



# Fairmas Hotel-Report

---

AUSGABE MÄRZ 2021

---

---

PERFORMANCE-ANALYSE:  
FEBRUAR 2021 IN EINIGEN WICHTIGEN  
DEUTSCHEN DESTINATIONEN

---

UND EIN AUSBLICK AUF MÄRZ /APRIL /  
MAI

---



# Februar 2021 - Ganz ohne Messebauer

**Occ: 11,1 %, ADR: 62,20 €, RevPar: 6,90 €**

Den Teilnehmern beim Fairmas Trendbarometer ist bei der Änderungsrate der Belegung beinahe eine Punktlandung glücklich. Nur leider gab die Zimmerrate deutlich stärker nach als erwartet. Geplant wurde mit - 29,3 %, der Monat schloss bei - 39,7 %. Die höchste Belegungsrate erreichte die Kategorie der 3-Sterne-Hotels mit 15,2 %. Der Zimmerpreis lag hier knapp unter 50 Euro. Da letztes Jahr die ITB bereits am 4. März begann, füllten in 2020 zum Monatsende viele Messebauer die Hotels. Für die ITB NOW vom 9.-12.03 musste keiner anreisen. Die ITB NOW ist rein digital. Zusätzliche unliebsame Überraschungen gab es im Februar 2021 keine wesentlichen. Allen war klar, dass der Lockdown und damit das Beherbergungsverbot bis mindestens zum nächsten „Corona-Gipfel“ am 3. März bestehen bleiben würde.

**März: -58,1 %; ADR: -29,7 %; RevPar: -70,5 %**

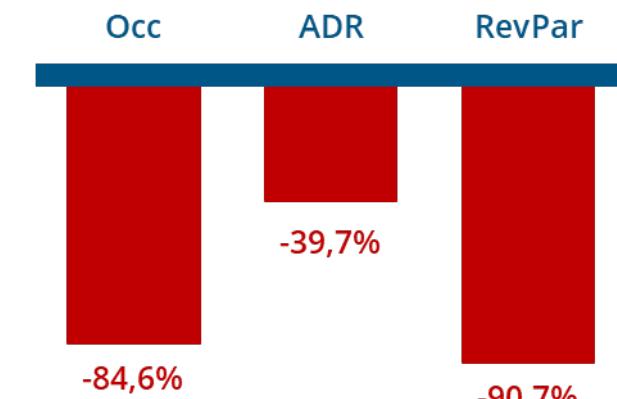
Der Wert für die Belegungsrate verschlechtert sich von -34,5 % (Vormonatstrend) auf - 58,1 %. Das kann nur so gedeutet werden, dass sowohl die Hoteliers als auch potenzielle Gäste wenig Hoffnung auf eine Öffnungsstrategie haben und für diesen Monat kaum Buchungen eingehen/eingegangen sind. Diese Ahnung ist mittlerweile bestätigt. Der Lockdown wurde bis zum 28.03. verlängert.

**April: Occ: 369,4 %; ADR: -42,5%; RevPar: 170,1 %**

Warum hier erstmalig hohe positive Wachstumsraten stehen, haben wir im letzten Hotel Report bereits erläutert. Es liegt (leider nur) an den niedrigen Vergleichswerten vom 1. Corona-Jahr 2020. Doch zeigt sich auch, dass sich zusätzlich die Stimmung eintrübt. Aus + 678,0 % bei der Belegung ist + 369,4 % geworden.

**Mai: Occ: 314,3%; ADR: 10,0 %; RevPar: 355,9 %**

Die Frage ist, kommt die dritte Welle mit B 1.1.7. oder nicht. Die Feier- und Ferientage zu Ostern sind im Mai bereits Geschichte. Doch der Mai bietet mit Christi Himmelfahrt am 13. und Pfingsten (23.-24. Mai) zwei weitere Chancen für verlängerte Wochenenden.



# Düsseldorf



03 | 21

Fairmas Hotel-Report™

## Februar 2021 - 8 mal Karikaturen auf Rädern

### Occ: 7,0 %, ADR: 79,20 €, RevPar: 5,60 €

Corona zum Trotz – so ganz wollten das Comitee Düsseldorfer Carneval (CC) auf einen Umzug nicht verzichten. Am Rosenmontag rollten insgesamt 8 Motto-Wagen durch die Stadt. Der errechnete Schaden für die Hotellerie von Düsseldorf, Köln und Mainz zusammen liegt, laut Institut für Deutsche Wirtschaft (IW), bei 160 Millionen. Im Vergleich zu der Karnevalshochburg in direkter Nachbarschaft, konnte Düsseldorf im Februar die 10%-Hürde bei der Belegungsrate nicht überspringen. Damit fährt die Landeshauptstadt bei Belegung und RevPar das schlechteste Ergebnis aller A-Destinationen ein. Kurios folgendes: Bei der hier gewählten Kalkulationsbasis „physische Zimmerkapazität“ ist ein 3-Sterne Zimmer um 24 € teurer als eines im 4-Sterne-Hotel, die Belegungsrate landet bei 4,8 %, die nächsthöhere Kategorie erreicht 7,4 %. Der Blick auf die Werte bei der Kalkulationsbasis „tatsächliche Verfügbarkeit“ liefert das Warum: Die Schließungsrate der 3-Sterne-Hotels ca. 60 %, die der 4-Sterne ca. 30 %.

### März: Occ: -45,4 %; ADR: -21,4 %; RevPar: -57,1 %

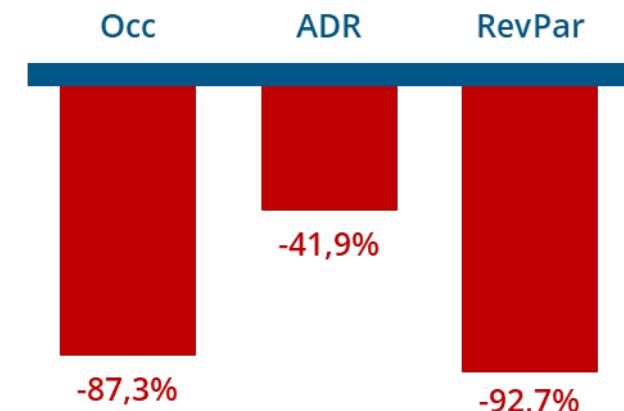
Deutliche Verschlechterung der Erwartungen über alle Kennzahlen, die vermutlich mit dem Wissen um das Ergebnis vom MM-Corona Gipfel Anfang März in Berlin noch stärker zurückgenommen worden wären.

### April: Occ: 1394,2 %; ADR: 12,5 %; RevPar: 1581,0 %

Halbierung der Hoffnungen bei der Anzahl der verkauften Zimmer, verbunden mit einer prognostizierten Preissteigerung.

### Mai: Occ: 427,2 %; ADR: -16,7 %; RevPar: 339,0 %

Zur besseren Einordnung die Kennzahlen erreichten im Mai 2020 folgende Werte: Belegung 5,1 %, ADR 108,6 €, RevPar 5,5 € (Berechnungsgrundlage der Kapazitäten: Physische Verfügbarkeit).



# Frankfurt



03 | 21

Fairmas Hotel-Report

## Februar 2021 - Halten und Durchhalten

**Occ: 10,6 %, ADR: 73,00 €; RevPar: 7,70 €**

Erneut bilanziert die Bankenstadt im Mittelfeld und im Hinblick auf die ADR gleichauf mit Hamburg vor Köln/Bonn und Berlin. Letztes Jahr um diese Zeit lockte noch die Ambiente, und auch die GPEC, die internationale Fachmesse und Konferenz für Polizei- und Spezialausrüstung, sorgte für Nachfrage. Dabei zeigt die Betrachtung getrennt nach den Hotelkategorien ein recht ausgewogenes Bild. Die Belegungsrate von 3-, 4- und 5-Sterne Hotels lautet in dieser Reihenfolge: 9,3 %, 10,5 %, 8,3 %. In Berlin trennen die 3 und 5 Sterne-Hotels 10 %-Punkte, in München 2,2 %-Punkte und im bundesdeutschen Durchschnitt liegt dieser Wert bei 2,5 %-Punkte. Schauen wir in die Leistungskennzahlen, ermittelt auf der Basis tatsächlicher Verfügbarkeit, welches verkürzt gesagt bedeutet, dass nur geöffnete Hotels betrachtet werden. Hier liegt die durchschnittliche Belegungsrate über alle Kategorien bei 18,2 %.

**März: Occ: -29,8 %; ADR: -12,6 %; RevPar: -38,6 %**

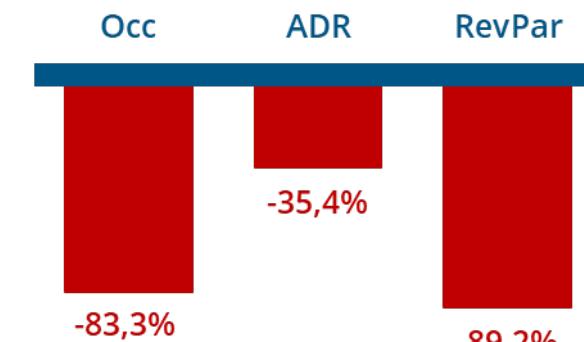
Nochmal ganz deutlich erwähnt und für alle A-Destinationen gültig: Die Trenddaten wurden vor dem letzten Corona-Gipfel Anfang März eingegeben. Doch auch ohne das Ergebnis zu kennen, wurden die Erwartung im Vergleich zum Vormonatstrend zurückgenommen. Positive Nachricht des Monats: Die Frankfurter Buchmesse soll mit Publikum als Hybrid-Veranstaltung stattfinden. Doch bis zum 20. Oktober fließt noch eine Menge Wasser den Main hinunter.

**April: Occ: 97,4 %; ADR: -12,5 %; RevPar: 72,6 %**

Im Vergleich zum Vormonatstrend ist nur noch ein Drittel an Wachstumsraten stehen geblieben. Die Entwicklung der Zimmerrate dreht sogar ins Negative.

**Mai: Occ: +188,6 %; ADR: 15,1 %; RevPar: +232,3 %**

Auch hier zur besseren Einordnung die KPIs vom Mai 2020 (physische Verfügbarkeit): Occ. 6,3 %, ADR 77 €, RevPar 4,80 €.



# Hamburg



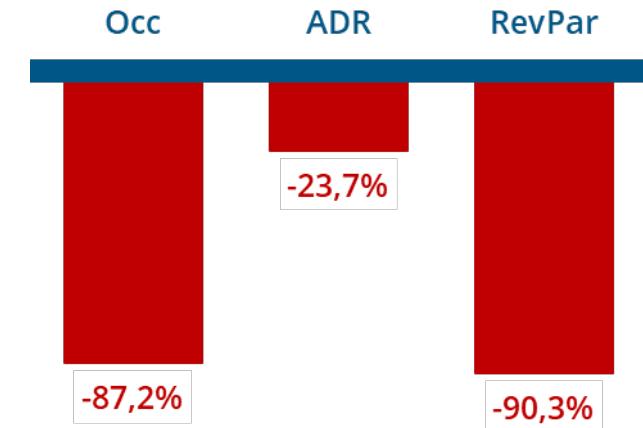
03 | 21

Fairmas Hotel-Report

## Januar 2021 - Um ¼ günstiger

**Occ: 9,2 %, ADR: 69,70 €, RevPar: 5,40 €**

Gegen alle Erwartungen der Hamburger Hotellerie gab die Zimmerrate deutlich nach. Im letzten Trend rechnete man noch mit nur - 3,7 % aus dem ein zweistelliger Wert in Höhe von -23,7 % geworden ist. Die getrennte Betrachtung nach Hotelkategorien zeigt, dass alle im selben Boot sitzen. Nur den 5-Sterne-Hotels ist es besser gelungen, ihre Preise zu halten (-2,7 %), welches ihnen einen RevPar von 10,10 € beschert. Doch auch hier gilt, Gewinn sieht anders aus. Schauen wir uns die Marktdaten kalkuliert auf tatsächlicher Verfügbarkeit an – also ohne die geschlossenen Hotels. Bei dieser Berechnungsgrundlage liegt die durchschnittliche Belegungsrate in Hamburg bei 14 %. Am oberen Ende der Skala die 4-Sterne Hotels mit 15,5 % am unteren die 5-Sterne Hotels mit 7,2 %.



**März: Occ: -57,6 %; ADR: -2,4 %; RevPar: -58,6 %**

Hier schwingt – zumindest bei den Preisen – noch viel Hoffnung auf die am Ende des Monats beginnende Osterferienzeit mit. Wen wundert es. Schließlich kann Hamburg auf positive Erfahrungen mit Touristen im letzten Sommer zurückblicken. Realisierbar erscheint die Höhe zumindest mit dem Wissen von heute jedoch kaum noch.

**April: Occ: 179,4 %; ADR: -11,8%; RevPar: 146,3 %**

So schnell kann es gehen. Vor 4 Wochen plante die Hamburger Hotellerie noch mit Wachstum bei den Preisen im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von + 10,0 %. Auch das Wachstum bei der Belegungsrate wurde auf die Hälfte eingestampft – im letzten Trendbarometer stand da noch + 373 %.

**Mai: Occ: +209,3 %; ADR: -2,9 %; RevPar: +200,3%**

Auch hier der Hinweis auf die Werte vom Referenzmonat Mai 2020, zuerst berechnet basierend auf der physischen Verfügbarkeit und in Klammern die tatsächliche Verfügbarkeit: Belegung 8,5 % (15,0 %), ADR 94,10 €, RevPar 8,00 € (14,10 €).



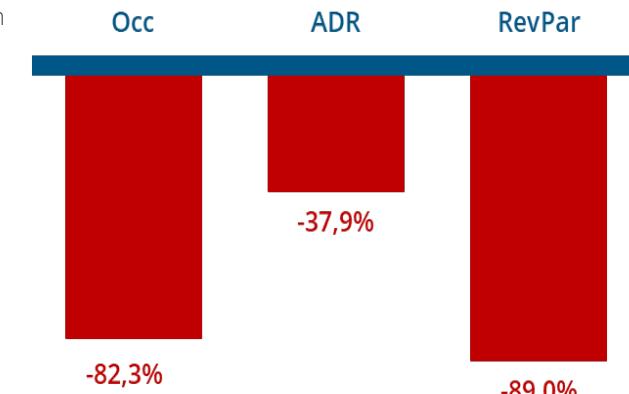
03 | 21

Fairmas Hotel-Report

## Februar 2021 – Karneval ohne Karnevalsumzug

**Occ: 12,7 %, ADR: 70,50 €, RevPar: 9,00 €**

Die Karnevalisten im Allgemeinen und die Kölner Jecken im Besonderen mussten dieses Jahr auf Rosenmontagsumzug und Co. verzichten. Weiberfastnacht, Straßenkarneval und Prunksitzungen durften wegen der Pandemie in 2021 nicht stattfinden. Da konnte auch die Miniaturausgabe im Karnevalsmuseum als Inszenierung eines Stockpuppentheaters kaum Trost spenden. Der wirtschaftliche Schaden ist groß. Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) bezifferte den Schaden durch den Karneval-Ausfall mit rund 1,5 Milliarden Euro (insgesamt für Köln, Düsseldorf und Mainz zusammen). Laut IW liegt der Verlust für das Hotelgewerbe in den drei genannten Städten bei ca. 160 Millionen. Doch trotz allem belegt Köln mit seiner Februar-Bilanz bei der Belegung und beim RevPar den 1. Platz im Ranking der A-Destinationen.



**März: Occ: -64,6 %; ADR: -9,7 %; RevPar: -68,0 %**

Auch in Köln verschlechtert sich der Trend über alle Kennzahlen deutlich. Die negative Wachstumsrate bei der Belegung steigt von -35,8 % auf -64,6 %. Das ist eine Beinahe-Verdoppelung der negativen Erwartung.

**April: Occ: 123,8 %; ADR: 1,7 %; RevPar: 127,5 %**

Den April bzw. die Erwartungshaltung der Kölner Hotellerie in den April könnte man wie folgt umschreiben: Halbierung von allem, was im Januar noch als möglich eingeschätzt wurde. Das Trendbarometer vor 4 Wochen lautete: +224,7 %; ADR: 6,1 %; RevPar: +244,5 %. Das Ostergeschäft wie der gesamte April sind mit einem dicken Fragezeichen versehen.

**Mai: Occ: +168,9 %; ADR: -9,3 %; RevPar: +143,9 %**

Was auf den ersten Blick ganz passabel aussieht, ist bei genauer Betrachtung eher zum Verzweifeln. Rechnerisch ergibt + 168,9 % bei der Occ. eine erwartet Belegung um 25% (VJ Occ 14,8 %) sowie ein RevPar um 31 €. Bei vielen ist damit der Break-even weiterhin nicht erreicht.

# München



03 | 21

Fairmas Hotel-Report

## Februar 2021 – Es geht an die Preise

**Occ: 9,4 %, ADR: 75,20 €, RevPar: 6,90 €**

Die negativen Wachstumsraten im Vergleich zum Vorjahresmonat 2020 sehen zunächst ziemlich „normal“ aus. Das ist im Grundsatz auch richtig – alle A-Destinationen bilanzierten so oder so ähnlich. Allerdings sei erwähnt, dass der Februar 2020 kaum als „Best-Performer“ in die Geschichte der Münchner Hotellerie einging. Der Februar 2020 war geprägt durch eine fehlende ISPO – die Messe fand bereits im Januar statt – und negative Wachstumsraten bei den Hotelkennzahlen im Eventzeitraum der f.re.e. Die Kennzahlen vom Februar 2021 reichen im Ranking der A-Destinationen nur für einen Platz im unteren Drittel. Die Belegungsrate pro Hotelkategorie in aufsteigender Folge und beginnend mit 3 Sternen: 11,9 %, 7,1 %, 9,7 % (physischer Verfügbarkeit), 24,8 %, 13,7 %, 11,6 % sowie insgesamt 16,4 % (tatsächliche Verfügbarkeit). Die Unterschiede machen deutlich, dass viele Hotels im Februar geschlossen hatten.

**März: Occ: -42,3 %; ADR: -18,4 %; RevPar: -78,1 %**

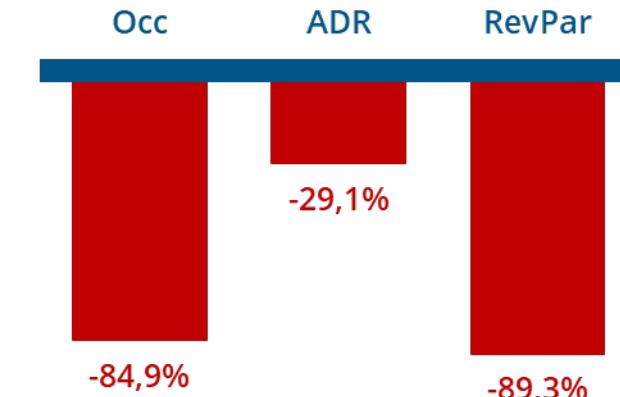
Deutliche Verschlechterung der Erwartungen im Vergleich zum Trendbarometer vom Vormonat. Auch in München ahnte man, was da kommen könnte. Die Wachstumsrate der Belegung verändert sich von - 14,3 % auf - 42,3 %. ADR etwas besser.

**April: Occ: +411,6 %; ADR: 0,8 %; RevPar: -415,9 %**

Im Osterferien-Monat wird mit stabilen Preisen gerechnet, aber die erwarteten Wachstumsraten bei der Belegung verschlechtern sich auch in München. Unter Anwendung der mathematischen Formel ca. 21 % von 26 % kommend im Vormonatstrend.

**Mai: Occ: +367,6 %; ADR: -23,2 %; RevPar: +259,2 %**

Die Münchener Hotellerie ist die einzige A-Destination, die mit Preisverfall in dieser Größenordnung rechnet. Nur Düsseldorf rechnet mit einem Minus im zweistelligen Bereich, Frankfurt und Berlin sehen eher einen Preisanstieg im Vorjahresvergleich.



## Ihr Ansprechpartner in der Redaktion des Fairmas Hotel-Report:

**Verena Bock**, Marketing & Communications  
Fairmas GmbH  
E-Mail: [hotel-report@fairmas.com](mailto:hotel-report@fairmas.com)

## Datengrundlage und Methodik

Die Performance Analyse des vergangenen Monats basiert auf den Benchmark Daten der Fairmas GmbH in Kooperation mit STR von ca. 1.730 Hotels in Deutschland. Die angegebenen Belegungswerte beziehen sich auf die Zimmerbelegung. Die überwiegende Mehrheit dieser Zahlen wird direkt über Systemanbindungen an Fairmas oder STR übermittelt. Die Prognose der kommenden Monate wird dem Trendbarometer entnommen und durch Kommentierungen ausgewählter Partnerhotels in den jeweiligen Destinationen ergänzt.

## Die Herausgeber des Fairmas Hotel-Report

Fairmas GmbH, EUREF-Campus 13, 10829 Berlin, Deutschland

Die Fairmas GmbH mit Sitz in Berlin entwickelt webbasierte Finanzplanungs-, Controlling- und Management Reporting-Lösungen sowie Daily Benchmarking speziell für die Hotellerie. Gegenwärtig arbeiten weltweit über 11.000 User in mehr als 4.000 Hotels mit den Softwareprodukten des Unternehmens – vom global agierenden Kettenhotel über die Leisure-Hotellerie bis hin zum privat geführten Haus. Fairmas Benchmarking ist seit 2003 eine verlässliche Quelle für relevante Hotelkennzahlen und verwertbaren Informationen.

## 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.

# 03|21

Fairmas Hotel-Report