

PRESSEMITTEILUNG

Hotelmarkt Deutschland: Untersuchung Übernachtungsnachfrage Gibt es unterschiedliche Entwicklungen bei der Übernachtungsnachfrage auf den 20 größten deutschen Beherbergungsmärkten und was sind deren Auswirkungen?

Oberhaching, 23. April 2009: Um diese Fragestellungen zu klären, wurden die Übernachtungszahlen der 20 bevölkerungs-reichsten deutschen Städte und die Übernachtungszahlen von Gesamtdeutschland zwischen den Jahren 1985 und 2008 analysiert und jeweils auf Korrelation untersucht. Lediglich für die ostdeutschen Städte, Berlin und Gesamtdeutschland konnten aufgrund der Wiedervereinigung erst die Zahlen ab dem Jahr 1992 verwendet werden. Zudem wurde die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der jeweiligen Märkte aus lang-, mittel- und kurzfristiger Perspektive berechnet, damit auch Aussagen zur Marktdynamik getroffen werden können.

Die Auswertung der durchschnittlichen jährlichen Performance zeigt, dass sich der Dresdner Markt in der Langfristbetrachtung (1992-2008) mit einer Wachstumsrate von 7,3% vor den Märkten Leipzig mit 5,7%, Berlin mit 5,4% und Stuttgart mit 5,2% am dynamischsten entwickelte. Die Schlusslichter bei der Performance bilden die Städte Bonn mit 0,2% sowie Bielefeld mit 1,2% und liegen damit unterhalb der gesamtdeutschen Performance von 1,4%.

Mittelfristig gesehen, d.h. in den letzten 5 Jahren, hatten die Städte Wuppertal mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 9,5%, Berlin mit 9,4%, Hannover mit 8,0% und Düsseldorf mit 7,9% die Spitzenpositionen inne. Hinter der gesamtdeutschen Entwicklung von 3,2% blieben dagegen die Märkte Bielefeld mit 2,1%, Mannheim mit 2,5% und Leipzig mit 2,8% zurück. Eine kontinuierlich zunehmende Marktdynamik von der langfristigen über die mittelfristige zur kurzfristigen Betrachtung ist in den Standorten Essen, Düsseldorf, Hannover, Duisburg, Bochum und Wuppertal zu erkennen.

Die Korrelationsanalyse zwischen den einzelnen Beherbergungsmärkten und dem gesamtdeutschen Markt ergab ein recht einheitliches Bild. Außer dem Bonner Markt weisen sämtliche Städte hohe bzw. sehr hohe positive lineare Korrelationen zur gesamtdeutschen Entwicklung der Übernachtungsnachfrage auf. Dies gilt auch für die jeweiligen Standorte untereinander. Eine Ausnahme bildet auch hier die Stadt Bonn. Die geringste Korrelation mit 0,13 wurde zwischen den Märkten Bonn und Leipzig festgestellt. Negative lineare Korrelationen, d.h. die untersuchten Märkte entwickeln sich tendenziell gegenläufig, traten nicht auf.

Anhand der Auswertungen ist erkennbar, dass die Nachfrageveränderungen auf Einzelstandortebene deutlich dynamischer auftreten als auf Bundesebene, jedoch nahezu alle untersuchten Städte eine hohe bzw. sehr hohe lineare Korrelation untereinander als auch zum gesamtdeutschen Markt aufweisen. Gesamtwirtschaftliche Einflussgrößen, wie zum Beispiel die Finanzmarktkrise und dem damit wahrscheinlich einhergehenden Einbruch des Reiseaufkommens, dürften sich demnach durchgängig negativ auf die 20 größten Städte auswirken. Eine gegenläufige Entwicklung eines Marktes im Vergleich zur gesamtdeutschen Entwicklung der Übernachtungsnachfrage erscheint somit sehr unwahrscheinlich. Überraschend ist zudem, dass die gesamtdeutsche Nachfrageentwicklung trotz eines hohen Anteils an touristischer Nachfrage sehr hohe Interdependenzen mit der Übernachtungsentwicklung typischer Geschäftsreisedestinationen, wie beispielsweise der Stadt Düsseldorf, aufweist. Die relativ hohe Korrelation zwischen den jeweiligen Städten zeigt, dass anhand der untersuchten Einflussgröße Investoren oder Hotelgesellschaften keine effiziente Portfoliodiversifizierung vornehmen können. Die teilweise geringeren Korrelationskoeffizienten der Stadt Bonn sind auf das Verharren der Nachfrage, bedingt durch den Umzug der Regierung, im betrachteten Zeitraum zurückzuführen. Abschließend sei jedoch angemerkt, dass die Beurteilung eines Hotelmarktes nicht nur anhand der Nachfrage erfolgen kann,

sondern auch das Angebot sowie die Entwicklung des durchschnittlichen Nettozimmerpreis maßgeblich sind.

Pressekontakt

Frau Verena Fraitzl
STIWA Immobilienmanagement & Consulting Chartered Surveyors GmbH
Keltenring 17
82041 Oberhaching
Tel: +49 89 / 66 66 81-20
Fax: +49 89 / 66 66 81-70
E-mail: fraitzl@stiwa.de
