



17. August 2018

## Management Summary

- 2017 hat sich die Zahl der Übernachtungen in Deutschland um 2,7% auf 460 Mio. erhöht. Bei ausländischen Gästen stieg sie um 3,7% nach schwachen 1,5% im Vorjahr. Nennenswerte Zuwächse gab es aus Polen (11%), China (11%), den USA (9%) und Österreich (7%). Bei Inländern belief sich der Anstieg 2017 auf 2,5% nach 2,8% im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2018 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 um 4%.
- Die Hotelauslastung stieg 2017 landesweit um 0,9% auf 71,3%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 2%, wodurch sich ein Ertragszuwachs (RevPAR) von 3% einstellte. Unter den sechs Top-Standorten verlief die Entwicklung uneinheitlich. Den höchsten Ertragsanstieg mit 11,5% verzeichnete Köln vor Hamburg mit knapp 8% und Frankfurt mit 4,2%. Ertragsrückgänge registrierten Düsseldorf und München. Von Januar bis Juni 2018 gab es landesweit durch leichte Anstiege bei Auslastung und Zimmerpreisen einen RevPAR-Zuwachs von 1,3% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017.
- Das Transaktionsvolumen für Hotels hat 2017 mit 4,1 Mrd. EUR das dritthöchste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre erreicht. Der Hotel-Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland betrug 2017 gut 7% (Vorjahr 9%). Für 2018 wird ein Hotelinvestmentvolumen von 3,5 bis 4 Mrd. EUR prognostiziert. Im ersten Halbjahr wurden bereits 1,9 Mrd. EUR investiert, 2% mehr als in den ersten sechs Monaten 2017.
- 2018 dürften in den sechs Top-Märkten rund 11.000 Zimmer in 60 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden fünf Jahre befinden sich rund 23.000 Zimmer in Bau bzw. konkreter Planung. In Düsseldorf und Frankfurt ist es fraglich, ob die Nachfrage mit der kräftigen Angebotsausweitung Schritt halten kann. Touristenhotspots wie Hamburg oder München sollten dagegen hohe Zuwächse bei den Bettenkapazitäten weitgehend absorbieren können. Sie müssen sich allerdings auf Einbußen bei der Auslastung und eher mäßiges Wachstum bei den Zimmerpreisen einstellen, wodurch auch das RevPAR-Wachstum begrenzt sein dürfte.

## 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 Darstellungen 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 irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. 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. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.



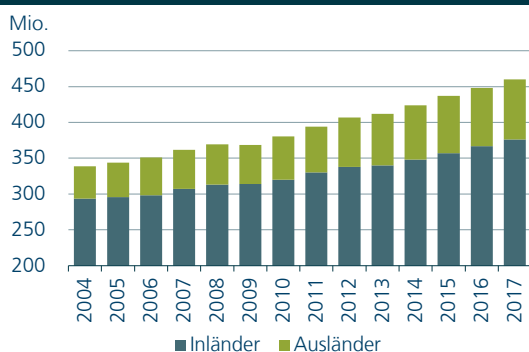
17. August 2018

## 1. Gesamtmarkt

### Marktentwicklung

Auch 2017 blieb das Wachstum im Tourismus ungebrochen. Mit knapp 460 Mio. Übernachtungen ergab sich ein Anstieg von 2,7% gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich 2017 um 3,7% nach schwachen 1,5% im Vorjahr. Bei Inländern belief sich der Anstieg 2017 auf 2,5% nach 2,8% 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. Die Sharing-Plattformen stellen inzwischen auch im Geschäftsreiserverkehr eine zunehmende Konkurrenz für die Hotellerie dar. Einige Städte wie z.B. München versuchen der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermieter wie Airbnb per Gesetz entgegen zu wirken. In der klassischen Hotellerie trugen Buchungsportale 2017 zu rund 28% aller Übernachtungen bei. Booking.com konnte seinen Marktanteil auf rund 59% ausbauen, der Anteil der HRS Group verringerte sich von gut 30% auf knapp 24%. Expedia erreichte rund 12%.

### Übernachtungen Deutschland



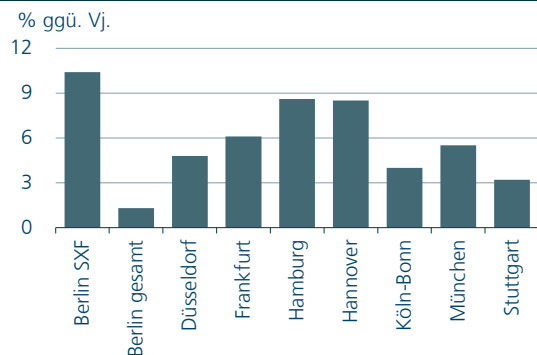
Quelle: Destatis, DekaBank

Der Auslandsanteil an allen Übernachtungen belief sich 2017 auf 18%. Die Zahl der Gäste aus den Niederlanden, dem traditionell führenden Herkunftsland, verringerte sich marginal um 0,4%. Nennenswerte Zuwächse gab es aus Polen (11%), China (11%), den USA (9%) und Österreich (7%). Nach drei Jahren mit rückläufigem Aufkommen kamen erstmals wieder mehr Gäste aus Russland (21%). Dafür gab es erneut einen Rückgang bei Gästen aus den

arabischen Golfstaaten (-8%). Im ersten Halbjahr 2018 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 um 4%. Bei ausländischen Gästen betrug der Zuwachs 5%, bei einheimischen Gästen 4%.

Das Passagieraufkommen der deutschen Flughäfen verzeichnete 2017 einen Zuwachs von 5,2% auf rund 235 Mio. Das Wachstum resultierte vor allem aus dem Interkontinentalverkehr und dem europäischen Verkehr, während der innerdeutsche Flugverkehr stagnierte. Hier machte sich die Insolvenz von Air Berlin bemerkbar. Den größten Anstieg der Passagierzahlen verbuchten Berlin-Schönefeld, Hamburg, Hannover und Frankfurt. Von Januar bis Juni 2018 erhöhte sich die Zahl der Fluggäste landesweit um 2,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Gründe für das schwächere Wachstum waren u.a. die Konsolidierung bei den Fluggesellschaften und Kapazitätsengpässe im Luftraum und am Boden.

### Passagieraufkommen Flughäfen 2017



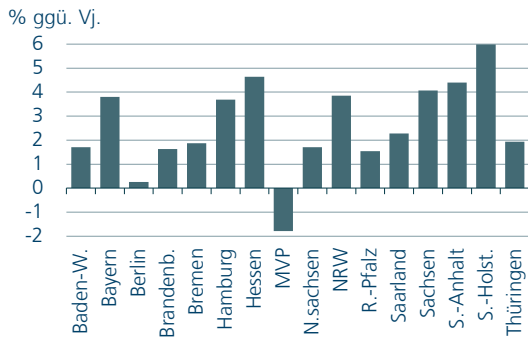
Quelle: ADV, DekaBank

Nach Bundesländern betrachtet gab es 2017 in den Flächenstaaten durchschnittlich knapp 3% höhere Übernachtungszahlen. Stärkere Zuwächse verbuchten Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein. In Berlin und Hamburg verlangsamte sich das Wachstum. Zusammen kamen die beiden Städte auf einen Anteil von 10% aller Übernachtungen in Deutschland.



17. August 2018

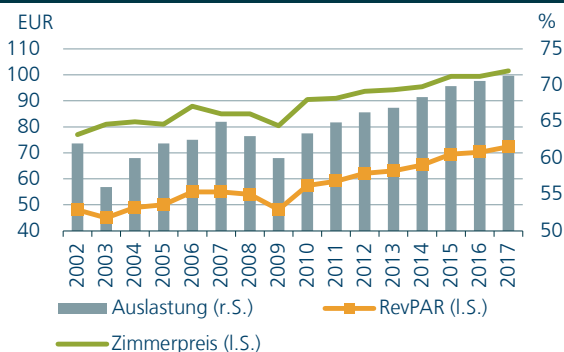
**Übernachtungen nach Bundesländern 2017**



Quelle: Destatis, DekaBank

Das deutsche Beherbergungsgewerbe verzeichnete 2017 eine Umsatzsteigerung von nominal 2,9%, was inflationsbereinigt einem Zuwachs von 0,9% entsprach (Vorjahr: 1,8%). Die Hotelauslastung stieg 2017 landesweit um 0,9% auf 71,3%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 2% nach 3,6% im Vorjahr. Dadurch lag der Ertragszuwachs pro verfügbarem Zimmer (RevPAR = Revenue per available room) bei 3% (Vorjahr 4,6%). Unter den sechs Top-Standorten verlief die Entwicklung uneinheitlich. Den höchsten Ertragsanstieg mit 11,5% verzeichnete Köln aufgrund publikumsstarker Messen und Eishockey-WM vor Hamburg mit knapp 8% und Frankfurt mit 4,2%. Ertragsrückgänge registrierten Düsseldorf und München. Von Januar bis Juni 2018 gab es landesweit durch leichte Anstiege bei Auslastung und Zimmerpreisen einen RevPAR-Zuwachs von 1,3% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017.

**Hotelmarkt Deutschland Performance**

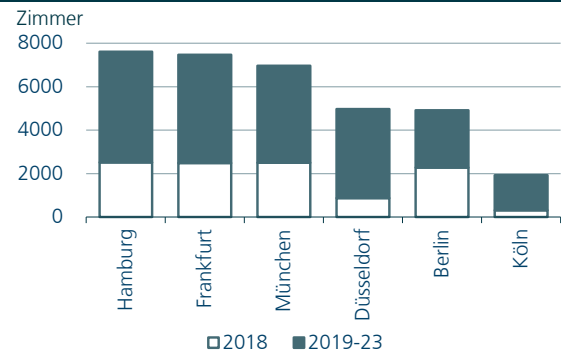


Quelle: STR Global, DekaBank

2017 wurden nach unseren Erhebungen in den sechs Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München 41 Hotels mit rund 7.820 Zimmern eröffnet.

Im Vorjahr waren es 34 Hotels mit rund 5.500 Zimmern. Der Schwerpunkt lag 2017 in Berlin und München, wo zusammen 65% des neuen Angebots auf den Markt kamen. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden deutlich mehr Zimmer im 3-Sterne-Segment (37%) realisiert und dafür weniger im Vier-Sterne-Segment (21%). Das Budget-Segment erhöhte seinen Anteil von 27 auf 36%. 2018 dürften in den sechs Märkten rund 11.000 Zimmer in 60 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden fünf Jahre befinden sich rund 23.000 Zimmer in Bau bzw. konkreter Planung. Im laufenden Jahr liegt Hamburg vorn, bei der gesamten Pipeline haben Hamburg und Frankfurt mit jeweils über 7.000 Zimmern die Führung übernommen und sich vor München geschoben. Berlin ist auf den fünften Platz abgerutscht und beim Projektvolumen von Düsseldorf übertrumpft worden. Dort hat sich die Zahl der in Bau befindlichen und geplanten Zimmer im Vergleich zum Vorjahr um 57% erhöht.

**Hotelpipeline in Bau und Planung (2018-23)**



Quelle: Eigene Auswertung, DekaBank; Stand: Mitte 2018

Weiter auf Expansionskurs befinden sich Apartmenthotels (Serviced Apartments), die Langzeitaufenthalte mit entsprechenden Service-Angeboten verbinden. Seit 2009 entstanden durchschnittlich fünf Häuser pro Jahr mehrheitlich im Vier-Sterne-Segment und vorwiegend in den A-Städten. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich vier neue Hotels mit 500 Einheiten an den Start gehen, für 2019 und 2020 sind 12 bzw. 14 Neueröffnungen mit zusammen rund 3.500 Einheiten geplant. Mit insgesamt 4.760 geplanten Apartments im Zeitraum 2018 bis 2022 liegt Deutschland in Europa auf Platz zwei nach UK mit 5.940 und vor Frankreich mit rund 2.500 Apartments. Jeweils 14% der deutschen Pipeline entfallen auf Berlin und Hamburg, 10% auf München. Auch B- und C-Städte wie Bremen, Freiburg, Leipzig, Mannheim und Wiesbaden rücken verstärkt in den Fokus der Betreiber.



17. August 2018

**Hotelkennziffern Top-Standorte**

	2016			2017			Prozentuale Änderung		
	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR	Belegung	RevPAR	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR
Berlin	94,1	77,0	72,4	96,3	76,7	73,9	2,3	-0,3	2,0
Düsseldorf	120,9	69,3	83,7	118,0	70,1	82,7	-2,4	1,2	-1,2
Frankfurt	119,2	68,8	82,0	122,9	69,5	85,4	3,1	1,1	4,2
Hamburg	110,2	79,6	87,8	117,8	80,3	94,6	6,8	0,9	7,8
Köln	108,3	71,3	77,2	117,6	73,2	86,1	8,6	2,6	11,5
München	163,4	79,2	129,4	161,5	77,5	125,2	-1,2	-2,1	-3,2
<i>Deutschland</i>	<i>99,5</i>	<i>70,6</i>	<i>70,2</i>	<i>101,5</i>	<i>71,3</i>	<i>72,3</i>	<i>2,0</i>	<i>0,9</i>	<i>3,0</i>

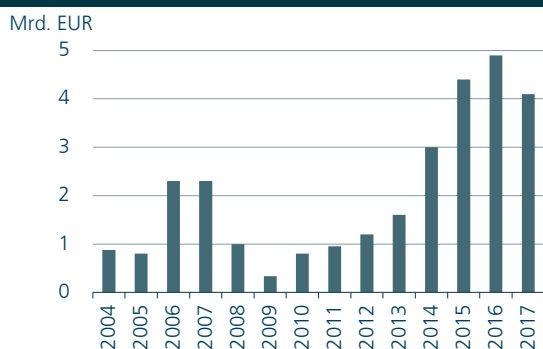
Quelle: STR Global, DekaBank; ADR = Average Daily Rate (durchschnittlicher Zimmerpreis), RevPAR = Revenue per Available Room (Zimmererlös)

**Investmentmarkt**

Das Transaktionsvolumen für Hotels hat 2017 keinen neuen Rekordwert erreicht, mit 4,1 Mrd. EUR aber das dritthöchste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Der Hotel-Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland betrug 2017 gut 7% (Vorjahr 9%). Deutlich rückläufig war das Portfolio-Volumen, das sich im Vergleich zu 2016 fast halbierte. Außerdem hatte der Interhotel-Abschluss mit allein 800 Mio. EUR das Ergebnis 2016 verzerrt. Auf Einzeltransaktionen entfielen 63% des Hotelinvestmentvolumens. Deutsche Investoren hatten einen Anteil von 48% am gesamten Transaktionsvolumen und realisierten überwiegend Einzeltransaktionen. Ausländische Anleger vorwiegend aus UK bevorzugten größere Portfolios. Die Kategorie Vier Sterne erreichte 52% des Investmentvolumens, Drei Sterne 26%, Fünf Sterne 10%, Budget-Hotels 5%, nicht klassifizierte Häuser 2% und Boardinghäuser 5%. Die sechs größten Hotelmärkte vereinten 70% des gesamtdeutschen Volumens auf sich im Vergleich zu 53% im Vorjahr. Allein in München wechselten mehr als 20 Hotels für knapp 1 Mrd. EUR den Besitzer.

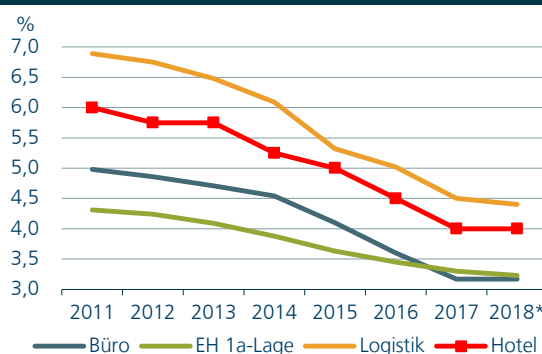
Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten verringerte sich 2017 um 50 Basispunkte auf durchschnittlich 4,0%. In guten B-Standorten lag die Spannweite für Hotelrenditen zwischen 4,75 und 5,25%. Der Renditeabstand zwischen Hotels und Büro- oder Einzelhandelsobjekten im Spitzensegment betrug rund 80 Basispunkte. Nach einer Analyse von Union Investment und bulwiengesa hat sich der Marktwert investmentrelevanter Hotels in Deutschland 2017 um 6% auf 52,6 Mrd. EUR erhöht. Damit hat sich das Marktvolumen in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt. 2017 wurden somit rund 8% des Marktvolumens gehandelt.

**Hoteltransaktionsvolumen Deutschland**



Quelle: JLL, DekaBank

**Spitzenrenditen (Top-Standorte)**



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

Im ersten Halbjahr 2018 wurden 1,9 Mrd. EUR am Hotelmarkt investiert, 2% mehr als in den ersten sechs Monaten 2017. Ein Viertel des Gesamtergebnisses entfiel allein auf zwei große Abschlüsse in Berlin und München. Einzeltransaktionen mit einem hohen Anteil an Projektentwicklungen trugen 80% zum Umsatz bei. Einheimische Investoren vereinten 65% des Gesamtvolumens auf sich. Für das Gesamtjahr 2018 wird ein Investmentvolumen von 3,5 bis 4 Mrd. EUR prognostiziert.



17. August 2018

**Hoteltransaktionen in Deutschland 2017/18 (Auswahl)**

Hotel	Stadt	Zimmer	Käufer	Kaufpreis in Mio. EUR
<b>Einzelobjekte</b>				
Hilton	Berlin	601	Aroundtown	297
Motel One Upper West	Berlin	582	Signa Group	k.A.
Stue	Berlin	78	Christian Elleke	k.A.
Ruby Leni	Düsseldorf	170	WestInvest	k.A.
InterContinental	Frankfurt	467	Aroundtown	k.A.
Le Méridien	Frankfurt	300	First Sponsor Group	85
Moxy	Hamburg	291	Bayerische Versorgungskammer	k.A.
Courtyard by Marriott	Hamburg	277	Zurich Gruppe	k.A.
Maritim	Köln	454	Art-Invest	120
Leonardo Royal	München	424	Invesco Real Estate	157
Holiday Inn Leuchtenbergring	München	279	Real IS AG	86
<b>Portfolios</b>				
SITQ-Portfolio (13*)	diverse Städte	2.310	Invesco Real Estate	500
Dorint, Best Western u.a. (5)	diverse Städte	869	HR Group	100
Days Inn, Ibis u.a. (7)	diverse Städte	842	Fastighets AB Balder	58
Holiday Inn / Super 8	Hamburg	600	Union Investment	90
Hampton by Hilton / Indigo	Berlin	372	Amundi Real Estate	70
Forum Landsberger Allee (2)	Berlin	1.022	Patrizia	100

Quelle: HVS, JLL, Thomas Daily, Whitebridge, DekaBank; \*davon elf in DE, zwei in NL; Zimmer und Kaufpreis beziehen sich auf deutsche Hotels

**Beherbergungsgewerbe\* in den Top-Standorten**

	Übernachtungen in Mio.			Bettenangebot**			Bettenauslastung in %	
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017
Berlin	31,1	31,2	0,3	139.650	143.272	2,6	61,0	60,1
Düsseldorf	4,6	4,8	4,6	27.500	27.600	0,3	48,5	48,6
Frankfurt	8,8	9,5	8,4	49.400	51.800	4,9	48,9	50,5
Hamburg	13,3	13,8	3,7	59.500	63.300	6,4	60,9	61,1
Köln	5,8	6,2	8,1	33.400	34.100	2,0	49,4	52,4
München	14,0	15,7	11,6	69.000	74.600	8,0	56,4	58,2

Quelle: Statistische Landesämter, DekaBank;

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

**2. Top-Standorte**

**Berlin**

Die Bundeshauptstadt verzeichnete 2017 im Vergleich zu den Vorjahren nur einen bescheidenen Zuwachs bei den Übernachtungen von 0,3% auf 31,2 Mio. (Vorjahr: 2,7%). Knapp 3 Mio. zusätzliche Übernachtungen generierte allerdings die Internetplattform Airbnb. Von den „offiziellen“ Übernachtungen entfielen knapp 45% auf Ausländer. Ihr Aufkommen nahm um 1,4% ab, wobei vor allem die Insolvenz von Air Berlin eine Rolle spielte. Bei Inländern stieg die Zahl der Übernachtungen um 1,6%. Nach Her-

kunftsländern stand UK mit einem Anteil von 12% an der Spitze, gefolgt von den USA (9%). Danach folgten Spanien, Italien und die Niederlande, deren Übernachtungszahlen zwischen 7 und 10% rückläufig waren. Auch aus den arabischen Golfstaaten kamen weniger Besucher, dafür mehr aus China und Russland. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sank bei Ausländern von 2,8 auf 2,7 Tage und blieb bei Inländern mit 2,2 Tagen konstant. Von Januar bis Juni 2018 erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen um 4,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Auslandsanteil nahm um 5,1% zu, der Inlandsanteil um 3,6%.

In Berlin fanden im vergangenen Jahr 185 Kongresse internationaler Verbände statt. Damit lag die Stadt in der Statis-



17. August 2018

tik der International Congress & Convention Association (ICCA) weltweit auf Platz vier hinter Barcelona, Wien und Paris. Das Tagungs- und Kongressgeschäft führte 2017 mit 7,9 Mio. zu rund einem Viertel aller Übernachtungen. Generell verfügt Berlin über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Geschäfts- und Privatreisenden.

Berlin verzeichnete 2017 ein Wachstum des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 2% nach 3,5% im Vorjahr. Die Auslastung verringerte sich marginal um 0,3%, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 2,3%. Im ersten Halbjahr 2018 stieg der RevPAR dank leicht höherer Auslastung und steigender Zimmerpreise um 2% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Anfang August 2018 fand die Leichtathletik-EM statt, die dem Hotelmarkt im zweiten Halbjahr zusätzliche Impulse geliefert haben dürfte.

Das Bettenangebot hat sich 2017 insgesamt um 2,6% erhöht (Vorjahr: 1,7%). 84% des Angebots entfallen auf die klassische Hotellerie, die einen Anstieg um 2% registrierte. Elf neue Hotels und drei Objekte mit Serviced Apartments mit zusammen rund 3.000 Zimmern nahmen

den Betrieb auf, davon allein 1.290 Zimmer in den beiden Häusern von Motel One am Bahnhof Zoo und am Alexanderplatz. Die Anzahl der Hotels blieb laut Statistik fast unverändert, was auf die gleichzeitige Schließung kleinerer Betriebe hindeutet. Berliner Hotels sind mit durchschnittlich 220 Betten merklich größer als in Hamburg (175) oder München (179). 74% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Nach Klassifizierung hat das Vier-Sterne-Segment mit 44% den größten Anteil am Hotelbettenangebot vor dem Drei-Sterne-Segment mit 32%. Vergleichsweise stark ist auch der Anteil von Fünf-Sterne-Häusern mit 13%.

Im laufenden Jahr werden voraussichtlich elf Hotels mit rund 2.275 Zimmern eröffnet, überwiegend im Budget- und Midscale-Segment. Weitere 12 Hotels mit über 2.650 Zimmern befinden sich derzeit in Bau bzw. in konkreter Planung. Schwerpunkte der Entwicklung liegen im Bezirk Mitte sowie im Gebiet Media Spree in Friedrichshain. Das Fünf-Sterne-Segment verliert Ende 2018 mit der Schließung des Swissôtel am Kurfürstendamm 316 Zimmer.

**Berlin: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl, ohne Flughafen BBI)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Merika	5	170	Chausseestr. 89-91	2018
Hard Rock Hotel	4	372	Checkpoint Charlie	2020
Indigo	4	119	Eastside / Mühlenstr.	2018
Barceló	4	272	Hauptbahnhof / Invalidenstraße	2019
Pier 61 63	4	167	Eastside / Mühlenstraße 61-63	2021
Lindner me and all	4	165	Alexander- / Voltairestraße	2018
Campus Hotel	4	320	Adlershof, Wagner-Régeny-Str.	2020
Wilde Aparthotel	4	50	Checkpoint Charlie	2019
Hampton by Hilton	3	254	Eastside / Mühlenstr.	2018
Holiday Inn Express	3	177	Kurfürstendamm	2019
Toyoko Inn	3	500	Alexanderplatz	2018
Amano	3	95	Friedrichstr. 113	2018
Amano Eastside	3	180	Stralauer Platz 29	2019
The Student Hotel	3	457	Alexanderstr.	2019
Suitehotel	3	85	Nollendorfpplatz 2	2018
Niu Electra	3	184	Charlottenburg, Quedlinburger Str.	2021
Niu Dwarf	3	300	Schöneberg, Werdauer Weg 3	2021
Niu Lux	3	k.A.	Friedrichshain, Eldenaer Str. 33	2019
Niu Hide	3	151	Ring-Center 2, Frankfurter Allee 115-117	2018
Niu Pax	3	168	Bohnsdorf, Alexander-Meißner-Str. 2-10	2021
B&B Messe	2	140	Charlottenburg, Kaiserdamm 117	2018
Meininger	2	245	Turmstr. 25	2018
Schulz Hotel	2	350	Stralauer Platz 36	2018

Quelle: AHGZ, Christie, HVS, DekaBank



17. August 2018

### Düsseldorf

Die Zahl der Übernachtungen in Düsseldorf erhöhte sich 2017 um 4,6% auf 4,8 Mio., womit sich der Wachstumstrend der vergangenen Jahre fortsetzte. Bei ausländischen Gästen betrug die Steigerung 4%, bei Inländern 5,1%. Der Auslandsanteil bei den Übernachtungen belief sich auf 41%. Neben UK, den Niederlanden und den USA spielt vor allem Japan als Herkunftsland eine besondere Rolle aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtungen. Der Geschäftsreiserverkehr 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 2017 zwar die Auslastung gegenüber dem Vorjahr um 1,2%, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich jedoch um 2,4%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um 1,2% auf knapp 83 EUR nachgab. Trotz EuroCis und Interpack fehlten 2017 einige

besucherstarke Messen. Im ersten Halbjahr 2018 sank die Auslastung um 3% und der Zimmerpreis sogar um 10% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017, sodass der RevPAR um 12,7% einbrach. Außer der Doppelmesse wire und Tube im April gab es keine Besuchermagnete.

Obwohl 2017 drei Hotels mit insgesamt 244 Zimmern eröffnet wurden, erhöhte sich das Bettenangebot nur geringfügig um 0,3%. Im Zuge einer Marktkonsolidierung wurden mehrere kleine Betriebe geschlossen. Drei Viertel des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Das Vier-Sterne-Segment hat mit 53% den größten Anteil am klassifizierten Hotelbettenangebot. Die Pipeline hat sich deutlich ausgeweitet. Im laufenden Jahr kommen sechs Hotels mit zusammen 878 Zimmern auf den Markt. Davon entstehen vier durch die Umwandlung ehemaliger Büro- bzw. Geschäftshäuser. 2019 dürfte das Angebot um fünf Häuser mit 1.230 Zimmern wachsen. Die Planung bis 2022 umfasst elf weitere Hotels mit insgesamt rund 3.000 Zimmern überwiegend im Drei-Sterne-Segment.

### Düsseldorf: Hotelprojekte in Bau und in Planung (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
Adina	4	201	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2020
Henri Hotel	4	74	Am Wehrhahn 86	2018
Lindner me and all	4	249	Oberkassel / Hansaallee 1a	2019
Nyx	4	261	Heinrichstr. 169	2019
Prizeotel	3	250	Quartier Grand Central	2022
Moxy	3	241	Oststr. 84-86, Friedrich-Ebert-Str. 6-8	2019
Moxy	3	159	Bonner Str.	2018
Moxy	3	200	Flughafen	2020
Hampton by Hilton	3	219	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2020
Premier Inn	3	297	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2020
Niu Hub	3	226	Mörsenbroich / Vogelsanger Weg 155	2021
Niu Tab	3	438	Quartier Grand Central / Moskauer Str. 29	2020
Holiday Inn Express	3	455	Moskauer Str.	2020
Holiday Inn Express	3	324	Flughafen	2020
Ruby Coco	3	79	Königsallee, Kö-Galerie	2018
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	2020
Motel One	2	k.A.	Friedrichstr. 24-26	2020

Quelle: AHGZ, BNP Paribas, Christie, DekaBank



17. August 2018

### Frankfurt

Die Mainmetropole nähert sich mit großen Schritten der Marke von 10 Mio. Übernachtungen. 2017 betrug das Wachstum 8,4% (Vorjahr 1,5%). Bei Inländern erreichte die Steigerung 11,5%, bei ausländischen Gästen 4,6%. Mit 44% Auslandsanteil lag Frankfurt fast gleichauf mit Berlin. Die wichtigsten Quellmärkte sind die USA, China und UK. Sie vereinten 2017 29% aller Auslands-Übernachtungen. Für den Hotelmarkt ist der Geschäftsreiserverkehr entscheidend, der rund 70% der Übernachtungen generiert. Zu den Frankfurter Leitmesse zählen die Buchmesse (jährlich), IAA (ungerade Jahre) und Achema (alle drei Jahre). Das Tagungs- und Kongressgeschäft generierte 2017 1,85 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb 2017 mit 1,7 Tagen bei Inländern und 1,8 Tagen bei Ausländern fast unverändert.

Der Anstieg der Zimmerpreise um 3,1% führte 2017 bei leicht höherer Auslastung zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 4,2% gegenüber 2016. Im laufenden Jahr (Januar bis Juni) haben sich Zim-

merpreis und Auslastung um 2,4 bzw. 2,2% erhöht, sodass der RevPAR im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 um 4,6% gestiegen ist. Dafür sorgten u.a. die besucherstarken Messen Light&Building und Achema.

Das Bettenangebot hat sich 2017 um 5% erhöht. Eröffnet wurden vier neue Hotels und eine Erweiterung mit insgesamt 1.113 Zimmern. 80% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Das Vier-Sterne-Segment hat mit 43% den größten Anteil am klassifizierten Hotelbettenangebot, auf Luxushotels mit fünf Sternen entfallen 17%. Die Projektpipeline hat sich weiter vergrößert. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich zwölf neue Hotels und eine Erweiterung mit zusammen 2.500 Zimmern eröffnet, wobei das Drei- und Vier-Sterne-Segment gleich stark vertreten sind. Weitere 18 Hotels mit rund 5.000 Zimmern befinden sich bis 2023 in Bau bzw. konkreter Planung. Davon entfallen 63% auf das Vier-Sterne-Segment. Die Neubauschwerpunkte liegen im Europaviertel an der Messe und im Ostend an der Hanauer Landstraße.

### Frankfurt: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
The Diaoyutai Mansion	5	213	Niederrad / Rennbahnstr.	2019
Kimpton	5	155	Ehem. Deutsche Bank-Gelände, Junghofstr. 7	2023
Roomers	5	136	"160 Park View", Grüneburgweg	2020
IntercityHotel	4	400	Hauptbahnhof / Mannheimer Str.	2019
Meliá One Forty West	4	430	Senckenberganlage 15	2020
Ameron Neckarvillen	4	133	Bahnhofsviertel / Neckarstr. 7-13	2018
Indigo	4	236	Mainzer Landstr. 23	2019
Staybridges Suites	4	148	Mainzer Landstr. 23	2019
Hilton Garden Inn	4	167	Bahnhofsviertel / Weserstr. 43	2018
Hyatt Place Frankfurt Airport	4	312	Gateway Gardens / De-Saint-Exupéry-Str. 4	2018
nhov	4	375	Europaviertel / Platz der Einheit	2021
NH Collection	4	416	"The Spin", Güterplatz	2021
25 hours*	4	76	Hauptbahnhof / Niddastr. 58	2018
Residence Inn by Marriott	4	157	Große Eschenheimer Str., Stiftsstr.	2018
Scandic	4	505	Ostend / Honsellstr.	2021
"Ferdinand"	4	300	Ostend / Ferdinand-Happ-Straße	2019
The Flag	4	223	Bockenheimer Landstr. 38-40	2020
Gekko House	4	120	Mainzer Landstr. 167	2019
Ruby Louise	3	218	Neue Rothofstr. 3	2019
Niu Air	3	352	Rebstockpark / Leonardo-da-Vinci-Allee 38	2019
Leonardo	3	384	Europaallee 92	2021
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 Charley	3	190	Hauptbahnhof / Niddastr. 60-62	2019
Niu Coin	3	179	Ostend / Mayfarthstr. 29	2019
Motel One	2	450	Ehem. Bundesrechnungshof, Berliner Str.	2018
A&O Hostel	2	226	Ostend / Hanauer Landstr. 207	2018
Ipartment	-	71	Hauptbahnhof / Kaiserstr. 62-64	2018
Lindley Lindenberg	-	100	Ostend / Hanauer Landstr.	2018

Quelle: AHGZ, Christie, DekaBank; \*Erweiterung





17. August 2018

**Hamburg**

Mit 3,7% war der Zuwachs bei den Übernachtungen in der Hansestadt geringer als im Vorjahr (5,5%). Bei Ausländern betrug der Zuwachs 5,1%, bei Inländern 3,2%. Von den 13,8 Mio. Übernachtungen entfiel ein Viertel auf Ausländer. Hier gibt es noch Spielraum nach oben. Unter den wichtigsten europäischen Herkunftsländern wiesen Österreich, die Schweiz und UK Steigerungen zwischen 8 und 13% auf. Der wichtigste Überseemarkt USA generierte 14% mehr Übernachtungen als im Vorjahr, die Zahl der Übernachtungen asiatischer Gäste stagnierte dagegen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer belief sich auf 2,2 Tage bei Ausländern und 2,0 Tage bei Inländern. Von Januar bis

Mai 2018 stieg die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 5,2%.

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. Waren es 2017 810.000 Passagiere bei 197 Anläufen, so wird im laufenden Jahr mit 880.000 Passagieren bei 220 Anläufen ein neuer Rekord erwartet. Die Elbphilharmonie besuchten im ersten Jahr ihres Betriebes rund 4,5 Mio. Menschen, davon haben sich 750.000 ein Konzert angehört.

**Hamburg: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
The Fontenay	5	131	Rotherbaum, Außenalster	2018
Fraser Suites	5	154	Rödingsmarkt, Ehem. Oberfinanzdirektion	2018
Fleming's Deluxe	5	102	Holzbrücke	2019
La Mariposa	4	420	Überseequartier	2021
IntercityHotel	4	209	Barmbek, Fuhlsbütteler Str.	2021
Kongresshotel Elbbrücken	4	500	HafenCity, Elbbrücken	2021
Tortue	4	130	Stadthöfe, Neuer Wall/Große Bleichen	2018
Holiday Inn HafenCity	4	268	HafenCity, Shanghai-Allee / Lohsepark	2018
Holiday Inn	4	315	Borgfelde, Eiffestraße	2019
Courtyard by Marriott	4	277	St. Georg, Adenauerallee 52-58	2019
Ginn Hotel	4	132	Altona, Elbspeicher Große Elbestr.	2018
Nyx	4	236	City Süd, Frankenstr. 16	2020
niu Keg	3	116	Wandsbek, Brauhausstr. 44	2019
niu Bricks	3	192	Eppendorf, Christoph-Probst-Weg 33	2019
niu Yen	3	345	Hammerbrook, Nordkanalstr. 46	2021
niu Rough	3	k.A.	Horn, Horner Brückenweg 10	2020
Pier No. 3	3	212	HafenCity, Sandtorkai	2018
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	2018
Boutique 125	3	71	Flughafen, Langenhorner Chaussee	2018
Ibis Styles	3	188	Barmbek, Fuhlsbütteler Str. 32-46	2020
B&B Wandsbek	2	114	Wandsbek, Brauhausstr. 24	2018
Motel One	2	400	Willy-Brandt-Str. / Hopfensack	2020
Motel One	2	430	Admiralitätstr.	2020
JUFA	2	220	HafenCity, Versmannstr.	2018
Super 8	2	274	Borgfelde, Eiffestraße	2019
Premier Inn	2	185	"Hamburg Heights", Ehem. Spiegel-Geb.	2018
Premier Inn	2	280	City Süd, Kanalstr.	2019
Premier Inn	2	230	St. Pauli, Reeperbahn	2020
NintyNine	-	130	Harburg, Weidenbaumsweg 9-11	2020
lpartment	-	41	HafenCity, Sandtorkai	2019
My4walls Serviced Apartments	-	143	City Nord, Kapstadtring	2018

Quelle: AHGZ, Christie, Hamburg Tourismus, DekaBank



17. August 2018

Hamburg verzeichnete 2017 eine leichte Erhöhung der Auslastung auf über 80%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um knapp 7%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um fast 8% zulegen. Bei der Auslastung lag Hamburg damit vor München auf Platz eins der deutschen Top-Standorte, beim RevPAR auf Platz zwei hinter München. Eine wichtige Rolle für den Hotelmarkt spielte der G20-Gipfel im Juli 2017. In den ersten sechs Monaten 2018 verminderte sich der RevPAR durch eine niedrigere Auslastung und leicht gesunkene Zimmerpreise um knapp 3% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017. Das Messejahr verlief bisher ereignisarm.

Das Bettenangebot hat sich 2017 um 6,4% erhöht. Zu dieser deutlichen Ausweitung trugen u.a. sechs neue Hotels mit zusammen 1.065 Zimmern bei. 72% des Hotelbettenangebots der Hansestadt gehören zur Markenhôtellerie mit Schwerpunkt im Vier- und Drei-Sterne-Segment. Im laufenden Jahr eröffnen voraussichtlich vierzehn Hotels mit rund 2.520 Zimmern, darunter das Fünf-Sterne-Haus „The Fontenay“ an der Außenalster (ehemaliges Interconti). Bis Ende 2021 sind weitere 21 Hotels mit zusammen knapp 5.100 Zimmern geplant. Räumliche Schwerpunkte bilden die City mit vielen Konversionsprojekten, City Süd und HafenCity. Der Zuwachs 2018/19 stärkt vor allem das Midscale- und Upscale-Segment.

### Köln

Der Hotelmarkt der Rheinmetropole profitierte 2017 von einem deutlichen Anstieg der Übernachtungszahlen auf gut 6,2 Mio. Die Übernachtungen von Ausländern erhöhten sich um 9,2%, bei Inländern betrug der Zuwachs 7,5%. Ausländische Gäste haben seit geraumer Zeit einen

konstanten Anteil von gut einem Drittel an allen Übernachtungen. Zu den führenden Herkunftsländern in Europa gehören UK und die Niederlande mit deutlichem Abstand vor der Schweiz und Italien. Außerhalb Europas stehen die USA an der Spitze vor China. Rund 70% der Übernachtungen entfallen auf Geschäftsreisende. Zu den jährlichen internationalen Leitmesssen gehören gamescom und imm cologne, alle zwei Jahre finden photokina und anuga statt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2017 bei Inländern 1,7 und bei Ausländern 1,9 Tage.

Die Erhöhung der Auslastung um 2,6% führte 2017 bei einem parallelen Anstieg der Zimmerpreise um 8,6% zu einem deutlichen Anstieg des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 11,5%. Dazu trugen u.a. die Messen IDS, Asia Pacific Sourcing, Anuga und die Eishockey-WM bei. Von Januar bis Juni 2018 ergab sich mangels frequenzstarker Messen gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein RevPAR-Rückgang von gut 6%, bedingt vor allem durch rückläufige Zimmerpreise.

Das Bettenangebot in Köln erhöhte sich 2017 um 2%. Es wurde ein neues Hotel mit 323 Zimmern eröffnet. Trotz Expansion der Kettenhotels entfallen noch immer 37% des Bettenangebots auf private Hotels, vor allem in Drei-Sterne-Häusern. Das Vier-Sterne-Segment hat einen Anteil von 43% am Gesamtangebot vor dem Drei-Sterne-Segment mit 34%. Im laufenden Jahr werden zwei neue Hotels mit 317 Zimmern den Betrieb aufnehmen. Bis 2020 kommen voraussichtlich acht weitere Hotels mit rund 1.600 Zimmern hinzu mit Schwerpunkten im Vier- und Zwei-Sterne-Segment. Fast alle Projekte entstehen in der Altstadt, dazu kommt die MesseCity am Bahnhof Deutz.

### Köln: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Althoff Hotel am Dom*	5	120	Dom	2020
25hours	4	207	Gerling-Quartier / Klapperhof	2018
Ruby	4	186	Hohenzollernring 79-87	2020
V8 Hotel	4	110	Motorworld Köln, Butzweilerstr. 35-39	2018
Adina	4	170	MesseCity Deutz	2020
R'14 - H'Otello	4	70	Richardstr. 14-16, Walraffplatz	2019
Urban Loft	3	220	Eigelstein (ehem. Gaffel-Brauerei)	2020
Niu	3	120	Gremberghoven, Lina-Bommer-Weg 4	2019
Motel One	2	300	MesseCity Deutz	2020
Motel One	2	424	Neumarkt, Cäcilienstr. 32	2019

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



17. August 2018

**München**

Die bayerische Landeshauptstadt verzeichnete 2017 rund 15,7 Mio. Übernachtungen, was gegenüber 2016 einem Zuwachs von 11,6% entsprach. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich um knapp 15%, bei Inländern gab es eine Zunahme um knapp 9%. Die Besucherzahl des Oktoberfests stieg um 11%, nachdem es im Vorjahr durch die Terroranschläge in Europa einen Besucherrückgang gegeben hatte. Die Isarmetropole ist sehr stark international geprägt: 49% aller Übernachtungen entfielen 2017 auf Ausländer. Die USA waren weiterhin

der führende Quellmarkt, dahinter lagen die arabischen Golfstaaten sowie UK und Italien. Das Nachfrage-Gleichgewicht zwischen Geschäfts- und Privatreisenden führt zu einer gleichmäßigen Auslastung im Jahresverlauf. Im Messegeschäft sind die Leitmesse 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 April) stieg die Zahl der Übernachtungen um knapp 16% im Vergleich zum Vorjahr.

**München: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)**

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Andaz by Hyatt	5	275	Schwabing / Leopoldstr. 152	2019
Rosewood	5	132	Kardinal-Faulhaber-Str. 1	2023
Königshof*	5	95	Karlsplatz	2021
Hyperion	4	345	Bogenhausen / Vogelweideplatz	2018
Adina	4	234	Werksviertel am Ostbahnhof	2020
Holiday Inn	4	118	Baumkirchen-Mitte / Neumarkter Str.	2018
Hilton Garden Inn	4	127	Donnersbergerbrücke, Landsberger Str.	2018
FourSide	4	216	Schwabing-Nord / Frankfurter Ring 228	2020
Angelo/Holiday Inn (Erweiterung)	4	131	Leuchtenberggring 20	2018
Residence Inn by Marriott	4	72	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
Ameron	4	149	Freimann / Ehem. Lokhalle 24	2019
Nyx	4	225	Sending / Hofmannstr.	2018
Holiday Inn Express	3	80	Moosach / Triebstr. 50-54	2019
Holiday Inn Express	3	189	Baumkirchen-Mitte / Neumarkter Str.	2018
Schwabinger Wahrheit by Geisel	3	81	Schwabing / Hohenzollernstr. 5	2018
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
Niu Brass	3	203	Moosacher Str. 45-47	2020
Niu Loco	3	200	Schwabing-Nord / Frankfurter Ring 228	2021
Meininger	2	170	Neuhausen / Landshuter Allee 174	2018
Gambino	2	300	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
Gambino	2	100	Pasing / Marienplatz	2019
Premier Inn	2	200	Schwabing, Nähe Englischer Garten	2018
Premier Inn	2	200	Sonnenstr. 25	2019
H2 Hotel	2	465	Milbertshofen / Moosacher Str. 82	2019
7 Days Premium	2	91	Mittersending / Flosergasse 6d	2018
Motel One	2	311	Riem Arcaden	2018
Motel One	2	240	Haidhausen / Rosenheimer Str. 112	2019
Motel One	2	282	Ludwigvorstadt / Schillerstr. 3	2021
R.evo	-	600	Neuperlach / Carl-Wery-Str. 35	2020
My Home Serviced Apartments	-	331	Freiham / Hans-Steinkohl-Str.	2019
The Fizz Short Stay	-	169	Ludwigvorstadt / Landwehrstr.	2018
Myapart	-	110	Milbertshofen / Moosacher Str. 82	2018

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



**17. August 2018**

München registrierte 2017 gegenüber dem Vorjahr Rückgänge bei der Auslastung um 2,1% und beim durchschnittlichen Zimmerpreis um 1,2%, sodass sich der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um gut 3% verringerte. Dies lag vor allem am schwachen ersten Messehalbjahr und an der deutlichen Ausweitung des Bettenangebots. Die Stadt hielt ihre Position als teuerster deutscher Top-Standort beim durchschnittlichen Zimmerpreis und lag bei der Auslastung hinter Hamburg auf Platz zwei. Im ersten Halbjahr 2018 erhöhte sich zwar der Zimmerpreis um 2,4%, die Auslastung verringerte sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 2,7%, sodass sich der RevPAR um 0,4% verminderte. Trotz Besucheranstiegen bei einigen Messen wie z.B. Intersolar und Automatica konnten diese den turnusmäßigen Ausfall von bauma und BAU nicht wettmachen.

Die Bettenkapazität erhöhte sich 2017 um 8%. Im Stadtgebiet wurden zwölf neue Hotels mit rund 2.100 Zimmern eröffnet. Etwa zwei Drittel des Bettenangebots in Münchener Hotels entfallen auf Kettenhotels. Beim Gesamtangebot nimmt das Vier-Sterne-Segment mit 43% den Spitzenplatz ein vor dem Drei-Sterne-Segment mit 37%. Im laufenden Jahr dürfte das Angebot erneut signifikant zunehmen. Voraussichtlich 14 Häuser mit rund 2.500 Zimmern werden den Betrieb aufnehmen. 31% des neuen Angebots entfallen auf das Budget-Segment und 38% auf das Vier-Sterne-Segment. Weitere 20 Projekte mit rund 4.470 Zimmern befinden sich in Bau bzw. in konkreter Planung. Neubauschwerpunkte liegen in der Innenstadt, in Schwabing und im Werksviertel am Ostbahnhof.

### **3. Fazit und Ausblick**

2018 dürfte für Deutschland ein touristisches Top-Jahr werden. Dazu tragen die gute Konjunktur und die weiter steigende Ausgabebereitschaft für Reisen bei. Angesichts der Krisensituation in einigen klassischen Ferenzielen machen mehr Bundesbürger Urlaub im eigenen Land. Das schöne Wetter der vergangenen Monate hat diesen Trend zusätzlich verstärkt. Der Bundesverband der Deutschen Tourismuswirtschaft schätzt, dass sich die Deutschen 2018 insgesamt rund 30 Mio. Reisetage mehr gönnen als 2017. Die Beliebtheit von Städtereisen zeigt sich darin, dass die Top 10-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart ihr Übernachtungsaufkommen 2017 um 4,6% gesteigert haben (Deutschland 2,7%) und einen Gesamtanteil von 21% aller Übernachtungen erreichten.

Droht vor dem Hintergrund der vollen Projektpipeline eine Gefahr der Überbauung? In Düsseldorf und Frankfurt ist es

fraglich, ob die Nachfrage mit der kräftigen Angebotsausweitung Schritt halten kann. Touristenhotspots wie Hamburg oder München sollten dagegen hohe Zuwächse bei den Bettenkapazitäten weitgehend absorbieren können. Sie müssen sich allerdings auf Einbußen bei der Auslastung und eher mäßiges Wachstum bei den Zimmerpreisen einstellen, wodurch auch das RevPAR-Wachstum begrenzt sein dürfte. Insgesamt bleibt eine Marktkonsolidierung nicht aus: Ältere, kleinere und nicht markengebundene Häuser verschwinden zugunsten größerer Häuser mit Markenbindung.

Nicht zuletzt der boomende Investmentmarkt trägt mit zum Anwachsen der Pipeline bei. In- und ausländische Investoren aus dem Private Equity Bereich, vermögende Privatpersonen, institutionelle Anleger und REITs befinden sich dabei im Wettbewerb um adäquate und qualitativ hochwertige Hotelimmobilien. Parallel dazu fächert sich das Angebot durch neue Marken und Konzepte weiter auf. Bereits etablierte Marken dringen in B- und C-Städte vor, deren Renditeaufschlag gegenüber den A-Städten weiter schrumpfen dürfte.