

# Deutschland | Hotel

Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

## Marktüberblick

Krisenbedingt kann der Erfolgskurs der letzten Jahre nicht fortgesetzt werden. Bundesweit sind die Übernachtungen eingebrochen, die Hotelperformance ist im Keller. Das Angebot geht spürbar zurück, denn die Krise beschleunigt natürliche Marktberäinigungsprozesse. Städte gehören als Destinationstyp zu den größten Verlierern in der Pandemie. Insbesondere Städte mit umfassendem Messe- und Konferenzangebot und einem großen Anteil internationaler Gäste werden lange brauchen, um sich zu erholen. Aber: Städtereisen bleiben grundsätzlich attraktiv. Lediglich die Bedarfe werden sich ändern, Gäste müssen anders als bisher angesprochen und überzeugt werden.

## Hotelmktangebot

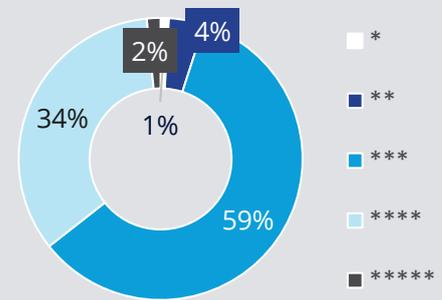
2020 hielt der gewerbliche Beherbergungsmarkt in Deutschland rund 1,3 Mio. Schlafgelegenheiten in 51.417 Betrieben vor. Hierbei reduzierte sich die Zahl der Betriebe gegenüber dem Vorjahr pandemiebedingt um 1,3 %, parallel ist das Bettenangebot um 59,1 % zurückgegangen. Vor allem kapazitätsstarke Betriebe wie Jugendherbergen blieben demnach geschlossen. Die Top-7-Städte in Deutschland boten „nur“ zwischen 5,9 % und 29,4 % weniger Betten an. Sie profitierten davon, dass eines ihrer wichtigsten Gästesegmente – Geschäftsreisende – weiterhin beherbergt werden durfte, während klassische Urlaubshotels monatelang komplett schließen mussten.

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

|                                |             |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 51.417      | -1,3 %      |
| Gästebetten angeboten          | 1,31 Mio.   | -59,1 %     |
| Ankünfte                       | 98,15 Mio.  | -48,6 %     |
| Übernachtungen                 | 302,31 Mio. | -39,0 %     |
| Aufenthaltsdauer Durchschnitt  | 3,1 Tage    | +0,5 Tage   |
| Bettenauslastung Durchschnitt  | 28,7 %      | -10,5 %-ppt |

Der Hotelmarkt ist geprägt von 3-Sterne-Hotels (59 %). Immerhin mehr als jeder dritte Betrieb ist dem 4-Sterne-Segment zuzuordnen (34 %). Deutlich seltener vertreten sind 2-Sterne-Häuser mit einem Marktanteil von 4 % sowie der Luxus- (2 %) und der Low Budget-Bereich (1 %).

### Hotelmktstruktur Klassifizierung



### Entwicklung der Markenhotellerie 1985 - 2020

#### Hotelgesellschaften- und gruppen



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

|                                |             |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 8.576       | -31,1 %     |
| Gästebetten angeboten          | 793.214     | -32,2 %     |
| Ankünfte                       | 47,47 Mio.  | 52,6 %      |
| Übernachtungen                 | 104,05 Mio. | 48,3 %      |
| Bettenauslastung Durchschnitt  | 29,3 %      | -18,4 %-ppt |

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

|                                |            |             |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 4,929      | -26,2 %     |
| Gästebetten angeboten          | 327.205    | -21,7 %     |
| Ankünfte                       | 16,86 Mio. | -52,5 %     |
| Übernachtungen                 | 38,32 Mio. | -47,6 %     |
| Bettenauslastung Durchschnitt  | 28,8 %     | -20,0 %-ppt |

## Hotelmarktnachfrage

Während die Übernachtungsnachfrage 2019 erneut einen Rekordwert von 495,62 Mio. erzielte, belief sich die Zahl der Übernachtungen 2020 auf 302,31 Mio. Damit ist deutschlandweit die Übernachtungsnachfrage 2020 um 39,0 % zurückgegangen. Bei den Top-7-Städten liegen die Einbrüche zwischen 55,4 % und 64,0 %. Dies verdeutlicht wie stark der Städtetourismus unter der Corona-Pandemie leidet. Vor allem Städte, die in einem Normaljahr einen hohen Anteil internationaler Gäste verzeichnen, mussten einen hohen Einbruch verkraften.

Im bundesweiten Ranking der nachfragestärksten zehn Städte gab es einige Verschiebungen. Pandemiebedingt haben vor allem die ausbleibende internationale Nachfrage, die deutlich reduzierte Anzahl Geschäftsreisender sowie die temporären Nachfrageveränderungen der Urlauber zu Veränderungen geführt. Die ersten vier Städte - Berlin, München, Hamburg, Frankfurt – konnten ihre Positionen verteidigen. Im letzten Jahr ging der fünfte Platz an Köln. 2020 nahm Dresden diese Position ein und die Stadt am Rhein rutschte einen Platz nach unten. Platz sieben geht an Leipzig.

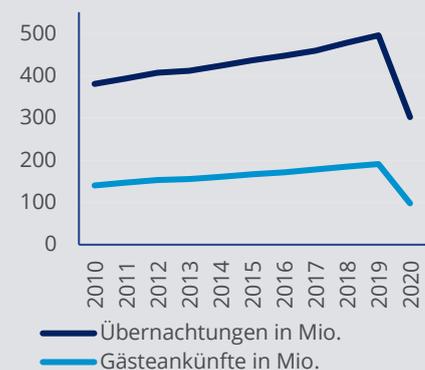
## Hotelperformance

Die Key-Performance-Indikatoren des deutschen Hotelmarktes haben sich pandemiebedingt allesamt verschlechtert. 2020 konnte auf dem deutschen Markt lediglich eine durchschnittliche Zimmerrate (ARR) von 87 € durchgesetzt werden. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Minus von 11,2 %.

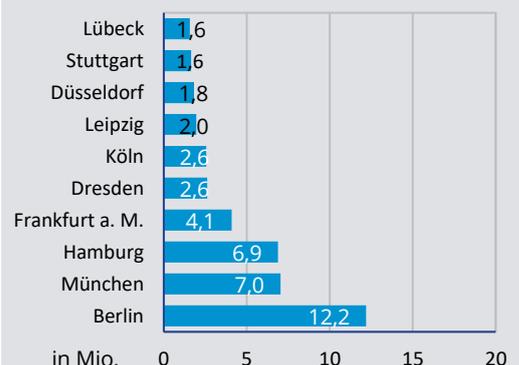
### Entwicklung des Beherbergungsangebots



### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



### Übernachtungsnachfrage



Damit sank der Preis auf das Niveau von 2013. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) ist nach ihrem Rekordhoch 2019 (72,1 %) abgestürzt und betrug 2020 nur noch 29,6 %. Das entspricht einem Rückgang von 42,5 Prozentpunkten. Auch der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) leidet massiv und sinkt um 63,4 % auf lediglich 26 €.

Im Feld dieser dramatischen Entwicklungen gibt es dennoch Städte, die besser performt haben als ihre Wettbewerber. Beim Zimmerpreis (ARR) beispielsweise konnte Düsseldorf als einzige der Top-7-Städte durchschnittlich mehr als 100 € durchsetzen. Auch die Rückgänge in Frankfurt und Stuttgart lagen im einstelligen Bereich. Bei der Zimmerauslastung (OCC) ist Hamburg Spitzenreiter und kann als einzige den bundesweiten Schnitt überbieten. Die Elbmetropole ist zusammen mit Köln auch die Stadt mit dem höchsten durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR), gefolgt von Düsseldorf. Alle anderen Top-7-Städte liegen unterhalb des Deutschland-Wertes.

#### Key Performance Indicators – bundesweit beste Ergebnisse:

| ARR                        | RevPAR                       | OCC rooms             |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1. Düsseldorf mit 103 €    | 1. Köln/Hamburg mit 27 €     | 1. Hamburg mit 32,0 % |
| 2. Frankfurt mit 96 €      | 2. Düsseldorf mit 26 €       | 2. Köln mit 29,4 %    |
| 3. Köln/Stuttgart mit 91 € | 3. Berlin/Stuttgart mit 24 € | 3. Berlin mit 27,6 %  |

## Ausblick

Der deutsche Hotelmarkt wurde von der Corona-Pandemie schwer getroffen, die Erfolgsstory zumindest unterbrochen. Alle wichtigen Kennzahlen, von Performance-Werten über Bettenangebot bis hin zur Nachfrage, fallen in ungeahnte Tiefen. Städtetourismus und das MICE-Segment zählen zu den am schwersten betroffenen Segmenten. In den ersten fünf Monaten des Jahres 2021 durften Betriebe ausschließlich Geschäftsreisende beherbergen, touristische Übernachtungen waren in vielen Regionen erst ab Ende Mai erlaubt. Folglich wird sich der Hotelmarkt 2021 noch nicht erholen. Wie lange es dauert, bis die Betriebe zu alter Stärke zurückfinden, lässt sich bislang nicht absehen.

Doch die Reiselust ist trotz Corona ungebrochen und Urlaub in Deutschland liegt im Trend, sodass die Nachfrage aller Wahrscheinlichkeit nach zurückkommen wird. Ob sich angebotsseitig Neueröffnungen und Schließungen die Waage halten oder nicht, ist noch nicht absehbar. Viele Hotelgruppen halten an ihren Expansionsplänen fest.

## 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

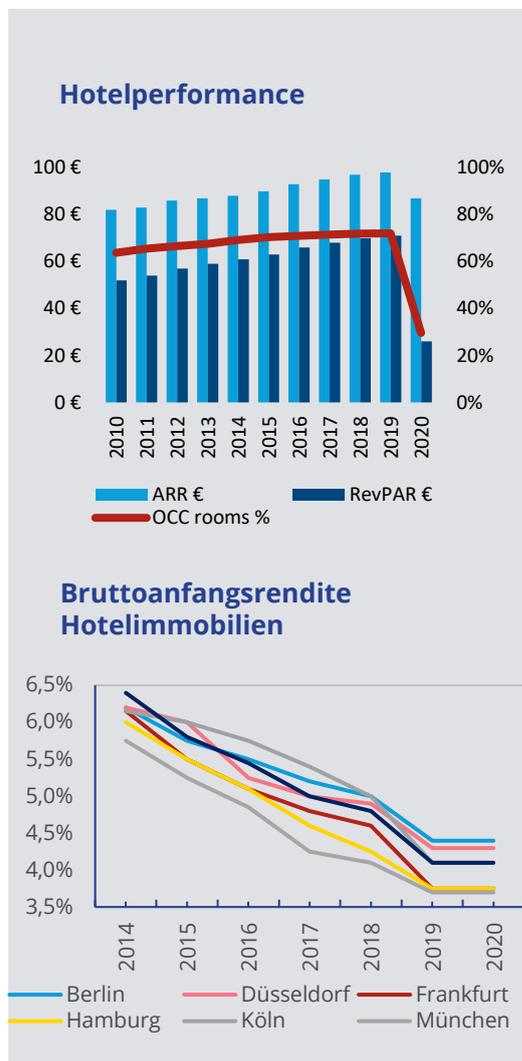
Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

### 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.



# Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

## 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      | 29,6 %                 | 27,6 %           | 25,3 %                   | 22,3 %                 | 32,0 %             | 29,4 %          | 24,3 %            | 26,5 %                 |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | -42,5 %-ppt            | -52,3 %-ppt      | -43,7 %-ppt              | -44,1 %-ppt            | -46,9 %-ppt        | -45,4 %-ppt     | -52,4 %-ppt       | -45,8 %-ppt            |
| Zimmerpreis Ø<br>Average room rate     | 87,00 €                | 88,00 €          | 103,00 €                 | 96,00 €                | 85,00 €            | 91,00 €         | 88,00 €           | 91,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | -11,2 %                | -10,2 %          | -6,4 %                   | -6,8 %                 | -15 %              | -18 %           | -22,8 %           | -9,0 %                 |
| Zimmerertrag Ø<br>RevPAR Ø             | 26,00 €                | 24,00 €          | 26,00 €                  | 21,00 €                | 27,00 €            | 27,00 €         | 21,00 €           | 24,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | -63,4 %                | -69,2 %          | -65,8 %                  | -69,6 %                | -65,8 %            | -67,5 %         | -75,9 %           | -66,7 %                |

## 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 |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Beherbergungsbetriebe<br>Accommodation providers | 51.417                 | 614              | 159                      | 224                    | 322                | 198             | 421               | 143                    |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -1,3%                  | -23,5%           | -27,1%                   | -28,0 %                | -22,4 %            | -29,3 %         | -10,4 %           | -16,4 %                |
| Bettenangebot<br>Guest beds offered              | 1.308.945              | 115.151          | 22.028                   | 42.178                 | 54.469             | 26.193          | 82.838            | 18.841                 |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -59,1 %                | -23,4 %          | -21,2 %                  | -29,4 %                | -25,1 %            | -23,1 %         | -5,9 %            | -14,8 %                |
| Gästeankünfte<br>Guest arrivals                  | 98,2 Mio.              | 5,0 Mio.         | 1,1 Mio.                 | 2,2 Mio.               | 3,2 Mio.           | 1,4 Mio.        | 3,0 Mio.          | 0,8 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -48,6 %                | -64,6 %          | -64,5 %                  | -65,1 %                | -58,4 %            | -62,3 %         | -65,8 %           | -62,1 %                |
| Übernachtungen<br>Overnight stays                | 302,3 Mio.             | 12,3 Mio.        | 1,8 Mio.                 | 4,1 Mio.               | 6,9 Mio.           | 2,6 Mio.        | 7,0 Mio.          | 1,7 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -39,0 %                | -64,0 %          | -63,5 %                  | -62,1 %                | -55,4 %            | -61,1 %         | -61,5 %           | -59,7 %                |

## 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>  | 83,2 Mio.              | 3,8 Mio.         | 622.000                  | 763.000                | 1,9 Mio.           | 1,1 Mio.        | 1,5 Mio.          | 636.000                |
| Arbeitslosenquote<br>Unemployment rate <sup>2</sup>   | 5,9 %                  | 10,1 %           | 8,0 %                    | 7,0 %                  | 7,7 %              | 9,4 %           | 4,5 %             | 5,4 %                  |
| Sozialversicherungspflichtig<br>Beschäftigte<br>Employees subject to<br>social insurance <sup>3</sup> | 33,4 Mio.              | 1,5 Mio.         | 424.470                  | 602.428                | 996.031            | 582.613         | 897.140           | 426.014                |
| Verfügbares Einkommen<br>der privaten Haushalte pro<br>Kopf<br>Income per capita <sup>4</sup>         | 22.899 €               | 20.972 €         | 26.087 €                 | 23.436 €               | 25.029 €           | 22.402 €        | 32.766 €          | 25.788 €               |
| Flughafenpassagiere<br>Airport passengers   | 63,0 Mio.              | 9,1 Mio.         | 6,6 Mio.                 | 18,8 Mio.              | 4,6 Mio.           | 3,1 Mio.        | 11,1 Mio.         | 3,2 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



Colliers International

# Globale Kennzahlen 2021

---

67

Ländern auf

---

180

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

---

6

Kontinenten

---

18.000+

Mitarbeiter weltweit

---

€ 2,8

Milliarden Umsatz

## Copyright © 2021 Colliers International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

## Kontakt

### Colliers International Deutschland GmbH

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

## Ansprechpartner

### Colliers International Deutschland GmbH

René-P. Schappner  
Head of Hotel/Geschäftsführer  
+49 30 5858178-24  
rene.schappner@colliers.com