. Doch umgekehrt bestimmen die Preise, die man erzielt auch die Kosten, die man sich leisten kann. Das geht schnell zu Lasten von Qualität und Glaubwürdigkeit, besonders in den höheren Kategorien. Das merkt und bestraft der Gast sofort.

Sehr treffend hat Wilhelm Busch (1832-1908) einst formuliert:

„Mit scharfem Blick, nach Kennerweise,  
Seh ich zunächst mal nach dem Preise.  
Und bei genauerer Betrachtung  
Steigt mit dem Preise auch die Achtung.“

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre und einen sonnigen Juni.

Das Team des Fairmas Hotel-Report  
Gabriele Kiessling & Nadine Kilian

## Mai 2014 im Vergleich zum Vorjahr<sup>1</sup>

### Aktueller Überblick über die Hotel-Performance für ausgewählte Destinationen in Deutschland

<sup>1</sup> Vorläufige Kennzahlen (täglich erhoben), verstehen sich als Vergleich zum jeweiligen Vorjahreswert, gerundete Werte  
Quelle: Fairmas GmbH/STR Global, Stand 05.06.2014

#### **Berlin:**

**Occ: 79 %, ADR: 100 €, RevPar: 79 €**

Äußerst enthusiastisch sind die Hoteliers in Berlin angesichts der positiven Performance-Zahlen im Mai. Die Belegung konnte um starke 8% zulegen, die Rate sogar um 10%, was zu einem beachtlichen RevPar-Anstieg von 18% führte. Mit einem langen Wochenende um den 1. Mai, das für volle Betten sorgte begann der Monat schon sehr vielversprechend. Dem folgten drei volle Business-Wochen, die viel Veranstaltungsgeschäft mit sich brachten. Das DFB-Pokalfinale (17.05.2014) sorgte für ein weiteres volles Wochenende in der Stadt. Und allem voran brachte die ILA (20.-25.05.2014) eine gute Auslastung und starke Raten in die Stadt.

#### **Dresden**

**Occ: 75 %, ADR: 78 €, RevPar: 59 €**

In Dresden sind die Hoteliers nicht ganz so enthusiastisch angesichts der Mai-Performance. Im

letzten Jahr fanden im Mai in Dresden noch Ärztekongresse statt, die in vielen Häusern gute Raten brachten. Solche Großveranstaltungen fehlten in diesem Jahr, stattdessen gab es viel Gruppengeschäft, das zwar gut für die Belegung ist, aber traditionell eher ratenschwach daherkommt. Das gute Wetter im Mai lockte an den verlängerten Wochenenden viele Touristen in die Stadt, was ebenfalls der Belegung gut tat, die um immerhin 1% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist, aber nicht zwangsläufig der Rate, die um 4% nachgelassen hat. Dresden verzeichnete somit einen RevPar-Rückgang um 3%.

#### **Düsseldorf**

**Occ: 76 %, ADR: 148 €, RevPar: 112 €**

Der Mai spielte den Düsseldorfer Hotels dieses Jahr in die Karten. Ein RevPar-Plus von 118% bestätigte die ausgezeichnete Entwicklung. Maßgeblich für den hohen Anstieg ist die im 3-Jahresturnus statt-

findende Messe Interpack und die gute Buchungslage im Segment Gruppen, was sich sowohl in der positiven Rate, als auch in dem Belegungsanstieg in diesem Jahr ausdrückte (ADR: +70%, Occ: +28%). Hinzu kamen Großveranstaltungen, wie die Special Olympics oder der 117. Deutsche Ärztekongress in der letzten Maiwoche, die das positive Ergebnis unterstützen.

## Frankfurt:

**Occ: 71 %, ADR: 104 €, RevPar: 74 €**

Der Mai zeigte ein RevPar-Plus von 3%; trotz negativer Rate (ADR: -5%). Im letzten Jahr fand direkt am Anfang des Monats die IFFA Messe statt (nur alle 3 Jahre). Parallel begann in 2013 die alljährliche Messe IMEX an einem Dienstag nach Pfingsten, was zu einer höheren Belegung an einem sonst eher schwachen Pfingstmontag führte. In diesem Jahr fielen die Feiertage anders als 2013. Somit standen den Frankfurter Hoteliers mehr Corporate Geschäft zur Verfügung (3 volle Wochen), was sich besonders positiv auf die Belegung auswirkte (Occ: +8%). Kurzfristiges Leisure-Geschäft stärkte zusätzlich den Mai.

## Hamburg

**Occ: 86 %, ADR: 120 €, RevPar: 102 €**

Hoteliers erfuhren in Hamburg im Mai eine Verbesserung in der Gesamtperformance mit einem deutlichen RevPar-Zuwachs von 5%. Begründet ist dies durch eine verstärkte Nachfrage zu

alljährlichen Events, wie dem Hafengeburtstag, diverser hochpreisiger Konzerte in der o2 World (The Scorpions, Justin Timberlake und Robbie Williams), dem Marathon sowie zum X-Ray Kongress (+2.000 Besucher im Vergleich zum Vorjahr), welches sich besonders auf die Durchschnittsrate positiv auswirkte (ADR: +3%). Auch das Spring- Derby in Klein Flottbek am letzten Maiwochenende stimmte die Hamburger in diesem Jahr besonders positiv. Weiterhin gab eine wesentlich höhere Nachfrage im Corporate Segment, auch bedingt durch die Verschiebung der Pfingstferien in den Juni (letztes Jahr im Mai). Viele Touristen kamen kurzfristig aufgrund der guten Wetterlage auf einen Städtetrip nach Hamburg, was sich wiederum deutlich in der positiven Belegung widerspiegelte (Occ:+3%).

## Köln/Bonn

**Occ: 76 %, ADR: 99 €, RevPar: 75 €**

Die Hoteliers in Köln/Bonn haben nur Positives zu vermelden. Die Belegung stieg im Vergleich zum Vorjahr um beachtliche 21%, die Rate um 6%, was zu einem RevPar-Anstieg um 29% führte. Im letzten Jahr gab es im Mai noch vier Feiertage, in diesem Jahr waren es nur zwei. Das machte sich mit deutlich mehr ratenstarkem Businessgeschäft bemerkbar. Ein besonders wichtiger Grund war aber die Interpack (08.-14.05.2014) in Düsseldorf, die kurzfristig für gewaltigen Overflow sorgte. Aber auch die ANGA COM (20.-22.05.2014) sorgte für

guten Pickup mit starken Raten. Nicht vernachlässigen darf man hierbei allerdings auch das Final4 Handball-Finale am 30. und 31.05.2014, das deutlich höherpreisig als normale Wochenenden verkauft werden konnte.

## Leipzig

**Occ: 76 %, ADR: 89 €, RevPar: 68 €**

Leipzig zeigte eine starke Gesamtpformance in allen 3 Kennzahlen: die Belegung konnte um 9% zulegen, die Rate um 5%. Das führte zu einem starken RevPar-Anstieg um 14%. Für diese positiven Zahlen sorgten vor allem Großevents rund um die OTWorld, die nur alle zwei Jahre stattfindet. Vor allem der Anästhesie-Kongress (Wanderkongress), der Orthopädiekongress und die alle zwei Jahre stattfindende Rehatec waren maßgebend für die positive Entwicklung. Hinzu kam die diesjährige Automesse Ami am 31. Mai, die letztes Jahr ausblieb.

## München

**Occ: 83 %, ADR: 133 €, RevPar: 110 €**

Noch viel besser als ohnehin erwartet schließen die Hoteliers in München den Mai ab. Die Belegung konnte um 11% zulegen, die Rate um 18%. Der daraus resultierende RevPar-Anstieg um 30% ist mehr als beachtlich. Hauptursächlich sind hierfür die beiden Messen IFAT (05.-09.05.2014) und FESPA (20.-23.05.2014). Die IFAT findet alle zwei Jahre statt und war in diesem Jahr deutlich stärker als noch 2012. Auch die FESPA lief besser, als man erwartet hatte. Die Pfingstferien fallen in diesem Jahr in den Juni und so gab es für die beiden vollen Businesswochen noch eine große Nachfrage. Alles in Allem lief auch in München der Mai deutlich besser als erwartet. Abgesehen von den Messen und Ferien war zusätzlich auch die Nachfrage im Incentive-/Meeting Bereich sehr groß.

## Alle Destinationen im Überblick

Hotel Performance Mai 2014/2013*												
	Occupancy in %				Average Daily Rate in Euro				RevPar in Euro			
	2014	2013	Var.	Var. %	2014	2013	Var.	Var. %	2014	2013	Var.	Var. %
<b>Berlin</b>	78,8	72,9	5,9	8,1	100,3	91,6	8,7	9,5	79,0	66,8	12,3	18,4
<b>Dresden</b>	75,3	74,8	0,5	0,7	77,8	80,7	-2,9	-3,6	58,6	60,4	-1,8	-2,9
<b>Düsseldorf</b>	75,7	59,2	16,5	27,9	147,5	86,7	60,8	70,1	111,7	51,3	60,3	117,5
<b>Frankfurt</b>	71,1	65,7	5,4	8,2	103,9	109,1	-5,2	-4,8	73,9	71,7	2,2	3,1
<b>Hamburg</b>	85,5	83,2	2,3	2,8	119,7	116,7	3,0	2,6	102,3	97,1	5,2	5,4
<b>Köln/Bonn</b>	76,0	62,8	13,2	21,0	98,5	92,7	5,8	6,3	74,9	58,2	16,6	28,6
<b>Leipzig</b>	76,0	69,9	6,1	8,7	88,9	84,5	4,4	5,2	67,6	59,1	8,5	14,4
<b>München</b>	83,0	74,9	8,1	10,8	133,0	113,0	20,0	17,7	110,4	84,6	25,8	30,4

\*Quelle: Fairmas GmbH / STR Global, basierend auf Daten von Teilnehmern mit täglicher Dateneingabe Stand 02.06.2014

**Legende**  
 OCC Occupancy (Belegung)  
 ADR Average Daily Rate (Netto Logisumsatz pro verkauftem Zimmer)  
 RevPar Revenue per available Room (Netto Logisumsatz pro verfügbarem Zimmer)



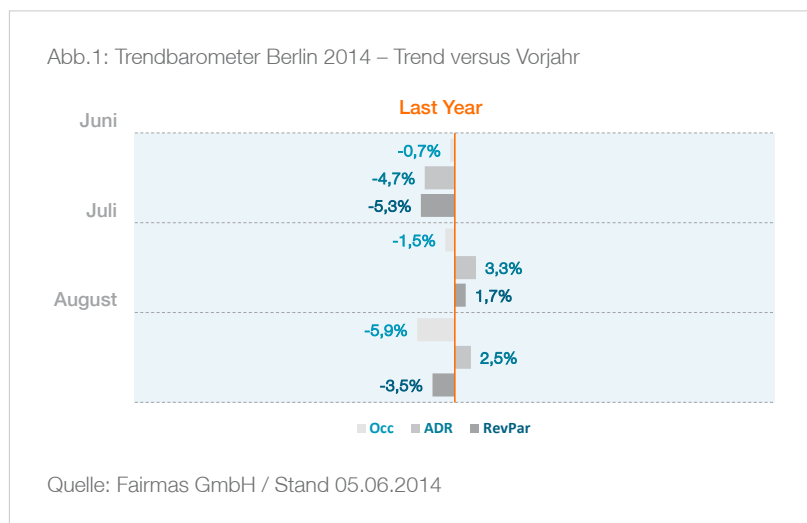
## Das Fairmas Trendbarometer

### Der Blick in die Zukunft im Einzelnen:

#### Berlin

Zwar haben die Hoteliers in Berlin einen gefühlt guten Juni, doch die Prognosen bleiben noch sehr vorsichtig. Die Belegung geht im Vergleich zum

wird voraussichtlich auch wieder sehr kurzfristig gebucht und ist wie immer sehr vom Wetter abhängig. Auch das Public Viewing zur Fußball-WM könnte an den Wochenenden (bspw. 21.06.2014) noch für etwas mehr Leisure-Geschäft sorgen.



Vorjahr um 1 % zurück, die Rate um 5 % (RevPar: -5 %). Es gibt keine Großveranstaltungen in der Stadt. Die Nachfrage im Corporate-Bereich ist bisher noch sehr verhalten, doch wegen der Sommerferien, die in diesem Jahr erst im Juli beginnen, hoffen die Hoteliers doch noch einen Zuwachs Business-Segment. Das Leisure-Geschäft rund um die Feiertage (Pfingsten und Fronleichnam)

wohnt kurzfristig und lassen bisher noch auf sich warten. Die Hoteliers erwarten einen Rückgang in der Belegung um 2 %, aber eine Ratensteigerung um 3 % (RevPar: +2 %). Die Vorausbuchungen für die Bread & Butter (08.-10.07.2014) bleiben bisher auch deutlich hinter den Erwartungen zurück. Ob die erwartete Ratensteigerung eingehalten werden kann ist fraglich, denn voraussichtlich werden viele

Hotels wieder Specials verkaufen, um mit Leisure-Geschäft die Auslastung zu steigern.

Ähnlich wie der Juli verhält sich bisher auch der August. Zwar glänzte der August im letzten Jahr mit guten Zahlen, doch das Geschäft kam sehr kurzfristig. Ähnlich erwarten die Berliner Hoteliers den August in diesem Jahr (Occ: -6%, ADR: +3%, RevPar: -4%). Wie im Juli wird es voraussichtlich viele Specials geben, die zwar gut für die Belegung, jedoch weniger gut für die Rate sind. Die Ferien enden am 22.08.2014, so kann vielleicht die letzte Augustwoche wieder mit mehr Business-Geschäft glänzen.

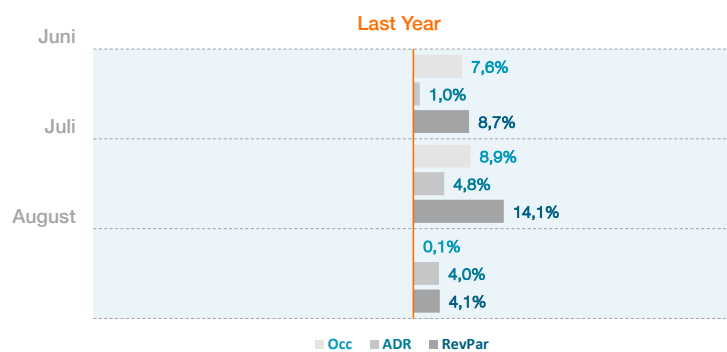
## Dresden

Der Juni zeigt sich in Dresden äußerst freundlich. Im Vergleich zum letzten Jahr wird ein Belegungszuwachs von 8% und eine Ratensteigerung von 1% erwartet (RevPar: +9%). Im letzten Jahr hatte Dresden mit dem Hochwasser zu kämpfen, der größte Teil der Buchungen wurde storniert und nur mit deutlichen Abschlägen konnte kurzfristiges Last-Minute-Geschäft generiert werden. In diesem Jahr erfreuen sich die Hoteliers der großen Nachfrage. Es gibt zwar weniger Gruppengeschäft, was die Rate allgemein anhebt, aber einige Veranstal-

tungen, wie die BRN (13.-15.06.2014), das Elbhauptfest (27.-29.06.2014) und die Filmnächte am Elbufer lassen auf touristisches Geschäft hoffen.

Auch der Juli wird im Vergleich zum Vorjahr sehr positiv prognostiziert. Die Gründe liegen auch hier hauptsächlich im Hochwasser 2013, was enorm viele Touristen verunsichert und davon abgehalten hatte nach Dresden zu reisen. In diesem Jahr zieht die touristische Nachfrage wieder deutlich an, vor

Abb.2: Trendbarometer Dresden 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.06.2014

tem aufgrund vieler Veranstaltungen im Sommer. Im letzten Jahr war zu dieser Zeit auch noch der Elbradweg gesperrt, die Radwanderer blieben aus. Besonders die Hotels in der Innenstadt erwarten verstärkte Nachfrage. Allgemein wird eine Belegungssteigerung von 9% erwartet und eine Steigerung der Rate um 5% (RevPar: 14%).



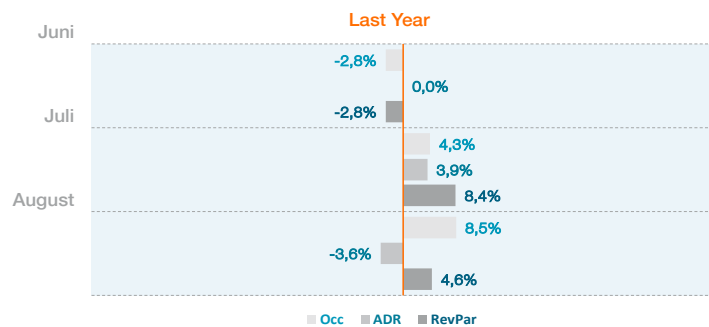
Auch der August wird recht positiv prognostiziert. Erwartet wird eine Steigerung in der Belegung um 0,1% sowie eine Raten-Steigerung um 4%, womit der RevPar um 4% zulegt. Dresden wartet in jedem Sommer mit vielen attraktiven Veranstaltungen auf. Die Filmnächte am Elbufer (26.06.-24.08.2014) sind ebenso wie das große Stadtfest (15.-17.08.2014) ein echter Publikumsmagnet. Daneben ziehen auch viele kleinere Veranstaltungen und hoffentlich auch gutes Wetter viele Gäste in die Stadt.

## Düsseldorf

Was den Hoteliers in Düsseldorf im Mai in die Karten spielte, fehlt entsprechend im Juni (Occ: -3%, ADR: 0%, RevPar: -3%): Die Feiertage Fronleichnam und Pfingstmontag fallen in den Juni und spalten somit die 2 der 4 Businesswochen, vor allem in Hinblick auf die Platzierung des Gruppengeschäftes. Einige Hoteliers verzeichnen weiterhin in Düsseldorf einen Rückgang im Bankettbereich, welches auch die Zimmerbuchungen entsprechend beeinflusst. Bislang bleiben noch viele Anfragen ungewiss und es wird aus Erfahrung eine Steigerung des Buchungsaufkommens erwartet.

Der Juli zeigt nun eine sehr positive Prognose. Eine RevPar-Steigerung von 8% wird erwartet, zurückzuführen auf die positive Entwicklung in der Rate und in der Belegung von je 4%. Die Gründe sind insbesondere auf den frühen Beginn der Sommerferien in NRW zurückzuführen (07.07.-19.08.2014), während im letzten Jahr die Sommerferien erst am 22. Juli begannen. Hinzu kommt, dass der Ramadan in diesem Jahr 6 Tage länger im Juli ausfällt. Doch es wird viel Leisure-Geschäft erwartet, die Wochenenden sind schon jetzt gut gebucht und für die GSD (30.07.-01.08.2014) ist ebenfalls schon eine steigende Nachfrage zu verzeichnen.

Abb.3: Trendbarometer Düsseldorf 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.06.2014

Auch der August wird recht positiv erwartet. Die Hoteliers prognostizieren eine Steigerung in der Belegung um 9%, jedoch eine negative Ratenentwicklung (-4%), was zu einem RevPar-Anstieg um 5% führt. Es werden wieder viele Specials ver-

kauft, die zwar die Belegung anheben und dem anhaltenden Trend zu spontanen Städtereisen entgegen kommen, doch der Durchschnittsrate nicht gut tun. Nach Ende des Ramadan ist auch wieder mit mehr Business-Geschäft aus dem arabischen Raum zu rechnen.

registrieren bereits Buchungen im Veranstaltungsbereich und hoffen somit auf eine Verbesserung in der Rate, da die Hotels nicht ausschließlich vom Leisure, Individual und Busgruppen-Geschäft abhängig sind und das Corporate-Geschäft positiv beeinflusst wird.

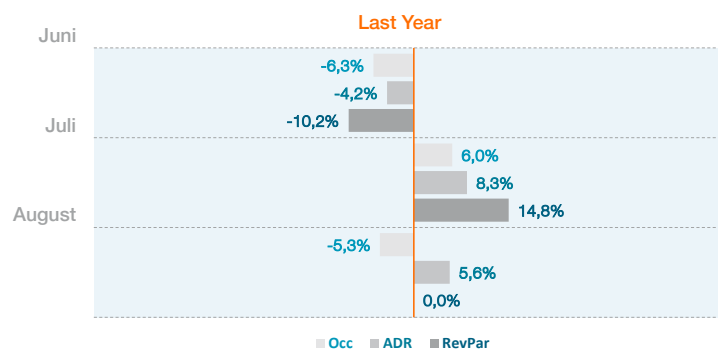
## Frankfurt

Der Juni beschert den Frankfurter Hoteliers trübe Aussichten. Ein RevPar-Rückgang von -10% wird erwartet, vor allem bedingt durch die negative Einschätzung in der Belegung (Occ: -6%). Die Hessen profitierten 2013 von einem starken Corporate-Geschäft aufgrund der fehlenden Feiertage. In 2014 beeinträchtigen die 2 Feiertage (Pfingstmontag und Fronleichnam) 2 volle Businesswochen. Außerdem fand in 2013 die Tectextil statt (2-Jahresturnus). Somit sind die Grundvoraussetzungen in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahresmonat schlechter.

Hoffnung gibt der Juli mit einem RevPar-Plus von 15%, zurückzuführen auf die positive Entwicklung in der Rate (ADR: +8%). Letztes Jahr waren bereits im Juli in Hessen die Sommerferien, die in diesem Jahr erst Ende Juli beginnen; somit ist der Juli ein voller Geschäftsmonat. Die Frankfurter Hoteliers

Einen stagnierenden RevPar erwarten die Hoteliers für den August. Zwar soll die Rate um knapp 6% steigen, doch die Belegung soll um deutlich über 5% sinken. Der August ist ein voller Ferienmonat für Hessen und auch die angrenzenden großen Bundesländer, was wenig Corporate-Geschäft erwarten lässt. Doch wird im August viel gefeiert in der Stadt, das Mainfest (01.-04.08.2014) und das Apfelwein-Festival (08.-17.08.2014) beispielsweise lassen ein gutes, jedoch preissensibles und kurzfristiges Leisure-Geschäft erwarten. Dennoch

Abb.4: Trendbarometer Frankfurt 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.06.2014

bleiben die Hoteliers skeptisch, was den August betrifft, denn es bleibt viel vom Wetter abhängig.

## Hamburg

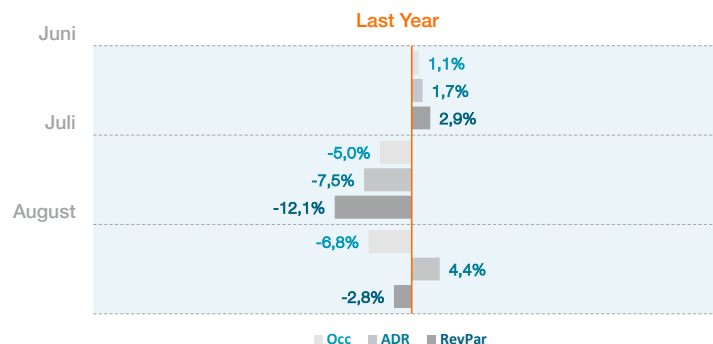
Im Juni erwarten die Hoteliers eine leichte Verbesserung in der Gesamtperformance (RevPar: +3%), bedingt durch den Ratenanstieg von +2% und einer Steigerung der Belegung von 1%. Generell verzeichnen viele Hotels eine zunehmende Nachfrage im Segment MICE, verbunden mit einem stark frequentierten Medical-Kongress vom 08.-12. Juni (letztes Jahr im Mai), welcher somit die Pfingsttage abdeckt und eine positive Ausgangssituation in der Rate generiert. Durch den späteren Beginn der Sommerferien in diesem Jahr werden die Touristenmassen erst ab Juli erwartet, zusammen mit den Harley Days (Juli 2014 versus Juni 2013), was sich wiederum negativ auf die Belegung (z.B. fehlende Gruppen- und Städtereisen) auswirkt.

Im Juli erwarten die Hamburger Hoteliers einen starken Rückgang in allen Bereichen (Occ: -5%, ADR: -8%, RevPar: -12%). Im Juli letzten Jahres profitierte die Hansestadt von der internationalen Lions Club Convention. Dieses hochpreisige Event kann von dem in diesem Jahr stattfindenden Zeu-

gen Jehovas Event nicht aufgefangen werden. Dennoch hoffen die Hamburger auf eine Verbesserung insgesamt, vor allem bedingt durch ein gutes Leisure-Geschäft mit zahlreichen Touristen im Städtereisen und Stop-over Bereich. Grund für den Optimismus ist das Ausbleibende „Sommerloch“, wie das in vielen anderen deutschen Städten zu dieser Zeit der Fall sein wird.

Die Augustprognosen sind bis jetzt noch sehr verhalten. Man erwartet einen Belegungsrückgang um 7%, jedoch eine Ratensteigerung um 4%,

Abb.5: Trendbarometer Hamburg 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.06.2014

was zu einem RevPar-Rückgang von 3% führt. Aufgrund der Ferien wird auch dieser Monat noch stark durch Leisure und Park, Sleep & Fly Gäste geprägt sein, doch der Vorbuchungsstand ist derzeit noch sehr verhalten. In diesen Segmenten finden die Buchungen ohnehin nur sehr kurzfris-

tig statt und hängen naturgemäß sehr stark vom Wetter ab. Stark frequentierte City-Events wie die Hamburg Cruise Days (01.-03.08.2014) und der Besuch des Dalai Lama (23.-26.08.2014), so hoffen die Hoteliers werden jedoch für einen leichten Ratenanstieg sorgen.

## Köln/Bonn

Der Juni wird nicht ganz so positiv erwartet. Die Anga Com fand im letzten Jahr noch im Juni statt und hat für entsprechend gute Raten gesorgt. Da sie in diesem Jahr in den Mai fiel, fehlt es im Juni an Rate (-4%). Die Pfingstfeiertage und Fronleichnam bringen einige touristische Bewegung in die Stadt, das sorgt für eine gute Belegung (+1%), kann aber aufgrund der niedrigeren Leisure-Raten den RevPar-Rückgang (-3%) auch nicht aufhalten. Für eine gute Belegung sorgt auch die PowerGen (03.-05.06.2014), die Raten bleiben allerdings auch hier durchschnittlich. Allgemein

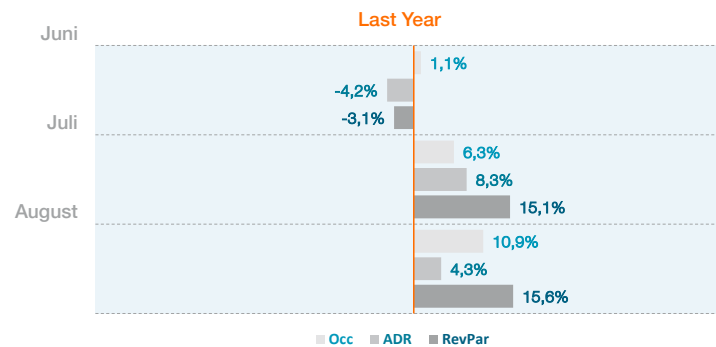
hat die Erfahrung gezeigt, dass zu WM-Zeiten die Nachfrage etwas nachlässt, die Verschiebung der Feiertage in den Juni tut ihr Übriges.

Der Juli ist traditionell schwer einschätzbar. Für die erste Woche, als letzte Businesswoche vor den Fe-

rien gibt es zwar bereits eine starke Nachfrage im Tagungs- und Business-Geschäft, ansonsten ist der Juli bisher noch sehr zurückhaltend. Das ändert aber nichts an den zuversichtlichen Prognosen der Hoteliers (Occ: +6%, ADR: +8%, RevPar: +15%), die sich hoffentlich bestätigen. Zumindest der Christopher Street Day (06.07.2014) bringt sich in diesem Jahr stärkere Nachfrage und höhere Raten als in den vergangenen Jahren.

Zuversichtlich geben sich die Hoteliers in Köln/Bonn auch in Bezug auf den August. Man erwar-

Abb.6: Trendbarometer Köln/Bonn 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.06.2014

tet einen Anstieg in der Belegung um 11%, eine Ratensteigerung um 4% und somit einen RevPar-Anstieg von etwa 16%. Die Ferien enden bereits Mitte August, was für die Hoteliers zwei volle Business-Wochen bedeutet. Die gamescom (13.-17.08.2014) zeigt sich schon jetzt sehr stark und

lässt sich höherpreisig verkaufen als noch in den letzten Jahren. Auch die spoga+gafa (31.08.-02.09.2014), für die die Anreisen schon Ende August beginnen bringt jetzt schon eine große Nachfrage zu guten Raten.

## München

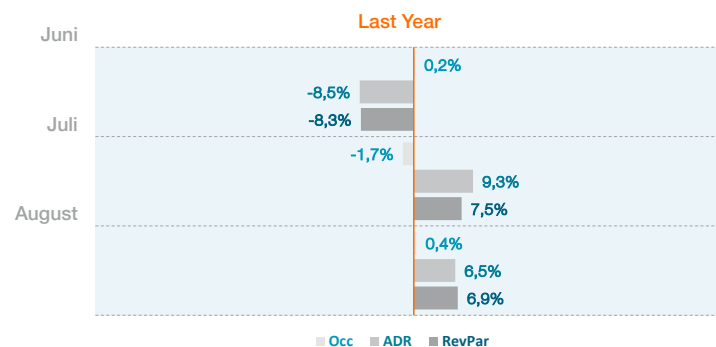
Der Einfluss der Pfingstferien auf das Corporate-Geschäft wird in diesem Jahr im Juni deutlich, genauso wie das fehlen der Transport-Messe, die im letzten Jahr einen guten Impact hatte (Occ: -1%, ADR: -9%, RevPar: -8%). Die großen Messen Intersolar (04.-06.06.2014), Automatica und Maintain (beide 03.-06.06.2014) fallen zu allem Überfluss auch noch alle in dieselbe Woche und der ESHRE-Kongress zum Ende des Monats kann trotz ermunternd hoher Raten die negative Entwicklung im Vergleich zum letzten Jahr nicht relativieren, denn auch hier bleibt der Impact hinter den Erwartungen zurück.

Der Juli bringt wieder positivere Erwartungen mit sich (OCC: -2%, ADR: +9%, RevPar: +8%). Die Hoteliers gehen zwar davon aus, dass aufgrund des Ramadan, der bereits Ende Juni beginnt recht wenig Business-Geschäft aus dem Arabischen Raum zu erwarten ist, doch erhofft man sich von

größeren Veranstaltungen wie der Fortbildungswoche für praktische Dermatologie und Venerologie (19.-25.07.2014), dem EACR (05.-08.07.2014) und dem ESHRE-Kongress dennoch ratenstarkes Business-Geschäft.

Auch der August wird recht optimistisch erwartet. Ein Ratenzuwachs um 7% und die leichte Steigerung in der Belegung (+0,4%) sollen hauptsächlich

Abb.7: Trendbarometer München 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.06.2014

durch dem Geschäft aus dem Arabischen Raum kommen. Der Ramadan endet in diesem Jahr bereits im Juli, während er im letzten Jahr bis in den August andauerte. Es wird weder Kongresse noch andere Großevents im August geben. Der Großteil des Umsatzes wird wohl durch Individual- und Gruppengeschäft in die Stadt getragen werden, also hofft auch München auf einen schönen Sommer.

## Im Fokus

### Sparen um jeden Preis?

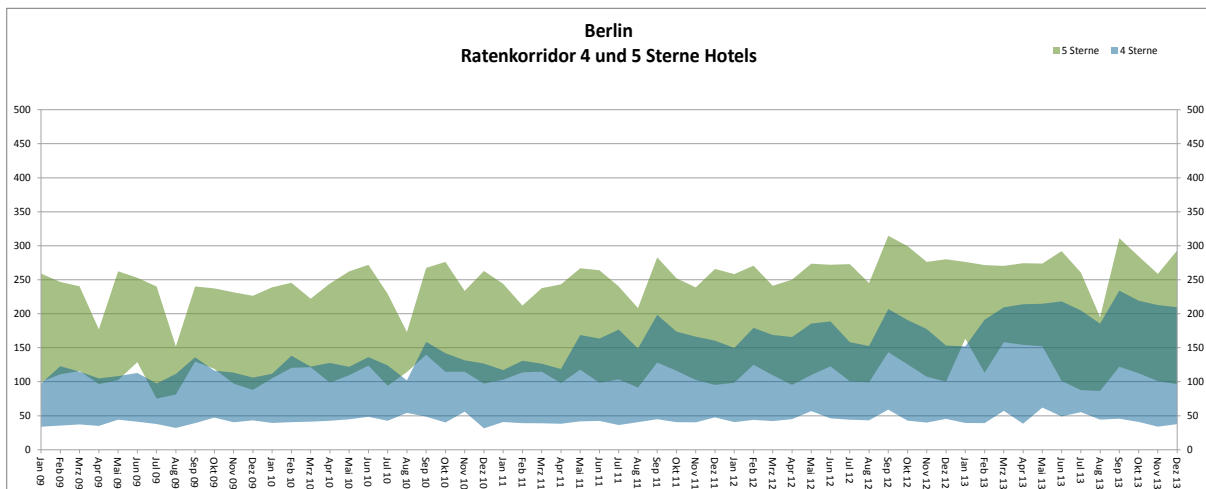
#### Ratenkorridore geben Auskunft, was sich in den Sternen bewegt

Der Blick auf das eigene Konto und ins Portemonnaie bringt's ans Tageslicht: alles wird teurer. Wirklich alles? Hotelzimmer in Deutschland jedenfalls nicht. Im Gegenteil, schaut man auf die Entwicklung der letzten fünf Jahre, lassen sich kaum Steigerungen verzeichnen. Der Preiskampf, besonders in den großen Destinationen ist nicht zuletzt wegen ständig steigender Bettenzahlen enorm, und der Druck wächst weiter.

#### Das (Berliner) Dilemma

Der Berliner Hotelmarkt ist der am härtesten umkämpfte in Europa, möglicherweise sogar in der Welt. Die Hoteliers reagieren mit günstigen Raten. Das freut die Gäste, doch birgt es für die Berliner

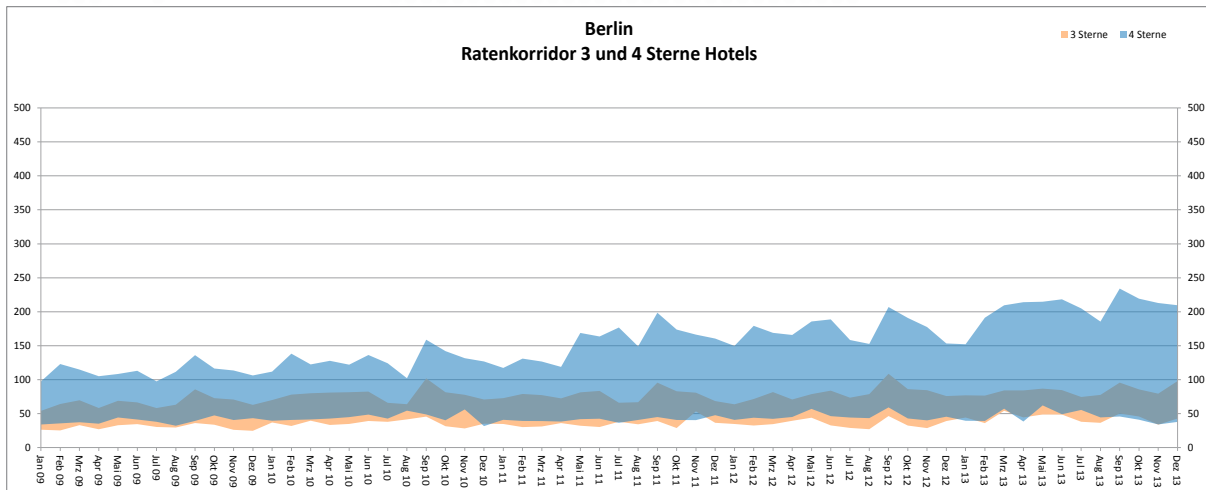
Hotellandschaft erhebliche Gefahren. Diese Entwicklung wird zwar schon seit Jahren beklagt, wirft man aber einen kritischen Blick auf die Zahlen, wird schnell klar, wo die Ratenreise hingeht.





Bis vor ein paar Jahren noch gab es eine deutliche Trennung in der Ratengestaltung zwischen den 4-

Marktes anzusprechen. Die Schleuse für die Preisspirale nach unten ist somit geöffnet.



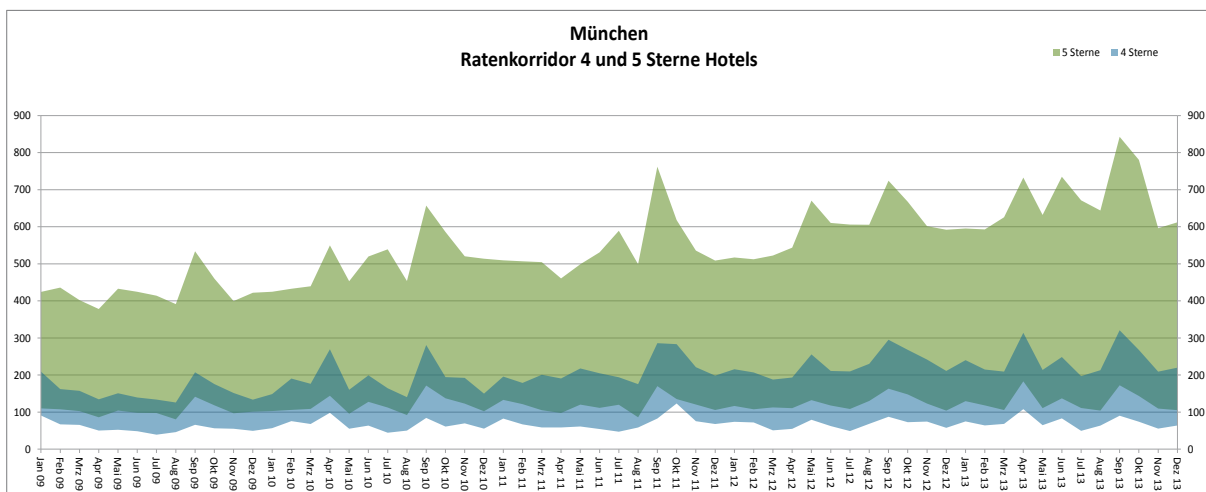
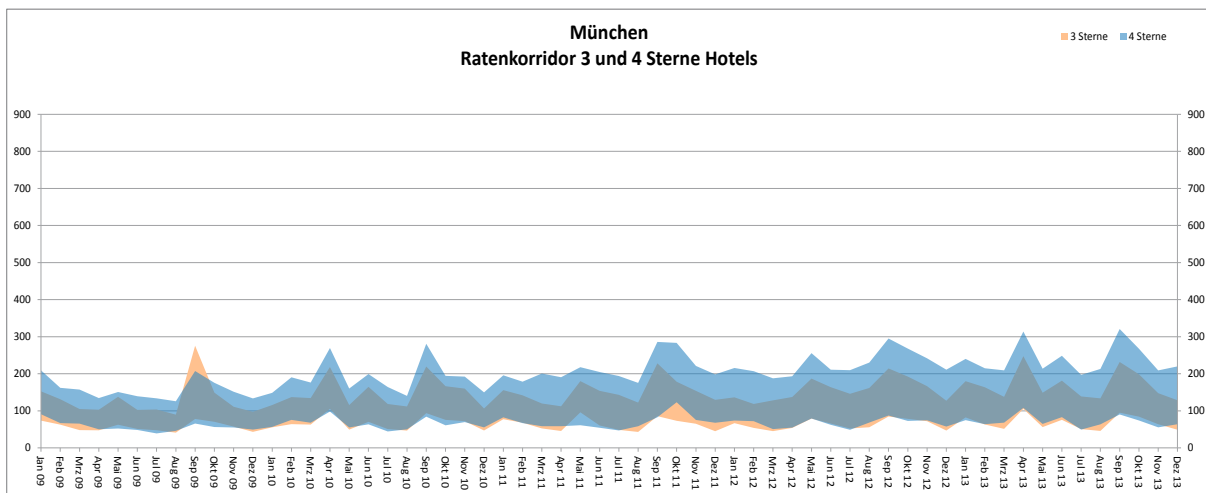
und 5-Sterne-Hotels. Bis April 2011 bewegten sich die Raten der 4-Sterne-Häuser regelmäßig zwischen 40 und 120 Euro, während sich die 5-Sterne-Hotels abgesehen von einigen Einbrüchen im Bereich zwischen 100 und 230 Euro bewegten. Ab Mai 2011 jedoch begannen die Grenzen immer mehr zu verschwimmen. Die oberen Ratengrenzen der 5-Sterne-Häuser haben sich kaum positiv verändert, gingen in wenigen Spitzen auf über 300 Euro nach oben, während der 4-Sterne-Bereich kräftig nachzog mit Raten von mehr als 200 Euro. Im August 2013 überschritten die 4-Sterne-Raten den 5-Sterne-Bereich sogar fast vollständig. Oder anders gesagt: die 5 Sterne Hotels reduzieren ihre Preise, um auch die Zielgruppen des 4 Sterne

Noch dramatischer wird die Entwicklung deutlich, vergleicht man die Ratenkorridore der 3- und 4-Sterne-Hotels. Eine klare Abgrenzung zwischen den Kategorien gab es scheinbar nie. Im Gegenteil, die 3-Sterne-Raten bewegen sich bis heute fast ausschließlich im unteren Bereich der 4-Sterne-Raten. Teilweise werden sie sogar von der höheren Kategorie unterboten. Dabei blieben die Raten der 3-Sterne-Häuser stabil. Die untere Grenze hat sich hingegen kaum verändert und liegt genau wie bei den 3-Sterne-Hotels um etwa 40 Euro (sind derart niedrige Raten wirklich nötig?). Es gibt also keinen reinen 3-Sterne-Korridor und der 4-Sterne-Sektor findet sich eingeklemmt zwischen der höheren und der niedrigeren Kategorie.

## München ist beinahe vorbildlich

Ähnlich verhält es sich in München. Zwar bleibt die Stadt an der Isar die teuerste Metropole und konnte im gehobenen Segment auch gute Ratenzuwächse verzeichnen, doch noch stärker als in

Berlin verschwimmen hier seit Jahren die Korridore der einzelnen Kategorien. Auch hier gibt es bei den 3- und 4-Sterne-Hotels keine deutliche Abgrenzung im unteren Raten-Bereich. Allerdings lässt



sich das Luxussegment in München nicht von der niedrigeren Kategorie den Rang ablaufen und zieht mit hohen Raten den Markt nach oben.

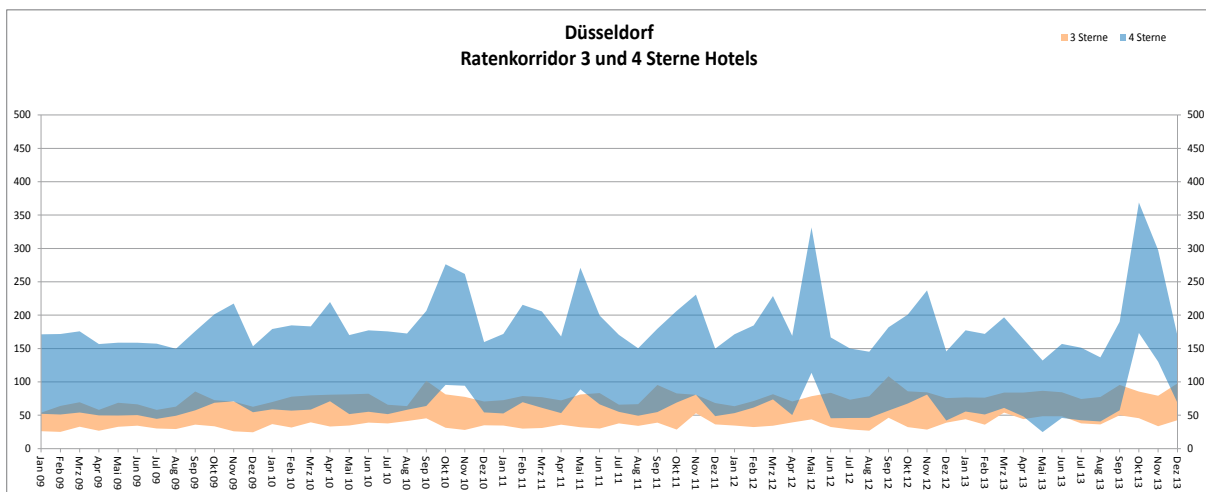
In München lässt sich auch der Einfluss von Events und Messen auf die Ratengestaltung gut beobach-

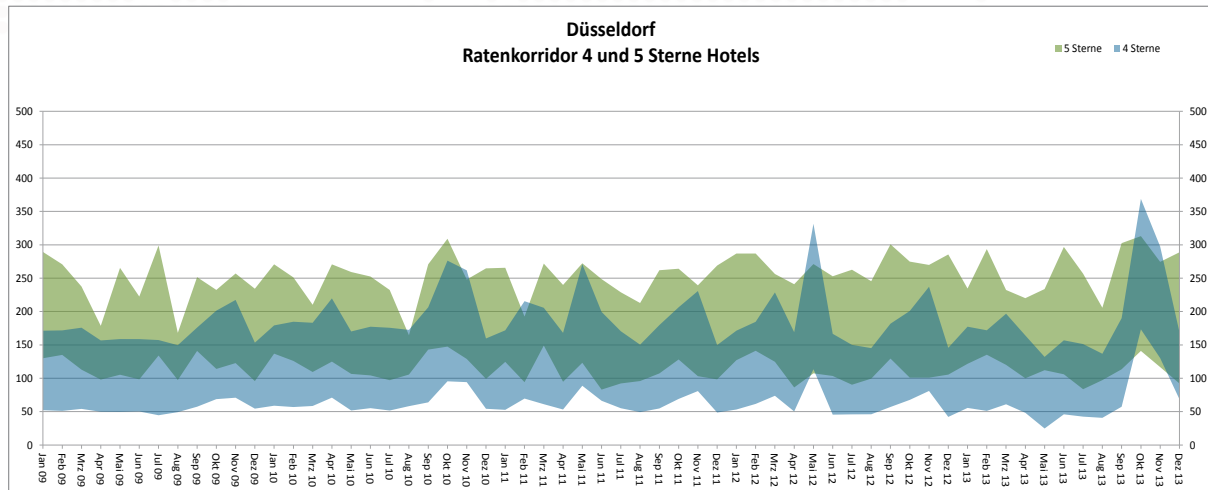
ten. Regelmäßig zum Oktoberfest zeichnen sich, besonders im 5-Sterne-Bereich deutliche Spitzen ab. Auch große Leitmessen, wie die Bauma, die alle 3 Jahre im April stattfindet treiben die Raten regelmäßig in Spitzenwerte.

## Abhängig von Events

Wie stark die Preisgestaltung von Messen abhängt lässt sich besonders gut in Düsseldorf beobachten. Nahezu vorbildlich (aus der Sicht des Hoteliers) lässt sich hier im Gegensatz zu den anderen Destinationen ein deutlicher 3-Sterne-Korridor ablesen,

der jedoch ab 2012 auch immer mehr mit dem 4-Sterne-Bereich zu verschwimmen beginnt. Interessant zu beobachten sind allerdings die Raten-  
spitzen im 4-Sterne-Bereich. Große Leitmessen, wie die drupa (alle 4 Jahre, zuletzt im Mai 2012)





oder die Kunststoffmesse (alle 3 Jahre, zuletzt im Oktober 2013) treiben die Raten der 4-Sterne-Häuser sogar über die Spitzen der 5-Sterne-Hotels hinaus. Auch in Düsseldorf überschneiden sich die Raten der 4- und 5-Sterne-Häuser deutlich. Und

auch hier lässt sich wie in Berlin beobachten, dass die Raten der 4-Sterne-Häuser auch schon mal deutlich unter 50 Euro liegen. Und wieder drängt sich die Frage auf, ob derart niedrige Raten wirklich nötig sind, nur um die Belegung zu steigern.

## Fazit

Das alles zeigt die Problematik, der sich die Hoteliers stellen müssen. Insbesondere im gehobenen Segment muss etwas passieren. Schließlich wirken sich extrem niedrige Preise negativ auf die Qualität und letztendlich auch auf die Glaubwürdigkeit und Wirtschaftlichkeit aus. Das kann also nicht die Lösung sein. Vielmehr muss ein Weg gefunden werden, sich aus der Preisdumping-Zwickmühle zu befreien.

Hier sind besonders die 5-Sterne-Häuser gefragt, sich nicht am Preisdumping zu beteiligen, sondern respektive hinter ihrem Produkt und ihrer Qualität zu stehen. Für eine langfristig positive Ratenentwicklung ist es notwendig, sich wieder von den niedrigeren Kategorien abzugrenzen. Mit einer Korrektur der Ratenstruktur nach oben könnte der gesamte Markt nachgezogen und eine Grundlage für eine insgesamt positive Ratenentwicklung geschaffen werden.




Das wachsende Angebot an Hotels in den Städten führt zu einem harten Verdrängungswettbewerb. Insbesondere der Budget-Bereich und das Ferienwohnungssegment, das seit 2009 aktiv vermarktet wird, greifen seit einigen Jahren den Häusern der höheren Kategorien viele Gäste ab. Auch die Online-Plattformen machen den Hotels das Leben nicht leichter. Dem ist jedoch mit Preisdumping nicht zu begegnen. Das mögen große

*Mit scharfem Blick, nach Kennerweise,  
Seh ich zunächst mal nach dem Preise.*

*Und bei genauerer Betrachtung  
Steigt mit dem Preise auch die Achtung.*

Wilhelm Busch (1832-1908)

Ketten durchhalten, die durch andere Standorte querfinanziert werden können, kleinere Unternehmen treibt das aber schnell in den Ruin. Vielmehr gilt es, sich auf die eigene Leistung zu besinnen,



seine Stärken in den Vordergrund zu stellen, um Produkte markt- und zielgerecht anzubieten und auf Zielgruppen abzustimmen. Denn ein Gast, der sich wohl und verstanden fühlt, kommt wieder. Besonders Geschäftsreisende registrieren kleinste Unstimmigkeiten und wählen für den nächsten Besuch in der Stadt eben einfach ein anderes Hotel. Die Auswahl ist schließlich groß und die Preise niedrig. Hier ist Kreativität gefragt und aktives Marketing, nicht nur in den oberen Kategorien, um Produkte anzubieten, die eine preisliche Vergleichbarkeit nicht zulassen, damit wieder über Inhalte

verkauft werden kann und nicht über den Preis. Denn das allgemeine Preisniveau leidet, und es ist ein zäher Weg, die Preise wieder anzuheben.

Ratenpolitik liegt immer in den Händen der Hoteliers. Vielen scheint hingegen nach wie vor nicht klar zu sein, dass Preis-Dumping ist keine Lösung im Wettbewerb zu bestehen, es generiert keine zusätzlichen Übernachtungen, kein einziger Gast mehr wird die Stadt besuchen, nur weil ein Zimmer im 5-Sterne-Hotel für 70 Euro zu haben ist.



## Die Herausgeber des Fairmas Hotel-Report

Fairmas Gesellschaft für Marktanalysen mbH, Sachsendamm 6, 10829 Berlin, Deutschland

Solutions Dot WG GmbH, Kranzer Strasse 6-7, 14199 Berlin, Deutschland



Die Fairmas Gesellschaft für Marktanalysen mbH ist spezialisiert auf die Entwicklung von Planungs- und Controlling Software für die Hotellerie. Das Unternehmen bietet seinem internationalen Kundenkreis eine Hotel Benchmarking Plattform sowie diverse Software Anwendungen für die Bereiche Budgetierung, Forecasting, Controlling, Management Reporting und Optimierung von Arbeitsprozessen.



Als strategische Unternehmensberatung erarbeitet Solutions Dot WG individuelle und maßgeschneiderte Strategien und Lösungen für Unternehmen der Hotellerie, Gastronomie und Tourismusbranche und unterstützt bei der Umsetzung von Konzepten. Solutions übernimmt auch die eigenverantwortliche Projektrealisierung, ist im Bereich Support Management und Interimsmanagement tätig und daneben auch im Sektor Total Quality Management (TQM) aktiv.

## Redaktion des Fairmas Hotel-Report:

**Nadine Kilian**, Marketing & Communications Manager,

Fairmas Gesellschaft für Marktanalysen mbH, E-Mail: [hotel-report@fairmas.com](mailto:hotel-report@fairmas.com)

**Gabriele Kiessling**, Consultant und Project Management,

Solutions Dot WG GmbH, E-Mail: [hotel-report@fairmas.com](mailto:hotel-report@fairmas.com)

## Disclaimer

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen wird eine Gewährleistung oder Garantie nicht begründet. Soweit gesetzlich zulässig übernehmen weder Fairmas GmbH noch Solutions Dot WG GmbH eine Haftung oder

Verantwortung für etwaige Folgen aus Handlungen, Unterlassungen oder Entscheidungen, die auf dieser Veröffentlichung beruhen.