

Ungebrochenes Interesse an den Top-8-Hotelmärkten

Zum achten Mal verzeichnete Deutschland 2017 steigende Übernachtungszahlen im Jahr. Doch anders als in den vergangenen Jahren war das Transaktionsvolumen erstmals rückläufig. Das Angebot an investmentfähigen Hotelimmobilien in den Hauptmärkten kann die konstant hohe Nachfrage immer weniger befriedigen, was gerade im letzten Jahr zu erneut steigenden Preisen geführt hat. Wurde die Verknappung an Bestandhotels in den vergangenen Jahren zunächst durch Forward Deals, das heißt durch den Verkauf noch nicht erstellter, jedoch fertig geplanter oder sich im Bau befindlicher Hotels kompensiert, sind mittlerweile auch investmentfähige Projekte in

weniger als 15% bezogen auf deren jeweilige aktuelle Zimmerkapazität erwarten. Insgesamt mag dieser Zuwachs übermäßig erscheinen und erste Tageszeitungen berichten bereits von einer Hotelblase. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren die Nachfrage in allen Märkten schneller als das Angebot gewachsen ist.

Rund 80% der Projekte sind Neubauten – der Anteil der Konversionen ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen: waren 2017 noch etwa 19% der Zimmer in Konversionsprojekten, so sind es aktuell nur noch etwa 11%.

Nicht nur bei Investoren sind die Top-8 beliebt, auch die Hotelketten sind bestrebt, ihre Präsenz in den Hauptmärkten zu vergrößern. Zu den Hotelketten mit den meis-

ten Projekten in der Pipeline der Top-8 zählen u. a. Marriott (vor allem mit Moxy), IHG (v. a. mit Holiday Inn Express), Hilton (v. a. mit Hampton by Hilton), Accor (verschiedene), Novum (v. a. mit niu), Motel One und Ruby. Doch auch internationale Marken und neue Konzepte versuchen in den Hauptmärkten Fuß zu fassen, wobei München, Hamburg und Berlin bei vielen zuoberst auf der Wunschliste stehen. Wurde vor einigen Jahren das Konzept von Motel One kopiert, so hat mittlerweile jede der großen Ketten ihre Premium-Economy-Marke im Programm.

Hostels, Jooma und The Student Hotel. Alle diese Konzepte haben eins gemeinsam: eine hohe Flächeneffizienz sowie der Anspruch, den Generationen Y und Z gerecht zu werden. Mit Schulz und The Student Hotel sind bereits Projekte in Berlin und Dresden in der Pipeline. Anders als die traditionellen Hotelketten sind jedoch gerade neue Hotelmarken auch bereit, direkte Pacht- oder Hybridverträge abzuschließen. Diese haben realisiert, dass Wachstum durch traditionelle Managementverträge in Deutschland schwierig umzusetzen ist, da die kapitalstarken Fondsgesellschaften aufgrund rechtlicher Schranken nicht in solche investieren dürfen. Die zweite Kategorie von Marken mit hohem Interesse an den Primärmärkten sind Lifestyle-Brands, die sich über dem Premium-Economy-Segment positionieren. So haben etwa citizenM, The Hoxton oder Zoku unsere Top-8 ins Auge gefasst. Den Markteintritt bereits geschafft hat Ruby Hotels. Die Marke hat in der Mehrzahl der Hauptmärkte erfolgreich Fuß gefasst, oder aber Projekte in der Pipeline.

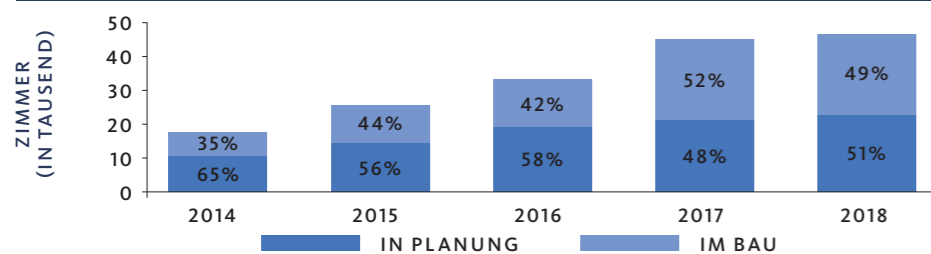
Insgesamt fällt dabei auf, dass mit niu und Ruby auch deutsche Marken mit schlanken Strukturen Erfolge feiern. Das erfolgreiche Development ist sicher auch das Ergebnis von konstanter und aktiver Präsenz der begnadeten Inhaber bzw. CEOs. Auch wenn nicht alle neuen Marken ihre Expansionsstrategien werden realisieren können, bleiben sie doch die Treiber der Innovation. <



Patrik Hug, Senior Consultant Advisory & Valuation Services
 Maximilian E. Paul, Consultant Advisory & Valuation Services

Besonderer Dank für die Mithilfe auch an Ricarda Glas, Junior Consultant sowie unsere Praktikantinnen Ursina Hildebrand und Mona Eynck.

HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER PIPELINE



Quellen: Christie & Co Christie & Co Recherche & Analyse

den A-Städten zur teuren Mangelware geworden. Grund hierfür sind nicht weniger Hotelprojekte – die Pipeline ist so voll wie nie zuvor – sondern das mittlerweile globale Interesse an deutschen Hotelassets.

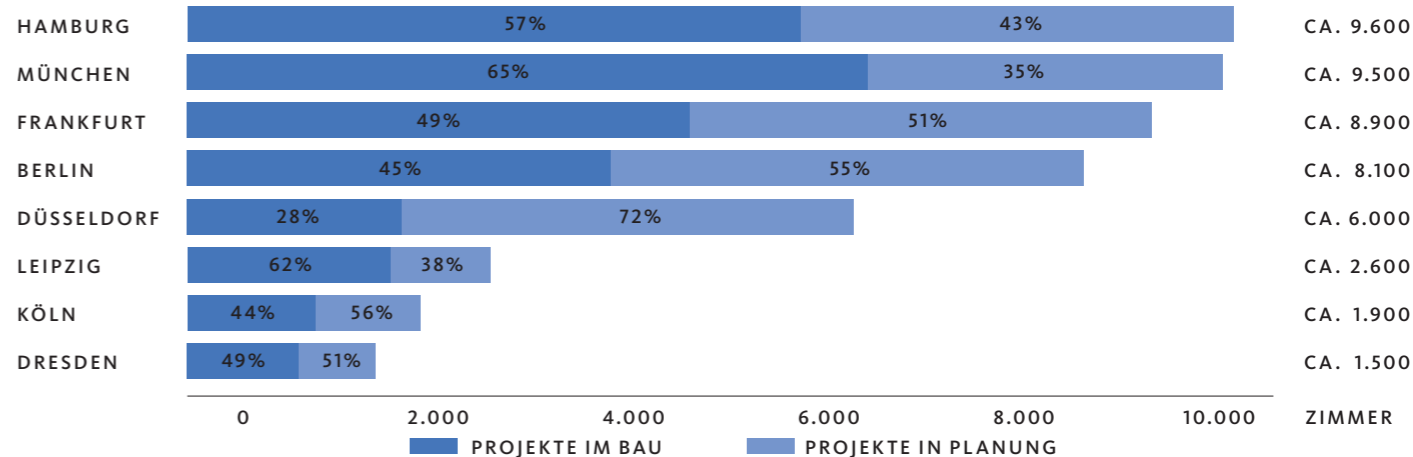
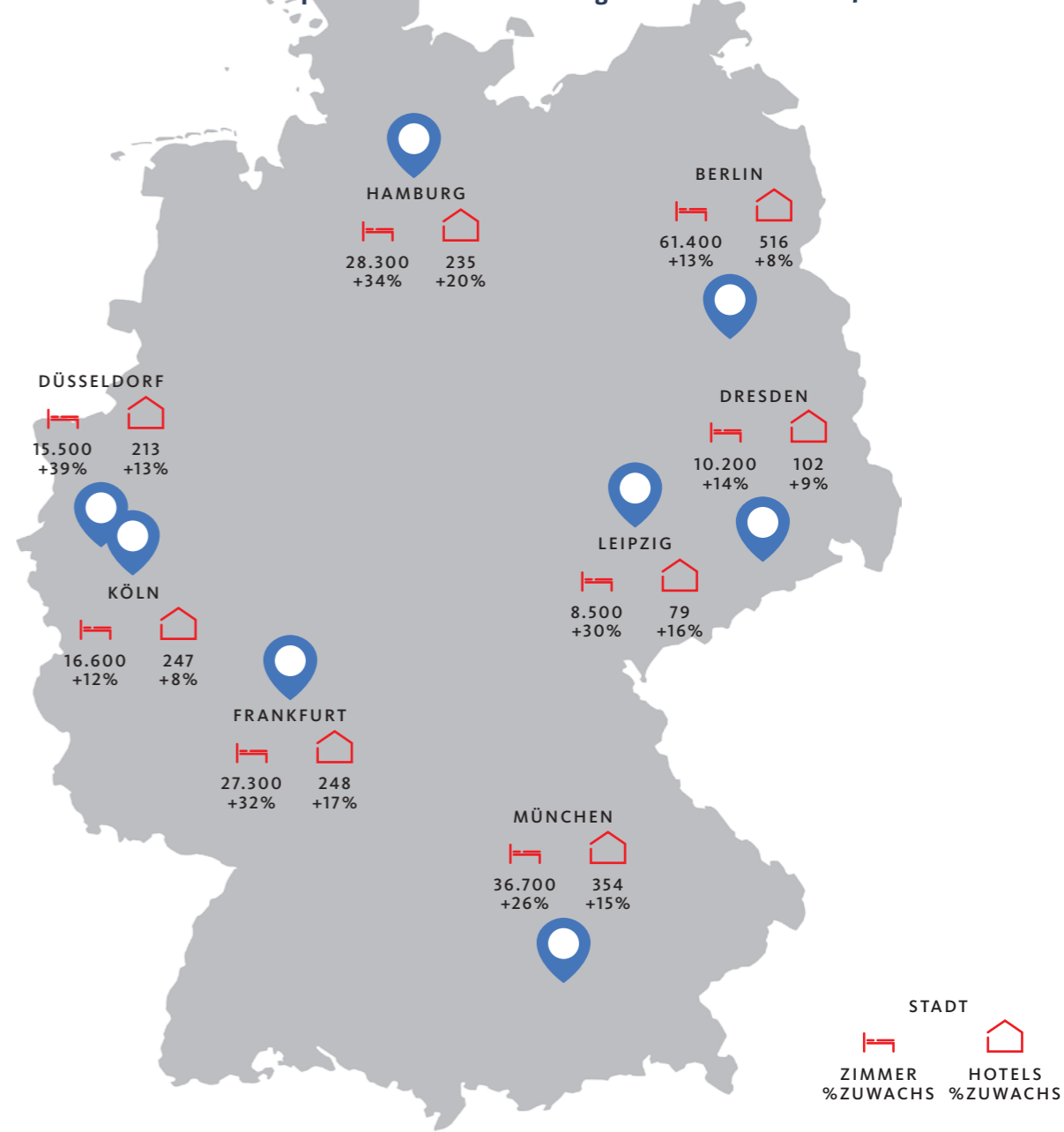
Insgesamt sind in den Top-8-Städten aktuell über 250 Projekte und rund 48.000 bestätigte Zimmer im Bau oder in Planung. Bei einigen Projekten sind die definitiven Zimmerzahlen noch nicht bekannt. Da das durchschnittliche Hotelprojekt knapp über 200 Zimmer aufweist, kann in den Top-8 von einer insgesamten Pipeline von über 51.000 Zimmern ausgegangen werden. Werden alle Projekte realisiert, entspricht dies einer Angebotsvergrößerung von rund einem Viertel gegenüber dem aktuellen Zimmerbestand von Hotels & Hotels garni. Mit einer Angebotserweiterung von über 35% erwarten Hamburg und Düsseldorf den verhältnismäßig größten Zimmerzuwachs. Demgegenüber erwarten Berlin, Köln und Düsseldorf eine Vergrößerung der Hotels & Hotels garni von

ten Projekten in der Pipeline der Top-8 zählen u. a. Marriott (vor allem mit Moxy), IHG (v. a. mit Holiday Inn Express), Hilton (v. a. mit Hampton by Hilton), Accor (verschiedene), Novum (v. a. mit niu), Motel One und Ruby. Doch auch internationale Marken und neue Konzepte versuchen in den Hauptmärkten Fuß zu fassen, wobei München, Hamburg und Berlin bei vielen zuoberst auf der Wunschliste stehen. Wurde vor einigen Jahren das Konzept von Motel One kopiert, so hat mittlerweile jede der großen Ketten ihre Premium-Economy-Marke im Programm.

Doch was kommt als nächstes? Die meisten neuen Konzepte entstehen zurzeit unterhalb des Premium Economy Segmentes, wo Meininger und Generator Hostels bisher erfolgreich die Lücke zwischen Jugendherberge und Economy Hotel gefüllt haben. Dazu gehören unter anderem Konzepte wie Jo&Joe von Accor Hotels, Schulz Hostels, Yotel, Code, CityHub, Clink

DER DEUTSCHE HOTELMARKT

Hotelbestand in den Top-8-Hotelmärkten und Angebotszuwachs bis 2024



Hinweis: Stand der Informationen Mai 2018; Zimmeranzahlen sind gerundet; Christie & Co übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten; Quellen: Christie & Co Christie & Co Recherche & Analyse

HOTELMARKT BERLIN



Berlin verfügt bundesweit über die größten Hotels mit durchschnittlich ca. 220 Betten pro Hotel

Die deutsche Hauptstadt ist eine Stadt der Vielfalt: Sitz der Bundesregierung, führender Standort für Wissenschaft, Medien und Medizin und eines der wichtigsten kulturellen Zentren Europas. 2017 zählte der größte Hotelmarkt Deutschlands rund 118.000 Betten in 537 Hotels und Hotels garni. Auffällig ist der Zuwachs an Betten in den letzten fünf Jahren von durchschnittlich 2,2% p. a. bei einer beinahe gleichblei-

benden Anzahl an Hotels. Dies zeugt vom Wegfall kleinerer Hotels und einer gleichzeitigen Vielzahl Neueröffnungen größerer, in der Regel markengebundener Hotels. Im nationalen Vergleich zeigt sich: Berliner Hotels sind mit durchschnittlich rund 220 Betten deutlich größer als in Frankfurt (192 Betten), München (179 Betten) oder Hamburg (175 Betten). Zwischen 2013 und 2017 sind die Ankünfte und Übernachtungen jeweils

um 3,6% p. a. gestiegen. 2017 stiegen die Ankünfte trotz der Insolvenz von Air Berlin, während die Übernachtungen zurückgingen. Dies deutet auf mehr kurze Geschäftsreisen und weniger mehrtägige Urlaubsreisen hin. Trotz einer kürzeren durchschnittlichen Aufenthaltsdauer bleibt Berlin beliebt: in der Regel verbringen die Besucher 2,3 Tage in der Hauptstadt - länger als in jeder anderen untersuchten Stadt.

Starker Zuwachs bei den Economy- und Midscale Hotels

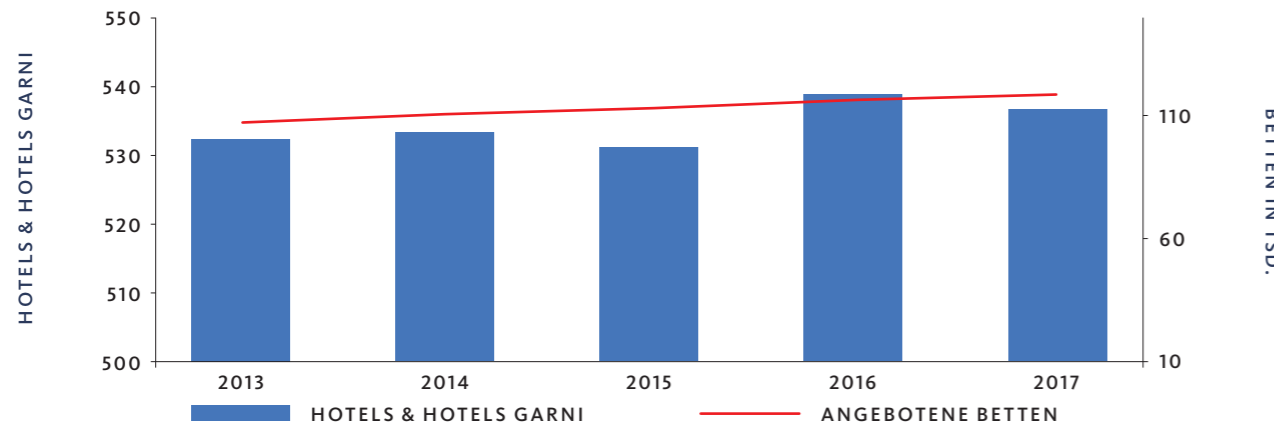
Die Bundeshauptstadt erwartet bis 2024 rund 8.000 neue Zimmer in über 35 Hotelprojekten. Dabei ist davon auszugehen, dass rund 6.100 dieser Zimmer bereits bis 2020 auf den Markt kommen. Bei genauerer Betrachtung sticht besonders die vergleichsweise hohe Anzahl an Budget- bzw. Economy-Produkten ins Auge. Hierzu zählen

unter anderem das Schulz-Hotel Berlin Wall, das Meininger Hotel Berlin Tiergarten oder das The Student Hotel. Nichtsdestotrotz machen, wie in allen deutschen Hotelmärkten, das Mid- und Upscale-Segment mit insgesamt rund 65% den größten Anteil des Zuwachses aus. Weitere Projekte umfassen das sich bereits seit 2015 in der

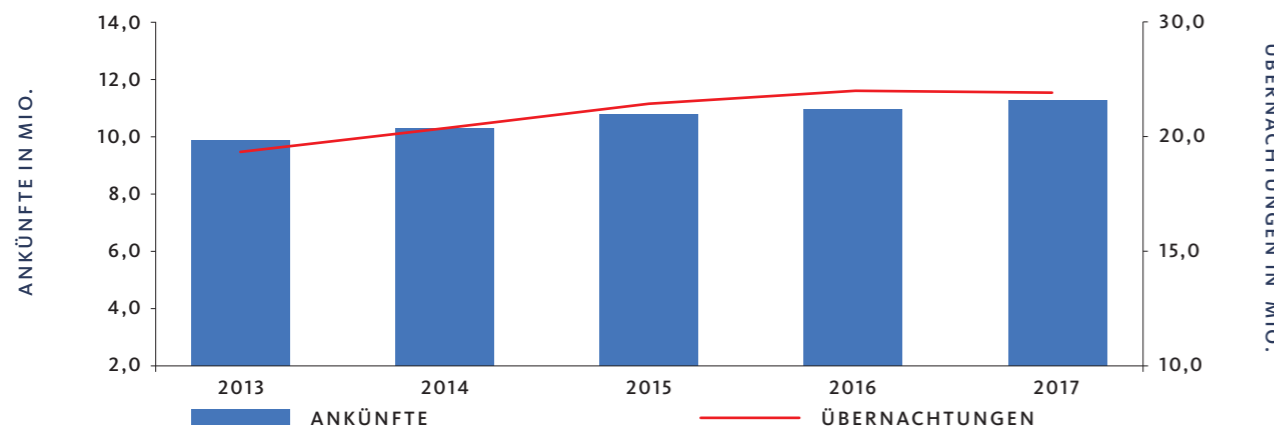
Planung befindliche Hard Rock Hotel am Checkpoint Charlie oder das mittlerweile vierte Hotel der Amano Gruppe am Stralauer Platz. Im Vergleich zu anderen Städten ist die Anzahl der Neubauprojekte deutlich höher. Dies ist wahrscheinlich auf die in Berlin noch verfügbaren freien Bauflächen zurückzuführen.

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

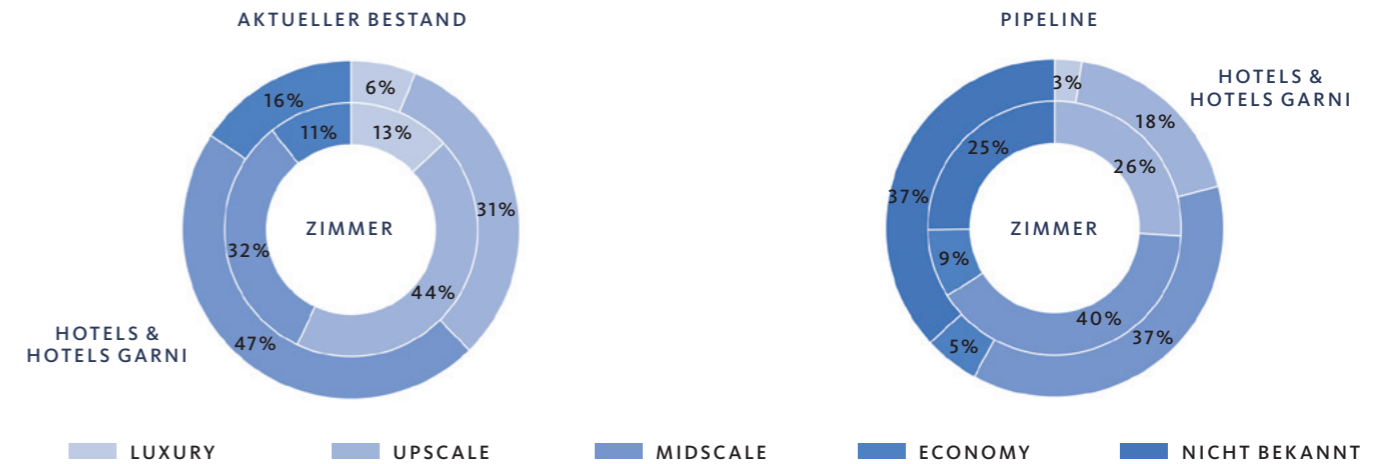
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN BERLIN 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



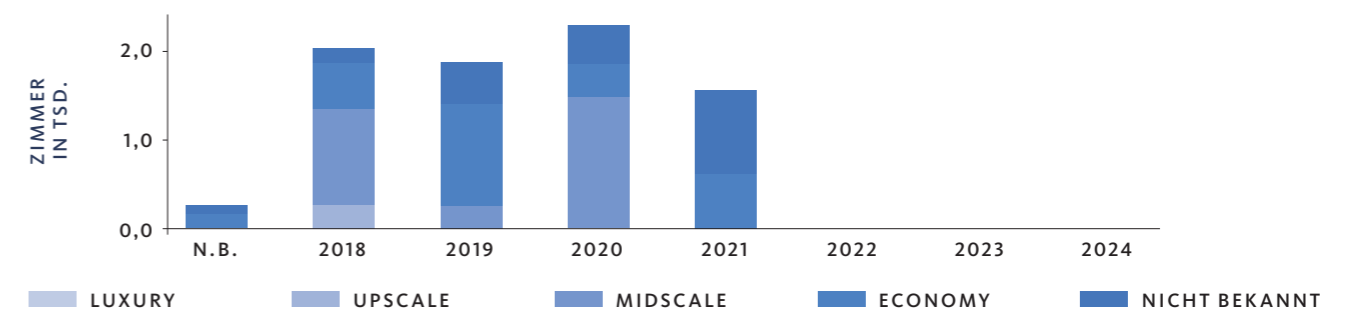
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN BERLIN 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN BERLIN



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN BERLIN



HOTELMARKT MÜNCHEN



Stärkstes Wachstum bei den Ankünften aller Top-8

Sowohl das Angebot als auch die Nachfrage haben sich in der bayerischen Landeshauptstadt in den letzten fünf Jahren sehr dynamisch entwickelt. Seit 2013 sind die Ankünfte in Hotels und Hotels garni um jährlich 6,0% gewachsen, die Übernachtungen verzeichneten ein leicht schwächeres Wachstum von 5,7% p. a. Obwohl die Zahl der Übernachtungen

weniger schnell wuchs, blieb die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei zwei Tagen stabil. Während die Zahl der Ankünfte 2016 nur geringfügig anstieg, kamen 2017 wieder deutlich mehr Übernachtungsgäste nach München (+13%). Da das vergangene Jahr kein starkes Messejahr war, verteilte sich die zusätzliche Nachfrage über das gesamte Jahr hinweg und auch

die zahlreichen Neueröffnungen konnten vom zusätzlichen Volumen profitieren. Über die Jahre hinweg wuchs das Bettenangebot jedoch im Schnitt um lediglich 4,8% pro Jahr – also langsamer als die Übernachtungen, womit ein Überangebot nicht vollständig nachvollziehbar erscheint.

Viel, jedoch nicht zu viel neues Angebot

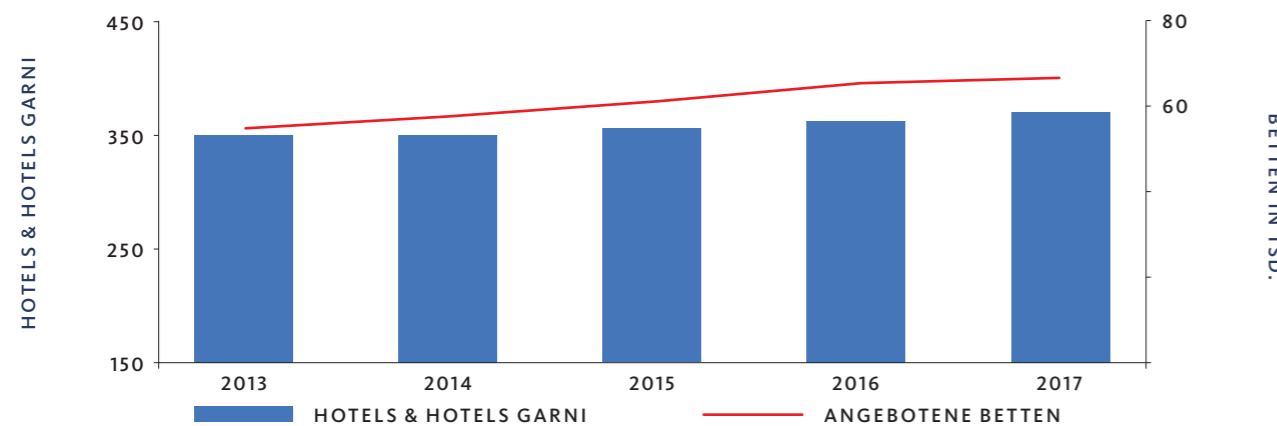
Auch aktuell warnt der lokale DEHOGA Verband wieder vor einem Überangebot. Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer Abkühlung der Konjunktur die Mehrheit der Projekte in Planung, aktuell rund 17 Projekte mit etwa 3.700 Zimmern, zurückgestellt wird. Es ist jedoch korrekt, dass bis Ende 2019 rund 5.100 Zimmer auf den Markt kommen werden, die bereits im Bau sind. Noch ist bei rund einem Drittel dieser Pro-

jekte die Klassifizierung nicht bekannt, es zeichnet sich jedoch ein Trend zu Angebotserweiterungen vor allem im Economy- und Upscale-Segment ab. Zu den größten Neueröffnungen in den kommenden zwei Jahren mit über 300 Zimmern pro Haus zählen das Motel One München Messe, das gambino Hotel im Werksviertel, die MyHome Serviced Apartments in der Hans-Steinkohl-Straße sowie das H2 München Olympiapark, mit

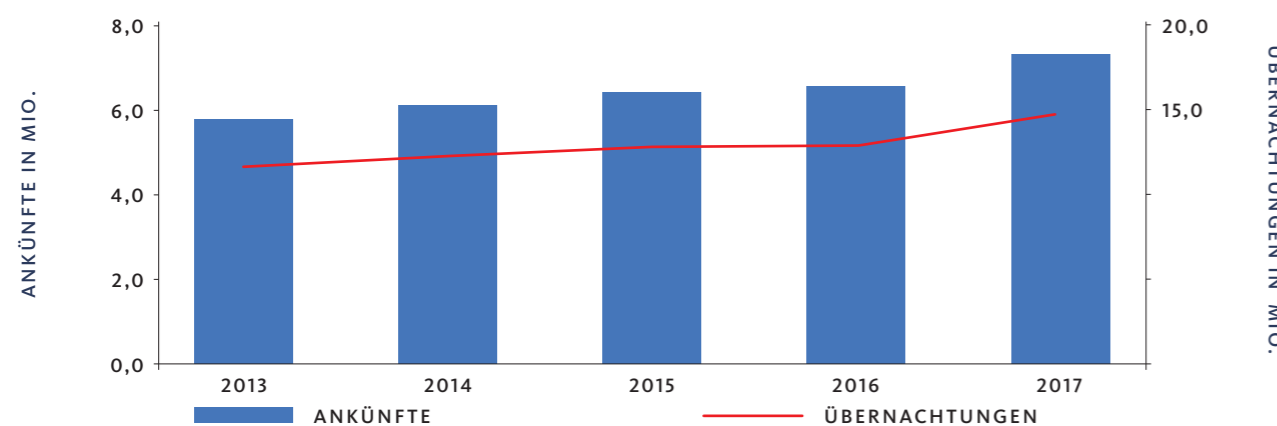
465 Zimmern die größte Neueröffnung 2019. Zusammen mit dem Hyperion am Vogelweideplatz kann H-Hotels seine Präsenz 2018/19 somit deutlich vergrößern. Obwohl es auch in den kommenden Jahren zu signifikanten Angebotszuwächsen kommen wird, gehen wir davon aus, dass sich das Angebot weiterhin langsamer als die Nachfrage entwickeln bzw. sich maximal auf bestehendem Niveau einpendeln wird.

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

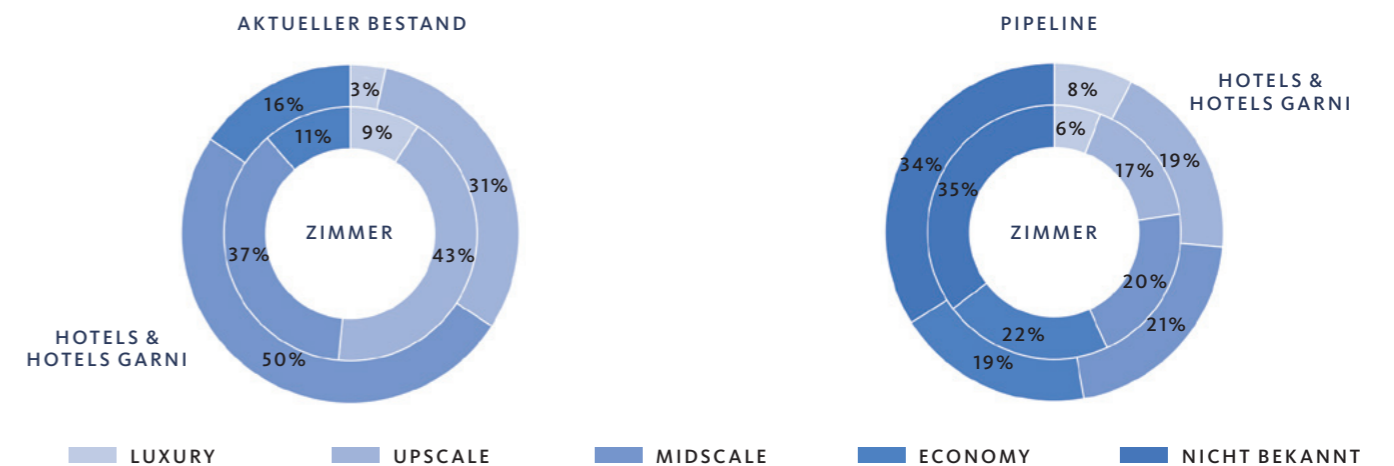
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN MÜNCHEN 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



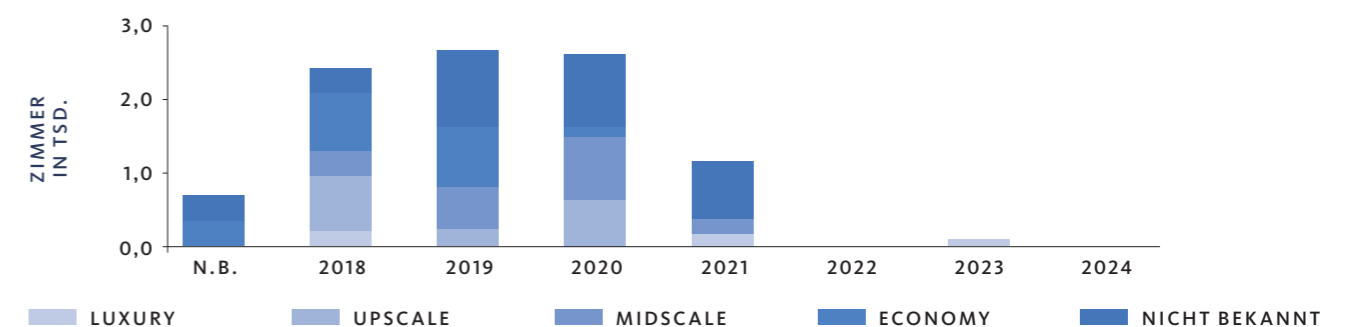
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN MÜNCHEN 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN MÜNCHEN



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN MÜNCHEN



HOTELMARKT HAMBURG



Robustes Nachfrage- und Angebotswachstum in den letzten fünf Jahren

Seit 2013 konnte die Hansestadt jedes Jahr beinahe eine halbe Million mehr Übernachtungen verzeichnen. Gleichzeitig wuchs auch die Anzahl der Ankünfte auf zuletzt über 6,2 Mio. Dieses Wachstum hielt auch im letzten Jahr an, obwohl das Kongresszentrum seit Anfang 2017 verläufig für eine Komplett-erneuerung geschlossen ist. Dabei profitiert Hamburg von einer ausgeglichenen Positi-

onierung als Geschäfts- und Freizeitreisen-Destination. Jedoch hat sich mit den robusten Nachfragezuwächsen auch das Hamburger Hotelangebot in den vergangenen fünf Jahren sehr dynamisch entwickelt. Die Statistik verzeichnete für 2017 knapp 30 Hotels und Hotels garni mehr als noch vor fünf Jahren (+2,2% p. a.). Die Bettenanzahl wuchs um durchschnittlich 3,9% pro Jahr.

Anders als beispielsweise in Frankfurt oder München, wo die Anzahl der Hotels bei prozentual größerem Bettenwachstum stabil blieb, kann in Hamburg davon ausgegangen werden, dass aufgrund der positiven Entwicklung der Nachfrage die Konsolidierung noch nicht im selben Ausmaße stattgefunden hat und auch Privathotels sich gut auf dem Markt behaupten können.

Motel One plant knapp 1.000 neue Zimmer

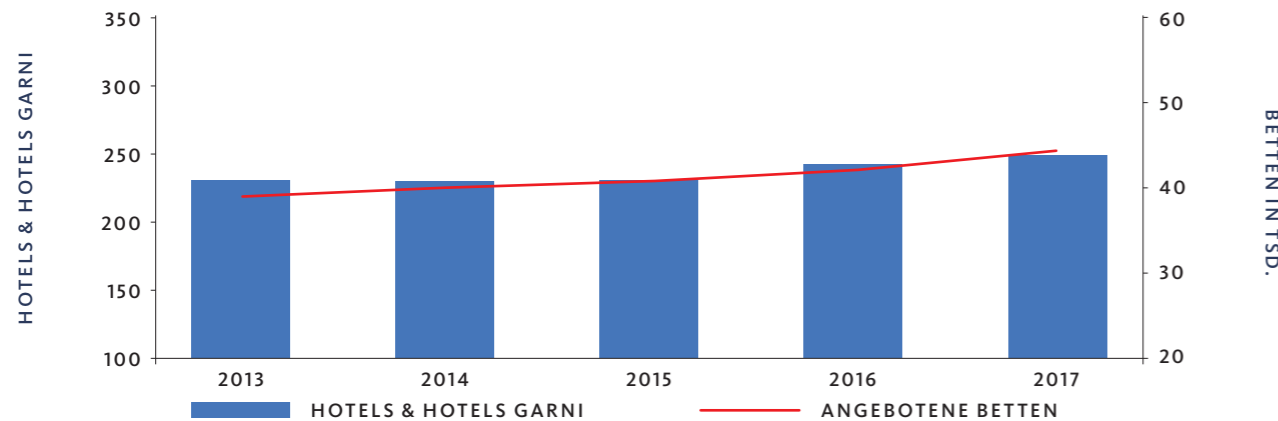
Die meist erwartete Neueröffnung der letzten Monate war sicherlich das „The Fontenay“. Auch in den kommenden Jahren wird das Luxussegment weiterwachsen. So eröffnet die singapurische Frasers Hospitality ihr erstes Haus in Hamburg, 2019 geht mit dem Fleming's Selection Hotel ebenfalls ein Haus der Luxus-kategorie an den Start. Zusätzlich haben das SIDE Design Hotel und das Le Méridien Renovierungen angekündigt. Letzteres wird zudem noch

um 15 Zimmer erweitert. Mittelfristig wird das Upscale-Segment, in welchem rund 2.000 Zimmer im Bau sind, am stärksten wachsen. Zu den Großprojekten zählen hier beispielsweise das Holiday Inn am Berliner Tor mit über 300 Zimmern oder das Novotel im Südlichen Überseequartier. Neben dem Novotel sollen hier noch zwei weitere Accor Hotels entstehen – ein ibis Styles sowie ein Pullman. Damit bleibt die HafenCity weiterhin ein heißes Pflaster für

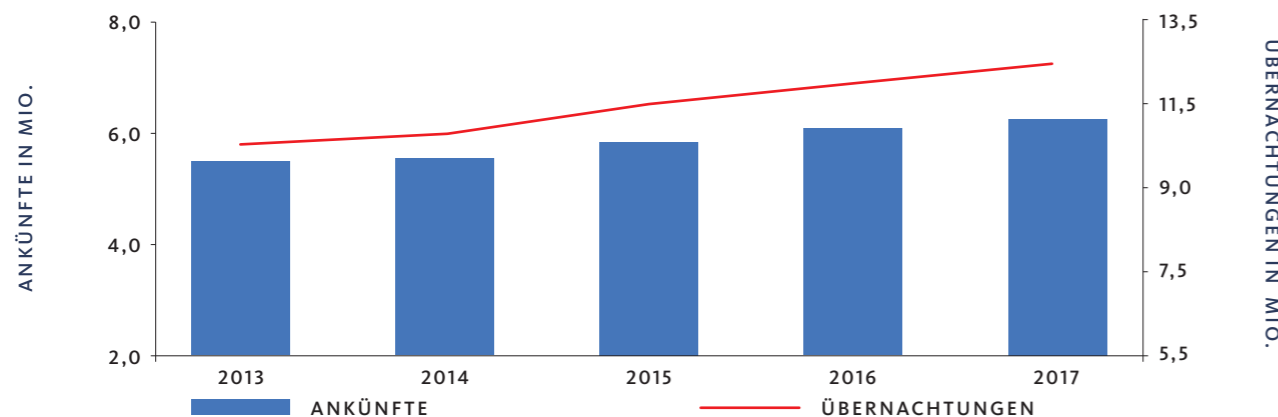
Neueröffnungen. So wird hier in den nächsten Jahren rund ein Fünftel aller aktuell sich in Planung oder im Bau befindlicher Hotelzimmer realisiert. Langfristig wird jedoch das Midscale-Segment am stärksten wachsen. Werden alle bekannten Projekte realisiert, erwartet dieses Segment einen Zuwachs von knapp 45% bzw. 4.100 Zimmern, wovon alleine auf die zwei Motel-One-Projektentwicklungen beinahe 1.000 Zimmer entfallen werden.

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

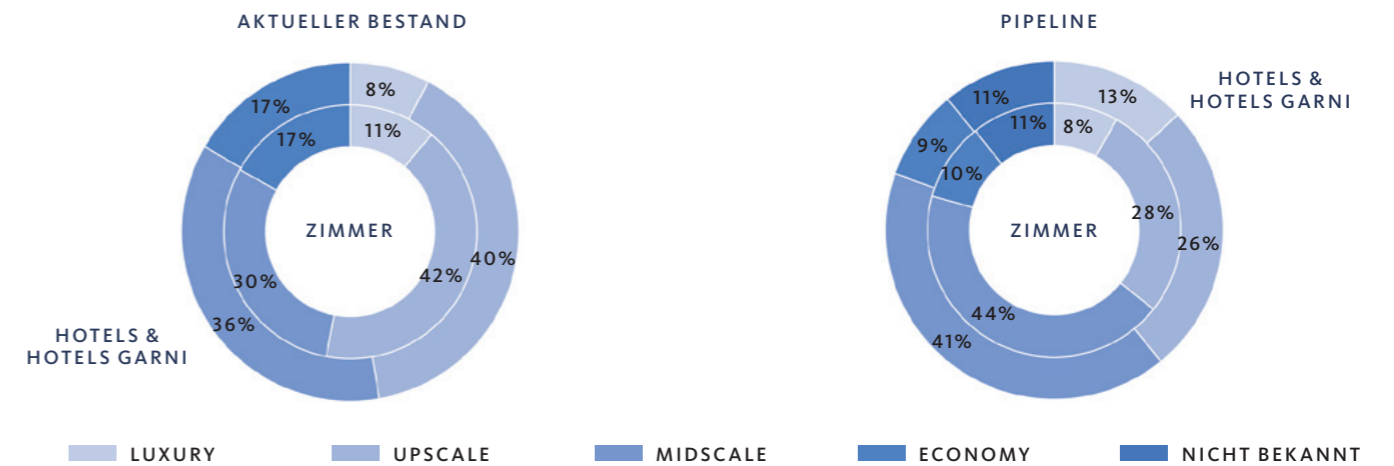
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN HAMBURG 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



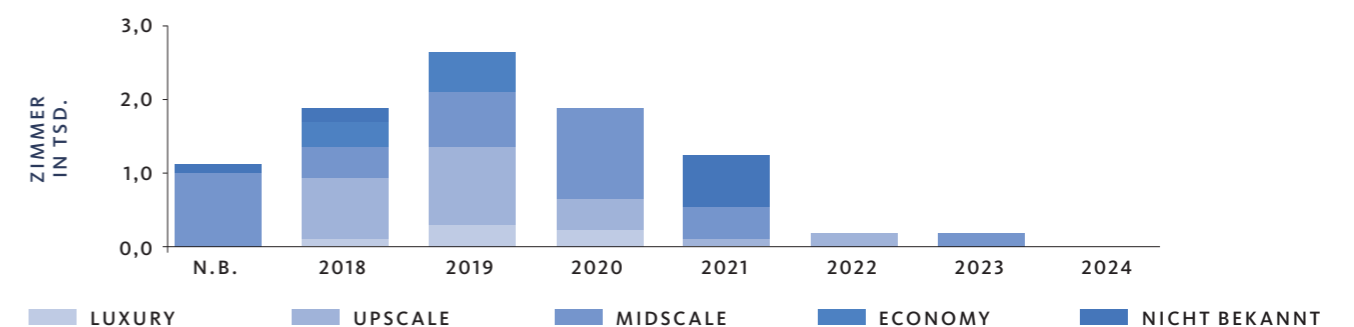
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN HAMBURG 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN HAMBURG



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN HAMBURG



HOTELMARKT FRANKFURT



Nachfragewachstum übersteigt Angebotswachstum deutlich dank starkem Messejahr 2017

In den letzten Jahren entwickelte sich das Angebot an Hotels und Hotels garni durchweg positiv. 2017 zählte „Mainhattan“ fast 48.000 Betten in 250 Hotels und Hotels garni. Dabei ist die Bettenanzahl pro Jahr seit 2013 um durchschnittlich fast 5% pro Jahr gewachsen, schneller als in jeder der anderen Top-8-Städte. Auffällig ist jedoch, dass gleichzeitig die Anzahl der Betriebe

um lediglich zwei gestiegen ist. Dies verdeutlicht mehr als in jeder anderen Stadt den seit mehreren Jahren anhaltenden Strukturwandel in der Hotellerie: Die Verdrängung von kleineren, häufig privat betriebenen Häusern durch größere, markengebundene Hotels. Nachfrageseitig hat Frankfurt 2017 durch die IAA einen deutlichen Anstieg der Übernachtungen und

Ankünfte verzeichnen können. Insgesamt konnte die Stadt der kurzen Wege in den letzten fünf Jahren einen ständigen Zuwachs an Besuchern verzeichnen und zählte 2017 fast 5,5 Millionen Ankünfte und mehr als 9 Millionen Übernachtungen.

50% des Angebotswachstums im Upscale Segment

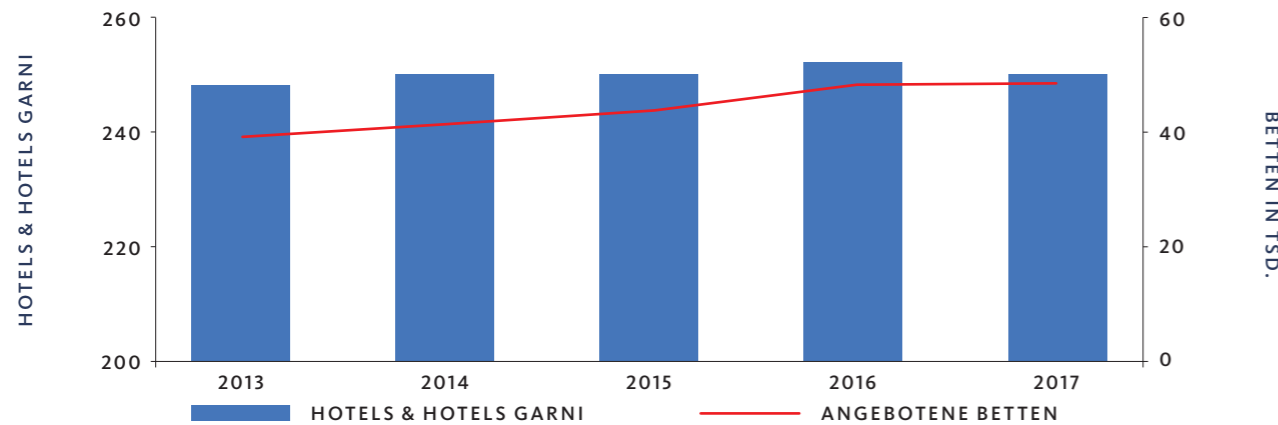
Der Angebotszuwachs in Frankfurt ist nach Berlin und München der Größte in den Top-8-Städten der Bundesrepublik. Aktuell befinden sich knapp 4.400 Zimmer im Bau und weitere 4.500 Zimmer in der Planung. Rund die Hälfte der Zimmer soll dabei im Upscale-Segment entstehen. Hervorzuheben sind beispielsweise das Upscale-Hotel Meliá One Forty West, das als eines der prägnantesten Mixed-Use Hochhäuser in Frankfurt bis 2020 errichtet wird und rund 430 Zimmer

bieten soll. Ein weiteres Prestigeprojekt ist unter anderem der Hotelpark Flare of Frankfurt am Eschenheimer Tor. Hier errichtet die Strabag zusammen mit der RFR ein Moxy sowie ein Residence Inn. Naturgemäß sind die Angebotszuwächse mit bekannten und verifizierten Eröffnungsdaten in naher Zukunft deutlich höher als in späteren Jahren. Wir erwarten, dass rund 50% der Projekte im Bau bzw. in Planung bis Ende 2019 realisiert werden. Der Angebotszuwachs

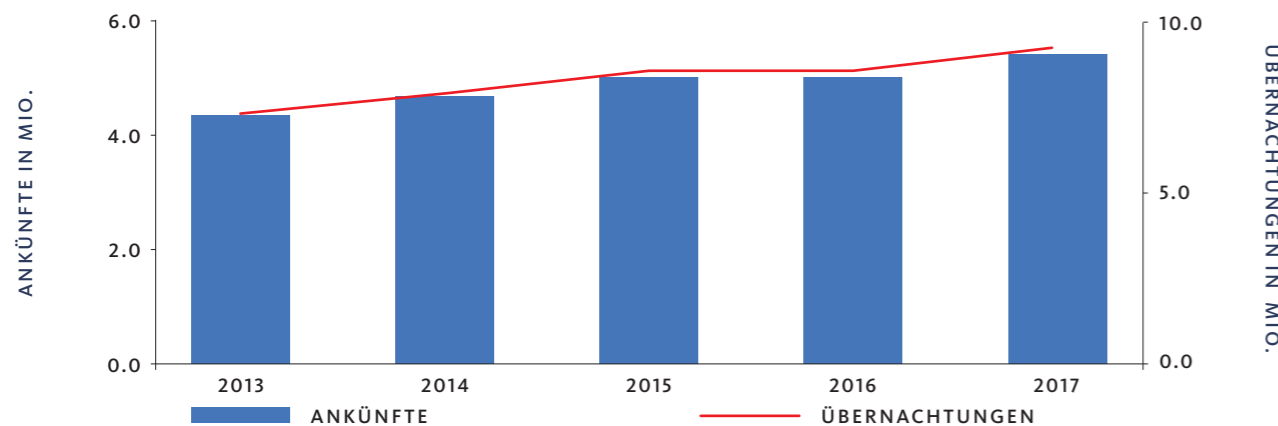
entsteht trotz der immer knapper werdenden Innenstadtfächen hauptsächlich durch Neubauten, die über 65% der Projekte ausmachen. Insbesondere in den zwei Stadtentwicklungsgebieten Ostend und Europaviertel sind noch genügend Bauflächen für Neubauten vorhanden. Konversionen, wie beispielsweise das 188-Zimmer große Ruby Louise nahe des Goetheplatzes, machen rund einen Viertel des Angebotszuwachses aus.

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

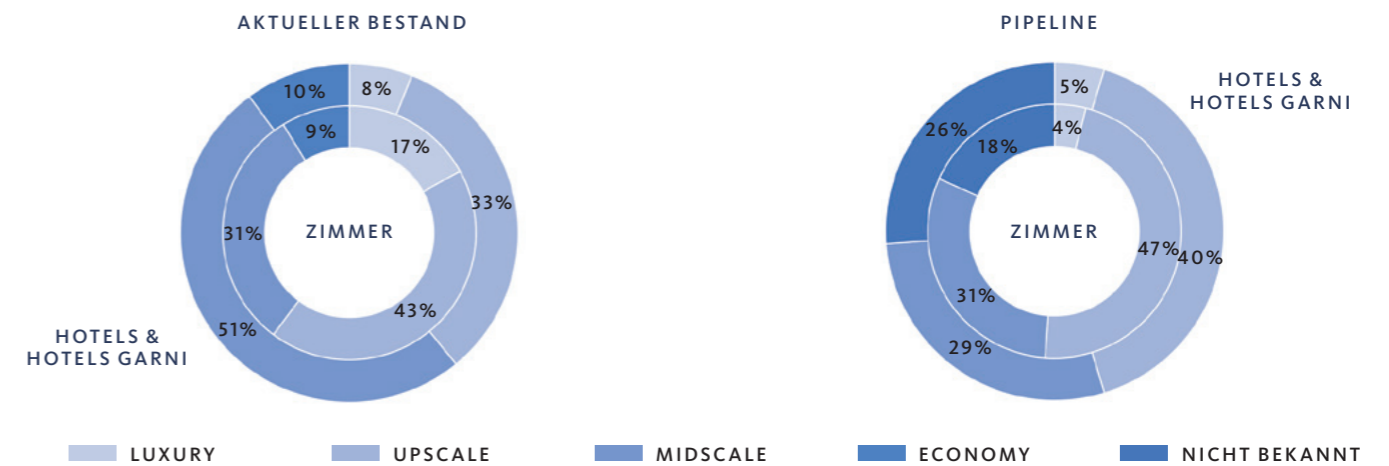
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN FRANKFURT 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



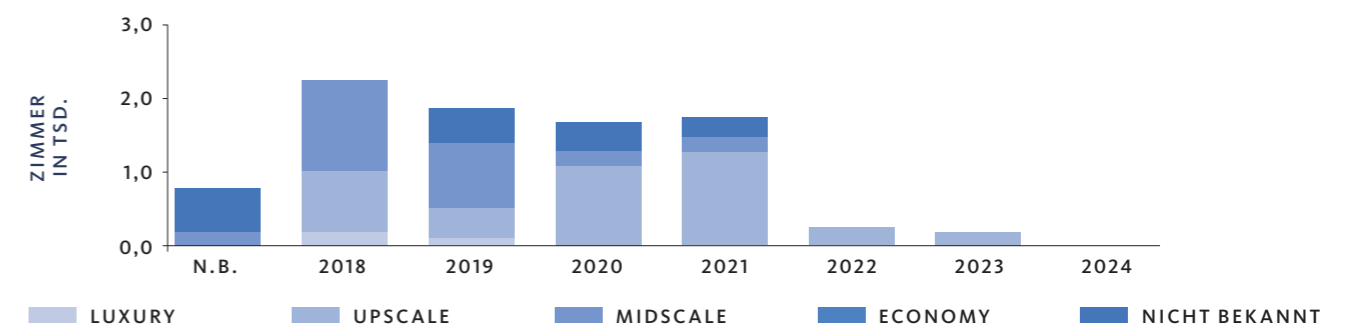
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN FRANKFURT 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN FRANKFURT



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN FRANKFURT



HOTELMARKT DÜSSELDORF



Kleinbetriebe werden verdrängt

In den letzten fünf Jahren haben sowohl die Ankünfte als auch die Übernachtungen insgesamt um rund 14% zugenommen, wobei das Wachstum der Ankünfte leicht dynamischer (+3,5% p. a.) als das der Übernachtungen (+3,3% p. a.) war. Somit waren zwar mehr Gäste in der Stadt, jedoch ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 1,7 Tagen 2016 auf 1,6 Tage 2017 leicht zurückgegangen. Trotz zwei Neueröffnungen 2017 ist die Zahl an Hotels und

Hotels garni 2017 um drei Betriebe auf 211 gesunken. Insgesamt sind 2017 somit fünf Hotels bzw. Hotels garni aus dem Markt ausgeschieden. Dennoch ist das Bettenangebot stabil geblieben, was verdeutlicht, dass die geschlossenen Betriebe mit jeweils durchschnittlich rund 40 Zimmern viel kleiner waren als die hinzugekommenen McDreams und Hyatt House mit jeweils rund 100 Zimmern. Der bereits mehrfach genannte und beschriebene Trend der

Konsolidierung macht auch vor Düsseldorf nicht halt. Generell ist zu beobachten, dass sich dieser Trend in den starken Businessmärkten, so unter anderem auch in Köln und Frankfurt, deutlicher abzeichnet als in Städten mit einem ausgeglicheneren Anteil an Freizeit- und Geschäftsreisenden. Ein Hauptgrund dieser Entwicklung ist, dass viele Unternehmen mit den großen Ketten überregionale Verträge abschließen und somit auch Vorzugsraten genießen.

Vier Lifestylehotels öffnen noch 2018

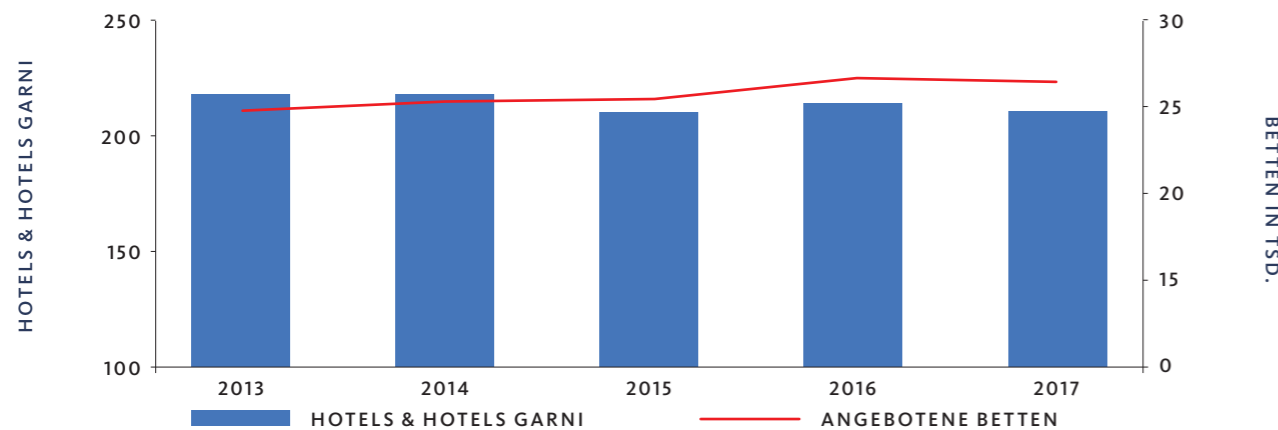
Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens wird in den nächsten Jahren einen deutlichen Angebotszuwachs erleben: mit derzeit zehn Projekten mit rund 1.700 Zimmern im Bau entspricht dies rund 11% des aktuellen Zimmerangebotes. Noch dieses Jahr werden dabei unter anderem die Lifestylehotels Ruby, Moxy, Henri und 25hours eröffnen. Darüber hinaus sind etwa 3.900 Zimmer bis 2021 in

Planung. Die größte Neueröffnung in den kommenden Jahren wird das Economy Hotel H2 am Seestern mit rund 300 Zimmern sein. Insgesamt werden im Economy Segment vier Hotels mit knapp 1.000 Zimmern geplant/gebaut, was rund 16% der Pipeline entspricht. Mit 48% und 20% der Pipeline erwarten das Midscale- und das Upscale-Segment jedoch die absolut größeren Zuwächse. 2020

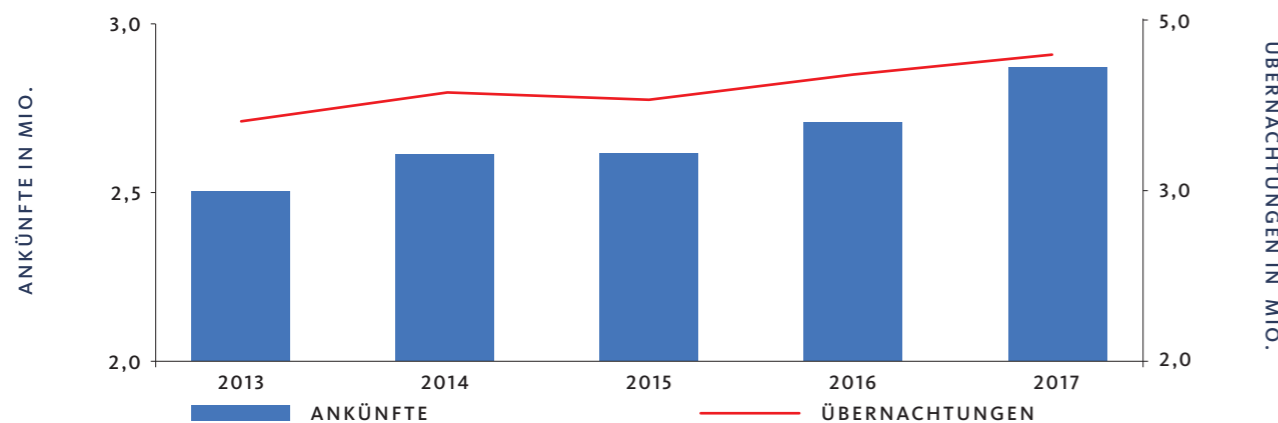
sollen mit dem Holiday Inn Express und dem niu Tab zwei noch größere Hotels ihre Türen öffnen. Diese Projekte sind jedoch noch in der Planungsphase, ebenso wie das niu Hub, das 2021 mit 226 Zimmern und 201 Apartments am Vogelsanger Weg aufwarten soll.

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

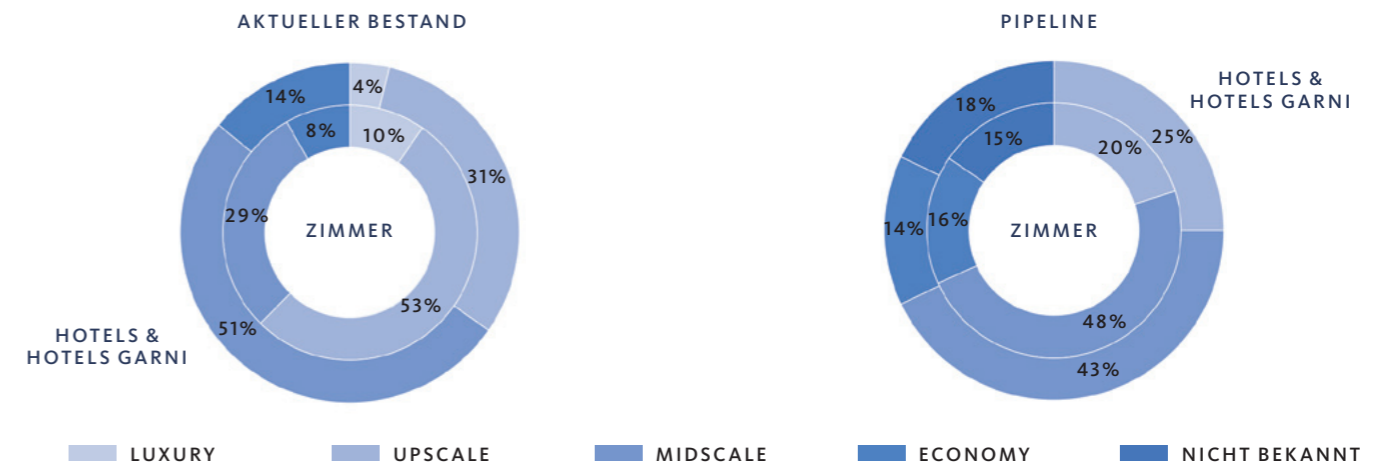
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DÜSSELDORF 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



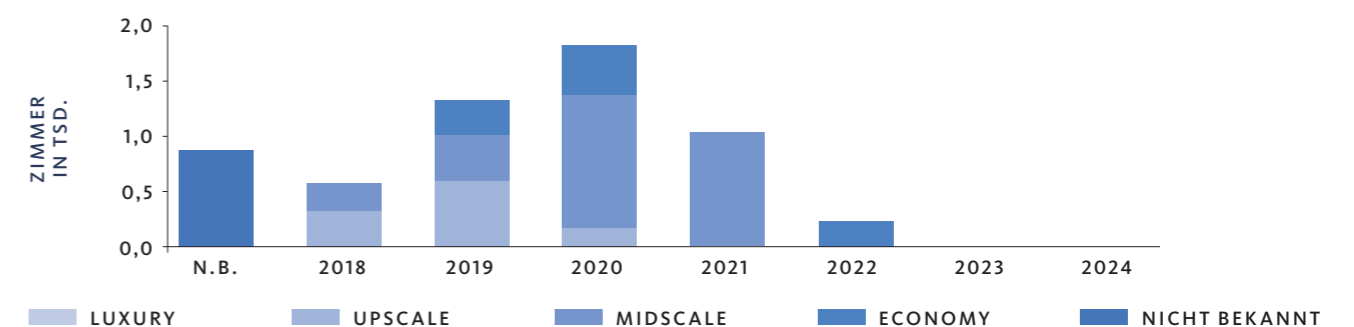
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DÜSSELDORF 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN DÜSSELDORF



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN DÜSSELDORF



HOTELMARKT KÖLN



Messejahr - Gutes Jahr!

Anders als beispielsweise in München und Hamburg gab es in Köln in den vergangenen Jahren nicht nur Angebots- und Nachfragezuwächse, sondern auch Rückgänge. Während 2016 einen Rückgang in Ankünften und Übernachtungen verzeichnete, kehrte der Markt 2017 zum Wachstum zurück und verzeichnete deutliche Nachfragezuwächse von 8 % bei Ankünften und 9 % bei Übernachtungen. Davon konnte auch das

benachbarte Düsseldorf profitieren. Grund ist hierfür das starke Messejahr in Köln. Aufgrund rotierender Messen sind die ungeraden Jahre in Köln traditionell nachfragestärker. Insgesamt, über die letzten fünf hinweg, verzeichnete die Stadt ein durchschnittliches Wachstum der Ankünfte von knapp 5 % pro Jahr. Da die Anzahl der Übernachtungen gegenüber den Ankünften etwas schneller wuchs, verlängerte sich die

durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Stadt leicht, langfristig ist diese jedoch stabil bei rund 1,7 Tagen. Angebotsseitig ist in den letzten Jahren die Anzahl der Hotels und Hotels garni bei wachsendem Bettenangebot zurückgegangen und zählte 2017 nun 245 Betriebe mit rund 30.000 Betten. Diese Konsolidierung kann insbesondere auch in Frankfurt und Düsseldorf beobachtet werden.

Prozentual kleinste Pipeline der Top-8-Hotelmärkte

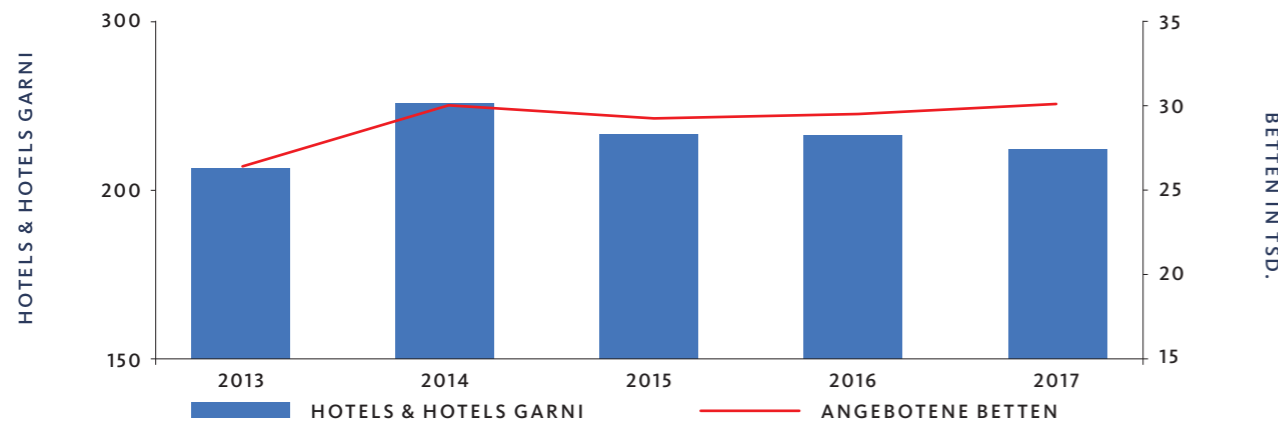
Außer dem geschichtsträchtigen Dom Hotel, dessen Wiedereröffnung als 5-Sterne-Superior-Hotel der Althoff Gruppe nach wie vor unbekannt ist, befinden sich lediglich Midscale- und Upscale Projekte in der Pipeline. Wie in Hamburg sind auch in Köln zwei Motel-One-Hotels mit insgesamt rund 730 Zimmern die größten Hotelpro-

jekte in der Stadt. Während das Haus an der Cäcilienstraße noch diesen Herbst eröffnen soll, befindet sich das Projekt an der Messe noch in Planung. Von den insgesamt 20 Projekten sind sechs bereits im Bau, von welchen wiederum vier 2018 eröffnen sollen. Für 2019 sind keine Neueröffnungen geplant, während 2020

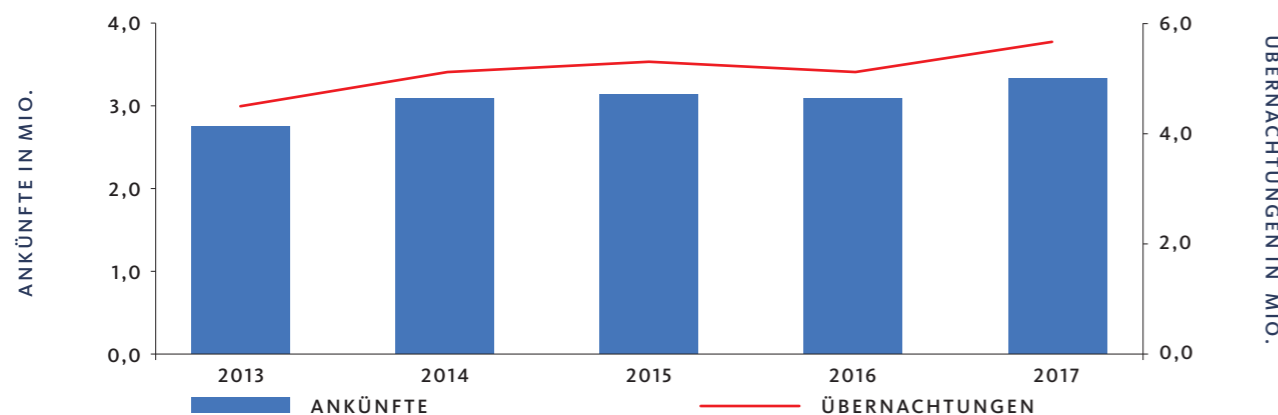
rund 900 Zimmer auf den Markt kommen sollen. Werden alle bekannten Projekte realisiert, vergrößert sich das Angebot um knapp 12 %, was der geringsten Angebotsvergrößerung unter den Top-8 gleichkommt. Zwar sind in Dresden absolut weniger Zimmer im Bau und in Planung, jedoch ist auch der dortige Hotelmarkt kleiner.

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

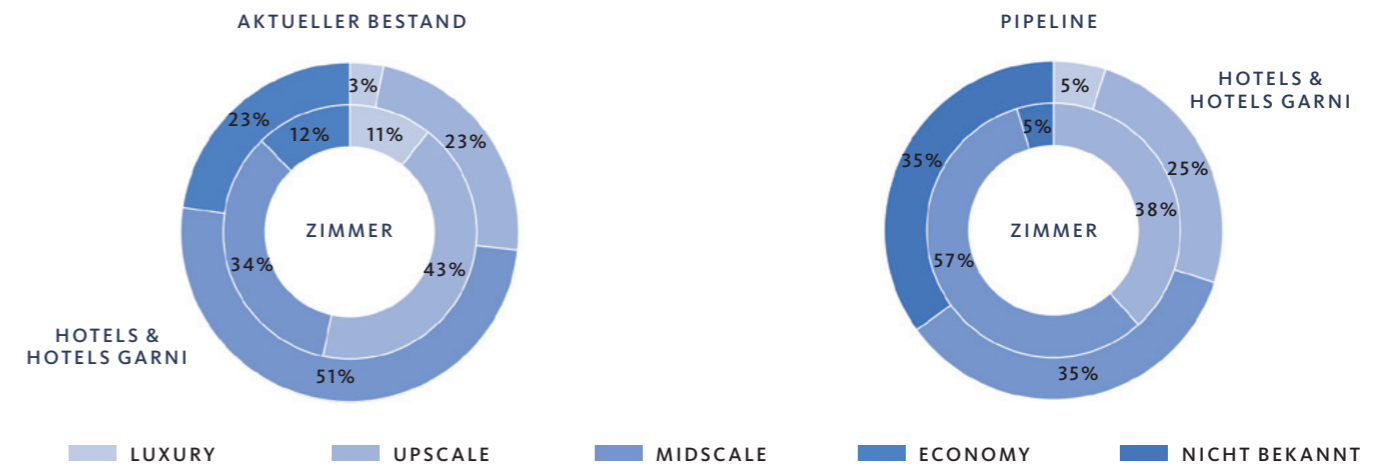
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN KÖLN 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



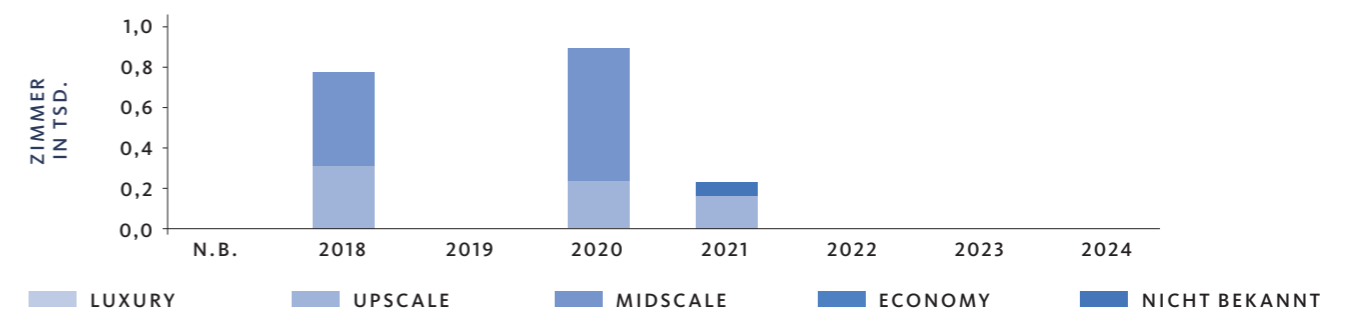
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN KÖLN 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN KÖLN



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN KÖLN



HOTELMARKT DRESDEN



Nachfrage in Dresden erholt sich, Angebot bleibt jedoch begrenzt

2017 konnte Dresden erstmal seit 2014 wieder einen Zuwachs in der touristischen Nachfrage erleben. Ob diese durch die im August von 6,5% auf 6 % gesenkte Bettensteuer oder die geringere Aktivität von Pegida zurückzuführen ist, kann nicht sicher gesagt werden. Das Angebot ging in den letzten Jahren zurück und lag 2017 bei rund 20.000 Betten in 104 Hotels und Hotels garni, wobei die Anzahl

der Hotels stärker zurückging als die Anzahl der Betten. Dies lässt darauf schließen, dass vermehrt Kleinbetriebe schließen mussten, wie es in fast allen Städten der Top-8 zu beobachten ist.

Die Nachfrage ging besonders in 2015 und 2016 nach den starken Jahren 2013 und 2014 zurück. Insgesamt verzeichnete die Stadt über die letzten fünf Jahre jedoch positive durchschnittliche jährliche

Wachstumsraten. Mit knapp zwei Millionen Ankünften und vier Millionen Übernachtungen in 2017 wurden die Höchstwerte von 2014 bereits wieder überschritten.

Midscale- und Economy-Segment wachsen am stärksten

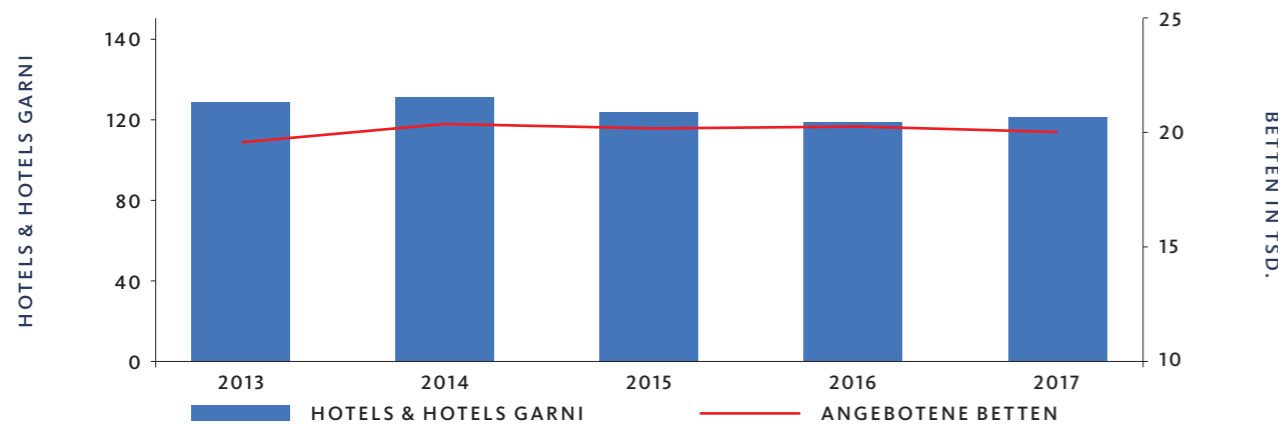
Die letzten Jahre scheinen die Entwickler und Hotelketten verunsichert zu haben. Die Pipeline von Dresden zählt aktuell rund 1.500 Zimmer in neun Projekten, was der kleinsten Pipeline verglichen mit den anderen Top-8 Städten entspricht. Anders als in der Mehrheit der Top-8, in denen insbesondere auch das Upscale Segment

Zuwächse verzeichnen wird, wird in Dresden besonders das Midscale- und Economy-Segment wachsen. Ähnlich wie in den anderen Top-8 sind mit 90% der Projekte vor allem Neubauten in der Pipeline; auch hier ging der Anteil an Konversionsprojekten zuletzt zurück. Hervorzuhebende Projekte sind das von der Tristar

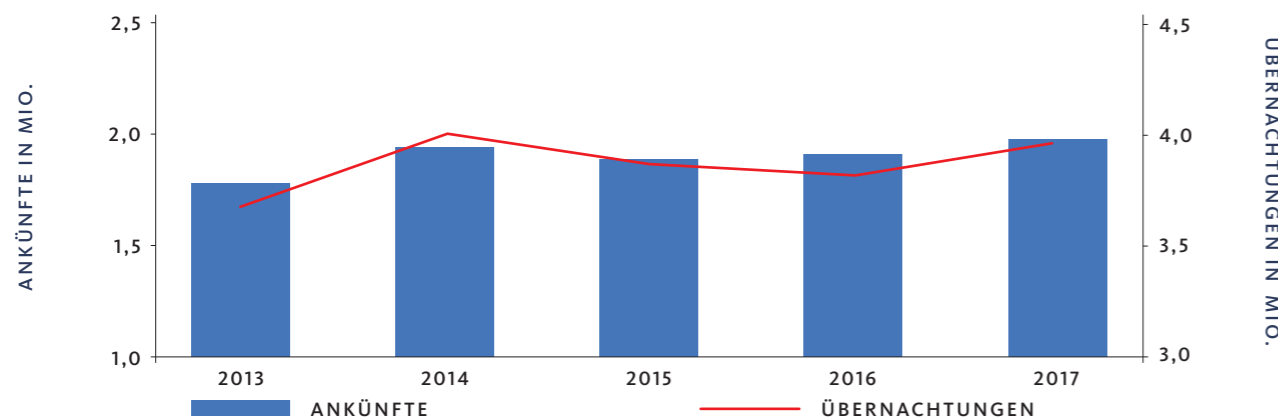
betriebene Hotel Indigo mit 132 Zimmern und die Budget-/ Economy-Hotels The Student Hotel und Super 8. Auch die sich in Planung befindlichen Projekte umfassen weitere Budget-Hotels, wie ein zweites Meininger gegenüber des Bahnhofs und das Hostel im Palais Hoym.

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

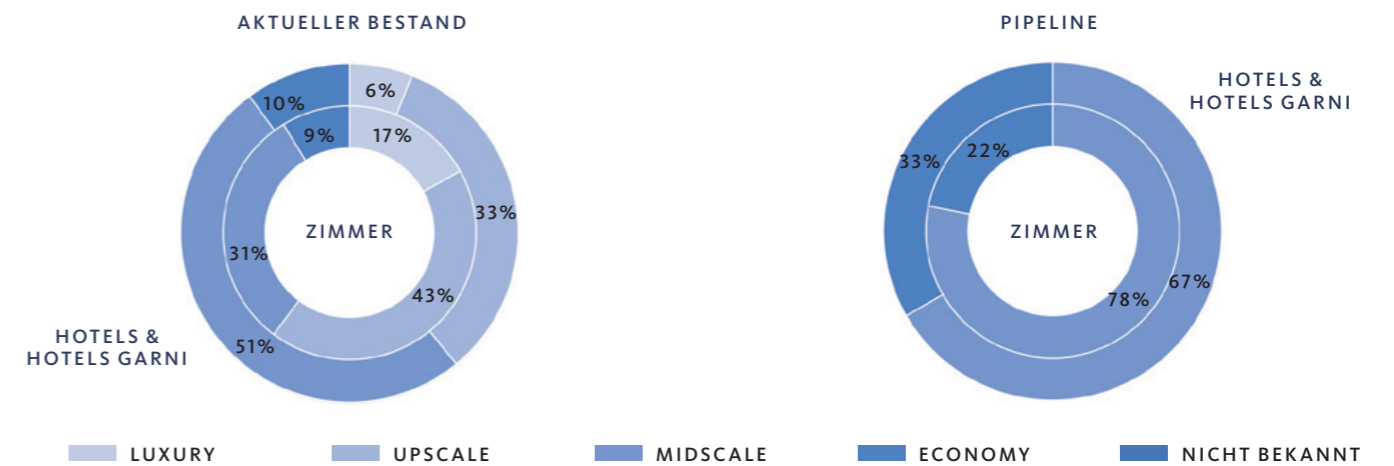
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DRESDEN 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



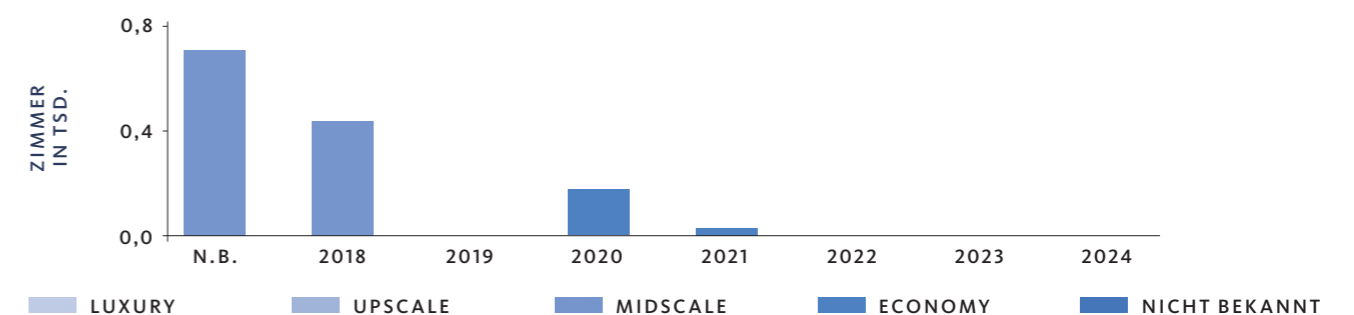
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN DRESDEN 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN DRESDEN



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN DRESDEN



HOTELMARKT LEIPZIG



2017 holt Nachfragerückgang der letzten Jahre auf

Leipzig, bekannt als „Buchstadt“, ist Standort renommierter Universitäten und Forschungszentren. Dennoch ist der Tourismus im Vergleich zur benachbarten Landeshauptstadt Dresden deutlich geringer ausgeprägt. 2017 konnte sich das Leipziger Hotelangebot nach einem Rückgang erholen und stieg von 68 Betrieben mit rund 12.400 Betten 2016 auf 74 Betriebe mit 14.000 Betten 2017. Leipzig ist für

Freizeittouristen und Kongressgäste gleichermaßen attraktiv. Die Stadt wird mit ihren 15.600 Denkmälern auch als Denkmalhauptstadt Deutschlands bezeichnet. Stagnierte die Nachfrage 2015 und 2016 im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr, konnten 2017 wieder mehr Ankünfte (+8,4%) und Übernachtungen (+9,3%) verzeichnet werden. Über die letzten fünf Jahre betrachtet, entwickelte sich die Nachfrage

positiv und wuchs schneller als das Angebot. Insgesamt stiegen die Ankünfte und die Übernachtungen seit 2013 um jeweils rund 13% auf 1,5 Millionen Ankünfte bzw. 2,6 Millionen Übernachtungen. Da mit den Neueröffnungen 2017 auch die Nachfrage gestiegen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die neuen Marken neue Nachfrage induziert haben.

Stark wachsendes Economy Segment in sächsischer Metropole

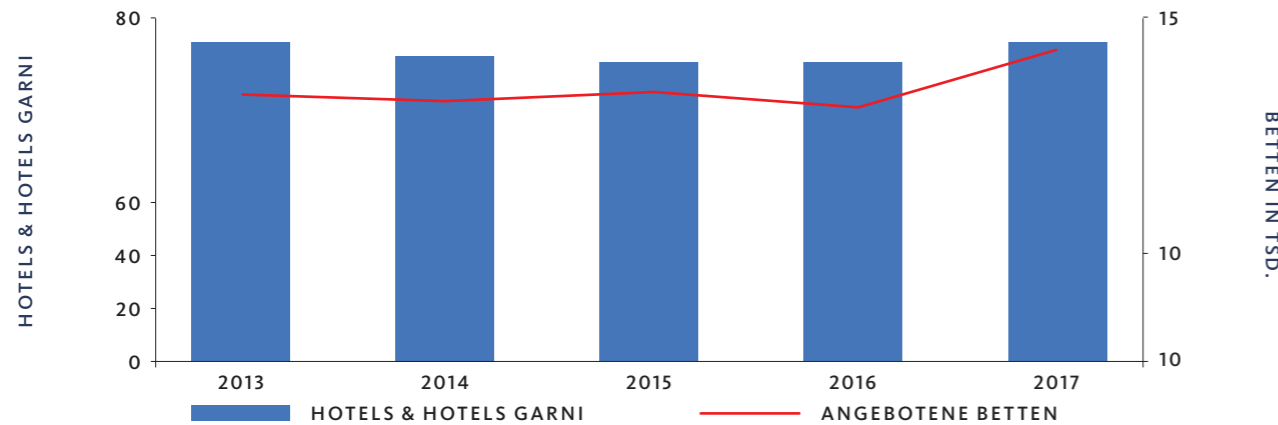
Aktuell erwartet die Stadt bis 2024 rund 2.500 neue Hotelzimmer, die sich auf 13 Projekte aufteilen. Die neuen Häuser sind mit durchschnittlich 196 Zimmern deutlich größer als das vorhandene Angebot mit rund 100 Zimmern pro Betrieb. Ob die stagnierenden Nachfragezahlen von 2015 und 2016 das Interesse von Entwicklern

und Hotelketten für zukünftige Projekte bereits gebremst haben, bleibt unbeantwortet. Jedoch ist erkennbar, dass fast 90% der bekannten Projekte bereits bis 2020 eröffnen sollen und nur fünf weitere Projekte in Planung sind. Wie auch in anderen Top-8 Städten ist der größte Angebotszuwachs im Mid- und Upscale-Bereich zu

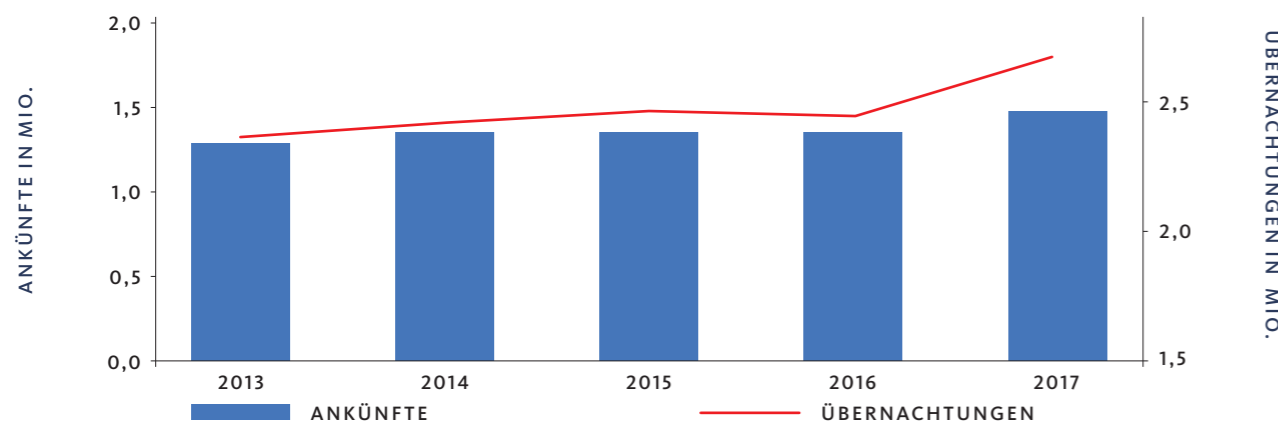
beobachten. Besonders das Economy Segment wird in den nächsten Jahren wachsen. Die größten Projekte umfassen das 300 Zimmer große Motel One The Post und das H2 Hotel mit mehr als 330 Zimmern an der Ostseite des Hauptbahnhofes.

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

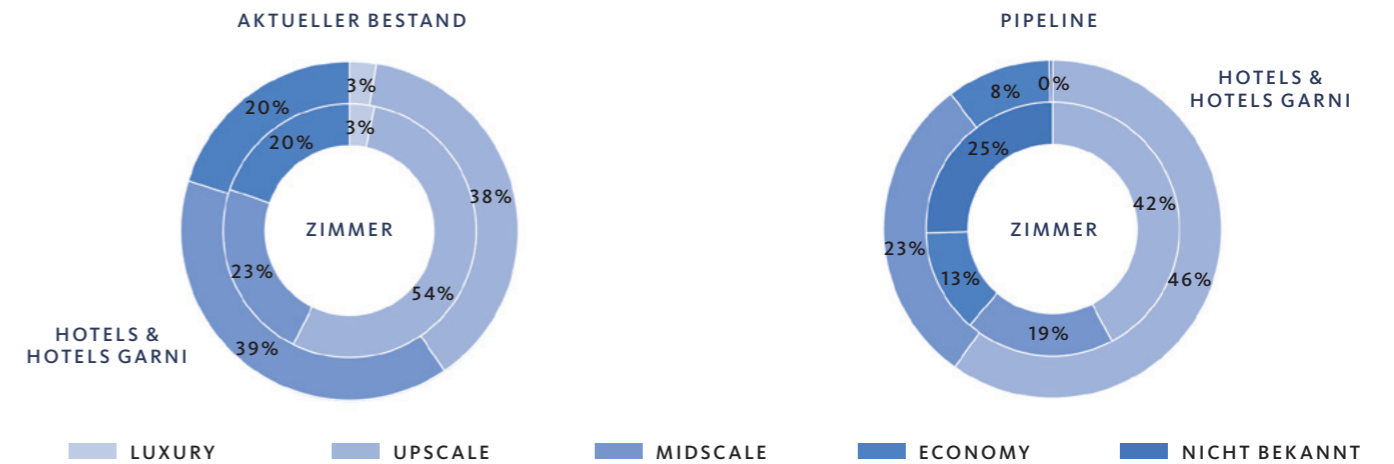
ANGEBOTSENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN LEIPZIG 2013-2017 5 JAHRE (2013-2017)



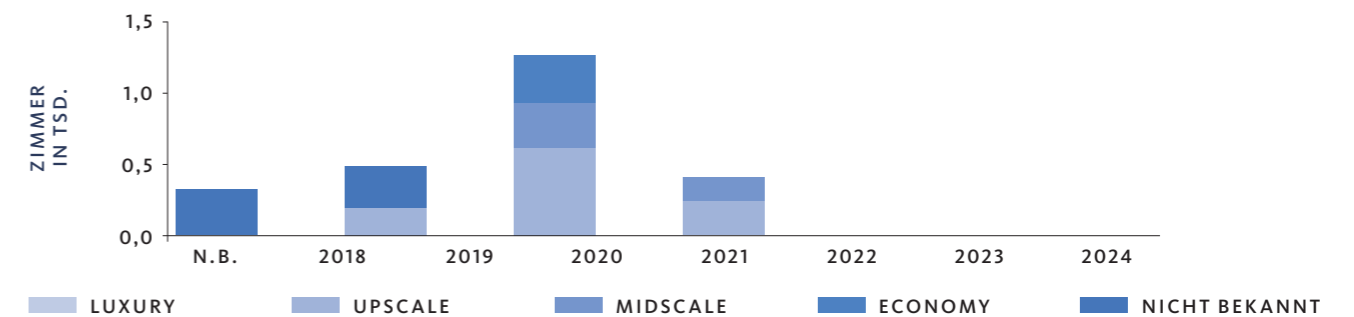
NACHFRAGEENTWICKLUNG IN HOTELS & HOTELS GARNI IN LEIPZIG 2013-2017



ANGEBOTSZUWACHS IN LEIPZIG



ANGEBOTSZUWACHS NACH ERÖFFNUNGSDATUM IN LEIPZIG



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