

Hotel-Report

Ausgabe März 2015


SOLUTIONS DOT WG
HOSPITALITY ADVISORY ALLIANCE


Fairmas

Im Fokus Von technologischen Abläufen und neuen Clustern –
der D-A-CH-Tag auf dem IHIF-Kongress



Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Februar 2015 im Vergleich zum Vorjahr	4
Das Fairmas Trendbarometer	8
Im Fokus	16
Die Herausgeber des Fairmas Hotel-Report	21
Disclaimer	22

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Die Teilnehmerliste des Internationalen Hotel Investment Forum (IHIF) vom 2. bis zum 4. März in Berlin las sich wie das who-is-who der Branche: fast alle CEO der großen Hotelketten, Tourismusminister aus aller Welt und vor allem Investoren und Hoteliers. Zum zweiten Mal gehörte der dritte IHIF-Kongresstag den Schwerpunktthemen der Hotellerie in Deutschland, Österreich und der Schweiz, kurz D-A-CH-Region. Experten diskutierten Entwicklungen zwischen digitalen Reisewelten, neuen Hotelkonzepten und ganz praktischen Ansätzen wie der Clusterbildung in Österreichs Ferienhotellerie. Was sich dahinter verbirgt? Lesen sie den Hotel-Report mit seinen inspirierenden Impulsen, Denkanstößen und Visionen.

Aufwärts, abwärts oder doch geradeaus?

Wie gewohnt die aktuellen Branchen-Zahlen im Fairmas Hotel-Report.

Das Team des Fairmas Hotel Report

Gabriele Kiessling & Nadine Kilian

Februar 2015 im Vergleich zum Vorjahr¹

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

¹ Vorläufige Kennzahlen (täglich erhoben), verstehen sich als Vergleich zum jeweiligen Vorjahreswert, gerundete Werte
Quelle: Fairmas GmbH/STR Global, Stand 28.02.2015

Berlin

Occ: 65 %, ADR: 93 €, RevPar: 61 €

Berlin schaut auf einen enttäuschenden Februar zurück. Viel hatten die Hoteliers ohnehin nicht erwartet, denn das Fehlen der Bautech-Messe, die nur alle zwei Jahre stattfindet, ließ eine Steigerung der Performance eher unwahrscheinlich erscheinen. Auch der Krebskongress fehlte in diesem Jahr in den Büchern. Die Fruit Logistica, auch wenn die Hoteliers mehr von der Messe erwartet hatten, lief in den meisten Häusern ganz gut. Tatsächlich konnte die Belegung um 4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat gesteigert werden. Das ist vor allem mit der großen Nachfrage im Leisure- und Gruppenbereich zu erklären. Auch die Corporate-Nachfrage war sehr gut, doch ebenso preissensibel. So mussten die Berliner Hoteliers einen Ratenrückgang um 2 % hinnehmen – der RevPar stieg um 1 %.

Dresden

Occ: 39 %, ADR: 64 €, RevPar: 25 €

Im letzten Jahr noch freute sich Dresden über einen ungewöhnlich guten Februar. In diesem Jahr müssen sich die Hoteliers der Stadt mit starken Einbußen sowohl im Corporate- als auch im Leisure-Geschäft abfinden. Wenige Tagungen und Meetings gab es in der Stadt. Zwei volle Wochen Winterferien hatten das noch begünstigt. Die Entwicklung des Rubelkurses hat zur Folge, dass viele russische Gäste ausbleiben. Zusätzlich hat die Pegida-Berichterstattung dazu geführt, dass Leisure-Gäste sich lieber für andere Destinationen entscheiden. Alles in Allem ging die Belegung um 9 % zurück, die Rate um 3 % und die Hoteliers der Stadt müssen sich mit einem um 12 % gesunkenen RevPar abfinden.

Düsseldorf

Occ: 64 %, ADR: 96 €, RevPar: 62 €

Der Februar zeigte sich in Düsseldorf besonders negativ in diesem Jahr. So verzeichnete der Monat einen RevPar-Rückgang von insgesamt 32 %, vor allem beeinflusst von einer extrem negativen Entwicklung in der Rate (-25 %). Durch die fehlende Euroshop Messe (3-Jahresturnus) war der Februar 2015 bei weitem nicht so erfolgreich wie im letzten Jahr. Auch die GDS in der ersten Februarwoche (04.-05.03.2015), die nun erstmals nach 2 Jahren wieder allein auftrat konnte das Ergebnis insgesamt nicht nach oben korrigieren. Hinzukam, dass Karneval in 2014 in der ersten Märzwoche lag, was 2015 nicht der Fall war.

Frankfurt

Occ: 73 %, ADR: 122 €, RevPar: 89 €

Der Februar brachte insgesamt ein positives Ergebnis für die Frankfurter Hoteliers. Die Überhangtage der Paperworld machten sich positiv bemerkbar. Die Karnevalstage fielen in diesem Jahr vollständig in den Februar (letztes Jahr Ende Februar, Anfang März). Durch das Stattfinden der Messe Ambiente (13.-17.02.2015) an den Karnevalstagen kam es zu einer Verbesserung in der Rate (ADR: +3 %) und Belegung (Occ: +3 %), da normalerweise an den Karnevalstagen sehr wenig Corporate- oder Tagungsgeschäft stattfindet.

Hamburg

Occ: 73 %, ADR: 96 €, RevPar: 69 €

Der Februar zeigte für die Hamburger Hoteliers ein Wachstum, vor allem bedingt durch die positive Entwicklung in der Belegung von +4 %, was zu einer RevPar-Steigerung von über 6 % führte. Grund für die positive Entwicklung war laut Aussagen vieler Hoteliers eine sehr starke Nachfrage im Bereich MICE- und Individualgeschäft. Auch Business-Groups waren in diesem Jahr sehr stark vertreten. Weiterhin fanden 2015 viele kleinere Events und Kongresse statt, wie z.B. Reisen Hamburg Messe oder der Kongress Christlicher Führungskräfte, welche für den Ratenanstieg ursächlich waren.

Köln/Bonn

Occ: 70 %, ADR: 101 €, RevPar: 71 €

Köln/Bonn schaut auf einen starken Februar zurück. Es gab eine Belegungssteigerung um 8 %, die aber noch getoppt wird von einer Steigerung der Rate um 9 %. Der RevPar konnte somit um 17 % zulegen. Hauptverantwortlich hierfür ist die ISM Süßwarenmesse, die im letzten Jahr noch komplett in den Januar gefallen war und die für sich schon starke Steigerungen im Vergleich zu den Vorjahren verzeichnen konnte. Auch der Karneval brachte eine starke Nachfrage und fiel in diesem Jahr komplett in den Februar. Im letzten Jahr verschob sich die Karnevalszeit teilweise in den März. Die Business-Nachfrage war ebenfalls sehr

gut. Unabhängig vom Karneval besuchten unerwartet viele Leisure-Gäste die Stadt, besonders an den Wochenenden.

München

Occ: 72 %, ADR: 119€, RevPar: 86€

Über starke Zuwächse freut sich auch die Münchener Hotellerie. Hauptverantwortlich hierfür war allem voran die ISPO-Messe, die im letzten Jahr noch im Januar stattgefunden hatte. Etwa zeitgleich fand auch die Münchener Sicherheitskonferenz statt, deren erster Tag im vergangenen

Jahr noch im Januar lag – in diesem Jahr fiel sie komplett im Februar. Aber auch die Nachfrage im Corporate-Bereich und das allgemeine Meeting-Geschäft waren stark. So war die Auslastung besonders in den ersten beiden Februar-Wochen sehr hoch. Hinzu kam noch ein gutes Wochenend-Geschäft, ganz besonders am Valentinstagswochenende, aber zusätzlich auch zu den Spielen des FC Bayern. So konnte im Vorjahresvergleich die Belegung um 6% gesteigert werden, die Rate sogar um 11%, was zu einem stolzen RevPar-Anstieg um 18% geführt hat.

Alle Destinationen im Überblick

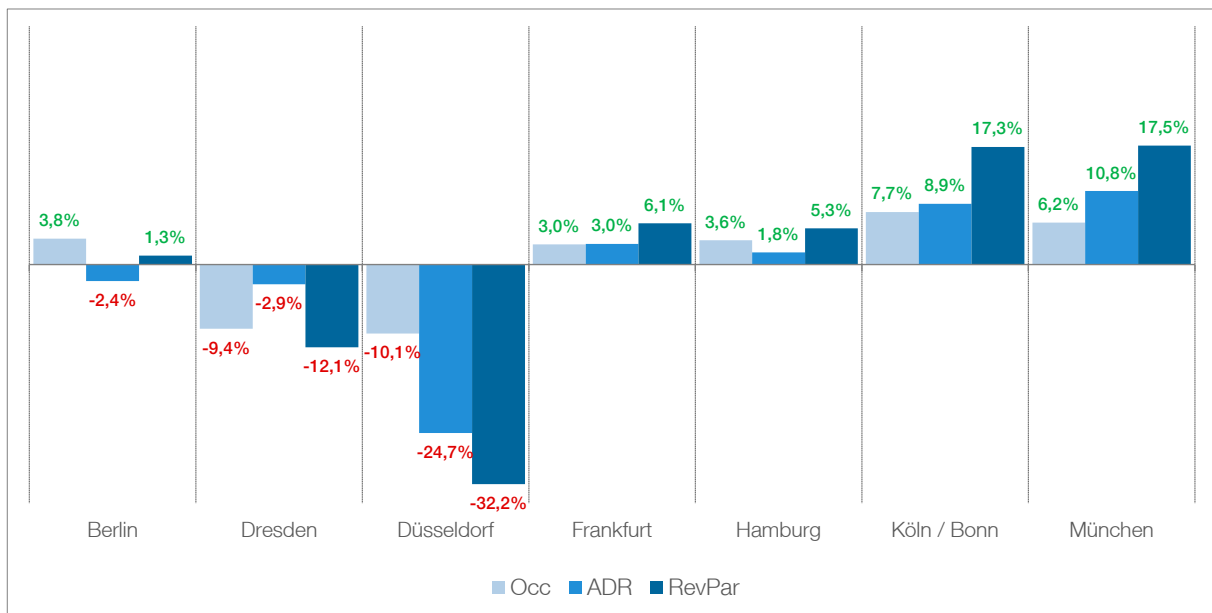
Hotel Performance Februar 2015/2014*

	Occupancy				Average Daily Rate in Euro				RevPar in Euro			
	2014	2013	Var.	Var. %	2014	2013	Var.	Var. %	2014	2013	Var.	Var. %
Berlin	65,4%	63,0%	2,4	3,8%	93,3	95,6	-2,3	-2,4%	61,0	60,2	0,8	1,3%
Dresden	38,5%	42,5%	-4,0	-9,4%	64,0	65,9	-1,9	-2,9%	24,6	28,0	-3,4	-12,1%
Düsseldorf	64,1%	71,3%	-7,2	-10,1%	96,0	127,5	-31,5	-24,7%	61,6	90,9	-29,3	-32,2%
Frankfurt	73,0%	70,9%	2,1	3,0%	122,2	118,6	3,6	3,0%	89,2	84,1	5,1	6,1%
Hamburg	72,5%	70,0%	2,5	3,6%	95,5	93,8	1,7	1,8%	69,2	65,7	3,5	5,3%
Köln / Bonn	69,7%	64,7%	5,0	7,7%	101,3	93,0	8,3	8,9%	70,6	60,2	10,4	17,3%
München	72,3%	68,1%	4,2	6,2%	119,0	107,4	11,6	10,8%	86,0	73,2	12,8	17,5%

*Quelle: Fairmas GmbH / STR Global, basierend auf Daten von Teilnehmern mit täglicher Dateneingabe Stand 28.02.15

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

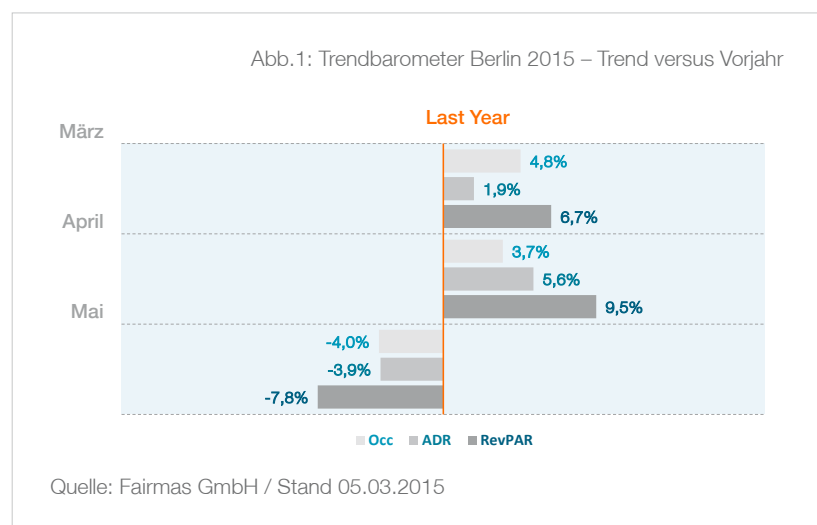
Der Blick in die Zukunft im Einzelnen:

Berlin

Im vergangenen Jahr war der März kein guter Monat für die Berliner Hotellerie. Doch der Markt ist zuversichtlich, dass das in diesem Jahr besser wird. Die letzten Prognosen waren schon positiv, doch es scheint sogar noch besser zu kommen.

Der allgemeine Anstieg der Gästezahlen in Berlin sorgt für positive Stimmung. Erwartet wird ein Belegungsanstieg um 5%. Auch die Durchschnittsrate soll im Vergleich zum Vorjahresmonat ansteigen. Die Hoteliers gehen von etwa 2% aus. Das Corporate-Geschäft entwickelt sich unerwartet gut und auch die ratenstarken Buchungen zur ITB kamen, wenn auch spät. Viele Häuser freuen über zahlreiche Convention-Anfragen und auch das Gruppengeschäft läuft gut. Die Osterferien beginnen erst gegen Ende des Monats, also kann fast den ganzen Monat mit Business-Geschäft gerechnet werden. Der Vorbuchungsstand für den 56. DGP-Kongress (18.-21.03.2015) im City Cube

und die Wasser Berlin-Messe (24.-27.03.2015) hat sich in den vergangenen Wochen ebenfalls gut entwickelt. Die Berliner Hotellerie rechnet mit einem respektablen RevPar-Anstieg um knapp 7%.



Auch die Prognosen für den April sind deutlich positiver als noch im letzten Trendbarometer berichtet. Die Berliner Hoteliers erwarten gerade am Osterwochenende und in der Ferienzeit viele touristische Gäste. Die Nachfrage ist bereits jetzt gut und auch im Gruppenbereich sehr erfreulich. Hochprei-

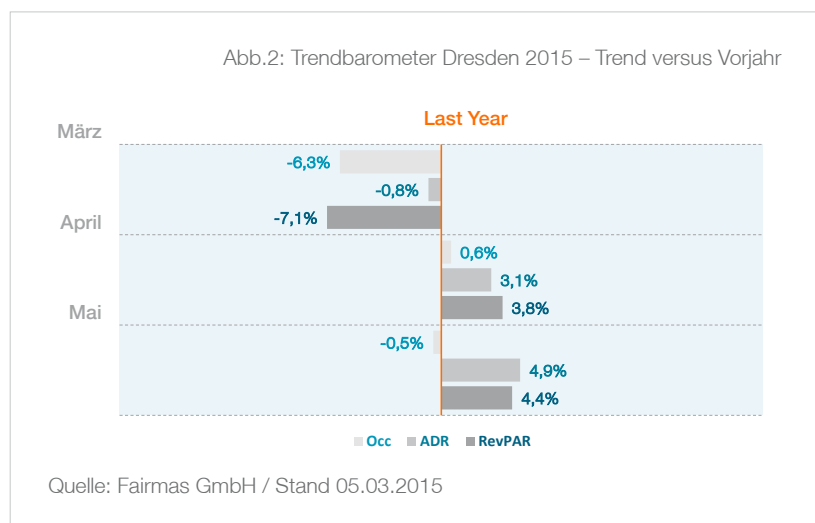
siges Business- und Convention-Geschäft rundet das positive Gesamtbild ab. Der DDG-Kongress, der am 29. April beginnt ist zusätzlich schon sehr gut gebucht. Die Belegung soll um 4 % deutlich ansteigen, die Rate sogar um 6 %. Durch das gute Basisgeschäft aus dem Gruppen-Segment werden höhere Raten angestrebt. Und in der zweiten Monatshälfte rechnen die Häuser noch mit einigem kurzfristigen Corporate-Geschäft. Erwartet wird ein RevPar-Anstieg um 10 %.

Bei Weitem nicht so gut sind die Aussichten für den Mai. Im vergangenen Jahr fand die ILA in diesem Monat statt. Die ILA gibt es jedoch turnusmäßig nur alle zwei Jahre, sodass die guten Belegungszahlen und Raten in diesem Jahr fehlen werden. Hinzu kommen die Feier- und Brückentage um den Tag der Arbeit, Christi Himmelfahrt und Pfingsten (alles in diesem Jahr im Mai),

die den Businessmonat zerstückeln. Doch Berlin ist auch bei Touristen beliebt, die Hoteliers hoffen auf entsprechend viel Leisure-Geschäft und gutes Wetter. Vorerst sind die Prognosen jedoch verhalten. Erwartet werden ein Rückgang der Belegung und der Durchschnittsrate um jeweils 4 % und damit ein RevPar-Rückgang um 8 %.

Dresden

Die Dresdner Hoteliers erwarten keinen sonnigen Start in den Frühling. Im letzten Jahr war der März ein erfreulicher Monat. Scharenweise Touristen bevölkerten die Stadt, weil dank der milden Witterung oft kein Winterurlaub möglich war. In diesem Jahr wird es auch keine Kongresse im März geben. Ein derart guter März wie im letzten Jahr ist schwer zu wiederholen. In den vergangenen Wochen gab es viele Stornierungen und vorhandene Kontingente wurden nicht ausgeschöpft. Viele Häuser vermu-



ten die Pegida-Berichterstattungen als Grund für das schwindende Geschäft. Trotzdem kann den ganzen Monat über mit Business-Geschäft gerechnet werden, denn die Osterferien beginnen in Sachsen erst im April. Derzeit gehen die Hoteliers von einer starken Abnahme der Belegung um 6 % aus, die Rate soll um 1 % zurückgehen. Damit geht

man auch von einem RevPar-Rückgang um 7 % aus.

Etwas zuversichtlicher erwartet die Dresdner Hotellerie den April. Ostern liegt in diesem Jahr früher als im letzten Jahr, das kann dazu führen, dass in Erwartung schlechteren Wetters weniger Touristen die Stadt besuchen. Derzeit gibt es auch kaum Vorbuchungen. Dennoch sind die Häuser voller Hoffnung auf ein gutes touristisches Geschäft für die Ferien und Feiertage. Denn je nach Wetterlage wird ohnehin erst kurzfristig gebucht. Daher gehen die Hoteliers für den April von einer leicht steigenden Belegung (+ 1 %) aus. Auch die Zahl der Gruppenbuchungen ist bisher wenig vielversprechend. Da Gruppenraten jedoch recht niedrig sind, gehen viele Häuser von einer allgemein steigenden Rate (+3 %) aus. Damit würde auch der RevPar um 4 % im Vergleich zum Vorjahr ansteigen.

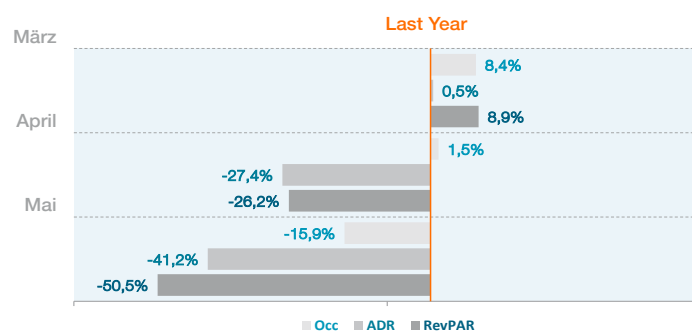
Für den Mai erhofft sich die Dresdner Hotellerie etwas Besserung. Die Annahmet, dass es wärmer wird und die Sonne scheint steigt und damit auch die Zahl der Touristen in der Stadt. Die Feiertagswochenenden um den 1. Mai, Christi Himmelfahrt (in diesem Jahr alle im Mai) machen Hoffnung auf bessere

Performance-Zahlen. Dazu kommt der G7-Gipfel der Finanzminister in der Stadt (27.-30.05.2015), für den schon jetzt Anfragen kommen. In der Belegung erwarten die Häuser keine großen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr, sie soll um 0,5 % sinken. Die Rate soll dagegen um 5 % zulegen, was eine RevPar-Steigerung von 4,4 % mit sich bringen würde.

Düsseldorf

Im März soll die Belegung in Düsseldorf um 8 % deutlich ansteigen. Der Karneval fiel in diesem Jahr in den Februar, dadurch lassen sich vier volle Businesswochen verkaufen. Die IDS in Köln (10.-14.03.2015) sorgt für etwas Overflow-Geschäft in Düsseldorf und die ProWein Messe (15.-

Abb.3: Trendbarometer Düsseldorf 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.03.2015

17.03.2015) wird zunehmend stärker. Dazu kommt die Beauty-Messe (27.-29.03.2015), die eine gute

Belegung in die Stadt bringt. Ähnlich verhält es sich mit der Top Hair (28.-29.03.2015). Weiterhin rechnen die Hoteliers mit viel MICE- und Corporate Geschäft – es verspricht ein sehr guter Frühlingsanfang in Düsseldorf zu werden.

Der April zeigt dagegen eine extrem negative Erwartung mit einem prognostizierten RevPar-Rückgang von 26%, vor allem bedingt durch die hohen Einbußen in der Rate von über 27%. Dies ist vor allem dem Wegfall der A-Messe Wire & Tube (2-Jahresrhythmus) in diesem Jahr geschuldet. Auf eine Verbesserung durch zunehmendes Leisured-Geschäft zu Ostern hoffen die Hoteliers dennoch, was die positive Einschätzung hinsichtlich der Belegung erklärt (Occ: +2%).

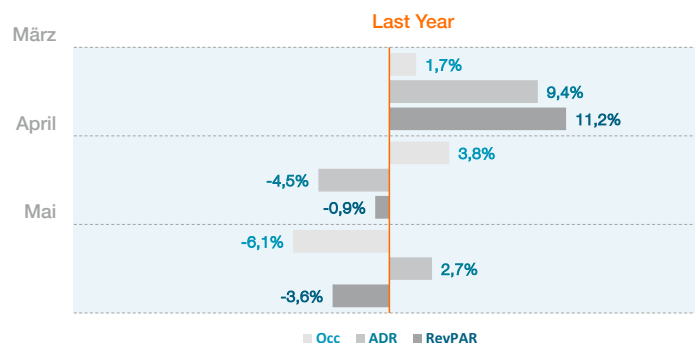
Der Mai wiederum verläuft laut Trendbarometer sehr negativ in allen drei Kennzahlen (Occ: -16%, ADR: -41%, RevPar: -51%). In den Mai fallen in diesem Jahr viele Feiertage, inklusive Pfingsten, welche letztes Jahr in den Juni fielen. Dadurch gibt es in diesem Jahr deutlich weniger Corporate- und MICE-Geschäft, als es 2014 der Fall war. Zusätzlich fand 2014 die Interpack Messe im Mai statt, die erst wieder im Jahr 2017 stattfinden wird (3-Jahresturnus).

Frankfurt

Der März wird in Frankfurt vor allem aufgrund der Verlagerung der preissensiblen Karnevalszeit in den Februar sehr positiv erwartet. In diesem Jahr findet auch wieder die ISH Messe (alle 2 Jahre und eine Leitmesse) statt. Daher geht man von einem deutlich höheren Ratenniveau im Vergleich zum Vorjahr aus (+9%). Die Osterferien und Feiertage sind in diesem Jahr 2 Wochen früher und starten schon Ende März, was ein bisschen die Belegung im Vergleich zum letzten Jahr beeinflusst, da an den letzten Märztagen in 2014 die Light & Building Messe angefangen hat. Der RevPar zeigt sich insgesamt mit 11% sehr positiv.

Das Fehlen der Light & Building in diesem Jahr (letztes Jahr: 30.03.-04.04.2014) verursacht starke Einbußen in der Rate (ADR: -5%) im April. Die diesjährige Musikmesse in 2015 ist zwar stark,

Abb.4: Trendbarometer Frankfurt 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 08.01.2015

kann aber das Rateniveau einer Light & Building Messe nicht aufrechterhalten. Erfahrungsgemäß ist in den Osterferien (erste beide April-Wochen) mit wenig Corporate Geschäft zu rechnen. In der 3. Aprilwoche findet dann wieder die Musikmesse statt, von der sich Hoteliers zum Monatsende eine Steigerung hinsichtlich der Rate erhoffen. Der Pick-up dafür wird sich allerdings erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt abzeichnen.

Im Mai gibt es einen Feiertag mehr als im Vorjahresmonat, was das Corporate-Geschäft in der Belegung beeinflusst (Occ: -6%). Allerdings wird ein Ratenanstieg von 3% erwartet. In diesem Jahr findet die Techtextil/Techprocess statt, die zuletzt in 2013 veranstaltet wurde. Auch wenn es sich hier um keine Leitmesse handelt, kann das Rateniveau dennoch angehoben werden. Man geht davon aus, dass sich der Pickup insgesamt noch entwickeln wird.

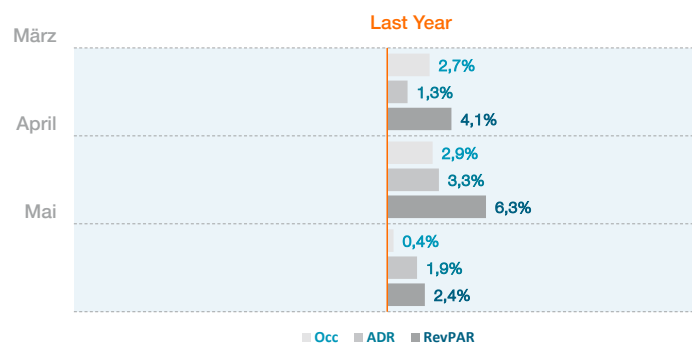
Hamburg

Der März wird in Hamburg mit Zuwächsen prognostiziert. Aufgrund von sehr starken nationalen (INTERNORGA) und internationaler Messen (ein medizinischer Kongress) und insgesamt auch mehr Veranstaltungstagen als im Vorjahr geht

man von einer Ratensteigerung um 1,3% aus. In diesem Jahr findet die Cebit in der gleichen Woche wie die INTERNORGA statt, was die Hoteliers auf eine positive Gesamtentwicklung hoffen lässt (RevPar: +4%).

Auch der April zeigt eine positive Prognose in allen 3 Kennzahlen (Occ: +3%, ADR: +3%, RevPar: +6%). Aufgrund der sehr starken internationalen Messe (International Aircraft Interior) sowie dem alljährlichen Haspa Marathon (letztes Jahr im Mai) wird ein Ratenzuwachs erwartet. Auch die Nachfrage im Leisure-Segment zu Ostern ist bereits sehr zufriedenstellend, vor allem am Wochenende. Generell ist der April in Hamburg ein hoch frequentierter Geschäftsmonat und zeigt somit eine stabile Tendenz hinsichtlich der Segmente Business-Groups und MICE.

Abb.5: Trendbarometer Hamburg 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.03.2015

Der Mai zeigt weiterhin ein Wachstum mit einem Belegungszuwachs von 0,4% und einem Ratenanstieg von 2%. Der diesjährige Hafengeburtstag generiert auch in diesem Jahr wieder eine hohe Nachfrage. Weiterhin ist der 1. Mai in diesem Jahr ein Feiertag am Freitag und bedeutet, dass für viele Reisende kein zusätzlicher Urlaubstag für ein langes Wochenende in Anspruch genommen werden muss. Viele Hoteliers verzeichnen bereits jetzt schon eine sehr gute Vorbuchungslage im Leisuresegment, auch bedingt durch die Pfingstferien, die in diesem Jahr vollständig in den Mai fallen. Der diesjährige Röntgenkongress vom 13.-16.05 (letztmalig in Hamburg) sorgt für die Steigerung in der Rate von 2%. Insgesamt ist ein RevPar-Zuwachs von 2,4% für den Monat Mai zu erwarten.

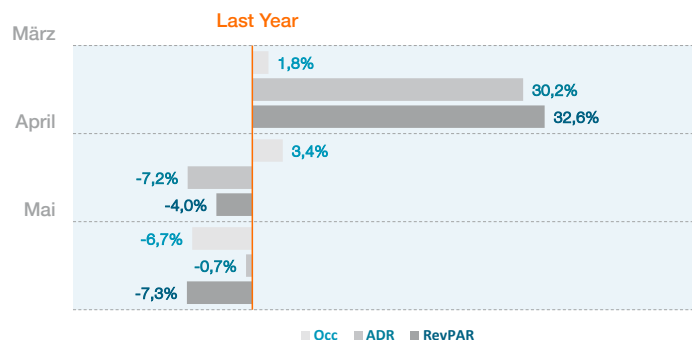
Köln/Bonn

Extrem positiv soll der Frühling in Köln / Bonn beginnen. Der März kommt mit extremen Ratensteigerungen (+30%) daher. Auch die Belegung soll um knapp 2% ansteigen. Beides führt zu einem traumhaften RevPar-Anstieg von 33%. Alle drei Jahre findet die sehr hochpreisige IDS (Internationale Dental-Schau) statt, in diesem Jahr

zum 36. Mal und in der Zeit vom 10. bis zum 14. März. Für diese Zeit ist Köln schon nahezu ausgebucht. Dazu kommt die ebenfalls ratenstarke Anuga Foodtec, die auch nur im 3-Jahresrhythmus stattfindet, in diesem Jahr vom 24. bis zum 27. März. Hier gibt es noch freie Kontingente, aber auch diese Messe ist sehr stark nachgefragt. Zwei volle Businesswochen und eine allgemein unerwartet große Nachfrage über den ganzen Monat machen den März komplett.

Nicht ganz so enthusiastisch wird der April prognostiziert. Den ursprünglichen Erwartungen konnte die FIBO-Messe (09.-12.04.2015) bisher nicht gerecht werden. Die Messe wird zwar immer attraktiver und etabliert sich langsam in Köln, doch die Besucher sind gerade zum Wochenende hin

Abb.6: Trendbarometer Köln/Bonn 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.03.2015

deutlich preissensibler, als man sich erhofft hatte. Dennoch ist die Nachfrage groß und eine Anpassung der Raten nach oben in den nächsten Wochen ist nicht ausgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr fallen auch weniger Osterferientage in den April, was das Business-Geschäft deutlich positiv beeinflusst. Die Belegung soll um 3% steigen, die Rate im Vorjahresvergleich um 7% nachlassen, somit wird ein RevPar-Rückgang um 4% erwartet. Schönes Wetter an den Osterfeiertagen und in den Ferien kann kurzfristig noch etwas mehr Leisured-Geschäft in die Stadt bringen.

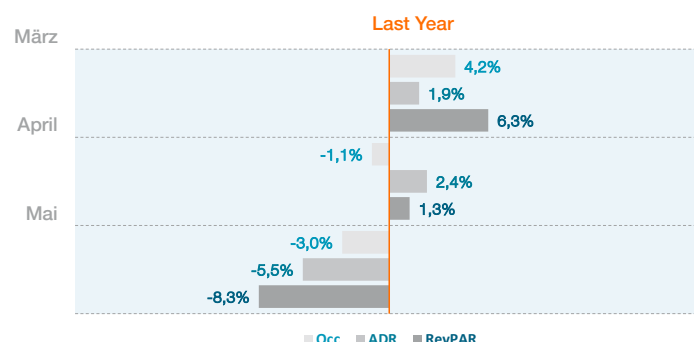
Unschlüssig sind sich die Hoteliers in Köln/Bonn was die Prognosen für den Mai angeht. In der Zeit vom 5. bis zum 8. Mai findet turnusmäßig nach zwei Jahren wieder die interzum-Messe statt. Hierfür rechnen die Hoteliers in den nächsten Wochen mit Anfragen. Kurzfristige Buchungen erwarten die Häuser auch zum letzten Mai-Wochenende, wenn in der LANXESS arena das Handball-Champions-League Final4 stattfindet. Die Feier- und Brückentage mit den dazugehörigen Wochenenden könnten, natürlich witterungsabhängig noch viel kurzentschlossenes Leisured-Geschäft in die Stadt bringen. Dennoch sind die Hotels derzeit vorsichtig und rech-

nen mit einem Rückgang in der Belegung um knapp 7%. Auch die Raten sollen um 0,7% leicht zurückgehen. Das würde einen RevPar-Rückgang von mehr als 7% bedeuten.

München

Deutliche Zuwächse erwarten die Münchner Hoteliers für den März. Die Belegung soll um 4% steigen, die Rate um 2% (RevPar: +6%). Die Verschiebung der Faschingsferien in den Februar bringt mehr Business-Geschäft als im Vorjahr. Generell ist die Nachfrage in allen Segmenten sehr gut. 2014 fand zwar der EPA-Kongress statt, dieser war aber nicht so stark wie ursprünglich erwartet und sollte durch Meeting Geschäft ersetzt werden können. Die Osterferien fallen zum großen Teil in den April und für den März erwarten die Münchner Hoteliers eine gute Nachfrage in den Corporate-, Individual- und Corporate-Groups-Segmenten. Sehr stark

Abb.7: Trendbarometer München 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 05.03.2015

nachgefragt sind auch die Spiele des FC Bayern München in der Champions League, im DFB-Pokal und in der Bundesliga.

Auch in München muss man die Wetterlage zu Ostern abwarten. Die Belegung soll um 1% zurückgehen. Im April gibt es in München keine Messen. Doch die Osterferien sind gut gelegen, sodass drei volle Businesswochen im April übrig bleiben in denen auch noch mit gutem Business-Geschäft gerechnet wird. Dazu kommt der Maifeiertag, der in diesem Jahr auf einen Freitag (in 2014 ein Donnerstag) fällt und die Business-Woche somit um einen Tag im Vergleich zum letzten Jahr verlängert. Und die Leisure-Nachfrage ist groß, besonders in den Ferien und an den Wochenenden. Am letzten Ferienwochenende kommt auch wieder ein Fußballspiel dazu. Daher sind die Hoteliers zuversicht-

lich, dass es einen Ratenanstieg geben wird (+2%) und somit einen RevPar-Anstieg um 1%.

Wenig zuversichtlich prognostizieren die Münchener Hoteliers den Mai. In diesem Jahr fehlt die IFAT. Die transport logistic in der Zeit vom 5. bis zum 8. Mai kann das fehlende ratenstarke Geschäft nicht ausgleichen. Die große Zahl der Feier- und Ferientage drückt zusätzlich auf die Raten. Es wird schwierig sein, Angebot und Nachfrage unter einen Hut zu bekommen, denn die Anfragen werden sich auf einige wenige kurze Zeiträume konzentrieren. Es wird viel kurzfristiges Füll-Geschäft erwartet, insbesondere aus dem Individual- und Gruppensegment, aber auch Wholesale-Geschäft, was sehr auf die Rate drücken wird. Die Belegung wird um 3% rückläufig erwartet, die Rate soll um 6% zurückgehen, der RevPar damit um 8%.

Im Fokus

Von technologischen Abläufen und neuen Clustern – der D-A-CH-Tag auf dem IHIF-Kongress

Die richtigen Leute treffen – das ist das schlichte Geheimnis von erfolgreichem Networking. Für die Entscheider der Branche bot das Internationale Hotel Investment Forum (IHIF) vom 2. bis zum 4. März in Berlin dafür die besten Rahmenbedingungen. 2.000 Investoren, Hoteleigentümer, Führungskräfte, Finanzberater, Immobilienmakler, Rechtsanwälte, Designer, Architekten und Berater trafen sich, um Projekte zu diskutieren, zu planen oder an den Start zu bringen. “Branchenfremde“ gehören noch nicht lange zu den Teilnehmern des IHIF-Forums, aber sie zeigen sehr deutlich, wie die Branche von anderen lernen kann – und das ist schon einer der Trends, die wir erlebten. Der dritte Kongresstag gehörte den Tendenzen und Entwicklungsrichtungen der Hotellerie in Deutschland, Österreich und der Schweiz, kurz D-A-CH-Region. Wir fassen die Schwerpunkte von Experten aus verschiedenen Fachrichtungen und Arbeitsgebieten zusammen – Denkanstöße, Erkenntnisse und manch spannender Blick über den Tellerrand der Branche.

Dabei erheben wir nicht den ehrgeizigen Anspruch, einen Tag Key-Notes und Diskussionen zusammen zu fassen, möchten wohl aber Impulse und Denkanstöße weitertragen.

The Customer Journey

Wohin geht sie, die Kundenreise? In alle Himmelsrichtungen – mehr denn je, schneller denn je, bunter denn je. Nichts Neues? Die Diskussionsrunde unter Teilnahme von Willy Weiland, erfahrener Gastgeber und Geschäftsführer der strategischen Unternehmensberatung Solutions Dot WG, diskutierte lebhaft die Veränderungen im Reiseverhalten, die bereits bei der Inspiration und der Recherche

des Reisenden beginnen. Onlineportale statt Kataloge, Buchungen per Mausklick statt im Reisebüro, virtuelle Marktplätze und Reiseräume. “All about technology” ist Schlüsselsatz, Grundaussage und Trendbarometer zugleich. Die Konsequenzen reichen weit über die Gastgeber-Branche hinaus. Sie stellen neue Anforderungen an die IT-Zulieferer und erfordern unkonventionelle Schnittstellen-Lö-

sungen. Der Nachholebedarf der Hotellerie ist quer durch alle Segmente nach wie vor hoch.

Ein Beispiel illustriert den technologischen Stand: Kein Gast versteht heute mehr, warum er beim Check-in bzw. Check-out im Hotel anstehen muss, hingegen bei den Airlines alle Schritte längst digitalisiert sind. Anstehen ist out, online ist in! Das heißt im Umkehrschluss nicht, dass der Gast keine persönliche Ansprache mehr möchte. Ganz im Gegenteil. Die ist in der hochtechnisierten Welt wichtiger denn je, aber zur richtigen Zeit, am richtigen Ort.

Wie die Share Economy das Gesicht der Hotel-Landschaft verändert

Wissen, Erfahrungen und Dienstleistungen teilen – die Share Economy verändert die Hotel-Landschaft. Doch was vollzieht sich genau und wie stellt es sich in der Hotelindustrie gegenwärtig dar? Gleich zwei Arbeitsgruppen diskutierten am dritten Tag des IHIF im Rahmen des D-A-CH-Tages diesen komplexen Themenkreis.

Gemeinsam erläuterten Wolfgang Gattringer, Partner von Fairmas und Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Solutions dot WG und Olaf Steinhage, Geschäftsführender Gesellschafter des Beratungsunternehmens hospitality competence

berlin GmbH (hcb), die soziologischen, technologischen und wirtschaftlichen Quellen und Katalysatoren für diese Prozesse in der Hotelwirtschaft.

Soziologen erkennen zwei große Trends: die Individualisierung und die Regionalität. Als prägnante Beispiele stehen dafür The Germanness by expedia, Six Degrees application by Marriott, Viator by Tripadvisor. Zukunftstaugliche Hotels berücksichtigen den demografischen Wandel – obwohl zielgruppenscharf konzipiert, fühlen sich drei Generationen im Hotel willkommen. Die digitalen Technologien sind der Katalysator für die neue Dimension der Personalisierung, die von maßgeschneiderten Angeboten über die individuelle Auswahl eines bestimmten Zimmers bei der Ankunft bis hin zu geo-basierten Anwendungen reicht. Die Wertungen in den sozialen Medien („Gefällt mir“, „Teilen“, „Daumen hoch“) sind zur neuen Währung dieses Jahrhunderts geworden.

Wirtschaftlich punkten Open-Lobby-Konzepte wie sie in der Resort-Hotellerie schon vielfach zu finden sind: eine Lobby mit fließenden Übergängen zwischen Empfang, Lobby und Gastronomie; ein lifestyleiger Erlebnis-Bereich für die mobile multimediale Gesellschaft. Hier sind die verschiedenen digitalen Medien selbstverständlich und allgegenwärtig.

Business-Reisende arbeiten viel. Das ist keine neue Erkenntnis. Neu sind offene Bereiche im Ho-

tel, in denen sie zusammen mit anderen Geschäftsreisenden arbeiten können. Für diese Co-Working-Spaces eignen sich Open Lobbys ganz besonders, denn der Business-Reisende ist in das Geschehen eingebunden und kann ganz selbstverständlich digital und analog kommunizieren sowie Serviceleistungen des Hauses nutzen. „Die junge Generation ist markenungebunden“, konstatierte Wolfgang Gattringer und verwies darauf, dass die Erfahrungen mit den verschiedenen Plattformen (wo mit welchen Konditionen gebucht) allgegenwärtig für Gesprächsstoff in dieser Altersgruppe sorgen. Die Globalisierung und die Demokratisierung des Reisens eröffnen aber zugleich den Hotels vom Luxus bis zum Budgetsegment die Chance, eine höhere Nachfrage zu generieren, wenn die digitalen Zeichen der Zeit erkannt werden.

Die Share Economy beeinflusst alle Bereiche der Branche von der Planung bis zur Vermarktung: Nachhaltigkeit und Community, Mobilitätsgewohnheiten sowie das Marketing & Branding. Die Regionalität, der gemeinschaftliche Geist und die Personalisierung kreieren einen neuen Marktwert.

Ist die Schweiz ein in sich geschlossener Markt? Die Hotellerie der Schweiz

Kein geschlossener Markt – sondern ein Tourismus-Juwel, eine starke Marke, die Emotionen

weckt und felsenfest für Sicherheit und Zuverlässigkeit steht. Für viele internationale Investoren ein „save Heaven“ mit Perlen, die aber ihren Preis haben. Und doch: „Die Teilnehmer diskutierten die vielfältigen Auswirkungen auf den Tourismus durch den Kurssprung des Franken“, fasst Patrik Scherrer, Mitglied der Verbandsleitung des Unternehmensverbandes der Schweizer Hotellerie Hotellerie Suisse, diesen Round Table zusammen. Hinzu kommen weitere politische Entwicklungen, die das Marktumfeld im Alpenland für Hotellerie und Investoren erschweren. So beeinflussen sowohl die Masseneinwanderungs-Initiative und die aktuell noch im Parlament diskutierte Gesetzgebung der Zweitwohnungsinitiative als auch die Importbedingungen im Hoch-Kosten-Land die Bereitschaft der Investoren. „In der Schweiz liegen die Kosten bei Neu- und Umbauten zwischen 10 und 30 % höher als in den Nachbarländern“, so Patrik Scherrer. Das betrifft alle Finanzierungssegmente: Bau- und Lohnkosten sowie Arbeits- und Beschaffungskosten für Dienstleistungen. Investoren finden zwischen Basel und Locarno generell schon weniger Investitionsobjekte - sowohl Immobilien als auch Grundstücke – vor, was auch Steffen Szeidl, Geschäftsführer des international tätigen Beratungsunternehmens für den Bau- und Immobiliensektor Drees & Sommer, bestätigte.

Investoren müssen sich auch in der eidgenössischen Vertragssituation auf andere Rahmenbe-

dingungen als im europäischen Umfeld einstellen. Managementverträge mit dem Investor wie sie die internationale Kettenhotellerie favorisiert, sind in der Schweiz noch eher die Ausnahme.

Die Schweiz - ein geschlossener Markt? Ein besonderes Umfeld in jeden Fall – politisch und für die Branche, die viel Ideenreichtum, Geschlossenheit und Tempo braucht, um in Sachen europäische Wettbewerbsfähigkeit nicht zu verlieren.

Tradition und Innovation – die Hotellerie Österreichs

In fünf Punkten fasst Christian Walter, Geschäftsführer des Hotel-Consulting-Spezialisten PKF hotelexperts, die Themen der Gesprächsrunde zusammen.

1. Die Unterschiede im österreichischen Hotelinvestitionsmarkt zwischen der dominierenden Metropole Wien und der Ferienhotellerie des Landes, die in der Mehrzahl von traditionellen Strukturen (Familienbetrieb, klein, wenige Zimmer) bestimmt wird. Diese leiden zunehmend unter Nachfolgekrisen, d. h. die kommenden Generationen sind nicht mehr willens und bereit, den ökonomisch nicht lockenden Familienbetrieb weiterzuführen. Für Investoren und die Markenhotellerie sind diese Strukturen nicht

interessant. Altes weg? Neues hin? Der Round Table diskutierte einen nachhaltigeren Lösungsansatz: Cluster bilden! In der Zusammenlegung mehrerer, kleinteiliger, alt eingesessener Familienbetriebe könnte Österreich zukünftig eine Vorbildrolle übernehmen. Wenn das räumlich sinnvoll und betrieblich darstellbar ist, sind derartige Cluster auch für internationale Betreiber eine spannende Möglichkeit.

2. Neue Konzepte in der Stadthotellerie – lassen sich diese Konzepte auf die Ferienhotellerie übertragen? Obwohl schon mancher mit einer 1:1-Übertragung grandios scheiterte, stellt sich die Frage heute anders. Kann ein Budget-Hotel, wie wir es in der Stadt kennen, auch in der Ferienregion funktionieren? Erste Antworten geben A-ja und Explorer. Ihre erfolgreiche Platzierung am Markt ließ die Frage aufkommen, ob auch Designhotels, Clubs oder Hostels dies wagen könnten. Die Experten bejahten das prinzipiell, vorausgesetzt die bestehenden Konzepte (Zimmergrößen, Serviceangebote...) werden entsprechend adaptiert.
3. Dritter Schwerpunkt dieser Runde war die Zukunft der Stadthotellerie. Viele Jahre waren Budget-Hotels für Investoren nicht salonfähig. Das hat sich grundlegend gewandelt und lässt die zukunftsorientierte Frage entstehen: Sind coole Hostel-Konzepte – für die Sicherheit und

Sauberkeit feste Prämissen sind – sowie moderne Formen des studentischen Wohnens für Investoren interessant? Das wird in den nächsten Jahren für viel Gesprächsstoff und spannende Entwicklungen in der Branche sorgen.

4. Der vierte Block war die Hotelsituation der österreichischen Hauptstadt. Hier haben sich in den vergangenen Jahren gleich mehrere Häuser im Luxus-Segment (Ritz-Carlton, Kempinski, Park Hyatt) etabliert; weitere Projekte sind in Vorbereitung, so dass sich gegenwärtig eine Sättigung abzeichnet. Im Budget-Segment hat Motel One die Marktführerschaft übernommen. Was fehlt, sind das höhere Lifestyle-Segment und moderne Club-Konzepte wie beispielsweise das Soho House in Berlin, die elitäre Gäste-kreise anziehen.

5. Die Destination Wien überzeugt mit immer neuen Rekordzahlen. Auch 2014 war ein erfolgreiches Tourismusjahr. Das ist ein gerechter Lohn für ein erfolgreiches Städtemarketing, das frühzeitig auf eine breite Streuung der Quellmärkte und die Erschließung neuer Regionen wie dem Nahen Osten und Nordamerika setzte. So konnte 2014 das Wegbleiben der Reisenden aus Russland kompensiert werden.

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

Gabriele Kiessling, Consultant und Project Management,

Solutions Dot WG GmbH, E-Mail: 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.