

# Hotel-Report

Ausgabe Oktober 2015

  
SOLUTIONS DOT WG  
HOSPITALITY ADVISORY ALLIANCE

  
Fairmas

**Im Fokus** Ratenkorridore – die Preise sind nicht in Stein gemeißelt





## Inhaltsverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser,	3
September 2015 im Vergleich zum Vorjahr	4
Das Fairmas Trendbarometer	8
Im Fokus	16
Disclaimer	23

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Es war ein guter September in den meisten Destinationen. Berlin hat sogar bewiesen, dass der Wegfall einer großen Messe keine Katastrophe für die Hotellerie sein muss, wenn man alle Möglichkeiten zur Preissteigerung ausnutzt. Bei dieser Erkenntnis stellen wir uns die Frage, ob das über alle Kategorien hinweg gilt und wie sich die Preisspanne seit dem vergangenen Jahr nun wirklich entwickelt hat. Dazu haben wir uns gemeinsam mit der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung (AHGZ) noch einmal die Ratenkorridore aus dem Hotel-Report im Juni des vergangenen Jahres hervorzukramen und um die aktuellen Zahlen zu erweitern. Gab es tatsächlich Veränderungen, vielleicht sogar Verbesserungen? Dieser Frage gehen wir in unserer kurzen Analyse auf den Grund.

Außerdem beleuchten wir wie gewohnt die Performance des gerade abgelaufenen Monats und wagen einen Blick in die Zukunft. Das letzte Quartal 2015 ist angebrochen – was erwarten die Hoteliers in den großen Destinationen für den Rest des Jahres?

Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre.

Das Team des Hotel-Reports

Nadine Kilian & Gabriele Kiessling

## September 2015 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 01.10.2015

#### Berlin

**Occ: 90 %, ADR: 116 €, RevPar: 104 €**

Der September ist generell der beste Monat in Berlin. In diesem Jahr fehlte jedoch die Innotrans, die im Zweijahresrhythmus stattfindet und die regelmäßig sehr hohe Raten in die Stadt bringt. Ein Ratenrückgang war daher unvermeidbar. Doch der ursprünglich viel höher erwartete Einbruch ist nicht eingetreten. Die Messen IFA, HAI und CMS wie auch das Marathon Wochenende haben sich sehr gut entwickelt. Hinzu kam Businessgruppen- und Tagungsgeschäft. Und nicht zu verachten waren 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. Im September war also viel los in Berlin. Kein Wunder, dass trotz fehlender Innotrans die Belegung um mehr als 4 % gesteigert werden konnte. Die Rate ging zwar um 3 % zurück, der RevPar konnte dennoch um 1 % angehoben werden.

#### Dresden

**Occ: 79 %, ADR: 77 €, RevPar: 61 €**

Sehr unberechenbar schien der September in Dresden und die Prognosen waren entsprechend finster. Hinzu kommen extreme Rückgänge im Gruppengeschäft und viele Stornierungen. Doch in der Stadt war auch im September einiges los. Einige Kongresse und Tagungen hatte die Dresdner Hotellerie nicht so stark erwartet. So liefen beispielsweise der Medizinische Fachkongress, die Herbstkonferenz der Gesellschaft für Arbeitswissenschaft und auch die Interspeech sehr gut und brachten sowohl in der Belegung als auch in der Rate deutliche Anstiege. Ebenfalls nicht zu verachten sind die Auswirkungen des Dresdner Oktoberfests, wenn auch sonst der Städtetourismus besonders an den Wochenenden eher zurückhaltend ausfiel. Die Dresdner Hotellerie konnte sich über Anstiege in allen Kennzahlen freuen (Occ: +2 %, ADR: +2 %, RevPar: +4 %)

## Düsseldorf

**Occ: 75 %, ADR: 103€, RevPar: 77 €**

Die Prognosen für den September in Düsseldorf zeigten wenig Optimismus. Tatsächlich kam es viel besser als erwartet. Insgesamt konnte der RevPar um 0,7% gesteigert werden, bedingt durch die negative Entwicklung in der Belegung (Occ:- 3%) und einen Ratenanstieg um 3%. Die Expopharm und der FIP Kongress in der letzten Septemberwoche (Wanderkongress, der 2014 ausblieb) liefen am Ende doch viel besser als erwartet und die neu in Düsseldorf angesiedelte Euromold, die sonst in Frankfurt stattfand und ihre Primäre dieses Jahr in Düsseldorf feierte war ein Erfolg.

## Frankfurt

**Occ: 82 %, ADR: 135€, RevPar: 110 €**

Wachstum brachte der September in Frankfurt mit einem Anstieg von insgesamt 15% im RevPar, zurückzuführen auf die positive Entwicklung in der Rate (+11%). In diesem Jahr fand die IAA Pkw statt (im letzten Jahr die Automechanika), die 2 Wochen andauerte. Die Automechanika konnte zwar die höheren Raten erzielen, doch die IAA hatte einen starken Einfluss durch die Auf- und Abbautage sowie der längeren Messedauer. Die Messe wurde außerdem von Veranstaltungen wie bspw. Automobilvorstellungen begleitet. Im Vorjahresmonat war die letzte Septemberwoche aufgrund des Feiertages am 3. Oktober an einem Freitag keine

komplette Geschäftswoche. In diesem Jahr fiel der Feiertag auf einen Samstag, so dass unterhalb der Woche Corporate und Tagungsgeschäft stattfinden konnte. Auch wirkte sich die Verschiebung der Ferien nach vorne in diesem Jahr besonders positiv aus (eine Woche weniger im September in Bayern und Baden-Württemberg).

## Hamburg

**Occ: 85 %, ADR: 120€, RevPar: 103 €**

Der September zeigte in Hamburg eine insgesamt sehr schlechte Entwicklung (RevPar: -10%), vor allem bedingt durch die negative Rate (ADR:-9%). In diesem Jahr fehlte die hochpreisige SMM-Messe (2-Jahres-Rhythmus). Das war der Hauptgrund für den extremen Ratenverlust. Außerdem fand letztes Jahr die Messe „WindEnergy“ statt (2-Jahresturnus). Highlights in 2015 waren im September die Seatrade Messe und die Hamburg Cruise Days, die auch letztes Jahr stattfanden. Auch die Verschiebung des Alstervergnügens in den September konnte in diesem Jahr die beiden Messen nicht auffangen. Auch die beiden Kongresse DGU Kongress und die European PC Solar Energy Conference and Exhibition (Wanderkongress) sowie die Verschiebung des Alstervergnügens in den September konnten die beiden fehlenden Messen nicht auffangen.

## Köln/Bonn

**Occ: 77 %, ADR: 107 €, RevPar: 82 €**

Für den September waren die Aussichten in Köln/Bonn nicht gut und die tatsächlichen Zahlen bestätigten die negativen Erwartungen. Die Photokina-Messe findet nur alle zwei Jahre statt und fehlte in diesem Jahr. Das spürte man schon lange vorher ganz deutlich in der Vorbuchungssituation und in der Rate. Zusätzlich verschob sich die spoga+gafa etwas in den August. Auch das wirkte sich negativ auf die September-Durchschnittsrate aus. In den einigen Bundesländern waren im September auch noch Sommerferien. Kurzfristigen Pickup gab es zur Kind & Jugend Messe und zur dmexco, die in diesem Jahr ganz hervorragend lief und nach dem Überraschungserfolg im vergangenen Jahr die Erwartungen deutlich übertraf. Insgesamt jedoch gab es sehr wenig Corporate-Geschäft. Alles in Allem gab es in Köln/Bonn einen Rückgang in der Belegung um 4%. Die Rate nahm sogar um 7% ab. Das brachte einen RevPar-Rückgang um 11%.

## München

**Occ: 86 %, ADR: 188 €, RevPar: 162 €**

Der September war in München bisher deutlich weniger rosig aus als im vergangenen Jahr. In diesem Jahr fehlten zwei große Kongresse. Das frühe Ende des Ramadan führte im Juli dazu, dass die Gäste aus dem arabischen Raum früher anreisten, doch reisten sie nun eben auch früher ab. Die IBA-Messe, die nur alle drei Jahre stattfindet blieb bisher auch deutlich hinter den Erwartungen und den Kongressen im vergangenen Jahr zurück. Die Raten waren daher in beiden Fällen recht niedrig angesiedelt. Die Zwischenbilanz zum Oktoberfest war für die Veranstalter nicht nur aufgrund des durchwachsenen Wetters sehr ernüchternd. Das bekam auch die Hotellerie zu spüren. Anders als erwartet ging die Belegung zurück (-2%). Die Rate verschlechterte sich um knapp 1%. Das bedeutet für den September einen RevPar-Rückgang um 3%.

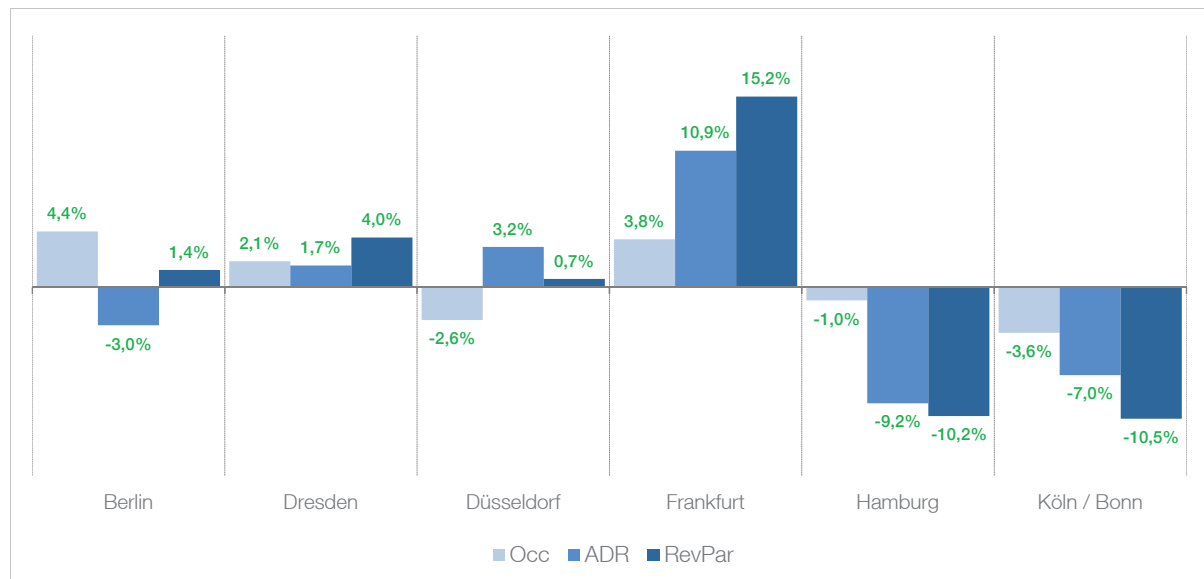
## Hotel Performance September 2015/2014\*

	Occupancy				Average Daily Rate in Euro				RevPar in Euro			
	2015	2014	Var.	Var. %	2015	2014	Var.	Var. %	2015	2014	Var.	Var. %
<b>Berlin</b>	89,6%	85,8%	3,8	4,4%	115,5	119,1	-3,6	-3,0%	103,6	102,2	1,4	1,4%
<b>Dresden</b>	79,0%	77,4%	1,6	2,1%	76,5	75,2	1,3	1,7%	60,5	58,2	2,3	4,0%
<b>Düsseldorf</b>	74,5%	76,5%	-2,0	-2,6%	102,9	99,7	3,2	3,2%	76,7	76,2	0,5	0,7%
<b>Frankfurt</b>	81,8%	78,8%	3,0	3,8%	134,7	121,5	13,2	10,9%	110,2	95,7	14,5	15,2%
<b>Hamburg</b>	85,4%	86,3%	-0,9	-1,0%	120,1	132,3	-12,2	-9,2%	102,5	114,2	-11,7	-10,2%
<b>Köln / Bonn</b>	77,1%	80,0%	-2,9	-3,6%	106,6	114,6	-8,0	-7,0%	82,2	91,8	-9,6	-10,5%
<b>München</b>	85,8%	87,7%	-1,9	-2,2%	188,2	189,0	-0,8	-0,4%	161,5	165,8	-4,3	-2,6%

\*Quelle: Fairmas GmbH / STR Global, basierend auf Daten von Teilnehmern mit täglicher Dateneingabe Stand 01.10.15

### Legende

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



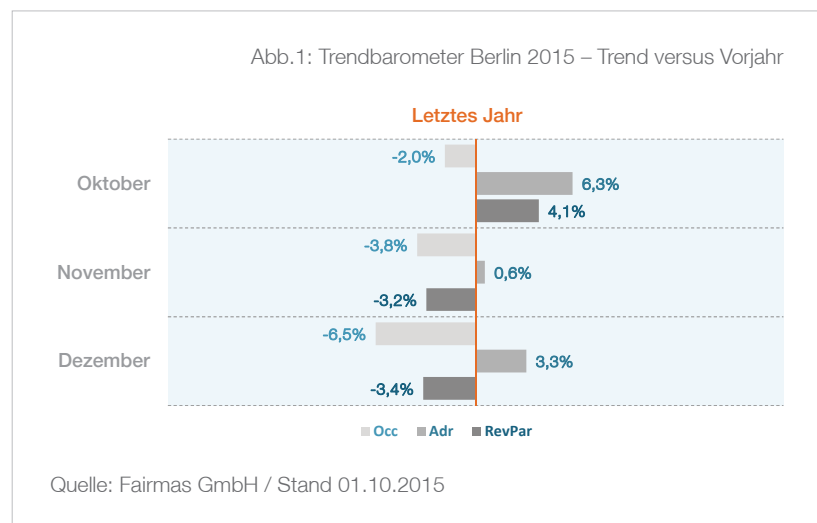
## Das Fairmas Trendbarometer

### Der Blick in die Zukunft im Einzelnen:

#### Berlin

Den guten September-Schwung scheint Berlin mit in den Oktober zu nehmen. Der 3. Oktober fällt in diesem Jahr auf einen Samstag, es gibt also kein verlängertes Wochenende, dennoch läuft das Wochenende sehr gut. 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. Das Festival of Lights fällt in diesem Jahr nicht in die Herbstferien, daher ist ein höherer Demand zu erwarten. Zudem findet dieses Jahr der ECNP Kongress statt, welcher eine gute Nachfrage bringt. Auch die fehlende Belegungsrate, die nur alle zwei Jahre stattfindet beeinflusst die Belegung negativ (Occ: - 2%; ADR: +6%; RevPar: +4%).

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



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 gerade im letzten Quartal noch sehr kurzfristig für Meetings und Conventions. Erwartet wird augenblicklich ein Belegungsrückgang um 4 %, die Rate soll um 0,6 % steigen (RevPar: - 3 %).

Auch der Dezember wird wenig zuversichtlich erwartet. Der Vorbuchungsstand ist derzeit noch deutlich unter dem im vergangenen Jahr. Silvester und die Adventswochenenden werden wieder sehr gut laufen, die Raten sind schon jetzt vielverspre-

Belegungsrückgang von 7 % erwartet, die Rate soll um 3 % steigen. Damit läge der RevPar um 3 % unter dem Vorjahreswert. Aber es ist noch viel Zeit bis dahin und es wird sich noch einiges tun. Berlin hat allen Grund positiv ins neue Jahr zu schauen. Die Nachfrage ist stark, die Preise steigen und der Erfolg gibt der Berliner Hotellerie Recht.

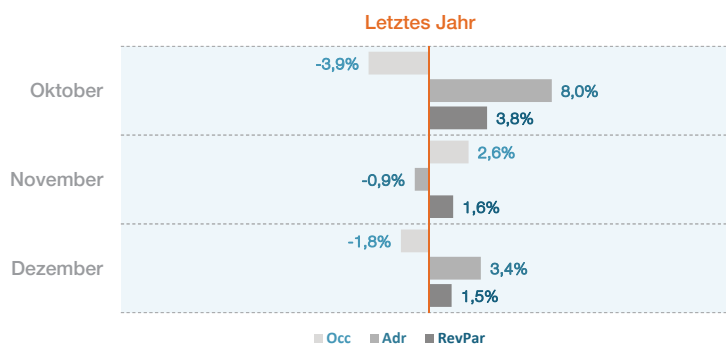
## Dresden

Auch in Dresden ist die Vorbuchungslage für den Oktober noch nicht ideal. Kein Brückenwochenende

wird in diesem Jahr mehr Touristen in die Stadt 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. Auch die DTG-

Jahrestagung und der Dresden-Marathon haben Potential die Performance positiv zu beeinflussen. Und das Dresdner Oktoberfest läuft zu Beginn des Monats auch noch. Für den Oktober erwarten die Dresdner Hoteliers zwar einen Belegungsrückgang um 4 %, die Durchschnittsrate soll jedoch um

Abb.2: Trendbarometer Dresden 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

chend. Wegen der günstigen Lage des Jahreswechsels wird wohl aufgrund der Brückentage viel gutes Geschäft mit in den Januar fließen. Einige MICE-Anfragen werden noch erwartet. Auch wenn die Aussichten derzeit noch schwierig erscheinen hat der Dezember viel Potential. Derzeit wird ein

8% steigen. Damit würde der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um knapp 4% zulegen.

Der November ist in Dresden traditionell eher ein schwacher Monat. Entsprechend vorsichtig sind die Hoteliers 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. In einem lokalen Angebot der 3- bis 5-Sterne-Häuser gemeinsam mit der Dresden Tourismus initiiert haben werden Übernachtungen im November zu einem besonders günstigen Preis beworben. Vorsichtig prognostiziert man in den Häusern der Stadt einen Belegungsanstieg von 3% und einen Ratenrückgang von 1%. Der RevPar wäre damit um etwa 2% höher als im Vorjahr.

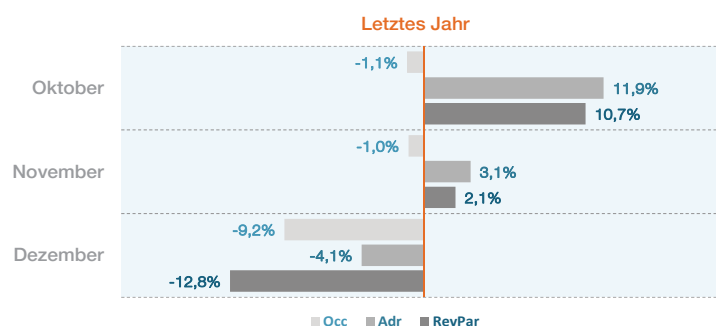
Positiv erwartet man auch den Dezember. Die Adventswochenenden laufen traditionell gut, nicht nur wegen des Strie-

zelmarktes. Auch für Silvester erwarten die Hotels vor Ort viel Pickup zu guten Raten. In diesem Jahr ist Silvester sehr arbeitnehmerfreundlich gelegen und viel Jahreswechselgeschäft wird auch in den Januar mitgenommen werden können. Vorsichtig prognostizieren die Dresdner Häuser einen Belegungsrückgang um knapp 2%. Die Rate soll jedoch um mehr als 3% steigen, was einen RevPar-Anstieg um knapp 2% zur Folge hätte.

## Düsseldorf

Starkes Wachstum verspricht der Oktober in Düsseldorf mit einem Wachstum von 12% in der Gesamtperformance. 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 Expopharm fällt noch mit 2 Tagen in den Oktober. Darüber findet die RehaCare Messe (3 Tage) nach 3 Jahren auch wieder im Oktober statt

Abb.3: Trendbarometer Düsseldorf 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

und nicht – wie in den Vorjahren – im September. Von allen genannten Messen, insbesondere von der A+A, erhoffen sich die Hoteliers ein hohes Rateniveau.

Der November steht weiterhin auf Wachstumskurs, wenn auch mit Einbußen in der Belegung. Ursächlich hierfür ist der hohe Anstieg in der Rate (ADR: +3%). 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.

Der Dezember zeigt in diesem Jahr eine extrem schlechte Prognose in allen 3 Kennzahlen (Occ: -9%, ADR: -4%, RevPar: -13%).

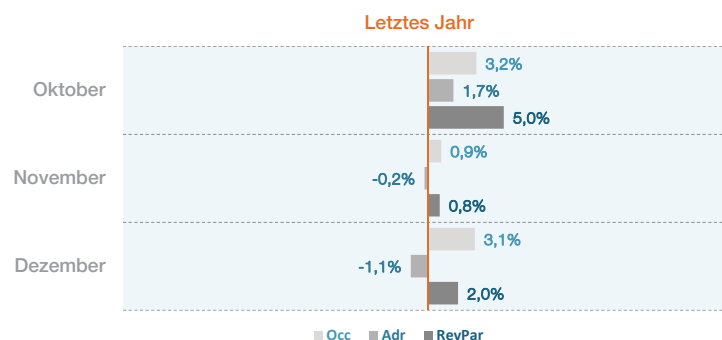
Einige Hoteliers erwarten dennoch eine positivere Entwicklung in den kommenden Monaten aufgrund einer guten Vorbuchungslage im Segment MICE. Auch die Wochenenden sind aufgrund der Weihnachtsmärkte in Düsseldorf bereits gut gebucht. Es ist zu erwarten, dass sich innerhalb der nächs-

ten Wochen das Gesamtergebnis sicherlich noch nach oben korrigieren wird.

## Frankfurt

Der Oktober verzeichnet in Frankfurt Wachstum in allen 3 Kennzahlen (Occ: +3,2%, ADR: +1,7%, RevPar: +5,0%). In diesem Jahr gibt es laut Aussagen der Hoteliers 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

Abb.4: Trendbarometer Frankfurt 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

Wochen Herbstferien lediglich nur eine Geschäfts-  
woche dagegen.

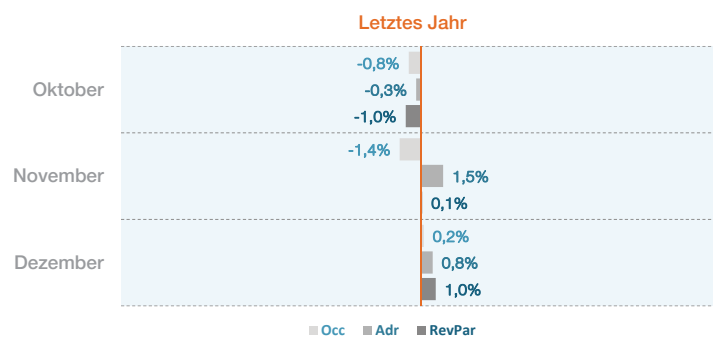
Im November stehen die Pro-  
gnosen weiterhin auf Wach-  
stumskurs mit einem RevPar-  
Plus von 1%. Hier bleibt zwar  
noch abzuwarten, wie sich der  
Monat letztlich entwickeln wird,  
bislang ist dennoch bereits eine  
verstärkte Nachfrage im Ban-  
kett- Bereich zu erwarten. In  
diesem Jahr wird durch die erst-  
malig stattfindende formnext,  
eine eigene Messe für Werk-  
zeug- und Formenbau, eröffnet

(17. 20.11.2015). Auch der Feiertag „Allerheiligen“  
fällt in diesem Jahr in Baden-Württemberg und  
Nordrhein-Westphalen auf einen Sonntag (01.11.),  
so dass die Geschäftswoche aus diesen beiden  
Bundesländern nicht zerstört wird, was im letzten  
Jahr nicht der Fall war und laut Aussagen einiger  
Hoteliere deutlich zu spüren war. Grundsätzlich ist  
der Monat November von großen Tagungs- und  
Corporate Anfragen geprägt.

Auch der Dezember zeigt eine insgesamt positive  
Prognose mit einem RevPar-Zuwachs von 2%. In  
diesem Jahr fällt Weihnachten auf einen Donners-  
tag. Hoteliere erwarten ein stark frequentiertes 4.

Adventswochenendes (Weihnachtsmarktgeschäft),  
beeinflusst durch eine erhöhte Nachfrage im Grup-  
pen-Segment, was den Zuwachs in der Belegung

Abb.5: Trendbarometer Hamburg 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

von über 3% erklärt. Außerdem ist der Dezember  
bereits von einer guten Nachfrage im Tagungs-  
und Banquett-Bereich geprägt. Sicherlich gilt es  
hier noch abzuwarten, ob dies auch so bleibt und  
nicht storniert wird, aber der Trend ist bislang po-  
sitiv.

## Hamburg

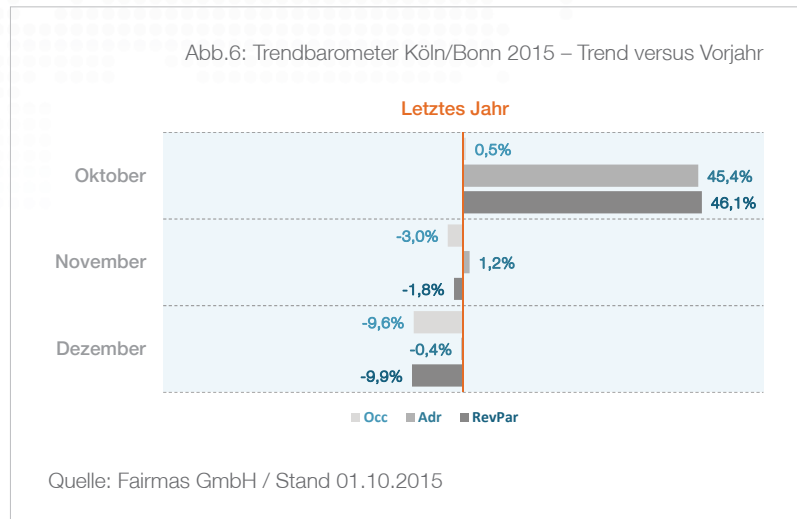
Der Oktober zeigt bislang in Hamburg einen Rev-  
Par-Rückgang von 1%. Der Oktober ist vor allem  
durch touristisches Geschäft geprägt. Der Rück-  
gang in der Rate ist auf die Ferienlage im Monat  
Oktober zurück zu führen. Letztes Jahr gab es  
immerhin noch eine volle Geschäftswoche in der

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 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).

Die Prognose im November verspricht wiederum etwas Hoffnung mit einer leichten RevPar-Steigerung von 0,1%, bedingt durch das Wachstum 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. Der Dezember zeigt sich weiterhin freundlich in allen 3 Kennzahlen (Occ: +0,2%, ADR: +0,8%, RevPar: +1,0%). Es wird auch hier, wie in vielen anderen Städten, mit einem verstärkten MICE- und Leisure Geschäft gerechnet.

In diesem Jahr fällt der 24. Dezember auf einen Donnerstag (letztes Jahr an einem Mittwoch), wo-

durch ein zusätzlicher Geschäftstag entsteht, welcher sich positiv auf die Rate auswirkt.



## Köln/Bonn

Der Oktober dagegen wird ein hervorragender Monat infür die Hotellerie in Köln/Bonn. 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 Aquana-le/FSB in Köln statt, das sich zum Ende des Monats wegen der guten Nachfrage zu immer besseren Raten verkauft. Der Köln Marathon und die beiden U2 Konzerte tun ihr übriges um dem Kölner Hotelmarkt eine hervorragende Performance zu bescheren. Die Hoteliers vor Ort gehen von einer Belegungssteigerung um 0,5% aus. Die Rate soll

allerdings um sehr stolze 45 % ansteigen. Damit würde der RevPar um beachtliche 46% zulegen.

Lange Zeit war der November positiv prognostiziert. 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. Doch ansonsten ist die allgemeine Nachfrage im Business- und Leisure-Segment aktuell noch sehr verhalten. Dadurch haben sich die Erwartungen etwas nach unten korrigiert. Das erste Weihnachtsmarktwochenende wird dennoch 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 3%. Die Rate jedoch soll um mehr als 1% ansteigen, der RevPar wird dadurch um 2% rückläufig erwartet.

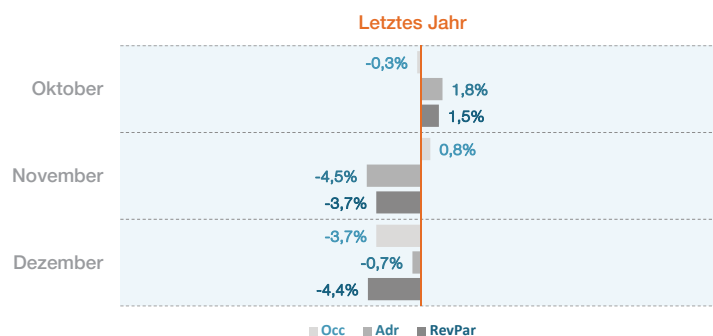
Schwierig zu prognostizieren ist auch der Dezember. Das Adventsgeschäft mit den Weihnachtsmarktwochenenden ist in jedem Jahr sehr wetterabhängig und entsprechend kurzfristig. Silvester ist jedoch traditionell stark und mit der Lage der Feiertage in diesem/nächsten Jahr extrem arbeitnehmerfreundlich.

Äußerst vorsichtig prognostizieren die Hoteliers vor Ort einen Belegungsrückgang um knapp 10% und einen leichten Ratenrückgang um 0,4%. Der RevPar bliebe damit um fast 10% hinter dem Vorjahreswert zurück. Aber das letzte Wort ist hier noch lange nicht gesprochen.

## München

Die Aussichten für den Oktober sind gut. 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 Wochen-

Abb.7: Trendbarometer München 2015 – Trend versus Vorjahr



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

ende oder günstige Champions League Spieltage des FC Bayern könnten zusätzlich noch ein Belegungsplus bringen. Derzeit geht die Münchner Hotellerie jedoch von einem Belegungsrückgang um 0,3 % aus. Die Rate jedoch soll um 2 % ansteigen (RevPar: +2 %).

Der November wird hingegen wieder mit deutlichen Rückgängen erwartet. In der ersten Novemberwoche finden noch 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 und die Nachfrage ist geringer. Aktuell gehen die Hoteliers von einem minimalen Belegungsanstieg um 0,8 % aus. Die Rate jedoch soll um knapp 5 % zurückgehen. Der RevPar würde somit im Vorjahresvergleich um 4 % abnehmen.

Auch der Dezember wird in München rückläufig erwartet. Wegen der Feiertagslage stehen nur zwei-einhalb Businesswochen zur Verfügung. Auch die Gruppenbuchungslage bleibt bisher deutlich hinter dem Vorjahr zurück. In der Adventszeit laufen die Wochenenden aber traditionell gut und Einzelreservierungen kommen viel kurzfristiger, daher gehen die Hoteliers noch von einer Besserung der Lage in den kommenden Wochen aus. Schließlich liegt Silvester in diesem Jahr extrem arbeitnehmerfreundlich. Derzeit erwarten die Häuser der Stadt jedoch noch einen Belegungsrückgang um knapp 4 %. Die Rate soll um 0,7 % zurückgehen. Der RevPar läge damit um mehr als 4 % unter dem Wert im vergangenen Jahr. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Monat in den nächsten Wochen entwickeln wird.

## Im Fokus

### Ratenkorridore – die Preise sind nicht in Stein gemeißelt

Für die Juni-Ausgabe des vergangenen Jahres haben wir uns dem Thema Ratenkorridore gewidmet. Nun haben wir bereits drei Quartale des „neuen“ Jahres hinter uns. Grund genug, noch einmal einen kritischen Blick auf die Entwicklungen zu werfen. Gemeinsam mit der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung haben wir uns erneut die Ratenkorridore für Berlin, Düsseldorf und München angesehen.

Mit der Positionierung eines Hotels in einer bestimmten Kategorie gehen typischerweise auch unterschiedliche Kostenniveaus einher. So schlagen sich mehr Sterne bei der DEHOGA-Klassifizierung oft in einem höheren Mitarbeiterbestand pro Gast nieder. Gerade in der Luxushotellerie mit 5 Sternen sind die Serviceerwartungen der Gäste oft sehr hoch, der Personalaufwand entsprechend ebenfalls.

Gelingt es den Hoteliers höherer Kategorien, sich von den niedriger klassifizierten Mitbewerbern ausreichend abzugrenzen und für ihr Produkt auch höhere Zimmerpreise durchzusetzen als die Konkurrenz? Dieser Frage sind wir exklusiv für die AHGZ nachgegangen. Dabei wurden die Hotels von der Mittelklasse aufwärts unter die Lupe genommen. In jeder der drei Städte wurden einmal der Ratenkorridor der 3-Sterne-Hotellerie mit dem der 4-Sterne-Hotellerie verglichen und das Ergebnis in einer Grafik dargestellt. Ebenso wurden Ratenkorridore für die 5-Sterne-Hotellerie in den jeweiligen Städten erhoben und in Grafiken der Spannbreite der Preise in der 4-Sterne-Hotellerie gegenübergestellt. Die Vergleich zwischen den Raten der

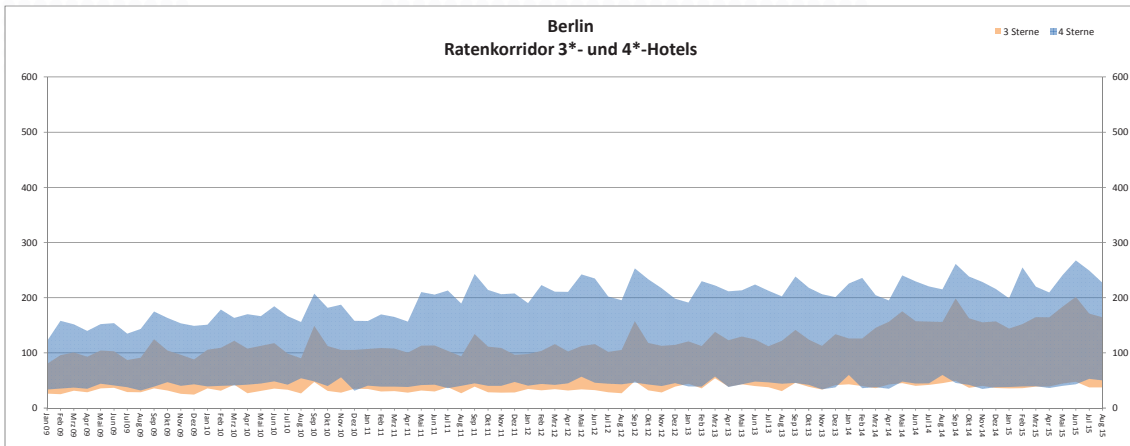
4-Sterne- und der 5-Sterne-Hotellerie für Berlin, Düsseldorf und München sind in den Grafiken dargestellt. Untersucht wurde in allen drei Städten der Zeitraum zwischen Januar 2009 und August 2015.

Die Grafiken zeigen die Überschneidungen beziehungsweise Abgrenzungen zwischen den einzelnen Kategorien und die Bedeutung von Events. So lassen sich die Preisausschläge in der Hotellerie zu Messeterminen in Düsseldorf, zum Oktoberfest in München oder beim Champions-League-Finale in Berlin deutlich ablesen.

Eine klare Abgrenzung zwischen der 3-Sterne-Kategorie und der 4-Sterne-Kategorie in Berlin gab



Abb.8: Ratenkorridore 3\*- und 4\*-Hotels

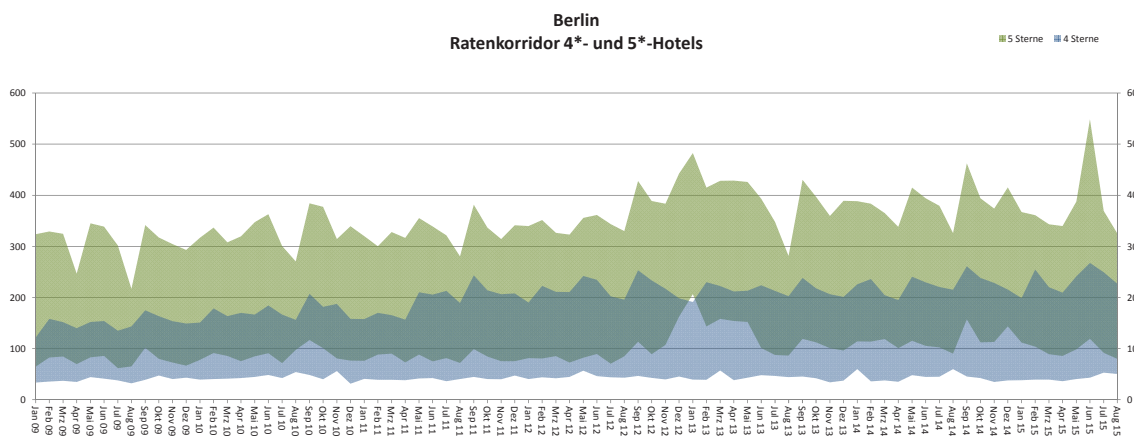


Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

es scheinbar nie. Im Gegenteil, die 3-Sterne-Raten bewegen sich bis heute fast ausschließlich im unteren Bereich der 4-Sterne-Raten. Dabei haben vor allem die 3-Sterne-Häuser ihre Preise in den vergangenen Jahren angehoben. Besonders in

den vergangenen Monaten gingen die Raten hier deutlich nach oben. Abgrenzen konnte sich die Mittelklasse jedoch nicht. Der Wettbewerb in der 4-Sterne-Hotellerie der Hauptstadt ist offenbar so groß und wird derart stark über den Preis ausgetra-

Abb.9: Ratenkorridore 4\*- und 5\*-Hotels



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

gen, dass diese Häuser mit ihren Einstiegspreisen nicht etwa im oberen Bereich des 3-Sterne-Ratenkorridors beginnen, sondern die 3-Sterne-Häuser nahezu bei deren Einstiegspreisen angreifen. Dieser Trend hat sich fortgesetzt und es scheint keine Besserung in Sicht, auch wenn die 4-Sterne-Häuser ebenfalls ihren Korridor nach oben erweitert haben.

Ein 3-Sterne-Hotelier in Berlin befindet sich beim Zimmerpreis also im direkten Vergleich mit 4-Sterne-Häusern und muss seinen Gästen gute Argumente liefern, wenn sie trotzdem bei ihm buchen sollen, obwohl sie zum gleichen Preis auch eine Kategorie höher buchen können. Er muss also versuchen, mit anderen Aspekten als den bei der Klassifizierung abgeprüften Standards zu punk-

ten. Aber auch die 4-Sterne-Hotels in der Hauptstadt können mit dem Preisbild kaum glücklich sein. Sie mögen mit den vergleichsweise niedrigen Einstiegspreisen ihre Auslastung erhöhen und der 3-Sterne-Kategorie Gäste abwerben. Aber einer klaren Positionierung des eigenen Hauses und damit der langfristigen Erzielung höherer Raten steht ein solches Geschäftsgebaren doch eher im Weg.

Deutlich geringer sind die Überschneidungen der Zimmerpreise zwischen 3-Sterne- und 4-Sterne-Hotels in Düsseldorf. Zahlreiche Spitzen verdeutlichen hier die extreme Abhängigkeit der Rheinmetropole vom Messekalender. Und gerade zu den Zeiten, in denen die 4-Sterne-Häuser Spitzenpreise erzielen, können die 3-Sterne-Hotels oft nicht mithalten.

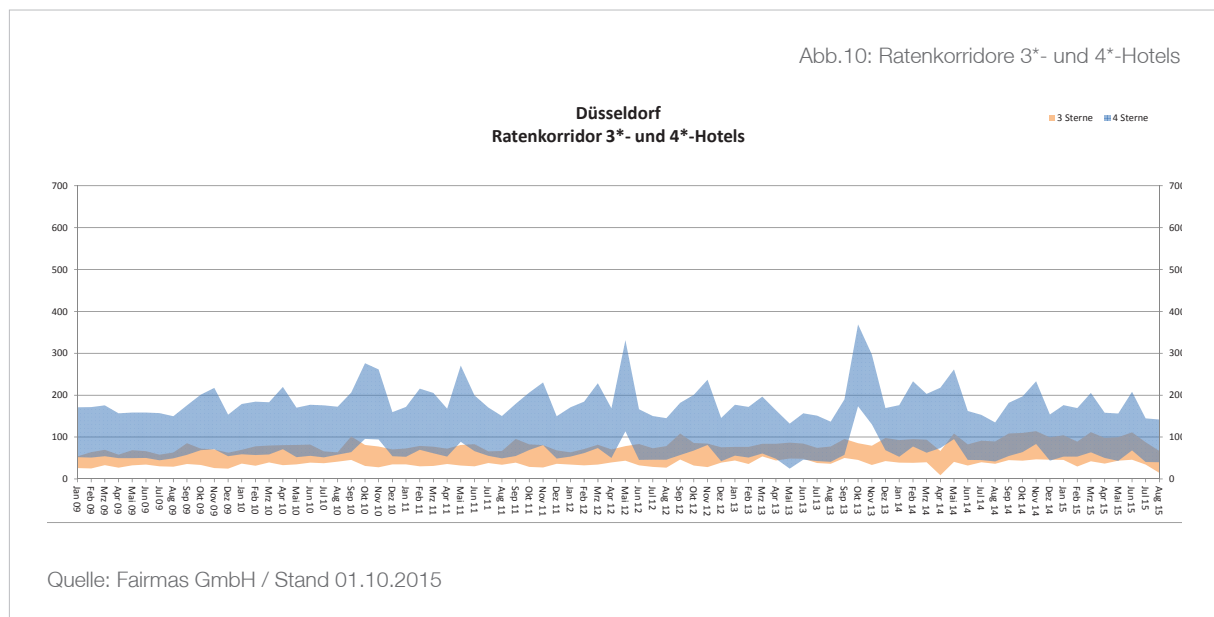
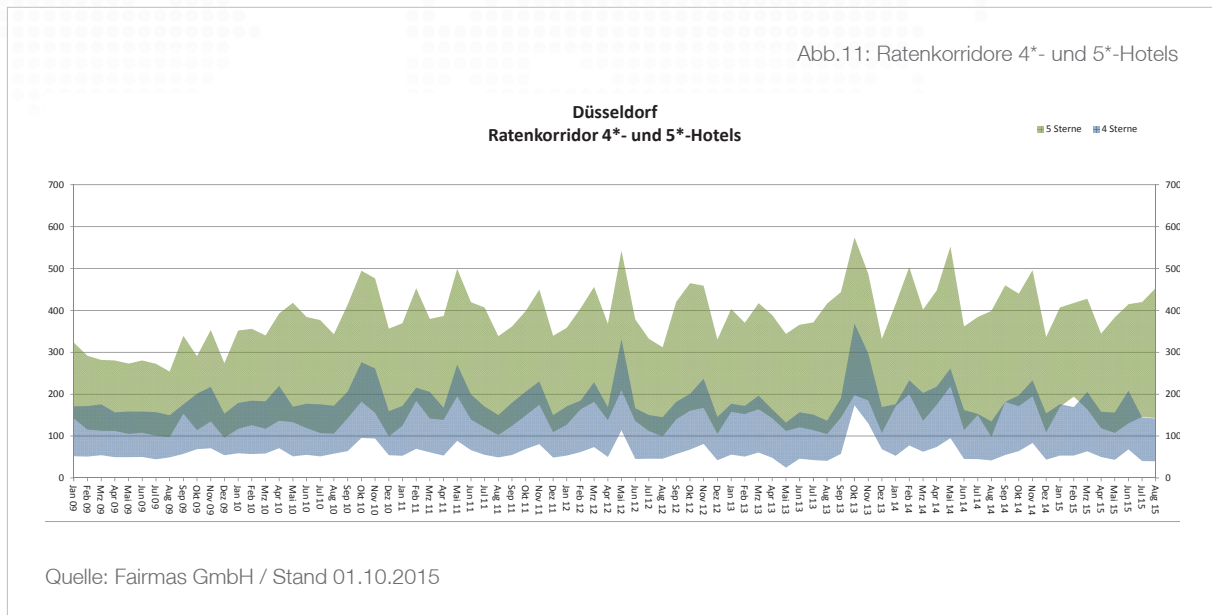


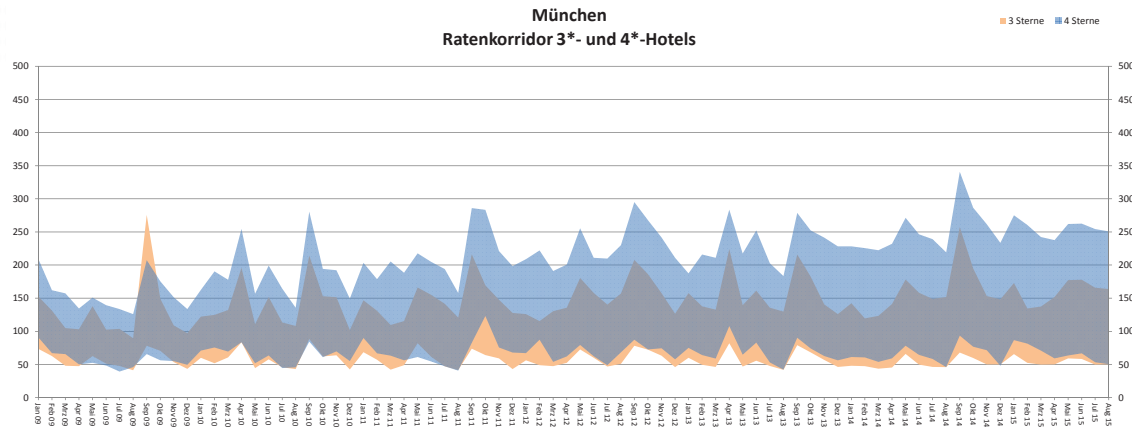
Abb.11: Ratenkorridore 4\*- und 5\*-Hotels



Große Leitmessen, wie die drupa (alle 4 Jahre) oder die Kunststoffmesse (alle 3 Jahre) treiben die Raten der 4-Sterne-Häuser sogar über die Spitzen der 5-Sterne-Hotels hinaus. Doch ebenso lässt sich das relativ schwache Messejahr 2015 in den Abbildungen ablesen, das scheinbar dafür sorgt, dass im 3- und 4-Sterne-Bereich Preise von 2009 und darunter aufgerufen werden. Auch in Düsseldorf überschneiden sich die Raten der 4- und 5-Sterne-Häuser deutlich. Und auch hier lässt sich wie in Berlin beobachten, dass die Raten der 4-Sterne-Häuser auch schon mal deutlich unter 50 Euro liegen. Und stärker als noch vor einem Jahr drängt sich die Frage auf, ob derart niedrige Raten wirklich nötig sind, nur um die Belegung zu steigern.

Dagegen wird in München, ähnlich wie in Berlin, der Ratenkorridor der 3-Sterne-Hotels fast vollständig auch von der 4-Sterne-Hotellerie abgedeckt. Dabei zeichnet sich aber ab, dass die Münchner 3-Sterne-Häuser durchaus ebenso die Preise anziehen, wenn die 4-Sterne-Hotels Höchstpreise aufrufen. Auch hier gibt es bei den 3- und 4-Sterne-Hotels keine deutliche Abgrenzung im unteren Raten-Bereich. Allerdings lässt sich das Luxussegment in München nicht von der niedrigeren Kategorie den Rang ablaufen und zieht mit sehr hohen Raten den Markt kontinuierlich stark nach oben. In München lässt sich auch der Einfluss von Events und Messen auf die Ratengestaltung gut beobachten. Regelmäßig zum Oktoberfest zeichnen sich, besonders im 5-Sterne-Bereich deutliche Spitzen ab. Auch große Leitmessen, wie die Bauma, die alle 3 Jahre im April stattfindet treiben die Raten

Abb.12: Ratenkorridore 3\*- und 4\*-Hotels

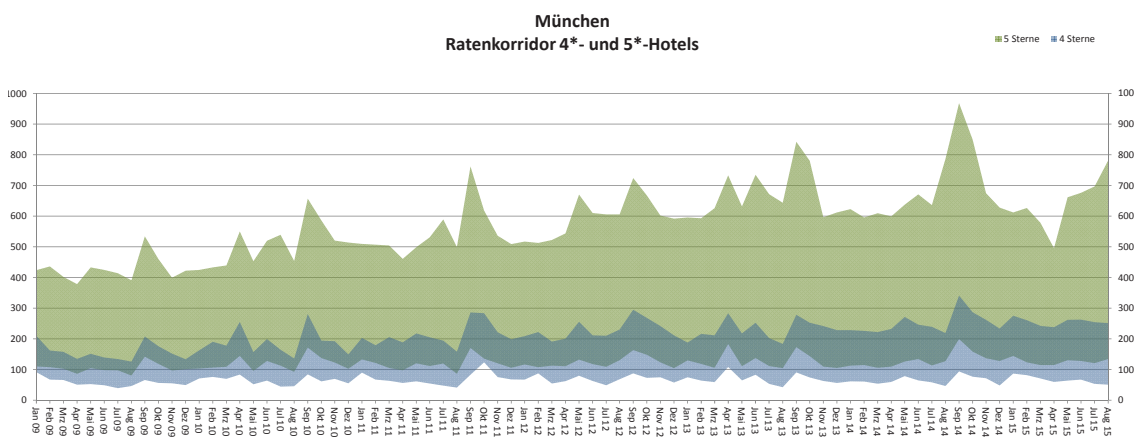


Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

regelmäßig in Spitzenwerte. Zwar bleibt die Stadt an der Isar weiterhin die teuerste Metropole und konnte im gehobenen Segment auch 2015 gute Ratenzuwächse verzeichnen, doch noch stärker als in Berlin schwimmen hier weiterhin die Korridore der einzelnen Kategorien.

Eine sehr große Preisspanne weist die Berliner 5-Sterne-Hotellerie auf. Zwar gibt es einen großen Überschneidungsbereich mit der 4-Sterne-Hotellerie, aber die Häuser der Luxusklasse rufen auch Zimmerpreise auf, die weit über die Spitzenraten der 4-Sterne-Häuser liegen. Die Konkurrenz im

Abb.13: Ratenkorridore 4\*- und 5\*-Hotels



Quelle: Fairmas GmbH / Stand 01.10.2015

5-Sterne-Bereich ist groß – zahlreiche Neueröffnungen internationaler Ketten und privater Investoren haben in den letzten Jahren die touristisch extrem angesagte Hauptstadt belebt. Doch nach wie vor gibt es auch im 5-Sterne-Bereich Raten von deutlich unter 100 Euro.

Die Preisproblematik besteht also weiterhin. Schließlich wirken sich extrem niedrige Preise negativ auf die Qualität und letztendlich auch auf die Glaubwürdigkeit und Wirtschaftlichkeit aus. Preisdumping kann also keineswegs die Lösung sein. Vielmehr muss ein Weg gefunden werden, sich aus der Zwickmühle zu befreien. Hier ist allen voran das Luxussegment gefragt, sich nicht am Preisdumping zu beteiligen, sondern hinter ihrem Produkt und ihrer Qualität zu stehen. Für eine langfristig positive Ratenentwicklung ist es notwendig, sich von den niedrigeren Kategorien abzugrenzen.

Mit einer Korrektur der Ratenstruktur nach oben könnte der gesamte Markt nachgezogen und eine Grundlage für eine insgesamt positive Ratenentwicklung geschaffen werden. München geht hier mit gutem Beispiel voran.

Stetig steigende Bettenzahlen führen vielerorts zu einem harten Verdrängungswettbewerb. Budget-Häuser schießen wie Pilze aus dem Boden und auch Ferienwohnungsanbieter greifen seit einigen Jahren den Häusern der höheren Kategorien immer mehr Gäste ab. Online-Plattformen machen den Hotels das Leben zusätzlich schwer. Preisdumping ist jedoch keine Lösung im Wettbewerb zu bestehen. Das mögen große Ketten durchhalten, die durch andere Standorte querfinanziert werden können, kleinere Unternehmen treibt das aber schnell in den Ruin. Die Drei-Sterne-Häuser in Berlin haben schon einen guten Anfang gemacht.

*Marina Behre / Nadine Kilian*

*In Kooperation mit der AHGZ*



## 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.