

Hotelmarkt Deutschland 2018 Q1-Q4

Die Marktdaten aus dem Jahr 2018 belegen die Fortsetzung der anhaltenden Rekorde im deutschen Hotelgewerbe. Der Umsatz im Beherbergungsgewerbe wuchs nominal um 3,7 %, inflationsbereinigt um 1,4 %. Laut Hochrechnungen des IHA erreichte die Branche einen nominalen Nettoumsatz von 28,65 Mrd. Euro. Auch die Übernachtungszahlen steigen seit 2009 in großen Schritten. Seit 2009 verzeichnete die Bundesrepublik fast 40% mehr Übernachtungsgäste.

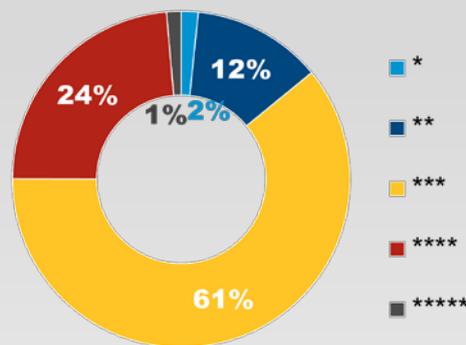
Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	52.170	+	0,5 %
Gästebetten angeboten.....	3.116.732	+	3,9 %
Ankünfte.....	185,08 Mio.	+	3,8 %
Übernachtungen.....	478,00 Mio.	+	4,0 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,6 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	39,0 %	+0,5	%-ppt

Hotelmarktangebot

Im Vorjahresvergleich sind sowohl das Gästebettenangebot als auch die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe gestiegen, wobei das Bettenwachstum deutlich stärker ausfiel. Dieses Resultat ist maßgeblich auf die Zuwächse in der Markenhôtellerie zurückzuführen und vor allem durch Neubauten, aber auch Markenanschlüsse zuvor unabhängiger Hotels zu Stande kommen. Diese Entwicklung findet in den TOP 7 Städten flächendeckend statt und beginnt sich nun auch auf die B- und C-Städte auszudehnen. Auch die Markendichte nimmt zu: 2018 gab es wieder zahlreiche Übernahmen und Fusionen, mit denen sich die größten Hotelgesellschaften noch breiter und gleichzeitig noch spezialisierter aufstellen. Ein Ende der Konsolidierung im Hotelgeschäft ist derzeit nicht zu sehen und mit weiteren Übernahmen ist in den nächsten Jahren zu rechnen.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DER MARKENHOTELLERIE



Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	12.556	-	0,2 %
Gästebetten angeboten.....	1.148.292	+	2,1 %
Ankünfte.....	98,33 Mio.	+	2,9 %
Übernachtungen.....	195,14 Mio.	+	2,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	47,3 %		+0,5 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	6.671	+	0,0 %
Gästebetten angeboten.....	379.135	+	4,8 %
Ankünfte.....	33,43 Mio.	+	5,2 %
Übernachtungen.....	69,64 Mio.	+	5,1 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	48,3 %		+0,4 %-ppt

Hotelmachtnachfrage

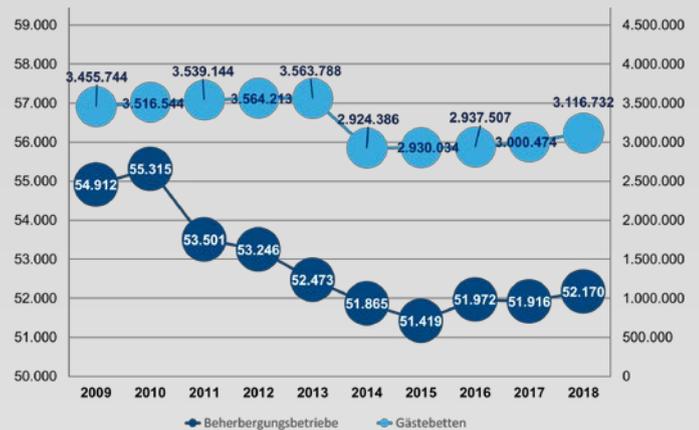
Die Nachfrage auf dem deutschen Hotelmarkt verzeichnet seit 2009 ein stetiges Wachstum und erreichte im Jahr 2018 erneut Rekordwerte bei der Anzahl der Übernachtungen mit knapp 478 Millionen und bei der Anzahl der Gästeankünfte mit gut 185 Millionen. Somit ist die Anzahl der Übernachtungen gegenüber dem Jahr 2009 um 29,6 % gestiegen, im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 2,7 %. Die Anzahl der Gästeankünfte liegt gegenüber dem Jahr 2009 sogar um 39,3 % höher und ist im Vorjahresvergleich um 4,0 % angestiegen. Wie in den Jahren davor entfallen auch im Jahr 2018 in der Gesamtbetrachtung 18 % der Übernachtungsnachfrage auf das Ausland und 82 % auf das Inland. Die guten Ergebnisse zeigten sich auch in den Umfragewerten. Laut DIHK-Saisonumfrage fanden 94,3 % der Hotelbetriebe ihre Geschäftslage gut oder zufriedenstellend.

Die bundesweit höchsten Wachstumsraten in puncto Nachfrage erzielte im Jahr 2018 die Stadt Fürth. Die Gästeankünfte in Fürth stiegen im Vorjahresvergleich um 26,1 % auf fast 152 Tsd., die Anzahl der Übernachtungen um 34,6 % auf gut 322 Tsd. Die enormen Zuwächse sind einerseits auf das 200jährige Stadtjubiläum zurückzuführen, andererseits gab es zwei Hotel-Neueröffnungen, die gemeinsam mit über 400 zusätzliche Betten den Wettbewerb in Fürth neu beleben.

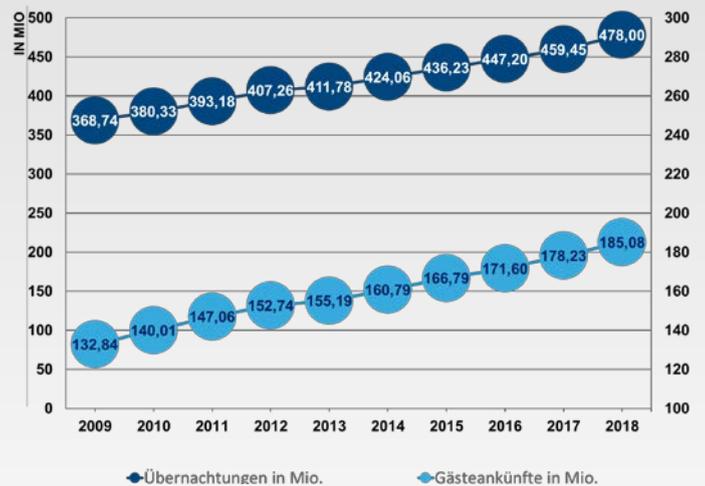
Hotelperformance

Auch die Performance des deutschen Hotelmarktes verzeichnet seit dem Jahr 2009 ein stetiges Wachstum. Im Durchschnitt aller Beherbergungsbetriebe wurde eine Zimmerrate (ARR) von EUR 97 erzielt, was einer Steigerung von 2,2 % im Vorjahresvergleich und 32,9 % gegenüber dem Jahr 2009 entspricht. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) erreichte EUR 70 und stieg somit um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr und 59,1 % gegenüber dem Jahr 2009 an.

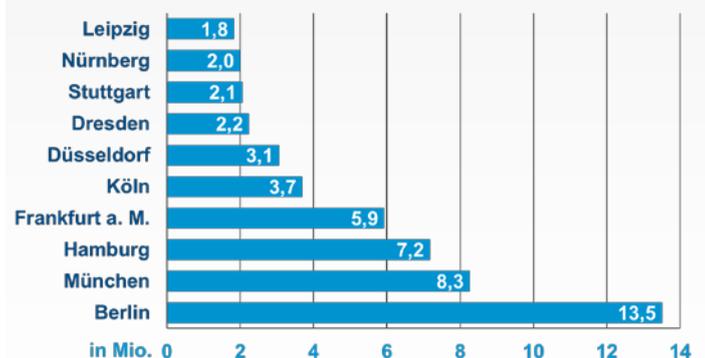
ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC rooms) konnten die Betriebe im Schnitt ein leichte Effizienzsteigerung von 0,4 Prozentpunkten erwirken, langfristig gesehen sind es 12,1 Prozentpunkte. Bei den Performancewerten erzielte die Stadt Potsdam im Jahr 2018 insgesamt die größten Zuwächse: bei der durchschnittlichen Zimmerrate mit 6,5 % (ARR: EUR 72), bei dem durchschnittlichen Zimmerertrag mit 14,3 % (RevPAR: EUR 49) und bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung mit 7,3 % (OCC rooms 68,3 %). Dieses Ergebnis stellt für einen B-Standort eine herausragende Performance dar, liegt aber vor allem in den derzeit begrenzten Angebotskapazitäten begründet.

Key Performance Indicators – bundesweit beste Ergebnisse:

ARR	RevPAR	OCC rooms
1. München mit EUR 112	1. München mit EUR 87	1. Hamburg mit 79,8 %
2. Köln mit EUR 103	2. Hamburg mit EUR 79	2. Berlin mit 78,9 %
3. Stuttgart und Düsseldorf mit je EUR 102	3. Köln & Berlin mit je EUR 76	3. München mit 78,0 %

Ausblick

Der deutsche Hotelmarkt konnte auch 2018 wieder mit Wachstum auf breiter Front glänzen. Der Markt bleibt damit künftig für Investoren attraktiv. Jedoch könnte der Kapazitätsausbau – insbesondere in den TOP 7-Städten – zu einem verstärkten Wettbewerbsdruck führen. Es ist davon auszugehen, dass die Markenhotellerie weiterhin Anteile des deutschen Hotelmarkts gewinnen und sich zunehmend auf B- und C-Städte ausdehnen wird.

Definitionen

Beherbergungsgewerbe = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

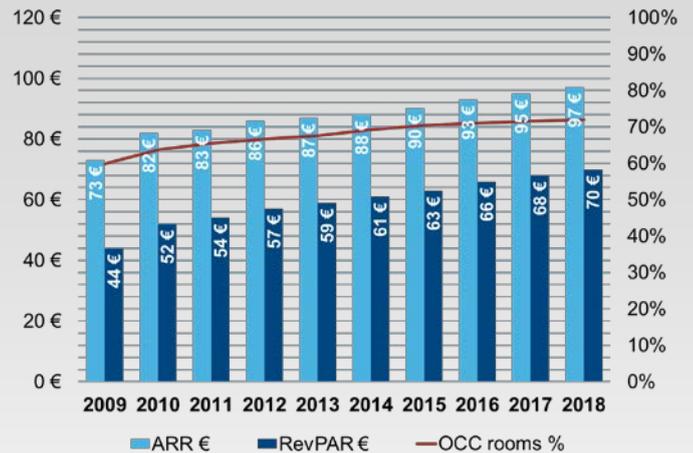
Hotel = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

Hotel garni = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

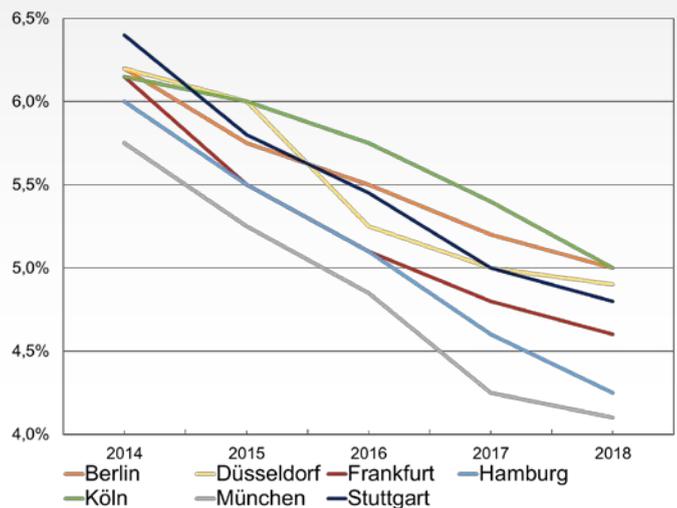
Bettenauslastung = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

Zimmerauslastung = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

HOTELPERFORMANCE



BRUTTOANFANGSRENDITE HOTELIMMOBILIEN



PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis Ø Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	3,1%	-2,0%	-1,0%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästekünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita ⁴	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 Mio.

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

² im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

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

⁴ im Jahr 2016 / in the year 2016



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2018

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,0

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

17.000

Mitarbeiter weltweit

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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38
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

Quellen: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, www.hotel.de, www.ahgz.de, hotelier.de, Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage
Bildnachweis: Ansgar Koreng via Wikimedia Commons

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.