

# Angebotsentwicklung in den Top-8-Hotelmärkten Deutschlands

**D**er Tourismus boomt nach wie vor, doch mit ihm wachsen auch die Herausforderungen. Auf operativer Ebene steigen die rechtlichen Anforderungen zunehmend, ausgelöst beispielsweise durch die neuen Pauschalreise- und Datenschutzrichtlinien. Gleichzeitig kommen Bemühungen um Erleichterungen wie die Einführung eines digitalen Meldescheines nur schleppend voran. Größtes Problem bleibt jedoch der chronische Fachkräftemangel. Immobilienseitig sehen sich Projektentwickler zunehmend mit steigenden Grundstückspreisen, Bau- und Finanzierungskosten konfrontiert, die sich aufgrund der bereits rekordhohen Vielfältigkeit nicht mehr vollständig auf die Verkaufspreise umlegen lassen. Dies führt dazu, dass deren Gewinne bei gleichbleibendem Risiko zusehends schrumpfen, während der Nachfrageüberhang nach investmentfähigen Anlageprodukten nach wie vor groß ist. Dies trifft insbesondere auch auf die großen 8, hier untersuchten Städte Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin, Köln, Leipzig und Dresden zu. Dieser Angebotsmangel mag daher auch einer der Gründe sein, warum das Hoteltransaktionsvolumen seit dem Rekordjahr 2016 rückläufig ist.

In den von uns analysierten Metropolen Deutschlands wuchs die Nachfrage in den letzten 10 Jahren stärker als das verfügbare Zimmerangebot, in allen Städten wurden 2018 sowohl bei den Übernachtungen als auch den Ankünften erneut Rekordergebnisse erzielt. Die stabile Inlandsnachfrage und die steigende Anzahl ausländischer Touristen bilden das Fundament für die starke Performance der Hotels. Im letzten Jahr entwickelte sich beispielsweise der Markt in München mit einem prozentualen Wachstum von 10% bei den Übernachtungen und

11% bei den Betten am dynamischsten. Köln wies hingegen das geringste Nachfragewachstum von 1% auf, während in Dresden die Bettenkapazität fast stagnierte.

Aktuell umfasst die Pipeline in Deutschlands Kernmärkten rund 250 Hotelprojekte mit fast 45.200 bestätigten Zimmern, wobei bei rund 7% der Projekte die Zimmerzahl noch nicht bekannt ist, weshalb insgesamt von einer Pipeline von rund 50.000 Zimmern ausgegangen werden

kann. 122 Hotels mit circa 23.000 Zimmern befinden sich bereits im Bau und 124 Projekte mit rund 22.200 Zimmern noch in der Planung. Die unvermindert hohe Bautätigkeit zeugt einerseits von der hohen Attraktivität der Top-8-Hotelmärkte und andererseits von einem zu erwartenden verstärkten Wettbewerbsdruck in der Zukunft, der sich bei gleichbleibendem Nachfragewachstum voraussichtlich insbesondere auf die durchschnittlich erzielbare Rate auswirken wird.

Auffallend ist der Trend zu Longstay-Konzepten, die aufgrund des oftmals reduzierten Serviceangebots für Langzeitgäste einen kostengünstigen und effizienten Betrieb erlauben. Entgegen dem klassischen Hotel decken diese jedoch in der Regel sowohl die Bedürfnisse von Kurz- als auch Langzeitgästen ab und stellen für letztere, dank ihrer degressiven Preispolitik oft eine günstigere Alternative dar. Daher erfreuen sie sich nicht nur bei Businessgästen, sondern auch bei Familien mit mehr Platzbedarf, großer Beliebtheit. Dies spiegelt sich auch in der Pipeline wider: Rund 13% der aktuell im Bau oder in Planung befindlichen Projekte sind als „Homes away from Home“ konzipiert. In München entstehen mit 6 Serviced Apartmenthäusern und 6 Aparthotels die meisten Objekte dieser Art. Darunter ist auch das Vienna House R.evo, das mit einem 600-Zimmer großen Neubau 2021 als eines der größten Aparthotels in Deutschland eröffnet werden wird. Staybridge Suites wird im gleichen Jahr seine Deutschlandpremiere in Frankfurt und Düsseldorf feiern. Auch bereits etablierte Longstay-Marken wie z. B. Adagio, element, Adina und Residence Inn befinden sich auf Expansionskurs, um ihren Marktanteil zu erhöhen.

Dennoch bleiben design-orientierte Economy-Hotels beliebt. Die 2017 gegründete Marke niu der deutschen Hotelgruppe Novum Hospitality weist aktuell mit 18 Hotels in den Top-8-Städten die größte Pipeline auf. Danach folgt Marriott mit seiner Lifestyle-Marke Moxy und 6 Projekten. Aber nicht nur durch organisches Wachstum, sondern auch durch Zukäufe wird die Marktdurchdringung vorangetrieben. Bestes Beispiel hierfür ist die kürzliche Übernahme von 17 Stadthotels der Hotelkette arcona durch den österreichischen Hotelbetreiber Vienna House. Konsolidierung, Fusionen und Übernahmen werden uns sicher in den nächsten Jahren weiter begleiten und es bleibt spannend zu beobachten, was nach Longstay der nächste große Trend sein wird. >

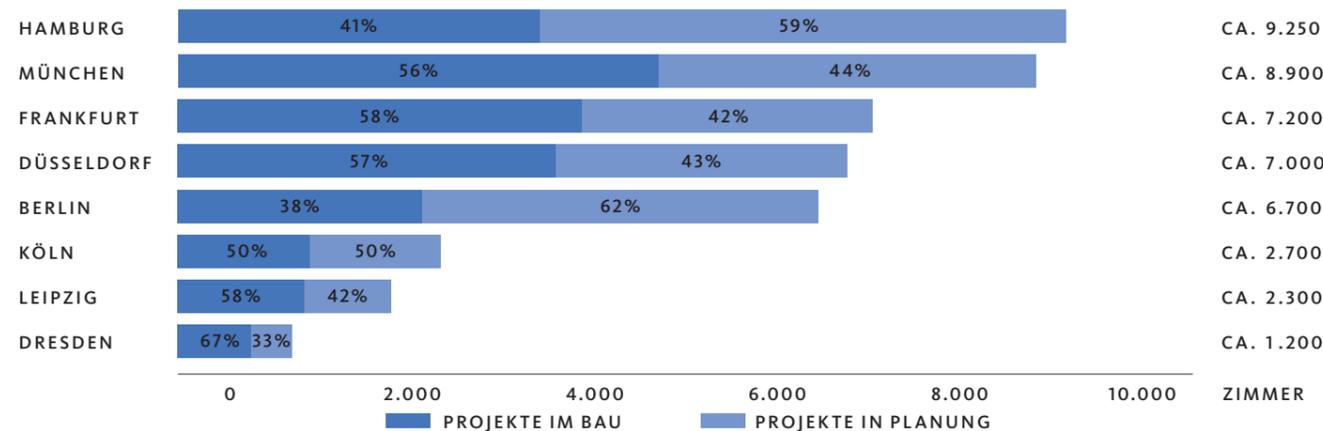
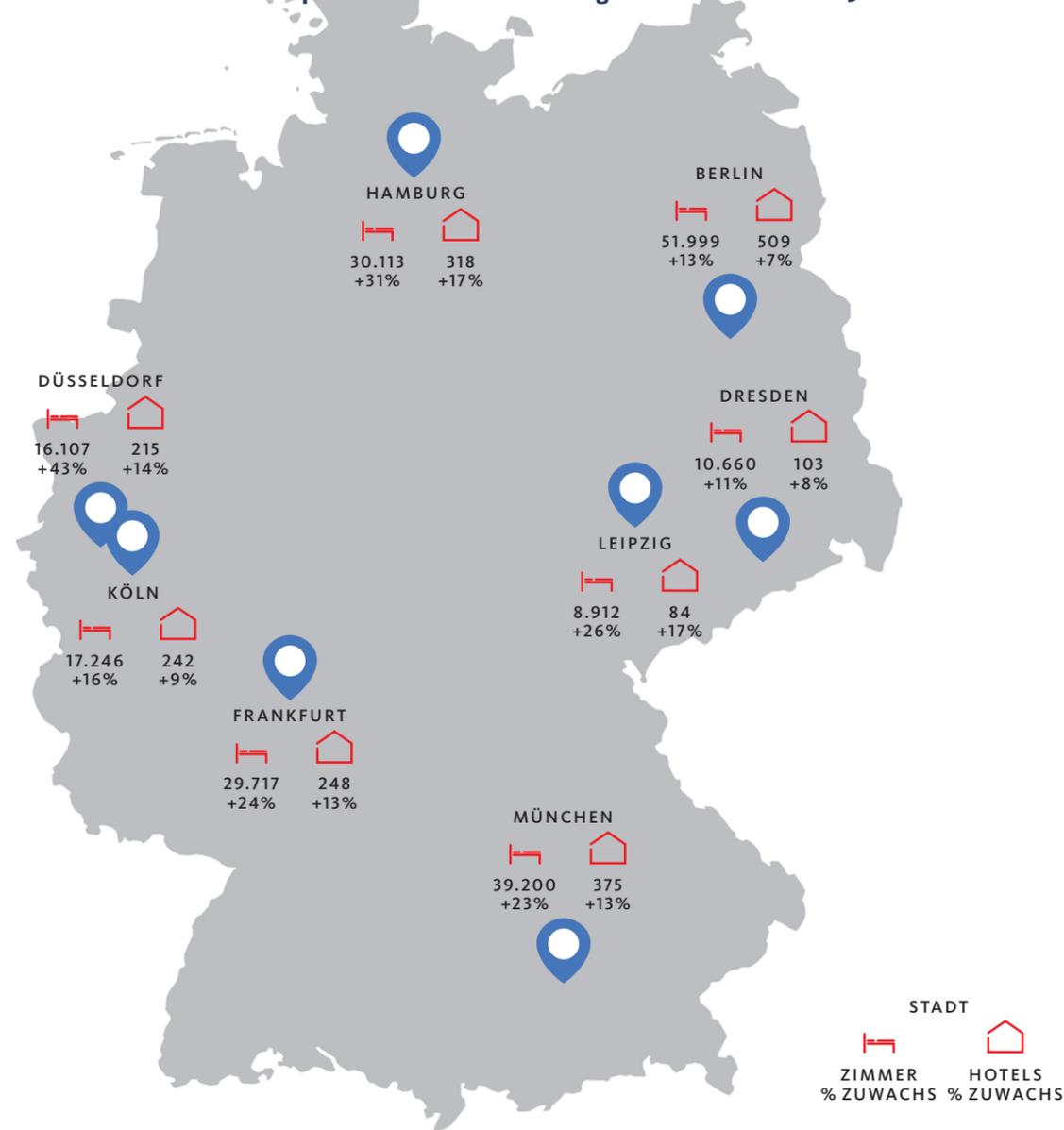


**Patrik Hug,** Senior Consultant Advisory & Valuation Services  
**Yasemin German,** Consultant Advisory & Valuation Services

Besonderer Dank für die Mithilfe gilt auch unserer Praktikantin Lina Achhammer.

## DER DEUTSCHE HOTELMARKT

Hotelbestand in den Top-8-Hotelmärkten und Angebotszuwachs bis 2025



Hinweis: Stand der Informationen Mai 2019; Zimmeranzahlen sind gerundet; Christie & Co übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten; Quellen: Christie & Co

# HOTELMARKT HAMBURG



## Hansestadt auf Wachstumskurs

Seit 2014 wurde in Hamburg eine Rekordmarke nach der anderen erreicht. Nachfrageseitig verzeichnete die Hansestadt 2018 über 600.000 Übernachtungen mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Ankünfte um knapp 370.000 auf rund 6,6 Millionen, was einer Veränderung von 5,9% und dem stärksten Wachstum der letzten 5 Jahre gleichkam. Trotzdem besteht

weiterhin Luft nach oben durch eine verstärkte Anwerbung ausländischer Touristen. Mit einem Inlandsanteil von rund 75% der Übernachtungen befindet sich Hamburg im Vergleich zu den anderen Städten eher am unteren Ende der internationalen Beliebtheitskala, trotz langsam steigender Gästezahlen aus dem Ausland. Auch angebotsseitig befindet sich Hamburg auf

Wachstumskurs. Mit 340 Hotels und Hotels garni 2018 verzeichnete die Statistik 38 Betriebe mehr als in 2014, was einer Gesamtveränderung von 12,6% oder einer CAGR von 3,0% entspricht. Die Anzahl der Betten stieg mit einem durchschnittlichen Wachstum pro Jahr von 4,0% noch stärker an und lag 2018 nur knapp unter der 60.000er-Marke.

## Boom im Midscale-Segment

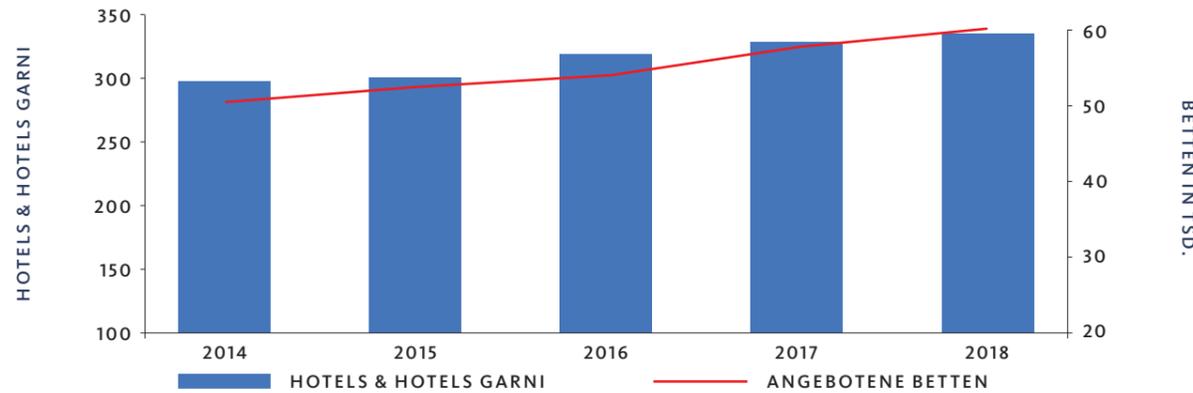
Aktuell gibt es 54 Hotelprojekte in der Pipeline, von denen 21 mit rund 3.800 Zimmern im Bau sind. Davon sollen über 1.300 Zimmer bereits in diesem Jahr fertiggestellt werden. Zu den in diesem Sommer eröffnenden Hotels gehören das Courtyard by Marriott Hamburg City und das ipartment Hamburg KPT, im September folgt das PierDrei des Hoteliers Kai Hollmann. Bis 2020 soll das Holiday Inn am Berliner Tor mit 315 Zimmern eröffnen,

womit es zu den größten der sich in Bau befindlichen Projekten zählt. Accor ist mit 3 Projekten im Überseequartier am Start: ibis Styles, Novotel und Pullman sollen mit insgesamt rund 850 Zimmern bis 2022 an den Markt gehen. Sollten alle geplanten Projekte realisiert werden, kämen weitere 5.700 Zimmer hinzu, was zu einem Angebotsgesamtwachstum von 23% führen würde. Ähnlich wie bei den in Bau befindlichen Projekten kann die deutliche Mehr-

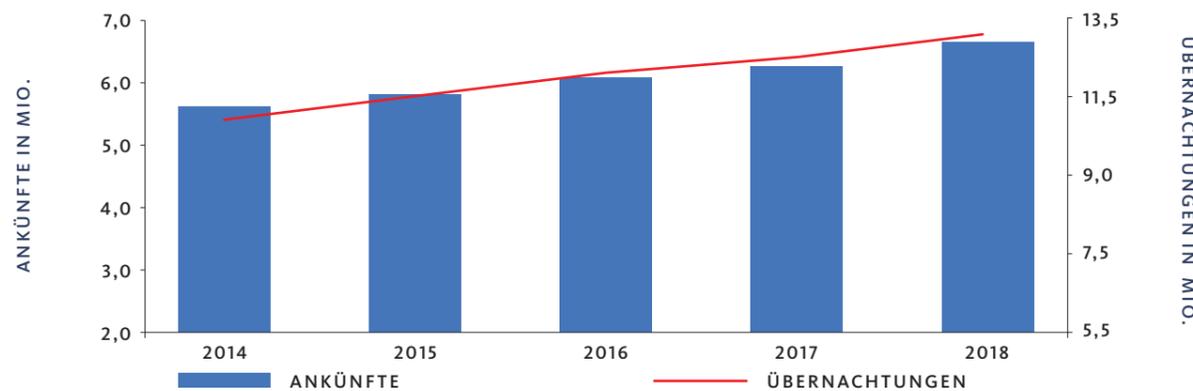
heit der Zimmer dem Midscale-Segment zugeordnet werden. Die beiden geplanten Motel-One-Häuser Hamburg Kontorhaus und Hamburg Neustadt sind mit 466 respektive 465 Zimmern die größten Repräsentanten dieser Kategorie.

Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Dezember des jeweiligen Jahres; CAGR = Compound Annual Growth Rate = jährliches Durchschnittswachstum; Quellen: Statistikamt Nord, Christie & Co

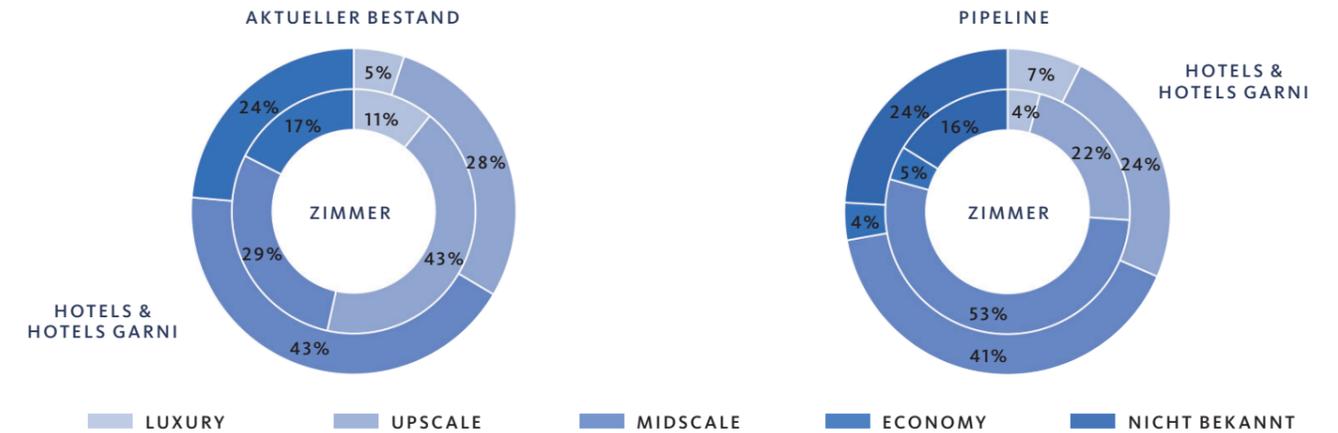
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN HAMBURG 2014-2018



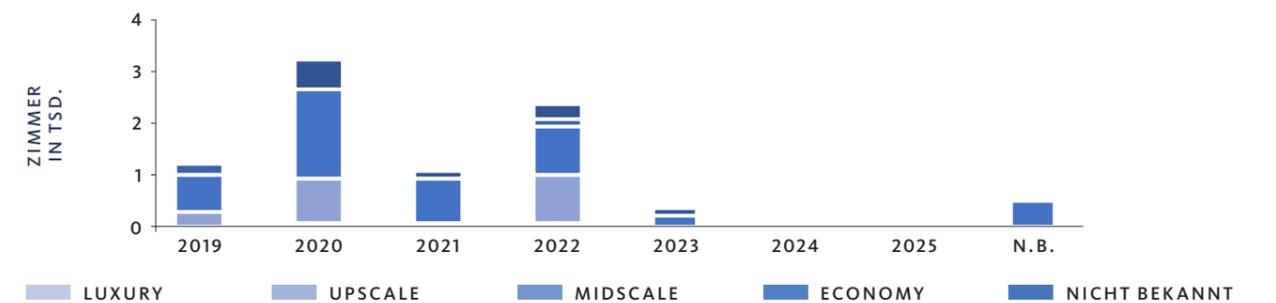
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN HAMBURG 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN HAMBURG



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN HAMBURG



# HOTELMARKT MÜNCHEN



## Ein Drittel mehr Angebot, ein Drittel mehr Nachfrage

Insgesamt stieg die Anzahl der Hotels und Hotels garni auf zuletzt knapp unter 400, allein 2018 wurden 27 Betriebe und rund 9.200 Betten mehr registriert als im Vorjahr. Seit 2014 stieg das Bettenangebot um über 30%. Das neue, vorwiegend markengebundene Angebot scheint somit insbesondere kleineren Privathoteliers Mühe zu bereiten, obwohl auch die Nachfrage erneut kräftig anzog. Die Übernachtungszahlen

verzeichneten mit einem über 10%-igen Wachstum 2018 gegenüber dem Vorjahr einen kräftigen Schub. Dies kann u. a. auf ein starkes 2. Halbjahr zurückgeführt werden, in dem diverse Messen und Kongresse, z. B. der europäische Kardiologiekongress oder die Expopharm, aber auch das Oktoberfest für volle Betten sorgten. Über die letzten 5 Jahre gesehen entwickelte sich die Nachfrage im Gleichschritt mit

dem wachsenden Angebot (+32%). Darüber hinaus verbrachten die Gäste auch mehr Zeit in der bayerischen Landeshauptstadt. Während bis 2016 ein Rückgang auf 1,98 Tage pro Gast verzeichnet wurde, stieg die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2018 auf 2,06 Tage an.

## Dauerbaustelle Werksviertel nähert sich dem Ende

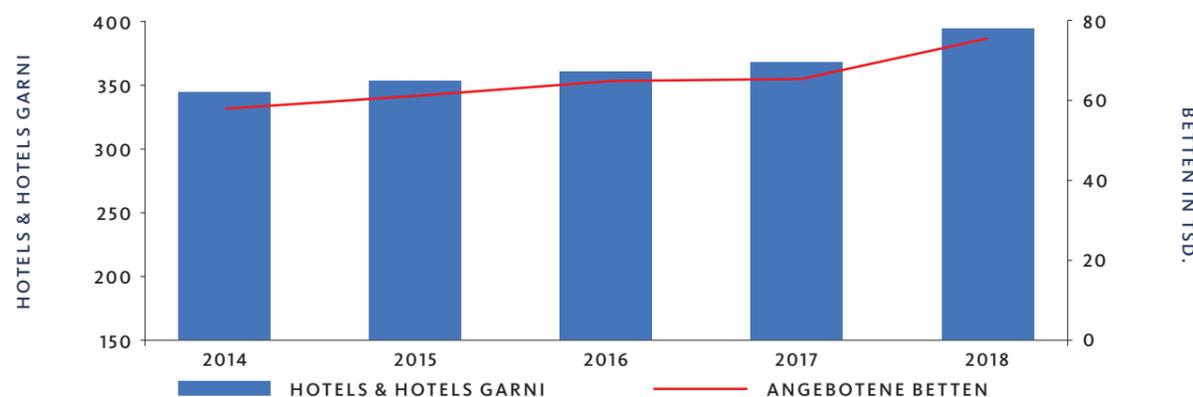
In keiner anderen deutschen Stadt sind aktuell mehr Hotels im Bau – 28 an der Zahl. 20 weitere sind noch in Planung. Bis Ende des aktuellen Jahres kommen voraussichtlich rund 1.700 neue Zimmer auf den Markt, darunter 2 Premier Inn Hotels an der Sonnenstraße sowie am Frankfurter Ring, die nach Frankfurt und Hamburg das 3. und 4. Hotel der britischen Kette im deutschen Markt werden. Die ersten Pro-

jekte im Werksviertel am Ostbahnhof kommen ebenfalls noch dieses Jahr zum Abschluss. Doch auch in den nachfolgenden Jahren stehen diverse Eröffnungen an, darunter das Vienna House R.evo, das mit über 600 Einheiten einer der größten Neuzugänge sein wird. Auch wenn bei rund 40% der Zimmer in der Pipeline die zukünftige Klassifizierung nicht bekannt ist, wird voraussichtlich das 3-Sterne-Segment

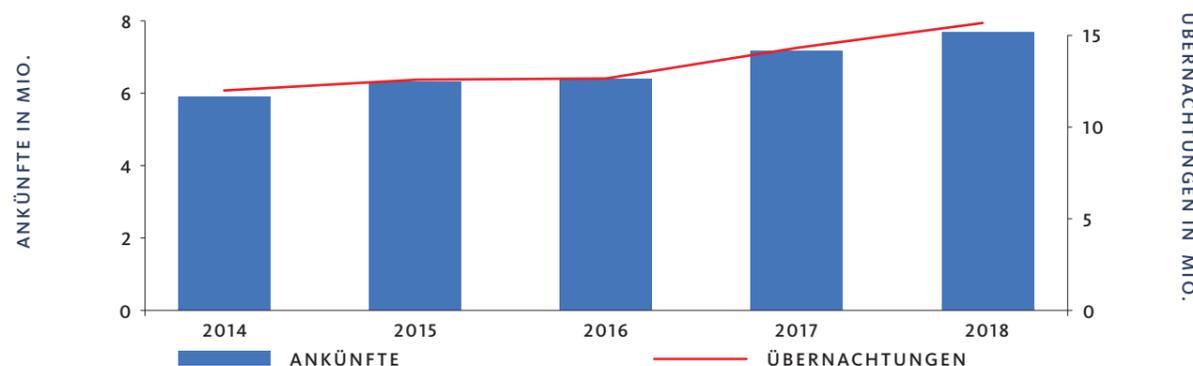
am stärksten real wachsen und das Luxussegment prozentual. Der Abriss des Königshofes am Stachus schreitet voran, ebenso ist das zukünftige Rosewood sowie der Postpalast an der Arnulfstraße bereits im Bau.

Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Dezember des jeweiligen Jahres; CAGR = Compound Annual Growth Rate = jährliches Durchschnittswachstum; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Christie & Co

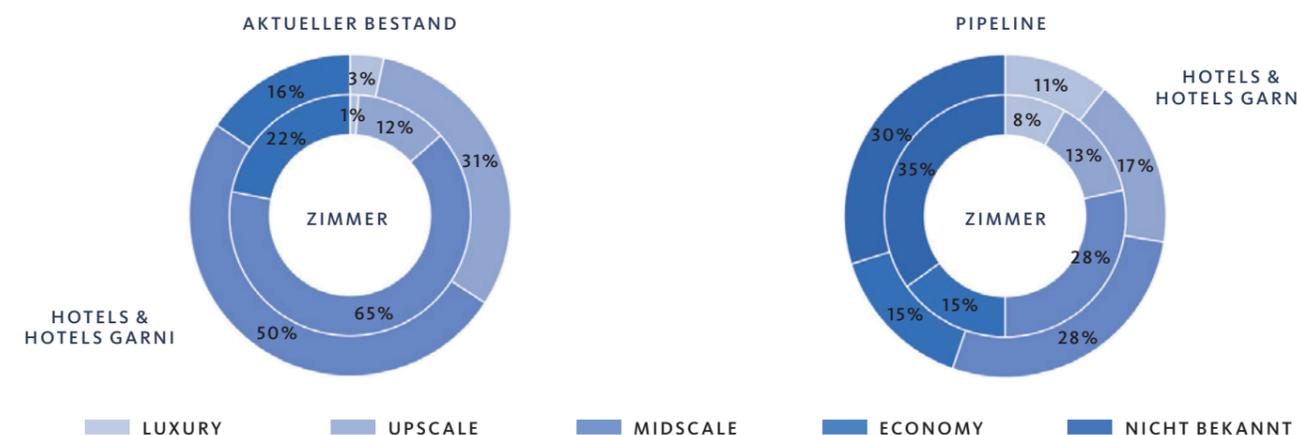
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN MÜNCHEN 2014-2018



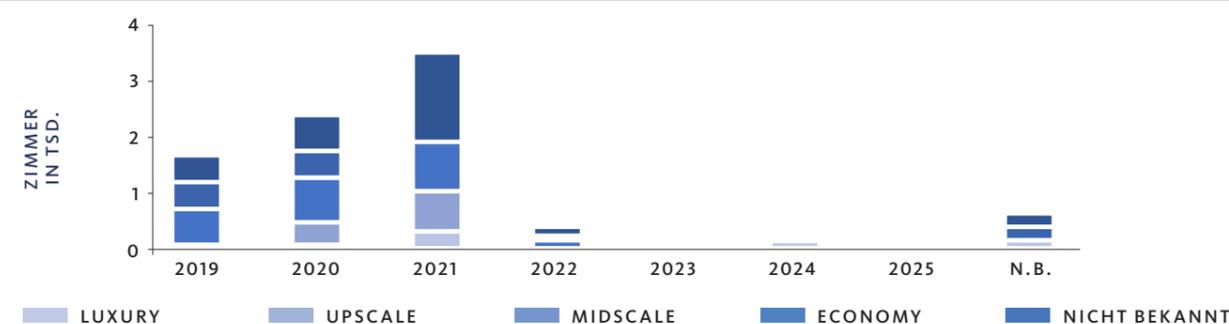
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN MÜNCHEN 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN MÜNCHEN



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN MÜNCHEN



# HOTELMARKT FRANKFURT



## Nachfragewachstum trotz schwächerem Messejahr

War die Anzahl der Betriebe 2017 noch rückläufig, verzeichnete die Mainmetropole im vergangenen Jahr wieder einen Zuwachs von 4 Betrieben auf zuletzt 254 Hotels und Hotels garni. Die durchschnittliche Bettenanzahl pro Betrieb erhöhte sich von 192 auf 198 im Jahr 2018 und das Bettenangebot knackte die 50.000er-Marke. Dazu beigetragen haben unter anderem

die Neueröffnung des Motel One am Römer und des IntercityHotel am Hauptbahnhof mit jeweils über 400 Zimmern. Obwohl 2018 ein schwächeres Messejahr im Vergleich zu 2017 war, hielt das Nachfragewachstum mit dem überdurchschnittlichen Angebotswachstum (5,0% mehr Betten im Vergleich zu 2017) schritt. 2018 wurden 9,6 Millionen Übernachtungen registriert.

Über die letzten 5 Jahre gesehen konnte das Nachfragewachstum (CAGR Übernachtungen 5,4%) das Angebotswachstum (CAGR Betten 4,9%) übertreffen. Frankfurts Schwerpunkt auf Geschäftsreisende spiegelt sich auch in der Aufenthaltsdauer wider, die in den letzten Jahren jeweils knapp unter 1,7 Tagen lag, ähnlich wie in Köln und Düsseldorf.

## Diverse Großprojekte im gehobenen Segment

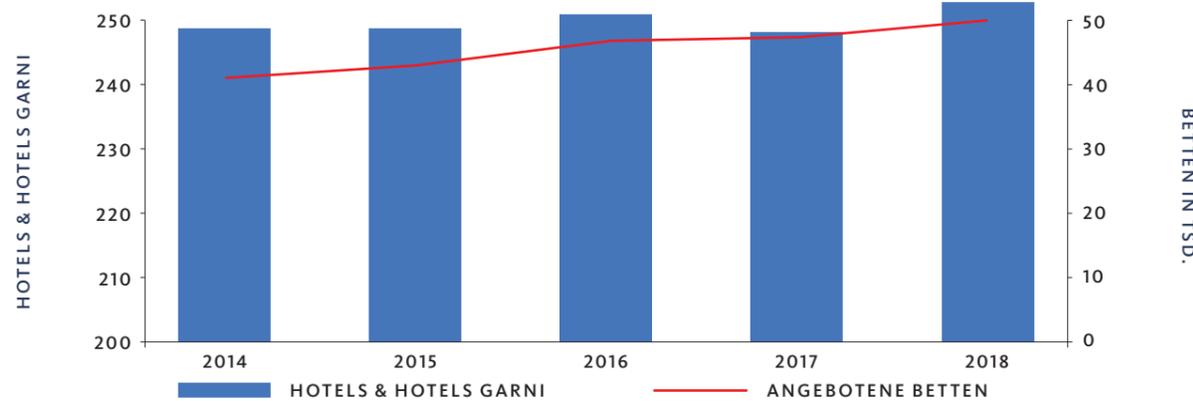
Aktuell sind in Frankfurt 32 bestätigte Hotelprojekte bekannt, wovon über die Hälfte bereits im Bau sind. Gut die Hälfte der knapp 7.500 Zimmer in der Pipeline sind im 4-Sterne-Segment geplant. Noch in diesem Jahr soll z. B. das Ameron Neckarvillen Frankfurt Boutique mit 133 Zimmern die ersten Gäste willkommen heißen. Auch das durch allerlei Widrigkeiten verzögerte Projekt an der alten Galopprennbahn, The Diaoyutai Mansion, wird voraussichtlich

noch 2019 eröffnet. Zu den weiteren mit Spannung erwarteten Projekten zählen das 2. deutsche nhow im Tower One sowie das avid am Frankfurter Flughafen, welches das erste Haus der Marke außerhalb des nordamerikanischen Heimmarktes werden soll. Zu den größten Projekten – alle im Upscale-Segment – zählen das Meliá One Forty West und das NH Collection im Spin Tower mit jeweils über 400 Zimmern sowie das Scandic im Hafencity mit über 500

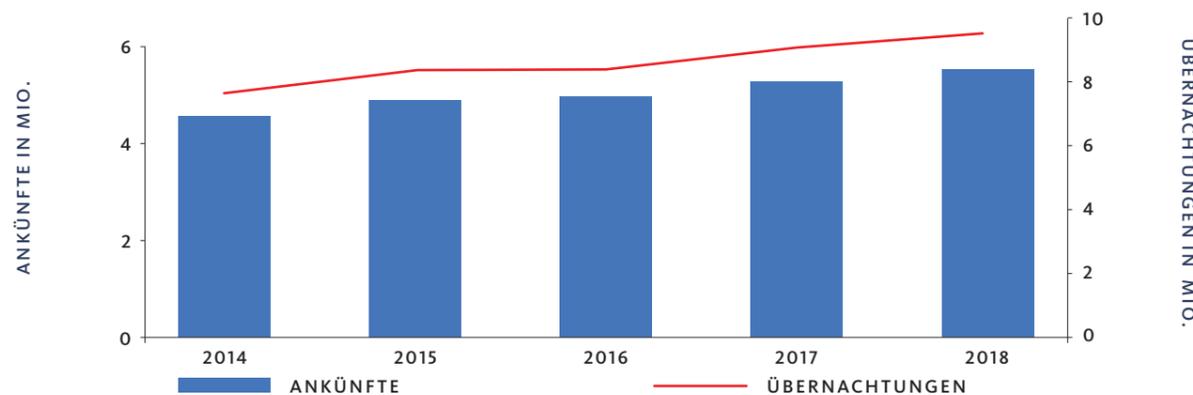
Zimmern. Werden alle Hotelprojekte wie geplant realisiert, wächst das Zimmerangebot in den nächsten Jahren voraussichtlich um weitere 24%. Der Angebotszuwachs entsteht trotz der immer knapper werdenden Innenstadtfächen hauptsächlich durch Neubauten, die über 65% der Projekte ausmachen.

Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Juli des jeweiligen Jahres; CAGR = Compound Annual Growth Rate = jährliches Durchschnittswachstum; Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Christie & Co

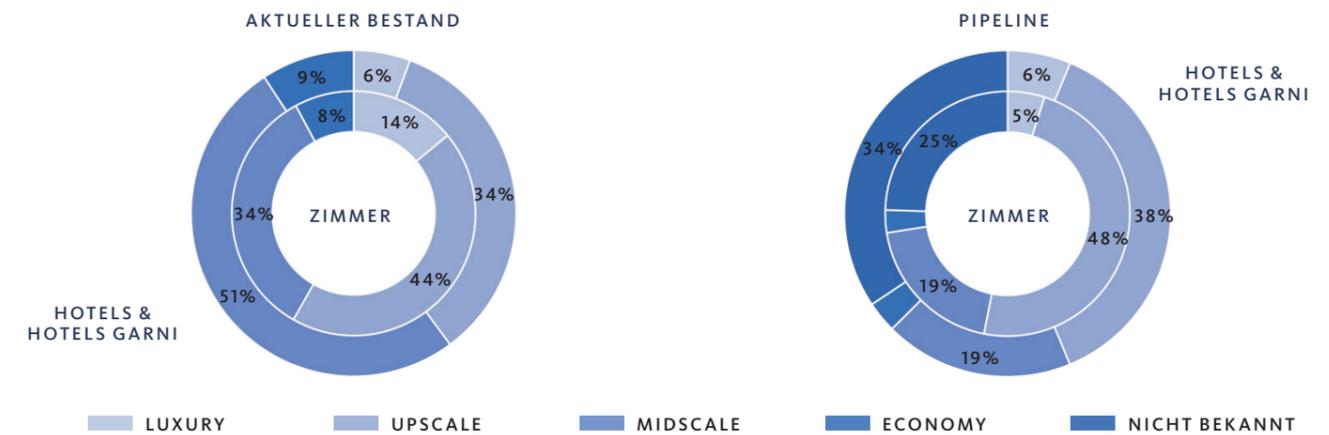
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN FRANKFURT 2014-2018



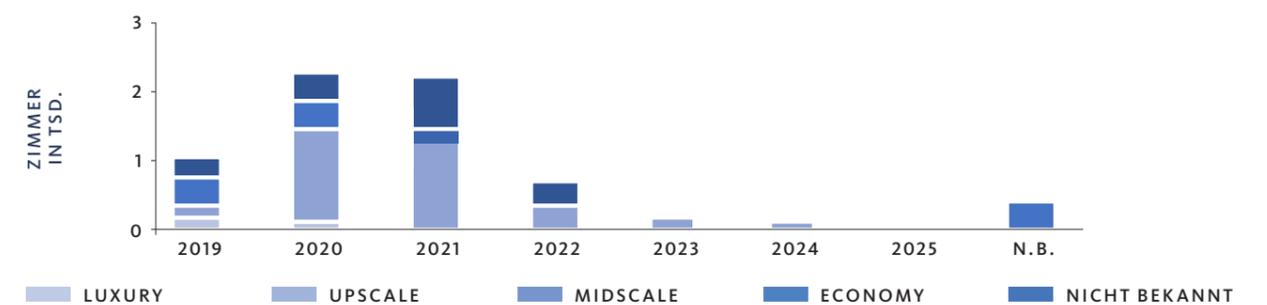
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN FRANKFURT 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN FRANKFURT



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN FRANKFURT



# HOTELMARKT DÜSSELDORF



## Aufwärtstrend bei Nachfrage und Bettenangebot

Wenn auch nicht ganz so stark wie im Vorjahr, zeigte Düsseldorf 2018 vor allem nachfrageseitig eine positive Entwicklung, was unter anderem an einem erfolgreichen Messejahr lag. Erstmals knackte die Rheinmetropole die 3 Millionen-Grenze bei den Ankünften. Die Anzahl der Übernachtungen lag mit 4,8 Millionen 3,6% über dem Vorjahr, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 1,6 Tagen. Diese ist vergleichsweise niedrig, was allerdings

wenig überrascht, da in Düsseldorf 70% der Übernachtungen durch Businessgäste generiert werden. Mit einem Zuwachs von mehr als 2.000 Betten 2018 verzeichnete die Stadt ein Rekordwachstum von 7,6%. Während das Bettenangebot in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich 3,0% p. a. stieg, erhöhte sich die Anzahl der Betriebe um weniger als 1%, was den Trend zu größeren Hotels unterstreicht. Lag die durchschnittliche Bettenanzahl

2014 noch bei 116 Betten pro Hotel bzw. Hotel garni, stieg diese bis 2018 auf 128 an.

## Lifestyle-Hotels weiterhin auf Expansion

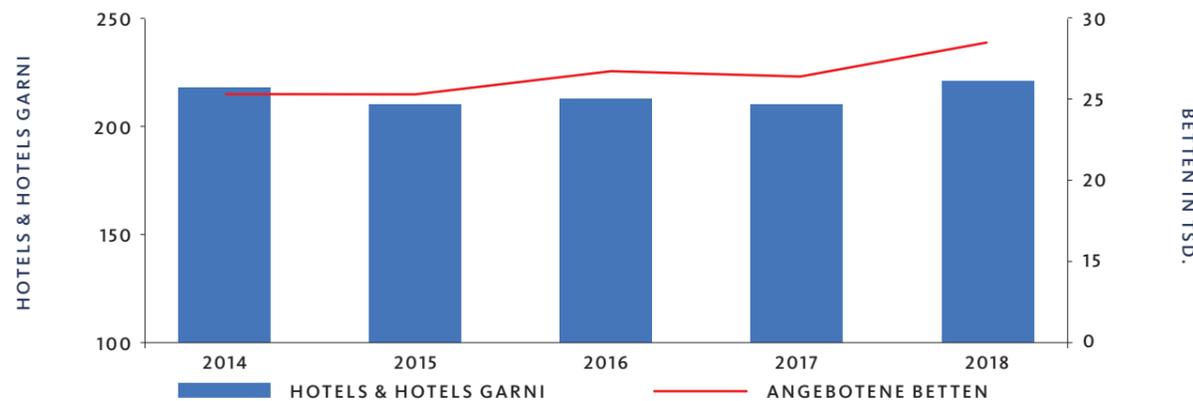
Die Düsseldorfer Pipeline ist mit rund 7.000 Zimmern so prall gefüllt wie noch nie. Von den insgesamt 30 Projekten befinden sich aktuell 16 im Bau. Vor allem markengebundene Lifestylehotels erfreuen sich weiterhin großer Beliebtheit und dominieren die Projektlandschaft. Noch in diesem Jahr werden 4 Objekte mit insgesamt mehr als 800 Zimmern fertiggestellt. Darunter

ist das 2. Haus von Ruby in Düsseldorf, das Ruby Leni, das seit Mitte Mai erste Gäste in seinen 170 Zimmern empfängt, sowie das B'Mine Hotel von CarLoft, das Lindner me and all und das 3. NYX Hotel Deutschlands. Ein weiteres Ruby Hotel, das Ruby Lola, ist in Planung. Zu den größten Neueröffnungen gehören das Hotel H2 am Seestern mit rund 300 Zimmern, das 2020

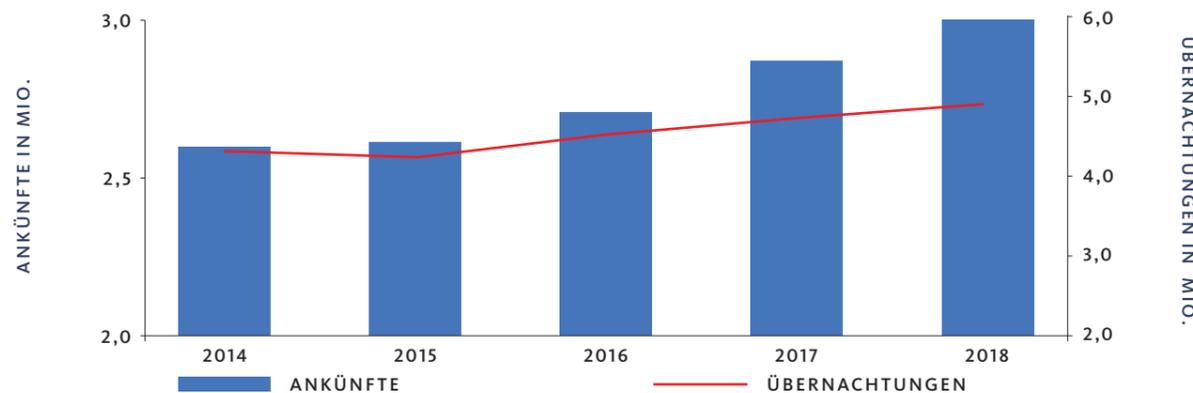
eröffnen soll sowie das Holiday Inn Express mit 455 Zimmern und Eröffnungstermin in Q1 2021. Insgesamt wird der größte Anteil der Zimmerpipeline mit rund 35% im Upscale-Segment realisiert, wobei bei weiteren 15% die Kategorisierung noch nicht feststeht.

Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Dezember des jeweiligen Jahres; CAGR = Compound Annual Growth Rate = jährliches Durchschnittswachstum; Quellen: Landesdatenbank NRW, Christie & Co

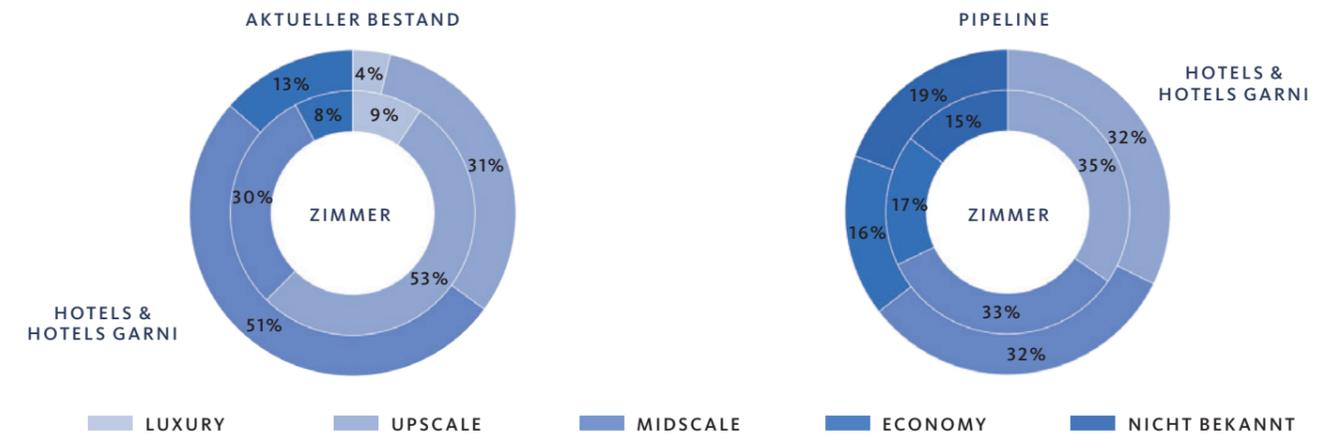
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DÜSSELDORF 2014-2018



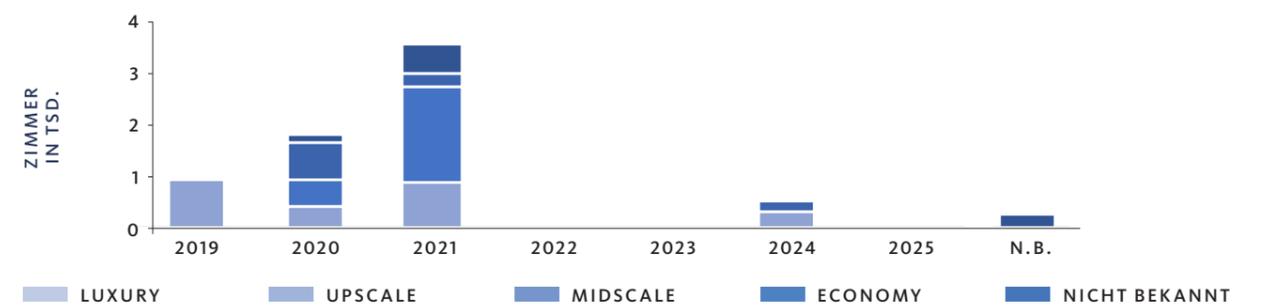
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DÜSSELDORF 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN DÜSSELDORF



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN DÜSSELDORF



# HOTELMARKT BERLIN



## In Berlin bleiben die Gäste am längsten

2018 zählte Berlin rund 119.000 Betten in 529 Hotels und Hotels garni. In den letzten 5 Jahren ging die Zahl der Betriebe insgesamt zurück (CAGR -0,2%) während die Bettenanzahl kontinuierlich anstieg (CAGR 2,0%). Dies ist ein Indikator für eine Marktkonsolidierung, bei der kleinere Privatbetriebe aufgrund von Nachfolgeproblematik, Instandhaltungstau, mangelnder Wettbewerbsfähigkeit, etc. schlie-

ßen, während größere Kettenhotels eröffnen. Im nationalen Vergleich zeigt sich, dass Berliner Hotels mit durchschnittlich rund 225 Betten am größten sind. Zwischen 2014 und 2018 sind die Ankünfte und Übernachtungen jeweils um 3,5% p.a. gestiegen. Während die Nachfrage in 2017 u. a. durch die Insolvenz von Air Berlin gedämpft wurde, stiegen die Übernachtungen 2018 um 5,4% und wiesen

damit nach München das stärkste Wachstum gegenüber dem Vorjahr auf. Gründe hierfür waren viele erfolgreiche Messen, allen voran die Innotrans, die großen Medizinkongresse der Diabetologen und Onkologen und Sonderevents wie die Leichtathletik-EM. Mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,3 Tagen verweilen die Gäste in der Hauptstadt am längsten.

## Rund 6.700 Zimmer im Bau oder in Planung

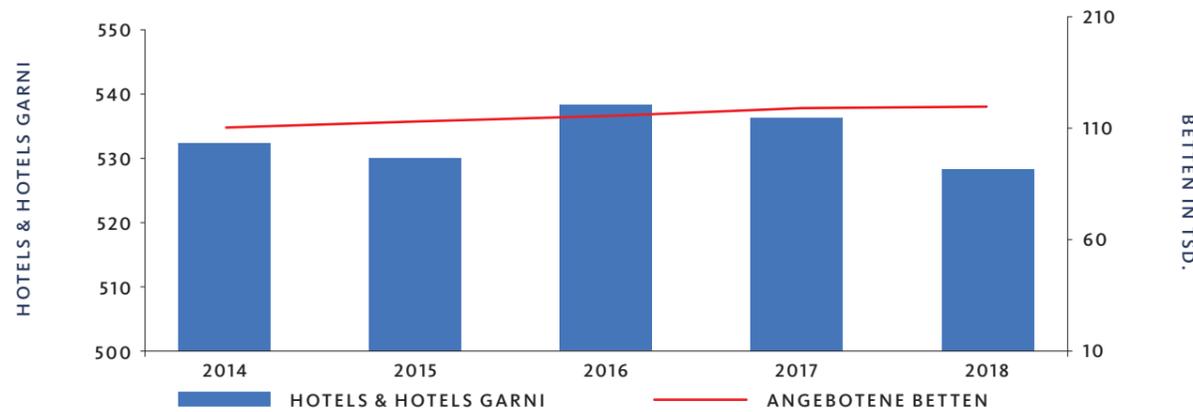
Aktuell befinden sich in der Bundeshauptstadt rund 36 bestätigte Hotelprojekte mit insgesamt rund 6.700 Zimmern im Bau oder in Planung. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Projekte in der Pipeline, während die Anzahl der Zimmer leicht rückläufig war. 6 der Hotelprojekte mit rund 1.100 Zimmern sind im Exten-

ded-Stay-Segment angesiedelt. Knapp über ein Drittel der Zimmer in der Pipeline werden jeweils voraussichtlich im 3- und im 4-Sterne-Segment angesiedelt sein, bei ca. 22% ist die Positionierung noch unbekannt. Zu den prominenten Projekten, die noch im aktuellen Jahr eröffnen sollen, zählen unter anderem das The Student

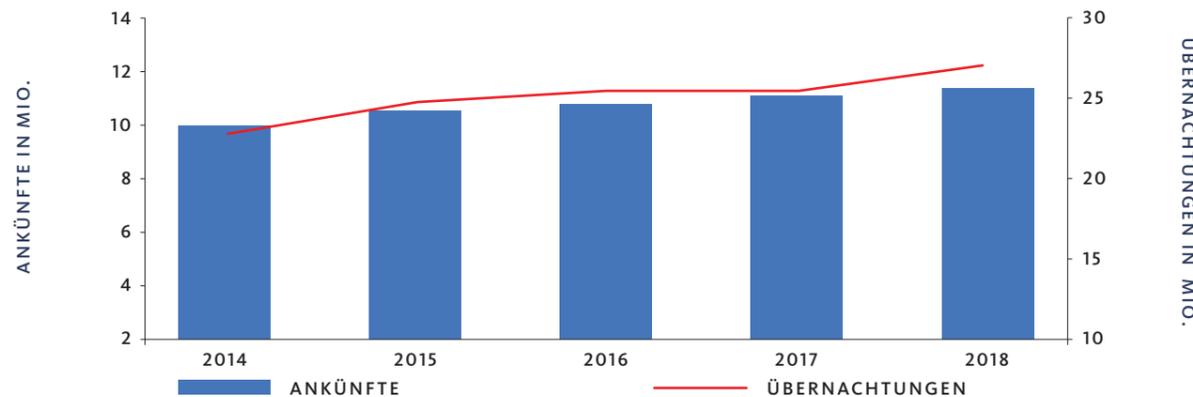
Hotel (456 Zimmer) und das Amo by Amano (93 Zimmer) am Oranienburger Tor. Weiter in Planung sind unter anderem die Großprojekte des Estrels in Neukölln, das um über 800 Zimmer erweitert werden soll sowie ein Hotelpark mit Moxy & Residence Inn an der Stralauer Straße.

Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Dezember des jeweiligen Jahres; CAGR = Compound Annual Growth Rate = jährliches Durchschnittswachstum; Quellen: Statistik Berlin Brandenburg, Christie & Co

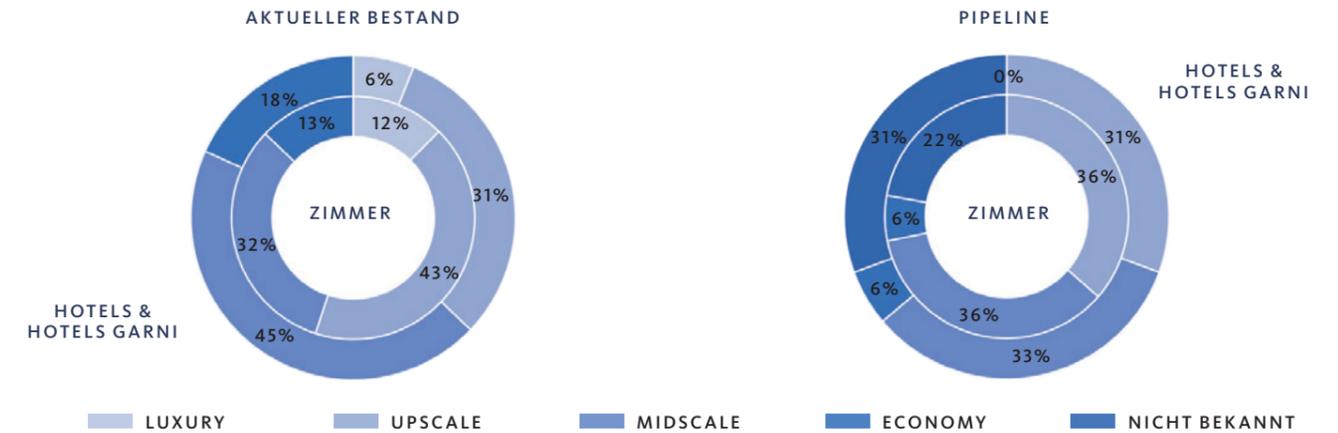
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN BERLIN 2014-2018



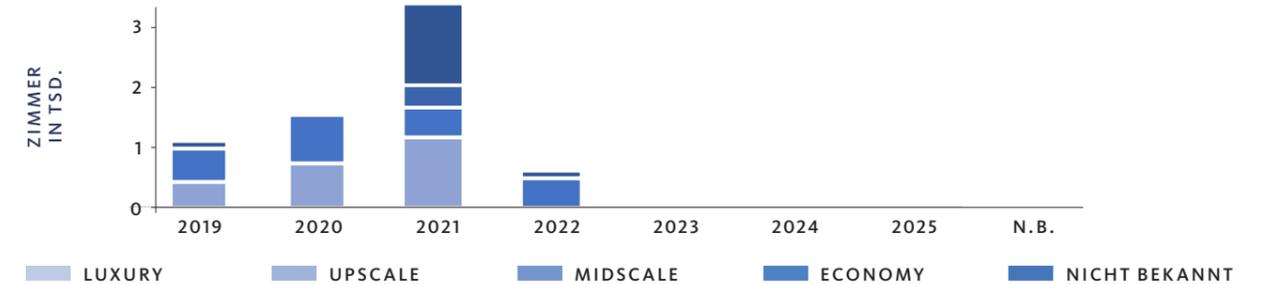
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN BERLIN 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN BERLIN



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN BERLIN



# HOTELMARKT KÖLN



## Erster deutlicher Angebotsschub seit 2014

Seit 2014 bis einschließlich 2017 zeigte der Kölner Hotelmarkt typische Anzeichen der Konsolidierung – die Anzahl der Betriebe war bei steigender Bettenanzahl rückläufig, der Durchschnittsbetrieb wurde somit größer. 2018 wuchs das Bettenangebot weiter, jedoch eröffneten vornehmlich kleinere Hotels, sodass die Bettenanzahl pro Hotel bzw. Hotel garni von 123 auf 120 sank. Ein Beispiel hierfür ist das im Sommer gestar-

tete The Qvest in der nördlichen Altstadt. Insgesamt ging die Anzahl der Betriebe über die letzten 5 Jahre um durchschnittlich 0,2% pro Jahr zurück, die der Betten stieg hingegen um 1,1%, wobei 2018 mit über 1.100 Betten den ersten größeren Angebotsschub seit 2014 brachte. Das Nachfragewachstum entwickelte sich mit einer CAGR von 2,4% bezogen auf die Übernachtungen mehr als doppelt so schnell, auch wenn die durch-

schnittliche Aufenthaltsdauer leicht zurückging. In Summe ist Köln kein Boommarkt wie beispielsweise München, aber die stärker als das Angebot wachsende Nachfrage zeugt von der Robustheit des Marktes, der immer wieder starken Nachfrageschwankungen aufgrund des Messezyklus ausgesetzt ist.

*Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Dezember des jeweiligen Jahres; Quellen: Landesdatenbank NRW, Christie & Co*

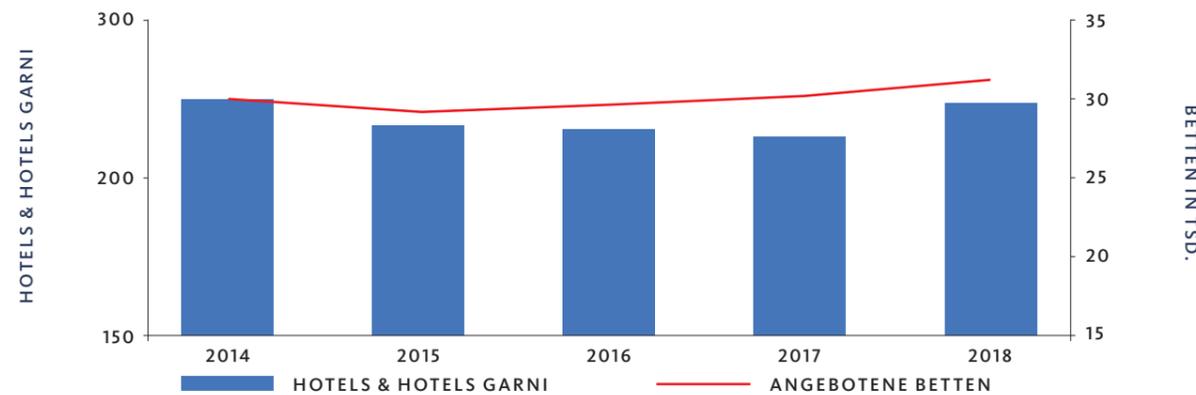
## Causa Dom-Hotel: Es geht langsam vorwärts

In puncto Hotelneueröffnungen wird 2019 ähnlich wie 2016 und 2017 voraussichtlich ein ruhigeres Jahr. Ab Sommer empfängt das 3-Sterne-Hotel am Leskanpark, das vor allem durch das nahe gelegene Trainingszentrum der Deutschen Bahn genutzt werden wird, seine ersten Gäste. Für die Jahre 2020 und 2021 sind größere Angebotszuwächse in der Pipeline. So sollen unter anderem das Adina und das Motel

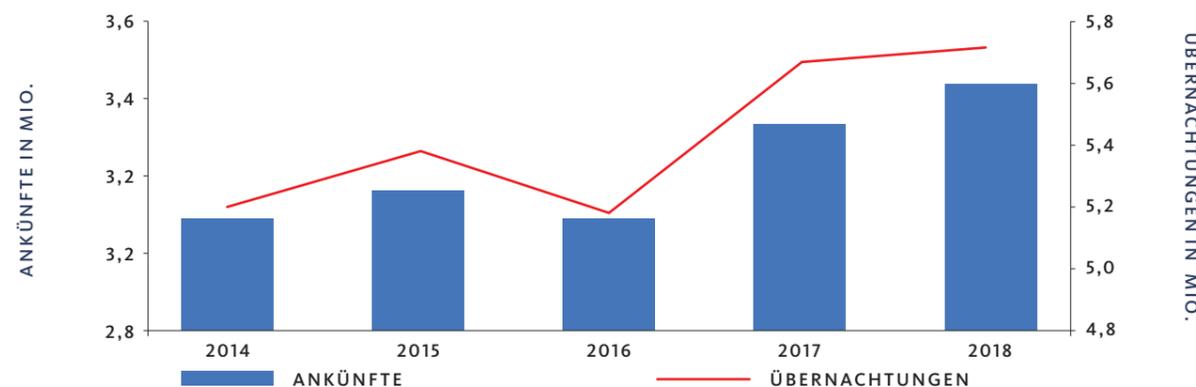
One an der Messe 2020 an den Start gehen, ein Moxy und ein NYX folgen 2021. Die größte Aufmerksamkeit genießt jedoch das Dom-Hotel am Roncalliplatz, das von Althoffbetrieben werden soll. Eine Baugenehmigung liegt zwar mittlerweile vor, die archäologischen Arbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Insgesamt befinden sich 22 bestätigte Projekte in der Pipeline, wovon rund ein Drittel bereits im Bau sind.

Die größten Angebotszuwächse werden wie auch in den anderen Großstädten im 3- und 4-Sterne-Segment erwartet. Bei knapp einem Drittel der Zimmer in der Pipeline ist die Positionierung noch nicht bekannt, und bei einigen Projekten noch keine Zimmeranzahl konkretisiert. Werden alle Projekte realisiert, kann in den nächsten Jahren von einem Zimmerzuwachs von rund 15-20% ausgegangen werden.

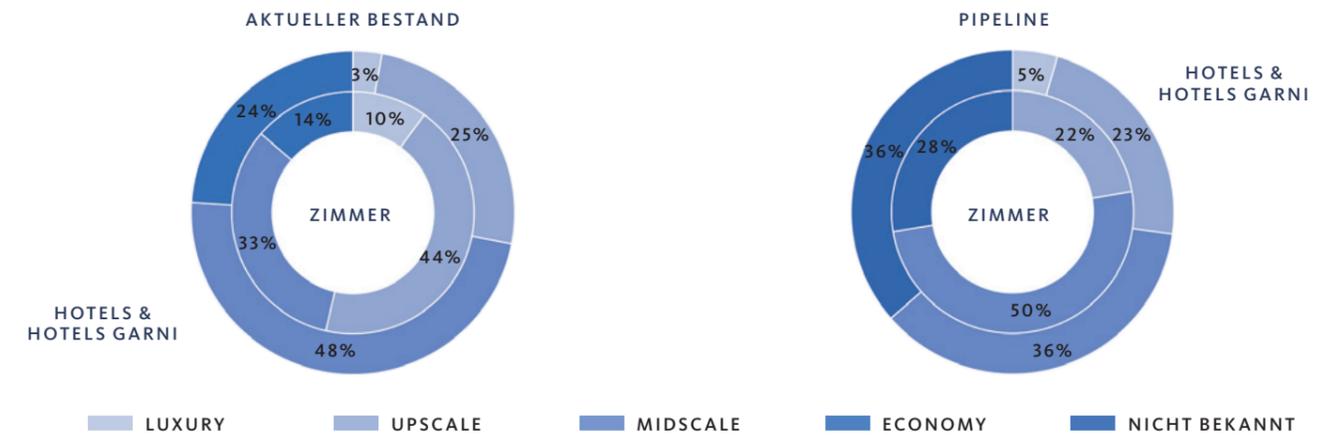
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN KÖLN 2014-2018



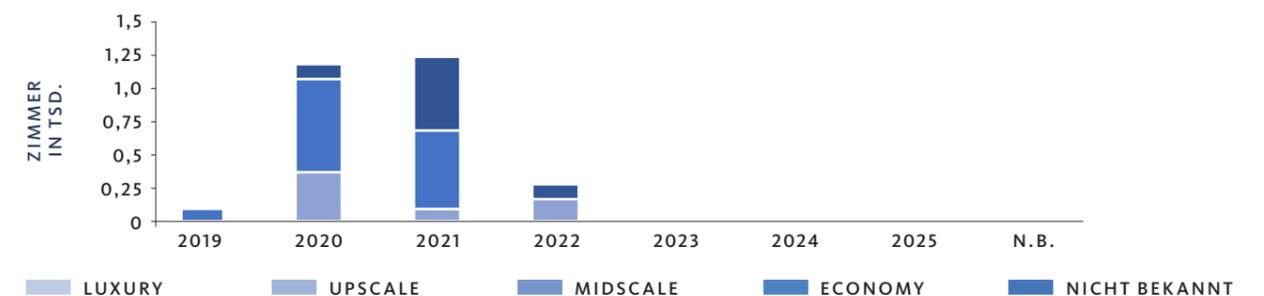
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN KÖLN 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN KÖLN



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN KÖLN



# HOTELMARKT LEIPZIG



## Rekordjahr in der Kulturhauptstadt Sachsens

2018 konnte der Positivtrend Leipzigs weiter aufrechterhalten werden. Nicht nur nachfrageseitig erlebte die Buchstadt einen Aufschwung, auch das Angebot wies einen deutlichen Zuwachs auf. So stieg die Anzahl der Hotels und Hotels garni auf 77 Betriebe mit rund 15.000 Betten was ein Plus von 4,1% bzw. 7,1% bedeutete. Daraus lässt sich schließen, dass die neueröffneten Hotels mehr Betten pro Hotel aufwiesen als die

bereits geöffneten Hotels und Hotels garni. Nachfrageseitig konnte die Stadt wieder einen Rekord aufstellen. Rund 2,9 Millionen Übernachtungen wurden im letzten Jahr registriert, was basierend auf 2,4 Millionen Übernachtungen 2014 einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 4,3% p. a. entspricht. Auch die Ankünfte wiesen mit 1,6 Millionen ein neues Allzeithoch auf. Die Zuwächse stammten aus dem

In- und Ausland gleichermaßen, USA, Österreich und die Schweiz waren die bedeutendsten Quellmärkte.

*Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Juli des jeweiligen Jahres; CAGR = Compound Annual Growth Rate = jährliches Durchschnittswachstum;  
Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Christie & Co*

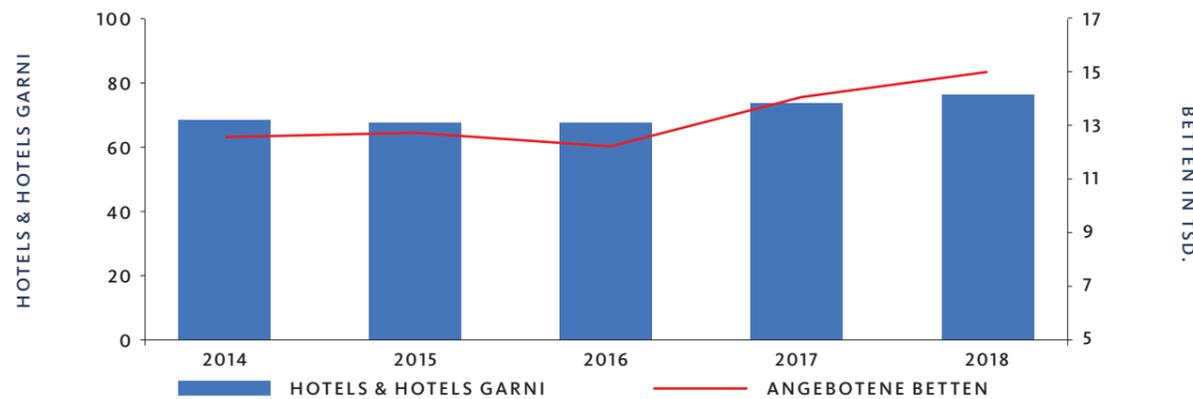
## Bewegung in verschiedensten Segmenten

Die Leipziger Pipeline besteht aktuell aus ca. 2.300 Zimmern verteilt auf 14 Projekte. Hiervon befinden sich 8 mit rund 1.300 Zimmern bereits in Bau, wovon 5 noch in diesem Jahr eröffnen werden. Darunter zu erwarten ist das 4. Charly's House in Deutschland des Wiesbadener Entwicklers Fibona. Zu den größten Projekten gehört das H2 mit mehr als 300 Zimmern, das bis

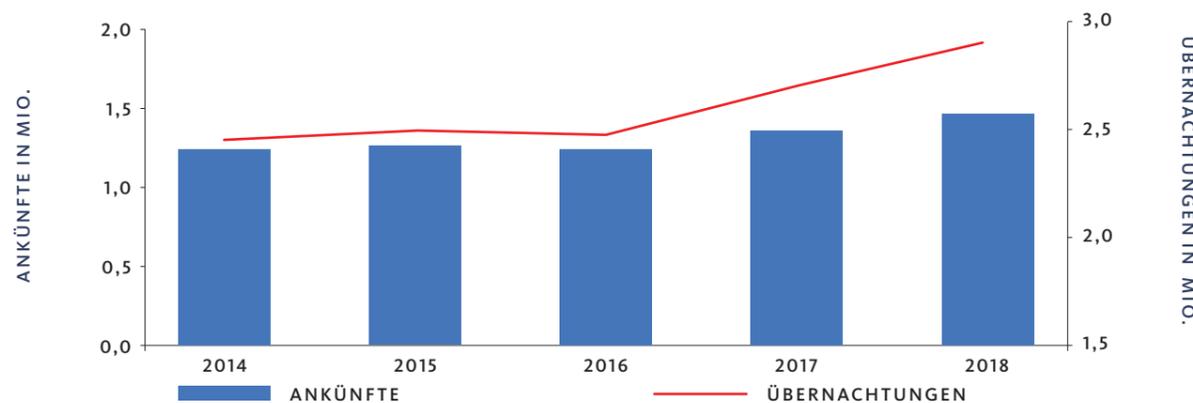
Herbst 2019 in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs entsteht. Zur gleichen Baustelle gehört das Hyperion, das zeitgleich fertiggestellt werden soll. Auch im Serviced Apartment Bereich gibt es Bewegung. Brera wird mit ihrem 4. deutschen Haus, neben den bestehenden in München, Frankfurt und Nürnberg, ab Ende 2019 auch in Leipzig vertreten sein. Die größten

Angebotszuwächse werden wie auch in den anderen Städten im 3- und 4-Sterne-Segment stattfinden, wobei bei einem Viertel der zu erwartenden Zimmer noch keine Positionierung feststeht. So z. B. bei den antizipierten Hotelprojekten auf dem Krystallpalast-Areal, die noch am Anfang der Planung stehen und bis 2023 umgesetzt werden sollen.

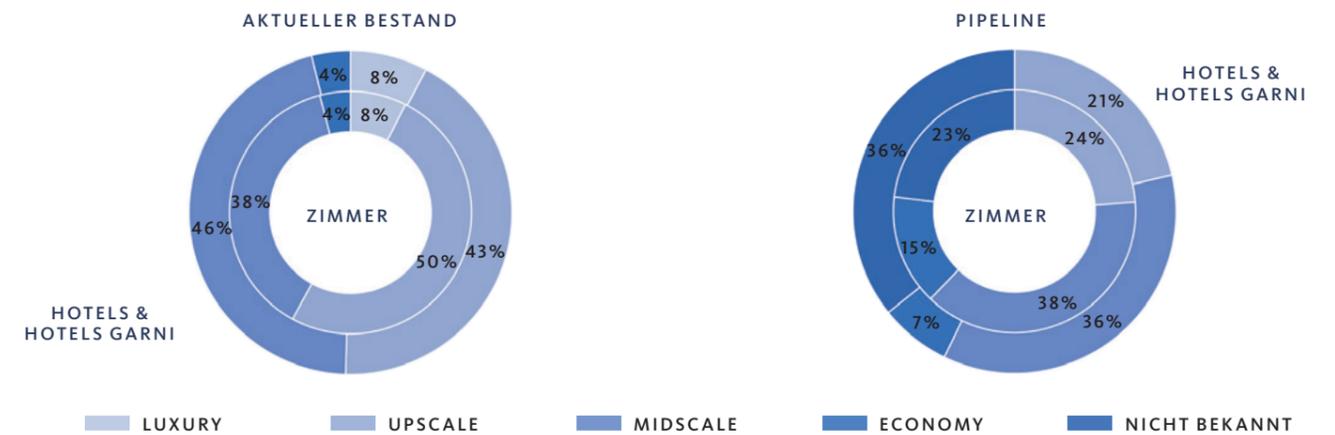
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN LEIPZIG 2014-2018



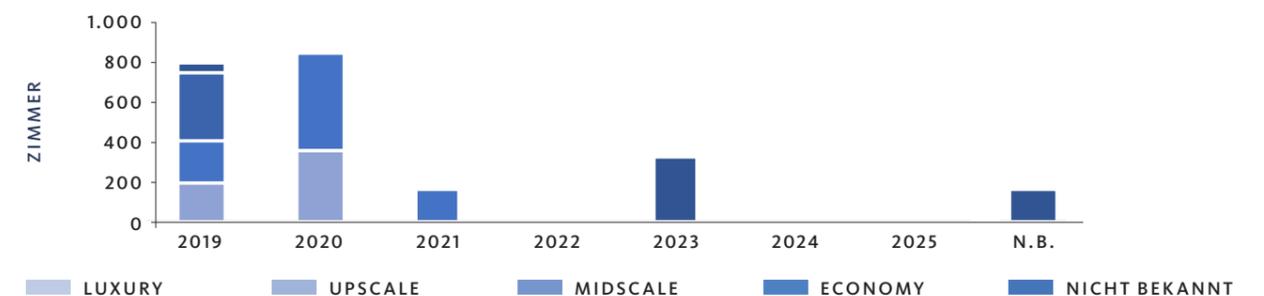
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN LEIPZIG 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN LEIPZIG



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN LEIPZIG



# HOTELMARKT DRESDEN



## Nachfragetief endgültig überwunden

Mit einem weiteren deutlichen Zuwachs an Ankünften und Übernachtungen scheint der sogenannte „Pegida-Knick“ der bis 2017 anhielt, nun endgültig überwunden zu sein. 2018 wurden mit über 4 Millionen Übernachtungen 2,3% mehr als im Vorjahr registriert. Die Ankünfte wiesen im letzten Jahr die gleiche Steigerung auf. Trotz des Rückgangs in den Jahren 2014 bis 2016 konnten über den gesamten 5-Jahres-Zeit-

raum positive durchschnittliche Wachstumsraten von 0,4% p. a. bei den Übernachtungen und 1,1% bei den Ankünften erzielt werden. 2018 bestand das Angebot aus 105 Betrieben mit 19.900 Betten. Insgesamt ging die Anzahl der Betriebe in den letzten 5 Jahren stärker zurück als die der Betten, was den Trend zu weniger, aber größeren Hotelbetrieben bestätigt. Auch Dresden ist einer der Hotelmärkte, in denen

das Nachfragewachstum das Angebotswachstum übersteigt.

## Überschaubare Pipeline in der sächsischen Landeshauptstadt

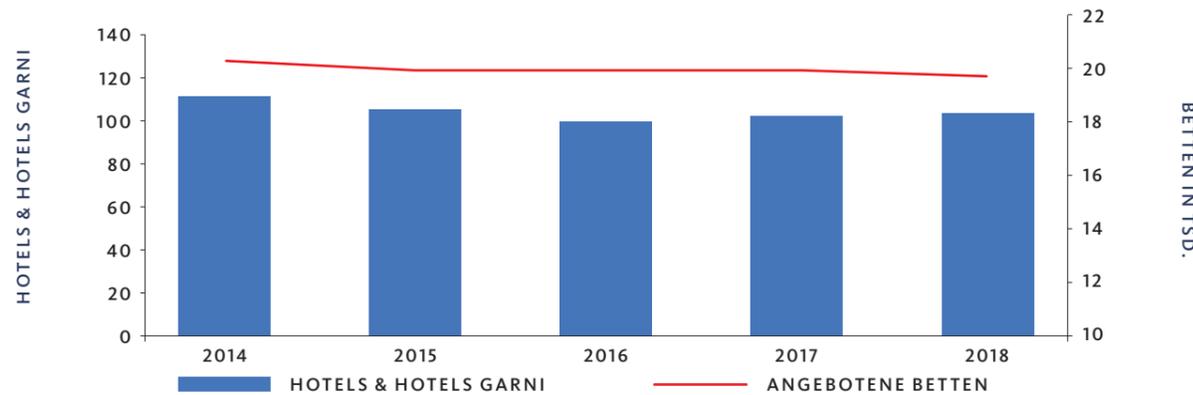
Mit nur 8 Projekten hat die sächsische Landeshauptstadt die kleinste Pipeline unter den Top-8-Städten. Von 6 sich in Bau befindlichen Projekten werden 2 bereits dieses Jahr an den Start gehen. Dazu gehört das Super 8 Dresden Neustadt der Hotelgruppe Wyndham, das im August 2019 seine Türen öffnen wird. Am anderen Ende

der Klassifizierungsskala befindet sich das 5-Sterne-Haus Suitess Hotel an der Frauenkirche, das nach einer Erweiterung 50 weitere Zimmer ebenfalls diesen Sommer in Betrieb nehmen wird. Mit Fertigstellung bis 2020 werden das Arcotel Dresden und das Moxy Dresden Neustadt mit jeweils um die 180 Zimmer den Hotelmarkt er-

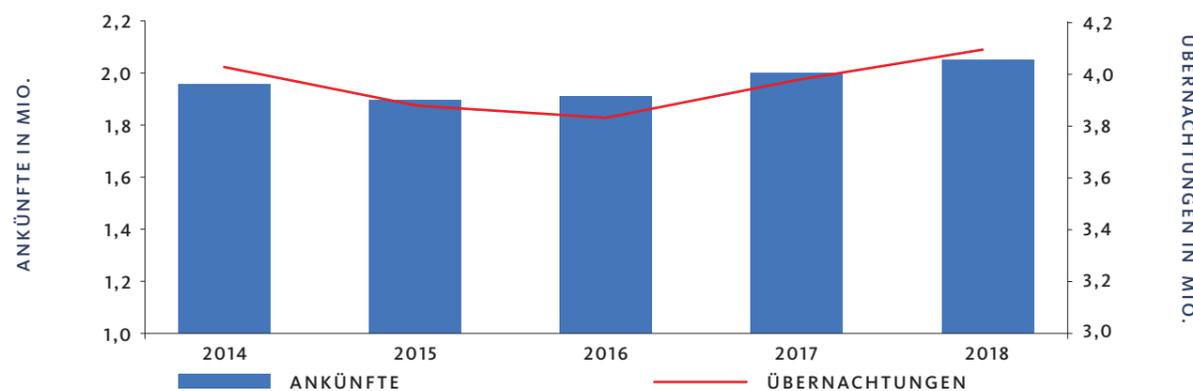
weitern. Weiteren Zuwachs bekommt Dresden im Budget-Segment mit einem Hostel im Palais Hoym und einem Meininger Hotel am Wiener Platz. Sollten auch die sich in Planung befindlichen Projekte realisiert werden, entspräche dies einem Angebotszuwachs bis 2021 von rund 10%. <

Hinweis: Angebotsstatistiken Stand Juli des jeweiligen Jahres; CAGR = Compound Annual Growth Rate = jährliches Durchschnittswachstum; Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Christie & Co

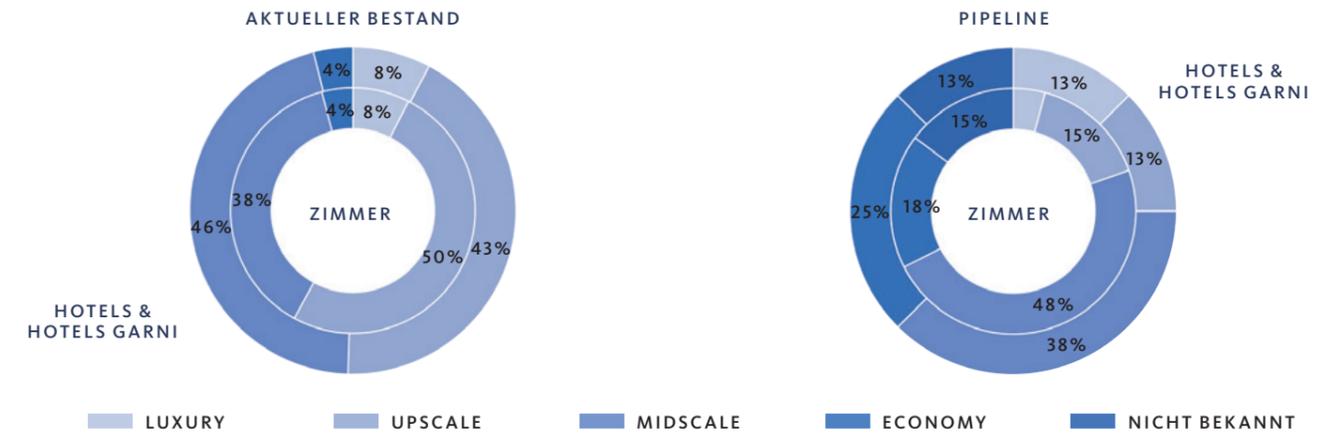
## ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DRESDEN 2014-2018



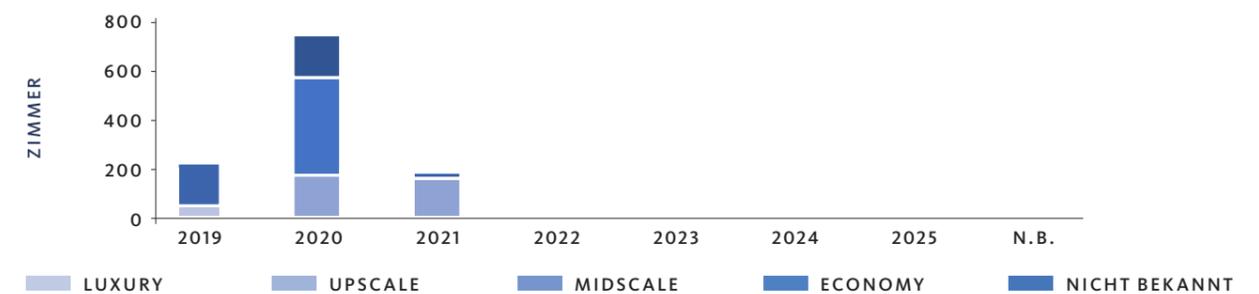
## NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DRESDEN 2014-2018



## ANGEBOTSZUWACHS IN DRESDEN



## ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN DRESDEN



Fotos: Steve Collis, Heav84, DoofI, dontworry, Steff, elya, dronepicr, pjt56 (CC BY-SA 4.0)