



# Deutschland | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

## Marktüberblick

Die Top-7-Hotelstandorte konnten sich im bundesweiten Vergleich wieder deutlich besser behaupten und belegten bei den Key Performance Indicators erneut die vorderen Plätze. Neben den Nachwirkungen der Pandemie stellen steigende Kosten und der Personalmangel die Hotelbetriebe vor neue Herausforderungen. Die Zimmerpreise erreichten einen neuen Höchststand, während der RevPAR auf dem Niveau von 2014 liegt.

## Hotelmarktangebot

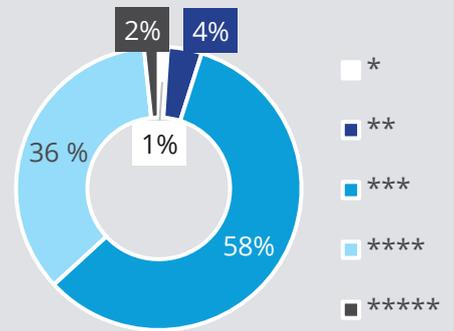
Im Jahr 2022 wurden auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt in Deutschland in 50.228 Betrieben rund 3,21 Mio. Gästebetten angeboten. Während die Anzahl der Betten damit über dem Niveau vom letzten Normaljahr liegt, verringert sich die Zahl der Betriebe 2022 im Vergleich zu 2019 um fast 1.900 gewerbliche Beherbergungsbetriebe. Insgesamt setzt sich damit der Trend zu kapazitätsstarken Betrieben wieder fort. Vordergründig ist die gestiegene Betriebsgröße aber auf die sonstigen Betriebstypen zurückzuführen. Bei den Hotel garni gab es nur leichte Steigerungen und beim Betriebstyp Hotel war die Tendenz leicht abnehmend (2019: 93,8 und 2022: 92,6 Betten pro Betrieb).

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	50.228	-1,0 %
Gästebetten angeboten	3,21 Mio.	+3,2 %
Ankünfte	163,04 Mio.	+68,4 %
Übernachtungen	450,71 Mio.	+45,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,8 Tage	-0,4Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	35,6%	+6,2 %-ppt

Von den zertifizierten Betrieben in Deutschland war 2022 ebenso wie im Vorjahr stark geprägt vom Segment der 3-Sterne-Hotels (58 %). Auch 4-Sterne-Hotels stellten weiterhin gut ein Drittel des Marktes (36 %), seltener vertreten sind 2-Sterne-Häuser mit einem Marktanteil von 4 Prozent sowie der Luxusbereich mit 2 Prozent.

Hotelmarktstruktur  
Klassifizierung



Entwicklung der  
Markenhotellerie 1991 - 2021



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	12.698	+8,0 %
Gästebetten angeboten	1,18 Mio.	+3,7 %
Ankünfte	82,37 Mio.	+74,3 %
Übernachtungen	173,25 Mio.	+61,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	41,1 %	+11,3 %-ppt

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

Beherbergungsbetriebe geöffnet	7.048	+11,7 %
Gästebetten angeboten	441.607	+4,7 %
Ankünfte	31,12 Mio.	+85,0 %
Übernachtungen	67,36 Mio.	+68,4 %
Bettenauslastung Durchschnitt	42,2 %	+13,0 %-ppt

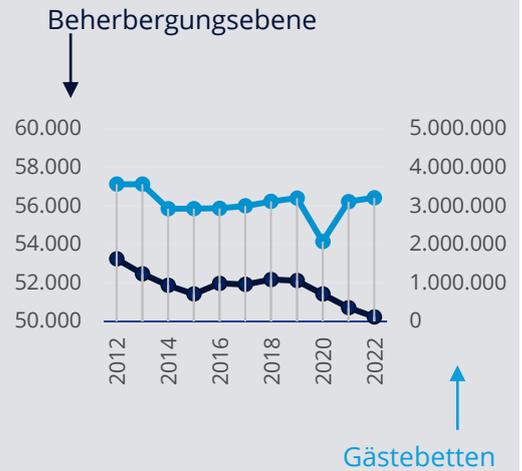
## Hotelmarktnachfrage

2022 konnte der Hotelmarkt allmählich wieder aufatmen. Denn mit dem Wegfall vieler Reisebeschränkungen stieg die Nachfrage vielerorts wieder dynamisch an. Insgesamt liegen auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt in Deutschland die Übernachtungszahlen 2022 noch rund 9,1 Prozent unter dem letzten Normaljahr, was noch fast 45 Mio. Übernachtungen weniger sind als 2019. Bei den Hotel garni liegen die Nachfragewerte nur noch 7,8 Prozent unter dem Niveau des letzten Normaljahres und bei den Vollhotels fehlen noch 13,8 Prozent.

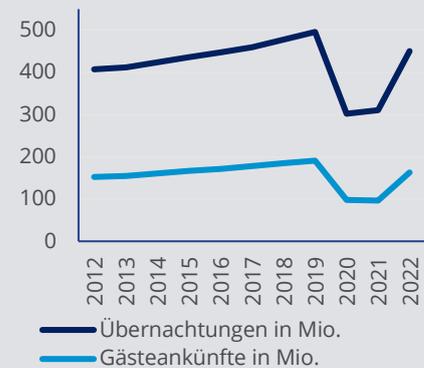
Auch 2022 mussten vor allem zu Jahresbeginn coronabedingt noch (Messe-)Veranstaltungen abgesagt werden, wodurch weiterhin einige Veranstaltungs- und Kongressgäste fehlen, die oftmals auch aus dem Ausland kommen. In Städten, deren Nachfrage sich sehr stark aus einem Segment speist (z.B. hoher Incoming oder Kongress- und Geschäftsreiseanteil), lief es noch vergleichsweise schleppend, aber dennoch deutlich besser als 2021.

Dass der deutsche Hotelmarkt allmählich wieder zur Normalität zurückkehrt, zeigt sich auch im Ranking der zehn übernachtungsstärksten Städte. Diesmal schaffen es – mit etwas veränderter Reihenfolge – wieder dieselben Standorte wie im letzten Normaljahr 2019 auf das Siebertreppchen. Demnach konnte sich Lübeck 2022 nicht in den Top Ten halten und musste seinen Platz für Nürnberg räumen. Allmählich scheint sich das Marktgeschehen zumindest dahingehend wieder zu stabilisieren.

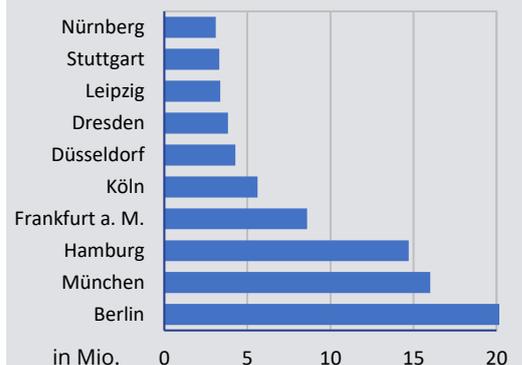
## Entwicklung des Beherbergungsangebots



## Entwicklung Beherbergungsnachfrage



## Übernachtungsnachfrage



# Hotelperformance

Nicht nur die Umsatzaufälle aus den Corona-Jahren sondern auch die Kostenexplosion für Energie, Lebensmittel und Personal zwangen die Betriebe, ihre Hotelzimmerpreise zu erhöhen. So erreicht der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) auf dem deutschen Hotelmarkt 2022 mit 105 Euro einen neuen Höchstwert.

Im Städte-Vergleich konnte München seine Hotelzimmer im Jahr 2022 am teuersten verkaufen (125 Euro) und lässt damit den Vorjahressieger Erfurt weit hinter sich (94 Euro). Auch in Berlin ist es endlich gelungen, höhere Zimmerpreise am Markt durchzusetzen. Mit 111 Euro positioniert sich die Stadt an der Spree auf Platz 2.

Doch trotz der zum Teil deutlich erhöhten Zimmerpreise konnten die Betriebe beim durchschnittlichen Zimmerertrag pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) nicht an die Top-Werte aus dem Jahr 2019 anknüpfen. 2022 betrug der durchschnittliche RevPAR 61 Euro (-10 Euro gegenüber 2019). Vier der Top-7-Hotel-Standorte liegen hierbei über dem Bundesdurchschnitt: München (73 Euro), Berlin (72 Euro), Hamburg (71 Euro) und Köln (62 Euro).

## Key Performance Indicators – bundesweit beste Ergebnisse:

ARR	RevPAR	OCC rooms
1. München mit 125 €	1. München mit 73 €	1. Hamburg mit 66,6 %
2. Berlin mit 111 €	2. Berlin mit 72 €	2. Rostock mit 66,5 %
3. Frankfurt & Hamburg mit 107 €	3. Hamburg mit 71 €	3. Würzburg und Freiburg mit 66,3 %

## Ausblick

Nachdem der Hotelmarkt noch dabei ist, die Nachwehen der Corona-Pandemie zu verschmerzen, sind Herausforderungen wie die angespannte Arbeitsmarkt- und Fachkräftesituation sowie die steigenden Kosten für Energie, Lebensmittel und Personal präsenter denn je. 2022 setzten auf dem deutschen Hotelmarkt aber allmählich wieder die normalen Marktmechanismen ein, wenngleich immer noch Verluste gegenüber dem Vor-Corona-Jahren sichtbar sind. Einige, durch die Pandemie verursachten Veränderungen sind gekommen um zu bleiben. Mit der Folge, dass Betriebe sich an geänderte Gewohnheiten der Gäste bzw. generell an Marktveränderungen anpassen müssen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Auf dem Hotelimmobilienmarkt ist weiterhin eine abwartende Haltung spürbar. Steigende Zinsen, hohe Inflation sowie wirtschaftliche und politische Unsicherheiten sind die Gründe. Dennoch haben zwischenzeitlich gestoppte Hoteleröffnungspläne wieder an Fahrt aufgenommen. Bemerkbar ist, dass die Ferienhotellerie und Hotels in touristisch geprägten Städten zunehmend in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern rücken.

## 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

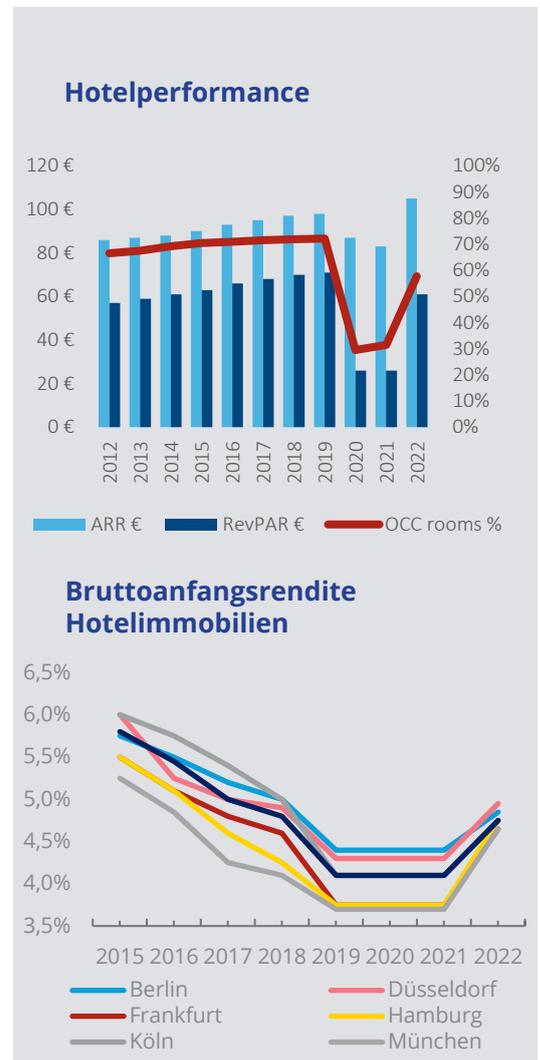
Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

### 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: 2022 Q1 – Q4

## 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	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

## Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

## 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>	83,2 Mio.	3,7 Mio.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>3</sup>	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>4</sup>	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>5</sup>	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers <sup>6</sup>	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	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> Stand 01.01.2022 | <sup>3</sup> im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | <sup>4</sup> im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | <sup>5</sup> im Jahr 2020 / in the year 2020 | <sup>6</sup> An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022

# Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m<sup>2</sup>)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

## Kontakt

### Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



### Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotel/Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com