

## Hotelmarkt Deutschland 2017 Q1-Q4

Die Zahlen aus dem Jahr 2017 belegen die Fortsetzung des anhaltenden Aufwärtstrends der deutschen Hotellerie. Der Umsatz der klassischen Hotellerie wuchs nominal um 3,1 %, inflationsbereinigt um 1,1 %. Laut Hochrechnungen des IHA ergibt sich ein nominaler Nettoumsatz in Höhe von 26,98 Mrd. Euro.

### Kennzahlen Hotelmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

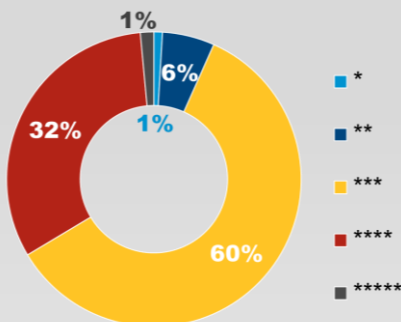
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	51.916	-	0,1 %
Gästebetten angeboten.....	3,00 Mio.	+	2,1 %
Ankünfte.....	178,23 Mio.	+	3,9 %
Übernachtungen.....	459,45 Mio.	+	2,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,6 Tage		0 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	32,0 %	-	5,9 %

## Hotelmarktangebot

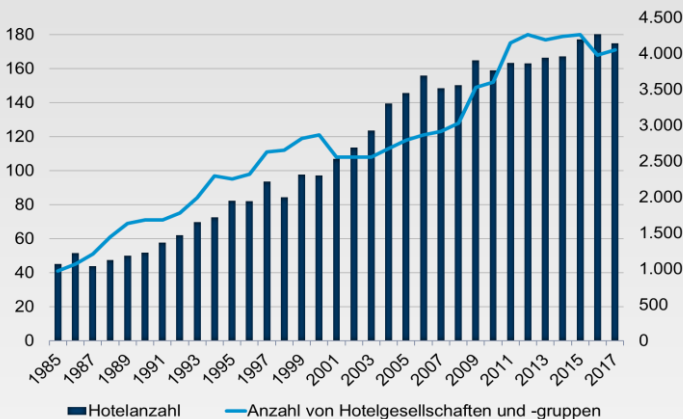
Obwohl im Vorjahresvergleich das Gästebettenangebot einen Anstieg verzeichnete, ist die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe gesunken. Dieses Resultat ist maßgeblich auf das Wachstum der Markenhhotellerie zurückzuführen. Auf dem deutschen Hotelmarkt sind zunehmend größere Betriebe der Markenhhotellerie vertreten, die die kleineren Betriebe der Privathotellerie verdrängen. Diese Entwicklung wurde die letzten Jahre bereits in den TOP 7 Städten beobachtet und beginnt sich nun auch auf die B- und C-Städte auszudehnen.

Gemessen an der Zimmeranzahl ist die größte Hotelgesellschaft in Deutschland die AccorHotels Germany GmbH (45.895 Zimmer in 349 Betrieben), an zweiter Stelle folgt die BEST WESTERN Hotels Central Europe GmbH (18.069 Zimmer in 178 Betrieben) und den dritten Platz belegt die Marriott International-Europe Division (17.400 Zimmer in 79 Betrieben). Die InterContinental Hotels Group (IHG) belegt aktuell Platz 4 und hat sich große Wachstumsziele gesetzt. Bis 2020 will die IHG ihre Präsenz am deutschen Hotelmarkt um 87 Häuser erhöhen und damit mehr als verdoppeln (2017: 15.452 Zimmer in 76 Betrieben). Die wachstumsstärkste Marke der IHG ist Holiday Inn Express: im Jahr 2017 wurden Verträge mit neuen Partnern für über 4.000 Zimmer unterzeichnet. Platz 5 der größten Hotelgesellschaften Deutschlands belegt die GCH Hotel Group (15.062 Zimmer in 120 Betrieben), gefolgt von der Wyndham Hotel Group (14.788 Zimmer in 108 Betrieben). Seit 2013 besteht zwischen diesen beiden Unternehmen eine strategische Partnerschaft, mit dem Ziel ihre Marktanteile am deutschen Hotelmarkt zu erhöhen.

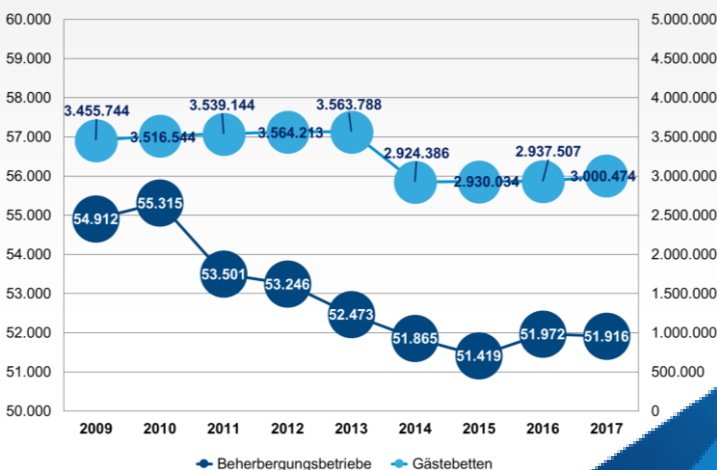
### HOTELMARKTSTRUKTUR NACH KLASSIFIZIERUNG



### ENTWICKLUNG DER MARKENHOTELLERIE



### ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



## Hotelmaktnachfrage

Die Nachfrage auf dem deutschen Hotelmarkt verzeichnet seit 2009 ein stetiges Wachstum und erreichte im Jahr 2017 Rekordwerte bei der Anzahl der Übernachtungen mit 459,45 Millionen und bei der Anzahl der Gästeankünfte mit 178,23 Millionen. Gegenüber dem Jahr 2009 verzeichnet die Anzahl der Übernachtungen ein Plus von 24,6 % und im Vorjahresvergleich ein Plus von 2,7 %. Die Anzahl der Gästeankünfte zeigt gegenüber dem Jahr 2009 einen Anstieg von 34,2 % und im Vorjahresvergleich einen Anstieg von 3,9 %. Im Jahr 2017 entfallen in der Gesamtbetrachtung 18 % der Nachfrage auf das Ausland und 82 % der Nachfrage auf das Inland. Dies entspricht der Verteilung aus dem Jahr 2016. In der Einzelbetrachtung ist die Anzahl der Gäste aus dem Ausland im Vorjahresvergleich um 3,8 % und gegenüber dem Jahr 2009 um 53 % gestiegen. Die bundesweit höchsten Wachstumsraten in puncto Nachfrage erzielte im Jahr 2017 die Stadt Kassel, was auf die Documenta - einer der weltweit bedeutendsten Kunstausstellungen, die alle fünf Jahre in Kassel stattfindet - zurückzuführen ist. Die Gästeankünfte in Kassel stiegen im Vorjahresvergleich um 13,9 % auf 569.372, die Anzahl der Übernachtungen um 17,2 %. Damit durchbrach die Stadt Kassel zum ersten Mal die 1-Million-Marke mit 1.031.119 Übernachtungen.

## Hotelperformance

Die Performance des deutschen Hotelmarktes verzeichnet seit dem Jahr 2009 ein stetiges Wachstum und folgte diesem Trend auch im Jahr 2017. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) erzielte EUR 95, was einem Wachstum von 2,2 % im Vorjahresvergleich und 30,1 % gegenüber dem Jahr 2009 entspricht. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) erreichte EUR 68 und beinhaltet einen Anstieg von 3 % gegenüber dem Vorjahr und 54,5 % gegenüber dem Jahr 2009. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC rooms) erwirtschaftete ein Plus von 0,5 % gegenüber dem Vorjahr und 11,7 % im Vergleich zum Jahr 2009. Auch bei den Performancewerten erzielte die Stadt Kassel im Jahr 2017 die größten Zuwächse: bei der durchschnittlichen Zimmerrate mit 15 % (ARR: EUR 67), bei dem durchschnittlichen Zimmerertrag mit 28,7 % (RevPAR: EUR 46) und bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung mit 12 % (OCC rooms 67,6 %). Dieses Ergebnis stellt für einen deutschen B-Standort eine hervorragende Performance dar. Inwieweit die Werte nachhaltig erzielbar sind, bleibt abzuwarten.

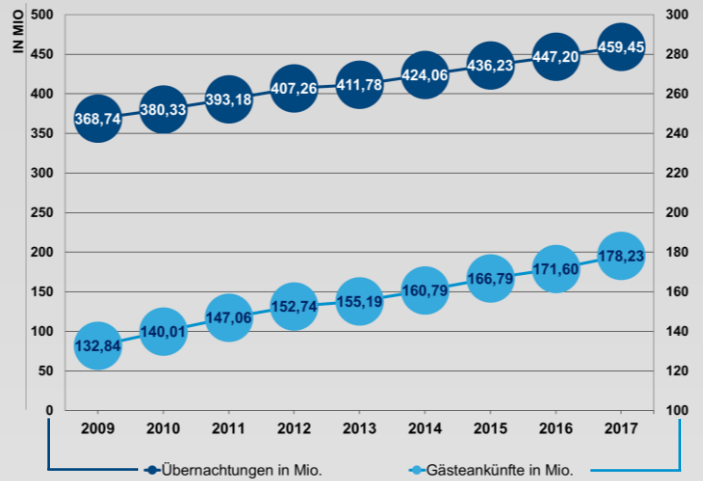
### Key Performance Indicators – bundesweit beste Ergebnisse:

ARR	RevPAR	OCC rooms
1. Düsseldorf mit EUR 112	1. München mit EUR 84	1. Hamburg mit 81,6 %
2. München mit EUR 111	2. Hamburg mit EUR 82	2. Berlin mit 76,8 %
3. Köln mit EUR 104	3. Köln & Düsseldorf mit je EUR 78	3. München mit 76,2 %

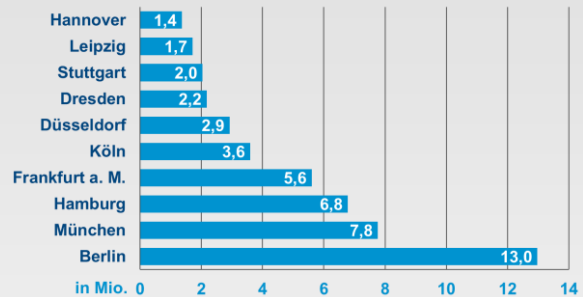
## Ausblick

Es ist davon auszugehen, dass die Markenhotellerie weitere Anteile des deutschen Hotelmarkts erobern und sich auch langsam auf B- und C-Städte ausdehnen wird, vor allem mit neuen Konzepten für Budget-Design-Hotels, die auf eine DEHOGA-Sterne-Klassifizierung verzichten. Hinsichtlich des Hotelinvestmentmarktes haben sich auch im Jahr 2017 die Renditen weiter nach unten orientiert. Vor allem in den deutschen TOP 7 Städten machen sich Angebotsknappheit sowie die starke Nachfrage in Verbindung mit gestiegenen Entstehungskosten zunehmend bemerkbar. Der deutsche Hotelmarkt verzeichnet seit Jahren sowohl eine konstant wachsende Nachfrage als auch eine stetig wachsende Performance. Dies lässt darauf schließen, dass in einem weiterhin stabilen wirtschaftlichen und politischen Umfeld diese Entwicklung sich auch zukünftig fortsetzen wird.

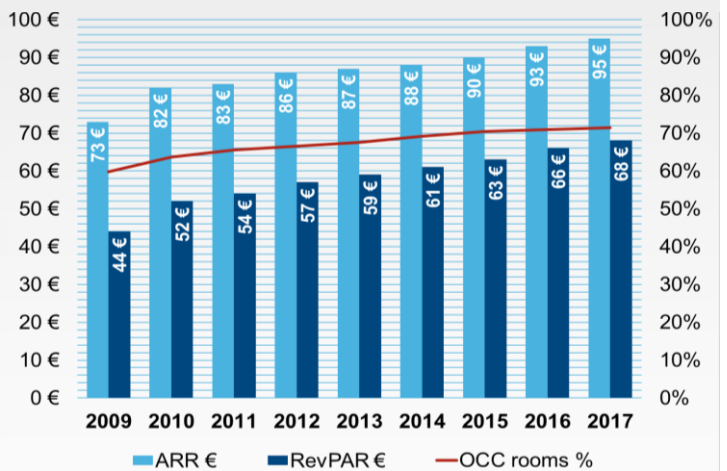
## ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



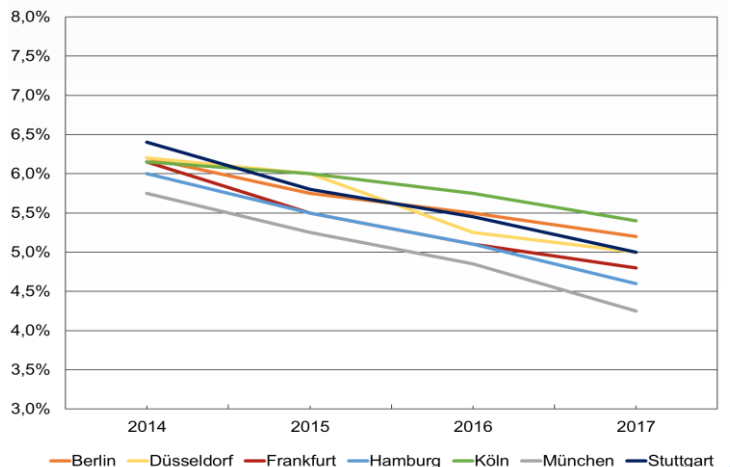
## ÜBERNACHTUNGSGÄSTE IN DEN TOP 10 STÄDTEN



## HOTELPERFORMANCE



## BRUTTOANFANGSRENDITE HOTELIMMOBILIEN



**PERFORMANCE**

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	71,5%	76,8%	69,4%	69,9%	81,6%	75,2%	76,2%	73,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,8%	-0,3%	-0,1%	1,1%	0,7%	1,8%	-0,3%	0,0%
Zimmerpreis Ø Average room rate	95,00 €	93,00 €	112,00 €	98,00 €	101,00 €	104,00 €	111,00 €	103,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,3%	3,3%	-2,6%	2,1%	4,1%	8,3%	-3,5%	4,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	68,00 €	71,00 €	78,00 €	69,00 €	82,00 €	78,00 €	84,00 €	75,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	1,4%	-2,5%	4,5%	5,1%	11,4%	-4,5%	2,7%

**HOTELMARKT**

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	51.916	795	220	280	382	280	432	170
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,8%	-0,9%	3,3%	5,5%	-1,8%	4,9%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.000.474	142.754	27.017	51.815	63.263	32.544	74.552	21.071
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	2,6%	-1,9%	4,9%	6,4%	1,4%	8,0%	3,2%
Gästekünfte Guest arrivals	178,2 Mio.	13,0 Mio.	2,9 Mio.	5,6 Mio.	6,8 Mio.	3,6 Mio.	7,8 Mio.	2,0 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	1,8%	6,4%	7,7%	3,3%	7,3%	10,2%	2,0%
Übernachtungen Overnight stays	459,5 Mio.	31,2 Mio.	4,8 Mio.	9,5 Mio.	13,8 Mio.	6,2 Mio.	15,7 Mio.	3,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	0,3%	4,6%	8,4%	3,7%	8,1%	11,7%	2,0%

**STANDORT**

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	82,7 Mio.	3,7 Mio.	640.000	736.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	610.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,3%	8,4%	6,9%	5,6%	6,5%	8,1%	3,8%	4,3%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	31,4 Mio.	1,4 Mio.	398.524	551.231	932.219	538.112	821.971	396.516
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita	22.671 €	19.095 €	21.207 €	22.130 €	24.000 €	21.336 €	23.658 €	23.540 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	234,7 Mio.	33,3 Mio.	24,6 Mio.	64,4 Mio.	17,5 Mio.	12,4 Mio.	44,5 Mio.	10,9 Mio.

<sup>1</sup> All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

<sup>2</sup> im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

<sup>3</sup> im Juni des Vorjahres / in June of pre-year





Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2017

**400**

Büros in

**69**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 2,4**

Milliarden Umsatz

**180**

Millionen m<sup>2</sup> unter Verwaltung

**15.400**

Mitarbeiter weltweit

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

## Colliers International Hotel GmbH

Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung. Der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhôtellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 15.000 Experten und 400 Büros in 69 Ländern tätig.

### Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



### Ihr Ansprechpartner:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel | Germany  
+49 30 5858178-10  
[andreas.erben@colliers.com](mailto:andreas.erben@colliers.com)

Quellen: Statistisches Landesamt, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, STR Global, [www.hotel.de](http://www.hotel.de), [www.ahgz.de](http://www.ahgz.de), [www.hotelier.de](http://www.hotelier.de), Verband der deutschen Verkehrsflughäfen [www.adv.aero](http://www.adv.aero), [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)

Bildnachweis: By Mfield, Matthew Field, <http://www.photography.mattfield.com> [GFDL 1.2 (<http://www.gnu.org/licenses/old-licenses/fdl-1.2.html>)], from Wikimedia Commons

Copyright © 2018 Colliers International Hotel GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten.