

Hotel-Report

Ausgabe September 2015


SOLUTIONS DOT WG
HOSPITALITY ADVISORY ALLIANCE


Fairmas

Im Fokus Mehrwertsteuersenkung für Übernachtungen:
Mogelpackung oder Wachstumsmotor?



Inhaltsverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser,	3
August 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,

Der Sommer ist vorbei und wir melden uns mit einem spannenden Thema zurück aus der Sommerpause:

Mehr als fünf Jahre ist es nun her, dass die schwarz-gelbe Bundesregierung mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz der Hotellerie ein „Steuergeschenk“ machte. Eine polemische Diskussion um Sinn und Unsinn begleitete die Mehrwertsteuersenkung für Übernachtungen für eine lange Zeit.

Wir stellen uns nun einige Jahre später zusammen mit der Allgemeinen Hotel- und Gastronomiezeitung (AHGZ) die sachliche Frage, was diese Mehrwertsteuersenkung gebracht hat. In einer einzigartigen Studie untersuchen wir ob die Senkung der Mehrwertsteuer für Hotelübernachtungen eigentlich die vorangegangenen Einbußen der Hoteliers bei Raten und RevPar aufgrund der Finanzkrise 2009 aufgefangen hat. Schließlich bedeutete die Steuersenkung ja eine Erhöhung der Nettorate.

Außerdem schauen wir zurück auf den August in den großen Destinationen und wagen wie gewohnt einen Ausblick auf die kommenden drei Monate.

Viel Vergnügen beim Lesen unseres Hotel-Reports.

Nadine Kilian & Gabriele Kiessling

August 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 01.09.2015

Berlin

Occ: 82 %, ADR: 77 €, RevPar: 63 €

Der August war schwer einzuschätzen. Die Sommerferien verlaufen durch den ganzen Monat, man rechnete also kaum mit Business-Geschäft. In den vergangenen Jahren war der August aber ein starker Leisure-Monat. Das spürten sich die Hoteliers auch in diesem Jahr. Die Preise, nicht nur für Angebotswochenenden waren etwas höher als im vergangenen Jahr. Die sehr gute Vorbuchungslage schaffte dafür die Grundlage. Die Maccabi-Games, die noch zum Anfang des Monats liefen, waren in einigen Häusern ein Ratentreiber. Ende August fand wieder die „Lange Nacht der Museen“ statt (2014 im Mai) – das Wochenende war wie erwartet sehr attraktiv gebucht. Die Belegung ging zwar um 1 % zurück, die Rate legte aber um gut 6 % zu. Damit brachte der August einen RevPar-Anstieg um mehr als 5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Dresden

Occ: 76 %, ADR: 66 €, RevPar: 50 €

Sehr schwer einzuschätzen war der August auch in Dresden. Die Kaiser Mania endete am 1. des Monats und die allgemeine Leisure-Nachfrage ist sehr wetterabhängig. Das zeigte sich besonders im stark rückläufigen Gruppengeschäft. Dafür gab es mehr Individualtourismus mit höheren Raten. Es war einfach zu heiß im August. So kamen nicht nur zum 17. Dresdner Stadtfest in der Zeit vom 14. bis 16. August weniger Gäste als erhofft. Vom 16. bis zum 22. August fand das Joint IEEE International Symposium on Electromagnetic Compatibility and EMC Europe in Dresden statt, das für leichte Ratensteigerungen verantwortlich war. Alles in Allem musste Dresden zwar einen Rückgang in der Belegung um knapp 5 % hinnehmen, die Rate jedoch stieg im Vergleich zum Vorjahresmonat um fast 4 % steigen. Das bedeutet einen RevPar-Rückgang um 0,6 %.

Düsseldorf:

Occ: 65 %, ADR: 90 €, RevPar: 58 €

Der August zeigte in Düsseldorf eine sehr positive Bilanz mit einer RevPar-Steigerung von 10 % im Vergleich zum Vorjahr, vor allem bedingt durch die positive Entwicklung in der Rate von 7 %. Die Sommerferien endeten in diesem Jahr bereits Mitte August, so dass in den letzten zwei Wochen mehr Corporate-Geschäft zu verzeichnen war. Einige Hotels konnten eine verstärkte Nachfrage im Bereich Leisure verzeichnen, bedingt durch zusätzliche Marketing-Aktionen einiger Hotels, um das Sommerloch zu füllen. Auch sorgte die immer stärker werdende „gamescom“ in Köln für einen zusätzlichen Overflow in Düsseldorf, insbesondere für Hotels in direkter Nähe zum Hauptbahnhof.

Frankfurt:

Occ: 64 %, ADR: 87 €, RevPar: 55 €

Der August zeigt bislang für Frankfurt eine sehr positive Entwicklung von über 7 % Steigerung im RevPar. Trotz der Sommerpause gab es bislang eine stabile Buchungsgrundlage im Gruppengeschäft, u.a. zu den ersten Aufbauarbeiten für die IAA im September.

Hamburg:

Occ: 83 %, ADR: 102 €, RevPar: 85 €

Der August zeigte in der Hansestadt eine besonders negative Entwicklung mit einem RevPar-

Rückgang von 5%. Ursächlich hierfür war vor allem der Rückgang im Corporate-Geschäft, bedingt durch die Verschiebung der Ferien (dieses Jahr eine Woche länger als 2014). Der hohe Belegungsrückgang von über 5% ist vor allem auf das fehlende Leisure-Geschäft aus NRW (letztes Jahr eine Woche länger) zurückzuführen, die ihre Ferien bereits in der ersten Augushälfte beendeten. Im letzten Jahr haben zusätzlich Events, wie das Alstervergnügen und die Cruise Days im die Nachfrage an den Wochenenden zusätzlich positiv beeinflusst. In diesem Jahr fehlen diese Events im August. Lediglich die Cyclastics sorgte in diesem Jahr für eine stagnierende Rate (ADR: 0,0%).

Köln/Bonn

Occ: 75 %, ADR: 104 €, RevPar: 78 €

In diesem Jahr war die Nachfrage für die gamescom schon recht früh sehr groß und deutlich höherwertig als in den vergangenen Jahren. Zudem veranstaltete die ESL in der Zeit vom 22. bis 23. August das Counterstrike Turnier in der Lanxess Arena statt. Die Nachfrage hierfür war sehr gut. Die spoga+gafa begann in diesem Jahr schon am 30. August (einen Tag früher als im vergangenen Jahr). Das hatte sehr positive Auswirkungen auf Belegung und Rate im August. Die Kölner Häuser hatten einen leichten Ratenanstieg erwartet. Tatsächlich stieg die Rate um starke 10%. Auch die Belegung konnte im Vergleich zum Vorjahresmo-

nat um solide 4% zulegen. Der RevPar war somit um knapp 16% höher als im vergangenen Jahr.

München

Occ: 85 %, ADR: 129€, RevPar: 109€

Durch das frühe Ende des Ramadan wurden im August wieder weitaus mehr Gäste aus dem Mittleren Osten erwartet und sie kamen auch. Dafür allerdings weniger aus europäischen Ländern. Durch die Buchung höherer und damit teurerer Zimmerkategorien, im Vergleich zu europäischen Reisen-

den, gab es einen deutlichen Anstieg der Durchschnittsrate. Zusätzlich hat der Audi Cup in der ersten Augustwoche mit Mannschaften wie Real Madrid oder AC Milan hochpreisige Nachfrage gebracht. Das alles konnte schwächere Corporate-Nachfrage aufgrund der Sommerferien und das Ausbleiben klassischer Städtetouristen aufgrund des guten Wetters vollständig ausgleichen. Die Rate stieg im Vorjahresvergleich um 9% an, die Belegung um 0,4%. Der RevPar lag um 10% über dem des Vorjahresmonats.

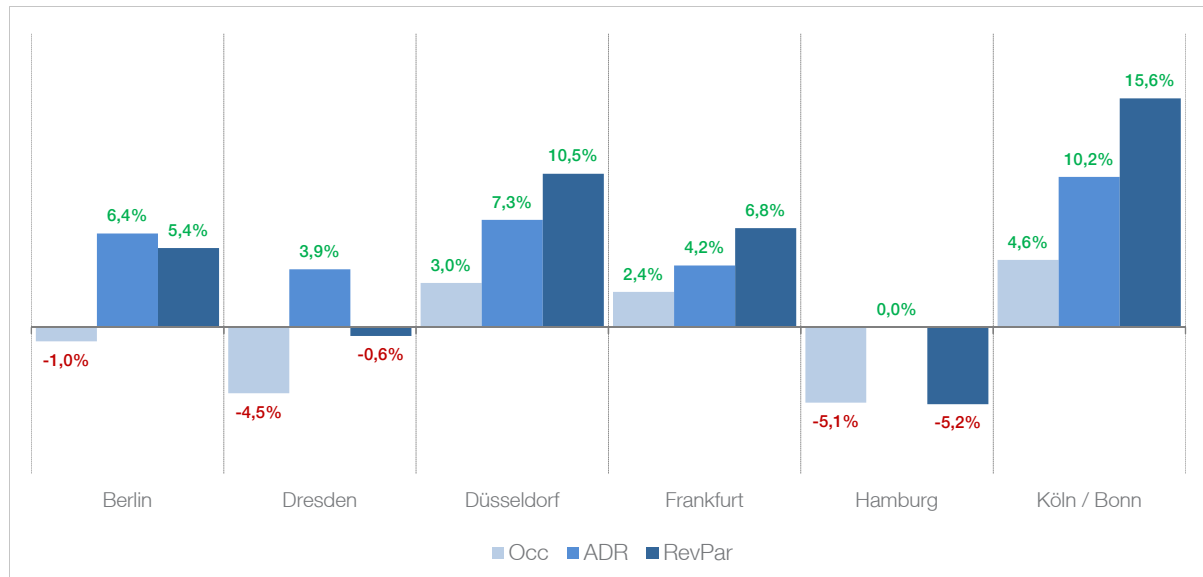
Hotel Performance August 2015/2014*

	Occupancy				Average Daily Rate in Euro				RevPar in Euro			
	2015	2014	Var.	Var. %	2015	2014	Var.	Var. %	2015	2014	Var.	Var. %
Berlin	81,7%	82,5%	-0,8	-1,0%	76,6	72,0	4,6	6,4%	62,6	59,4	3,2	5,4%
Dresden	76,4%	80,0%	-3,6	-4,5%	65,8	63,3	2,5	3,9%	50,3	50,6	-0,3	-0,6%
Düsseldorf	65,0%	63,1%	1,9	3,0%	89,5	83,4	6,1	7,3%	58,1	52,6	5,5	10,5%
Frankfurt	63,7%	62,2%	1,5	2,4%	86,8	83,3	3,5	4,2%	55,3	51,8	3,5	6,8%
Hamburg	83,0%	87,5%	-4,5	-5,1%	102,4	102,4	0,0	0,0%	85,0	89,7	-4,7	-5,2%
Köln / Bonn	75,2%	71,9%	3,3	4,6%	104,4	94,7	9,7	10,2%	78,6	68,0	10,6	15,6%
München	84,5%	84,2%	0,3	0,4%	129,2	118,3	10,9	9,2%	109,2	99,6	9,6	9,6%

*Quelle: Fairmas GmbH / STR Global, basierend auf Daten von Teilnehmern mit täglicher Dateneingabe Stand 31.08.15

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

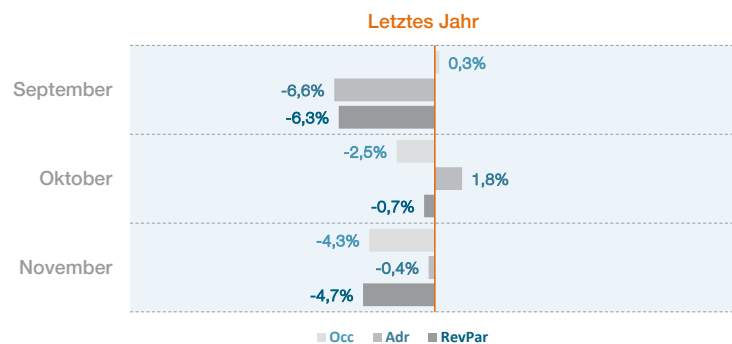
Der Blick in die Zukunft im Einzelnen:

Berlin

Der September ist generell der beste Monat in Berlin. In diesem Jahr fehlt jedoch die Innotrans, die im Zweijahresrhythmus stattfindet und die regelmäßig sehr hohe Raten mit sich bringt. Ein Ratenrückgang ist daher unvermeidbar. Doch der ursprünglich viel höher erwartete Einbruch wird nicht eintreten. Die Messen IFA, HAI und CMS wie auch das Marathon Wochenende haben sich mehr als gut entwickelt. Hinzu kommt Businessgruppen- und Tagungsgeschäft. Und nicht zu verachten sind auch die vielen kleineren Veranstaltungen in der Stadt: Pyronale, EUROBASKET (Anfang September), Lollapalooza Festival Tempelhof (12.-13.9.2015), Konzerte von U2 (24. und 25.9.2015) und diverse kleinere Kongresse. Die Berliner Hoteliers erwarten durch die fehlende Innotrans dennoch Rückgänge (Occ: +0,3%; ADR: -6,6%; RevPar: -6,3%), doch dank der anderen guten Entwicklungen fallen diese nicht noch dramatischer aus.

Die Buchungslage für den Monat Oktober ist noch nicht so positiv wie im Vorjahr. Es fehlt Gruppengeschäft. Der 3. Oktober fällt in diesem Jahr auf einen Samstag, es gibt also kein verlängertes Wochenende, das die Städtetouristen nach Berlin

Abb.1: Trendbarometer Berlin 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

zieht. Aber auch der ESICM Kongress macht es für Touristen schwierig zum 1. Wochenende im Oktober 2015 zu buchen, da die Preise auf die Kongressbesucher und nicht die Touristen zugeschnitten sind. An diesem Wochenende wird es jedoch auch viele Feierlichkeiten zu „25 Jahre deutsche Einheit“ in der Stadt geben. Zudem findet dieses

Jahr der ECNP Kongress statt, welcher eine gute Nachfrage bringt. Auch die fehlende Belektro, die nur alle zwei Jahre stattfindet beeinflusst die Belegung negativ (Occ: -2,5%; ADR: +1,8%; RevPar: -0,7%).

Im vergangenen Jahr fand das Fest zu 25 Jahre Mauerfall statt, wodurch sich die Stadt eine starke Nachfrage mit höheren Zimmerpreisen freuen konnte. Zudem zeigt sich das Gruppengeschäft bisher sehr zurückhaltend, was sich negativ auf

gerade im letzten Quartal noch sehr kurzfristig für Meetings und Conventions. Erwartet wird augenblicklich ein Belegungsrückgang um 4%, die Rate soll um 0,4% zurückgehen (RevPar: -4,7%).

Dresden

Sehr unberechenbar schein in Dresden bisher der September. Bisher fehlen nennenswerte Kongresse und Tagungen. Hinzu kommen extreme Rückgänge im Gruppengeschäft und viele Stornierungen. Im vergangenen Jahr gab es zwei große Kongresse in der Stadt,

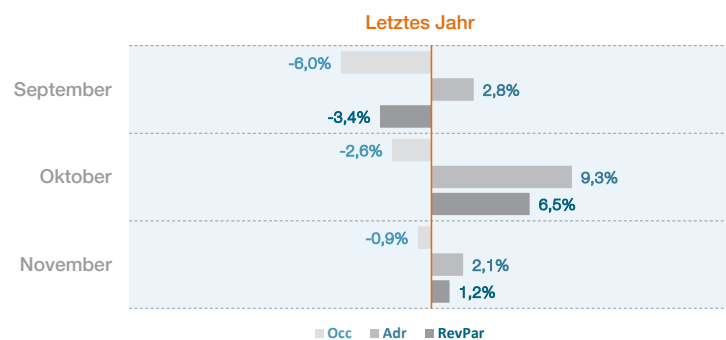
das fehlt in diesem Jahr und drückt entsprechend auf die Performance. Es scheint wieder einmal alles am Städte-tourismus zu hängen, doch dieses Geschäft kommt zu oft erst im letzten Moment und hängt sehr vom Wetter ab. Sehr vorsichtig prognostiziert die Dresdner Hotellerie einen Belegungsrückgang um 6% und einen Ratenanstieg um

die Belegung auswirkt. Die Kongresssituation ist ähnlich wie im vergangenen Jahr. Der DGPPN ist besonders für die Hotels in der Innenstadt interessant, hat aber das Potential für Overflow in die umliegenden Bezirke zu sorgen. Daher hoffen die Hoteliers, dass der Monat sich noch erholen wird, je näher er rückt – viele Branchen entscheiden sich

fast 3%. Das würde im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen RevPar-Rückgang um 3% bedeuten.

Auch in Dresden ist die Vorbuchungslage für den Oktober noch nicht ideal. Kein Brückenwochenende wird in diesem Jahr mehr Touristen in die Stadt

Abb.2: Trendbarometer Dresden 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

bringen, denn sowohl der 3. Oktober als auch der Reformationstag fallen auf einen Samstag. Allerdings findet in diesem Jahr wieder der Semicon-Kongress statt. Im vergangenen Jahr fehlte diese Veranstaltung, da sie nur alle zwei Jahre stattfindet, in diesem Jahr könnte der Kongress wieder starke Raten bringen. Für den Oktober erwarten die Dresdner Hoteliere zwar einen Belegungsrückgang um 3%, die Durchschnittsrate soll jedoch um 9% steigen. Damit würde der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um knapp 7% zulegen.

Der November ist in Dresden traditionell eher ein schwacher Monat. Entsprechend vorsichtig sind die Hoteliere der Stadt mit ihren Prognosen. Doch es gibt einige Kongresse in der Stadt, die für steigende Raten verantwortlich sein könnten. In der Zeit vom 04.-05.11.2015 findet beispielsweise die FAD-Konferenz statt. Dazu kommen das ITI-Symposium (09.-11.11.2015) und die Dresden Conference „Energy in Future“ (10.-11.11.2015). Auch der allseits beliebte Striezelmarkt hat in diesem Jahr einen Tag mehr im November. Enorm wetterabhängig wird das kurzfristige touristische Geschäft sein. Sehr vorsichtig prognostiziert man in den Häusern der Stadt einen Belegungsrückgang von 0,2% und eine Raten-

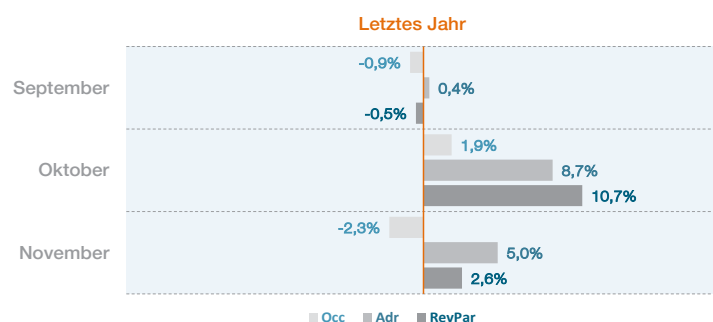
steigerung von 2%. Der RevPar wäre damit um etwa 1% höher als im Vorjahr.

Düsseldorf

Der September in Düsseldorf verspricht wenig Optimismus und verzeichnet insgesamt eine Verschlechterung von 1% im RevPar, bedingt durch die negative Entwicklung in der Belegung (Occ: -1%). Die Rate allerdings verzeichnet ein Plus von 0,4%, bedingt durch die in der letzten Septemberwoche stattfindende Expopharm und den FIP-Kongress, welche bereits gute Anfragen verzeichnen (Wanderkongress, der 2014 ausblieb).

Starkes Wachstum verspricht wiederum der Oktober mit einem Wachstum von 11% in der Gesamtleistung. In diesem Jahr stehen die im 2-Jahres-Turnus A+A Messe (4 Tage) sowie die Anuga in Köln (5 Tage) auf dem Messekalender. Auch die

Abb.3: Trendbarometer Düsseldorf 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

Expopharm fällt noch mit 2 Tagen in den Oktober. Darüber findet die RehaCare Messe (3 Tage) nach 3 Jahren auch wieder im Oktober statt und nicht – wie in den Vorjahren – im September. Von allen genannten Messen, insbesondere von der A+A, erhoffen sich die Hoteliers ein hohes Ratenniveau.

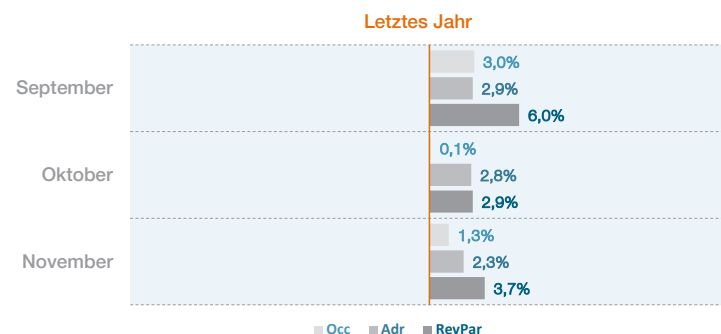
Der November steht weiterhin auf Wachstumskurs, wenn auch mit Einbußen in der Belegung. Ursächlich hierfür ist der hohe Anstieg in der Rate (ADR: +5%). Laut Aussagen vieler Hoteliers ist der November 2015 mit letztem Jahr vergleichbar. Es findet wieder die Medica Messe (4 Tage) statt. Aufgrund der hohen Nachfrage und auch schon guten Vorbuchungssituation rechnet man mit einer höheren ADR zu Lasten der Belegung. Ansonsten ist der November ein starker Businessmonat mit viel Corporate und MICE Geschäft.

Frankfurt

Starkes Wachstum verzeichnet der September in Frankfurt mit einem Wachstum von insgesamt 6% im RevPar, zurückzuführen auf die positive Prognose der Belegung und Rate mit einem Anstieg von jeweils 3%. Im Vergleich zum letzten Jahr, findet in diesem Jahr die IAA inkl. Pressetage statt (im letzten Jahr die Automechanika), die 2 Wo-

chen andauert. Die Automechanika kann zwar traditionell die höheren Messeraten erzielen, doch die IAA hat einen starken Einfluss durch die Auf- und Abbautage, da hier nochmals einige Übernachtungen zusätzlich generiert werden sowie der längeren Dauer der Messe insgesamt. Zusätzlich finden parallel zur IAA auch viele Autovorstellungen statt, so dass die Messe noch von weiteren Veranstaltungen begleitet wird. Im Vorjahresmonat waren die letzten Tage im September aufgrund des Feiertages am 03. Oktober an einem Freitag nicht als komplette Geschäftswoche anzusehen. In diesem Jahr fällt der Feiertag auf einen Samstag, so dass hier durchaus unterhalb der Woche Corporate und Tagungsgeschäft stattfinden wird. Auch wirkt sich die Verschiebung der Ferien nach vorne in diesem Jahr besonders positiv aus (eine Woche weniger im September in Bayern und Baden-Württemberg)

Abb.4: Trendbarometer Frankfurt 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

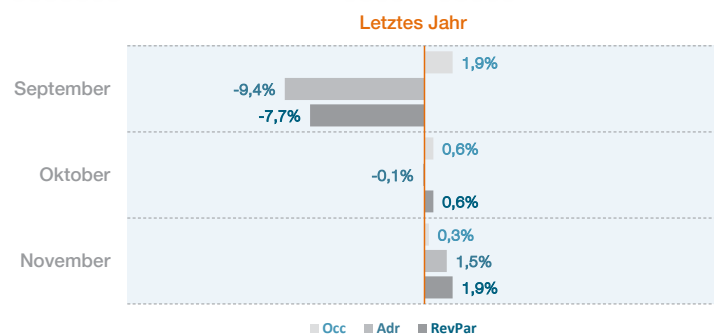
Auch der Oktober verzeichnet Wachstum in allen 3 Kennzahlen (Occ: +0,1%, ADR: +2,8%, RevPar: +2,9%). In diesem Jahr gibt es laut Aussagen der

Hoteliere eine besonders hohe Nachfrage im Gruppen- und Bankettbereich. Der 3. Oktober fällt dieses Jahr auf ein Wochenende (letztes Jahr Freitag) und ermöglicht somit eine volle Geschäftswoche mit einem höheren Rateniveau. Außerdem fand die Buchmesse in diesem Jahr genau eine Woche früher statt (eine Woche vor den Herbstferien), was der Mainmetropole genau zwei volle Geschäftswochen erbringt. Man geht davon aus, dass höherpreisiges Geschäft verkauft werden kann, was den Anstieg in der Rate erklärt. Im Vorjahresmonat stand der Buchmesse und den 2 Wochen Herbstferien lediglich nur eine Geschäftswoche dagegen.

Im November stehen die Prognosen weiterhin auf Wachstumskurs mit einem RevPar-Plus von 4%. Hier bleibt zwar noch abzuwarten, wie sich der Monat letztlich entwickeln wird, bislang ist dennoch bereits eine verstärkte Nachfrage im Bankettbereich zu erwarten. In diesem Jahr wird durch die erstmalig stattfindende Formnext, eine eigene Mes-

se für Werkzeug- und Formenbau, eröffnet (17.-20.11.2015). Daher auch die mutige Einschätzung mit einem Plus von 2,3% in der Rate. Generell lässt

Abb.5: Trendbarometer Hamburg 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

sich insgesamt schwer beurteilen, wie sich die Belegung und Rate entwickeln wird. Sicherlich wird man im Laufe der nächsten Wochen eine genauere Prognose abgeben können.

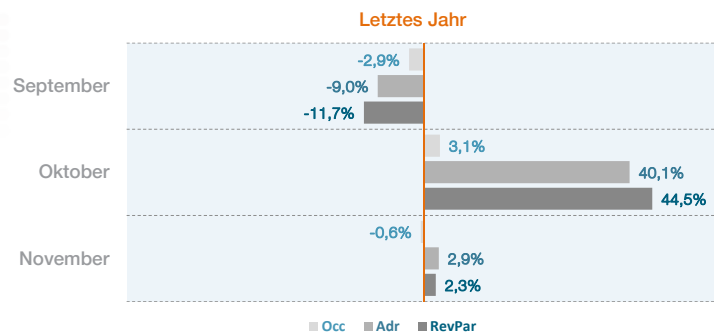
Hamburg

Der September zeigt in Hamburg eine insgesamt sehr schlechte Entwicklung (RevPar: -8%), vor allem bedingt durch die negative Prognose in der Rate (ADR:-9%). Dem September fehlt dieses Jahr die hochpreisige SMM-Messe aufgrund des 2-Jahres-Rhythmus. Das ist der Hauptgrund für den extremen Ratenverlust. Außerdem fand letztes Jahr die Messe „WindEnergy“ statt. Die High-

lights in 2015 werden in diesem Monat die Seatrade Messe (09.-11.09.15) und die anschließenden Hamburg Cruise Days (12.+13.09.15) sein, die auch letztes Jahr stattfanden. Auch die Verschiebung des Alstervergnügens in den September kann in diesem Jahr die beiden Messen nicht auffangen.

Der Oktober zeigt bislang eine positive Prognose mit einem RevPar-Zuwachs von 1%, bedingt durch den Anstieg in der Belegung von 0,6%. Auch wenn die Prognosen noch sehr verhalten sind, wird dennoch mit kurzfristigem Geschäft gerechnet. Der Oktober ist vor allem durch touristisches Geschäft geprägt. Der Rückgang in der Rate ist auf die Ferienlage im Monat Oktober zurück zu führen. Letztes Jahr gab es immerhin noch eine volle Geschäftswoche in der letzten Oktoberwoche. Dieses Jahr besteht der gesamte Monat aus Ferien (NRW: 1. +2. Oktoberwoche, Hamburg: 3. + 4. Oktoberwoche). Es bleibt abzuwarten, ob sich das Gesamtergebnis noch nach oben korrigieren werden kann, z.B. durch den in diesem Jahr stattfindende EANM-Kongress der Nuklearmedizin (Wanderkongress) vom 10. – 14.10.2015 sowie dem World Publishing Expo-Kongress (Wanderkongress: 05.-07.10.2015).

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



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

Die Prognose im November bleibt weiterhin positiv mit einer Steigerung von insgesamt 2% im RevPar, vor allem bedingt durch eine Steigerung in der Rate (ADR: +1,5%). In diesem Jahr findet wieder die jährliche Messe „Hanseboot“ statt, die in diesem Jahr 6 zusätzliche Tage in den November fallen wird, als das 2014 der Fall war.

Köln/Bonn

Für den September sind die Aussichten in Köln/Bonn nicht gut. Die Photokina-Messe findet nur alle zwei Jahre statt und fehlt in diesem Jahr. Das spürt man ganz deutlich in der Vorbuchungssituation und in der Rate. Zusätzlich verschiebt sich die spoga+gafa etwas in den August. Auch das wirkt sich negativ auf die September-Durchschnittsrate aus. In den meisten Bundesländern sind im August auch noch Sommerferien. Kurzfristiger Pick-

up wird noch zur Kind & Jugend Messe und zur dmexco, die im vergangenen Jahr überraschend gut lief erwartet. Insgesamt jedoch gehen die Hoteliers vor Ort von sehr wenig Corporate-Geschäft aus. Alles in Allem erwartet man in Köln/Bonn einen Rückgang in der Belegung um 3%. Die Rate soll sogar um 9% sinken. Das bringt einen RevPar Rückgang um knapp 12%.

Der Oktober dagegen wird ein hervorragender Monat. Die anuga, die nur alle zwei Jahre stattfindet wird in diesem Jahr ein extremer Ratentreiber sein. Schon Monate vor Beginn der Messe war sie ausgebucht, das bekommt auch die Hotellerie vor Ort sehr positiv zu spüren. Die Raten sind extrem hoch. Zudem findet in diesem Jahr wieder das Messedoppel Aquanale/FSB in Köln statt. Auch hierfür ist die Nachfrage groß. Der Köln Marathon und die beiden U2 Konzerte tun ihr übriges um dem Kölner Hotelmarkt eine hervorragende Performance zu beschern. Die Hoteliers vor Ort gehen von einer Belegungssteigerung um 3% aus. Die Rate soll allerdings um sehr stolze 40% ansteigen. Damit würde der RevPar um beachtliche 45% zulegen.

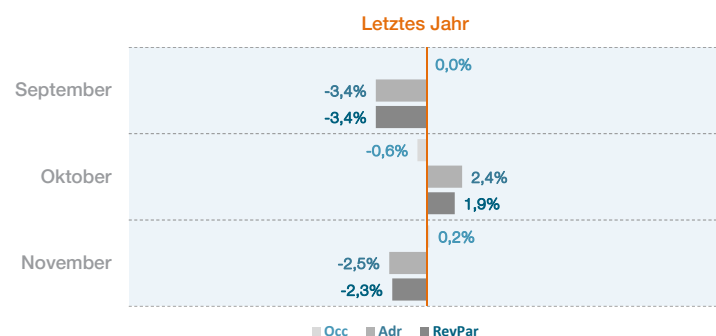
Positiv, wenn auch bei weitem nicht so extrem wie der Oktober soll auch der November werden.

Die COMPAMED/MEDICA (laut Messe-Ranking in der AHGZ die ertragreichste Messe in Deutschland) ist wieder sehr gefragt. Sie findet zwar in Düsseldorf statt, sorgt jedoch stets für viel Overflow-Geschäft in Köln. Und das auch schon weit im Voraus. Ansonsten ist die allgemeine Nachfrage im Business- und Leisure-Segment aktuell noch sehr verhalten. Das erste Weihnachtmarktwocheneinde wird auch ein November-Highlight sein und für eine gute Auslastung sorgen, vor allem aber gute Raten sorgen. Derzeit erwartet man für den November einen Belegungsrückgang um 0,6%. Die Rate jedoch soll um knapp 3% ansteigen, der RevPar um mehr als 2%.

München

Der September sieht in München bisher deutlich weniger rosig aus als im vergangenen Jahr. In diesem Jahr fehlen zwei große Kongresse. Das

Abb.7: Trendbarometer München 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

MICE- und Corporate-Geschäft ist aufgrund der Sommerferien noch sehr zurückhaltend. Die IBA-Messe, die nur alle drei Jahre stattfindet bleibt bisher auch deutlich hinter den Erwartungen und den Kongressen im vergangenen Jahr zurück. Die Raten sind deshalb in beiden Fällen momentan noch recht niedrig angesiedelt. Die Vorausbuchungen zum Oktoberfest sind derzeit noch sehr verhalten, doch die Nachfrage entwickelt sich langsam. Die Belegung allerdings wird auf Vorjahresniveau erwartet (+0,0%). Die Rate geht um gut 3% zurück. Das würde für den September einen RevPar-Rückgang um 3% bedeuten.

Etwas besser sind die Aussichten für den Oktober. Im letzten Jahr fielen die Herbstferien komplett in den Oktober, in diesem Jahr finden sie erst im November statt. Dadurch kann im Oktober eine zusätzliche volle Businesswoche verkauft werden. Ansonsten ist die Veranstaltungssituation sehr ähnlich wie im letzten Jahr. Oktoberfest und EXPO werden auf ähnlichem Niveau wie im vergangenen

Jahr erwartet. Die ceramitec-Messe wird ähnlich wie der DGGG-Kongress im vergangenen Jahr für gute Zahlen sorgen. Gutes Wetter am Wochenende oder günstige Champions League Spieltage des FC Bayern könnten zusätzlich noch ein Belegungsplus bringen. Derzeit geht die Münchner Hotellerie jedoch von einem Belegungsrückgang um 0,6% aus. Die Rate jedoch soll um 2% ansteigen (RevPar: +2%).

Der November wird hingegen wieder mit Rückgängen erwartet. In der ersten Novemberwoche finden die Herbstferien statt. Davon hat das Oktober-Geschäft profitiert, doch darunter wird das ratenstarke Business- und MICE-Geschäft im November leiden. Zudem fand 2014 die sehr hochpreisige electronica statt. Die productronica in diesem Jahr erzielt dagegen deutlich niedrigere Raten. Aktuell gehen die Hoteliers von einem minimalen Belegungsanstieg um 0,2% aus. Die Rate jedoch soll um knapp 3% zurückgehen. Der RevPar würde somit im Vorjahresvergleich um 3% abnehmen.

Im Fokus

Mehrwertsteuersenkung für Übernachtungen: Mogelpackung oder Wachstumsmotor?

Als die schwarz-gelbe Bundesregierung am 4. Dezember 2009 das sogenannte Wachstumsbeschleunigungsgesetz auf den Weg brachte, zeigten die Pressefotos eine entspannt lächelnde Kanzlerin, schließlich war es schon das dritte Konjunkturpaket in den schwierigen Zeiten der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Die darin verankerte Mehrwertsteuersenkung für Hotels war im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung am 24. Oktober 2009 angekündigt worden. „Dies trägt der aktuellen europäischen Wettbewerbssituation im Hotel- und Gaststättengewerbe Rechnung. Die Regelung stärkt das deutsche – vor allem mittelständisch geprägte – Tourismusgewerbe“, hieß es dazu im Jahresbericht der Bundesregierung 2009/10. Von Beginn an wurde die Mehrwertsteuersenkung für die Hotellerie von einer heftigen polemischen Diskussion begleitet. „Blödsinn hoch drei“, urteilte Dieter Ondracek, damaliger Chef der Deutschen Steuergewerkschaft, „Klientelpolitik“, so der damalige finanzpolitische Sprecher der Grünen im Bundestag, Gerhard Schick, und DGB-Chef Sommer appellierte noch Mitte Dezember 2009 an die Länder, das Gesetzespaket im Bundesrat zu stoppen. „Wachstumsbeschleunigungsgesetz“ schaffte es sogar auf die Liste der Wörter des Jahres 2009 der Gesellschaft für deutsche Sprache. Die Branche erhoffte sich mit der Steuersenkung Spielraum für Investitionen in einer Zeit erheblicher Umsatzrückgänge. Nur so könne die Hotellerie in Deutschland endlich wieder auf Augenhöhe mit ihren europäischen Mitbewerbern agieren, fasst der DEHOGA-Bundesverband seine Position am 9. November 2009 zusammen.

Bei all den hitzigen Diskussionen stellt sich die sachliche Frage: Hat die Senkung der Mehrwertsteuer für Hotelübernachtungen eigentlich die vorangegangenen Einbußen der Hoteliers bei Raten und RevPar (Erlös pro verfügbarem Zimmer) aufgrund der Finanzkrise 2009 aufgefangen? Die Einführung des reduzierten Mehrwertsteuersatzes auf Hotelleistungen stellte ja für die Hotels - soweit sie

ihre Bruttopreise konstant hielten - eine Erhöhung der Netto-Zimmerrate dar.

Bei der Antwort auf die Fragestellung helfen die Analyseergebnisse von Fairmas in Zusammenarbeit mit der Allgemeinen Hotel- und Gastronomiezeitung (AHGZ), in denen deutschlandweit 229 Hotels aller Kategorien, die im gesamten Be-

trachtungszeitraum (2006-2014) kontinuierlich und ohne Unterbrechungen am Markt aktiv waren, verarbeitet sind. Dazu zählen Häuser aller Kategorien zwischen privat geführten und global agierenden Kettenhotels. Die Zahlen garantieren eine verlässliche Betrachtung, da keine Häuser, die später hinzukamen, die Ergebnisse beeinflussen und damit verfälschen. In die Darstellung aufgenommen wurden so 31 Hotels der 2- und 3-Sterne-Kategorie, 140 Häuser mit vier Sternen sowie 58 Hotels der 5-Sterne-Kategorie.

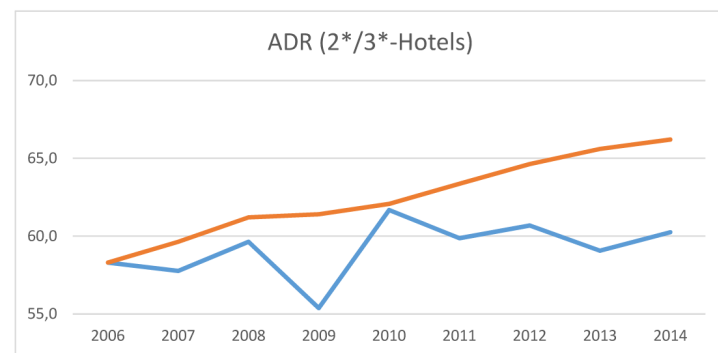
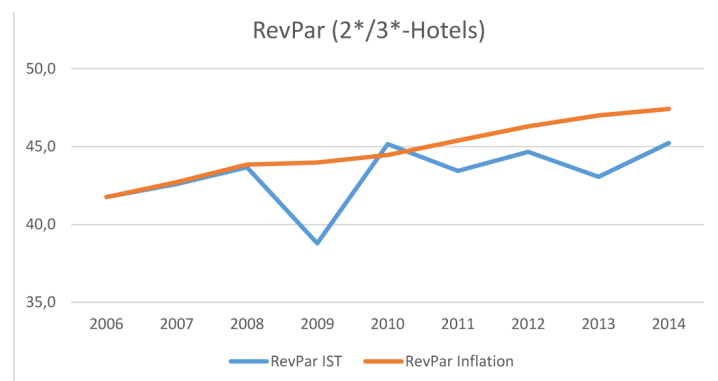
kungen weitergegeben, sondern von den Hoteliers für Investitionen in ihr Haus oder für die Mitarbeiter (Lohnerhöhungen, Neueinstellungen oder Qualifizierungsmaßnahmen) genutzt. Wie der DEHOGA-Bundesverband nach einer Umfrage zur Verwendung der gesparten Steuer feststellen konnte, sind deutschlandweit seit 2010 weit mehr als 2 Mrd. Euro von den Hoteliers investiert worden.

Was brachte die Steuerentlastung bei der Rate nun tatsächlich? Die Antwort: Viel weniger, als in-

Der analytische Zahlenblick

Die Tinte der Unterschriften unter dem Gesetzestext war noch nicht ganz trocken, da begannen die Finanzverantwortlichen in den Wirtschaftsunternehmen Verhandlungen mit den Business-Hotels, die Steuersenkung auf die – auch bereits verhandelten – Preise umzulegen. Mehr finanzielle Spielräume in schwierigen Zeiten? Wohl kaum. In der Freizeithotellerie zeigt sich ein etwas differenzierteres Bild: Hier wurde die Steuererleichterung zum Teil nicht nur an die Gäste in Form von Preissen-

Abb.8: ADR und RevPar 2- bis 3-Sterne-Hotels



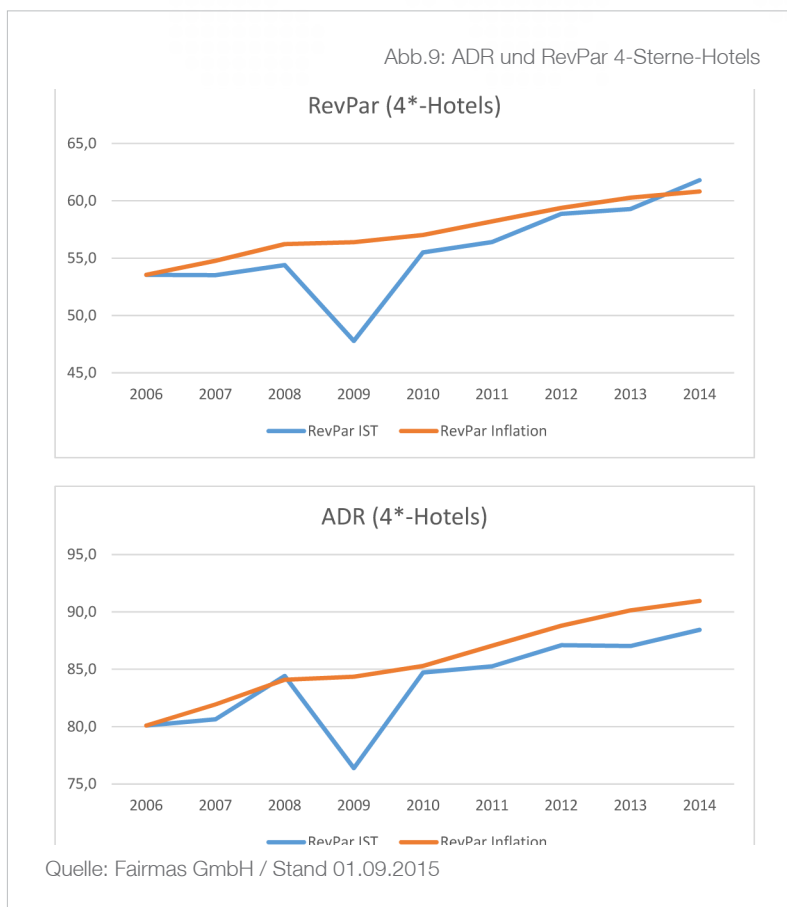
Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.09.2015

tuitiv von einer postulierten Wachstumsbeschleunigung vermutet. Im betrachteten Zeitraum zwischen 2006 und 2014 war RevPar-Wachstum vorwiegend auf eine erfreulich stark steigende

Um zu diesen Schlussfolgerungen zu kommen, hat Fairmas in diesem Zeitraum den tatsächlich erreichten RevPar (RevPar IST) – also die Zahlen, die das Unternehmen von den Häusern bekam – mit

dem RevPar Inflation verglichen.

Der RevPar Inflation ist der RevPar, wie er sich ausgehend vom Startjahr 2006 entwickelt haben müsste, wenn man nur die Inflationsrate hinzurechnet. Das ist gleichbedeutend mit einem Nullwachstum. Ebenso wurde der tatsächlich gemessene Netto-Zimmerpreis (Average Daily Rate) ADR IST dem fiktiven seit 2006 nur im Gleichtakt mit der Inflation gewachsenen Zimmerpreis ADR Inflation gegenübergestellt. Die Ergebnisse für alle Hotelkategorien im Durchschnitt sowie für die Kategorien 2- und 3-Sterne, 4 Sterne und 5 Sterne sind in den Grafiken dargestellt.

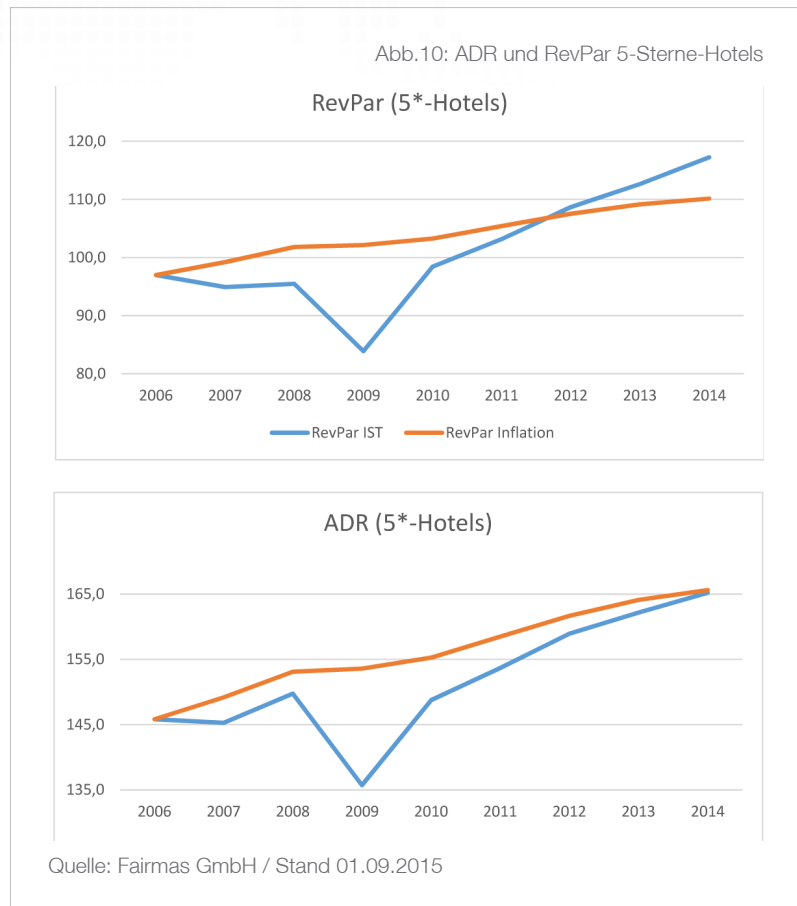


Nachfrage landauf landab zurückzuführen. Die Ratesteigerung blieb allerdings in allen Kategorien hinter der Inflation zurück. Lediglich die 5-Sterne-Hotels schafften ein RevPar-Wachstum, das größer ist als die Inflation. Doch bis 2014 lag die Rate immer noch hinter dem inflationsbereinigten Wert.

Die 2- und 3-Sterne-Hotels wiesen 2006 einen RevPar von 41,8 Euro aus. Berücksichtigt man die Inflation, sind diese 2014 genauso viel wert wie der RevPar Inflation von 47,4 Euro. Der RevPar IST liegt jedoch bei nur 45,2 Euro. Daraus folgt, dass der RevPar in dieser Kategorie real zurück-

ging, auch wenn er nominal über dem Wert von 2006 liegt. Die jährliche Steigerung allein durch die Inflation beträgt im Schnitt 1,6 Prozent. Die reale jährliche Steigerung beträgt in diesem Fall aber nur 1 Prozent. Nur wenn die durchschnittliche jährliche Steigerung des IST-Werts über den 1,6 Prozent Inflation liegt, hat auch ein reales Wachstum stattgefunden. Die Rate hat sich im Vergleich zum Startjahr kaum geändert. Gemildert werden die Auswirkungen der schwachen Preisentwicklung auf den RevPar nur durch die gestiegene Belegung, die im jährlichen Durchschnitt um 0,7 Prozent wuchs. Beim RevPar für alle untersuchten Hotels war erst ab 2013 reales Wachstum zu beobachten, dass also der RevPar IST über dem RevPar Inflation liegt. Im jährlichen Durchschnitt wuchs der RevPar um 2 Prozent. Gleichzeitig bewegte sich die Rate aber deutlich unter dem Wert, der auch nur für ein Nullwachstum nötig gewesen wäre. Im jährlichen Durchschnitt stieg die Rate nur um 1,2 Prozent. Das Wachstum entsteht hier also nur durch die deutliche Nachfragesteigerung von 0,8 Prozent im Jahresdurchschnitt. Die 5-Sterne-Hotels erreichten ein reales Wachstum beim RevPar bereits ab 2012.

Im Jahresdurchschnitt betrug das Plus 2,4 Prozent. Auch hier ist vor allem die Nachfrage gestiegen (0,8%). Der Blick auf die Grafik zeigt aber auch,



dass sich die Rate, die durchgehend unterhalb der inflationsbereinigten Zimmerrate lag, zumindest im vergangenen Jahr an den inflationsbereinigten Wert angeglichen hat. Bei den 4-Sterne-Häusern erreichte die Rate nach der Mehrwertsteuersenkung 2010 zwar fast wieder den inflationsbereinigten Vergleichswert ADR IST, fiel aber anschließend wieder dahinter zurück.

Und das Fazit:

Die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2010 war ein politisches Signal und glich Wettbewerbsnachteile der deutschen Hotellerie aus, denn in 21 EU-Ländern galten niedrigere Mehrwertsteuersätze. Das harte Urteil der Zahlen belegt allerdings, dass die 7 Prozent für die Hotellerie seit 2010 die Einbußen bei den Zimmerraten durch die Finanzkrise 2009 nicht auffingen. Also viel Lärm um nichts? Das ist zu eng gefasst, denn viele nutzten die Steuereinsparungen für An- und Umbaumaßnahmen, Renovierungen, Modernisierungen sowie Neuanschaffungen.

Zugleich ermutigt die Steuersatzänderung aus dem Winter 2009/10 an einer weiteren Dauerbaustelle der Branche zu arbeiten, um endlich die steuerliche Gleichbehandlung der Gastronomie – unabhängig vom Ort des Verzehrs und von der Art der Zubereitung – durchzusetzen. Denn unbestritten entstehen so Spielräume für Investitionen und Arbeitsplätze.

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.