



15. August 2016

## Management Summary

- 2015 hat sich die Zahl der Übernachtungen in Deutschland um rund 3% auf 436 Millionen. erhöht. Der Anstieg war damit genau so hoch wie im Vorjahr. Bei Inländern betrug der Zuwachs 2,3% und bei ausländischen Gästen 5,4%. Von Januar bis Juni 2016 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 3%. Allerdings hat die gestiegene Unsicherheit in Europa nach den Terroranschlägen in Belgien und Frankreich insbesondere Reisende aus Übersee sensibilisiert.
- Die Hotelauslastung stieg 2015 landesweit um 2,2% auf knapp 70%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 4,3% nach 1,3% im Vorjahr. Dadurch fiel auch der Ertragszuwachs pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) mit 6,5% deutlich höher aus als im Vorjahr (3,8%). Von Januar bis Juni 2016 gab es landesweit durch eine verbesserte Auslastung und gestiegene Zimmerpreise einen RevPAR-Anstieg von knapp 6% im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum 2015.
- 2015 wurden rund 9.730 Hotelzimmer fertig gestellt. Nach dem hohen Wert des Vorjahres (11.100 Zimmer) lag der Wert von 2015 im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts. Zahlreiche neue Marken vollzogen ihren Markteintritt, u.a. Aloft, Curio by Hilton, Super 8 und moxy. Die Hälfte der neuen Zimmer entfiel auf die fünf Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Im laufenden Jahr hat Frankfurt bei den Neueröffnungen die Nase vorn, bei der Pipeline für die kommenden vier Jahre hat München die Führung übernommen.
- Die hohe Bautätigkeit und die guten Performance-Werte spielen den Investoren in die Hände. Die Assetklasse Hotel hat sich 2015 mit 4,4 Mrd. EUR beim Transaktionsvolumen auf Platz drei nach Büro und Einzelhandel vorgeschoben und Logistik auf Platz vier verwiesen. Im ersten Halbjahr 2016 wurden 2 Mrd. EUR am Hotelmarkt investiert, 35% mehr als in den ersten sechs Monaten 2015. Die Anfangsrendite für Spitzenobjekte stand unter anhaltendem Druck.

## Ansprechpartner

---

Andreas Wellstein, Tel. (069) 7147-3850, [andreas.wellstein@deka.de](mailto:andreas.wellstein@deka.de)

---

**Internet:** <https://deka.de/deka-gruppe/research>

**Impressum:** <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

## Rechtliche Hinweise:

Diese Informationen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Auch eine Übersendung dieser Information stellt kein Angebot, Einladung oder Empfehlung dar. Diese Information ersetzt nicht eine (Rechts-, Steuer- und / oder Finanz-) Beratung. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Es handelt sich bei dieser Information um unsere im Zeitpunkt der Veröffentlichung aktuellen Einschätzungen. Die Einschätzungen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen oder beruhen (teilweise) aus von uns nicht überprüfbar, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich etwaiger rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Diese Information inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.



15. August 2016

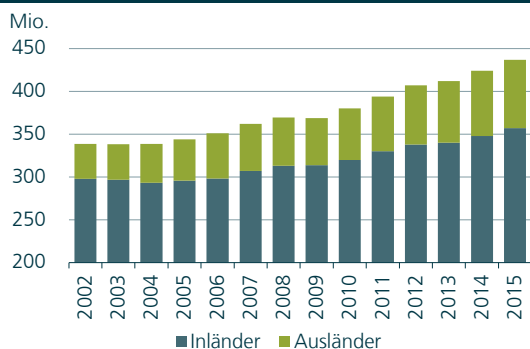
## 1. Gesamtmarkt

### Marktentwicklung

2015 hat sich die Zahl der Übernachtungen in Deutschland um rund 3% auf 436 Millionen erhöht. Der Anstieg war damit genau so hoch wie im Vorjahr. Bei Inländern betrug der Zuwachs 2,3% und bei ausländischen Gästen 5,4%. Auf die klassische Hotellerie (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen) entfielen im vergangenen Jahr 62% aller Übernachtungen. Der Rest verteilte sich auf gewerbliche Ferienhäuser und -wohnungen, Jugendherbergen, Campingplätze und Kliniken. Nicht in der amtlichen Statistik erfasst werden die Übernachtungen in privaten Ferienwohnungen oder in Privatunterkünften, die über Online-Portale wie z.B. Airbnb vermittelt werden. Für letztere ergab eine Studie der GBI AG für 2015 ein Volumen von 14,5 Mio. Übernachtungen. Davon entfielen gut 70% auf die Millionenstädte Berlin, Hamburg, München und Köln.

Der Auslandsanteil an allen Übernachtungen belief sich 2015 auf 18%. Die Zahl der Gäste aus den Niederlanden, dem traditionell führenden Herkunftsland, legte mit 1,7% leicht zu. Deutlich höhere Zuwächse gab es bei den drei nächstplatzierten Schweiz (8,4%), USA (8,5%) und UK (7,4%). Aus Spanien kamen gut 24% mehr Touristen als 2014. Absolut gesehen hat China mit 2,5 Mio. Übernachtungen den Wert von Spanien fast erreicht. Der Zuwachs bei Gästen aus dem Reich der Mitte betrug ein knappes Viertel. Die arabischen Golfstaaten zogen mit 2,2 Mio. Übernachtungen erstmals an Russland vorbei. Im ersten Halbjahr 2016 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015 um 3% und zwar sowohl bei ausländischen als auch einheimischen Gästen.

### Übernachtungen Deutschland

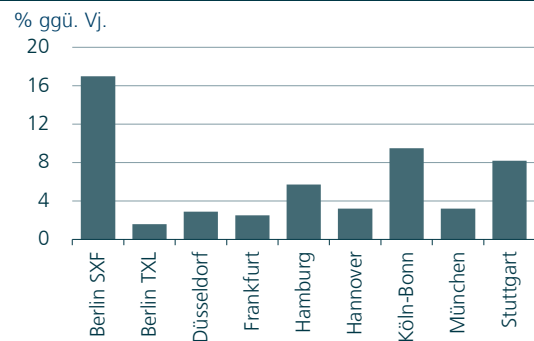


Quelle: Destatis, DekaBank

Das Passagieraufkommen der deutschen Flughäfen verzeichnete 2015 einen Zuwachs von knapp 4% auf rund 216 Millionen. Streiks wirkten sich vor allem an Flughäfen

mit einem hohen Anteil deutscher Fluglinien dämpfend auf die Verkehrszahlen aus. Das Wachstum resultierte wie in den Vorjahren vor allem aus dem interkontinentalen und europäischen Verkehr, während der innerdeutsche Verkehr nur leicht zunahm. Low Cost-Airlines nahmen an einigen größeren Flughäfen neue Strecken auf. Den größten Anstieg der Passagierzahlen unter den Top-Standorten verbuchte Berlin-Schönefeld mit 17%. Von Januar bis Mai 2016 erhöhte sich die Zahl der Fluggäste landesweit um 3,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Interkontinentalverkehr entwickelte sich rückläufig aufgrund von Angebotsreduzierungen deutscher Fluggesellschaften.

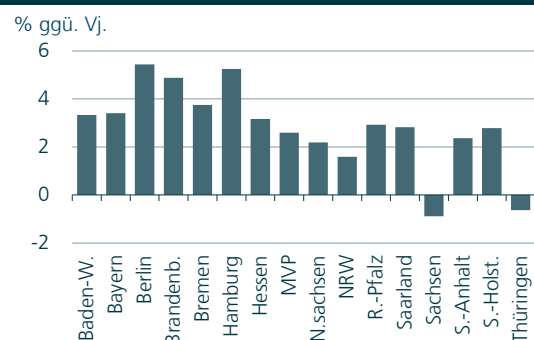
### Passagieraufkommen Flughäfen 2015



Quelle: ADV, DekaBank; SXF = Schönefeld, TXL = Tegel

Nach Bundesländern betrachtet gab es 2015 in den Flächenstaaten durchschnittlich knapp 2,5% höhere Übernachtungszahlen. Rheinland-Pfalz wies nach drei schwächeren Vorjahren erstmals wieder ein stärkeres Wachstum auf. Ähnliches lässt sich für Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen feststellen. In Berlin verlangsamte sich das Wachstum, in Hamburg legte es dagegen zu. Zusammen kamen die beiden Städte auf einen Anteil von 10% aller Übernachtungen in Deutschland.

### Übernachtungen nach Bundesländern 2015



Quelle: Destatis, DekaBank

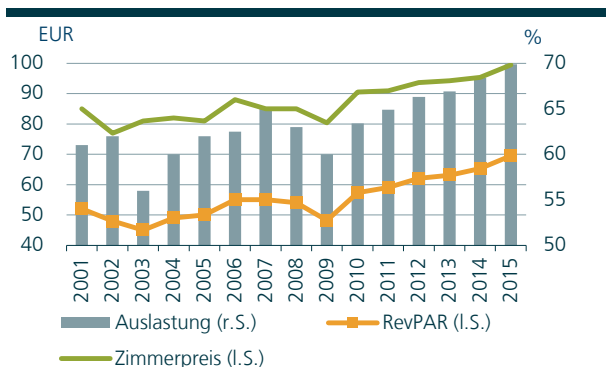


15. August 2016

Das deutsche Beherbergungsgewerbe verzeichnete 2015 nominal eine Umsatzsteigerung von 4,4%, was inflationsbereinigt einen Zuwachs von 2,3% bedeutete. Im Vorjahr gab es real einen Gewinn von 1,4%. Die Hotelauslastung stieg 2015 landesweit um 2,2% auf knapp 70%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 4,3% nach 1,3% im Vorjahr. Dadurch fiel auch der Ertragszuwachs pro verfügbarem Zimmer (RevPAR = Revenue per available room) mit 6,5% deutlich höher aus als im Vorjahr (3,8%). Von Januar bis Juni 2016 gab es landesweit durch eine verbesserte Auslastung und gestiegene Zimmerpreise einen RevPAR-Anstieg von knapp 6% im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum 2015. Unter den sechs Top-Standorten verzeichnete Köln 2015 mit 15,6% den höchsten Ertragsanstieg vor Frankfurt und Berlin. Einen Ertragsrückgang registrierte Düsseldorf aufgrund gesunkener Auslastung und Zimmerpreise.

u.a. Aloft, Curio by Hilton, Super 8 und moxy. 36% der neuen Zimmer entstanden im Upscale-Segment, 31% im Midscale-Segment und 28% im Budget-Segment, was etwa den Kategorien Vier-, Drei- und Zwei-Sterne entspricht. Die Hälfte der neuen Zimmer entfiel auf die fünf Top-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Im laufenden Jahr hat Frankfurt bei den Neueröffnungen die Nase vorn, bei der Pipeline für die kommenden vier Jahre hat München die Führung übernommen.

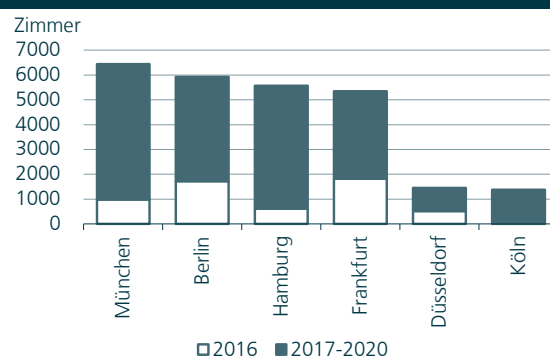
**Hotelmarkt Deutschland Performance**



Quelle: STR Global, DekaBank

2015 wurden nach Angaben von bulwiengesa rund 9.730 Hotelzimmer in 75 Betrieben (Mindestgröße 40 Zimmer) fertig gestellt. Eingerechnet sind sowohl Neubauten als auch Umwandlungen (z.B. ältere Büroimmobilien) und Erweiterungen. Nach dem hohen Wert des Vorjahres (11.100 Zimmer) lag der Wert von 2015 im Bereich des fünfjährigen Durchschnitts. 81% entfielen auf Kettenhotels. Zahlreiche neue Marken vollzogen ihren Markteintritt,

**Hotelpipeline Top-Standorte (2016-20)**



Quelle: Eigene Auswertung, DekaBank; Stand: Mitte 2016

Ein eher kleines Marktsegment bilden derzeit noch Aparthotels (Serviced Apartments), die Langzeitaufenthalte mit entsprechenden Service-Angeboten verbinden. Ihre Expansion hält jedoch an. In den vergangenen sieben Jahren entstanden 35 Häuser mehrheitlich im Vier-Sterne-Segment und vorwiegend in den A-Städten. Im laufenden Jahr werden fünf neue Hotels eröffnet, 13 weitere befinden sich im Bau bzw. konkreter Planung. Mit insgesamt 2.500 Zimmern im Zeitraum 2016 bis 2020 liegt Deutschland damit in Europa auf Platz zwei nach UK. Zu den größten Anbietern gehören Adina, Adagio, Citadines und Capri by Frasers. Neue Möglichkeiten eröffnen sich durch die Kombination von Serviced Apartments mit Serviced Offices (z.B. „WeWork“) in einem Gebäude, da beide die gleichen oder ähnliche Zielgruppen ansprechen.



15. August 2016

**Hotelkennziffern Top-Standorte**

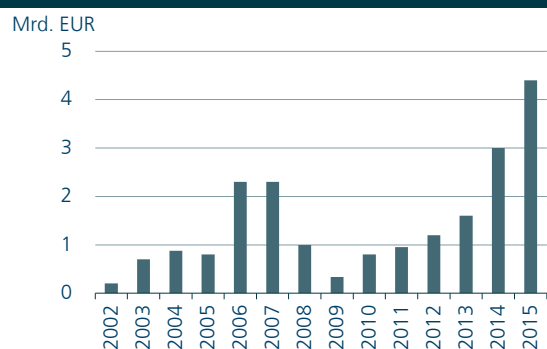
	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR	Belegung	RevPAR
	2015			2014			Prozentuale Änderung		
Berlin	93,9	76,4	71,7	89,3	74,1	66,2	5,1	3,1	8,4
Düsseldorf	111,3	67,5	75,2	112,1	68,0	76,2	-0,7	-0,6	-1,4
Frankfurt	126,7	69,7	88,4	119,1	68,2	81,2	6,4	2,2	8,8
Hamburg	108,8	78,3	85,2	105,8	78,8	83,4	2,8	-0,6	2,2
Köln	112,2	71,6	80,3	100,9	68,9	69,5	11,2	3,9	15,6
München	132,7	78,1	103,6	128,1	77,8	99,7	3,6	0,3	3,9
<i>Deutschland</i>	<i>99,5</i>	<i>69,9</i>	<i>69,5</i>	<i>95,4</i>	<i>68,4</i>	<i>65,3</i>	<i>4,3</i>	<i>2,2</i>	<i>6,5</i>

Quelle: STR Global, DekaBank; ADR = Average Daily Rate (durchschnittlicher Zimmerpreis), RevPAR = Revenue per Available Room (Zimmererlös)

**Investmentmarkt**

Das Transaktionsvolumen für Hotels konnte 2015 das im Vorjahr erzielte Rekordergebnis erneut übertreffen. Mit 4,4 Mrd. EUR wurde im Vergleich zu 2014 ein Anstieg von 46% realisiert und ein Wert deutlich jenseits des Durchschnitts der vergangenen zehn Jahre (1,4 Mrd. EUR) erreicht. Der Hotel-Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland betrug 2015 8% (Vorjahr 7,5%). Auf Einzeltransaktionen entfielen 57% des Hotelinvestmentvolumens. Das Volumen der Portfolioverkäufe hat sich 2015 um knapp 60% erhöht. Deutsche Investoren hatten einen Anteil von 50% am gesamten Transaktionsvolumen und realisierten überwiegend Einzeltransaktionen. Ausländische Anleger bevorzugten größere Portfolios. Unter Sicherheitsaspekten schätzen sie das große Angebot an Hotels mit Pachtverträgen. Vier-Sterne-Häuser erreichten einen Anteil von 59% des Investmentvolumens, Drei-Sterne-Häuser 18%, Fünf-Sterne-Häuser 14% und Budget-Hotels 9%. Die sieben größten Hotelmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart vereinten zwei Drittel des gesamtdeutschen Volumens auf sich.

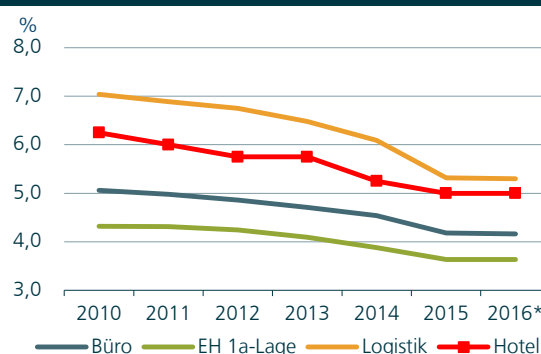
**Hoteltransaktionsvolumen Deutschland**



Quelle: JLL, DekaBank

Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten verringerte sich 2015 um 25 Basispunkte auf durchschnittlich 5,0%. In guten B-Standorten lag die Spannweite zwischen 5,25 und 6,0%. Die früher deutlich ausgeprägte Risikoprämie gegenüber Büro- oder Einzelhandelsobjekten hat sich weiter reduziert. Dies unterstreicht, dass Hotels mittlerweile als vollwertige Assetklasse mit entsprechend großem Angebot und hoher Fungibilität etabliert sind. Nach einer Analyse von Union Investment und bulwiengesa beläuft sich der Marktwert investmentrelevanter Hotels in Deutschland auf gut 47 Mrd. EUR. 2015 wurden somit rund 9% des Marktvolumens gehandelt.

**Spitzenrenditen (Top-Standorte)**



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank; \*1. Quartal

Im ersten Halbjahr 2016 wurden 2 Mrd. EUR am Hotelmarkt investiert, 35% mehr als in den ersten sechs Monaten 2015. Dabei spielte das Interhotel Portfolio mit ca. 700 Mio. EUR eine maßgebliche Rolle, wodurch auch der Anteil ausländischer Investoren am Gesamtvolumen mit über 60% relativ hoch ausfiel. Es gab weniger Einzeltransaktionen als im Vergleichszeitraum 2015, was jedoch in erster Linie am mangelnden Angebot lag. Das Gesamtergebnis 2016 dürfte den Rekord des Vorjahres nicht ganz erreichen.



15. August 2016

**Hoteltransaktionen in Deutschland 2015/16 (Auswahl)**

Hotel	Stadt	Zimmer	Käufer	Kaufpreis in Mio. EUR
<b>Einzelobjekte</b>				
Andel's	Berlin	557	Union Investment	105
Meliá	Berlin	364	Union Investment	k.A.
Maritim	Dresden	328	Frasers Hospitality Trust	58
Le Méridien	Frankfurt	300	Art-Invest Real Estate	k.A.
Marriott	Hamburg	270	JK & European Investments Ltd	65
Radisson Blu	Hamburg	556	Azure Properties	155
Holiday Inn Hafencity (Projekt)	Hamburg	268	Union Investment	k.A.
Pullman	Köln	275	Art-Invest Real Estate	k.A.
Sofitel	München	396	Deka Immobilien	180
25 hours (Projekt)	München	170	Inka AG	85
<b>Portfolios</b>				
Interhotel (9)	diverse Städte	4.131	Foncière des Régions	800
Leonardo Hotels (18)	diverse Städte	3.415	Pandox	400
Accor (29*)	diverse Städte	3.354	Event Holding	209
B&B-Portfolio (22)	diverse Städte	2.271	REIT Foncière des Murs	128

Quelle: CBRE, JLL, DekaBank; \*18 Hotels in Deutschland, 11 Hotels in den Niederlanden

**Beherbergungsgewerbe in den Top-Standorten**

	Übernachtungen in Mio.			Bettenangebot*			Bettenauslastung in %	
	2015	2014	%	2015	2014	%	2015	2014
Berlin	30,3	28,7	5,4	137.300	134.400	2,2	60,5	58,3
Düsseldorf	4,4	4,5	-2,0	26.300	26.300	0	47,1	48,6
Frankfurt	8,7	8,1	7,8	45.300	43.900	3,3	52,4	50,2
Hamburg	12,6	12,0	5,3	57.900	55.900	3,6	59,7	59,7
Köln	6,0	5,7	4,3	32.200	32.700	-1,6	50,3	48,7
München	14,1	13,5	4,6	65.700	62.300	5,5	59,4	59,8

Quelle: Statistische Landesämter, DekaBank; \*ohne vorübergehend geschlossene Betriebe

**2. Top-Standorte**

**Berlin**

Der Hotelmarkt der Bundeshauptstadt eilt von Rekord zu Rekord. 2015 stieg die Zahl der Übernachtungen um 5,4% auf 30,3 Millionen. Davon entfielen 45% auf Ausländer. Die Zunahme der Übernachtungen war bei Ausländern mit 9,2% deutlich stärker als bei Inländern mit 2,5%. Bei den Herkunftsländern stand UK mit einem Anteil von 11,2% an der Spitze, gefolgt von den USA (7,9%) und Italien (6,9%). Erhebliche Anstiege gab es erneut bei Übernachtungsgästen aus China, Israel und den arabischen Golfstaaten, deutliche Rückgänge dagegen bei russischen Touristen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb bei Ausländern

mit 2,8 Tagen und Inländern mit 2,2 Tagen unverändert. Von Januar bis Juni 2016 erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen um 4,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Auslandsanteil nahm um 4,8% zu, der Inlandsanteil um 4,0%.

In Berlin fanden im vergangenen Jahr 195 Kongresse internationaler Verbände statt. Damit lag die Stadt in der Statistik der International Congress & Convention Association (ICCA) weltweit auf Platz eins vor Paris, Barcelona und Wien. Das Tagungs- und Kongressgeschäft führte 2015 zu 7,5 Mio. Übernachtungen. In den vergangenen zehn Jahren sind die Übernachtungen durch Kongressteilnehmer um 86% gestiegen. Generell verfügt Berlin über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Geschäfts- und Privatreisenden.



**15. August 2016**

Berlin verzeichnete 2015 ein Wachstum des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 8,4% nach 4,5% im Vorjahr. Die Auslastung erhöhte sich um 3,1%, der durchschnittliche Zimmerpreis um gut 5%. Im ersten Halbjahr 2016 insgesamt stieg der RevPAR dank leichter Verbesserungen bei Auslastung und Zimmerpreisen um 2,7% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im laufenden Jahr fehlte bisher ein vergleichbares Ereignis wie das Champions-League-Finale, das im Juni 2015 für eine deutliche Performance-Steigerung sorgte.

Das Bettenangebot hat sich 2015 insgesamt um 2,2% erhöht (Vorjahr: 1,4%). 84% des Angebots entfallen auf die klassische Hotellerie, die für sich genommen einen Anstieg um 2,6% verzeichnete. Fünf neue Hotels mit gut 1.200 Zimmern öffneten ihre Pforten. 77% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Nach Klassifizierung hat das Vier-Sterne-Segment mit

47% den größten Anteil am Hotelbettenangebot vor dem Drei-Sterne-Segment mit 21%. Vergleichsweise stark ist auch der Anteil von Fünf-Sterne-Häusern mit 15%. Am 1. Mai 2016 endete die zweijährige Schonfrist für das Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot. Dieses untersagt die Vermietung einer Mietwohnung als Ferienwohnung ohne Genehmigung und richtet sich in erster Linie gegen Online-Portale wie Airbnb, Wimdu oder 9flats.

Im laufenden Jahr werden voraussichtlich elf Hotels mit rund 1.800 Zimmern eröffnet. Weitere zwölf Hotels und eine große Erweiterung (Estrel) mit über 4.000 Zimmern befinden sich derzeit in Bau bzw. in konkreter Planung. Allein 1.290 Zimmer entfallen auf Projekte von Motel One am Bahnhof Zoo und am Alexanderplatz. Weitere Schwerpunkte der Entwicklung befinden sich am Hauptbahnhof sowie rund um die Mercedes Benz Arena in Friedrichshain.

**Hotelprojekte Berlin (Auswahl, ohne Flughafen BBI)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Estrel (Erweiterung)	4	817	Sonnenallee	2020
Titanic Business	4	388	Chausseestraße 30	2016
Indigo	4	119	Eastside / Mühlenstr.	2018
Provocateur	4	61	Brandenburgische Str.	2016
Barceló	4	272	Hauptbahnhof / Invalidenstraße	2018
Capri by Fraser	4	144	Gertraudenstraße / Petriplatz	2017
Mercure	4	183	Wittenbergplatz	2016
Lindner me and all	4	165	Alexander- / Voltairestraße	2018
Oderberger	4	77	Oderberger Str.	2016
Hampton by Hilton	3	350	Alexanderplatz / Otto-Braun-Straße	2017
Hampton by Hilton	3	254	Eastside / Mühlenstr.	2018
Amano Home	3	34	Rosa-Luxemburg-Platz	2016
Toyoko Inn	3	500	Alexanderplatz	2018
Amano	3	100	Friedrichstraße 113	2017
Amano ZOE	3	108	Hackescher Markt	2016
Holiday Inn Express	3	185	Klosterstr. 48 / Ecke Stralauer Str.	2016
Moxy	3	204	Ostbahnhof / Andreasstr. 77	2016
Motel One	2	708	Grunerstr. 11	2017
Motel One	2	582	Upper West / Breitscheidplatz	2017
Meininger	2	206	Ostbahnhof / Mühlenstr. 43	2016
Vienna House Easy	2	152	Storkower Str. / Landsberger Allee	2016
B&B Tiergarten	2	185	Englische Straße 1-4	2016
Cult'otel	?	85	Nollendorfsplatz 2	2018
Hotel am Oranienplatz	?	42	Oranienplatz	2017

Quelle: AHGZ, Deloitte, PKF, DekaBank



15. August 2016

### Düsseldorf

Die Zahl der Übernachtungen verringerte sich 2015 um 2% auf 4,4 Mio. was primär auf das schwache Messejahr zurückzuführen ist. Bei ausländischen Gästen betrug der Rückgang 2,7%, sie hatten einen Anteil von 41% an der Zahl der Übernachtungen. Bei den Herkunftsländern stand UK auf Platz eins, gefolgt von den Niederlanden und USA. Platz vier belegten die arabischen Golfstaaten mit einer beachtlichen Steigerung von knapp einen Drittel gegenüber 2014. Der Geschäftsreiseverkehr dominiert zu rund 70% die Nachfrage. Da viele Messen keinen jährlichen Turnus haben, unterliegt die Hotelauslastung größeren Schwankungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer war 2015 bei Ausländern mit 1,8 Tagen höher als bei Inländern mit 1,5 Tagen.

In Düsseldorf verringerten sich 2015 die Auslastung um 0,6% und der durchschnittliche Zimmerpreis um 0,7%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um

1,4% zurückging. Die Performance spiegelt das schwache Messejahr wider. Das erste Halbjahr 2016 brachte dagegen sehr gute Ergebnisse. Die Zimmerpreise stiegen um 17%, sodass bei höherer Auslastung der RevPAR um knapp 21% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015 anstieg. Dazu trugen maßgeblich die Monate April und Juni mit den Messen wire & Tube (alle zwei Jahre) und DRUPA (alle vier Jahre) bei.

Drei Viertel des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Das Vier-Sterne-Segment hat mit 55% den größten Anteil am klassifizierten Hotelbettenangebot. Trotz Neueröffnung von zwei Häusern blieb der Bettenbestand bedingt durch Betriebsschließungen 2015 konstant. Im laufenden Jahr wird das Angebot um drei neue Hotels im Vier-Sterne-Segment und ein Budgethotel erweitert. 2017/18 kommen fünf sechs Häuser mit 930 Zimmern auf den Markt, darunter erneut ein Projekt im Quartier Central.

### Hotelprojekte Düsseldorf (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Carat	4	190	Berliner Allee, Graf-Adolf-Str.	2017
25 hours	4	200	Quartier Central / Louis-Pasteur-Platz 1	2018
Hyatt House	4	102	Andreas Quartier / Mühlenstr.	2017
Lindner me and all	4	177	Immermannstr. 23, Oststr.	2016
Holiday Inn	4	213	Quartier Central / Toulouser Allee	2016
The Fritz	4	31	Adersstr. 8	2016
Ruby Coco	3	79	Königsallee, Kö-Galerie	2017
Ruby	3	176	Jahnstr. 3	2018
CarLoft	3	178	Flingern / Höherweg 90	2017
Smart Stay	1	100	Hauptbahnhof / Friedrich-Ebert-Str. 55	2016

Quelle: AHGZ, Deloitte, DekaBank

### Frankfurt

Der Hotelmarkt der Mainmetropole registrierte 2015 mit knapp 8% den stärksten Übernachtungszuwachs unter allen Top-Standorten. Bei Inländern betrug die Steigerung 8,5%, bei ausländischen Gästen 7,1%. Mit 45% Auslandsanteil bei insgesamt 8,7 Mio. Übernachtungen lag Frankfurt gleichauf mit Berlin. Die wichtigsten Auslandsmärkte sind die USA, UK, China, die arabischen Golfstaaten und Japan. Auf sie entfielen 2015 rund 40% aller Auslands-Übernachtungen. In Europa gehören außerdem Italien, Spanien, die Schweiz und Frankreich zu den wichtigsten Quellmärkten. Für den Hotelmarkt ist der Geschäftsreiseverkehr entscheidend, der rund 70% der Übernachtungen generiert. Zu den Frankfurter Leitmessens zählen die Buchmesse (jährlich), die Internationale Automobil-

ausstellung (IAA, alle zwei Jahre) und die Achema (alle drei Jahre). Eine zentrale Rolle spielt außerdem der drittgrößte Flughafen Europas. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer erhöhte sich 2015 bei Inländern leicht auf 1,65 Tage, bei Ausländern war sie mit 1,76 Tagen fast unverändert.

Eine um gut 2% höhere Auslastung und ein deutlicher Anstieg der Zimmerpreise um 6,4% sorgten 2015 für einen Anstieg des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 8,8% gegenüber 2014. Im laufenden Jahr (Januar bis Juni) hat sich die Auslastung kräftig erhöht, die Zimmerpreise gaben jedoch um gut 1% nach, sodass der RevPAR im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 um 3,6% anstieg. Stärkster Monat war der April dank zahlreicher Veranstaltungen und Messen.



15. August 2016

Das Bettenangebot erhöhte sich 2015 um 3,3%. Eröffnet wurden drei neue Hotels und eine Erweiterung, sieben kleinere Betriebe gaben den Betrieb auf. Etwa 80% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Das Vier-Sterne-Segment hat mit 37% den größten Anteil am klassifizierten Hotelbettenangebot, auf Luxushotels mit fünf Sternen entfallen 21%. Die Projektpipeline hat einen beachtlichen Umfang erreicht. Im laufenden Jahr wird das Angebot um neun neue Hotels mit zusammen 1.821 Zimmern überwiegend im Vier-Sterne-Segment aufgestockt. Weitere 15 Hotels mit rund 3.530

Zimmern befinden sich bis 2019 in Bau bzw. konkreter Planung. Davon entfallen 46% auf das Drei-Sterne-Segment. Europaviertel und Gateway Gardens haben sich innerhalb weniger Jahre zu etablierten Hotelstandorten entwickelt, die von der Messe bzw. vom Flughafen profitieren. Ein neuer Hotspot der Hotelentwicklung befindet sich im Umfeld des neuen EZB-Towers im Ostend. Auch das Umfeld des Hauptbahnhofs bleibt bei Projektentwicklern ein beliebter Standort.

**Hotelprojekte Frankfurt (Auswahl)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Sofitel	5	150	Alte Oper	2016
Soluxe	5	226	Rennbahn Niederrad	2017
Steigenberger	4	400	Hauptbahnhof / Mannheimer Str.	2019
Meliá	4	291	Senckenberganlage 15	2019
Holiday Inn	4	288	Flughafen, Gateway Gardens	2016
Adina Apartmenthotel	4	180	Europaviertel / Osloer Str.	2016
Derag Livinghotel Milano	4	111	Sachsenhausen / Mailänder Str.	2016
Innside by Meliá	4	162	Hanauer Landstr. , Sonnemannstr.	2016
Hyatt Place Frankfurt Airport	4	312	Gateway Gardens, De-Saint-Exupéry-Str. 4	2018
Oskar Residence	4	60	An der Flößerbrücke	2017
Adagio City Messe	4	171	WestendGate, Hamburger Allee 2-4	2016
Residence Inn by Marriott	4	157	Große Eschenheimer Str., Stiftsstr.	2018
Toyoko-Inn	3	400	Hauptbahnhof / Stuttgarter Str.	2016
Premier Inn	3	200	Europa-Allee 42-46	2016
Premier Inn	3	140	Bürostadt Niederrad / Colmarer Str. 10	2017
Moxy	3	220	Hanauer Landstraße 150	2017
Moxy	3	300	Flughafen, Gateway Gardens	2017
Moxy	3	257	Große Eschenheimer Str., Stiftsstr.	2018
Hampton by Hilton	3	182	Ostend / Grusonstr. 4	2017
Holiday Inn Express	3	162	Hamburger Allee 2, Georg-Voigt-Str.15	2017
Novum Style	3	190	Hauptbahnhof / Niddastr. 60-62	2019
Novum Style	3	179	Ostend / Mayfarthstr. 29	2019
Motel One	2	450	Ehem. Bundesrechnungshof, Berliner Str.	2017
Ibis Budget	1	159	Hanauer Landstr. 118-120	2016

Quelle: AHGZ, Deloitte, Immobilienzeitung, PKF, DekaBank

**Hamburg**

Die Hansestadt verzeichnete 2015 einen Zuwachs von 5,3% auf 12,6 Mio. Übernachtungen. Dabei legten Ausländer mit 5,9% etwas stärker zu als Inländer. Der Anteil der Übernachtungen von Ausländern erreichte knapp ein Viertel, dennoch bleibt der Unterschied zu Berlin oder München mit Werten über 40% signifikant. Unter den wichtigsten europäischen Herkunftsländern wiesen Dänemark und die Schweiz überdurchschnittliche Steigerungen auf, während UK nur einen moderaten Zuwachs verbuchte. Zu den wichtigsten außereuropäischen Märkten gehören

die USA mit deutlichem Abstand vor den arabischen Golfstaaten und China. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer belief sich auf 2,2 Tage bei Ausländern und 2,0 Tage bei Inländern. Von Januar bis Mai 2016 stieg die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,8%.

Das Verhältnis zwischen Geschäfts- und Privatreisenden ist ausgeglichen. Die Messe und das Congress Centrum am Dammtor generieren die Hauptnachfrage bei Geschäftsreisen, die Zahl der internationalen Leitmessen (u.a. Internorga) ist allerdings geringer als an anderen Standorten. Ein





15. August 2016

außergewöhnliches Wachstum verbucht der Kreuzfahrttourismus. Im laufenden Jahr werden ca. 660.000 Passagiere erwartet nach 530.000 im Vorjahr. Über 90% der Teilnehmer beginnen oder beenden ihre Reise in Hamburg, wobei ein hoher Anteil die Nacht vor der Abfahrt oder nach der Ankunft dort verbringt. Die Ernennung der Speicherstadt und des Kontorhausviertels zum UNESCO-Weltkulturerbe wirkt sich ebenfalls vorteilhaft auf den Tourismus aus.

Hamburg verzeichnete 2015 eine leichte Verringerung der Auslastung um 0,6% auf 78,3%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 2,8%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um 2,2% zulegte. Bei der Auslastung lag Hamburg damit knapp vor München auf Platz eins der deutschen Top-Standorte, beim RevPAR auf Platz drei hinter München und Frankfurt. In den ersten sechs Monaten 2016 stieg der RevPAR dank höherer Zimmerpreise um 2,7% im Vergleich zum ersten Halbjahr

2015. Im April sorgte die Aircraft-Messe für eine überdurchschnittliche Performance.

Das Bettenangebot hat sich 2015 um 3,6% erhöht. Vor allem das Vier-Sterne-Segment wurde gestärkt, auf das knapp 50% des gesamten Bettenangebots entfallen. Vier neue Hotels und eine Wiedereröffnung mit zusammen 740 Zimmern kamen auf den Markt. Im laufenden Jahr eröffnen voraussichtlich fünf Hotels mit 622 Zimmern, darunter das Fünf-Sterne-Haus Westin Elbphilharmonie. Bis Ende 2019 sollen weitere 23 Hotels und eine Erweiterung mit zusammen knapp 5.000 Zimmern dazu kommen. Räumliche Schwerpunkte bilden Berliner Tor und City Süd mit neun Projekten und die HafenCity mit sechs Projekten. Der Zuwachs betrifft vor allem das Drei- und Vier-Sterne-Segment, doch auch das Luxus-Segment wird noch ausgebaut, u.a. durch das Fontenay an der Außenalster (ehemaliges Interconti).

**Hotelprojekte Hamburg (Auswahl)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Westin Elbphilharmonie	5	244	HafenCity	2016
Frasers Suites	5	147	Rödingsmarkt, Ehem. Oberfinanzdirektion	2018
The Fontenay	5	131	Rotherbaum, Außenalster	2017
Sir Nikolai	5	94	Katharinenstr. 29	2016
Appartello Apartment-Hotel	4	76	Alsterdorf, Sportallee 4	2016
Innside Melia	4	207	City Süd, Högerdamm	2017
Boutiquehotel "Stadthöfe"	4	130	Stadthöfe, Neuer Wall/Große Bleichen	2017
Holiday Inn City Nord	4	297	Überseering	2017
Holiday Inn HafenCity	4	270	HafenCity, Shanghai-Allee / Lohsepark	2018
Holiday Inn	4	315	Borgfelde, Eiffestraße	2018
25h Guesthouse	4	49	HafenCity, Altes Hafenamt	2016
Courtyard by Marriott	4	277	St. Georg, Lindenstraße	2017
Adina Apartmenthotel	4	202	"Hamburg Heights", Ehem. Spiegel-Geb.	2017
Ginn Hotel	4	132	Altona, Elbspeicher Große Elbestr.	2017
Novum Style City East	3	100	Wandsbek, Brauhausstr. 44	2017
GrandCity (2. Abschnitt)	3	250	City Süd, Amsinckstraße	2017
Pier No. 3	3	212	HafenCity, Sandtorkai	2017
Stadthaushotel	3	204	HafenCity, Hongkongstr.	2017
Hampton by Hilton	3	161	City Süd, Sonninstr.	2017
Holiday Inn Express	3	104	City Süd, Sonninstr.	2017
Raphael Hotel Wälderhaus*	3	82	Wilhelmsburg, Am Inseelpark 19	2019
Prizeotel	3	258	Reeperbahn	2018
Ruby	3	289	Düsternstr. / Stadthausbrücke	2017
Premier Inn	3	180		2018
Moxy	3	291	City Süd, Berliner Tor / Anckelmannstr.	2019
Best Western	3	209	Harburg, Veritaskai	2018
JUFA	2	220	HafenCity, Versmannstr.	2018
B&B Berliner Tor	2	159	Borgfelder Str.	2016
Super 8	2	274	Borgfelde, Eiffestraße	2018

Quelle: AHGZ, Hamburg Tourismus, DekaBank; \*Erweiterung



15. August 2016

**Köln**

Die Domstadt erreichte 2015 knapp die Marke von sechs Millionen Übernachtungen, was einem Zuwachs von 4,3% gegenüber 2014 entsprach. Die Übernachtungen von Ausländern legten um 6,6% zu und von Inländern um 3,2%. Ausländische Gäste haben seit geraumer Zeit einen konstanten Anteil von gut einem Drittel an allen Übernachtungen. Zu den führenden Herkunftsländern in Europa gehören UK, Niederlande, Belgien und die Schweiz. 2015 kamen außerdem deutlich mehr Gäste aus Spanien. Außerhalb Europas stehen die USA mit deutlichem Abstand an der Spitze vor China. Rund 70% der Übernachtungen entfallen auf Geschäftsreisende. Zu den jährlichen internationalen Leitmesen gehören gamescom und imm cologne, alle zwei Jahre finden photokina und anuga statt. Neu- baumaßnahmen wie u.a. die Halle 1plus und die CONFEX- Halle für Kongresse und Events sollen den Messestandort weiter stärken. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2015 bei Inländern 1,7 und bei Ausländern 1,9 Tage.

Das gute Messejahr 2015 brachte ein kräftiges Wachstum des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) von 15,3%

ein, bedingt durch den Anstieg der Zimmerpreise um 11,2% und der Auslastung um 3,9%. Von Januar bis Juni 2016 ergab sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein RevPAR-Rückgang um 4,5%. Hauptgrund dafür war das Fehlen vergleichbar besucherstarker Messen wie im Vorjahr (Anuga und IDS).

2015 verringerte sich das Bettenangebot in Köln aufgrund der Schließung mehrere Betriebe. Vier Hotels mit insgesamt knapp 600 Zimmern eröffneten neu. Trotz Expansion der Kettenhotels entfallen noch immer knapp 40% des Bettenangebots auf private Hotels, vor allem in Drei-Sterne-Häusern. Das Vier-Sterne-Segment hat einen Anteil von 37% am Gesamtangebot vor dem Drei-Sterne-Segment mit 26%. 2015 haben ein neues Hotel und eine Erweiterung den Betrieb aufgenommen. Im laufenden Jahr gibt es zwei Markenwechsel bestehender Häuser, die nächste „echte“ Neueröffnung findet erst 2017 statt. Bis 2019 werden nach heutiger Kenntnis fünf neue Hotels mit 1.220 Zimmern eröffnen bei einer ausgewogenen Streuung der Kategorien. Hinzu kommt die Wiedereröffnung des früheren Hotels am Dom mit 166 Zimmern.

**Hotelprojekte Köln (Auswahl)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Althoff Hotel am Dom*	5	166	Dom	2018
25hours	4	200	Gerling-Quartier / Klapperhof	2018
Urban Loft	4	200	Eigelstein (ehem. Gaffel-Brauerei)	2018
H'Otello	4	70	Richartzstr. 14-16, Walraffplatz	2019
Holiday Inn Express	3	323	Am Perlengraben (ehem. Gothaer Hochh.)	2017
Motel One	2	424	Cäcilienstr. 32	2018

Quelle: AHGZ, Deloitte, Immobilienzeitung, DekaBank; \*Neueröffnung des früheren Hotels am Dom

**München**

Die bayerische Landeshauptstadt zählte 2015 knapp 14,1 Mio. Übernachtungen. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr belief sich auf 4,6%. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich um 5%, bei Inländern betrug der Zuwachs 4,2%. Die Isarmetropole ist sehr stark international geprägt: Fast 50% aller Übernachtungen entfielen 2015 auf Ausländer. Die USA waren weiterhin der führende Quellmarkt, dahinter lagen die arabischen Golfstaaten auf Platz zwei sowie Italien und UK auf den Plätzen drei und vier. Die Zuwachsraten der asiatischen Herkunftsländer sind beachtlich. Im April 2016 wurde am Münchener Flughafen ein neues Satelliten-Terminal in Betrieb genommen, das eine zusätzliche Kapazität von 11

Mio. Passagieren ermöglicht. 2015 lag das Fluggastaufkommen bei 41 Millionen.

Analog zu Berlin und Hamburg führt das Nachfrage-Gleichgewicht zwischen Geschäfts- und Privatreisenden zu einer gleichmäßigen Auslastung im Jahresverlauf mit dem Oktoberfest als absolutem Höhepunkt. Im Messegeschäft sind die Leitmesen bauma (alle drei Jahre), BAU (alle zwei Jahre) electronica (alle drei Jahre) und ISPO (jährlich) von internationaler Bedeutung. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt seit mehreren Jahren stabil bei zwei Tagen, wobei Ausländer mit 2,2 Tagen länger verweilen als Inländer mit 1,9 Tagen. Im laufenden Jahr (Januar bis Mai) stieg die Zahl der Übernachtungen um 4,1% im Vergleich zum Vorjahr.



15. August 2016

München registrierte 2015 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg der Auslastung um 0,3% und des durchschnittlichen Zimmerpreises um 3,6%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um 3,9% zulegte. Die Isarmetropole hielt ihre Position als teuerster deutscher Top-Standort beim durchschnittlichen Zimmerpreis und lag bei der Auslastung knapp hinter Hamburg auf Platz zwei. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres verringerte sich zwar die Auslastung, dafür erhöhte sich aber der Zimmerpreis im Vergleich zum Vorjahr um 9,6% und der RevPAR dadurch um 8,0%. Als besonders ertragreich erwies sich der April dank bauma und Sportereignissen wie Champions League und DFB-Pokal.

Die Bettenkapazität erhöhte sich 2015 um 5,5%. Im Stadtgebiet wurden zwölf neue Hotels eröffnet. Etwa zwei Drittel des Bettenangebots in Münchener Hotels und Hotels garni entfallen auf Kettenhotels. Beim Gesamtangebot nimmt das Vier-Sterne-Segment mit 45% den Spitzenplatz ein vor dem Drei-Sterne-Segment mit 34%. Im laufenden Jahr dürfte das Angebot um ca. fünf Häuser mit rund 1.000 Zimmern erweitert werden. 70% des neuen Angebots entfallen auf das Budget-Segment. Weitere 29 Projekte mit rund 5.450 Zimmern befinden sich in Bau bzw. in konkreter Planung. 2017 und 2018 verschiebt sich der Schwerpunkt in das Drei- und Vier-Sterne-Segment. Die Projekte sind breit über das gesamte Stadtgebiet gestreut mit lokalen Schwerpunkten in der City, am Ostbahnhof und in Schwabing.

**Hotelprojekte München (Auswahl)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Andaz by Hyatt	5	275	Schwabing / Leopoldstr. 152	2017
Projekt Bayer. Hausbau	5	120	Kardinal-Faulhaber-Str. 1	2020
Roomers	5	290	Westend / Landsberger Str. 68	2016
Königshof*	5	95	Karlsplatz	2019
Ramada	4	344	Bogenhausen / Vogelweideplatz	2017
Adina	4	234	Werksviertel am Ostbahnhof	2018
Holiday Inn	4	118	Baumkirchen-Mitte / Neumarkter Str.	2017
Hilton Garden Inn	4	125	Landsberger Str.	2017
Angelo (Erweiterung)	4	131	Leuchtenbergring	2018
Geisel Privathotel	4	26	Hugendubel-Haus am Marienplatz	2017
Residence Inn by Marriott	4	72	Werksviertel am Ostbahnhof	2018
25hours	4	170	Bahnhofplatz 1	2017
Steigenberger	4	292	Schwabing / Berliner Str. 84	2017
Ameron	4	149	Freimann / Ehem. Lokhalle 24	2017
Leonardo	4	220	Sendling / Hofmannstr.	2017
Holiday Inn Express	3	302	S-Bahnhof Hirschgarten, Wilhelm-Hale-Str.	2017
Holiday Inn Express	3	189	Baumkirchen-Mitte / Neumarkter Str.	2017
Cosmopolitan*	3	75	Schwabing / Hohenzollernstr. 5	2017
Premier Inn	3	200	Sonnenstr. 25	2019
Ruby	3	174	Dachauer Str. 37, Stiglmaierplatz	2017
Hampton by Hilton	3	235	Landsberger Str.	2017
Moxy	3	150	Werksviertel am Ostbahnhof	2018
Leonardo	3	159	Sendling / Hofmannstr.	2017
Leonardo	3	220	Neuperlach / Carl-Wery-Str.	2017
Meininger	2	173	Neuhausen / Landshuter Allee 174	2017
Gambino	2	143	Fasangarten / Cincinnatistr.	2017
Gambino	2	73	Pasing / Marienplatz	2018
Super 8	2	197	Schwabing-Nord / Frankfurter Ring 143	2016
Super 8	2	168	Laim / Landsberger Str. 270	2016
Bold München Zentrum	2	142	Lindwurmstraße	2016
Motel One Olympia Gate	2	190	Schwabing-West / Petra-Kelly-Str. 4	2016
Motel One	2	311	Riem Arcaden	2018
Motel One	2	240	Haidhausen / Rosenheimer Str. 112	2018
Motel One	2	434	Parkstadt Schwabing / Anni-Albers-Str.	2017

Quelle: AHGZ, Deloitte, PKF, München Tourismus, DekaBank; \*Abriss und Neubau



15. August 2016

### 3. Fazit und Ausblick

Deutschland ist ohne Zweifel ein gefragtes Reiseziel, das belegen die hohen Zuwächse bei Ankünften und Übernachtungen der vergangenen Jahre. Auch die jüngsten Zahlen deuten eine erneute Steigerung an, womit 2016 zum siebten Wachstumsjahr in Folge werden dürfte. Im Juni verringerte sich allerdings die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste um 1% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Die gestiegene Unsicherheit in Europa nach den Terroranschlägen in Belgien und Frankreich hat insbesondere Reisende aus Übersee sensibilisiert.

Unabhängig davon hat die hohe Nachfrage an den Top-Standorten zu einer Ausweitung der Projektpipeline geführt, die sich insbesondere an den Standorten München und Hamburg manifestiert. In den kommenden Jahren lassen die beiden Metropolen den bisherigen Spitzenreiter Berlin deutlich hinter sich. In Hamburg besteht weiterhin Potenzial zur Steigerung des Auslandsanteils, München hat seit Jahren ein sehr internationales Publikum und weist nicht zuletzt deswegen die höchste Performance unter den deutschen Top-Standorten auf. Auch in der Bundeshauptstadt ist noch Luft nach oben, sie könnte bei den Übernachtungen mittelfristig an Paris vorbeiziehen. Allerdings wurden in den vergangenen fünf Jahren mehr als doppelt so viele Hotelzimmer in Berlin fertig gestellt wie in Hamburg oder München. Dieses Wachstum lässt sich nicht unbegrenzt fortsetzen. Schließlich ist auch in Frankfurt die Pipeline sehr gut gefüllt. Die Stadt schärft ihr touristisches Profil, um noch mehr Privatreisende zu gewinnen und bei der Auslastung in die Liga von München, Hamburg und Berlin aufzusteigen.

Die hohe Bautätigkeit und die guten Performance-Werte spielen den Investoren in die Hände. Die Assetklasse Hotel hat sich 2015 beim Transaktionsvolumen auf Platz drei nach Büro und Einzelhandel vorgeschoben und Logistik auf Platz vier verwiesen. Neue Projekte stoßen daher auf großes Interesse. Neue Marken und Konzepte, die unterschiedlichen Qualitätsansprüchen und Zielgruppen gerecht werden, streben zum Markteintritt bevorzugt in die Top-Standorte und tragen dort zum Anwachsen der Pipelines bei. Bereits etablierte Marken aus dem Budget-Segment und dem Drei- und Vier-Sterne-Segment erweitern ihre Präsenz in attraktiven B- und C-Städten. Damit wird die Basis für künftige Portfolios gelegt, die besonders bei ausländischen Investoren sehr begehrt sind.