

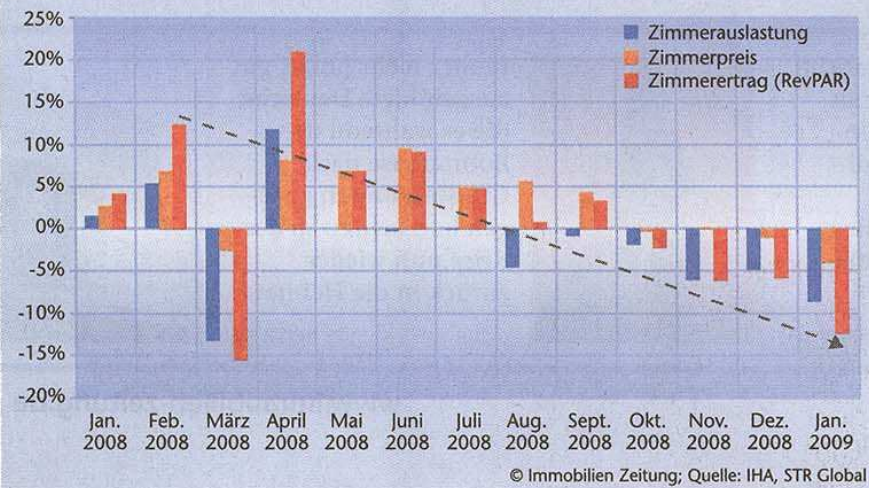
Hotellerie: Katastrophaler Jahreswechsel

Die deutsche Hotellerie steht vor scharfen Einschnitten: Der Hotelverband rechnet 2009 mit einem Rückgang der durchschnittlichen Zimmererträge (RevPar) von 5%, der Hotelberater Treugast Solution erwartet einen Einbruch wie zuletzt 2002/2003. Mit erheblichen Einbußen müssen vor allem die Hoteliere in den Metropolen rechnen. Profiteure des Sparkurses der Touristen und Geschäftsreisenden sind die Budgethotels. Für die gehobene Kettenhotellerie seien Preissenkungen jedoch nicht der richtige Weg, um die Ausfälle zu kompensieren, mahnt Treugast.

Die Ernüchterung am Hotelmarkt kam im Schlussquartal 2008: Um preisbereinigt 6,6% ging der Umsatz laut Treugast-Statistik zurück. „Katastrophal für eine Branche, die von den obersten 5% lebt“, resümiert Treugast-Chef Stephan Gerhard. Der Trend werde sich in diesem Jahr fortsetzen. Sowohl bei der Auslastung als auch den durchschnittlichen Zimmerpreisen und -erträgen erwartet er einen Rückgang in der Größenordnung der Krisenjahre 2002 und 2003. Damals sank der RevPar in beiden Jahren um je rund 5%. „2009 wird dem voraussichtlich in nichts nachstehen“, sagt Gerhard.

Ein ähnlich düsteres Bild malt der Hotelverband Deutschland (IHA). Während 2008 noch eine leichte Umsatzsteigerung und eine Erhöhung des RevPar auf 58 Euro (2007: 56 Euro) festzustellen war, verlief der Jahreswechsel „im höchsten Maße besorgniserregend“. Die Zimmerauslastung sank im Dezember um 4,9% und im Januar gar um 8,1% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Laut Vorstandsvorsitzendem Fritz Dreesen ein regelrechter Absturz. Für 2009 geht der IHA von einem Rückgang des RevPar um 5% aus, auch weil das Hotelangebot und damit der Wettbewerbsdruck weiter steigen wird. Aktuell befinden sich 450 Projekte in Planung, die in den kommenden drei Jahren gebaut werden sollen (siehe Tabelle).

Konjunkturwerte in der Hotellerie (Veränderungen zum Vorjahresmonat): Seit Herbst 2008 bröckeln die Erträge



Hotelprojekte 2008 nach Kategorien (Vorjahresvergleich): Zahlreiche Vier-Sterne-Projekte in der Pipeline

Hotelskategorie	Projektanzahl	Zimmeranzahl	Investitionssumme	Investitionssumme pro Hotel
* / **	55 (41)	7.890 (2.419)	384 Mio. Euro (215 Mio. Euro)	7,0 Mio. Euro (5,3 Mio. Euro)
***	85 (96)	9.301 (8.544)	850 Mio. Euro (922 Mio. Euro)	10,0 Mio. Euro (9,6 Mio. Euro)
****	241 (179)	44.333 (27.700)	7.335 Mio. Euro (4.128 Mio. Euro)	23,4 Mio. Euro (30,4 Mio. Euro)
*****	69 (49)	12.042 (9.300)	2.689 Mio. Euro (1.916 Mio. Euro)	39 Mio. Euro (39,1 Mio. Euro)
Zusammen	450 (365)	73.566 (47.963)	11.257 Mio. Euro (7.236 Mio. Euro)	21,6 Mio. Euro (19,8 Mio. Euro)

© Immobilien Zeitung; Quelle: IHA, CHD Expert / Marktplatz Hotel

Schmerzvoll dürfte es in diesem Jahr vor allem für die Hotelbetreiber in Großstädten werden. Bereits für 2008 verzeichnet Treugast einen zum Teil heftigen RevPar-Rückgang. In Köln beispielweise brachen die Erträge im Januar im Jahresvergleich um ein Drittel auf 54,49 Euro ein. Ausgenommen

von den Einbußen waren lediglich Leipzig und München. Eine Entspannung sei vorerst nicht in Sicht. Das wirke sich auch auf den Hotelinvestmentmarkt aus, auf dem aufgrund schwieriger Finanzierungsbedingungen mit Rückgängen zu rechnen ist.

Die trüben Aussichten haben die gesamte europäische Hotelbranche fest im Griff. Nach einer Umfrage der Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper erwarten 79% der 261 Hotelmanager eine Zunahme von Insolvenzen in den kommenden zwölf Monaten. Drei Fünftel sehen auch 2010 keine Erholung der Hotelkonjunktur in Europa.

Der Sparkurs der Firmen und Verbraucher spielt der Budgethotellerie in die Karten. Laut IHA liegen preisgünstige Alternativen ohne Verzicht auf Qualitäts- und Designansprüche eindeutig im Trend. Für mittel- und hochpreisige Anbieter dürfe dies aber kein Grund sein, die Preise zu senken, warnt Treugast: In Krisenzeiten sollten Hoteliere nicht versuchen, allein über Preissenkungen Ausfälle zu kompensieren, sondern die Serviceleistungen und Arrangements anpassen. Mit Investitionen in die bestehenden Häuser und einer Expansion ins Ausland will z.B. die Hotelkette Maritim in den kommenden zwei Jahren den Umsatz stabil halten. Dieser stieg 2008 um rund 11% auf 463 Mio. Euro. (nik)

TIPP!

Die Treugast Solutions Group zeigt in ihrem 14. Trendgutachten Hospitality 2009/2010, wie Hoteliere der aktuellen Krise entgegenwirken können. Ergänzt werden die Empfehlungen mit den Ergebnissen einer Umfrage. Gegen eine Schutzgebühr von 85 Euro kann das Trendgutachten auf www.treugast.com ab Ende April bestellt werden.