



14. August 2019

Management Summary

- 2018 hat sich die Zahl der Übernachtungen in Deutschland um 4% auf 480 Mio. erhöht. Bei ausländischen Gästen stieg sie um 4,5% nach 3,7% im Vorjahr. Nennenswerte Zuwächse gab es aus Polen (13%), Spanien (9%), Italien und den USA (jeweils 7%). Bei Inländern belief sich der Anstieg 2018 auf 3,9% nach 2,5% im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2019 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,8%.
- Die Hotelauslastung stieg 2018 landesweit um 0,7% auf 71,7%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 1,8%, wodurch sich ein Ertragszuwachs (RevPAR) von 2,4% einstellte. Unter den sechs Top-Standorten registrierten Berlin und München Ertragsanstiege von knapp 7% bzw. 3,4%. Ertragsrückgänge verzeichneten dagegen Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,5% und Düsseldorf und Köln mit knapp 8% bzw. 5% aufgrund zyklisch schwacher Messenjahren. Von Januar bis Juni 2019 stiegen Auslastung und Zimmerpreise landesweit im Vergleich zum Vorjahr um 0,7% bzw. 2,7%, sodass der RevPAR einen Zuwachs von 3,4% verbuchte.
- Das Transaktionsvolumen für Hotels hat 2018 im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen und erreichte 3,9 Mrd. EUR. Der Hotel-Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland betrug 5% (Vorjahr 6%). Für 2019 wird ein Hotelinvestmentvolumen von rund 3 Mrd. EUR prognostiziert. Im ersten Halbjahr wurden 1,5 Mrd. EUR investiert, 20% weniger als in den ersten sechs Monaten 2018.
- 2019 dürften in den sechs Top-Märkten rund 8.400 Zimmer in 44 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden fünf Jahre befinden sich rund 24.000 Zimmer in Bau bzw. konkreter Planung. In Hamburg mit einer Pipeline von fast 8.000 Zimmern ist das Angebot in den beiden vergangenen Jahren stärker gewachsen als die Zahl der Übernachtungen. Hier dürften Auswirkungen auf die Performance unvermeidlich sein. Einem vom Messezyklus abhängigen Standort wie Düsseldorf dürfte die starke Ausweitung des Angebots insbesondere in messeschwachen Zeiten Preisrückgänge bescheren. In München und Berlin legte trotz starker Angebotsausweitung die Nachfrage noch stärker zu. Auch in Köln droht angesichts der bescheidenen Zuwächse bzw. Bestandsrückgänge der vergangenen Jahre kein Überangebot.

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 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.



14. August 2019

1. Gesamtmarkt

Marktentwicklung

Im neunten Jahr in Folge setzte sich 2018 das Wachstum im Tourismus fort. Mit knapp 480 Mio. Übernachtungen ergab sich ein Anstieg von 4% gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich um 4,5% nach 3,7% im Vorjahr. Bei Inländern belief sich der Anstieg auf 3,9% nach 2,5% im Vorjahr. 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 Airbnb sowohl an Privat- als auch Geschäftsreisende vermittelt werden.

Übernachtungen Deutschland



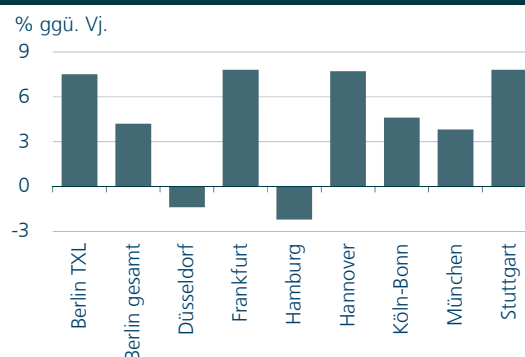
Quelle: Destatis, DekaBank

Der Auslandsanteil an allen Übernachtungen belief sich 2018 auf 18%. Der absolute Wert hat sich seit 2003 verdoppelt. Die Zahl der Gäste aus den Niederlanden, dem traditionell führenden Herkunftsland, erhöhte sich um knapp 2%. Nennenswerte Zuwächse gab es aus Polen (13%), Spanien (9%), Italien und den USA (jeweils 7%). Die Zuwächse aus China und Russland waren mit jeweils knapp 6% vergleichsweise moderat. Aus den arabischen Golfstaaten kamen im dritten Jahr in Folge weniger Gäste (-5%). Im ersten Halbjahr 2019 stieg die Übernachtungszahl gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 um 3,8%. Bei ausländischen Gästen betrug der Zuwachs 3%, bei einheimischen Gästen 4%.

Das Passagieraufkommen der deutschen Flughäfen verzeichnete 2018 einen Zuwachs von 4,1% auf gut 244 Mio. Das Wachstum resultierte vor allem aus dem europäischen Verkehr (+6%), während der innerdeutsche Flugverkehr

abnahm. Hier konnte die durch die Insolvenz von Air Berlin entstandene Lücke nicht vollständig geschlossen werden. Den größten Anstieg der Passagierzahlen verbuchten Berlin-Tegel, Frankfurt, Hannover und Stuttgart. Von Januar bis Juni 2019 erhöhte sich die Zahl der Fluggäste landesweit um 4,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei die großen Flughäfen profitierten. An vielen kleinen Flughäfen sanken die Passagierzahlen deutlich durch Marktaustritte von Fluggesellschaften.

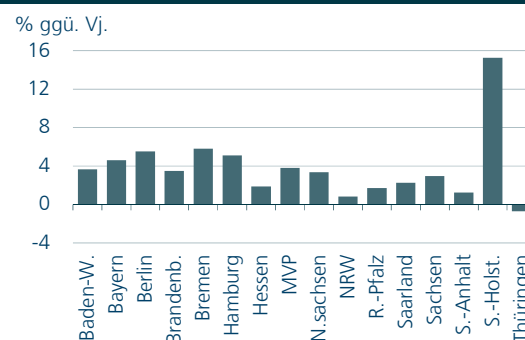
Passagieraufkommen Flughäfen 2018



Quelle: ADV, DekaBank

Nach Bundesländern betrachtet gab es 2018 in den Flächenstaaten durchschnittlich rund 3,5% höhere Übernachtungszahlen. Der außergewöhnlich starke Zuwachs in Schleswig-Holstein erklärt sich durch Anpassungen in der Statistik. Davon betroffen waren insbesondere Apartmentvermittlungen an Nord- und Ostsee, die in die berichtspflichtige Gruppe der Betriebe ab 10 Betten aufgenommen wurden (vorher Privatvermieter). Bayern konnte seine Führungsposition mit knapp 100 Mio. Übernachtungen vor dem zweitplatzierten Baden-Württemberg weiter ausbauen. Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg verbuchten jeweils Zuwächse zwischen 5 und 6%.

Übernachtungen nach Bundesländern 2018



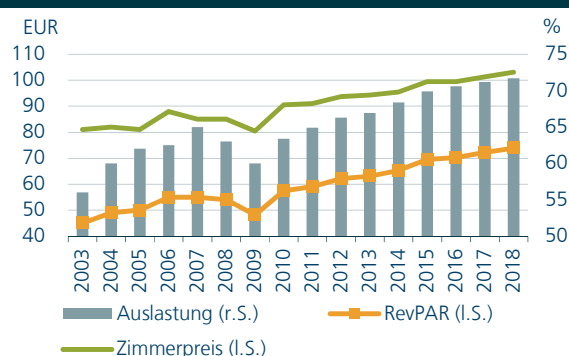
Quelle: Destatis, DekaBank



14. August 2019

Das deutsche Beherbergungsgewerbe verzeichnete 2018 eine Umsatzsteigerung von nominal 3,7%, was inflationsbereinigt einem Zuwachs von 1,5% entsprach (Vorjahr: 0,9%). Die Hotelauslastung stieg landesweit um 0,7% auf 71,7%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 1,8% nach 2% im Vorjahr. Dadurch lag der Ertragszuwachs pro verfügbarem Zimmer (RevPAR = Revenue per available room) bei 2,4% (Vorjahr 3%). Unter den sechs Top-Standorten registrierten Berlin und München Ertragsanstiege von knapp 7% bzw. 3,4%. Ertragsrückgänge verzeichneten dagegen Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,5% und Düsseldorf und Köln mit knapp 8% bzw. 5% aufgrund zyklisch schwacher Messejahre. Von Januar bis Juni 2019 stiegen Auslastung und Zimmerpreise landesweit im Vergleich zum Vorjahr um 0,7% bzw. 2,7%, sodass der RevPAR einen Zuwachs von 3,4% verbuchte.

Hotelmarkt Deutschland Performance

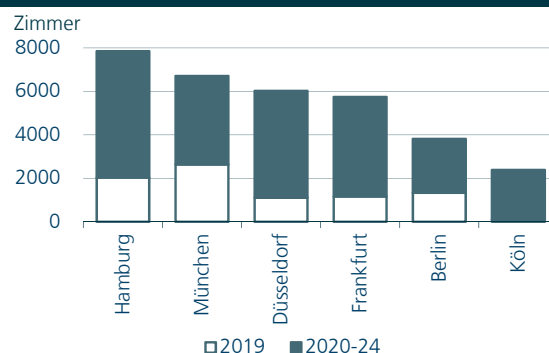


Quelle: STR Global, DekaBank

2018 wurden nach unseren Erhebungen in den sechs Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München 40 Hotels mit rund 8.000 Zimmern eröffnet. Im Vorjahr waren es 41 Hotels mit rund 7.820 Zimmern. Der Schwerpunkt lag 2018 in Frankfurt, Hamburg und München, wo zusammen 67% des neuen Angebots auf den Markt kamen. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden weniger Zimmer im 3-Sterne-Segment (25%) realisiert und dafür deutlich mehr im Vier-Sterne-Segment (38%). Das Budget-Segment verringerte seinen Anteil von 36% auf 33%. 2019 dürften in den sechs Märkten rund 8.400 Zimmer in 44 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden fünf Jahre befinden sich rund 24.000 Zimmer in Bau bzw. konkreter Planung. Im laufenden Jahr liegt München vorn, bei der gesamten Pipeline hat Hamburg seine Führungsposition mit rund 7.850 Zimmern behalten.

Düsseldorf hat sich mit über 6.000 Zimmern auf den dritten Platz vorgearbeitet, das gesamte Projektvolumen hat sich gegenüber dem hohen Vorjahresniveau nochmals um ein Fünftel erhöht. Frankfurt ist vom zweiten auf den vierten Rang gerutscht. In Berlin hat sich die Pipeline gegenüber den Vorjahren deutlich reduziert, in Köln dagegen weiter erhöht.

Hotelpipeline in Bau und Planung (2019-24)



Quelle: Eigene Auswertung, DekaBank: Stand: Mitte 2019

Apartmenthotels (Serviced Apartments) behielten ihren Wachstumskurs 2018 bei. Die Standorte der Neueröffnungen (u.a. Bremen und Wetzlar) zeigen, dass nicht nur die A-Städte für die Betreiber interessant sind. 2019 werden voraussichtlich sechs neue Häuser mit rund 500 Einheiten den Betrieb aufnehmen, 2020/21 sind 16 bzw. 15 Neueröffnungen mit zusammen rund 4.300 Einheiten geplant. Mit insgesamt rund 6.000 geplanten Apartments im Zeitraum 2019 bis 2022 liegt Deutschland in Europa weiterhin auf Platz zwei nach UK mit 7.500 und vor Irland mit 2.800 Apartments. Ein Fünftel der deutschen Pipeline entfällt auf Frankfurt, 15% auf Berlin und jeweils rund 10% auf Hamburg, Düsseldorf und München. Unter den Betreibern hat europaweit Adagio die Nase vorn mit rund 6.100 geplanten Einheiten bis 2022 vor Staycity mit knapp 4.800 Einheiten. Auf Platz drei liegen unabhängige Anbieter mit 4.350 Einheiten, die sich vorwiegend auf die Metropolen mit der höchsten Nachfrage in UK und Deutschland konzentrieren. Konzepte wie Co-Working, Co-Living, oder Mikroapartments vermischen sich teilweise mit Serviced Apartments, sodass Hybrid-Formen entstehen.



14. August 2019

Hotelkennziffern Top-Standorte

	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR	Belegung	RevPAR	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR
	2017			2018			Prozentuale Änderung		
Berlin	96,0	76,6	73,6	100,5	78,3	78,7	4,7	2,1	6,9
Düsseldorf	117,6	70,0	82,4	109,5	69,4	76,0	-6,9	-0,9	-7,8
Frankfurt	122,8	69,5	85,4	119,9	69,4	83,3	-2,4	-0,1	-2,5
Hamburg	117,8	80,3	94,6	117,0	78,8	92,3	-0,7	-1,9	-2,5
Köln	117,6	73,2	86,1	110,9	74,0	82,0	-5,8	1,0	-4,8
München	160,5	77,7	124,7	166,6	77,4	129,0	3,8	-0,4	3,4
<i>Deutschland</i>	<i>101,3</i>	<i>71,2</i>	<i>72,2</i>	<i>103,1</i>	<i>71,7</i>	<i>73,9</i>	<i>1,8</i>	<i>0,7</i>	<i>2,4</i>

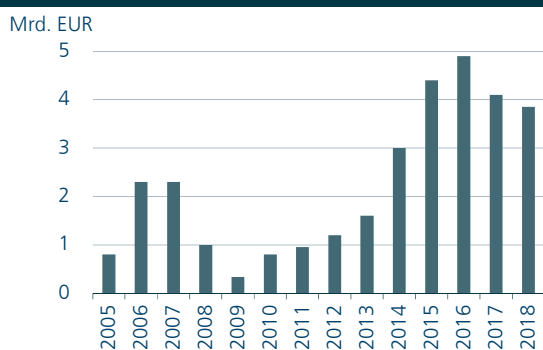
Quelle: STR Global, DekaBank; ADR = Average Daily Rate (durchschnittlicher Zimmerpreis), RevPAR = Revenue per Available Room (Zimmererlös)

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen für Hotels hat 2018 zwar leicht nachgegeben, lag aber mit 3,9 Mrd. EUR immer noch 7% über dem Schnitt der vergangenen fünf Jahre und 73% über dem Zehnjahresdurchschnitt. Der Hotel-Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland betrug 2018 rund 5% (Vorjahr 6%) bzw. 6,5% (Vorjahr 7%) ohne Berücksichtigung von gewerblichen Wohnimmobilien. Stark rückläufig war das Portfolio-Volumen in Höhe von 850 Mio. EUR. Ausgleichend wirkte die hohe Zahl von Einzeltransaktionen, deren Volumen sich im Vergleich zum Vorjahr um 12% erhöhte. Einheimische Investoren hatten einen Anteil von 72% am gesamten Transaktionsvolumen. Ausländische Anleger kamen mangels Portfolio-Abschlüssen weniger stark zum Zug als in den Vorjahren. Die Kategorie Vier Sterne erreichte 46% des Investmentvolumens, Drei Sterne 22%, Fünf Sterne 17%, Budget-Hotels und Boardinghäuser jeweils 6% und nicht klassifizierte Häuser 3%. Die sechs größten Hotelmärkte vereinten 63% des gesamten Volumens auf sich im Vergleich zu 70% im Vorjahr. Frankfurt lag mit gut 570 Mio. EUR an der Spitze vor München mit 540 Mio. EUR.

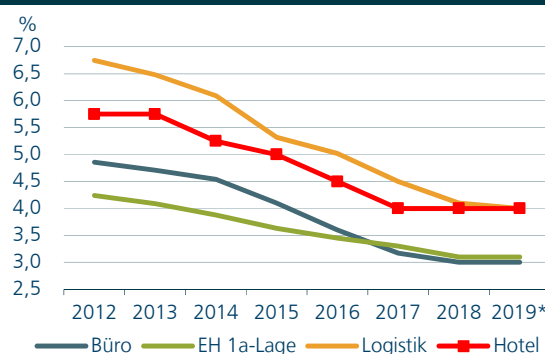
Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten blieb 2018 stabil bei durchschnittlich 4%. Am teuersten war München mit 3,5% für Spitzenobjekte. In guten B-Standorten lag die Spannbreite für Hotelrenditen zwischen 4,25 und 5,0%. Der Renditeabstand zwischen Hotels und Büro- oder Einzelhandelsobjekten im Spitzensegment betrug rund 90 Basispunkte. Nach einer Analyse von Union Investment und bulwiengesa hat sich der Marktwert investmentrelevanter Hotels in Deutschland 2018 um 9,5% auf den Rekordwert von 57,5 Mrd. EUR erhöht. 2018 wurden somit rund 7% des Marktvolumens gehandelt.

Hoteltransaktionsvolumen Deutschland



Quelle: JLL, DekaBank

Spitzenrenditen (Top-Standorte)



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

Im ersten Halbjahr 2019 wurden 1,5 Mrd. EUR am Hotelmarkt investiert, 20% weniger als in den ersten sechs Monaten 2018. Dahinter steckt ein Angebotsmangel, insbesondere bei Bestandsobjekten in zentralen Lagen. Einzeltransaktionen mit einem hohen Anteil an Projektentwicklungen trugen 63% zum Umsatz bei. Standorte außerhalb der Top 6 konnten ihren Anteil am Gesamtvolumen deutlich ausbauen. Für das Gesamtjahr 2019 wird ein Investmentvolumen von rund 3 Mrd. EUR prognostiziert.



14. August 2019

Hoteltransaktionen in Deutschland 2018/19 (Auswahl)

Hotel	Stadt	Zimmer	Käufer	Kaufpreis in Mio. EUR
Einzelobjekte				
Hilton	Berlin	601	Aroundtown	297
Vienna House Easy	Berlin	152	Patrizia	15
Moxy Darmstadt	Darmstadt	178	Hannover Leasing	33
Novotel Quartier (n)	Düsseldorf	210	Semper Constantia	36
Sheraton Hotel & Conf. Center	Frankfurt	1008	Precise Hotels & Resorts	122
Kimpton	Frankfurt	155	HausInvest	100
Reichshof	Hamburg	278	InterGlobe Enterprises	100
Intercity	Hannover	220	Real IS AG	37
Maritim	Köln	454	Art-Invest	120
Leonardo Royal	München	424	Invesco Real Estate	157
Achat Premium	München	147	Pierre capitale SCPI, Swiss Life AM	22
Park Inn by Radisson	Nürnberg	148	SCPI Aream Hotels	24
Portfolios				
Invesco Intercity Portfolio (4)	diverse Städte	868	Al Zaman Group, Feuring	103
Dorint (3)	diverse Städte	565	Pandox	103
Fico Portfolio (7)	diverse Städte	842	Fastighets AB Balder	58
Pantera Portfolio (2)	München	499	Nicht veröffentlicht	90
Leonardo, Motel One	Nürnberg	738	BMO Real Estate	k.A.
Balandis Real Estate Portfolio (2)	Stuttgart	646	Brookfield AM	76

Quelle: HVS, JLL, DekaBank

Beherbergungsgewerbe* in den Top-Standorten

	Übernachtungen in Mio.			Bettenangebot**			Bettenauslastung in %	
	2017	2018	%	2017	2018	%	2017	2018
Berlin	31,2	32,9	5,5	143.272	144.665	1,0	60,1	61,5
Düsseldorf	4,8	5,0	3,5	27.629	28.992	4,9	48,6	49,0
Frankfurt	9,5	10,1	6,3	51.815	56.092	8,2	50,5	49,6
Hamburg	13,8	14,5	5,1	63.263	68.270	7,9	61,1	59,1
Köln	6,3	6,3	0,7	34.070	33.657	-1,2	52,4	52,5
München	15,7	17,1	9,3	74.552	79.746	7,0	58,2	60,3

Quelle: Statistische Landesämter, DekaBank;

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

2. Top-Standorte

Berlin

Die Bundeshauptstadt verzeichnete 2018 nach dem relativ bescheidenen Anstieg im Vorjahr einen stärkeren Zuwachs bei den Übernachtungen um 5,5% auf knapp 33 Mio. Davon entfielen rund 46% auf Ausländer. Ihr Aufkommen nahm um knapp 8% zu. Bei Inländern stieg die Zahl der Übernachtungen um 3,6%. Nach Herkunftsländern stand UK mit einem Anteil von 11% an der Spitze, gefolgt von den USA (8%). Danach folgten mit deutlichen Anstiegen

von jeweils fast einem Fünftel Spanien und Italien vor den Niederlanden und Frankreich. China verbuchte einen moderaten Zuwachs von rund 8%, aus den arabischen Golfstaaten kamen dagegen erneut weniger Besucher. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer stieg bei Ausländern von 2,7 auf 2,8 Tage und blieb bei Inländern mit 2,2 Tagen konstant. Von Januar bis Mai 2019 erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen um 5,9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Auslandsanteil nahm um 6,8% zu, der Inlandsanteil um 5,1%.

In Berlin fanden im vergangenen Jahr 162 Kongresse internationaler Verbände statt. Damit lag die Stadt in der Statis-



14. August 2019

tik der International Congress & Convention Association (ICCA) weltweit auf Platz fünf hinter Paris, Wien, Madrid und Barcelona. Das Tagungs- und Kongressgeschäft generierte 2018 mit 8,1 Mio. rund ein Viertel aller Übernachtungen. Generell verfügt Berlin über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Geschäfts- und Privatreisenden.

Berlin verzeichnete 2018 ein Wachstum des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um knapp 7% nach 2% im Vorjahr. Die Auslastung erhöhte sich um 2%, der durchschnittliche Zimmerpreis um knapp 5%. Zu den für den Hotelmarkt maßgeblichen Großereignissen zählte die Leichtathletik-EM im August. Im ersten Halbjahr 2019 führten Steigerungen von jeweils 3,5% bei Auslastung und Zimmerpreisen zu einem RevPAR-Wachstum von gut 7% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im Januar war Berlin einer der Austragungsorte der Handball-WM der Männer. Zum 30. Jubiläum des Mauerfalls werden 2019 insgesamt mehr als eine Million Besucher erwartet.

Das Bettenangebot hat sich 2018 insgesamt um 1% erhöht (Vorjahr: 2,6%). 84% des Angebots entfallen auf die klassische Hotellerie, die einen Anstieg um 1,3% registrierte. Sechs neue Hotels mit zusammen rund 1.300 Zimmern nahmen den Betrieb auf, darunter 350 Zimmer im ersten Haus der Budget-Kette Schulz Hotels, die u.a. maßgeschneiderte Angebote für Schulklassen bietet. Durch die Schließung älterer und im Durchschnitt kleinerer Betriebe sank die Anzahl der Hotelbetriebe insgesamt. 74% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich neun Hotels mit 1.335 Zimmern eröffnet, überwiegend im Drei-Sterne-Segment. Weitere 13 Hotels mit rund 2.500 Zimmern befinden sich derzeit in Bau bzw. in konkreter Planung. Schwerpunkte der Entwicklung liegen im Bezirk Mitte, in Media Spree in Friedrichshain und in diversen Stadtteillagen.

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

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Hotel der Block-Gruppe	4+	127	Diplomatenviertel, Tiergartenstr. 10	2021
Barceló	4	272	Hauptbahnhof, Invalidenstraße	2020
Pier 61 63	4	167	Eastside, Mühlenstraße 61-63	2021
Leonardo Royal	4	380	Adlershof, Rudower Chaussee 2	2021
Wilde Aparthotel	4	50	Mitte, Checkpoint Charlie	2019
Ginn City & Lounge	4	121	Kreuzberg, Yorckstraße	2020
KPM Hotel & Residences	4	117	Tiergarten, Englische Str. 6	2019
AMO by Amano	3	95	Mitte, Friedrichstr. 113	2019
Amano Eastside	3	180	Ostbahnhof, Stralauer Platz 29	2019
The Student Hotel	3	457	Mitte, Alexanderstr.	2019
Gaijin	3	85	Schöneberg, Nollendorfplatz 2	2019
Niu Dwarf	3	300	Schöneberg, Werdauer Weg 3	2020
Niu Lux	3	k.A.	Friedrichshain, Eldenaer Str. 33	2022
Niu Electra	3	184	Charlottenburg, Quedlinburger Str.	2021
Niu Hide	3	151	Ring-Center 2, Frankfurter Allee 115-117	2019
Niu Pax	3	168	Bohnsdorf, Alexander-Meißner-Str. 2-10	2021
Niu Flash	3	126	Charlottenburg, Franklinstr. 25	2022
Selina	3	100	Wilmsdorf, Olivaer Platz	2019
Selina	3	100	Mitte, Torstr.	2019
NinetyNine	2	200	Bohnsdorf, Alexander-Meißner-Str. 2-10	2021
Hotelprojekt	?	260	Bohnsdorf, Schützenstr. 33	2020
Hotelprojekt	?	176	Wilmsdorf, Bundesallee / Pariser Str.	2021

Quelle: AHGZ, Thomas Daily, DekaBank



14. August 2019

Düsseldorf

Die Zahl der Übernachtungen in Düsseldorf erhöhte sich 2018 um 3,5% auf knapp 5 Mio., womit sich der Wachstumstrend in abgeschwächter Form fortsetzte. Bei ausländischen Gästen betrug die Steigerung 2,2%, bei Inländern 4,5%. Der Auslandsanteil bei den Übernachtungen belief sich auf 40%. Bei den Herkunftsländern führte UK vor den Niederlanden, den USA und den arabischen Golfstaaten. 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 verringerte sich 2018 die Auslastung gegenüber dem Vorjahr um 1%, der durchschnittliche Zimmerpreis gab um fast 7% nach, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um knapp 8% auf 76 EUR nachgab.

Zyklisch bedingt fehlende Messen wie EuroShop oder Interpack (jeweils alle drei Jahre) führten vor allem im März und Mai zu einer negativen Performance. Im ersten Halbjahr 2019 erhöhte sich die Auslastung um knapp 2% und der Zimmerpreis um 1,3% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018, sodass der RevPAR um 3,2% anstieg. Neben der GIFA (Gießerei-Fachmesse) im Juni dürfte die Kunststoffmesse K zu den Höhepunkten des laufenden Messejahres gehören.

2018 wurden fünf Hotels mit insgesamt 702 Zimmern eröffnet, womit sich das Bettenangebot um fast 5% erhöhte. Drei Viertel des Angebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Die Pipeline bleibt umfangreich. Im laufenden Jahr kommen fünf Hotels mit zusammen 1.105 Zimmern auf den Markt. 2020 dürfte das Angebot um acht Häuser mit 2.120 Zimmern wachsen. Die Planung bis 2024 umfasst 11 weitere Hotels mit insgesamt rund 2.800 Zimmern überwiegend im Drei-Sterne-Segment.

Düsseldorf: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
H4	4	264	Flughafen, Wanheimer Str.	2024
Adina	4	201	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2021
Lindner me and all	4	249	Oberkassel, Hansaallee 1a	2019
Novotel	4	210	Flughafen, Wanheimer Str.	2020
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	200	Flughafen, Wanheimer Str. 71	2020
Hampton by Hilton	3	219	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2021
Premier Inn	3	297	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2021
Niu Hub	3	226	Mörsenbroich, Vogelsanger Weg 155	2021
Niu Tab	3	438	Quartier Grand Central / Moskauer Str. 29	2021
Niu Seven	3	127	Gerresheim, Heyestr. 179	2021
Holiday Inn Express	3	455	Moskauer Str.	2020
Holiday Inn Express	3	324	Flughafen	2020
HLEX / Staybridge Suites	3	283	Heerd, Schießstr.	2022
Ruby Leni	3	176	Jahnstr. 3	2019
Ruby Lola	3	198	Kasernenstr. 39 (ehem. Commerzbank)	2020
CarLoft b'mine	3	178	Flingern, Höherweg 90	2019
H2	2	301	Seestern, Emanuel-Leutze-Str. 4	2020
H2	2	250	Toulouser Allee 11	2020
H2	2	237	Flughafen, Wanheimer Str.	2024
Motel One	2	261	Friedrichstr. 24-26	2021
Ibis	2	180	Flughafen, Wanheimer Str.	2020

Quelle: AHGZ, Thomas Daily, DekaBank



14. August 2019

Frankfurt

2018 wurden in der Mainmetropole erstmals mehr als 10 Mio. Übernachtungen registriert. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr belief sich auf 6,3%. Bei Inländern erreichte die Steigerung 5,1%, bei ausländischen Gästen 8%. Mit 45% Auslandsanteil bei den Übernachtungen gehört Frankfurt zu den internationalsten Städten in Deutschland. Mit den USA und China dominieren zwei Überseemärkte die Statistik vor UK. Deutliche Steigerungen bei den Übernachtungszahlen verbuchten 2018 Spanien und Italien. Für den Hotelmarkt ist der Geschäftsreiseverkehr 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 war 2018 für knapp 2 Mio. Übernachtungen verantwortlich. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb 2018 mit 1,6 Tagen bei Inländern und 1,8 Tagen bei Ausländern fast unverändert.

Der Rückgang der Zimmerpreise um 2,4% führte 2018 bei leicht geringerer Auslastung zu einer Schrumpfung des

durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um 2,5% gegenüber 2017. Im laufenden Jahr (Januar bis Juni) haben sich Zimmerpreis und Auslastung um 3,2 bzw. 1,7% vermindert, sodass der RevPAR im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 um knapp 5% gesunken ist. Die deutliche Ausweitung des Angebots hat dazu geführt, dass Preissteigerungen trotz hoher Nachfrage kaum realisierbar sind.

Das Bettenangebot hat sich 2018 um gut 8% erhöht. Neun neue Hotels und eine Erweiterung mit insgesamt 2.300 Zimmern gingen an den Start. 80% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich sieben neue Hotels mit zusammen 1.175 Zimmern eröffnet, darunter das seit Jahren geplante erste europäische Haus der chinesischen Kette Diaoyutai. Weitere 18 Hotels mit rund 4.570 Zimmern befinden sich bis 2023 in Bau bzw. konkreter Planung. Davon entfallen 54% auf das Vier-Sterne-Segment. Die Neubauschwerpunkte liegen in der City und im Bahnhofsviertel, im Europaviertel, im Ostend und in Gateway Gardens am Flughafen.

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	Four Frankfurt, Junghofstr. 7-11	2023
Roomers	5	136	"160 Park View", Grüneburgweg	2020
Apartmenthotel	5	?	Kennedyallee 87-89, Stresemannallee 28	2020
Hyatt	5	180	Four Frankfurt	2023
Meliá One Forty West	4	430	Senckenberganlage 15	2020
Ameron Neckarvillen	4	133	Bahnhofsviertel, Neckarstr. 7-13	2019
Indigo	4	236	Mainzer Landstr. 23	2021
Staybridges Suites	4	148	Mainzer Landstr. 23	2021
nhow	4	375	Europaviertel, Platz der Einheit	2021
NH Collection	4	416	"The Spin", Güterplatz	2021
Scandic	4	505	Ostend, Honsellstr.	2021
The Flag	4	223	Bockenheimer Landstr. 38-40	2020
Gekko House	4	120	Mainzer Landstr. 167	2020
Ruby Louise	3	218	Neue Rothofstr. 3	2020
CarLoft b'mine	3	241	Gateway Gardens, Georg-Baumgarten-Str. 1	2021
Leonardo	3	384	Europaallee 92	2021
Hampton by Hilton	3	196	Gateway Gardens, Thea-Rasche-Str.	2019
Holiday Inn Express	3	162	Hamburger Allee 2, Georg-Voigt-Str.15	2019
Niu Air	3	352	Rebstockpark, Leonardo-da-Vinci-Allee 38	2020
Niu Charley	3	190	Hauptbahnhof, Niddastr. 60-62	2019
Niu Coin	3	179	Ostend, Mayfarthstr. 29	2020
Staycity Aparthotel	-	269	Gateway Gardens	2022
lpartment	-	180	Gateway Gardens, Amelia-Mary-Earhardt-Str.	2019
Lindley Lindenberg	-	100	Ostend, Hanauer Landstr.	2019

Quelle: AHGZ, Thomas Daily, DekaBank



14. August 2019

Hamburg

Mit 5,1% verzeichnete die Hansestadt 2018 erneut einen respektablem Zuwachs bei den Übernachtungen auf insgesamt 14,5 Mio. Bei Ausländern betrug der Zuwachs 4,4%, bei Inländern 5,3%. Wie in den Vorjahren entfiel rund ein Viertel der Übernachtungen auf Gäste aus dem Ausland. Unter den wichtigsten europäischen Herkunftsländern liegen Dänemark, die Schweiz und UK relativ eng zusammen. Für Schweizer Besucher spielen die direkten ICE-Verbindungen eine entscheidende Rolle. Die Übernachtungen von Reisenden aus den USA legten um knapp 5% gegenüber dem Vorjahr zu, die Zahl der Übernachtungen asiatischer Gäste stieg um knapp 8%. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer belief sich auf 2,2 Tage bei Ausländern

und 2,0 Tage bei Inländern. Von Januar bis Mai 2019 stieg die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,4%.

Das Verhältnis zwischen Geschäfts- und Privatreisenden ist ausgeglichen. Die Messe und das Congress Centrum am Dammtor generieren die Hauptnachfrage bei Geschäftsreisen. Ein außergewöhnliches Wachstum verbucht der Kreuzfahrttourismus. Zwischen 2015 und 2018 hat sich die Zahl der Passagiere um 76% auf 915.000 erhöht (220 Anläufe). Im laufenden Jahr könnte erstmals die Marke von einer Million Passagieren übertroffen werden. Die Elbphilharmonie hat im Juni 2019 die 10-Millionen-Besucher-Marke auf der Plaza geknackt. Seit Eröffnung im November 2016 haben sich 2 Mio. Menschen ein Konzert angehört.

Hamburg: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Fraser Suites	5	154	Rödingsmarkt, Ehem. Oberfinanzdirektion	2019
Fleming's Deluxe	5	102	Holzbrücke	2020
Hotelprojekt	4	100	Große Theaterstr. 1-4	2022
La Mariposa	4	420	Überseequartier	2021
IntercityHotel	4	209	Barmbek, Fuhlsbütteler Str.	2021
Kongresshotel Elbbrücken	4	500	HafenCity, Elbbrücken	2021
NH	4	261	City Süd, Spaldingstr. / Nordkanalstr.	2021
East Hotel*	4	43	St. Pauli, Simon-von-Utrecht-Str. 31	2019
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.	2019
Nyx	4	236	City Süd, Frankenstr. 16	2020
Residence Inn (Boardinghouse)	4	44	Bahrenfeld, Kühnehöfe, Tasköprüstr. 10	2021
Niu Keg	3	116	Wandsbek, Brauhausstr. 44	2019
Niu Bricks	3	192	Eppendorf, Christoph-Probst-Weg 33	2021
Niu Yen	3	345	City Süd, Nordkanalstr. 46	2022
Niu Rough	3	k.A.	Horn, Horner Brückenweg 10	2021
Niu Lab	3	450	City Süd, Anckelmannsplatz	2022
Pier No. 3	3	212	HafenCity, Sandtorkai	2019
Hotel am Fischmarkt Areal West	3	120	Große Elbstr.	2021
Moxy	3	219	Bahrenfeld, Kühnehöfe, Tasköprüstr. 10	2021
Moxy	3	291	City Süd, Berliner Tor / Anckelmannstr.	2019
Best Western	3	214	Harburg, Veritaskai	2022
Ibis Styles	3	188	Barmbek, Fuhlsbütteler Str. 32-46	2020
Motel One	2	400	Willy-Brandt-Str. / Hopfensack	2020
Motel One	2	442	Admiralitätstr.	2020
Super 8	2	274	Borgfelde, Eiffestraße	2019
Premier Inn	2	185	"Hamburg Heights", Ehem. Spiegel-Geb.	2019
Premier Inn	2	280	City Süd, Kanalstr.	2020
Premier Inn	2	230	St. Pauli, Reeperbahn	2020
Hotelprojekt	?	125	Harburg, Buxtehuder Str. 76	2021
NintyNine	-	130	Bergedorf, Weidenbaumsweg 9-11	2020
HIP Hotel	-	600	Harburg, Binnenhafen	2021
lpartment	-	41	HafenCity, Sandtorkai	2019

Quelle: AHGZ, Thomas Daily, Hamburg Tourismus, DekaBank; *Erweiterung



14. August 2019

Hamburg verzeichnete 2018 eine Verringerung der Auslastung auf knapp 79%. Der durchschnittliche Zimmerpreis verminderte sich um 0,7%, sodass der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) um 2,5% nachgab. Das Messejahr verlief insgesamt eher enttäuschend. Bei der Auslastung konnte Hamburg dennoch Platz eins der deutschen Top-Standorte halten und beim RevPAR auf den zweiten Platz hinter München verteidigen. In den ersten sechs Monaten 2019 stagnierte der RevPAR, da sich die niedrigere Auslastung und die gestiegenen Zimmerpreise in etwa ausglich.

Das Bettenangebot hat sich 2018 um knapp 8% erhöht. Zu dieser erneut deutlichen Ausweitung trugen neun neue Hotels mit zusammen 1.625 Zimmern bei. 72% des Hotelbettenangebots der Hansestadt gehören zur Markenhotelserie. Im laufenden Jahr eröffnen voraussichtlich zehn neue Hotels und eine Erweiterung mit zusammen 2.040 Zimmern, 2020 dürften es sieben Hotels mit rund 2.000 Zimmern sein. Der Zuwachs 2019/20 stärkt vor allem das Budget- und das Drei-Sterne-Segment. Bis Ende 2022 sind weitere 16 Hotels mit zusammen rund 3.800 Zimmern geplant. Räumliche Schwerpunkte bilden die City mit vielen Konversionsprojekten, City Süd und Hafencity.

Köln

Die Rheinmetropole verzeichnete 2018 einen moderaten Anstieg der Übernachtungen um 0,7% auf rund 6,3 Mio. Die Übernachtungen von Ausländern nahmen um 0,3% ab, bei Inländern gab es einen Zuwachs um 1,2%. Ausländische Gäste haben seit geraumer Zeit einen konstanten Anteil von gut einem Drittel an allen Übernachtungen. Zu

den führenden Herkunftsländern in Europa gehören UK und die Niederlande mit deutlichem Abstand vor Belgien, Italien und der Schweiz, die zahlenmäßig eng beieinander liegen. Außerhalb Europas stehen die USA 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 2018 bei Inländern 1,6 und bei Ausländern 1,8 Tage.

Trotz einer 2018 leicht höheren Auslastung verursachte der Rückgang der Zimmerpreise um fast 6% eine Schrumpfung des durchschnittlichen Zimmererlöses (RevPAR) um knapp 5%. Turnusmäßig fehlten einige wichtige Messen. Die entsprechende Gegenbewegung zeigte sich im ersten Halbjahr 2019: Dank frequenzstarker Messen wie der IDS erhöhte sich der durchschnittliche Zimmerpreis gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6% und der RevPAR um 6,7%.

Das Bettenangebot in Köln verminderte sich 2018 um gut 1% trotz der Neueröffnung von zwei Hotels mit 631 Zimmern. Folglich wurden einige Betriebe dauerhaft oder auch nur vorübergehend geschlossen. Der Anteil von privaten Hotels am Bettenangebot ist mit 37% vergleichsweise hoch und betrifft vor allem das Drei-Sterne-Segment. Im laufenden Jahr wird ein neues Hotel mit 110 Zimmern den Betrieb aufnehmen. 2020 kommen voraussichtlich sechs Hotels mit rund 1.175 Zimmern hinzu mit Schwerpunkt im Zwei-Sterne-Segment. Weitere sieben Hotels mit 1.100 Zimmern befinden sich bis 2022 in Bau bzw. konkreter Planung. Zunehmend gelangen auch dezentrale Lagen in den Fokus der Projektentwickler.

Köln: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Althoff Hotel am Dom*	5	120	Dom	2021
Ruby	4	165	Ehrenfeldgürtel 125	2022
Ruby	4	186	Hohenzollernring 79-87	2020
V8 Hotel	4	110	Motorworld Köln, Butzweilerstr. 35-39	2019
Adina	4	170	MesseCity Deutz	2020
R'14 - H'Otello	4	70	Richartzstr. 14-16, Walraffplatz	2021
Urban Loft	3	220	Eigelstein (ehem. Gaffel-Brauerei)	2020
Niu Relict	3	120	Gremberghoven, Lina-Bommer-Weg 4	2021
Moxy	3	250	Flughafen Köln-Bonn, Terminal 1	2021
Moxy	3	176	Mülheim, Cologneo	2022
Motel One	2	300	MesseCity Deutz	2020
B&B	2	158	Braunsfeld, Technologie Park	2020
Meininger	2	200	Braunsfeld, Stolberger Str. 349/Eupener Str.	2022
Hotelprojekt	?	140	Ossendorf, Butzweilerhof-Allee	2020

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



14. August 2019

München

Die bayerische Landeshauptstadt registrierte 2018 mit 9,3% erneut einen kräftigen Zuwachs bei den Übernachtungen auf 17,1 Mio. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich um knapp 9%, bei Inländern gab es eine Zunahme um 10%. Die Isarmetropole ist sehr stark international geprägt: 49% aller Übernachtungen entfielen 2018 auf Ausländer. Die USA waren mit Abstand der führende Quellmarkt mit 1,2 Mio. Übernachtungen vor UK und Italien mit jeweils knapp 590.000. Die arabischen

Golfstaaten sind auf Platz 5 abgerutscht. Das Nachfragegleichgewicht 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 Mai) stieg die Zahl der Übernachtungen um 9% 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	2019
Adina	4	234	Werksviertel am Ostbahnhof	2020
Scandic	4	234	Berg am Laim, Quartier Die Macherei	2021
FourSide	4	216	Schwabing-Nord, Frankfurter Ring 228	2020
Residence Inn by Marriott	4	72	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
Ameron	4	149	Freimann, Lilienthalallee 35	2020
Abasto	3	119	S-Bahnhof Feldmoching	2020
Ibis Styles	3	172	Neu-Perlach, Perlach Plaza	2022
Holiday Inn Express	3	276	Schwabing-Nord, Ingolstädter Str. 44	2021
Holiday Inn Express	3	80	Moosach, Triebstr. 50-54	2020
Ruby	3	102	Hauptbahnhof, Bayerstr. 21	2021
Schwabinger Wahrheit by Geisel	3	81	Schwabing, Hohenzollernstr. 5	2019
Hampton by Hilton	3	143	Baumkirchen, Hermann-Weinhauser-Str. 73	2020
Hampton by Hilton	3	252	Schwabing-Nord, Ingolstädter Str. 44	2021
Mio by Amano	3	114	Sendlinger Str. 46	2019
Moxy	3	150	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
Niu Brass	3	203	Milbertshofen, Moosacher Str. 45-47	2021
Niu Loco	3	200	Schwabing-Nord, Frankfurter Ring 228	2020
Meininger	2	170	Neuhausen, Landshuter Allee 174	2019
Gambino	2	300	Werksviertel am Ostbahnhof	2020
Privater Betreiber	2	100	Pasing, Marienplatz	2020
Premier Inn	2	200	Schwabing-Nord, Frankfurter Ring 182	2019
Premier Inn	2	200	Sonnenstr. 25	2019
H2 Hotel	2	465	Milbertshofen, Moosacher Str. 82	2019
Motel One	2	240	Haidhausen, Rosenheimer Str. 112	2019
Motel One	2	282	Hauptbahnhof, Schillerstr. 3	2021
Motel One	2	177	Hauptbahnhof, Bayerstr. 25	2021
R.evo Serviced Apartments	-	600	Neuperlach, Carl-Wery-Str. 35	2022
My Home Serviced Apartments	-	331	Freiham, Hans-Steinkohl-Str.	2019

Quelle: AHGZ, Thomas Daily, DekaBank; *Abriss und Neubau



14. August 2019

München verzeichnete 2018 gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang der Auslastung um 0,4%, während sich der durchschnittliche Zimmerpreis um fast 4% erhöhte. Der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) stieg um 3,4%. Dies gelang dank eines starken Messejahres und trotz der anhaltend deutlichen Ausweitung des Bettenangebots. Die Stadt hielt ihre Position als teuerster Top-Standort beim durchschnittlichen Zimmerpreis und lag bei der Auslastung hinter Hamburg und Berlin auf Platz 3. Im ersten Halbjahr 2019 erhöhte sich der Zimmerpreis um 7,3% und die Auslastung um 3,3% im Vergleich zum Vorjahr, sodass der RevPAR um beachtliche 10,8% zulegte. Die beiden Leitmessen BAU und bauma bescherten dem Hotelmarkt volle Häuser.

Die Bettenkapazität erhöhte sich 2018 um 7%. Im Stadtgebiet wurden acht neue Hotels mit 1.420 Zimmern eröffnet. Etwa zwei Drittel des Bettenangebots in Münchener Hotels entfallen auf Kettenhotels. An Neueröffnungen wird es auch 2019 nicht mangeln. Voraussichtlich 12 Häuser mit rund 2.645 Zimmern werden den Betrieb aufnehmen, darunter das erste Haus der Luxusmarke Andaz in Deutschland. Rund die Hälfte des neuen Angebots entfällt auf das Budget-Segment. 2020 dürften neun Häuser mit 1.540 Zimmern an den Start gehen. Weitere 11 Projekte mit rund 2.525 Zimmern befinden sich bis 2023 in Bau bzw. in konkreter Planung. Neubauschwerpunkte konzentrieren sich um den Hauptbahnhof, in Schwabing und im Werksviertel am Ostbahnhof.

3. Fazit und Ausblick

Die Expansion am deutschen Hotelmarkt hält an, gestützt durch eine hohe Nachfrage, die vor allem durch die Digitalisierung beflügelt wird. Die Individualisierung, ein Phänomen das aus dem Online-Handel bereits bekannt ist, trifft auch den Hotelmarkt und erhöht den Wettbewerbsdruck unter den Hotelketten. Um den Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden und möglichst alle Nischen zu besetzen, bauen viele Unternehmen eigene Lifestyle-Marken auf oder kaufen bereits erfolgreiche Marken dazu. Dies führt zu einer beschleunigten Konsolidierung, die sich 2018 in einem Rekord an Übernahmen niederschlug. Die Käufer können damit einerseits ihre Entwicklungsgeschwindigkeit erhöhen und Marktanteile hinzugewinnen und andererseits strategische Lücken schließen. Für die von der Übernahme betroffenen Ketten ergeben sich neben den rein finanziellen Aspekten vor allem verbesserte Expansionsmöglichkeiten. Insgesamt dürfte die Zahl der Marken weiter wachsen, die Zahl der Hotelgesellschaften jedoch tendenziell abnehmen. Zur Individualisierung gehört außerdem eine Erweite-

rung der angebotenen Leistungen, z.B. Coworking-Flächen oder Serviced Apartments.

In den Top-Märkten sind die Projektpipelines prall gefüllt und kritische Stimmen mehren sich, die vor einem Überangebot warnen. Dabei gilt es zu differenzieren. In Hamburg mit einer Pipeline von fast 8.000 Zimmern ist das Angebot in den beiden vergangenen Jahren stärker gewachsen als die Zahl der Übernachtungen. Hier dürften Auswirkungen auf die Performance unvermeidlich sein. Gerade bei den Zimmerpreisen sind Inländer, die in der Hansestadt deutlich überwiegen, eher sensibel. Auch in Düsseldorf und Frankfurt wuchs das Angebot 2018 stärker als die Nachfrage. Einem vom Messezyklus abhängigen Standort wie Düsseldorf dürfte die starke Ausweitung des Angebots insbesondere in messeschwachen Zeiten Preisrückgänge bescheren. In München dagegen legte trotz starker Angebotsausweitung die Nachfrage noch stärker zu. Dies trifft auch für Berlin zu. In der Bundeshauptstadt dürfte durch das Abschmelzen der Projektpipeline vor dem Hintergrund des prognostizierten anhaltenden Übernachtungsbooms die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage sogar zunehmen. Auch in Köln droht angesichts der bescheidenen Zuwächse bzw. Bestandsrückgänge der vergangenen Jahre kein Überangebot.