

# MARKTBERICHT 2020 DEUTSCHLAND | HOTEL

2019 Q1-Q4

## Hotelmarkt Deutschland 2019 Q1-Q4

Insgesamt bleibt der deutsche Hotelmarkt weiterhin auf Erfolgskurs. Die Nachfrage erreichte 2019 den Rekordwert von 495,6 Mio. Übernachtungen und der nominale Nettoumsatz stieg von 28,65 Mrd. Euro auf 29,25 Mrd. Euro an. Die rasante Entwicklungsdynamik der Vorjahre flacht allmählich ab, weist jedoch weiterhin Wachstumsraten auf. So ist der Umsatz im Beherbergungsgewerbe mit nominal um 2,5% sowie inflationsbereinigt um 0,5% angestiegen und die Zahl der Übernachtungen wuchs um 3,7%.

**Hinweis:** Die zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund des Beobachtungszeitraums des Berichtes (Jahr 2019) nicht enthalten.

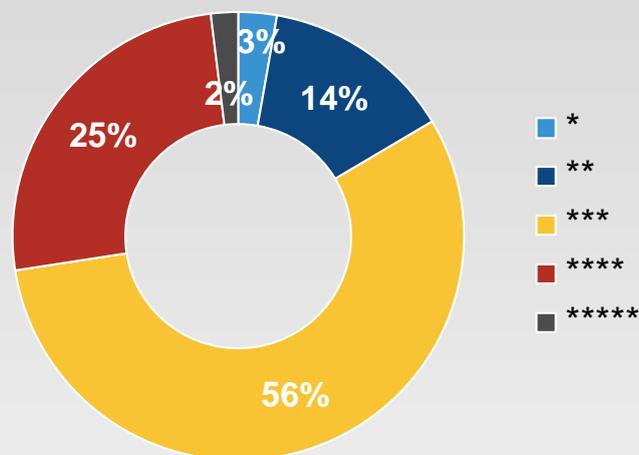
### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

|                                     |             |     |            |
|-------------------------------------|-------------|-----|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet..... | 52.113      | -   | 0,1 %      |
| Gästebetten angeboten.....          | 3.201.903   | +   | 2,7 %      |
| Ankünfte.....                       | 190,94 Mio. | +   | 3,2 %      |
| Übernachtungen.....                 | 495,62 Mio. | +   | 4,0 %      |
| Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....  | 2,6 Tage    | +/- | 0 Tage     |
| Bettenauslastung Durchschnitt.....  | 39,2 %      |     | +0,2 %-ppt |

## Hotelmarktangebot

Im Vorjahresvergleich ist das Gästebettenangebot (+2,7%) bei leicht sinkender Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe gestiegen. Dies führt folglich zu einem Anstieg der durchschnittlichen Betriebsgröße. Nicht zuletzt beruht diese Entwicklung darauf, dass die Markenhôtellerie Deutschland als Wachstumsmarkt für sich entdeckt hat. Immer häufiger schließen internationale Hotelgesellschaften mit Franchisenehmern Multiple Development Agreements ab und erobern so auch B- und C-Standorte. Expandiert wird längst nicht mehr nur durch Neueröffnungen. In Zeiten des derzeitigen Konsolidierungsprozesses auf dem deutschen Hotelmarkt spielen auch Übernahme und Fusionen zunehmend eine Rolle. Die Hotelmarktstruktur ist geprägt von 3-Sterne- (56%) gefolgt von 4-Sterne-Betrieben (25%). Danach folgen Betriebe im 2-Sterne-Bereich. Der Anteil der Low-Budget und Luxury Betriebe liegt bei zusammen 5%.

### HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



### ENTWICKLUNG DER MARKENHOTELLERIE



## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

|                                     |             |   |            |
|-------------------------------------|-------------|---|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet..... | 12.473      | - | 0,7 %      |
| Gästebetten angeboten.....          | 1.169.975   | + | 1,9 %      |
| Ankünfte.....                       | 100,84 Mio. | + | 2,6 %      |
| Übernachtungen.....                 | 201,07 Mio. | + | 3,0 %      |
| Bettenauslastung Durchschnitt.....  | 47,7 %      |   | +0,4 %-ppt |

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ Entwicklung zum Vorjahr

|                                     |            |   |            |
|-------------------------------------|------------|---|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet..... | 6.681      | + | 0,1 %      |
| Gästebetten angeboten.....          | 417.663    | + | 5,2 %      |
| Ankünfte.....                       | 35,26 Mio. | + | 5,5 %      |
| Übernachtungen.....                 | 73,09 Mio. | + | 5,0 %      |
| Bettenauslastung Durchschnitt.....  | 48,8%      |   | +0,1 %-ppt |

## Hotelmachtnachfrage

Die Betrachtung der Nachfragewerte zeigt eine kontinuierliche Steigerung seit 2009. Mit rund 495,6 Millionen Übernachtungen und mit mehr als 190 Millionen Gästeankünften, weist das Jahr 2019 erneut Rekordwerte aus. Langfristig betrachtet ist die Nachfrage ausgehend von 2009 um 34,4% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr betrug das Wachstum ein Plus von 3,7%. Die Anzahl der Gästeankünfte liegt im Zehnjahresvergleich mit einem Zuwachs von 43,7% höher. Dieser Wert stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,2%. Ähnlich zu den Vorjahren entfallen auch im Jahr 2019 in der Gesamtbetrachtung 18% der Übernachtungsnachfrage auf das Ausland und 82 % auf das Inland. Die guten Ergebnisse zeigten sich auch in den Geschäftsklimaumfragewerten. Laut DIHK-Saisonumfrage fanden 94,1% der Hotelbetriebe ihre Geschäftslage im Jahr 2019 gut oder zufriedenstellend.

Im bundesweiten Ranking der nachfragestärksten Städte verteidigen die Vorjahressieger ihre Positionen. Mit hohem Abstand liegt Berlin vor München, Hamburg und Frankfurt am Main. Nach den Top-10-Städten folgen Bremen mit rund 2,4 Mio., Hannover mit 2,3 Mio., Rostock mit 2,3 Mio. und Lübeck mit 2,0 Mio. Übernachtungen.

## Hotelperformance

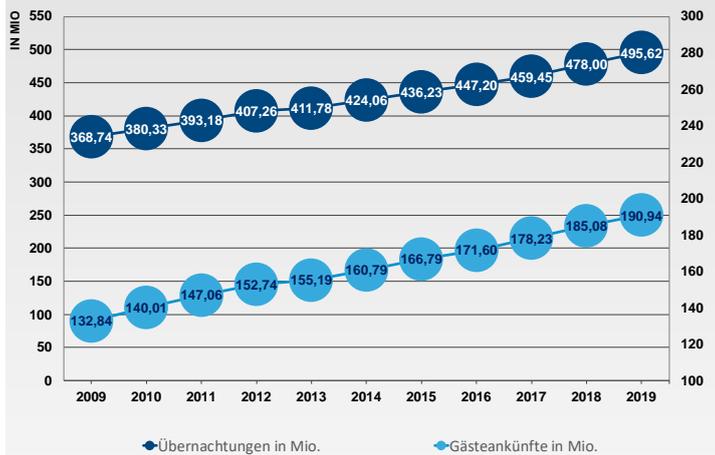
Die Key-Performance-Indikatoren des deutschen Hotelmarktes haben sich ebenfalls positiv entwickelt. Demnach sind der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPar) und -preis (ARR) sowie die Auslastung (OCC) jeweils gestiegen.

Durchschnittlich konnten auf dem deutschen Hotelmarkt eine Zimmerrate (ARR) von EUR 98 und ein Zimmerertrag (RevPAR) von EUR 71 erzielt werden. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) erreicht 2019 ihr Rekordhoch mit 72,1%. Auch hier flachen die dynamischen Wachstumsjahre langsam ab. Demnach konnte gegenüber dem Vorjahr eine leichte Effizienzsteigerung von 0,2 Prozentpunkten erwirkt werden, langfristig gesehen sind es 12,3 Prozentpunkte.

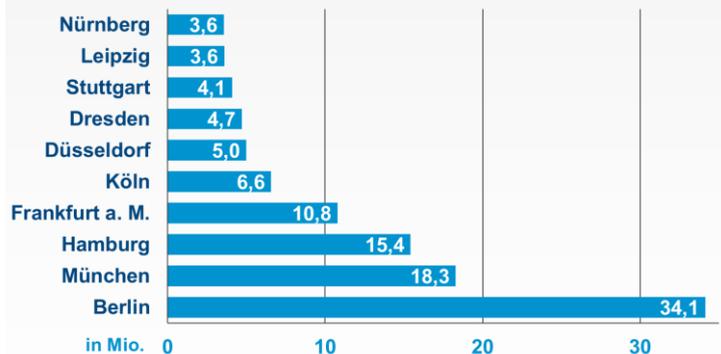
## ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



## ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



## ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Während Berlin, Hamburg und München bei der Zimmerauslastung (OCC) am besten abschneiden, mussten Berlin und Hamburg ihre Spitzenpositionen beim Vergleich des durchschnittlichen Zimmerpreises (ARR) räumen. Bis auf Berlin, haben mittlerweile alle A-Standorte die Euro 100-Grenze überschritten. Die höchsten Preise setzen dabei München, Köln und Düsseldorf durch. München und Köln sind parallel auch die Städte mit dem besten durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPar). Festzuhalten bleibt, dass sich die Wachstumsgeschwindigkeit des Revpar im Vergleich zu den Vorjahren etwas verlangsamt hat.

### Key Performance Indicators – bundesweit beste Ergebnisse:

| ARR                       | RevPAR                | OCC rooms             |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. München mit EUR 114    | 1. München mit EUR 87 | 1. Berlin mit 79,9 %  |
| 2. Köln mit EUR 111       | 2. Köln mit EUR 83    | 2. Hamburg mit 78,9 % |
| 3. Düsseldorf mit EUR 110 | 3. Hamburg mit EUR 79 | 3. München mit 76,7 % |

## Ausblick

Alles in Allem hält der deutsche Hotelmarkt an seiner Erfolgsstory fest. Sowohl die Performance-Werte als auch das Bettenangebot und die Nachfragewerte wachsen, wenngleich die Wachstumsdynamik zuletzt etwas abflachte. Rein auf Basis der Entwicklung von 2018 auf 2019 wäre der deutsche Hotelmarkt weiterhin attraktiv für Investoren.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Hotelmarkt sind jedoch aktuell noch nicht abzusehen. Krisenbedingt kann der Erfolgskurs 2020 nicht fortgesetzt werden. Erste Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Von Jan.-März sank die Auslastung im Vergleich zum Vorjahr von 65,9% auf 48,7%. Der RevPar reduzierte sich im 1. Quartal 2020 ebenfalls um 27%. Der April dürfte noch verhaltener ausfallen. Für 2020 wird somit kein Wachstum sondern ein krisenbedingter Rückgang erwartet. Sollten die Betriebe bis zum Sommer wieder Urlaubs- und Geschäftsreisende empfangen dürfen, dann könnte sich die Hotellerie zumindest bis Jahresende ein wenig erholen und 2021 mit besseren Rahmenbedingungen rechnen.

## Definitionen

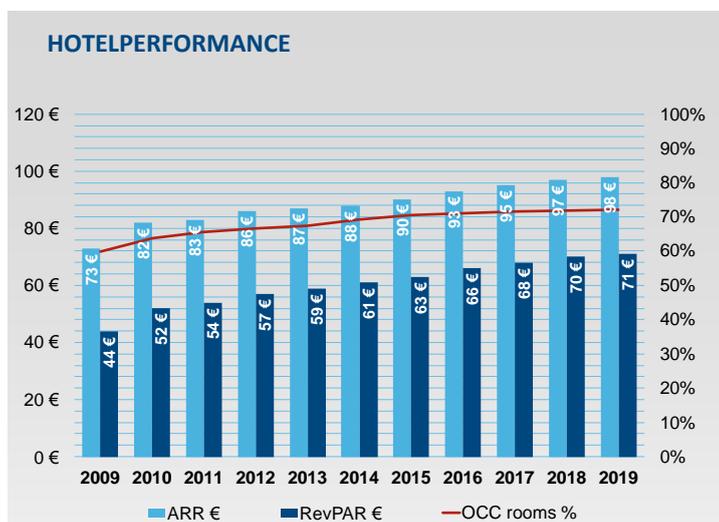
**Beherbergungsgewerbe** = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

**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.

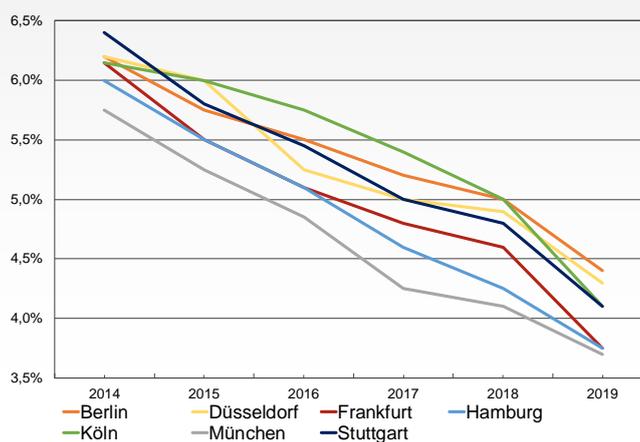
**Hotel garni** = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

**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.



## BRUTTOANFANGSRENDITE HOTELIMMOBILIEN



## PERFORMANCE

| Kennzahlen<br>KPIs <sup>1</sup>        | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Zimmerauslastung Ø<br>Occupancy Ø      | 72,1%                  | 79,9%            | 69,0%                    | 66,0%                  | 78,9%              | 74,8%           | 76,7%             | 72,3%                  |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 0,2%                   | 1,8%             | 0,0%                     | -2,9%                  | -0,9%              | 0,3%            | -1,3%             | -0,7%                  |
| Zimmerpreis Ø<br>Average room rate     | 98,00 €                | 98,00 €          | 110,00 €                 | 103,00 €               | 100,00 €           | 111,00 €        | 114,00 €          | 100,00 €               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 1,0%                   | 1,0%             | 7,8%                     | 2,0%                   | 1,0%               | 7,8%            | 1,8%              | -2,0%                  |
| Zimmerertrag Ø<br>RevPAR Ø             | 71,00 €                | 78,00 €          | 76,00 €                  | 69,00 €                | 79,00 €            | 83,00 €         | 87,00 €           | 72,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 1,4%                   | 1,0%             | 8,6%                     | -1,4%                  | 0,0%               | 9,2%            | 0,2%              | -2,7%                  |

## HOTELMARKT

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>                     | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Beherbergungs-<br>betriebe<br>Accommodation<br>providers | 52.113                 | 803              | 218                      | 311                    | 415                | 280             | 470               | 171                    |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | -0,1%                  | 0,6%             | -4,0%                    | 2,3%                   | 4,5%               | 0,0%            | 4,4%              | 0,0%                   |
| Bettenangebot<br>Guest beds offered                      | 3.201.903              | 150.346          | 27.947                   | 59.781                 | 72.717             | 34.048          | 87.993            | 22.122                 |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | 2,7%                   | 2,5%             | -1,3%                    | 6,6%                   | 6,5%               | 4,0%            | 10,3%             | 2,9%                   |
| Gästekünfte<br>Guest arrivals                            | 190,9 Mio.             | 14,0 Mio.        | 3,0 Mio.                 | 6,2 Mio.               | 7,6 Mio.           | 3,8 Mio.        | 8,8 Mio.          | 2,2 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | 3,2%                   | 3,4%             | -0,7%                    | 4,4%                   | 6,1%               | 3,4%            | 5,9%              | 5,7%                   |
| Übernachtungen<br>Overnight stays                        | 495,6 Mio.             | 34,1 Mio.        | 5,0 Mio.                 | 10,8 Mio.              | 15,4 Mio.          | 6,6 Mio.        | 18,3 Mio.         | 4,1 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | 3,7%                   | 3,8%             | 0,3%                     | 6,3%                   | 6,2%               | 4,6%            | 6,8%              | 4,5%                   |

## STANDORT

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>  | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|---|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Einwohner<br>Population <sup>2</sup>  | 83,0 Mio.              | 3,6 Mio.         | 619.000                  | 753.000                | 1,8 Mio.           | 1,1 Mio.        | 1,5 Mio.          | 635.000                |
| Arbeitslosenquote<br>Unemployment rate <sup>2</sup>   | 5,0%                   | 7,7%             | 6,5%                     | 5,0%                   | 6,0%               | 7,6%            | 3,4%              | 4,2%                   |
| Sozialversicherungs-<br>pflichtig Beschäftigte<br>Employees subject to<br>social insurance <sup>3</sup> | 32,9 Mio.              | 1,5 Mio.         | 419.244                  | 584.220                | 974.482            | 568.635         | 874.099           | 416.667                |
| Verfügbares Einkommen<br>der privaten Haushalte<br>pro Kopf<br>Income per capita <sup>4</sup>           | 22.623 €               | 20.330 €         | 25.817 €                 | 22.144 €               | 24.404 €           | 22.319 €        | 28.945 €          | 25.559 €               |
| Flughafenpassagiere<br>Airport passengers   | 247,8 Mio.             | 35,7 Mio.        | 25,5 Mio.                | 70,5 Mio.              | 17,3 Mio.          | 12,4 Mio.       | 47,9 Mio.         | 12,7 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

<sup>4</sup> im Jahr 2017 / in the year 2017



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2019

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,1**

Milliarden Umsatz

**186**

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

**18.000+**

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 Markenhotellerie. 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 18.000 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:

René-P. Schappner  
Head of Hotel / Geschäftsführer  
+49 30 5858178-24  
[rene.schappner@colliers.com](mailto:rene.schappner@colliers.com)

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

Copyright © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.