

Deutschland | Hotel

Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

Marktüberblick

Nach dem Rekordtief in 2020 war auch 2021 für die Hotellerie ein schwieriges Jahr. Die Hotelperformances waren weiterhin – und hier vor allem für die Top-7-Städte – unter dem erwarteten Durchschnitt. Vor allem in Städten, für die internationale Quellmärkte sowie der Tagungs- und Kongressmarkt eine hohe Bedeutung haben, blieb auch das 2. Coronajahr herausfordernd. Die durchschnittliche Zimmerrate ist in vielen Städten und auch bundesweit erneut gesunken. Waren es 2019 noch München, Köln, Stuttgart und Düsseldorf, die die höchsten Zimmerpreise (> 100 Euro) aufriefen, fand sich 2021 keine der Top-7-Städte mehr unter den besten 3.

Hotelmarktangebot

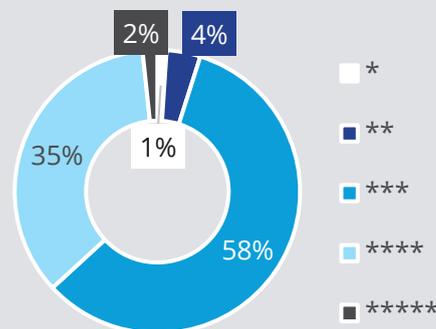
Auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt in Deutschland wurden 2021 rund 3,1 Mio. Schlafgelegenheiten in 50.715 Betrieben angeboten. Die Zahl der geöffneten Betriebe sank gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %, gegenüber 2019 um 2,7 %. Das Bettenangebot war zwar 2021 deutlich höher als im Vorjahr (+50 %), lag aber um 2,9 % niedriger als in 2019. Grund hierfür war der zweite Lockdown, der teilweise bis in den Juni 2021 durchgesetzt wurde. Vor allem kapazitätsstarke Betriebstypen hatten länger geschlossen. In den Top-7-Städten legten auf Geschäftsreisende ausgerichtete Häuser teilweise komplette Zimmertrakte aufgrund mangelnder Nachfrage still.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	50.715	-1,4 %
Gästebetten angeboten	3,11 Mio.	+50,00 %
Ankünfte	96,83 Mio.	-1,3 %
Übernachtungen	310,25 Mio.	+2,6 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	3,2 Tage	+0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	29,4 %	+0,7 %-ppt

Der deutsche Hotelmarkt war 2021 weiterhin stark geprägt vom Segment der 3-Sterne-Hotels (58 %). Auch 4-Sterne-Hotels stellten weiterhin gut ein Drittel des Marktes. Deutlich seltener vertreten waren 2-Sterne-Häuser mit einem Marktanteil von 4 % sowie der Luxusbereich (2 %).

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung der Markenhotellerie 1990 - 2020



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	11.761	+37,1 %
Gästebetten angeboten	1.134.030	+43,0 %
Ankünfte	47,25 Mio.	-0,5 %
Übernachtungen	107,02 Mio.	+2,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	29,8 %	+0,5 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	6.307	+28,0 %
Gästebetten angeboten	421.980	+29,0 %
Ankünfte	16,83 Mio.	-0,2 %
Übernachtungen	40,00 Mio.	+4,4 %
Bettenauslastung Durchschnitt	29,2 %	+0,4 %-ppt

Hotelmarktnachfrage

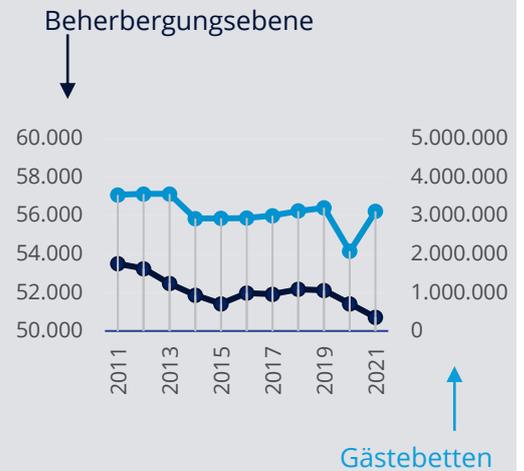
Die Kennzahlenbetrachtung der Nachfragesituation in Deutschland zeigt, dass der Geschäftsreisemarkt auch im 2. Coronajahr noch nicht wieder angezogen hat. Das geht aus einer vergleichsweise hohen Aufenthaltsdauer während der Pandemie hervor, welche grundsätzlich eher für private Reiseanlässe spricht. Bis zum letzten Normaljahr 2019 lag die durchschnittliche jährliche Aufenthaltsdauer meist zwischen 2,6 und 2,8 Tagen. Im 1. Coronajahr erreichte sie erstmalig 3,1 Tage und da sich die Ankünfte 2021 nochmal um 1,3 % reduzierten, während die Zahl der Übernachtungen stieg (+2,6 %), wuchs auch die Aufenthaltsdauer weiter (0,1 Tage). Vor allem der Betriebstyp Hotel garni konnte im 2. Coronajahr Nachfragesteigerungen (+4,4 %) gegenüber dem 1. Krisenjahr erzielen. Im Vergleich mit den Vollhotels liegen die Betriebs-typen bei der Bettenauslastung annähernd gleich auf.

Im bundesweiten Ranking der nachfragestärksten zehn Städte gibt es seit Corona immer wieder Überraschungen. Zunehmend entdecken inländische Gäste das eigene Land als Urlaubs-destination. Davon profitierten zum Beispiel Städte in Küsten-nähe wie die Hansestadt Lübeck, die es 2021 in die Top 10 der nachfragestärksten deutschen Städte geschafft hat.

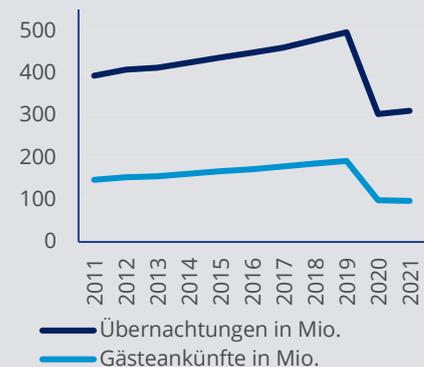
Hotelperformance

Die hohe Betroffenheit des deutschen Hotelmarktes wird durch die Betrachtung der Key-Performance-Indikatoren am deutlichsten sichtbar. Zwar hat sich die Auslastungssituation gegenüber dem 1. Coronajahr etwas verbessert (+1,9 %), liegt aber mit 31,5 % noch weit entfernt vom Wert des letzten Normaljahres (Zimmerauslastung 2019: 72,1 %).

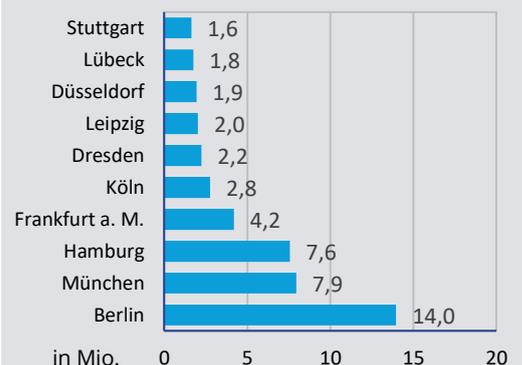
Entwicklung des Beherbergungsangebots



Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) hat sich gegenüber dem 1. Coronajahr deutschlandweit um weitere 4 Euro reduziert und liegt 2021 bei 83 Euro.

Wie ausgehebelt Marktgesetze während der Coronapandemie sind, zeigt sich einmal mehr darin, dass zwei ostdeutsche Städte – Erfurt und Rostock – ihre Zimmer 2021 teurer verkaufen als luxuriöse Hotelstandorte wie München oder Düsseldorf.

Beim durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) schafft es sogar keine der Top-7-Städte auf das Treppchen. Die durchschnittlich höchsten Erlöse je verfügbarer Kapazität erzielen Rostock mit 47 Euro, gefolgt von Erfurt und Kiel mit jeweils 40 Euro. Platz 3 geht an Lübeck (39 Euro). In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lagen die Erträge bei deutlich bescheideneren Werten zwischen 18 und 28 Euro.

Key Performance Indicators – bundesweit beste Ergebnisse:

ARR	RevPAR	OCC rooms
1. Erfurt mit 93 €	1. Rostock mit 47 €	1. Kiel mit 53,5 %
2. Rostock mit 91 €	2. Erfurt/Kiel mit 40 €	2. Rostock mit 51,8 %
3. Düsseldorf mit 88 €	3. Lübeck mit 39 €	3. Lübeck mit 48,1 %

Ausblick

2021 konnte der deutsche Hotelmarkt noch nicht an die alten Erfolge von vor Corona anknüpfen. Nach wie vor sind die Folgen der Corona-Pandemie an jeder Kennzahl ablesbar.

Weiterhin gilt, dass insbesondere Städte mit umfassendem Messe- und Konferenzangebot sowie einem großen Anteil internationaler Gäste eine längere Recovery-Phase haben werden. Aber: Städtereisen bleiben grundsätzlich attraktiv. Die Betriebe müssen sich jedoch an die geänderten Gewohnheiten der Gäste anpassen und sie anders ansprechen und überzeugen.

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

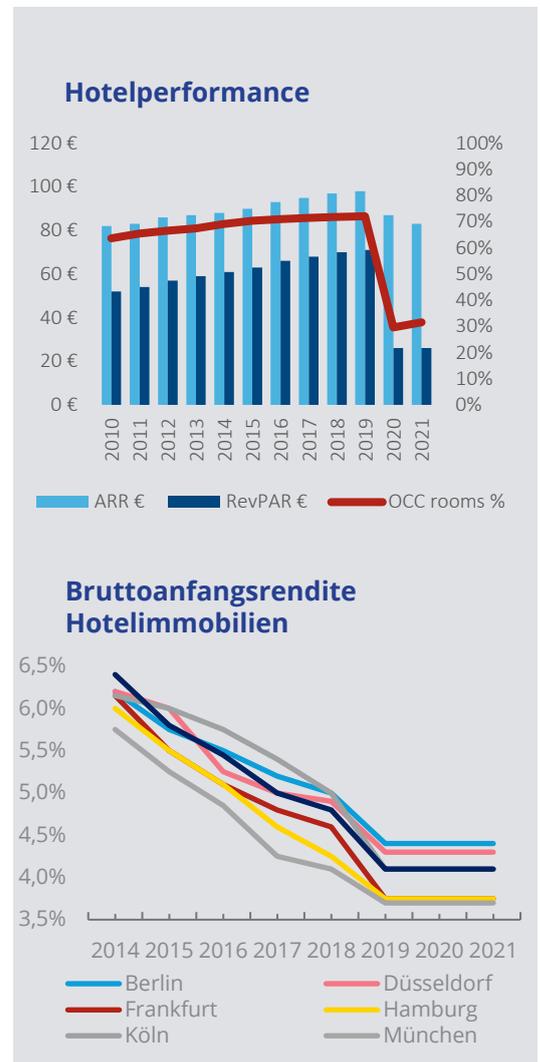
Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

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: 2021 Q1 – Q4

Performance

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	31,5 %	31,9 %	25,2 %	21,5 %	33,3 %	30,8 %	26,4 %	25,2 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,9 %-ppt	4,3 %-ppt	-0,1 %-ppt	-0,8 %-ppt	1,3 %-ppt	1,4 %-ppt	2,1 %-ppt	-1,3 %-ppt
ZimmerpreisØ Average room rate	83,00 €	84,00 €	88,00 €	82,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	80,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-4,8 %	-4,8 %	-17,1 %	-17,1 %	-1,2 %	-7,1 %	-1,2 %	-13,8 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	27,00 €	22,00 €	18,00 €	28,00 €	26,00 €	23,00 €	20,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,0 %	11,1 %	-18,2 %	-16,7 %	3,6 %	-3,9 %	8,7 %	-20,0 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.715	704	204	275	417	260	425	167
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,4 %	14,7 %	28,3 %	22,8 %	29,5 %	31,3 %	1,0 %	16,8 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.109.420	140.727	29.225	55.702	75.216	34.056	88.149	23.324
Veränderung Vorjahr Development YOY	50,0 %	22,2 %	32,7 %	32,1 %	35,9 %	30,0 %	6,4 %	23,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	96,8 Mio.	5,1 Mio.	1,1 Mio.	2,1 Mio.	3,3 Mio.	1,5 Mio.	3,1 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3 %	3,7 %	4,5 %	-1,2 %	4,8 %	2,5 %	3,5 %	-5,0 %
Übernachtungen Overnight stays	310,3 Mio.	14,0 Mio.	1,9 Mio.	4,2 Mio.	7,6 Mio.	2,8 Mio.	7,9 Mio.	1,6 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,6 %	13,7 %	6,4 %	2,5 %	9,9 %	8,1 %	13,0 %	-1,1 %

Standort

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,2 Mio.	3,7 Mio.	621.000	764.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	630.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,9 %	8,8 %	6,9 %	5,8 %	6,6 %	8,6 %	2,4 %	4,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	33,7 Mio.	1,6 Mio.	429.514	603.149	1,0 Mio.	591.408	908.457	614.004
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.706 €	21.327 €	27.199 €	23.731 €	25.808 €	23.339 €	32.039 €	26.806 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	78,5 Mio.	9,9 Mio.	8,0 Mio.	24,8 Mio.	5,3 Mio.	4,3 Mio.	12,5 Mio.	3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

62

Ländern auf

185

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

20.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 3,9

Milliarden Umsatz

Copyright © 2022 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 © 2022. 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