

# Hotel-Report

Ausgabe November 2014

  
SOLUTIONS DOT WG  
HOSPITALITY ADVISORY ALLIANCE

  
Fairmas

**Im Fokus** Von wegen Provinz! Die vergessenen Destinationen –  
Rostock-Warnemünde, Mainz und Darmstadt



## Inhaltsverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser, .....	3
Oktober 2014 im Vergleich zum Vorjahr .....	4
Das Fairmas Trendbarometer .....	8
Im Fokus .....	16
Die Herausgeber des Fairmas Hotel-Report .....	28
Disclaimer .....	29

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

zeitnah und aussagefähig beleuchten wir monatlich im Fairmas Hotel-Report die Performance deutscher Metropolen. Die Kennzahlen offenbaren die sensiblen Bewegungen des Marktes - gute Zeiten, schlechte Zeiten, zwischen Hamburg und München. Wie aber sieht das in Städten aus, die nicht zu den ganz Großen gehören? Welche Faktoren beeinflussen hier das Buchungsverhalten? Unsere Autorin Gabriele Kiesling, Analystin bei Solutions dot WG, untersuchte die Potenziale der Städte Rostock/Warnemünde, Mainz und Darmstadt. Akribisch setzte sie die Puzzlesteine aus Saisonhöhepunkten, territorialen Gegeben- und Besonderheiten, Ferienzeiten, Messegeschehen, Events und vielen anderen Faktoren zusammen. Ein rundum spannender Blick auf das erste Dreivierteljahr 2014 in den drei Städten und zugleich ein anschaulicher Beweis, wie Benchmarking hilft, den Markt wirklich zu verstehen.

Ein goldener Oktober? Wir haben druckfrisch die Zahlen des Herbstmonats und zeigen im Trendbarometer die Aussichten für die Monate November, Dezember und Januar. Die Prognosen sind durchwachsen – wo die Hoteliers guten Zeiten entgegensehen und wo der Daumen eher nach unten weist, zeigen die aktuellen Fairmas-Analysezahlen.

Das Team des Fairmas Hotel-Report wünscht Ihnen viel Spaß beim Lesen und Zeit zum Durchatmen vor dem Jahres-Endspurt!

Gabriele Kiessling & Nadine Kilian

## Oktober 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 05.11.2014

#### Berlin

**Occ: 82%, ADR: 94 €, RevPar: 77 €**

Berlin schaut auf einen turbulenten Oktober zurück. Der Zulauf für das Wochenende um den 3. Oktober kam extrem spät. Und beinahe scheint es, als hätte man in Berlin den INTERGEO-Kongress verschlafen. Die Nachfrage begann erst Ende September, war aber überdurchschnittlich groß. Zeitgleich fanden zahlreiche Veranstaltungen und Konferenzen statt. Viele Hoteliers hatten schon nicht mehr damit gerechnet und konnten, als der Zulauf kam höhere Raten nicht mehr durchsetzen. Dieses Problem schien sich durch den ganzen Monat zu ziehen, denn auch die belectro (15.-17.10.2014) und der 27. ECNP-Kongress (18.-21.10.2014) brachten eine hohe Nachfrage, die Raten aber blieben deutlich hinter den Erwartungen zurück. Groß war auch die touristische Nachfrage in den Ferien und zum Festival of Lights, doch zu niedrigen Preisen. All dies hatte zur Folge, dass die Belegung zwar angestiegen war (+ 5 %), die Rate jedoch um 4 % zurückging (RevPar:+ 0,4 %).

#### Dresden

**Occ: 73 %, ADR: 71 €, RevPar: 52 €**

Der Oktober wurde in Dresden deutlich rückläufig erwartet. Im letzten Jahr fand die Semicon Europa (07.-10.10.2013) statt, eine Messe, die Dresden im 2-Jahresturnus gute Performance-Zahlen bringt, das fehlte in diesem Jahr in den Büchern. Die Schulferien in der zweiten Monatshälfte standen dem Tagungs- und Firmengeschäft im Weg, sodass nur zwei Business-Wochen übrig blieben, die auch noch zu wenig Messe- und Kongress-Geschäft brachten. Zusätzlich waren die Feiertage am 03. und 31. Oktober 2013 Donnerstag, die ein wunderschönes verlängertes Wochenende schufen und damit die Möglichkeit jeweils einen Tag mehr zu höheren Preisen zu verkaufen als in diesem Jahr. Es wundert also nicht, dass die Belegung und die Rate gingen jeweils um 0,1 %, der RevPAR um 0,3 % zurückgingen, auch wenn es am Ende nicht ganz so schlimm kam, wie zuletzt prognostiziert.

## Düsseldorf

**Occ: 74 %, ADR: 113 €, RevPar: 83 €**

Der Monat Oktober zeigte eine ausgesprochen schlechte Performance mit starken Einbußen in der Rate (ADR: - 26 %) sowie hohen Verlusten in der Belegung von - 2 %. In diesem Jahr fanden in Düsseldorf deutlich weniger Messen statt, als das 2013 der Fall war. So fehlte dem Oktober in diesem Jahr die K-Messe (3 Jahresturnus) sowie die Anuga in Köln, die im letzten Jahr für gewaltigen Overflow sorgte. Auch die in diesem Jahr stattfindende Aluminium (07.-09.10.2014) und glasstec vom 21.-24.10.2014 (2-Jahresturnus) mit insgesamt 7 Messetagen, konnten das Ergebnis insgesamt nicht positiv beeinflussen. Besonders die Aluminium Messe schnitt deutlich unter den Erwartungen ab mit einem RevPar-Rückgang von -14% im Vergleich zu 2012.

## Frankfurt

**Occ: 74 %, ADR: 115 €, RevPar: 85 €**

Der Oktober war in der Entwicklung der Hoteliers stark rückläufig im Vergleich zum letzten Jahr. Die Rate ging um ganze 15 % zurück, was zu einem RevPar-Rückgang von 14 % führte. Das ist größtenteils auf die Verschiebungen im Messekalender zurückzuführen. Im letzten Jahr fand der CPHI-Wanderkongress statt, 22.-24.10.2013), der eine besonders positive Auswirkung auf Rate und Belegung für die Hotels hatte und der Mainmetro-

pole in einer sonst eher schwachen Herbstferienwoche ein ungewohnt gutes Geschäft bescherte. Wie im letzten Jahr fand auch dieses Jahr wieder die Frankfurter Buchmesse (08.-12.10.2014) statt, aber durch die große Zahl an Neueröffnungen diverser Hotels in Frankfurt, herrscht ein immer stärker werdender Verdrängungswettbewerb und es lassen sich nicht mehr dieselben Raten erzielen. Der Belegungszuwachs von +2% im Oktober konnte zum einen durch die Streiks und Flugausfälle positiv beeinflusst werden und sorgte in einigen Hotels für zusätzliches Layover-Geschäft. Durch den diesjährigen Feiertag am 3. Oktober (2014 an einem Freitag versus 2013 an einem Donnerstag) konnten die Frankfurter Hoteliers eine ganz normale Business Woche verzeichnen, geprägt durch einen Belegungsanstieg von +14 % am 3. Oktober im Vergleich zum Vorjahr.

## Hamburg

**Occ: 83 %, ADR: 110 €, RevPar: 92 €**

Der Oktober zeigte eine positive Entwicklung mit einer RevPar-Steigerung von 5 %, zurückzuführen auf einen Anstieg in der Rate (ADR: + 3 %). Der Wanderkongress DGHO vom 10.-14.10.2014 und der deutsche Schmerzkongress vom 22.-25.10.2014 trugen maßgeblich zur Ratensteigerung bei. Zusätzlich sorgte der Kongress der „Europäischen Warenbörse“ vom 16.-17. 1. sowie die DFB Pokalspiele am Ende des Monats (28.-29. 10.2014) für

eine ausgesprochen gute Nachfrage in der Hansestadt. Auch die im 2-Jahresturnus stattfindende Hanseboot Messe (25.10.- 02.11.2014) und der Hamburger Summit in diesem Jahr stimmten die Hamburger Hoteliers positiv. Insgesamt zeigte die Performance für den Oktober, dass sich die MICE und Business Group Performance deutlich steigerte im Vergleich zum letzten Jahr.

## Köln/Bonn

**Occ: 73 %, ADR: 104 €, RevPar: 76 €**

Nahezu dramatisch rückläufig war die Entwicklung in Köln/Bonn. Die Belegung nahm im Vorjahresvergleich um 4 % ab, viel schlimmer jedoch ist der Ratenrückgang um 21 % und der damit verbundene RevPar-Rückgang um 24 %. Der Hauptgrund hierfür ist die ANUGA, die nur alle zwei Jahre stattfindet, in diesem Jahr aber fehlt. Keine andere Messe in der Region lässt sich so hochpreisig verkaufen. Auch die K Messe in Düsseldorf, die sonst für großen Overflow in Köln sorgt, fehlte in diesem Jahr. Die beiden Messen ORGATEC (21.-25.10.2014) und INTERMOT (01.-05.11.2014) konnten die Verluste nicht annähernd auffangen. Zusätzlich war auch die Nachfrage für Herbstferien deutlich

schwächer als in den letzten Jahren. Die Nachfrage für die letzte Oktoberwoche war noch recht stark, änderte aber wenig am Gesamtergebnis.

## München

**Occ: 88 %, ADR: 149 €, RevPar: 131 €**

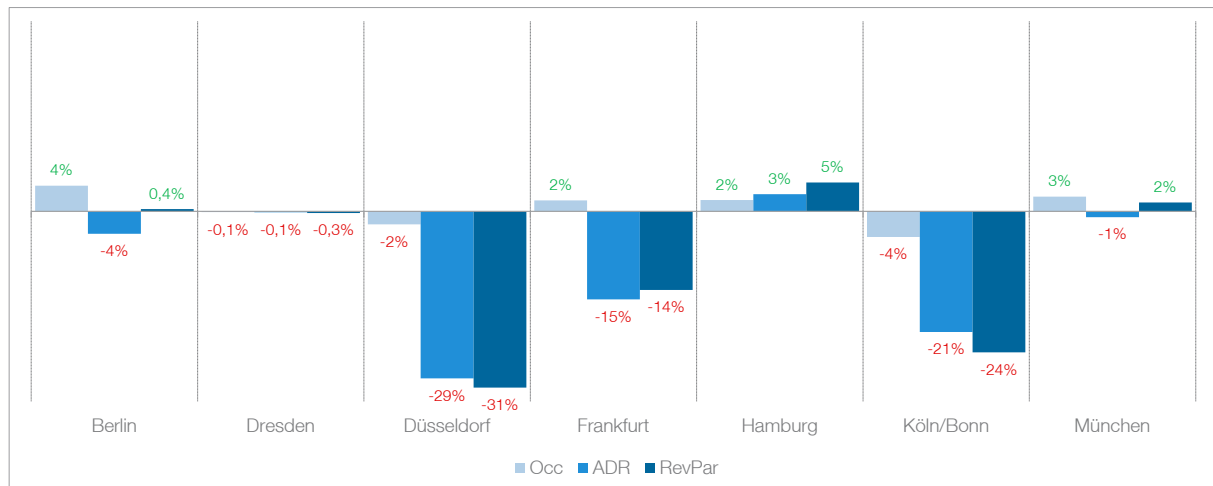
Leichte Zuwächse konnten die Münchner Hoteliers im Oktober verzeichnen. Wenn auch die Rate um 1 % gesunken war, führte ein Anstieg in der Belegung um 3 % zu einem leichten RevPar-Anstieg um 2 %. Im letzten Jahr gab es im Oktober noch einen Tag Oktoberfest mehr, dieser fiel in diesem Jahr in den September. Die zweite Oktoberfest-Woche lief etwas schlechter als im letzten Jahr, besonders im Gruppenbereich war die Nachfrage gering, das führte zu einem spürbaren Preisverfall. Zusätzlich fehlten der Stadt im Oktober große Meetings, die höherpreisig hätten verkauft werden können. Auch die InterAirport-Messe, die im Zweijahres-Rhythmus stattfindet fehlt in diesem Jahr. Die Herbstferien in der letzten Oktoberwoche taten den Raten im Businessgeschäft nicht gut, doch aufgrund der Feiertagslage zeigte die Ferienwoche dennoch eine gute Nachfrage.

## Alle Destinationen im Überblick

Hotel Performance Oktober 2014/2013*												
	Occupancy				Average Daily Rate in Euro				RevPar in Euro			
	2014	2013	Var.	Var. %	2014	2013	Var.	Var. %	2014	2013	Var.	Var. %
<b>Berlin</b>	81,9%	78,4%	3,5	4,5%	93,9	97,7	-3,8	-3,9%	76,9	76,6	0,3	0,4%
<b>Dresden</b>	72,9%	73,0%	-0,1	-0,1%	71,2	71,3	-0,1	-0,1%	51,9	52,0	-0,1	-0,3%
<b>Düsseldorf</b>	73,6%	75,3%	-1,7	-2,3%	113,4	159,7	-46,3	-29,0%	83,5	120,3	-36,8	-30,6%
<b>Frankfurt</b>	74,2%	72,8%	1,4	1,9%	114,8	135,5	-20,7	-15,3%	85,2	98,6	-13,5	-13,6%
<b>Hamburg</b>	83,2%	81,6%	1,6	2,0%	110,1	106,9	3,2	3,0%	91,6	87,2	4,4	5,0%
<b>Köln/Bonn</b>	73,2%	76,6%	-3,4	-4,4%	103,8	131,3	-27,5	-20,9%	76,0	100,6	-24,6	-24,5%
<b>München</b>	88,0%	85,8%	2,2	2,6%	149,2	150,7	-1,5	-1,0%	131,3	129,3	2,0	1,5%

\*Quelle: Fairmas GmbH / STR Global, basierend auf Daten von Teilnehmern mit täglicher Dateneingabe Stand 03.11.2014

**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

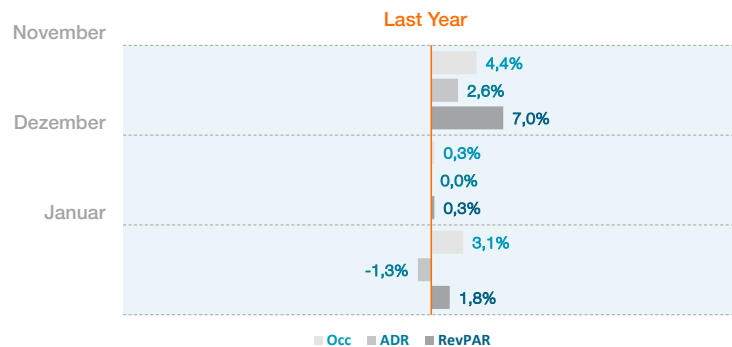
### Der Blick in die Zukunft im Einzelnen:

#### Berlin

Der November war schon in den letzten Jahren immer ein guter Geschäftsmonat: kaum Feiertage und keine Ferien, das verspricht vier volle Business-Wochen. Der SAP TechEd-Kongress (11.-13.11.2014), der DGPPN-Kongress (26.-29.11.2014), dazu auch mehr Business- und Gruppengeschäft als in den letzten Jahren – das stimmt die Berliner Hoteliers zuversichtlich. Die Vorausbuchungslage ist schon seit Wochen sehr gut. Man erwartet Zuwächse in der Belegung um 4 % und in der Rate um 3 %, was zu einem RevPAR-Anstieg um 7 % führt. Auch kurzfristiger individueller Pick-up wird noch erwartet, man kann sogar mit noch größeren Zuwächsen rechnen.

ein gutes Business-Geschäft. Auch der Shopping- und Weihnachtstourismus wird sich etwa auf Vorjahresniveau bewegen. Die Adventswochenenden waren in den letzten Jahren bereits gut nachgefragt. Auch Silvester und die Tage davor gestalten sich vielversprechend, da die Feiertage in diesem Jahr so günstig liegen, dass man mit

Abb.1: Trendbarometer Berlin 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.11.2014

Der Dezember verspricht keine großen Veränderungen im Vergleich zum letzten Jahr (OCC: +0,3%, ADR: +0,0%, RevPAR: +0,3%). Die Berliner Hoteliers erwarten in den ersten zwei Wochen noch

wenigen Urlaubstagen die ganze Woche ausreizen kann. Dennoch bleibt der Dezember auch in diesem Jahr ein klassischer Low-Season-Monat mit wenig Gruppen- und Business-Geschäft.



Der Start ins Jahr 2015 verspricht positiv zu werden. Im Januar wird ein Belegungszuwachs um 3 % erwartet. Arbeitnehmerfreundliche Brückentage zum Jahreswechsel werden für viel Leisure-Geschäft sorgen, jedoch mit schwächeren Raten. Die Grüne Woche und die Berlin Fashion Week prognostizieren die Hoteliers bisher vorsichtig, denn bereits in diesem Jahr waren beide Events schwächer als in den Vorjahren. Aktuell geht man davon aus, dass die Durchschnittsrate um 1% sinken wird (RevPar: + 2 %) Doch der Vorausbuchungsstand ist in vielen Häusern deutlich über dem des Vorjahres und man hofft, dass niedrigere Raten in den Zeiten vor und nach den großen Events noch etwas zusätzliches Leisure-Geschäft in die Stadt bringen.

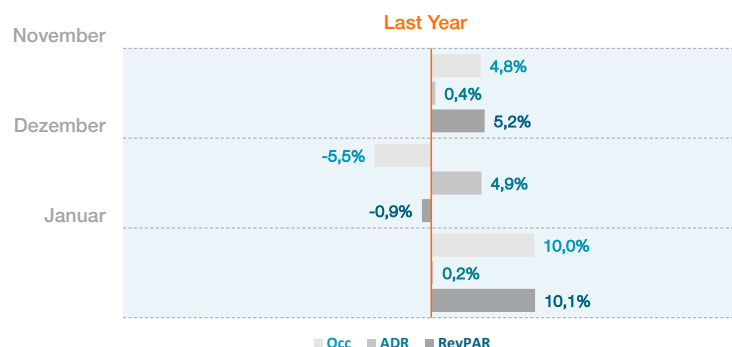
## Dresden

Die Hoteliers in Dresden erwarten einen sehr positiven November. Von den Jazztagen über die Unity.Dresden. Night und das CYNETART-Festival bis hin zum Striezelmarkt, der seine Tore am 27.11.2014 öffnet – im Herbst ist Bewegung in der Stadt. Die Adventswochenenden sind in Dresden generell gut gebucht und der Striezelmarkt extrem gut besucht, da kommt es den November-Zahlen zugu-

te, dass der 1. Advent in diesem Jahr auf den 30. November fällt. Der Vorbuchungsstand für das erste Adventswochenende ist bereits jetzt sehr vielversprechend. Ob die positiven Prognosen (OCC: +5%, ADR: +0,4%, RevPAR: +5%) allerdings gerechtfertigt sind, bleibt abzuwarten, denn wie immer kommen die Buchungen erst spät.

Der Dezember wird dagegen etwas vorsichtiger prognostiziert. Die Belegung soll um 6 % sinken, die Rate dafür um 5 % steigen, was zu einem RevPar-Rückgang von 1 % führt. Da der 4. Advent so kurz vor Weihnachten liegt, lässt er sich schwer an die Leisure-Kundschaft verkaufen. Dennoch sind die Adventswochenenden traditionell gut nachgefragt. Auch Silvester läuft in Dresden traditionell gut. Die Hoteliers drehen die Preisschraube nach oben, die Raten für die Adventswochenenden liegen deutlich über denen in den letzten Jahren. Das

Abb.2: Trendbarometer Dresden 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.11.2014

geht vielleicht ein wenig auf Kosten der Belegung, die Durchschnittsrate allerdings positiv.

Der Start ins neue Jahr wird in Dresden sehr positiv erwartet. Die Belegung soll um 10 % ansteigen, die Rate mit einer minimalen Erhöhung um 0,2 % nahezu stagnieren. Somit erwartet man für den Januar eine RevPar-Steigerung um 10 %. Wegen der günstigen arbeitnehmerfreundlichen Feiertagslage zum Jahreswechsel, und der Tatsache, dass die Ferien sich weiter in den Januar hinein ziehen als das in diesem Jahr der Fall war, gehen die Hoteliers von starkem Leisure-Geschäft im Januar aus. Allgemein sind die Hoteliers in Dresden für das neue Jahr vorsichtig optimistisch.

## Düsseldorf

Die Prognose für November beschert den Düsseldorfer Hoteliers trübe Aussichten (Occ: - 5 %,

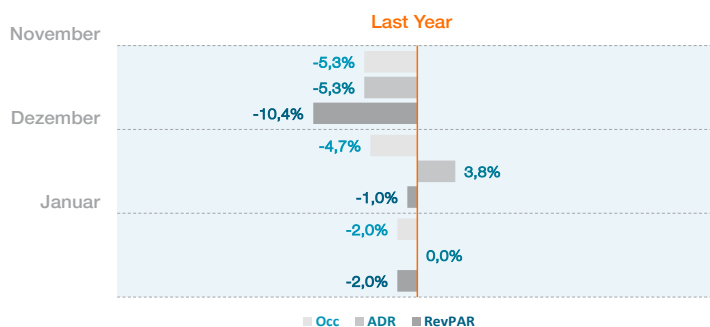
ADR: -5 %, RevPar: -10 %). Viele Veranstaltungsanfragen fehlen bislang. Außerdem fehlt 2014 die in Düsseldorf alle zwei Jahre stattfindende A+A Messe, welche im letzten Jahr hohe Raten verbuchte. Auch die jährlich stattfindende Leitmesse Medica (12.-14.11.2014) kann mit vier Messetagen das insgesamt schlechte Ergebnis in der Gesamtpformance kaum positiv beeinflussen. Aufgrund des immer kurzfristiger werdenden Buchungsverhaltens bleibt auch im November abzuwarten, ob sich das Ergebnis nach oben korrigieren lässt.

Der Dezember bringt der Destination keine Messen. Das war bereits im letzten Jahr so. Die Düsseldorfer Hoteliers erwarten einen Rückgang in der Belegung um 5 %, jedoch einen leichten Ratenanstieg um 4 % (RevPar: - 1 %). Die Einsparungen von Firmenkunden und rückläufige Anfragen im Meeting und Kongressbereich aufgrund verschärf-

ter Compliance-Maßnahmen zeigen zunehmend ihre negativen Auswirkungen in der Düsseldorfer Hotellerie.

Dennoch sind die ersten drei Dezemberwochen gut verkäufliche Business-Wochen, und auch an den Adventswochenenden herrscht traditionell eine gute Nachfrage, sodass Belegung und Rate durchaus noch

Abb.3: Trendbarometer Düsseldorf 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.11.2014

steigen können, denn gerade Leisure-Buchungen kommen oft sehr kurzfristig.

Auch der Januar beschert den Düsseldorfer Hoteliers bislang trübe Aussichten (RevPar- 2 %). So verzeichnen viele Düsseldorfer Häuser einen deutlichen Rückgang an Übernachtungsvolumen im Meeting-Geschäft. (Occ: -2 %). Eine präzisere Aussage hinsichtlich der Januar - Prognose kann ab Mitte November erwartet werden und eine Verbesserung in Belegung und Rate aufgrund von kurzfristigen Firmenbuchungen, da bislang die Buchungslage noch sehr verhalten aussieht, bzw. viele Firmenkunden ihre Anfrage auf Option halten.

## Frankfurt

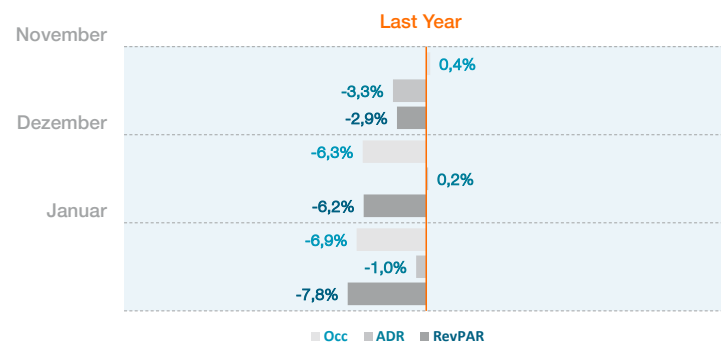
Der November ist in Frankfurt grundsätzlich ein guter Corporate- und Tagungsmonat. Dennoch sind die Hoteliers verhalten in ihren Prognosen. Die Belegung soll um 0,4 % steigen, die Rate soll um 3 % nach unten sinken. Damit erwartet man einen RevPar-Rückgang von 3 % im Vergleich zum Vorjahr. Grund für die negative Prognose in der Rate ist nach den

Aussagen vieler Hoteliers vor allem das generell rückläufige Tagungsgeschäft. Auch fehlt es in vielen Häusern derzeit noch am individuellen Pick-

up. Da aber die EuroMold-Messe in diesem Jahr in Frankfurt stattfindet (24.-28.11.2014), die zwar keine Leitmesse ist, den Hotels um das Messegelände jedoch ermöglicht höhere Raten aufzurufen, können sich die Zahlen noch ein wenig ins Positive verschieben.

Der Dezember wird im Vergleich zum Vorjahr stark negativ prognostiziert. Die Belegung soll um 6 % zurückgehen, die Rate um 0,2 % steigen. Damit erwartet man einen RevPar-Rückgang um 6 %. Bisher ist der Vorbuchungsstand im Leisure- und Veranstaltungsbereich zwar gut, doch fehlt in den individuellen Segmenten noch einiges an Volumen. Im letzten Jahr fand die EuroMold im Dezember

Abb.4: Trendbarometer Frankfurt 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.11.2014

statt, diese Messetage fehlen in diesem Jahr. Doch wenn auch die Buchungen für Weihnachten und Silvester einsetzen, können sich die Zahlen noch

deutlich ins Positive bewegen, denn die Ratenentwicklung hängt nicht zuletzt auch vom individuellen Pickup ab, welcher momentan noch schwer einzuschätzen ist. Man rechnet mit Gruppengeschäft im Weihnachtsmarkt-Tourismus. Hinzu kommt, dass die drei Wochen vor Weihnachten gut verkäufliche Businesswochen sein dürften.

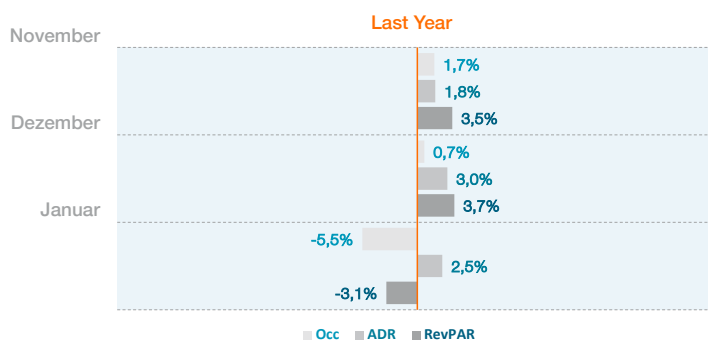
Auch der Januar bewegt sich in seiner Prognose deutlich unter dem Vorjahresniveau, sowohl in der Belegung um -7 %, als auch in der Rate mit einem Rückgang von 1 %. In diesem Jahr dauern die Weihnachtsferien in vielen Bundesländern bis zu drei Tage länger an, als das 2014 der Fall war, was 2015 zu einem rückläufigen Corporate- und Meeting-Geschäft führt. Zusätzlich fehlen der Paperworld im Januar zwei volle Messtage, die 2015 in den Februar fallen und letztes Jahr vollständig im Januar lagen. Das beständige Wachstum an Ho-

teleröffnungen führt in Frankfurt zu einem starken Verdrängungswettbewerb unter den Hotels; dies macht sich vor allem in den Wintermonaten durch ein niedrigeres Ratenniveau im Vergleich zum Vorjahr bemerkbar.

## Hamburg

Ein positiver Trend in Hamburg zeichnet sich ab für den November mit einer Steigerung von 4 % im RevPar. Der November startet mit dem „66. Eisbeissen“, das im letzten Jahr noch im Oktober stattfand und für das Wochenende viele Touristen in die Stadt bringen wird. Allgemein bestätigen die Hamburger Hotels, dass sich der November in diesem Jahr durch eine besonders gute Vorbuchungslage aus dem Corporate und Meeting Geschäft auszeichnet, verbunden mit einer hohen Nachfrage im Transient Bereich (Occ: +2 %, ADR: +2 %).

Abb.5: Trendbarometer Hamburg 2014 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.11.2014

Äußerst vielversprechend soll sich auch der Dezember gestalten. Erwartet werden Zuwächse in allen drei Kennzahlen: die Belegung soll um 1 % steigen, die Rate um 3 %, was den RevPar-Anstieg um 4 % ausmacht. Auch in Hamburg gibt es vor Weihnachten noch drei volle Business-Wochen. Die Adventswochenenden sind gut

nachgefragt und auch Silvester ist in diesem Jahr für Urlauber sehr gut gelegen. Zuversichtlich blicken die Hoteliers in Hamburg in Richtung Jahresende, obwohl auch hier die Buchungen kurzfristig kommen.

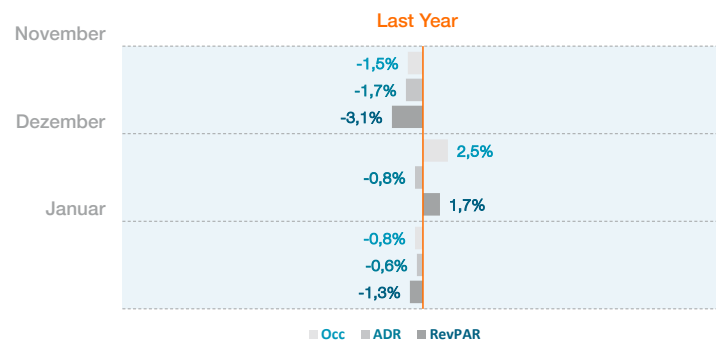
Der Januar-Trend ist hingegen noch verhalten mit Belegungsrückgängen von bis 6 %, was zu einem negativen Gesamtergebnis von 3 % im RevPar führt, trotz positiver Ratenprognose von +3 %. Viele Messen, wie z.B. die Nortec-Messe (21.-24.01.2014) und Kongresse, die 2014 stattfanden, bleiben für 2015 aus. Hinsichtlich der Ratenprognose registrieren viele Hoteliers bereits jetzt einen sehr guten Vorbuchungsstand bzgl. diverser Anfragen zu Veranstaltungen sowie eine deutlich steigende Nachfrage im Segment MICE. Hamburger Hoteliers rechnen für Januar 2015 noch mit kurzfristigen Buchungsanfragen zu Jahresauftaktveranstaltungen und Touristenreisen.

## Köln/Bonn

Vorsichtig gehen die Hoteliers an die Prognosen für den November heran. Da die Zeiträume für den Buchungsvorlauf, gerade im Leisure-Bereich, doch zunehmend auch beim Business-Geschäft,

immer kürzer werden, halten sich die Hoteliers mit allzu enthusiastischen Prognosen eher zurück. Erwartet werden ein Rückgang in der Belegung und der Rate um jeweils knapp 2 %. Das führt zu einem RevPAR-Rückgang um 3 %. Dennoch sind die Hoteliers zuversichtlich, dass sich in den Zahlen noch etwas tun wird, denn im letzten Jahr war der November ein guter Business-Monat mit viel Tagungsgeschäft. Man erhofft sich noch einiges kur-

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



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.11.2014

zentschlossenes Business-Geschäft, so langsam setzen Nachfrage und Buchungen auch ein. Das Adventswochenende kann mit dem Weihnachtsmarkt noch eine gute Leisure-Nachfrage bringen.

Vorsichtig positiv prognostizieren die Hoteliers in Köln/Bonn den Dezember. Man rechnet mit einem Belegungsanstieg von 3 %, mit einem Rückgang der Rate um 0,8 % und somit mit einem RevPar-

Anstieg um knapp 2 %. Es wird vor allem Leisured-Geschäft bedient, die Adventswochenenden sind sehr gut nachgefragt, der Weihnachtstourismus kommt langsam in die Gänge, ebenso wie Silvester – auch in Köln/Bonn schauen die Hoteliers zuversichtlich in Richtung Jahresende.

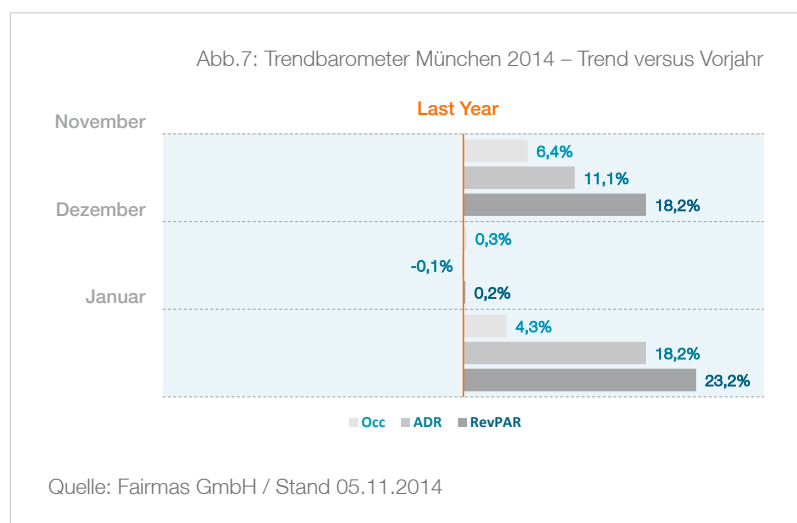
Köln/Bonn erwartet einen zögerlichen Start ins neue Jahr. Der Januar wird leicht rückläufig prognostiziert. Die Belegung soll um 0,8 % sinken, die Rate um 0,6 %. Der RevPar ist somit um 1 % rückläufig. Dem Januar fehlt in diesem Jahr die ISM (01.-04.02.2015) Die am meisten nachgefragten Nächte liegen in 2015 im Februar, während die Messe in diesem Jahr vollständig im Januar stattfand (26.-29.01.2014). Die erste Januarwoche ist dazu bisher noch sehr schwach auf der Brust. Viele Hotels versuchen, Leisure-Kundschaft über niedrige Raten in die Stadt zu locken.

wicklung ist maßgeblich die electronica-Messe (11.-14.11.2014) verantwortlich, die eine enorme Nachfrage und starke Raten mit sich bringt. Auch in diesem Jahr liegen die Raten wieder deutlich über denen der productronica. Das erste Adventswochenende fällt in diesem Jahr in den November, hier rechnen die Hoteliers mit einem guten Leisure-Pickup.

Der Dezember wird in München noch vorsichtig prognostiziert. Man erwartet einen leichten Anstieg in der Belegung um 0,3 %, aber einen Ratenrückgang um 0,1 %. Damit wird der RevPar um 0,2 % steigen. Der Dezember bringt drei volle Business-Wochen, die durchaus noch einiges an ratenstärkerem Geschäft bringen könnten, besonders, da der dritte Advent noch relativ lange vor Weihnachten liegt. Messen oder große Events wird es im Dezember nicht geben. Die individuellen Buchungen

## München

Der November beschert den Münchner Hoteliers drei volle Business-Wochen. Entsprechend enthusiastisch sind die Prognosen. Die Belegung soll im Vergleich zum letzten Jahr um 6 % steigen, die Rate sogar um 11 %, somit wird ein RevPAR-Anstieg um 18 % erwartet. Zu dieser positiven Ent-



und kommen erst spät, es bleibt abzuwarten, ob es nicht doch noch Spielraum nach oben gibt.

Der Januar 2015 wird in München wesentlich besser als im Vorjahr erwartet (OCC: +4,3%, ADR: +18,2%, RevPar: +23,2%). Hauptverantwortlich für diese positive Entwicklung wird die im Zweijahresrhythmus stattfindende BAU-Messe (19.-24.01.2015) sein. Der Feiertag am 06.01.2015 wirkt sich zwar negativ auf die Belegung und die Rate der ersten Woche aus, auch wenn man vielleicht noch mit etwas ratenschwächerem Leisure-Geschäft rechnen kann, das untermauert jedoch nur den enormen positiven Einfluss der BAU auf die Rate und den RevPar.



## Im Fokus

### Von wegen Provinz!

### Die vergessenen Destinationen – Rostock-Warnemünde, Mainz und Darmstadt

## Das ABC der Standorte

Der Fairmas Hotel-Report beleuchtet regelmäßig die wichtigsten deutschen A- und B-Destinationen. Aber wodurch zeichnet sich eigentlich eine A oder B-Destination aus? Begibt man sich auf die Suche nach Klassifikationskriterien, wird man auf verschiedene Möglichkeiten der Auslegung treffen, die sich in den wichtigsten Punkten stark ähneln oder sogar identisch sind. Wichtige Unterscheidungsmerkmale für die Standortklassifikation sind bspw. Einwohnerzahl, Infrastruktur, Industrie- und Handel, Kultur- und Bildung, Verwaltung, aber auch die regionale, nationale oder sogar internationale Bedeutung.

In Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München reisen Menschen aus aller Herren Länder; Sehenswürdigkeiten locken genauso wie Business-Meetings oder internationale Messen. Die Gastgeberbranche boomt. Regelmäßig beleuchten wir ebenso einige B-Destinationen. Daneben gibt es viele weitere wichtige Großstädte mit großer Bedeutung für ihre jeweilige Region, die C-Standorte. Wir untersuchten systematisch drei solcher für diese Gruppe symptomatischer Städte mit sowohl regionaler als auch nationaler Bedeutung: Rostock-Warnemünde, Mainz und Darmstadt. Alle drei Standorte haben vergleichbare Klassifikationen wie Einwohnerzahl, Messe- und Kongresszentren, sind Universitätsstädte und Verkehrsknotenpunkte. Ein exemplarischer Blick auf Rostock-Warnemünde, Mainz und Darmstadt.

Die Grundlage der Datenauswertung bilden die teilnehmenden Hotels des Fairmas-Hotel- Benchmarking.

Berlin  
Düsseldorf  
Frankfurt (Main)

Hamburg  
Köln  
München  
Stuttgart

A

B

Bochum  
Bonn Bremen  
Dortmund Dresden  
Duisburg Essen  
Hannover Karlsruhe  
Leipzig Mannheim  
Münster Nürnberg  
Wiesbaden

C

D

Aachen Augsburg  
Bielefeld  
Braunschweig  
Darmstadt Erfurt Erlangen  
Freiburg (Breisgau) Heidelberg  
Kiel Lübeck Magdeburg Mainz  
Mönchengladbach Mülheim  
(Ruhr) Offenbach (Main)  
Osnabrück Potsdam  
Regensburg Rostock  
Saarbrücken  
Wuppertal

Albstadt Aschaffenburg  
Bamberg Bayreuth Bergisch  
Gladbach Bottrop Brandenburg  
(Havel) Bremerhaven Chemnitz Coburg  
Cottbus Dessau Detmold Düren Eisenach  
Flensburg Frankfurt (Oder) Friedrichshafen  
Fulda Fürth Gelsenkirchen Gera Gießen Götting  
Göttingen Greifswald Gütersloh Hagen Halberstadt  
Halle (Saale) Hamm Hanau Heilbronn Herne  
Hildesheim Ingolstadt Jena Kaiserslautern Kassel  
Kempten (Allgäu) Koblenz Konstanz Krefeld Landshut  
Leverkusen Lüdenscheid Ludwigshafen Lüneburg Marburg  
Minden Moers Neubrandenburg Neumünster Neuss  
Oberhausen Offenburg Oldenburg Paderborn Passau  
Pforzheim Pilsen Ratingen Ravensburg  
Recklinghausen Remscheid Reutlingen  
Rosenheim Salzgitter Schwerinfurt Schwerin  
Siegen Solingen Straßburg Suhl Trier  
Tübingen Ulm Villingen-Schwenningen  
Weimar Wilhelmshaven Witten  
Wolfsburg Würzburg Zwickau

### Wichtigste Zentren:

Einwohnerzahl ab 500.000  
Nationale bzw. internationale Bedeutung  
Große, funktionsfähige Märkte in allen Segmenten  
Überregional bzw. international große kulturelle Bedeutung

A

B

### Wichtige Zentren:

Einwohnerzahl ab 100.000  
Großstädte mit großer wirtschaftlicher und kultureller Bedeutung  
vorwiegend national bzw. überregional

C

### Wichtige Städte:

Multifunktionale Großstädte  
regionale und eingeschränkt nationale Bedeutung  
wichtige Ausstrahlung auf die umgebende Region

D

### Wichtige regionale Standorte:

Einwohnerzahl bis 100.000  
Monofunktionale Mittel- und Kleinstädte  
regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für das Umland  
geringeres Marktvolumen und Umsatz

## Zahlen, Trends, Entwicklungen: die Städte Rostock-Warnemünde, Mainz und Darmstadt

### Rostock/Warnemünde

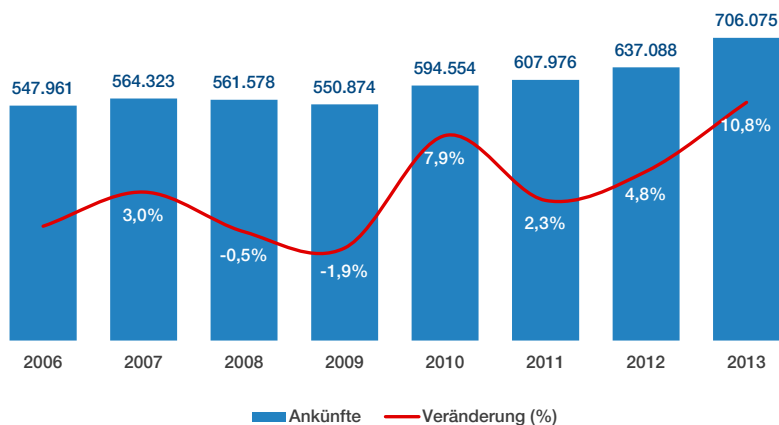


Abb. 1: Ankünfte Rostock/Warnemünde (2006-2013)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg Vorpommern)

Die Hansestadt Rostock mit ihrem bekanntesten Stadtteil, dem Ostseebad Warnemünde, ist mit mehr als 200.000 Einwohnern die größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und eine touristische Wachstumsregion. Das wirtschaftliche, kulturelle und wissenschaftliche Zentrum im Nordosten Deutschlands hat einen für Fährverkehr

und Güterumschlag wichtigen Ostseehafen sowie einen der größten deutschen Kreuzfahrthäfen. Neben Universitäts- und Logistikstandort ist Rostock vor allem eins: Tourismusstadt, die Gäste aus allen Bundesländern und dem Ausland anzieht. Diese schätzen neben den Naturschönheiten vor allem das große Freizeitangebot, Wassersportmöglichkeiten, Shopping und Kultur, Familienfreundlichkeit, Gesundheits- und Wellnessangebote. Das belegen die stetig wachsenden Besucherzahlen: 2013 besuchten so viele Gäste wie noch nie die Hansestadt.

Um 11 % stieg die Gästezahl 2013 gegenüber dem Vorjahr. Neben der generell zunehmenden Vorliebe der Deutschen für Städtereisen zeigt sich, dass die vielfältigen Bemühungen von Touristikern und Hoteliers, die Nebensaison attraktiv zu gestalten, Früchte tragen. In dieser Zeit kommen die Urlauber, die Ruhe, Genuss sowie Wellness- und Gesundheitsangebote schätzen.

Hinzu kommen neue bzw. weiter profilierte Veranstaltungsformate wie das „Warnemünder Wintervergnügen“, „Leuchtturm in Flammen“ oder „Kultur trifft Genuss“. Alles gut? Die Kehrseite ist ein enorm hoher Verdrängungswettbewerb, viele neue Häuser werben um Gäste. Das ist die bestimmende Ursache für die Entwicklung im Jahr 2014: Die YTD-Zahlen zeigen im September eine minimale Veränderung mit einem RevPar-Plus von 0,4 %, geprägt von einer gegenläufigen Entwicklung hinsichtlich Belegung (Occ: -2,4 %) und Rate (+3%).

### Sehen wir uns das Jahr 2014 in der Destination Rostock/Warnemünde genauer an:

Bettenangebot Rostock / Warnemünde				
	Betriebe	Veränderung	Bettenzahl	Veränderung
2009	108	-	10.349	-
2010	114	5,6%	14.029	35,6%
2011	113	-0,9%	13.868	-1,1%
2012	109	-3,5%	13.739	-0,9%
2013	110	0,9%	14.577	6,1%
2014 Juni	109	-0,9%	14.258	-2,2%

Abb.2: Bettenangebot Rostock/Warnemünde (2009-2014)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg Vorpommern)

Der Start ins neue Jahr war wirtschaftlich schwierig, bei gleich bleibender Nachfrage standen mehr Betten zur Verfügung (Neueröffnung a-ja Resort in Warnemünde März 2013, 233 Zimmer). Durch die Verschiebung von Ostern (2014: 14.-23. April; 2013: 25.03.-03.04.) gestaltete sich der März ebenso problematisch (Occ: -14,4%). Die Trendwende kam im April mit einer besonders positiven Gesamtentwicklung im RevPar von +13%, bedingt durch eine starke Steigerung in der Belegung (Occ: +5%) und in der Rate (ADR: +8%). Im Mai setzte sich die positive Entwicklung mit einem RevPar-Zuwachs von 6% fort. Das sonnige Frühsommerwetter spielte hierbei dem Mai in die Karten und sorgte für einen insgesamt sehr guten Juni. Im ersten Ferienmonat Juli verschlechterte sich die Gesamtperformance leicht (RevPar: -1%) trotz positiver Durchschnittsrates (ADR: +2%). Durch die Verschiebung der Sommerferien (Beginn in Mecklenburg-Vorpommern Mitte Juli, 2013 fielen die Sommerferien vollständig in den Juli) konnte weniger Leisure-Geschäft generiert werden (Occ: -3%). Die Verbesserung in der Rate ist vorrangig auf eine verschärfte Preispolitik einiger Häuser zurückzuführen. Zudem konnten einige Hotels ein verstärktes Tagungsgeschäft registrieren, Events - wie z.B. der N-JOY The Beach und Stars@ndr2 vom 25.-26. Juli - waren besonders stark nachgefragt. Rostock/Warnemünde verzeichnete im August eine leichte Steigerung im Leisure-Geschäft aufgrund der Verschie-

bung der Sommerferien in MV bis Mitte August und stabilen Sommerwetters an der Küste in diesem Jahr (Occ: +0,1%). Für die Erhöhung der Rate (ADR: +5,4%) sind vor allem die Hanse Sail Rostock und der DFB Beach-Soccer-Cup verantwortlich. Alles zusammen führte zu einem Anstieg von 6% im RevPar. Und der September? Die Küstendestination zeigte in der Gesamtperformance eine positive Veränderung im RevPar von 3% im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch entwickelten sich Rate und Belegung erheblich unterschiedlich zum Vorjahr (Occ: -3%, ADR: +6%). Während die Hoteliers an der Küste stabile Raten erzielten (Verlängerung der Sommerferien in vielen Bundesländern bis in die erste Septemberwoche hinein - speziell aus Niedersachsen -, gute Wetterlage, Warnemünder Markt), beklagten ihre Kollegen in Rostock City ein rückläufiges Firmen- und Corporate-Geschäft.

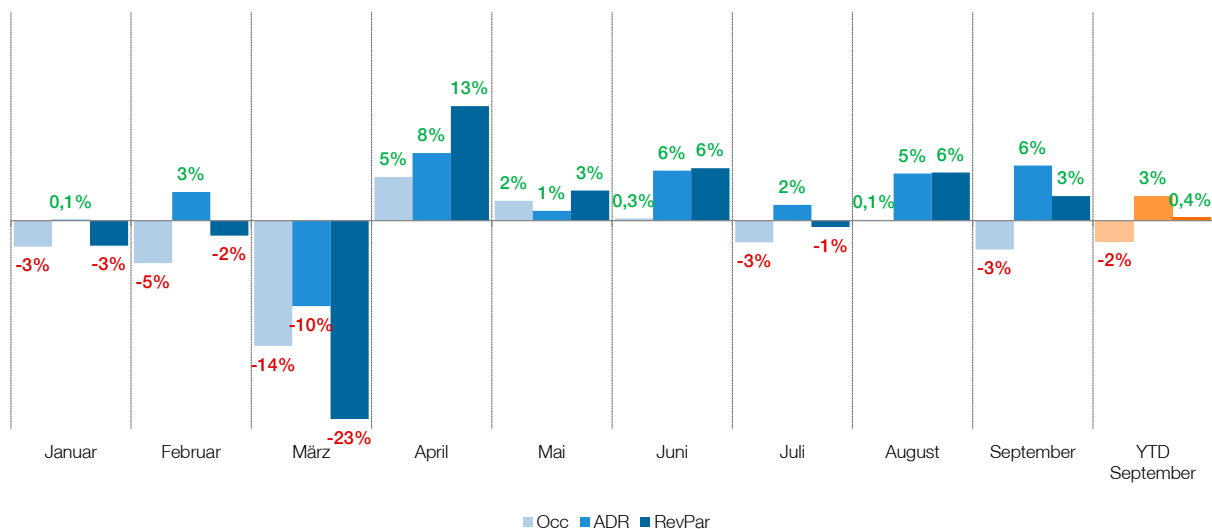


Abb.3: Performance-Veränderungen 2014 Rostock/Warnemünde im Vergleich zum Vorjahresmonat (Quelle: Fairmas)

## Fazit und Ausblick:

Die Hotel-Neueröffnungen seit 2013 (aja-Resort - Warnemünde, Hotel Sportforum – Rostock, Strandresort Markgrafenheide - Rostock, Motel One – Rostock) erbrachten einen Zuwachs von insgesamt 640 neuen Zimmern. Das sorgt für einen erhöhten Verdrängungswettbewerb, der sich insbesondere auf das Corporate Segment negativ auswirkt. Spannend bleibt die Frage wie sich die Herbst-Winter-Saison gestaltet. Grundsätzlich bleibt die Einschätzung aufgrund der anstehenden low-season, mit kurzfristigem Pickup-Geschäft zur Weihnachtszeit im November und Dezember für die kommenden fünf Monate verhalten.

## Mainz

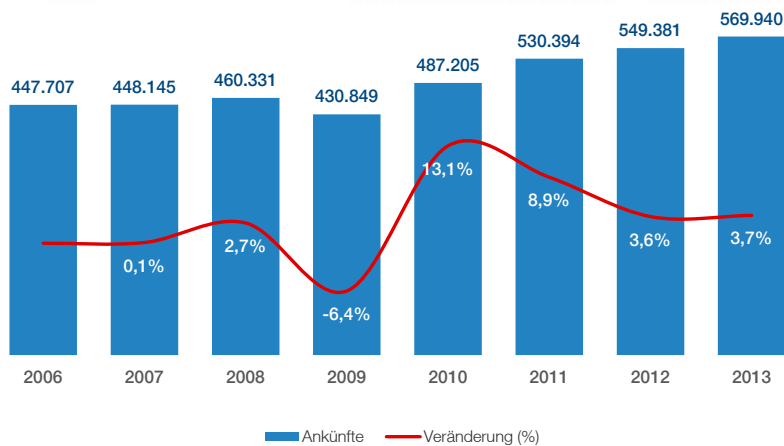


Abb.4: Ankünfte Mainz (2006-2013)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Mainz ist Landeshauptstadt und mit über 200.000 Einwohnern zugleich größte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz. Die Universitätsstadt mit ihrer über 2000 Jahre alten Geschichte ist Sitz mehrerer Fernseh- und Rundfunkanstalten und versteht sich als eine Hochburg der rheinischen Fastnacht. Im Jahr 2013 erzielte die Gutenbergstadt mit fast

570.000 Ankünften ein Rekordergebnis. Die YTD-Zahlen bis zum September zeigen die Stabilität dieser Entwicklung mit einem RevPar-Plus von 6%, bedingt durch einen ausgesprochen guten Belegungszuwachs von 6%. Dabei profitiert die Gutenbergstadt von einem starken MICE-Jahr (Meetings, Incentives, Conferences, Events), da in den geraden Jahren hier weitaus mehr Messen, Kongresse und Veranstaltungen stattfinden als in den ungeraden, verhältnismäßig schlechteren Veranstaltungsjahren. Erwähnenswert sind die Pläne und Aktivitäten der Stadt, in der Partnerschaft von Verwaltung, Universität, Hoteliers und weiteren Tourismus-Verantwortlichen sowie der Unterstützung der mainzplus CITYMARKETING GmbH gemeinsam zu profilieren und zu vermarkten. Die Zahlen sind mehr als ein Hinweis, dass dieser Weg ein erfolgreicher ist.

### Und so zeigt sich das Jahr 2014 in der Destination Mainz:

Die Verschlechterung der Gesamtperformance im Januar von 8% ist auf einen starken Belegungsrückgang von 8% zurückzuführen. Während im Januar 2013 schon diverse Fastnachtscampagnen Gäste anzogen,

## Bettenangebot Mainz

	Betriebe	Veränderung	Bettenzahl	Veränderung
2007	39	-	4.948	-
2008	39	0,0%	4.933	-0,3%
2009	42	7,7%	4.671	-5,3%
2010	41	-2,4%	4.999	7,0%
2011	43	4,9%	5.211	4,2%
2012	41	-4,7%	5.200	-0,2%
2013	43	4,9%	5.493	5,6%
2014 April	43	0,0%	5.205	-5,2%

Abb.5: Bettenangebot Mainz (2007-2014)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

trend hielt im März mit einer Steigerung von 16% in der Belegung an. Die Ursachen sind – wie so häufig – eine Reihe großer Kongresse und Veranstaltungen: 14. - 16. März ein Medizinischer Kongress in 2-Jahres-Turnus mit 800 Teilnehmern, geschätzte Übernachtungen: 2300; 24. - 28. März DPG-Frühjahrstagung der Universität Mainz mit 1400 Teilnehmern, geschätzte Übernachtungen: 5000 (eine ähnliche Veranstaltung fand zuletzt 2012 statt).

Der April konnte die gute Vorlage des März nicht halten und verschlechterte sich in allen Performance Bereichen: Occ: -6%, ADR: -2,2%, RevPar: -8%. Das lag hauptsächlich an den Osterferien, die weitaus weniger Corporate Geschäfte zuließen. Was im April ausblieb, kam dem Mai zugute: eine extreme RevPar-Steigerung von 29% durch ein Belegungswachstum von 22% sowie eine Ratensteigerung von 5%. Zu diesem fantastischen Ergebnis trugen gleich drei Kongress-Schwergewichte bei: 6. - 8. Mai der Medizinische Kongress CIMT (900 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 2500); 12. - 16. Mai IT-Kongress „JAX“ (1000 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 4000); 4. - 7. Mai Jahrestagung Museumsbund (450 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 1300).

Der Juni zeigte sich mit einem RevPar von - 4% durchwachsen, vor allem aufgrund der negativen Rate (ADR: -5%). 2013 war das ein starker Monat für das Corporate-Geschäft, 2014 hatten die beiden Feiertage (Pfingstmontag und Fronleichnam) einen negativen Effekt auf zwei volle Geschäftswochen. Darüber hinaus sorgte 2013 die „Tectextil“ in Frankfurt (2-Jahres-Turnus) für ein hohes Overflow-Geschäft in Mainz. Im Juli verbesserte sich die Gesamtpformance (RevPar: +13%), vor allem aufgrund der positiven Belegungs-

fielen diese kalendarisch diesmal in den Folgemonat. Der Februar profitierte davon sowie von der erstmalig stattfindenden Jahresauftaktveranstaltung eines Großversicherers mit 700 Gästen (ca. 450 Übernachtungen): ADR: +9%) und RevPar von insgesamt 9%. Der Aufwärts-



zahlen (OCC: um 13%). Ursachen waren sowohl das florierende Tagungsgeschäft als auch der spätere Schulferienbeginn in Rheinland-Pfalz Ende Juli. Hinzu kam das Musik Festival „Summer in the City“, bei dem Künstler wie Elton John, Neil Young und Unheilig auftraten. Diese Open-Air-Veranstaltungen mit fast 55.000 Besuchern brachten viele zusätzliche Übernachtungen. Positiv auch der August: Anstieg der Gesamtmarktentwicklung von (RevPar: + 2%), vor allem aufgrund eines Wachstums in der Belegung mit mehr als 5%. Für gute Zahlen sorgten ein großer internationaler Ärztekongress (47. Internationale Pathologiekongress mit mehr als 3500 Übernachtungen) sowie eine Firmenveranstaltung mit zusätzlichen 1500 Übernachtungen. Mehrere große Events wie „Summer in the City“, „Rhein in Flammen“ sowie der sonntägliche „ZDF-Fernsehgarten“ steigerten die Nachfrage nachweislich.

Auch die „James Rizzi Ausstellung – Das New Yorker Atelier“ vom 18. Juli bis 14. September konnte mit über 30.000 Gästen nahtlos an den Erfolg der letzten Ausstellung im Sommer 2008 anknüpfen und sorgte für ein zusätzliches Übernachtungsvolumen bei den Mainzer Hoteliers.

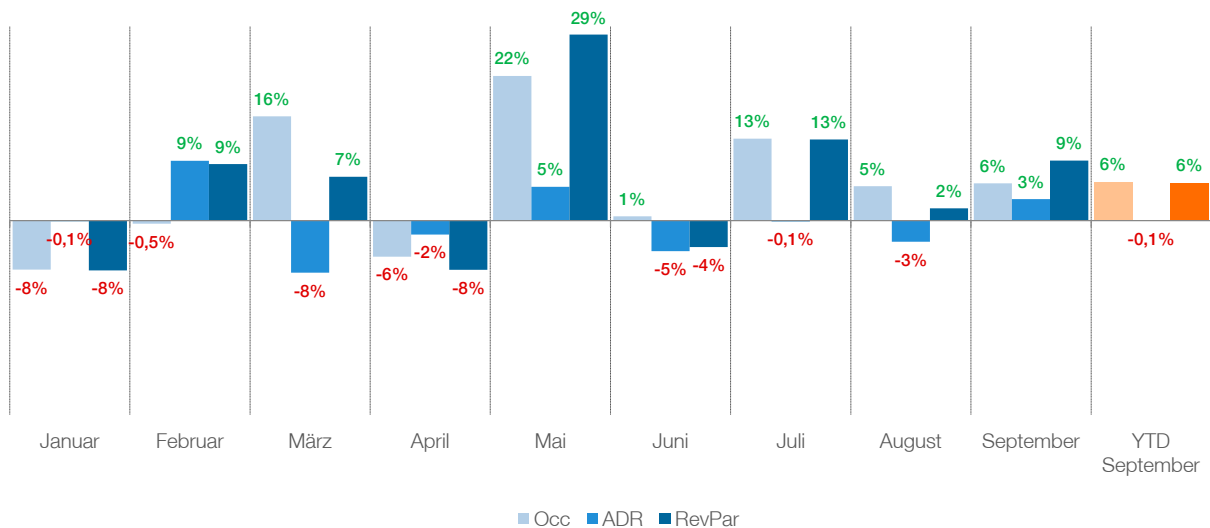



Abb.6: Performance-Veränderungen 2014 Mainz im Vergleich zum Vorjahresmonat (Quelle: Fairmas)

Der Mainzer Weinmarkt punktete mit einem Rekord von 380.000 Besuchern. Der spätere Beginn der Sommerferien (2013: 8. Juli - 18. August; 2014: 28. Juli - 7. September) führte zu einer Abnahme in der Rate im August mit weniger Buchungen im Corporate-Bereich (ADR: -3,3%). Das Wachstum der Gutenbergstadt



setzte sich im September fort (RevPar: + 9%). Zahlreiche Veranstaltungen und Kongresse (Veterinärmedizinischer Kongress, 600 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 1600; Deutscher Naturschutztag, 450 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 2000; Versammlung der Gesellschaft Deutscher Naturforscher und Ärzte, 700 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 1800; EMC – Forum, 600 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 600; Internationale Tagung Electrochemistry, 450 Teilnehmer, geschätzte Übernachtungen: 1200) fanden in Mainz statt und sorgten für positive Belegungszahlen (Occ: + 6%) und eine Ratensteigerung (ADR: +3,3%).

---

## Fazit und Ausblick:

Die Performanz der Gutenberg- und Medienstadt ist rundum beeindruckend. Die Zahlen belegen ein solides Wachstum mit Kraft und Bodenhaftung. Solche Entwicklungen bringt nicht der Zufall. In Mainz sind es wohl vor allem die gemeinsamen Aktivitäten von allen wichtigen Tourismus-Leistungsträgern, in enger Zusammenarbeit mit der mainzplus CITYMARKETING GmbH. Das belebt sowohl den Tagungs- und Kongressstandort als auch die Kultur- und Freizeitangebote. Nach Meinung vieler Insider wird 2014 ein besonders starkes Jahr für die Mainzer Hoteliers werden.

Auch der Zuwachs an Betten erscheint moderat und überlegt. Gegenwärtig wird in der Stadt über ein neues 4-Sterne-Haus direkt am Schloss diskutiert. Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie angefertigt, die bis Frühjahr 2015 vorliegen soll.

## Darmstadt:

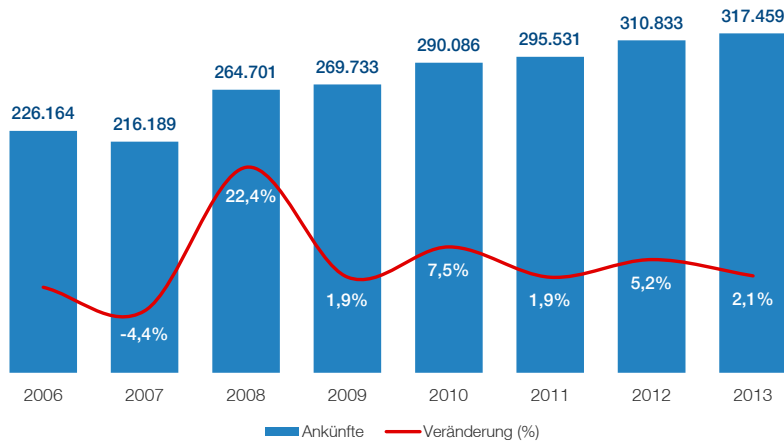


Abb.7: Ankünfte Darmstadt (2006-2013)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Hessen)

Das südhessische Darmstadt mit seinen rund 150.000 Einwohnern darf sich seit 1997 Wissenschaftsstadt nennen. Hier forschen und arbeiten eine Technische Universität, zwei Hochschulen mit insgesamt circa 41.000 Studenten sowie über 30 weitere Forschungseinrichtungen und Institute, zu denen so klang-

volle gehören wie das Europäische Raumflugkontrollzentrum (ESA/ESOC) und die Europäische Organisation für die Nutzung meteorologischer Satelliten (EUMETSAT). Diese Bildungsaffinität bestimmt auch das Kongressgeschehen. Die YTD-Zahlen bis zum Monat September weisen ein hervorragendes Gesamtergebnis für Darmstadt aus.

## Das Jahr 2014 in der Destination Darmstadt:

Bettenangebot, Darmstadt				
	Betriebe	Veränderung	Bettenanzahl	Veränderung
2006	-	-	3.349	-
2007	-	-	3.335	-0,4%
2008	-	-	4.120	23,5%
2009	40	-	4.048	-1,7%
2010	41	2,5%	4.302	6,3%
2011	41	0,0%	4.250	-1,2%
2012	43	4,9%	4.281	0,7%
2013	42	-2,3%	4.374	2,2%
2014 Mai	41	-2,4%	4.478	2,4%

Abb.8: Bettenangebot Darmstadt (2006-2014)  
(Quelle: Statistisches Landesamt Hessen)

Der Januar ist erfahrungsgemäß ein schlechter Monat in Darmstadt (RevPar-Rückgang von 5%), was vor allem auf eine negative Entwicklung in der Belegung (Occ: -9%) zurückzuführen ist. Alle Hoteliers klagten über diesen Jahresstart, da noch nicht einmal die Heimtex-Messe aus Frankfurt

ausstrahlte und durch die langen Weihnachtsferien bis zum 11. Januar der Monat sehr schwerfällig in Gang kam. Der Februar entschädigte mit einer extrem positiven Gesamtentwicklung und einem Plus 16% für den schlechten Jahresstart. Die späten Karnevalstage Ende Februar/Anfang März hatten positive Auswirkungen auf die Corporate-Buchungen. Akzente setzten auch die Messe „Ambiente“ aus Frankfurt sowie die „Dt. SQL Server Konferenz“ im Darmstadtium. Der März brillierte mit einer weiteren Steigerung von 19% im RevPar, zurückzuführen auf eine extrem hohe Belegungssteigerung von 26%. Durch die Verschiebung von den Osterfeiertagen und Osterferien im Vergleich zum Vorjahr war es (bis auf die ersten drei Tage Karneval) ein voller Geschäftsmonat. Übereinstimmend meldeten die Hoteliers der Stadt fast in jeder Woche ausgebuchte Häuser von Montag bis Freitag. Was dem Monat März zugutekam, fehlte dem April (Occ: -14%). Die späten Osterferien hinterließen ihre Spuren.

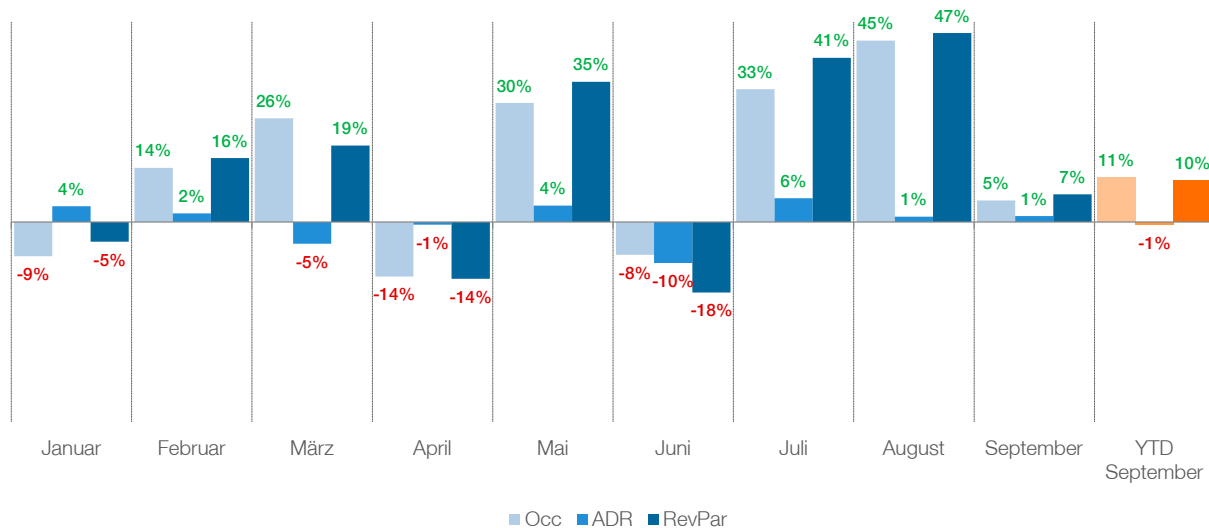


Abb. 9: Performance-Veränderungen 2014 Darmstadt im Vergleich zum Vorjahresmonat (Quelle: Fairmas)

Der Mai punktete im Vergleich zum Vorjahresmonat mit einer glücklichen Kalenderlage. Dieser Monat boomte enorm stark (Occ: +30%, ADR: +4%), da auch in Frankfurt kaum noch ein Zimmer zu buchen war. Im Darmstadtium fanden „Microsoft Synopsis 2014“ und „XXIV Quark Matter Conference“ statt. Im ersten Halbjahr war der Mai der mit Abstand beste Monat in Darmstadt und Umland. Die Feiertage und der späte Beginn der Sommerferien haben sich im Juni negativ bemerkbar gemacht, in dem Corporate Geschäft weitaus geringer war als in 2013 (Occ: -8%, ADR: -10%, RevPar: -18%). Der Juli zeigte eine starke Verbes-

serung in der Gesamtperformance (RevPar: +41%). Der späte Sommerferienbeginn in Hessen Ende Juli bescherte einen vollen Geschäftsmonat mit viel Corporate- und Meeting-Geschäft (Occ: +33%) und ADR (+6%). Im August glänzte Darmstadt auf allen Performance Ebenen: Occ: +45%, ADR: +1,3%, RevPar: +47,2%! Für dieses grandiose Ergebnis sorgten vor allem die zweiwöchigen Internationalen Ferienkurse für neue Musik des Musikinstituts Darmstadt. Auch der September setzt mit einem Plus von 7% die positive Entwicklung fort, vor allem bedingt durch die Belegungssteigerung von über 5% im Vergleich zum Vorjahr. Die IAA Messe in Frankfurt hatte dabei weit weniger Auswirkung auf Darmstadt als die diesjährige Automechanika. Bei diesen starken A-Messen nutzen viele Besucher die geografische Nähe und die überaus gute Verkehrsanbindung von Darmstadt, um die hohen Raten in Frankfurt zu vermeiden.

---

## Fazit und Ausblick:

Eine spannende Entwicklung: Die Hoteliers hatten sich mental schon auf ein wirtschaftlich schwaches Jahr eingestellt, da mit Procter & Gamble/Wella ein wirtschaftlicher Riese die Stadt verlassen hat, hinzu kamen abgesagte große Kongresse und Events (z.B. Deutsche Post und Telekom). Die tatsächlichen Zahlen lassen verhaltenen Optimismus zu, auch wenn der Global Player eine große Lücke hinterließ, die gegenwärtig kein anderes Unternehmen füllt. Ein Gewinn für das Messe-, Kongress- und Eventgeschehen ist das Darmstadtium, das aber noch immer auf die ganz großen Kongresse wartet. Liegt es daran, dass die Stadt kein 5-Sterne-Haus hat? Die Meinungen dazu gehen auseinander. Einhellig ist die Einstellung zu einer soliden Standortpolitik: In nächster Zeit sind keine weiteren Hoteleröffnungen geplant.

## 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.