

# Fairmas Hotel-Report

---

AUSGABE APRIL 2021

---

PERFORMANCE-ANALYSE:  
MÄRZ 2021 IN EINIGEN WICHTIGEN  
DEUTSCHEN DESTINATIONEN

---

EXTRA: KPI 2021 vs. 2019

---

UND EIN AUSBLICK

---



## März 2021 – Nur Fachleute - nur Streaming

**Occ: 13,4 %, ADR: 64,20 €, RevPar: 8,60 €**

Der März war und ist in Berlin der ITB-Monat. Dieses Jahr kam noch die Berlinale hinzu, die 2020 im Februar stattfand. Doch obwohl Business Gäste weiterhin in Hotels übernachten dürfen, und sie seitens der Hotelbetreiber mehr als willkommen sind, blieben sie der Stadt fern. Die Berlinale war ein reines Streaming-Event unter Ausschluss von Publikum, zugelassen waren nur Branchen- und Medienvertreter:innen. Auch die Vertreter:innen der Reisebranche hatten keinen Reisegrund, die ITB fand ebenfalls in der Hauptsache virtuell statt. Die Belegungsrate im Eventzeitraum ITB, von 2019, 2020 sowie 2021: Belegungsrate 77,9 %, 46,4 %, 13,2 %; RevPar 102,70 €, 56,30 €, 8,60 €. Eventzeitraum Berlinale: Belegungsrate 73,6 %, 74,6 %, 13,5 %; RevPar 76,60 €, 76,10 € und 8,50 €.

**April: +300,3 %; ADR: -49,2 %; RevPar: +103,4 %**

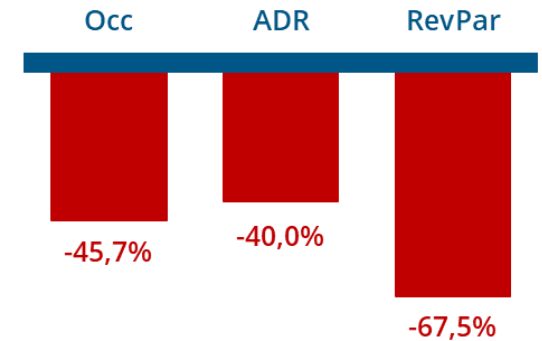
Eher schon von der Realität eingeholt angesichts des noch bestehenden Beherbergungsverbots für Touristen auch während und nach Ostern.

**Mai: Occ: +209,6 %; ADR: -8,6 %; RevPar: +182,9 %**

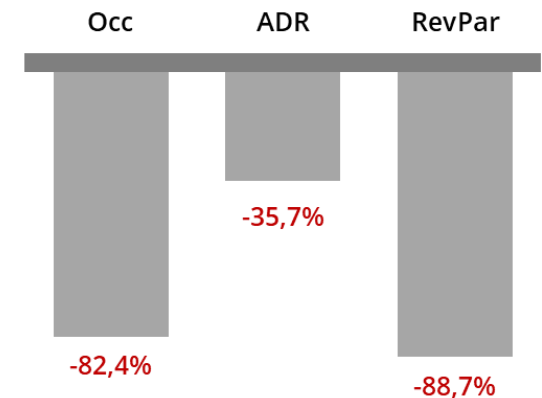
Nach unten angepasst. Trend vom Vormonat: Occ: 314,3%; ADR: 10,0 %; RevPar: 355,9 %. Möglichkeiten für touristischen Nachfrage das Wochenende um Christi Himmelfahrt (13.05.) sowie Pfingsten (23./24.05.).

**Juni: Occ: +123,4 %; ADR: +10,2 %; RevPar: +146,2 %**

Ferienbeginn in Berlin 24.06.2021



3/2021 vs 3/2019



## März 2021 – Eine Frage des Termins

**Occ: 10,4 %, ADR: 78,20 €, RevPar: 8,20 €**

Im Vergleich zum Vormonat brachte der März eine Erhöhung der Belegungsrate um wenige Prozentpunkte sowie einen leichten Anstieg bei der Zimmerrate. (Februar: Occ. 8,5 %, ADR 76,00 €, RevPar 6,40 €). Dabei meldeten dem Fairmas Hotelbenchmark im Vergleich zum Februar ca. 25 % mehr Hotels ihre Daten. Anders ausgedrückt: Im März waren ein Viertel mehr Hotels geöffnet. Immerhin bestand die Hoffnung, dass die eine oder andere Lockerungen auch für die Hotellerie kommen könnte und bis so ein Hotel wieder läuft, braucht es schließlich auch Vorbereitungszeit und etwas Vorlauf...so mag man gedacht haben. Die Realität hielt letztlich ein anderes Szenario bereit.

**April: Occ: +726,7 %; ADR: -55,3 %; RevPar: +269,1 %**

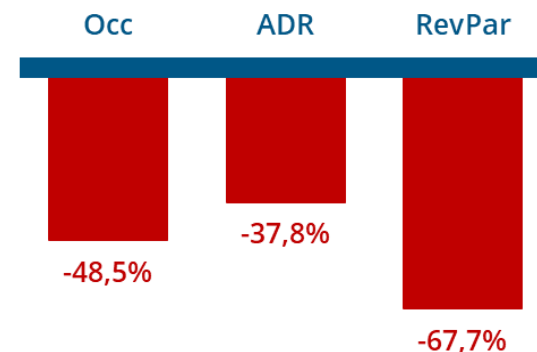
Die Hoffnungen haben sich in Luft aufgelöst. Halbierung von allem und Umkehrung von Positiv zu Negativ in Bezug auf die Entwicklung der Zimmerpreise. Vormonatswerte vom Trend: Occ: 1394,2 %; ADR: 12,5 %; RevPar: 1581,0 %.

**Mai: Occ: +251,2 %; ADR: -39,8 %; RevPar: +112,1 %**

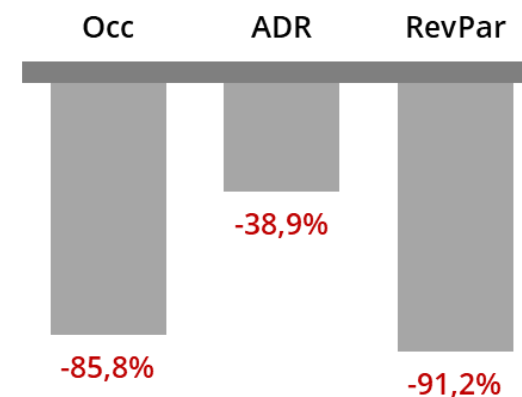
Der Mai teilt sein Schicksal mit dem April: Halbierung der KPIs. Offensichtlich herrscht wenig Zuversicht für Himmelfahrt und Pfingsten.

**Juni: Occ: +154,8 %; ADR: -9,6 %; RevPar: +130,2 %**

Das erwartete Wachstum bei der Belegungsrate ergäbe unter Anwendung der mathematischen Formel, dass ca. jedes 3. Zimmer vermietet wird. Die Kennzahlen vom Juni 2020 haben folgende Werte: Belegung 12,7 %, ADR 96,3 €, RevPar 12,1 € (Berechnungsgrundlage: Physische Verfügbarkeit).



3/2021 vs 3/2019



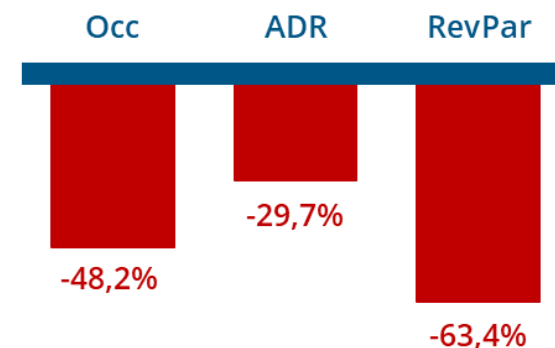
04 | 21

Fairmas Hotel-Report

## März 2021 – Verlässliche Gäste

**Occ: 11,4 %, ADR: 74,30 €; RevPar: 8,50 €**

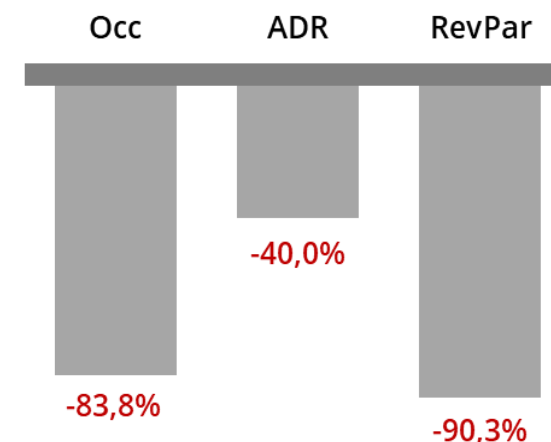
Ist die Auswahl an Hotels kleiner, konzentriert sich die Nachfrage auf die verbleibenden. In Frankfurt haben ca. ein Drittel der am Benchmark teilnehmenden Hotels keine Daten gemeldet. Dies gilt als Indikator dafür, dass sie temporär geschlossen sind. Dadurch haben sich zwar keine langen Warteschlangen am Anmeldeschalter der geöffneten Hotels gebildet, aber es vergrößerte eindrucksvoll den Unterschied der Kennzahlen je nach verwendeter Kalkulationsgrundlage: Belegungsrate: 19, % (tatsächliche Verfügbarkeit) versus 11,6 % (physische), RevPar 14,50 € zu 8,60 €.



**April: Occ: +88,0 %; ADR: -17,9 %; RevPar: +54,3 %**

In Frankfurt am Main fallen die Korrekturen bei den Erwartungen, verglichen mit den anderen A-Destinationen, gering aus. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Business Gäste relativ unabhängig von Inzidenzwerten reisen. Mittlerweile wird von einem recht beständigen Grundrauschen bei der Nachfrage ausgegangen.

3/2021 vs 3/2019



**Mai: Occ: +145,6 %; ADR: +6,3 %; RevPar: +161,2 %**

Konstant. Feier- und Ferientage gelten im Business Geschäft eher als störend. So bestand auch im Mai kein Bedarf an deutlichen Anpassungen.

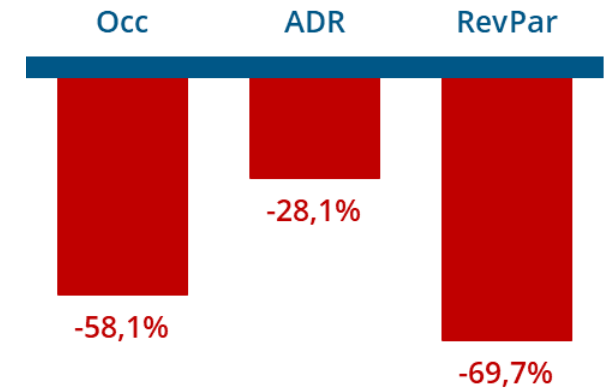
**Juni: Occ: +104,5 %; ADR: +7,5 %; RevPar: +119,9 %**

Der Juni ist quasi der letzte Monat vor der Sommerferienzeit. KPIs vom Juni 2020 schlossen bei Occ. 12,7 %, ADR 83,90 € RevPar 10,70 €. Damit lässt sich schnell ausrechnen, was erwartet wird. Für Gewinn zu wenig.

## März 2021 – Im April geht es an die Preise

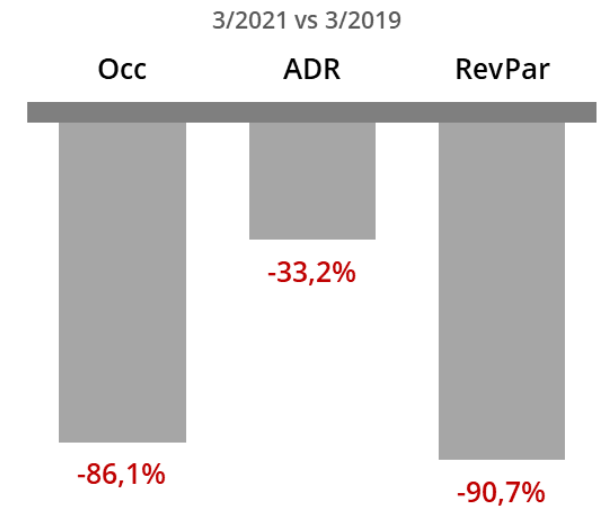
**Occ: 10,9 %, ADR: 74,90 €, RevPar: 8,20 €**

Es war dann wohl eine Punktlandung. Die Hotelbranche erwartete einen Rückgang der Belegung für den Monat in Höhe von -57,6 %. Das erwirtschaftete Ergebnis – 58,1 %. Respekt. Eine so genaue Vorhersage in diesen wechselvollen Zeiten ist eine Herausforderung. Bei den Preisen lief es nicht so glatt. Zum März-Ende war das Komma um eine Stelle nach rechts verrutscht: aus -2,4 % wurden -28,1 %. Auch in Hamburg existiert ein deutlicher Unterschied bei den KPIs je nach gewählter Berechnungsgrundlage, da ca. ein Drittel der Hotels geschlossen haben. So lag der Belegungsdurchschnitt bei Hotels mit gemeldeten Umsätzen bei 15,9 %.



**April: Occ: -9,3 %; ADR: +21,0 %; RevPar: +9,7 %**

Absturz der Belegungsrate. Zum Vergleich, die Werte des Trendbarometers aus dem Vormonat: Occ: 179,4 %; ADR: -11,8 %; RevPar: 146,3 %. Der Grund dürfte die 3. Welle sein, die die Hoffnungen zu Ostern unter sich begrub. Plus 21 % beim Preis wirft Fragen auf. Keine A-Destination kalkuliert derart hoch.



**Mai: Occ: +73,8 %; ADR: +13,4 %; RevPar: +97,1 %**

Deutlich höhere Erwartungen in das Wachstum der Zimmerrate (Trend Vormonat ADR - 2,9 %).

**Juni: Occ: +75,7 %; ADR: +4,3 %; RevPar: +83,2 %**

Die Werte vom Referenzmonat Juni 2020 basierend auf der physischen Verfügbarkeit (in Klammern die tatsächliche Verfügbarkeit): Belegung 24,2 % (28,9 %), ADR 91,50 €, RevPar 22,10 € (26,50 €). Geht also in Richtung halb volle Häuser.

04 | 21

Fairmas Hotel-Report

## März 2021 – Platz 1 der A-Destinationen

**Occ: 13,8 %, ADR: 71,40 €, RevPar: 9,80 €**

Karneval ohne „D'r Zoch kütt“, Kamelle, Strüßjer ist nun mal kein richtiger Karneval und anreisen durfte eh keiner...So zeigt auch die Eventanalyse keine Ausschläge nach oben bei der Belegungsrate. Der erreichte Wert im Eventzeitraum 12,8 % bzw. 18,3 % berechnet auf der Grundlage der tatsächlichen Verfügbarkeit. Bonn liegt deutlich drüber (18,3 % bzw. 27,6 %) – das ist sicher gefördert durch die sechs Bundesbehörden, die ihren Dienstsitz in Bonn beibehalten haben.

**April: Occ: +10,1 %; ADR: -8,5 %; RevPar: +0,7 %**

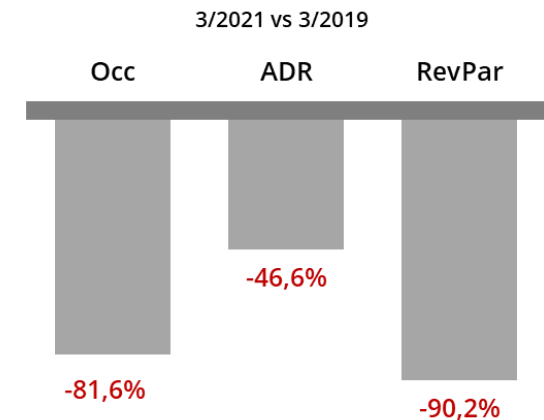
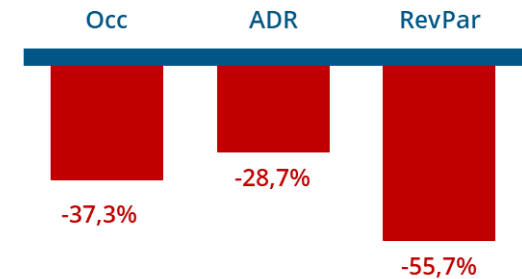
In Köln wurde bei der Wachstumsrate der Belegung das Komma um eine Stelle verrutscht. Ohne Touristen geht es nicht.

**Mai: Occ: +165,5 %; ADR: -8,5 %; RevPar: +143,0 %**

Der Wonnemonat kommt in Köln praktisch unverändert um die Ecke. Damit wird's jedoch nicht automatisch überschwänglich optimistisch. Mathematisch reicht die Trendvorschau für eine Belegung um 25 %.

**Juni: Occ: +123,0 %; ADR: -0,8 %; RevPar: +121,2 %**

Der Referenzmonat Juni 2020 schloss bei Belegungsrate 19,7 % (24,9 %), ADR 82,70 €, RevPar 16,50 € (20,6 €). Es wird somit erwartet, dass nahezu jedes 2. Zimmer vermietet werden kann.



04 | 21

Fairmas Hotel-Report

## März 2021 – Wenig Neues

**Occ: 10,8 %, ADR: 74,80 €, RevPar: 8,10 €**

Die LOPEC 2020 wurde wegen Corona abgesagt, die LOPEC 2021 fand digital statt. Für die tatsächliche Belegungsrate im Eventzeitraum war das unerheblich. Die Belegungsrate erreichte zur LOPEC 2020 6 %, ein Jahr später 14,0 %. Möchte man nach einer Erklärung für die Verdoppelung suchen, bietet sich vermutlich maximal ein geänderter Umgang mit Geschäftsreisen an. Die These ist, dass die Geschäftsreisen während des 1. Lockdowns stärker zurückgefahren wurden als im aktuellen Lockdown der 3. Welle. Ein Gewöhnungseffekt im Umgang mit der Pandemie? Noch eine ergänzende Information: Die Hotelkennzahlen für den Monat basierend auf der Berechnungsgrundlagen der tatsächlichen Verfügbarkeit: Belegung 17,8 %, RevPar 13,3 €.

**April: Occ: 333,7 %; ADR: -20,6 %; RevPar: +244,4 %**

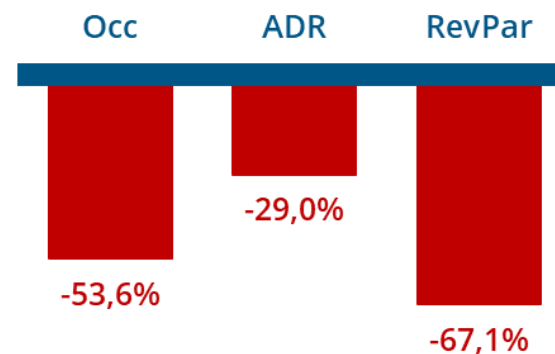
Im aktuellen Trend drehen die Preis-Prognosen ins Negative – Vormonatstrend +0,8 %. Das hat natürlich auch Konsequenzen für den RevPar.

**Mai: Occ: +305,0 %; ADR: -28,1 %; RevPar: +191,3 %**

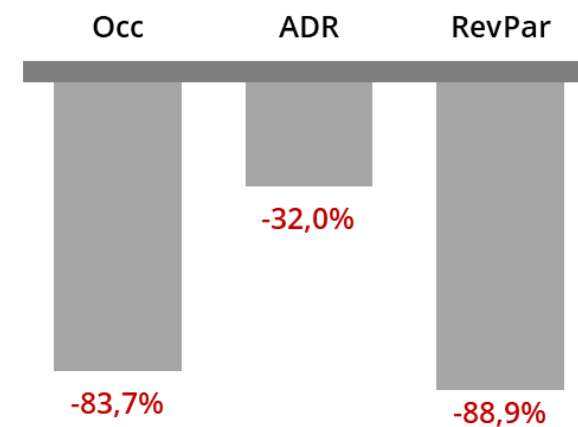
Auch im Mai Korrektur nach unten. Die Werte 4 Wochen zuvor: Occ: +367,6 %; ADR: -23,2 %; RevPar: +259,2 %

**Juni: Occ: +147,4 %; ADR: -6,2 %; RevPar: +132,0 %**

Auch hier zur besseren Einordnung die Kennzahlen vom Vorjahresmonat Juni 2020: Occ: 14,3 %, ADR 98,9 € RevPar 14,1 €. Wobei im letzten Jahr die Hotels mit 3 Sternen besser als der Durchschnitt abschlossen. Ihre Belegung landete Juni 2020 bei 17,8 % (23,0 % tatsächliche Verfügbarkeit).



3/2021 vs 3/2019



04 | 21

Fairmas Hotel-Report

## 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.

# 04 | 21

Fairmas Hotel-Report