



21. August 2017

Management Summary

- 2016 hat sich die Zahl der Übernachtungen in Deutschland um 2,5% auf 450 Millionen erhöht. Allerdings hat die gestiegene Unsicherheit in Europa nach den Terroranschlägen in mehreren Ländern insbesondere Reisende aus Übersee sensibilisiert. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich 2016 nur um 1,4%, während der Zuwachs 2015 noch 5,4% betragen hatte. Bei Inländern belief sich der Anstieg 2016 auf 2,8% nach 2,3% im Vorjahr. Von Januar bis Juni 2017 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 3%.
- Die Hotelauslastung stieg 2016 landesweit um 1% auf knapp 71%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 3,6% nach 4,3% im Vorjahr. Dadurch lag der Ertragszuwachs pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) bei 4,6% (Vorjahr 6,5%). Von Januar bis Juni 2017 gab es landesweit durch eine verbesserte Auslastung und gestiegene Zimmerpreise einen RevPAR-Anstieg von knapp 3% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.
- In der Markenhotellerie sind 2016 115 neue Hotels mit zusammen 14.105 Zimmern eröffnet worden. Die Zahl der Marken erhöhte sich um 11 auf 126. In den sechs Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München haben nach unseren Erhebungen 34 Hotels mit knapp 5.500 Zimmern den Betrieb aufgenommen. Der Schwerpunkt lag in München und Frankfurt mit zusammen rund 3.200 Zimmern. Im laufenden Jahr liegt Berlin vorn, bei der Pipeline für die kommenden vier Jahre haben sich jedoch Frankfurt und Hamburg vor die Bundeshauptstadt geschoben, nachdem München bereits 2016 in Führung ging.
- Das Transaktionsvolumen für Hotels hat 2016 den Vorjahresrekord erneut übertroffen. Mit 4,9 Mrd. EUR ergab sich im Vergleich zu 2015 ein Anstieg von 12%. Der Hotel-Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland betrug 2016 gut 9% (Vorjahr 8%). Im ersten Halbjahr 2017 wurden 1,8 Mrd. EUR am Hotelmarkt investiert, 8% weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die Anfangsrendite für Spitzenobjekte stand unter anhaltendem Druck.

Ansprechpartner

Andreas Wellstein, Tel. (069) 7147-3850, 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 Informationen 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 überprüfbaren, 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.



21. August 2017

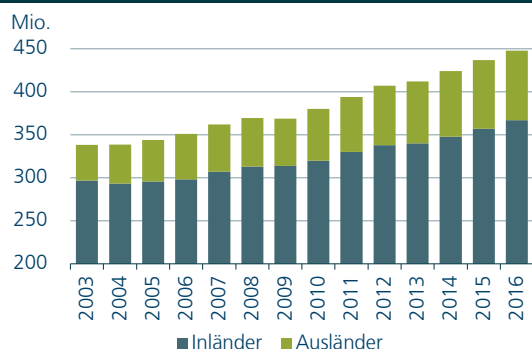
1. Gesamtmarkt

Marktentwicklung

Mit rund 450 Mio. Übernachtungen erwies sich 2016 als siebtes Wachstumsjahr in Folge. Dies entsprach einem Anstieg von 2,5% gegenüber dem Vorjahr. Allerdings hat die gestiegene Unsicherheit in Europa nach den Terroranschlägen in mehreren Ländern insbesondere Reisende aus Übersee sensibilisiert. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich 2016 nur um 1,4%, während der Zuwachs 2015 noch 5,4% betragen hatte. Bei Inländern belief sich der Anstieg 2016 auf 2,8% nach 2,3% im Vorjahr. Auf die klassische Hotellerie (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen) entfielen im vergangenen Jahr 63% 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. In der klassischen Hotellerie trugen Buchungsportale 2016 zu einem Viertel aller Übernachtungen bei, wobei die drei großen Anbieter Booking.com, HRS Group und Expedia zusammen 95% aller Portalbuchungen generierten.

Der Auslandsanteil an allen Übernachtungen belief sich 2016 auf 18%. Die Zahl der Gäste aus den Niederlanden, dem traditionell führenden Herkunftsland, legte mit 0,7% leicht zu. Etwas höhere Zuwächse gab es bei den nachfolgenden Ländern Schweiz (3,3%) und USA (2,6%). Der Zuwachs bei Reisenden aus China betrug 2016 nur noch rund 2% nach fast 25% im Vorjahr. Rückgänge gab es vor allem bei Gästen aus den arabischen Golfstaaten (-7%) und Russland (-12%). Im ersten Halbjahr 2017 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum 2016 um 3% und zwar sowohl bei ausländischen als auch bei einheimischen Gästen.

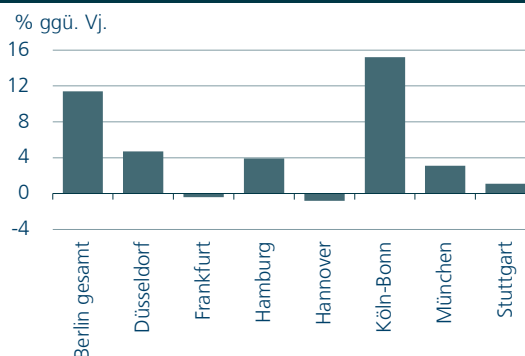
Übernachtungen Deutschland



Quelle: Destatis, DekaBank

Das Passagieraufkommen der deutschen Flughäfen verzeichnete 2016 einen Zuwachs von 3,4% auf gut 223 Millionen. Das Wachstum resultierte vor allem aus dem europäischen Verkehr, während der innerdeutsche Verkehr nur moderat zunahm. Der Interkontinentalverkehr blieb mit einem Rückgang um 0,2% sehr schwach. Den größten Anstieg der Passagierzahlen verbuchten Berlin (Schönefeld +37%, Tegel +1%) und Köln-Bonn. Von Januar bis Juni 2017 erhöhte sich die Zahl der Fluggäste landesweit um 6,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dafür verantwortlich waren das zum Sommerflugplan ausgeweitete Angebot an europäischen Zielen und neue Langstreckenverbindungen inklusive Zubringerflügen.

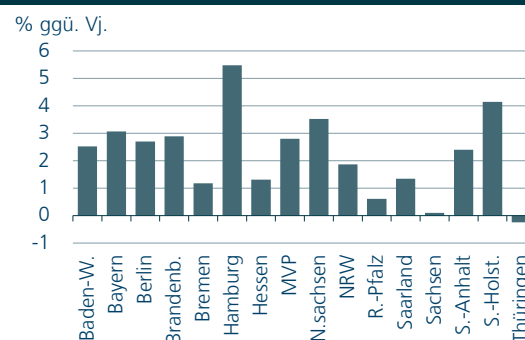
Passagieraufkommen Flughäfen 2016



Quelle: ADV, DekaBank

Nach Bundesländern betrachtet gab es 2016 in den Flächenstaaten durchschnittlich 2% höhere Übernachtungszahlen. Stärkere Zuwächse verbuchten Bayern, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. In Berlin verlangsamte sich das Wachstum, in Hamburg legte es dagegen erneut leicht zu. Zusammen kamen die beiden Städte auf einen Anteil von 10% aller Übernachtungen in Deutschland.

Übernachtungen nach Bundesländern 2016



Quelle: Destatis, DekaBank



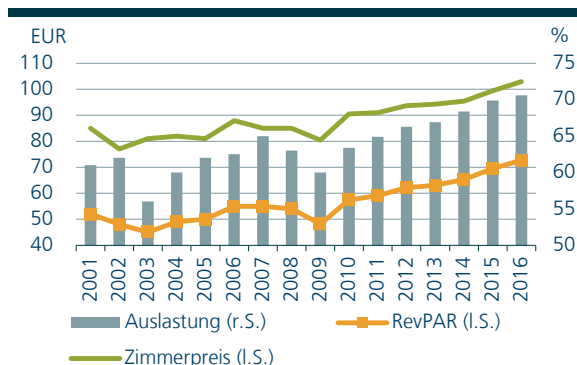
21. August 2017

Das deutsche Beherbergungsgewerbe verzeichnete 2016 nominal eine Umsatzsteigerung von 3,6%, was inflationsbereinigt einen Zuwachs von 1,8% bedeutete. Im Vorjahr gab es real einen Anstieg von 2,1%. Die Hotelauslastung stieg 2016 landesweit um 1% auf knapp 71%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 3,6% nach 4,3% im Vorjahr. Dadurch lag der Ertragszuwachs pro verfügbarem Zimmer (RevPAR = Revenue per available room) bei 4,6% (Vorjahr 6,5%). Unter den sechs Top-Standorten verlief die Entwicklung heterogen. Den höchsten Ertragsanstieg mit 17% verzeichnete Düsseldorf aufgrund des guten Messejahres vor Hamburg mit knapp 7% und Berlin mit 3,5%. Leichte Ertragsrückgänge registrierten Frankfurt, Köln und München. Von Januar bis Juni 2017 gab es landesweit durch eine verbesserte Auslastung und gestiegene Zimmerpreise einen RevPAR-Anstieg von knapp 3% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016.

hat sich B&B-Hotels mit 94 Objekten (9.500 Zimmer) auf Platz drei vorgeschoben.

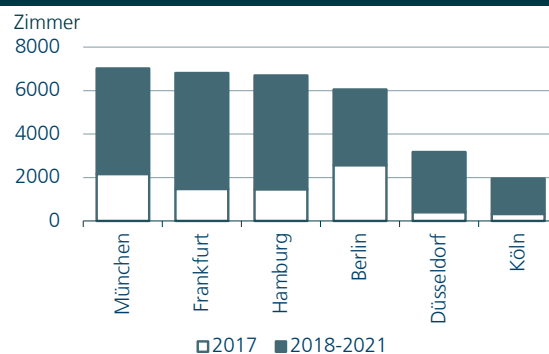
2016 wurden nach unseren Erhebungen in den sechs Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München 34 Hotels mit knapp 5.500 Zimmern eröffnet. Im Vorjahr waren es 27 Hotels mit rund 4.650 Zimmern. Der Schwerpunkt lag 2016 in München und Frankfurt, wo zusammen fast 60% des neuen Angebots auf den Markt kamen. 44% der neuen Zimmer entstanden im Upscale-Segment, 27% im Budget-Segment und 22% im Midscale-Segment. Im laufenden Jahr liegt Berlin vorn, bei der Pipeline für die kommenden vier Jahre haben sich jedoch Frankfurt und Hamburg vor die Bundeshauptstadt geschoben, nachdem München bereits 2016 in Führung ging.

Hotelmarkt Deutschland Performance



Quelle: STR Global, DekaBank

Hotelpipeline Top-Standorte (2017-21)



Quelle: Eigene Auswertung, DekaBank; Stand: Mitte 2017

In der Markenhôtellerie sind 2016 laut der jährlichen Erhebung von PKF hotelexperts 115 neue Hotels mit zusammen 14.105 Zimmern eröffnet worden. Die Zahl der Marken erhöhte sich um 11 auf 126. Diese unterhalten zusammen 1.875 Häuser mit 271.105 Zimmern. Davon entfallen gut 44% auf das Midscale-Segment (3 Sterne) und gut 25% auf das Upscale- und Luxury-Segment (4 und 5 Sterne). Platz eins als größte Hotelmarke Deutschlands konnte Best Western mit 192 Häusern und 18.842 Zimmern verteidigen. Danach folgen die Accor-Marken Mercure und Ibis mit 105 Häusern und 14.669 Zimmern bzw. 88 Häusern und 11.771 Zimmern. Gemessen an der Anzahl der Hotels

Ein eher kleines Marktsegment bilden derzeit noch Apartmenthotels (Serviced Apartments), die Langzeitaufenthalte mit entsprechenden Service-Angeboten verbinden. Ihre Expansion hält jedoch an. Seit 2009 entstanden rund 40 Häuser mehrheitlich im Vier-Sterne-Segment und vorwiegend in den A-Städten. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich acht neue Hotels eröffnet, 17 weitere befinden sich in Bau bzw. konkreter Planung. Mit insgesamt 3.342 Apartments im Zeitraum 2017 bis 2020 liegt Deutschland damit in Europa auf Platz zwei nach UK mit rund 4.300 und vor der Schweiz mit rund 740 Apartments. Jeweils 14% der deutschen Pipeline entfallen auf Berlin und Hamburg.



21. August 2017

Hotelkennziffern Top-Standorte

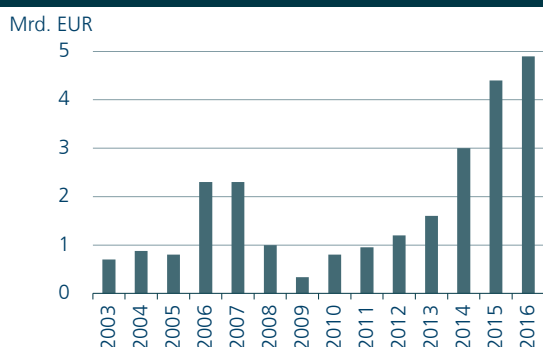
	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR	Belegung	RevPAR	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR
	2016			2015			Prozentuale Änderung		
Berlin	96,2	77,1	74,2	93,7	76,5	71,7	2,7	0,8	3,5
Düsseldorf	125,9	69,8	87,9	111,2	67,5	75,1	13,1	3,4	17,0
Frankfurt	124,2	69,7	86,5	126,7	69,7	88,3	-2,0	0,0	-2,0
Hamburg	115,4	79,6	91,9	109,7	78,5	86,1	5,2	1,4	6,7
Köln	113,1	70,9	80,2	112,2	71,6	80,3	0,8	-0,9	-0,1
München	136,0	75,4	102,5	132,7	78,1	103,7	2,5	-3,5	-1,1
<i>Deutschland</i>	<i>103,0</i>	<i>70,6</i>	<i>77,7</i>	<i>99,4</i>	<i>69,9</i>	<i>69,5</i>	<i>3,6</i>	<i>1,0</i>	<i>4,6</i>

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

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen für Hotels hat 2016 den Vorjahresrekord erneut übertroffen. Mit 4,9 Mrd. EUR ergab sich im Vergleich zu 2015 ein Anstieg von 12%. Der Zehnjahres-Durchschnitt 2006 bis 2015 lag bei 1,8 Mrd. EUR. Der Hotel-Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland betrug 2016 gut 9% (Vorjahr 8%). Maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis hatten sieben großvolumige Portfolio-Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich. Das Volumen der Portfolio-Verkäufe hat sich 2016 um gut 50% erhöht. Auf Einzeltransaktionen entfielen 41% des Hotelinvestmentvolumens. Deutsche Investoren hatten einen Anteil von 40% am gesamten Transaktionsvolumen und realisierten überwiegend Einzeltransaktionen. Ausländische Anleger bevorzugten größere Portfolios. Pachtverträge lagen rund 80% aller Transaktionen zugrunde. Die Kategorie Vier Sterne erreichte 54% des Investmentvolumens, Drei Sterne 19%, Budget-Hotels 10%, Fünf Sterne 9%, nicht klassifizierte Häuser 7% und Boardinghäuser 1%. Die sechs größten Hotelmärkte vereinten 53% des gesamtdeutschen Volumens auf sich im Vergleich zu 60% im Vorjahr.

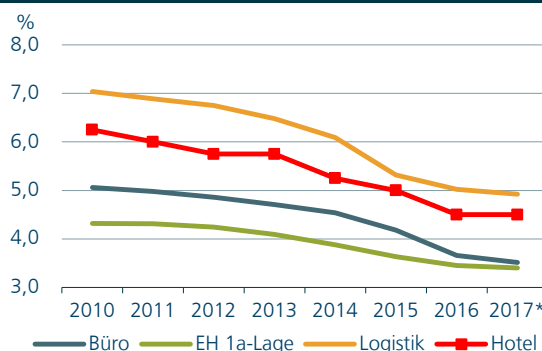
Hoteltransaktionsvolumen Deutschland



Quelle: JLL, DekaBank

Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten verringerte sich 2016 um 50 Basispunkte auf durchschnittlich 4,5%. In guten B-Standorten lag die Spannweite für Hotelrenditen zwischen 5,0 und 5,5%. Der Renditeabstand zwischen Hotels und Büro- oder Einzelhandelsobjekten im Spitzensegment betrug rund 100 Basispunkte. Nach einer Analyse von Union Investment und bulwiengesa hat sich der Marktwert investmentrelevanter Hotels in Deutschland 2016 um 8,3% auf 51 Mrd. EUR erhöht. Gestiegen ist insbesondere der Marktwert von Hotels in B-Städten, die zunehmend von Hotelketten betrieben werden. 2016 wurden somit rund 10% des Marktvolumens gehandelt.

Spitzenrenditen (Top-Standorte)



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

Im ersten Halbjahr 2017 wurden 1,8 Mrd. EUR am Hotelmarkt investiert, 8% weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Eine vergleichbare Transaktion wie das Interhotel Portfolio mit ca. 700 Mio. EUR blieb aus, dafür wurden mehr Einzeltransaktionen realisiert mit einem hohen Anteil an Projektentwicklungen. Einheimische Investoren vereinten 60% des Gesamtvolumens auf sich. Das Gesamtergebnis 2017 könnte erneut bei rund 5 Mrd. EUR liegen.



21. August 2017

Hoteltransaktionen in Deutschland 2016/17 (Auswahl)

Hotel	Stadt	Zimmer	Käufer	Kaufpreis in Mio. EUR
Einzelobjekte				
Abba Hotel	Berlin	214	AXA Investment Managers	k.A.
Arcotel John F Berlin	Berlin	190	Warburg-HIH Invest Real Estate	k.A.
Maritim	Dresden	328	Frasers Hospitality Trust	58
Hyatt Regency	Düsseldorf	303	Primotel Europe	100
Nikko Hotel	Düsseldorf	386	Art-Invest	59
Villa Kennedy	Frankfurt	163	GEG German Estate Group	76
Holiday Inn Gateway Gardens	Frankfurt	288	Hansainvest	45
Radisson Blu	Hamburg	556	Wenaasgruppen	k.A.
IntercityHotel Dammtor-Messe	Hamburg	275	WestInvest Interselect	50
Dorint Kongresshotel	Mannheim	287	Art-Invest	51
Pullman Hotel	München	337	CDL Hospitality Trust	105
Portfolios				
Interhotel (9)	diverse Städte	4.131	Foncière des Régions	800
Invesco Hotels (7*)	diverse Städte	1.744	Pandex	415
NH Hotels (5)	diverse Städte	901	Foncière des Régions	125
Squire (2x Hilton)	Frankfurt	583	Blackstone	k.A.
Rilano Portfolio (2)	München	378	Art-Invest u.a.	100
HI & HIEX (2)	München	307	WestInvest	50

Quelle: CBRE, HVS, JLL, DekaBank; *davon vier in Deutschland, drei in Österreich bzw. Niederlande

Beherbergungsgewerbe* in den Top-Standorten

	Übernachtungen in Mio.			Bettenangebot**			Bettenauslastung in %	
	2016	2015	%	2016	2015	%	2016	2015
Berlin	31,1	30,3	2,7	139.650	137.300	1,7	61,0	60,5
Düsseldorf	4,6	4,4	4,6	27.500	26.300	4,6	48,5	47,1
Frankfurt	8,8	8,7	1,5	49.400	45.300	9,0	48,9	52,4
Hamburg	13,3	12,6	5,5	59.500	57.900	2,7	60,8	60,0
Köln	5,8	6,0	-3,5	32.100	32.200	-0,2	49,4	50,3
München	14,0	14,1	-0,1	69.000	65.700	5,0	56,4	59,4

Quelle: Statistische Landesämter, DekaBank;

*Hotellerie, Ferienwohnungen, Jugendherbergen, Campingplätze, Kliniken, **ohne vorübergehend geschlossene Betriebe

2. Top-Standorte

Berlin

Wie nicht anders erwartet lieferte der Hotelmarkt der Bundeshauptstadt auch 2016 wieder einen neuen Rekord, allerdings verlangsamte sich das Wachstum. Die Zahl der Übernachtungen stieg um 2,7% auf 31,1 Millionen (Vorjahr: 5,4%). Davon entfielen knapp 46% auf Ausländer. Die Zunahme der Übernachtungen war bei Ausländern mit knapp 4% stärker als bei Inländern mit 1,7%. Bei den Herkunftsländern stand UK mit einem Anteil von 12% an der Spitze, gefolgt von den USA (8%). Aus Spanien kamen

im Vergleich zum Vorjahr 13,5% mehr Gäste, sodass es Italien vom dritten Platz verdrängte. Erstmals gelang Israel der Sprung in die Top 10-Länder mit den meisten Übernachtungen. Rückgänge gab es bei den arabischen Golfstaaten und erneut bei Russland. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb bei Ausländern mit 2,8 und Inländern mit 2,2 Tagen unverändert. Knapp 5 Millionen zusätzliche Übernachtungen entfielen 2016 auf Ferienwohnungen und die Sharing Economy (airbnb etc.). Von Januar bis Juni 2017 erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen um 1,8% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Auslandsanteil nahm um 1% zu, der Inlandsanteil um 2,4%.



21. August 2017

In Berlin fanden im vergangenen Jahr 176 Kongresse internationaler Verbände statt. Damit lag die Stadt in der Statistik der International Congress & Convention Association (ICCA) weltweit auf Platz vier hinter Paris, Wien und Barcelona. Gemessen an der Zahl der Teilnehmer belegte Berlin weltweit Platz zwölf. Das Tagungs- und Kongressgeschäft führte 2016 zu 7,7 Mio. Übernachtungen. Generell verfügt Berlin über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Geschäfts- und Privatreisenden.

Berlin verzeichnete 2016 ein Wachstum des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 3,5% nach 8,4% im Vorjahr. Die Auslastung erhöhte sich um knapp 1%, der durchschnittliche Zimmerpreis um 2,7%. Im ersten Halbjahr 2017 stieg der RevPAR dank höherer Auslastung und steigender Zimmerpreise um 4,3% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Zu den Besuchermagneten zählten u.a. der evangelische Kirchentag.

Das Bettenangebot hat sich 2016 insgesamt um 1,7% erhöht (Vorjahr: 2,2%). 85% des Angebots entfallen auf die klassische Hotellerie, die für sich genommen einen Anstieg um 1,9% verzeichnete. Acht neue Hotels mit gut 1.330 Zimmern nahmen den Betrieb auf. 79% 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%.

Im laufenden Jahr werden voraussichtlich zwölf Hotels mit rund 2.600 Zimmern eröffnet. Allein 1.290 Zimmer entfallen auf die beiden Häuser von Motel One am Bahnhof Zoo und am Alexanderplatz. Weitere 14 Hotels mit knapp 3.500 Zimmern befinden sich derzeit in Bau bzw. in konkreter Planung. Schwerpunkte der Entwicklung befinden sich am Hauptbahnhof, am Alexanderplatz sowie rund um die Mercedes Benz Arena in Friedrichshain.

Hotelprojekte Berlin (Auswahl, ohne Flughafen BBI)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Orania	5	42	Oranienplatz	2017
Hard Rock Hotel	4	372	Checkpoint Charlie	2020
Indigo	4	119	Eastside / Mühlenstr.	2018
Provocateur	4	58	Brandenburgische Str.	2017
Barceló	4	272	Hauptbahnhof / Invalidenstraße	2019
Capri by Fraser	4	144	Gertraudenstraße / Petriplatz	2017
The Yard	4	55	Alexandrinenstr. 125	2017
Lindner me and all	4	165	Alexander- / Voltairestraße	2018
Campus Hotel Adlershof	4	320	Wagner-Régeny-Str.	2020
Two Hotel Berlin by Axel	4	86	Bundesallee 31A	2017
Hampton by Hilton	3	344	Alexanderplatz / Otto-Braun-Straße	2017
Hampton by Hilton	3	254	Eastside / Mühlenstr.	2018
niu	3	184	Charlottenburg, Sömmeringstr. 24	2019
Toyoko Inn	3	500	Alexanderplatz	2018
Amano	3	95	Friedrichstr. 113	2018
The Student Hotel	3	457	Alexanderstr.	2019
Holiday Inn Express	3	186	Stralauer Str. 45 / Klosterstr. 48	2017
Cult'otel	3	85	Nollendorfplatz 2	2018
Smartments Business	3	35	Fasanenstr. 2	2017
Smartments Business	3	183	Storkower Str. 158	2017
Smartments Business	3	151	Treskoallee 115	2017
Motel One	2	708	Grunerstr. 11	2017
Motel One	2	582	Upper West / Breitscheidplatz	2017
Meininger	2	245	Ostbahnhof / Mühlenstr. 43	2018
Meininger	2	245	Turmstr. 25	2018
B&B	2	160	Voltairestr. 4 / Alexanderplatz	2018

Quelle: AHGZ, Christie, PKF, DekaBank



21. August 2017

Düsseldorf

Düsseldorf verzeichnete 2016 einen Zuwachs von 4,6% bei der Zahl der Übernachtungen, die mit 4,6 Millionen einen neuen Rekordwert erreichte. Bei ausländischen Gästen betrug die Steigerung 5,4%, sie hatten einen Anteil von 41% an der Zahl der Übernachtungen. Neben UK, den Niederlanden und den USA spielt als Herkunftsland vor allem Japan eine besondere Rolle aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtungen. Der Geschäftsreiseverkehr dominiert zu rund 70% die Nachfrage. Da viele Messen nicht jährlich stattfinden, unterliegt die Hotelauslastung größeren Schwankungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer war in den vergangenen Jahren bei Ausländern mit 1,8 Tagen etwas höher als bei Inländern mit 1,6 Tagen.

In Düsseldorf stieg 2016 die Auslastung gegenüber dem Vorjahr um 3,4% auf knapp 70%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um gut 13%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um 17% auf rund 88 EUR anstieg. In diesen Zahlen spiegelt sich das sehr gute Messejahr wider (u.a. wire & tube, drupa). Im ersten Halb-

jahr 2017 stieg der Zimmerpreis um 1,7% und die Auslastung um 2,5%, sodass der RevPAR um 4,2% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2016 zulegen. Dazu trugen vor allem die Messen Interpack und Euroshop bei, die nur alle drei Jahre stattfinden.

Das Bettenangebot erhöhte sich 2016 um 4,6%, es wurden drei Hotels mit insgesamt 420 Zimmern eröffnet. 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. Die Pipeline hat sich deutlich ausgeweitet. Im laufenden Jahr kommen vier Hotels mit zusammen 412 Zimmern auf den Markt, davon drei in Konversionsprojekten. 2018 soll das Angebot um sieben Häuser mit 1.330 Zimmern überwiegend im Vier-Sterne-Segment wachsen. Auch darunter befinden sich drei Projekte, die durch Umwandlung von Büro- und Einzelhandelsflächen entstehen. Die Planung 2019/20 umfasst sechs Hotels mit insgesamt über 1.400 Zimmern.

Hotelprojekte Düsseldorf (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Carat	4	190	Berliner Allee, Graf-Adolf-Str.	2018
25 hours	4	200	Quartier Central / Louis-Pasteur-Platz 1	2018
Hyatt House	4	102	Andreas Quartier / Mühlenstr.	2017
Henri Hotel	4	74	Am Wehrhahn 86	2018
Lindner me and all	4	249	Oberkassel / Hansaallee 1a	2018
Nyx	4	261	Heinrichstr. 169	2019
Living Central	3	200	Quartier Grand Central / Erkrather Str.	2018
Moxy	3	241	Oststr. 84-86, Friedrich-Ebert-Str. 6-8	2018
Moxy	3	159	Bonner Str.	2017
Niu	3	438	Quartier Grand Central / Moskauer Str. 29	2019
Ruby Coco	3	79	Königsallee, Kö-Galerie	2017
Ruby Leni	3	176	Jahnstr. 3	2018
CarLoft	3	178	Flingern / Höherweg 90	2019
H2 Hotel	2	301	Seestern / Emanuel-Leutze-Str. 4	2019
H2 Hotel	2	250	Toulouser Allee 11	2019
Motel One	2	k.A.	Friedrichstr. 24-26	2020
Smart Stay	2	72	Hauptbahnhof / Friedrich-Ebert-Str. 55	2017

Quelle: AHGZ, Christie, DekaBank

Frankfurt

Nach dem starken Zuwachs des Vorjahres (7,8%) legte die Zahl der Übernachtungen in der Mainmetropole 2016 mit 1,5% moderat zu und belief sich auf 8,8 Millionen. Bei Inländern betrug die Steigerung 0,4%, bei ausländischen Gästen 2,9%. Mit 45% Auslandsanteil lag Frankfurt fast gleichauf mit Berlin. Die wichtigsten Auslandsmärkte sind

die USA, China und UK, wobei China bei den Übernachtungen 2016 erstmals an UK vorbeizog. Auf die drei Länder entfielen 2016 rund 30% 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 Buch-



21. August 2017

messe (jährlich), die Internationale Automobilausstellung (IAA, alle zwei Jahre) und die Achema (alle drei Jahre). Das Tagungs- und Kongressgeschäft generierte 2016 1,8 Millionen Übernachtungen. Eine zentrale Rolle spielt außerdem der drittgrößte Flughafen Europas. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb 2016 mit 1,6 Tagen bei Inländern und 1,8 Tagen bei Ausländern fast unverändert.

Der Rückgang der Zimmerpreise um 2% führte 2016 bei unveränderter Auslastung zu einem Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 2% gegenüber 2015. Im laufenden Jahr (Januar bis Juni) hat sich sowohl Zimmerpreis und Auslastung um jeweils rund 2% vermindert, sodass der RevPAR im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 um 4% sank. Das bisher schwache Messejahr dürfte durch die IAA im September an Dynamik gewinnen.

Das Bettenangebot erhöhte sich 2016 überdurchschnittlich stark um 9%. Eröffnet wurden neun Hotels mit rund 1.500 Zimmern. Gut 80% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Das Vier-Sterne-Segment hat mit 40% den größten Anteil am klassifizierten Hotelbettenangebot, auf Luxushotels mit fünf Sternen entfallen 16%. Die Projektpipeline hat einen beachtlichen Umfang erreicht. Im laufenden Jahr wird das Angebot um sechs neue Hotels und eine Erweiterung mit zusammen 1.480 Zimmern überwiegend im Drei-Sterne-Segment aufgestockt. Weitere 21 Hotels und eine Erweiterung mit rund 5.330 Zimmern befinden sich bis 2021 in Bau bzw. konkreter Planung. Davon entfallen 56% auf das Vier-Sterne-Segment. Die Schwerpunkte der Projektentwicklung liegen im Europaviertel an der Messe, in Gateway Gardens am Flughafen und im Ostend an der Hanauer Landstraße. Im Bahnhofsviertel entstehen viele Hotels durch Umwandlung von veralteten Büroflächen.

Hotelprojekte Frankfurt (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
IntercityHotel	4	400	Hauptbahnhof / Mannheimer Str.	2019
Meliá	4	430	Senckenberganlage 15	2020
Ameron Neckarvillen	4	133	Bahnhofsviertel / Neckarstr. 7-13	2018
Indigo	4	236	Mainzer Landstr. 23	2018
Staybridges Suites	4	148	Mainzer Landstr. 23	2018
Hilton Garden Inn	4	167	Bahnhofsviertel / Weserstr. 43	2017
Hyatt Place Frankfurt Airport	4	312	Gateway Gardens, De-Saint-Exupéry-Str. 4	2018
nhow	4	375	Europaviertel / Platz der Einheit	2021
NH Collection	4	416	"The Spin", Güterplatz	2021
25 hours*	4	67	Hauptbahnhof / Niddastr. 58	2018
Residence Inn by Marriott	4	157	Große Eschenheimer Str., Stiftsstr.	2018
"Ferdinand"	4	300	Ostend / Ferdinand-Happ-Straße	2019
Ruby	3	218	Junghof Plaza, Junghofstr. 14-16	2019
Toyoko-Inn	3	400	Hauptbahnhof / Stuttgarter Str.	2017
Toyoko-Inn	3	200	Wilhelm-Leuschner-Str.	2017
Niu	3	352	Rebstockpark / Leonardo-da-Vinci-Allee 38	2019
Moxy	3	200	Ostend / Hanauer Landstr. 150	2017
Moxy	3	300	Gateway Gardens, Amelia-Mary-Earhart-Str.	2017
Moxy	3	257	Große Eschenheimer Str., Stiftsstr.	2018
Hampton by Hilton	3	182	Ostend / Grusonstr. 4	2018
Hampton by Hilton	3	196	Gateway Gardens, Thea-Rasche-Str.	2018
Holiday Inn Express	3	162	Hamburger Allee 2, Georg-Voigt-Str.15	2018
Niu	3	190	Hauptbahnhof / Niddastr. 60-62	2019
Niu	3	179	Ostend / Mayfarthstr. 29	2019
Motel One	2	450	Ehem. Bundesrechnungshof, Berliner Str.	2018
B&B*	2	73	Hauptbahnhof / Mainzer Landstr. 80-84	2017
Première Classe	1	140	Bürostadt Niederrad / Colmarer Str. 10	2017
lpartment	-	71	Hauptbahnhof / Kaiserstr. 62-64	2018
Lindenberg	-	100	Ostend / Hanauer Landstr.	2018

Quelle: AHGZ, Christie, DekaBank; *Erweiterung



21. August 2017

Hamburg

Die Hansestadt verzeichnete 2016 einen Zuwachs von 5,5% auf 13,3 Millionen Übernachtungen. Dabei legten Ausländer und Inländer gleich stark zu. 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, die Schweiz und UK Steigerungen zwischen 8 und 10% auf. Zu den wichtigsten außereuropäischen Märkten gehören die USA mit deutlichem Abstand vor China. Aus Asien kamen gut 9% mehr Übernachtungsgäste als im Vorjahr. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer belief sich auf 2,2 Tage bei Ausländern und 2,0 Tage bei Inländern. Von

Januar bis Mai 2017 stieg die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 3,4%.

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 Leitmesse (u.a. Internorga) ist allerdings geringer als an anderen Standorten. Ein außergewöhnliches Wachstum verbucht der Kreuzfahrt-tourismus. Im laufenden Jahr werden ca. 800.000 Passagiere erwartet nach 710.000 im Vorjahr. Viele von ihnen verbringen die Nacht vor der Abfahrt oder nach der Ankunft in der Hansestadt. Mit der Elbphilharmonie wurde im Januar 2017 ein neues Wahrzeichen Hamburgs eröffnet, das sich auf Anziehung zu einem Besuchermagneten entwickelt hat.

Hotelprojekte Hamburg (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
The Fontenay	5	131	Rotherbaum, Außenalster	2017
Fraser Suites	5	154	Rödingsmarkt, Ehem. Oberfinanzdirektion	2018
Fleming's Deluxe	5	102	Holzbrücke	2018
Sir Nikolai	5	94	Katharinenstr. 29	2017
IntercityHotel	4	209	Barmbek, Fuhlsbütteler Str.	2018
Inside Melia	4	207	City Süd, Högerdamm	2017
Boutiquehotel "Stadthöfe "	4	130	Stadthöfe, Neuer Wall/Große Bleichen	2018
Holiday Inn City Nord	4	297	City Nord, Überseering	2017
Holiday Inn HafenCity	4	268	HafenCity, Shanghai-Allee / Lohsepark	2018
Holiday Inn	4	315	Borgfelde, Eiffestraße	2018
Courtyard by Marriott	4	277	St. Georg, Adenauerallee 52-58	2019
Adina Apartmenthotel	4	202	"Hamburg Heights", Ehem. Spiegel-Geb.	2018
Ginn Hotel	4	132	Altona, Elbspeicher Große Elbestr.	2017
Nyx	4	236	City Süd, Frankenstr. 16	2020
niu Keg	3	116	Wandsbek, Brauhausstr. 44	2018
GrandCity (2. Abschnitt)	3	250	City Süd, Amsinckstraße	2017
Pier No. 3	3	212	HafenCity, Sandtorkai	2018
Stadthaushotel	3	90	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 Inseipark 19	2019
Prizeotel	3	257	Reeperbahn	2018
Ruby Lotti	3	289	Düsternstr. / Stadthausbrücke	2018
Hotel am Fischmarkt Areal West	3	120	Große Elbstr.	2021
Moxy	3	291	City Süd, Berliner Tor / Anckelmannstr.	2019
Best Western	3	214	Harburg, Veritaskai	2019
Boutique 125	3	71	Flughafen, Langenhorner Chaussee	2018
Motel One	2	400	Willy-Brandt-Str. / Hopfensack	2018
Motel One	2	430	Admiralitätstr.	2019
JUFA	2	220	HafenCity, Versmannstr.	2018
Super 8	2	274	Borgfelde, Eiffestraße	2018
Premier Inn	2	185	"Hamburg Heights", Ehem. Spiegel-Geb.	2018
Ipartment	-	41	HafenCity, Sandtorkai	2018
City Nord Serviced Apartments	-	143	City Nord, Kapstadtring	2018

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



21. August 2017

Hamburg verzeichnete 2016 eine leichte Erhöhung der Auslastung auf knapp 80%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 5,2%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um 6,7% zulegen konnte. Bei der Auslastung lag Hamburg damit knapp vor Berlin auf Platz eins der deutschen Top-Standorte, beim RevPAR auf Platz zwei hinter München. In den ersten sechs Monaten 2017 stieg der RevPAR dank deutlich höherer Zimmerpreise um gut 12% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016. Der Juni stand bereits unter dem Einfluss des G20-Gipfels.

Das Bettenangebot hat sich 2016 um 2,7% erhöht. Vier neue Hotels mit zusammen 524 Zimmern kamen auf den Markt. Mit dem „Westin“ in der Elbphilharmonie wurde allem das Fünf-Sterne-Segment gestärkt. 79% des Hotelbettenangebots der Hansestadt gehören zur Markenhotelserie mit Schwerpunkt im Vier- und Drei-Sterne-Segment. Im laufenden Jahr eröffnen voraussichtlich neun Hotels mit rund 1.470 Zimmern, darunter das Fünf-Sterne-Haus „The Fontenay“ an der Außenalster (ehemaliges Interconti). Bis Ende 2021 sollen weitere 24 Hotels und eine Erweiterung mit zusammen knapp 5.240 Zimmern dazu kommen. Räumliche Schwerpunkte bilden die City mit vielen Konversionsprojekten, City Süd und HafenCity. Der Zuwachs betrifft vor allem das Drei- und Vier-Sterne-Segment.

Köln

Die Domstadt musste 2016 einen Rückgang der Übernachtungen um 3,5% auf knapp 5,8 Millionen hinnehmen. Die Übernachtungen von Ausländern verringerten sich um 4,8%, die von Inländern um 2,8%. Die Ursachen dafür lagen nicht nur in den Ausschreitungen der Silvesternacht und der erhöhten Risikowahrnehmung nach den Terroranschlägen in Europa, sondern auch im vergleichsweise schwachen Messejahr. 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. Außerhalb Europas stehen die USA mit deutlichem Abstand an der Spitze vor China. Rund 70% der Übernachtungen entfallen auf Geschäftsreisende. Zu den jährlichen internationalen Leitmesse gehören gamescom und imm cologne, alle zwei Jahre finden photokina und anuga statt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2016 bei Inländern 1,7 und bei Ausländern 1,9 Tage. Die Zahlen bis einschließlich Mai 2017 zeigen ein kräftiges Wachstum der Übernachtungen, sodass im Gesamtjahr erstmals die Marke von 6 Millionen überschritten werden dürfte.

Der Rückgang der Auslastung um fast 1% führte 2016 bei einem Anstieg der Zimmerpreise um 0,8% zu einem minimalen Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 0,1%. Von Januar bis Juni 2017 ergab sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein RevPAR-Anstieg um gut 18%, bedingt durch eine höhere Auslastung und einen Anstieg der Zimmerpreise um 11,6%. Dazu trugen u.a. die Leitmesse IDS (Dentalbranche) und die Eishockey-WM bei.

2016 blieb das Bettenangebot in Köln weitgehend unverändert. Es gab jedoch drei Markenwechsel bestehender Häuser. 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%. Im laufenden Jahr wird ein neues Hotel mit 323 Zimmern den Betrieb aufnehmen. Bis 2020 kommen voraussichtlich acht neue Hotels mit rund 1.630 Zimmern hinzu mit Schwerpunkten im Vier- und Zwei-Sterne-Segment. Fast alle Projekte entstehen in der Altstadt, dazu kommt die MesseCity am Bahnhof Deutz.

Hotelprojekte Köln (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Althoff Hotel am Dom*	5	120	Dom	2020 (?)
25hours	4	207	Gerling-Quartier / Klapperhof	2018
V8 Hotel	4	120	Motorworld Köln, Butzweilerstr. 35-39	2018
Adina	4	170	MesseCity Deutz	2020
H'Otello	4	70	Richartzstr. 14-16, Walraffplatz	2019
Urban Loft	3	220	Eigelstein (ehem. Gaffel-Brauerei)	2019
Holiday Inn Express	3	323	Am Perlengraben (ehem. Gothaer Hochh.)	2017
Motel One	2	300	MesseCity Deutz	2020
Motel One	2	424	Cäcilienstr. 32	2018

Quelle: AHGZ, Christie, DekaBank; *Abriss und Neubau des früheren Hotels am Dom



21. August 2017

München

Die bayerische Landeshauptstadt zählte 2016 gut 14 Mio. Übernachtungen. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein geringfügiger Rückgang von 0,1%. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste verminderte sich um 3,7%, bei Inländern gab es dagegen einen Zuwachs von 3,4%. Die erhöhte Risikowahrnehmung durch Terroranschläge schlug sich in einem Besucherrückgang des Oktoberfests (-5%) nieder. Die Isarmetropole ist dennoch sehr stark international geprägt: 48% aller Übernachtungen entfielen 2016 auf Ausländer. Die USA waren weiterhin der führende Quell-

markt, dahinter lagen die arabischen Golfstaaten auf Platz zwei sowie UK und Italien auf den Plätzen drei und vier. Analog zu Berlin und Hamburg führt das Nachfrage-Gleichgewicht zwischen Geschäfts- und Privatreisenden zu einer gleichmäßigen Auslastung im Jahresverlauf. Im Messegewerbe sind die Leitmessen 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 1% im Vergleich zum Vorjahr.

Hotelprojekte München (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Andaz by Hyatt	5	275	Schwabing / Leopoldstr. 152	2018
Projekt Bayer. Hausbau	5	120	Kardinal-Faulhaber-Str. 1	2020
Roomers	5	281	Westend / Landsberger Str. 68	2017
Königshof*	5	95	Karlsplatz	2021
Hyperion	4	345	Bogenhausen / Vogelweideplatz	2018
Adina	4	234	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
Holiday Inn	4	118	Baumkirchen-Mitte / Neumarkter Str.	2018
Hilton Garden Inn	4	127	Donnersbergerbrücke, Landsberger Str.	2018
Hotel im "Trias München"	4	216	Frankfurter Ring, ehem. Funkkaserne	2018
Angelo/Holiday Inn (Erweiterung)	4	131	Leuchtenbergring 20	2018
Beyond by Geisel	4	20	Hugendubel-Haus am Marienplatz	2017
Residence Inn by Marriott	4	72	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
25hours	4	175	Bahnhofplatz 1	2017
Steigenberger	4	292	Schwabing / Berliner Str. 84	2017
Ameron	4	149	Freimann / Ehem. Lokhalle 24	2018
Nyx	4	225	Sendling / Hofmannstr.	2018
Arthotel Ana Diva	4	79	Maxvorstadt / Sandstr. 7	2017
Holiday Inn Express	3	189	Baumkirchen-Mitte / Neumarkter Str.	2018
Schwabinger Wahrheit by Geisel	3	81	Schwabing / Hohenzollernstr. 5	2018
Ruby	3	174	Dachauer Str. 37, Stiglmaierplatz	2017
Hampton by Hilton	3	143	Baumkirchen-Mitte / Baumkirchner Str.	2019
Hampton by Hilton	3	228	Donnersbergerbrücke, Landsberger Str.	2018
Moxy	3	150	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
MK Hotel	3	53	Ludwigsvorstadt / Schillerstr. 23	2017
Leonardo	3	215	Neuperlach / Carl-Wery-Str.	2017
Meininger	2	170	Neuhausen / Landshuter Allee 174	2018
Gambino	2	146	Fasangarten / Cincinnatistr.	2017
Gambino	2	300	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
Gambino	2	100	Pasing / Marienplatz	2019
Premier Inn	2	200	Sonnenstr. 25	2019
H2 Hotel	2	465	Milbertshofen / Moosacher Str. 82	2018
7 Days Premium	2	91	S-Bahnhof Mittersending	2017
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
Leo Suites	-	101	Schwabing / Leopoldstr.	2017
The Fizz Short Stay	-	169	Ludwigsvorstadt / Landwehrstr.	2018
Myapart	-	110	Milbertshofen / Moosacher Str. 82	2018

Quelle: AHGZ, Christie, Stadt München, DekaBank; *Abriss und Neubau



21. August 2017

München registrierte 2016 gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang der Auslastung um 3,5% und einen Anstieg des durchschnittlichen Zimmerpreises um 2,5%, sodass sich der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um gut 1% verringerte. Dazu trugen u.a. Reisewarnungen aufgrund von Terroranschlägen sowie der Amoklauf im Olympia-Einkaufszentrum bei. Die Stadt hielt ihre Position als teuerster deutscher Top-Standort beim durchschnittlichen Zimmerpreis und lag bei der Auslastung hinter Hamburg und Berlin auf Platz drei. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres nahmen die Auslastung im Vergleich zum Vorjahr um gut 1% und der Zimmerpreis um 7,6% ab, sodass sich der RevPAR um 8,7% verminderte. Dies lag jedoch hauptsächlich an der bauma im Vorjahr, die regelmäßig zu einem außergewöhnlichen Preisanstieg führt. Bis auf die BAU im Januar war das bisherige Messejahr vergleichsweise schwach.

Die Bettenkapazität erhöhte sich 2016 um 5%. Im Stadtgebiet wurden zehn neue Hotels mit rund 1.700 Zimmern 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 12 Häuser mit rund 2.200 Zimmern erweitert werden. Zwei Drittel des neuen Angebots entfallen auf das Zwei- und Drei-Sterne-Segment. Weitere 26 Projekte mit rund 4.850 Zimmern befinden sich in Bau bzw. in konkreter Planung. 2018 und 2019 tritt neben dem Budget-Segment das Vier-Sterne-Segment wieder mehr in den Vordergrund. Die Projekte sind breit über das gesamte Stadtgebiet gestreut.

3. Fazit und Ausblick

Der Tourismus in Deutschland profitiert vom anhaltenden Trend zu Kultur- und Städtereisen sowie zu mehreren Kurzurlaube statt eines großen Sommerurlaubs. Aufgrund der angespannten Sicherheitslage in einigen klassischen Ferienregionen werden verstärkt inländische Ziele in Erwägung gezogen. Allerdings ist auch Deutschland nicht von Terroranschlägen verschont geblieben, was zu temporären Schwankungen beim ausländischen Besucheraufkommen geführt hat. Für das Gesamtjahr 2017 dürfte sich erneut ein Wachstum von 2 bis 3% einstellen. Insbesondere der asiatische Markt birgt ein anhaltend hohes Potenzial.

Die Projektpipeline der Top-Standorte hat sich weiter vergrößert. Auf Sicht der kommenden vier Jahre befinden sich über 23.000 Zimmer in Bau bzw. in konkreter Planung. Dabei hat der langjährige Spitzenreiter Berlin an Dynamik verloren und ist auf Platz vier zurückgefallen. Hamburg und

Frankfurt reichen inzwischen fast an das Volumen von München heran. Einen besonders großen Sprung hat Düsseldorf bei der Zahl der Projekte vollzogen und sich deutlich vom ewigen Rivalen Köln abgesetzt. Die ist bemerkenswert vor dem Hintergrund, dass die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt stark vom Messegewerbe abhängig ist und bei der Performance stärkeren Schwankungen unterworfen ist als die übrigen Top-Standorte.

Auf die anhaltend hohe Nachfrage und die individuellen Ansprüche der verschiedenen Zielgruppen reagieren sowohl die Privat- als auch die Kettenhotellerie mit neuen Lifestyle-Konzepten, die sich vom „Standard“ abheben. Sie vollziehen ihren Markteintritt vorzugsweise in den Top-Standorten und kommen vor allem bei der Umwandlung von Büro- oder Industriegebäuden zum Einsatz. Auch die Budgethotellerie setzt auf das Thema Lifestyle bzw. auf die Verbindung von Design und Digitalisierung. Neue Marken und das Vordringen bereits etablierter Marken in B- und C-Städte beflügeln das Interesse in- und ausländischer Investoren an der Assetklasse Hotels, die 2017 erneut ein sehr hohes Transaktionsvolumen generieren dürfte und mit Logistikimmobilien um Platz drei nach Büro und Einzelhandel konkurriert.