Die Raten sinken, die Ausgaben steigen

Hotelmarkt Deutschland Im 10-Jahres-Rückblick sind die Netto-Zimmerpreise inflationsbereinigt gesunken. Die Mehrwertsteuersenkung kann den Abwärtstrend nur bremsen. Erster Teil.

Foto: iStockphoto / Thinkstock / Colourbox / Montage AHGZ

Unter Druck: Hoteliers kämpfen um jeden Euro

WUPPERTAL. Alles wird teurer – nur Deutschlands Hotelzimmer nicht. Im Gegenteil: Aktuelle Zahlen belegen, dass die durchschnittlichen Netto-Zimmerpreise in den vergangenen zehn Jahren inflationsbereinigt sogar gesunken sind, während die Betriebskosten kräftig stiegen.

Investoren und Pächter haben dadurch mit einer schwierigen Marktsituation zu kämpfen. Ohne die viel diskutierte Senkung der Mehrwertsteuer 2010 hätte die Tendenz noch viel negativer ausgesehen. Ihre Rücknahme wäre folglich für viele Hotelbetriebe ein wirtschaftliches Desaster. Und: Berlin heißt der große Verlierer unter den sechs wichtigsten deutschen Hotelstandorten. Unberührt davon boomt die Economyhotellerie.

Raten hinken hinterher

Der als allgemeiner Maßstab anerkannte Verbraucherpreisindex Deutschland ist zwischen 2001 und 2011 um rund 17 Prozent angestiegen (siehe Tabelle). Sein Warenkorb bildet alle Kosten ab, die für die Konsumwelt in der Bundesrepublik relevant sind. Preistreiber waren dabei vor allem Strom, der in den vergangenen zehn Jahren 66 Prozent teurer wurde, sowie Heizöl und Kraftstoffe (+85 %). Die Preissteigerungen in allen Bereichen treffen natürlich auch die Hotellerie, deren eigene Entwicklung ganz anders aussieht: Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis (ohne Mehrwertsteuer und Frühstück) lag 2011 nach einer Auswertung der Zahlen des Deutschen Hotelverbandes IHA bei 92 Euro. 2001 betrug dieser Wert 83 Euro. Das bedeutet ein Preis-Plus von nur knapp 11 Prozent, das damit um 6 Prozent hinter der Entwicklung des allgemeinen Indexes zurückbleibt.

Der Hotelmarkt bewegt sich damit etwa auf dem Niveau von Netto-Kaltmieten und Wohnungsnebenkosten (ohne Energie), die seit 2001 um 12,3 Prozent gestiegen sind. Im Durchschnitt bewegte sich der Verbraucherpreisindex in Deutschland zwischen 2001 und 2011 jährlich um 1,65 Prozent nach oben, während der Netto-Zimmerpreis nur durchschnittlich 1,22 Prozent schaffte.

Bereinigt man den Netto-Zimmerpreis nun noch um die Inflation, fällt die Bilanz noch ernüchternder aus: Demnach würde er 2011 – auf Preisbasis von 2001 betrachtet – nur noch 78,50 Euro betragen. Unter dieser Prämisse betrachtet ist der Netto-Zimmerpreis deutscher Hotels 2011 im Vergleich zu 2001 sogar um 5,4 Prozent gesunken – und das trotz der seit Anfang 2010 reduzierten Mehrwertsteuer auf Hotelübernachtungen.

Sprung dank 7 Prozent

Das Prekäre daran: Bei Pachtbetrieben findet eine regelmäßige Anpassung der Pacht in Anlehnung an die Verbraucherpreisindex-Steigerung statt. Während also auf der Ausgabenseite Preissteigerungen für einen Hotelbetrieb in allen Bereichen voll zum Tragen kommen – neben der Pacht betrifft dies ja auch alle anderen Ausgaben wie Verbrauchsgüter, Löhne und Energiekosten –, konnte der preisbereinigte Netto-Zimmerpreis nicht gesteigert werden oder ist sogar rückläufig.

Welch' großen Einfluss die Senkung der Mehrwertsteuer für Hotelübernachtungen von 19 Prozent auf 7 Prozent auf die Entwicklung der Netto-Zimmerpreise hatte, zeigen sowohl der direkte Vergleich der Jahre 2009 und 2010 als auch ein Blick auf die Zeit davor. In den zehn Jahren vor der Mehrwertsteuersenkung – also zwischen 1999 und 2009 – konnte der Netto-Zimmerpreis lediglich um durchschnittlich 0,4 Prozent jährlich gesteigert werden, während er zwischen 2001 und 2011 wie oben dargestellt 1,22 Prozent jährlich zulegte.

Anzeige

Stauder.
Die kleine Persönlichkeit, im
Hotel Nassauer Hof.
65183 Wiesbaden, Kaiser-Friedrich-Platz 3, Tel.: 0611/133-0

In absoluten Zahlen ist sogar ein Null-Wachstum zu verzeichnen: Der Netto-Zimmerpreis deutscher Hotels bewegte sich – nach einem zwischenzeitlichen Anstieg bis auf 86 Euro im Jahr 2008 – 2009 mit 80 Euro wieder auf dem Niveau von 1999. Was dabei allerdings zu berücksichtigen ist: Das Jahr 2009 war für die Hotelbranche in Deutschland allgemein ein Krisenjahr mit entsprechend schlechten Kennzahlen. Vor diesem Hintergrund muss man auch den Vergleich zwischen 2009 und 2010 mit dem sprunghaften Anstieg des Netto-Zimmerpreises um fast 14 Prozent auf 91 Euro bewerten. Auf diesem Niveau hat er sich 2011 stabilisiert. Der massive Effekt der Mehrwertsteuer-Reduzierung in Kombination mit einer generellen Erholung der Hotelbranche geht aus diesen Zahlen klar hervor.

In den sechs wichtigsten deutschen Hotelstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München schlug sich die Mehrwertsteuersenkung zwar deutlich positiv nieder: Die Zimmerpreise stiegen 2010 – nach deutlichem Rückgang im Krisenjahr 2009 – im Mittel um fast 11 Prozent. Die Zimmerpreise der Top 6 sind in den zehn Jahren zwischen 2001 und 2011 im Durchschnitt um jährlich 0,6 Prozent gestiegen und bleiben damit hinter dem Wert für ganz Deutschland (+1,2 %) und dem Verbraucherpreisindex (+1,65 %) zurück.

Bei der Entwicklung der Zimmerpreise sind die als Top-Standorte geltenden Großstädte also keineswegs vorn dabei.

Der zweite Teil des Beitrags, der die einzelnen Standorte näher beleuchtet, erscheint in der nächsten Ausgabe der AHGZ.

ZIMMERPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Parameter	Deutschland
Netto-Zimmerpreis (ARR) 2011	92,00 €
Netto-Zimmerpreis (ARR) 2001	83,00 €
Steigerung ARR 2011 im Vergleich zu 2001	+ 10,8 %
Steigerung Verbraucherpreisindex 2011 im Vergleich zu 2001	+ 17,2 %
ARR 2011 auf Preisbasis 2001 inflationsbereinigt	78,50 €
Vergleich ARR 2011 im Vergleich zu 2001 inflationsbereinigt	-5,4 %
ARR 2010 im Vergleich zu 2009	+ 13,8 %
ARR Ø jährliche Steigerung 1999 bis 2009	0,46 %
ARR Ø jährliche Steigerung 2001 bis 2011	1,22 %

Quelle: IHA Hotelmarkt Deutschland / Schollen, Grafik: AHGZ

Christian Schollen ist geschäftsführender Gesellschafter der Schollen Hotelentwicklung GmbH in Wuppertal

Deutsche sparen nicht an Reisen

Commerzbank-Studie Gäste aus dem In- und Ausland zieht es nach Deutschland / Einnahmen sollen auch 2013 weiter steigen

STUTTGART. Ja, die Rahmenbegingungen scheinen nicht optimal zu sein: Euro-Krise, ungelöste politische Konflikte im Nahen und Mittleren Osten, Schulden- und Haushaltsdesaster in Amerika. Dennoch lassen sich Privat- und Geschäftsreisende nicht ins Bockshorn jagen. So lange die Einkommen wachsen, lassen sich die Deutschen offenbar nicht aufhalten, so die Volkswirte der Commerzbank in ihrer Reisestudie. Sie erwarten, dass die Konjunktur anzieht und demzufolge die Reiseausgaben weiter steigen. Damit bricht auch für die Einnahmen in Deutschland ein weiteres gutes Jahr an.

Demnach haben die Deutschen im Jahr 2012 im Ausland 3,5 Prozent mehr ausgegeben als im Jahr davor. Zu dieser Entwicklung beigetragen haben vor allem die Geschäftsleute. Knapp 64 Mrd. Euro betrugen die Ausgaben der Deutschen im Ausland. Mehr gaben nur die Amerikaner und die Chinesen im Ausland aus. Das Geld der Deutschen floss zu fast einem Drittel nach Spanien, Österreich und Italien.

Diese Entwicklung soll sich fortsetzen. „Steigende Einkommen der Haushalte und gute Gewinne der Unternehmen sollten 2013 für mehr Privat- und Geschäftsreisen sorgen", prognostiziert Commerzbank-Chefvolkswirt Jörg Krämer. Für 2013 rechnen die Commerzbank-Volkswirte mit einem Plus der deutschen Ausgaben für Auslandsreisen von 4 Prozent auf mehr als 66 Mrd. Euro.

Doch Deutsche schätzen keineswegs nur das Ausland. Das beliebteste Reiseziel der Deutschen lag auch 2012 vor der Haustür. Rund 35 Prozent der längeren Reisen unternahmen die Bundesbürger Umfragen zufolge im Inland. Zum Vergleich: Das am stärksten gefragte Auslandsreiseziel Spanien brachte es auf rund 10 Prozent. Auch bei den Städtereisen und anderen Kurzreisen rangierte Deutschland weit oben.

Die Experten machen einen weiteren Trend aus: Die Ansprüche an die Unterkunft steigen offenbar. Entfielen im Jahr 1999 etwa 49 Prozent der Übernachtungen auf Hotels, so waren es 2011 mehr als 53 Prozent. Dafür verloren einfachere Unterkünfte wie Pensionen und Gasthöfe an Beliebtheit. Auch Ferienwohnungen und Campingplätze büßten Marktanteile ein.

Bei internationalen Gästen ist Deutschland ebenfalls beliebt. So nahm die Zahl der ausländischen Gäste von Januar bis September um 7,7 Prozent zu. Und mit den Gästen erhöhten sich die Reiseeinnahmen aus dem Ausland um rund 5,5 Prozent auf etwa 29,4 Mrd. Euro.

Optimistisch fällt die Prognose der Volkswirte für das laufende Jahr aus. Entscheidend für die Reiseausgaben der Deutschen seien die privaten Einkommen, die 2013 weiter zunehmen dürften, sodass sie ihre Ausgaben fürs Reisen im In- und Ausland ausweiten dürften. Auch bei den Unternehmen, so die Commerzbank-Studie, spreche vieles dafür, dass sie für die Reisen ihrer Beschäftigten 2013 deutlich mehr ausgeben würden als 2012. *kik*

Upstalsboom steigert Umsatz

EMDEN. Um 3 Prozent ist im Jahr 2012 der Umsatz der Upstalsboom Hotel & Freizeit GmbH nach Angaben von Geschäftsführer Bodo Janssen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Umsatz betrug 37,6 Mio. Euro.

„Dieses Umsatzplus haben wir dabei mit einer um 145 auf insgesamt 1583 verringerten Anzahl von Zimmern und Apartments erwirtschaftet", so Janssen. Den Betreibervertrag für die Anlage Feuerschiff auf Langeoog hatte Upstalsboom zum Ende Januar 2012 gekündigt. Rund 3 Mio. Euro investierte das Unternehmen in den Bestand seiner Hotels und Anlagen. Insgesamt, so Janssen weiter, sei 2012 die Auslastung der neun Hotels um 2,5 Prozentpunkte auf 65 Prozent und die durchschnittliche Zimmerrate um 3,50 Euro auf 82 Euro gestiegen. *uju*

Magere Erlöse in Top-6-Städten

Hotelmärkte Die Zimmerpreise in den großen Top-Städten hinken dem Gesamtmarkt hinterher. Das zeigt der zweite Teil des 10-Jahres-Vergleichs der Ratenentwicklung. Am schlechtesten steht Berlin da.

WUPPERTAL. Auch wenn die Umsätze im Gastgewerbe sich nominal regelmäßig erhöht haben, ist die Lage für die Hoteliers keinesfalls rosig. Denn inflationsbereinigt sieht das Bild schon ganz anders aus: Die Netto-Zimmerpreise der deutschen Hotellerie sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich schwächer gestiegen als der Verbraucherpreisindex (*AHGZ* vom 12. Januar). Ohne die Mehrwertsteuersenkung anfang 2010 sähe die Entwicklung noch viel düsterer aus. Die sechs wichtigsten deutschen Hotelstandorte – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München – sind dabei sogar stärker im Rückstand als die deutsche Hotellerie im Durchschnitt.

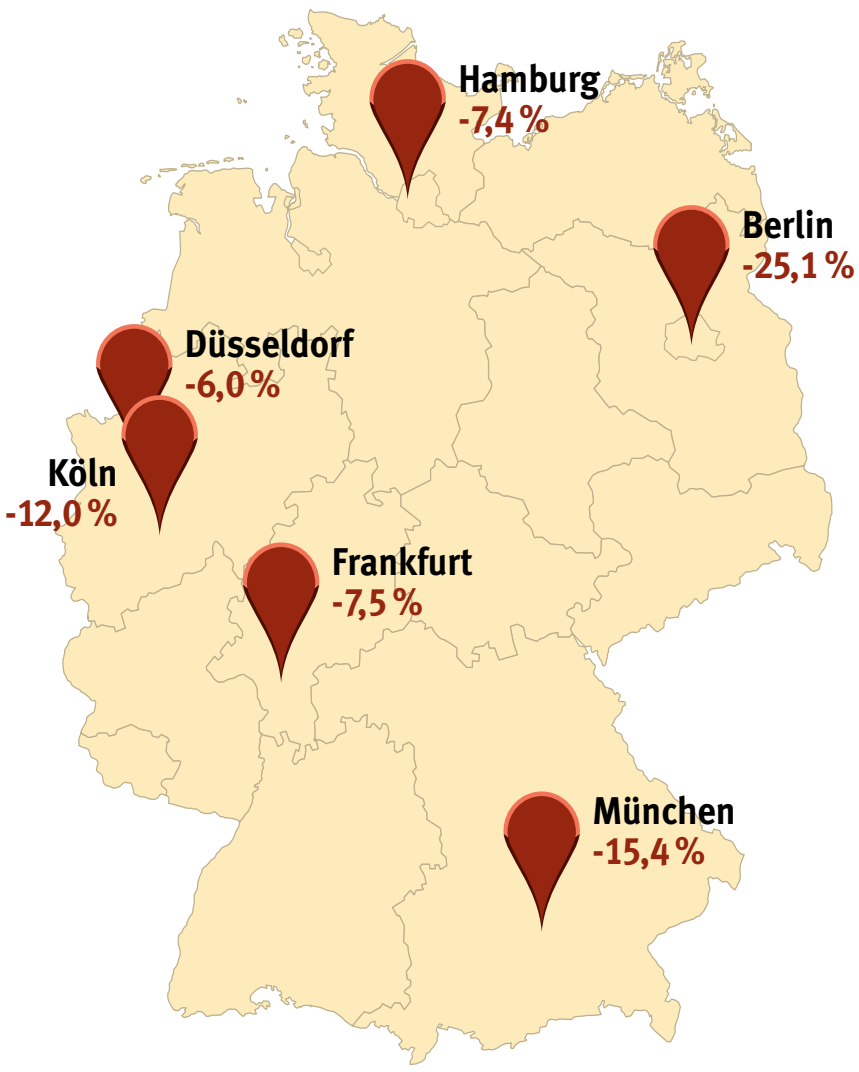
Zwar schlug sich die Mehrwertsteuersenkung in den Großstädten deutlich nieder: Die Zimmerpreise stiegen 2010 – nach deutlichem Rückgang im Krisenjahr 2009 – im Mittel um fast 11 Prozent. München tat sich dabei mit einem Plus von fast 18 Prozent besonders hervor.

Weit hinter Gesamtmarkt

Aber: Wie haben sich diese sechs Top-Märkte geschlagen, wenn es um den gesamten Zeitraum zwischen 2001 und 2011 geht? Die Zimmerpreise der Top 6 sind in diesen zehn Jahren im Durchschnitt um jährlich 0,6 Prozent gestiegen und bleiben damit hinter dem Wert für ganz Deutschland (+1,2 %) und dem Verbraucherpreisindex (+1,65 %) zurück. Einzig Düsseldorf mit der höchsten jährlichen Steigerungsrate von 1,9 Prozent übertrifft die allgemeine Preissteigerung (siehe Tabelle), während Schlusslicht Berlin als einzige Stadt sogar einen negativen Wert aufweist (-0,9 %).

Insgesamt schafften die großen Sechs in der 10-Jahres-Betrachtung nur ein Zimmerpreis-Plus von 2,9 Prozent. Ein klarer Abfall gegenüber den 10,8 Prozent des deutschen Gesamtmarktes, die keine einzige der Destinationen erreicht hat. Düsseldorf kam mit 10,2 Prozent zumindest noch in die Nähe, Hamburg und Frankfurt liegen zwischen 8 und 9 Prozent. Köln kommt noch auf 3,1 Prozent. München (-0,9 %) und Berlin (-12 %) bewegen sich sogar unterhalb des Wertes von 2001. Was München angeht, ist dies allerdings ein marginaler Rückgang auf hohem Niveau, dort wurde zusammen mit Frankfurt im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre mit 107 Euro der höchste Zimmerpreis erzielt.

PREISENTWICKLUNG 2001–2011 INFLATIONSBEREINIGT



Grafik: AHGZ / Montage: Patrick Haselmann

Regelrecht ernüchternd ist die inflationsbereinigte Betrachtung der Zimmerpreisentwicklung der Top 6: Gemittelt ergibt sich hier zwischen 2001 und 2011 ein Minus von 12,2 Prozent und damit ein noch bedrückenderer Wert als der bundesweite Rückgang um 5,4 Prozent. Dabei fällt auch die Einzelbetrachtung der Städte durchweg negativ aus. Am hinteren Ende rangiert Berlin mit einem Minus von sage und schreibe 25,1 Prozent.

De facto sind Hotelübernachtungen in der Hauptstadt damit um ein Viertel günstiger als noch 2001. Zahlen, die unterstreichen, warum Berlin als einer der härtesten Hotelmärkte Europas gilt. Unter den Top 6 in Deutschland ist die Spree-Metropole, sowohl aktuell als auch im Mittel der vergangenen zehn Jahre, die Stadt mit dem niedrigsten Zimmerpreis. Sie weist außerdem eine negative jährliche Steigerungsrate auf. Darüber hinaus konnte Berlin auch als einzige Destination in dem Sechserpack mit durchschnittlich nur 86 Euro keine dreistelligen Netto-Zimmerpreise erzielen. Damit liegt man sogar noch unter dem Wert für die gesamte deutsche Hotellerie von 92 Euro.

Im Fokus von Hotelinvestoren, Eigentümern und auch Betreibern steht naturgemäß die Frage, wo sich in Deutschland der höchste Zimmerpreis erzielen lässt und welche Hotelmärkte sich preislich besonders stabil präsentieren. 2011 war Frankfurt mit 116 Euro Spitzenreiter bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen, gefolgt von München mit 114 Euro. Die beiden Metropolen haben diese Spitzenposition seit 2001 im Wechsel durchgehend behauptet. Düsseldorf, Hamburg und Köln bilden das Mittelfeld mit Zimmerpreisen zwischen 100 und 108 Euro 2011. Berlin spielt dagegen mit 86 Euro im Jahr 2011 und 89 Euro im Mittel seit 2001 eine ganze Liga tiefer. Bei der Schwankungsintensität der Netto-Zimmerpreise liegen Deutschland und die Top-6-Städte dagegen bezogen auf die Jahre 2001 bis 2011 fast auf Augenhöhe. Düsseldorf zeigt sich mit einer Standardabweichung von 8 Prozent besonders volatil (siehe Tabelle), es folgen Berlin und München.

Hier sei angemerkt, dass unter Einbeziehung der Zimmerbelegung München die Top-Position einnimmt und konstant den höchsten RevPar (Erlös pro verfügbarem Zimmer) in Deutschland erzielt. Düsseldorf dagegen präsentiert sich als Standort mit der größten Dynamik der Zimmerpreise. Dies drückt sich in der höchsten durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate bei den Zimmerpreisen aus. Die Düsseldorfer Raten schwanken aber wegen des besonders starken Einflusses des Messegeschäfts auch am stärksten.

Die aufgezeigte Entwicklung der Netto-Zimmerpreise in Deutschland ist für die Hotellerie ein schwieriges und betriebswirtschaftlich bedeutendes Problem. Aber warum können die Häuser nicht einmal die allgemeine Preissteigerung nachvollziehen, geschweige denn auch nur annähernd mit den Preisen in Metropolen im europäischen Ausland mithalten? Ursache sind in erster Linie die bekannte Preissensibilität deutscher Konsumenten, die auch das Buchungsverhalten bei Hotelaufenthalten prägt, und der zunehmende Wettbewerb in der Branche. Der gegenwärtige Boom der Budgethotels ist gleichzeitig auffälligster Ausdruck wie auch selbstverstärkendes Element dieser Marktentwicklung und allemal die logische Reaktion auf das niedrige Preisniveau.

7 Prozent überlebenswichtig

Betrachtet man die Netto-Zimmerpreise, war die Reduzierung der Mehrwertsteuer jenseits aller politischen Diskussionen für die Hotellerie in Deutschland eine überlebenswichtige Maßnahme im Kampf gegen den Preisverfall. Man muss daher kein Prophet sein, um zu prognostizieren: Eine Rücknahme dieser Maßnahme hätte fatale Folgen für die betriebswirtschaftliche Situation vieler Hotelbetriebe und das Zimmerpreisniveau insgesamt.

▸ **Kommentar, Seite 8**

Der Autor Christian Schollen ist geschäftsführender Gesellschafter der Schollen Hotelentwicklung GmbH in Wuppertal

ZIMMERPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

	Düsseldorf	Köln	München	Hamburg	Berlin	Frankfurt	Mittelwert Top 6	Deutschland
Netto-Zimmerpreis (ARR) 2011 €	108,0	100,0	114,0	102,0	86,0	116,0	104,0	92,0
Mittelwert ARR 2011 im Vergleich zu 2001 in €	98,0	94,0	107,0	95,0	89,0	107,0	98,0	82,0
Steigerung ARR 2011 im Vergleich zu 2001 in %	10,2	3,1	-0,9	8,5	-12,2	8,4	2,9	10,8
Ø jährliche Steigerung ARR 01-11 in %	1,9	0,5	0,4	1,0	-0,9	0,9	0,63	1,2
Standardabweichung 01-11 in %	8,0	5,2	6,4	5,1	6,6	4,0	6,0	5,9
Netto-Zimmerpreis 2011 auf Preisbasis 2001 (inflationsbereinigt)	92,0	85,0	97,0	87,0	73,0	99,0	89,0	79,0
Vergleich ARR 2011 zu 2001 inflationsbereinigt in %	-6,0	-12,0	-15,4	-7,4	-25,1	-7,5	-12,2	-5,4

Quelle: IHA Hotelmarkt Deutschland / Schollen, Grafik: AHGZ

Anzeige

Anzeige

Accor steigert seinen Umsatz

PARIS. Accor hat 2012 im Vergleich zum Vorjahr ein Umsatzplus von 2,7 Prozent erzielt. Weltweit hat der Hotelkonzern 5,65 Mrd. Euro erlöst. Das teilte das Unternehmen in Paris mit. In Europa lag das Umsatzwachstum nur bei 0,8 Prozent. Das operative Ergebnis (Ebit) wird zwischen 510 und 530 Mio. Euro betragen.

Erfreulich für die deutschen Häuser: Dort stiegen Zimmerrate und RevPar deutlich an. Letzterer wuchs in den Economy-Häusern um 2,1 Prozent auf 40 Euro und in den gehobenen Hotels um 5,2 Prozent auf 60 Euro. *hz*

Amador führt Restaurant weiter

MANNHEIM. Im mit drei Michelin-Sternen ausgezeichneten Restaurant Amador in Mannheim ist der alte Chef auch der neue: Die bislang für den Betrieb verantwortliche Amador AG musste vergangenen November Insolvenzantrag stellen. Jetzt ist Juan Amador persönlich aktiv geworden und führt das Unternehmen auf eigene Verantwortung weiter. Hierzu wurde ein Vertrag mit der Insolvenzverwalterin unterzeichnet.

Juan Amador: „Ich bin sehr froh, dass das Restaurant nahtlos weitergeführt werden kann. Mein Team und ich sind hoch motiviert." *hz*

Deutsche gehen gern essen

HAMBURG. Essen gehen, am liebsten mit der Familie oder mit dem Partner, das bleibt für die meisten Deutschen unverzichtbar. So lautet das Ergebnis einer Emnid-Umfrage im Auftrag des Restaurantportals Bookatable. Demnach gehen 37 Prozent der Befragten ein bis zwei Mal im Monat essen. Beim Essen und Trinken bestätigen sich bekannte Trends: Deutsche Küche mit Klassikern wie Schweinebraten gibt mit den Ton an: 80 Prozent bevorzugen solche Gerichte, gefolgt von der italienischen (75 %) und der asiatischen Küche (59 %). Bei den Getränken dominieren Sprudel (53 %) und Bier (50 %), gefolgt von Schorle und stillem Wasser. Bei der Umfrage waren Mehrfachnennungen möglich. *ai*

Wirbel um den Adlon-Fonds

BERLIN. Gerade stand das Adlon wegen der dreiteiligen TV-Saga noch hoch im Kurs, da fällt das Ansehen aufgrund eines Berichts im *Manager Magazin* schon wieder in den Keller. „Adlon-Eignern droht der Totalverlust" titelte das Wirtschaftsmagazin vorige Woche. Aus der Bilanz des Fundus-Fonds für 2011 gehe hervor, dass Fundus einen Verlustvortrag von 126 Mio. Euro aufgehäuft habe – bei einem gezeichneten Eigenkapital von 222 Mio. Euro.

Fundus-Geschäftsführer Anno August Jagdfeld wies die Behauptungen in einer Pressemitteilung zurück: „Der Adlon-Fonds hat planmäßig Abschreibungen vorgenommen, die das Eigenkapital naturgemäß reduzieren."

Ein Durchblick in diesem Fonds gelingt anscheinend nicht. „Warum legt wohl Herr Jagdfeld nie die Karten offen auf den Tisch?", lautet denn auch ein Kommentar auf ahgz.de. *sal*

▸ **www.ahgz.de/s/adlon**