

übernachten, bieten einige Anbieter aus der Hotellerie Produkt-Linien an, die ausschließlich auf Gäste zielen, die mindestens eine Woche, eher sogar einige Monate in der Stadt bleiben. So ist etwa SMARTments eine der wenigen Marken, die Mikro-Apartments angepasst an unterschiedliche Zielgruppen bietet. Zielgruppen sind Studierende und Auszubildende (SMARTments student), Geschäfts-Reisende und (Gesundheits-)Touristen (SMARTments business) sowie Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auf der Suche nach einer urbanen, barrierearmen Kleinwohnung (SMARTments living). 24 Projekte dieser Serie gehören inzwischen zum Portfolio.

Der Ansatz spricht alle diejenigen an, die absehen können, dass die Aufenthaltsdauer bei weniger als einem halben Jahr liegt. Für diese wachsende Gruppe gibt es außerhalb solcher Konzepte nur wenige Möglichkeiten, eine Unterkunft in der Metropole zu finden. SMARTments business gibt es beispielsweise in Berlin, Hamburg, München und bald auch in Wien.

Die meisten multilokal Wohnenden benötigen eine solche Unterkunft, die folgende Kriterien erfüllen soll:

- Lage in einer großen Stadt beziehungsweise wirtschaftlich starken Region
- Zentraler Standort, um schnell den Arbeitsplatz als auch Ziele der Nahversorgung und Naherholung zu erreichen oder - meist via Bahn - zwischen den Wohnorten oder in andere Städte pendeln zu können
- Eine Unterkunft, bei der sich Bewohner nicht lange binden müssen
- Wohnungen mit geringem Aufwand für Instandhaltung
- Mikro-Apartments mit maximal zwei Zimmern, deren Preis in das zeitliche und finanzielle Budget der Zielgruppe passt
- Dank Möblierung sind die Unterkünfte sofort bezugsfertig – Ein- und Auszug sind ohne großen Organisations-Aufwand möglich

Solche Unterkünfte – und noch dazu für eine begrenzte Frist – auf dem normalen Wohnungsmarkt zu finden, ist fast unmöglich. Denn sie werden auch von anderen Personengruppen nachgefragt. Und das aufgrund der veränderten Haushaltsstruktur immer stärker. Wurden in den 1960er Jahren lediglich 51 Prozent aller Haushalte von einer oder zwei Personen gebildet, waren es 2014 schon 75 Prozent. Einer Prognose des Statistischen Bundesamtes zufolge steigt der Anteil bis 2030 auf 81 Prozent. In Großstädten und dort verstärkt in den Zentrumslagen ist der Anteil kleinerer Haushalte bereits heute teilweise höher als für 2030 prognostiziert.

Genau entgegengesetzt entwickelten sich die durchschnittlichen Wohnungsgrößen. Aktuell liegt der Anteil der größeren Wohnungen mit vier und

mehr Räumen deutschlandweit bei rund 66 Prozent. Bei den seit 2010 innerhalb von fünf Jahren errichteten Wohnungen liegt dieser Wert sogar noch drei Prozentpunkte höher. In den Millionenstädten ist der Anteil kleinerer Wohnungen zwar traditionell höher, aber auch hier wurden in der Regel in den letzten Jahren vor allem größere Wohnungen gebaut. Trotz eines sehr hohen Anteils an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten sowie steigenden Mieten, erreicht der Kleinwohnungs-Bau gerade einmal die im Bestand messbare Quote. Diese wird entgegen des Bedarfs also nicht steigen. Aufgrund dieser Diskrepanz liegen immer mehr Wohnungen außerhalb des Wohnkosten-Budgets breiter Bevölkerungsschichten.

BESTELLERPRINZIP MACHT KURZZEIT-MIETE UNATTRAKTIVER

Vor allem, wer sich nur temporär in der Stadt aufhält, wird in diesen Marktsegmenten kaum ein Angebot finden oder suchen. Dies liegt besonders daran, dass Vermieter nicht für einen Zeitraum von unter sechs Monaten vermieten. Auch wird durch jüngste Gesetzesänderungen, die unter den Stichworten „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“ bekannt sind, die Mieter-Fluktuation noch unattraktiver. Immobilieneigentümer befürchten, die nicht mehr umlegbaren Maklergebühren selbst zahlen zu müssen.

Auf die zunehmende Nachfrage von temporär multilokal Wohnenden kann nur mit einer Ausweitung des Angebots reagiert werden. Nicht nur von Seiten der Projektentwickler und des Beherbergungsgewerbes, auch von Politikern und Stadtplanern. Mit dem Ziel, den Kleinwohnungsbau gezielt zu fördern. Dies kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen, etwa über direkte finanzielle Förderungen, Steuererleichterungen oder die Anpassung von Auflagen (zum Beispiel Stellplatz-Satzungen) an die Wohnfläche eines Gebäudes statt an die Zahl der Wohneinheiten. Anderenfalls bleibt die Errichtung von Mikro-Apartments teurer als der Bau größerer Wohnungen – aufgrund der großenbedingten Kosten für die Ausstattung von Küche und Sanitär sowie des – auf den Quadratmeterpreis gerechnet größeren Anteils an Treppenhaus- und Erschließungsflächen.

Investoren bieten deshalb lieber Eigennutzern größere Einheiten zum Verkauf an als Normal- und Geringverdienern Miet- und Eigentumswohnungen. Doch diese Struktur ist nicht im Sinne einer Stadt, die für unterschiedliche Bedürfnisse der Bevölkerung offen sein möchte. Für die Gruppe der Menschen, die sich nur temporär in der Stadt aufhält, sind vor allem zentrale Mischgebiete geeignet. Dafür können Platzreserven entwickelt werden, die sich gegebenenfalls weniger für das Dauerwohnen eignen.

Wie entwickeln sich die wichtigsten Hotelmärkte Deutschlands?

Die aktualisierte HOTOURLangzeit-Analyse – exklusiv für Cost & Logis.

Die Reisedestination Deutschland war 2016 weiter auf Rekordkurs.¹ Die Zahl der Übernachtungen betrug 447,2 Millionen inkl. Camping (+2,5% zum Vorjahr)², exklusive Camping waren es 416,7 Mio. Übernachtungen. Die nationale Nachfrage stieg um 2,8% gegenüber dem Vorjahr, die internationale Nachfrage um 1,4%.

Der Inlandstourismus erfreut sich wachsender Beliebtheit: 366,4 Mio. inländische Übernachtungen gab es 2016, das waren 81,9 % der Nachfrage (2015: 81,7%). Auf die Metropolen entfällt ein Großteil der Übernachtungen: Im Zehn-Jahres-Vergleich er-

reichten die deutschen Primärstandorte höhere Wachstumsraten als Sekundär und Tertiärstandorte. Die sieben Primärstandorte kamen 2016 auf zusammen 81,9 Mio. Übernachtungen (+62,4% zu 2007 und +2,0% zu 2015), die 18 Sekundärstandorte auf 31,7 Mio. Übernachtungen (+41,6% zu 2007 und +2,6% zu 2015) und die 20 Tertiärstandorte auf 15,2 Mio. Übernachtungen (+30,9% zu 2007 und +3,6% zu 2015).

Der seit Jahren anhaltende Strukturwandel auf dem Beherbergungsmarkt setzte sich 2016 fort. Auf dem Hotelmarkt lässt er sich durch die zunehmende Professionalisierung, einen konstant steigenden Markt-

anteil markengebundener Hotels von nationalen und internationalen Hotelgesellschaften sowie Konzepterneuerungen und die Einführung neuer, zum Teil zielgruppenspezifischer Hotelmarken feststellen. Besonders bei der Markenbindung wurde in jüngster Vergangenheit eine besondere Dynamik verzeichnet: Während in den letzten zehn Jahren vor allem die Budget-Hotellerie (1- bis unteres 3-Sterne Segment) für neue Impulse innerhalb der Hotelbranche sorgte, wurden zuletzt zahlreiche neue Economy- und Mid-Market-Hotelkonzepte (3- bis 4-Sterne) entwickelt und teilweise bereits auf dem Markt positioniert. In diesem Zusammenhang sind beispielhaft die Marken Me and All (von Lindner), Premier Inn (von Whitbread) und Moxy (von Marriott) zu nennen. Durch das weiterhin gute Finanzierungsumfeld und hohe Investoreninteresse ist die Zahl der Hotelprojektentwicklungen rapide gestiegen.

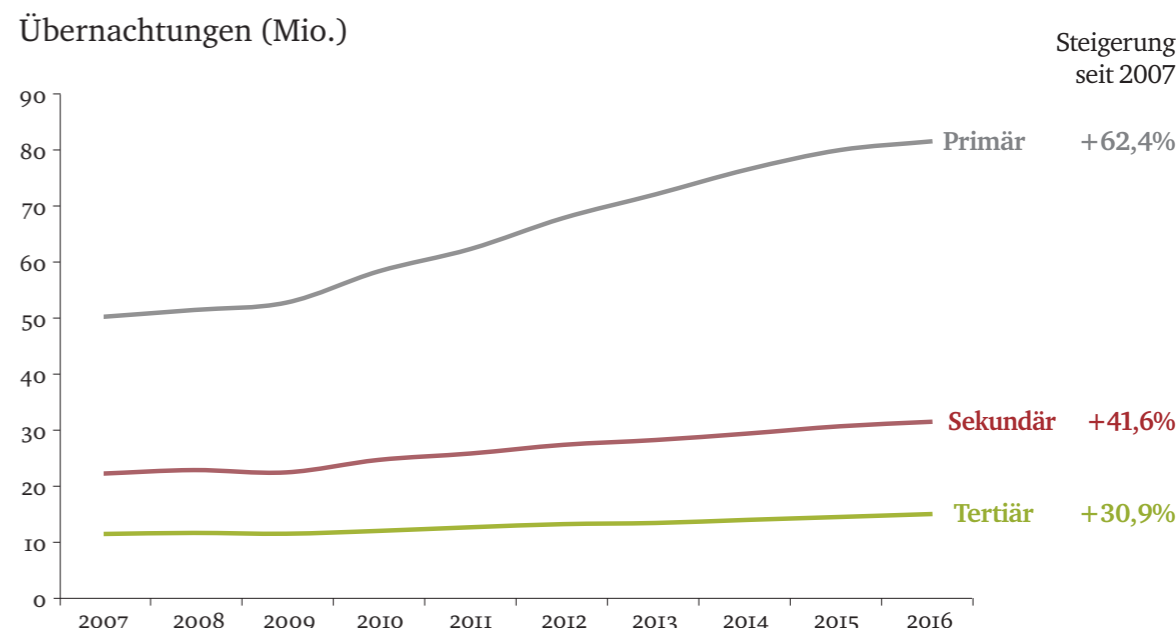
DEFINITION PRIMÄR-, SEKUNDÄR- UND TERTIÄRSTANDORTE		
KATEGORIE	ÜBERNACHTUNGEN	EINWOHNER
Primärstandorte	mehr als 4 Mio.	mind. 100.000
Sekundärstandorte	1 Mio. bis 4 Mio.	mind. 100.000
Tertiärstandorte	150.000 bis 1 Mio.	mind. 50.000

¹) Alle Angaben beruhen auf Statistiken des Statistischen Bundesamtes und der jeweiligen Statistischen Landesämter.

²) Aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation kann eine rückwirkende Korrektur der Übernachtungszahlen nicht ausgeschlossen werden bzw. erfolgte bereits teilweise.

ÜBERNACHTUNGSVOLUMEN

Die größten Standorte im Vergleich (Primär, Sekundär, Tertiär)



Je nach Bundesland wurden in den vergangenen Jahren nach und nach die Übernachtungen in Campingplätzen zu den Gesamtübernachtungen hinzugezählt. Diese Veränderungen wurden aus Zeitgründen und aus Gründen der Geheimhaltung seitens der statistischen Landesämter nicht berücksichtigt. Demnach sind die Zuwächse bei den Übernachtungen in den jeweiligen Standorten tatsächlich etwas geringer ausgefallen, als rechnerisch hier illustriert.

PRIMÄRSTANDORTE

München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Dresden profitieren vom wachsenden Marktsegment der Städtereisenden. Das Bettenangebot in den sieben Metropolen umfasste 2016 mehr als 402.000 Betten (+49,2% zu 2007 und +3,2% bzw. 12.600 zu 2015).

In Dresden, Köln und München übersteigt das Wachstum des Bettenangebots im Langzeitvergleich (10 Jahre) erstmals das der Übernachtungsnachfrage. Gründe dafür sind ein stagnierendes bzw. rückläufiges Übernachtungsaufkommen

aufgrund von Anschlägen sowie ein schwächeres Messejahr.

Auf Berlin entfallen die meisten Übernachtungen (rund 38%) und die meisten Betten (rund 35%) aller Primärstandorte. München folgt auf Platz 2 mit jeweils rund 17% an Übernachtungen und Betten, dahinter rangiert Hamburg mit rund 16% der Übernachtungen und 15% der Betten aller Primärstandorte.

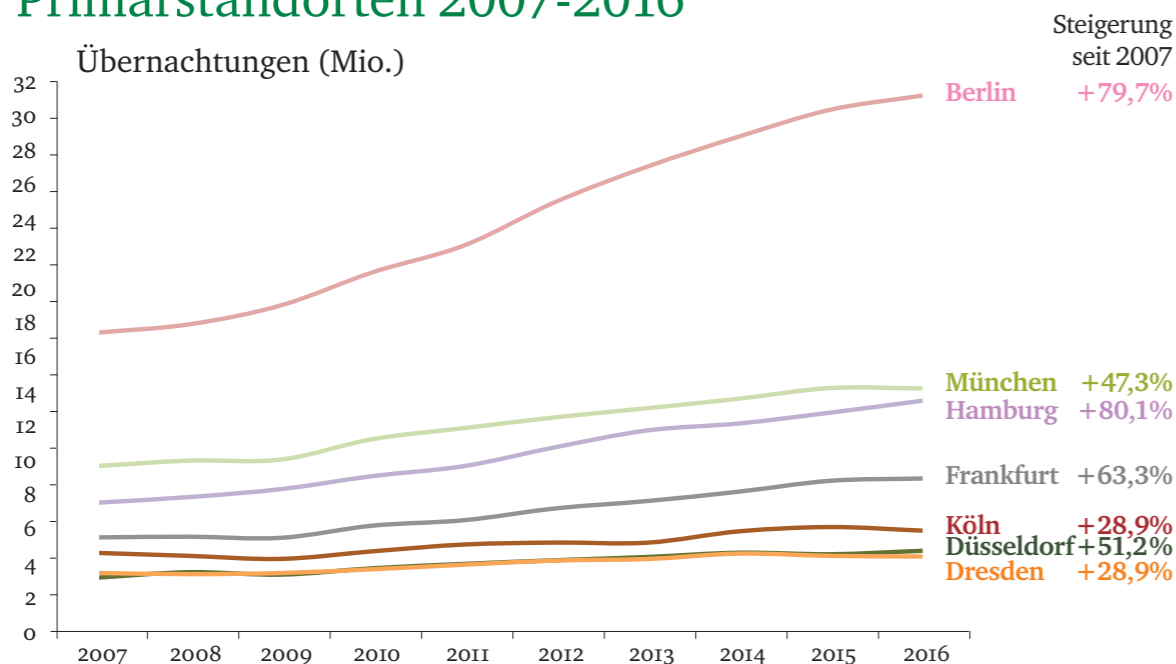
Hamburg konnte mit +80,1% verglichen mit 2007 das höchste Nachfragewachstum verzeichnen und somit erstmals seit zehn Jahren Berlin ablösen. Die

deutlichste Steigerung des Angebots verzeichnete ebenfalls Hamburg (+62,0% gegenüber 2007).

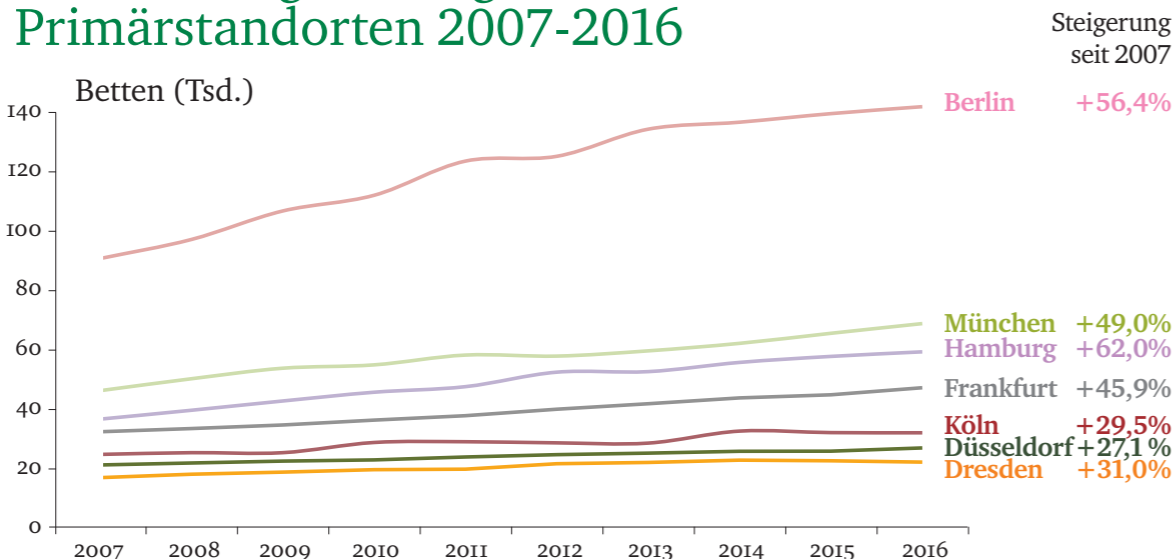
Berlin ist mit 31,1 Mio. Übernachtungen weiterhin der drittgrößte Beherbergungsmarkt in Europa (nach London und Paris).

Der Anteil ausländischer Übernachtungen an der Nachfrage lag in München bei 48%, in Frankfurt bei 45%, in Berlin bei 46%, in Düsseldorf bei 41%, in Köln 34%, in Hamburg „nur“ bei 25% (u.a. wegen des eingeschränkten Angebotes an internationalen Flugverbindungen) und in Dresden bei 20% (u.a. aufgrund des in-

Entwicklung der Nachfrage in den Primärstandorten 2007-2016



Entwicklung des Angebots in den Primärstandorten 2007-2016



Quelle: Eigene Darstellung HOTOURL; Angaben gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

tensiven Wettbewerbs mit anderen Städte-destinationen bei internationalen Gästen, zudem eine beliebte Reisedestination für inländische Gäste).

Mit der rasanten Zunahme der Nachfrage geht nicht immer eine entsprechende Steigerung der Auslastung für alle Betriebe einher. Durch die kontinuierliche Aus-

weitung des Bettenangebots wird der Wettbewerb um Gäste teilweise spürbar härter, vor allem für Hotels mit Renovierungsstau, teilweise fehlender Markenbindung und fehlender klarer Positionierung.

Die höchste Bettenauslastung wurde 2016 in Hamburg (61,0%) verzeichnet, gefolgt von Berlin (59,7%) und München

(56,3%). Im Zehn-Jahres-Vergleich erreichten Berlin (+7,1 Prozentpunkte gegenüber 2007), Düsseldorf (+6,0 Prozentpunkte gegenüber 2007) und Frankfurt (+5,5 Prozentpunkte gegenüber 2007) die höchsten Wachstumsraten bei der Bettenauslastung.

BERLIN

Berlin erzielt weiterhin einen dynamischen Anstieg der Übernachtungsnachfrage: 31,1 Mio. Übernachtungen waren es 2016 und damit 79,7% mehr als 2007 und 2,7% mehr als 2015. Dies entspricht einem Zuwachs um fast 818.000 Übernachtungen gegenüber 2015 und ist erneut ein Spitzenwert. Die ausländische Nachfrage ist enorm gestiegen (+114,4% gegenüber 2007). Auf internationale Gäste entfielen 14,2 Mio. Übernachtungen. Auch das Bettenangebot hat sich rasant entwickelt: 2016 standen 142.350 Betten in 777 Betrieben zur Verfügung, was einem Plus von 56,4% gegenüber 2007 entspricht.

Die Nachfrage fußt auf mehreren Säulen: Neben Freizeittouristen, die rund 50%

der Nachfrage generieren, sichern Geschäftsreisende, Messe- und Kongressbesucher sowie in zunehmenden Maße auch Medizintouristen eine unterjährig stabile Auslastung. Die positive Entwicklung Berlins ist u.a. auf das engagierte Stadtmarketing der „Berlin Tourismus- und Kongress GmbH“ zurückzuführen.

Die hohe Aufenthaltsdauer der Gäste in Berliner Herbergen liegt im Durchschnitt bei 2,4 Nächten (Durchschnitt für die Primärstandorte beträgt 1,9 Nächte). Gründe dafür sind der hohe Anteil freizeittouristischer Nachfrage und die Nachfrage nach mehrtägigen Kongressen.

Durch das seit 1. Mai 2016 rechtlich gesicherte und eingetretene Zweckentfremdungs-

verbot ist Berlin dabei, der so genannten „Grauhotellerie“ (zu Ferienwohnungen ungenutzte Mietwohnungen) entgegenzuwirken.

Berlin ist der drittgrößte Beherbergungsmarkt in Europa: Mit der Kombination aus Low-Cost Flugoptionen, modernen Budget-Hotels und vergleichsweise geringen touristischen Nebenkosten sticht die deutsche Hauptstadt – neben Paris und London – die übrigen europäischen Metropolen im Kampf um Städtetouristen aus.

Bis Ende 2018 sind unseren Informationen zufolge rund 10.200 weitere Hotelbetten geplant. Berlin bleibt weiterhin im Fokus nationaler und internationaler Hotelgesellschaften aus den verschiedenen Marktsegmenten.

DRESDEN

Die 4,3 Mio. Übernachtungen 2016 entsprechen einem Rückgang von 0,8% gegenüber dem Vorjahr und einem Wachstum um 28,9% gegenüber 2007. Die rückläufige Nachfrage verglichen mit 2015 ist unter anderem zurückzuführen auf die 2015 eingeführte – überdurchschnittlich hohe – Bettensteuer sowie den Imageverlust in der Öffentlichkeit (Stichwort Pegida). Die ausländische Übernachtungsnachfrage ist seit 2007 um 70,0% gestiegen. Zum Vergleich: Die inländische Übernachtungsnachfrage erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 21,4%. Der Anteil internationaler Gäste an der Nachfrage

liegt dennoch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau von 20%. Gründe sind der intensive Wettbewerb mit anderen Städte-destinationen bei internationalen Gästen, die lokale Branchenstruktur und ein fehlender internationaler Flughafen. Dresden bleibt eine beliebte Destination für deutsche Touristen.

Der Beherbergungsmarkt wird von Privatreisenden dominiert, die 60% bis 65% der Nachfrage ausmachen. Das wirkt sich auf die Performance des Hotelmarktes aus: Niedrigere durchschnittliche Zimmererlöse als andere Primärstandorte und ein spürbarer Rückgang an Übernachtungsnachfrage

in den Wintermonaten Januar bis März sowie November sind die Folgen. Die Ausnahme ist die Zeit während des Weihnachtsmarktes, der sehr attraktiv ist und die Nachfrage im Dezember erheblich beflügelt.

Das Bettenangebot hat sich in der vergangenen Dekade etwas dynamischer als die Nachfrage entwickelt und ist um 31,0% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde jedoch ein Rückgang um 2,0% verzeichnet. Zu den Neueröffnungen 2016 gehören das ACHAT Premium Dresden und das AMEDIA Plaza Hotel Dresden. Geplante Eröffnungen mit bis zu 1.200 Betten bis 2018 sind u.a. Indigo, Super 8 und Hampton by Hilton.

MÜNCHEN

Der zweitgrößte Beherbergungsmarkt Deutschlands verfügt dank vielschichtiger Nachfragegeneratoren über einen guten Branchen-Mix. Das macht den Hotelmarkt der bayerischen Kapitale im Gegensatz zu den klassischen Businessmetropolen Frankfurt und Düsseldorf weniger anfällig für konjunkturelle Schwankungen.

Gut 14,0 Mio. Übernachtungen 2016 (+47,3% zu 2007 und -0,2% zu 2015) registrierten die Statistiker für die Isar-Metropole. Nach Jahren des Wachstums bedeu-

te das erstmals seit langem Stagnation. Die Nachfragekurve reagierte sensibel auf die Anschläge in Ansbach, Würzburg und den Ereignissen am Olympia-Einkaufszentrum. Während die Nachfrage in der ersten Jahreshälfte noch stieg, veränderte die mögliche Anschlaggefahr die Vorzeichen.

Der Anteil internationaler Gäste in München ist traditionell hoch und liegt bei rund 48% der Nachfrage.

Medizintourismus gewinnt in München seit Jahren an Bedeutung. Besonders in den Sommermonaten kommen viele

Gäste aus dem arabischen Raum, die sich zu medizinischen Behandlungen oder Vorsorge-Untersuchungen in die Stadt begeben.

2016 fielen in München mehr Leitmes- sen zusammen, wodurch die Messe München ein starkes Messejahr verzeichnete: 2,4 Mio. Besucher, verglichen mit 1,9 Mio. Besucher 2015.

Der Flughafen München gewinnt weiter an Bedeutung. Er ist der zweitgrößte Flughafen Deutschlands nach Frankfurt und zweites Drehkreuz der Lufthansa (42,0 Mio. Passagiere in 2016; +3,2% zum >

Vorjahr). Das neue Satellitenterminal zur Erweiterung von Terminal 2 wurde im April 2016 eröffnet und kann weitere elf Mio. Passagiere abfertigen.

Das Angebot an Beherbergungsbetrieben und Betten hat sich in München im vergangenen Jahrzehnt (2016: +15,7% an Betrieben und +49,0% an Betten gegenüber 2007) aufgrund der Knappheit an in-

nerstädtischen Grundstücken und der entsprechend hohen Grundstückspreise mäßig entwickelt. Aber: Der Münchener Hotelmarkt wird in den nächsten Jahren deutlich wachsen. Uns liegen Informationen über 34 Hotelprojekte und -erweiterungen mit 12.400 Betten bis Ende 2018 vor. Viele der neuen Hotelprojekte befinden sich eher außerhalb der Innenstadt und an bisher nicht

HAMBURG

Die Hansestadt erreichte 13,3 Mio. Übernachtungen im Jahr 2016 (+80,1% gegenüber 2007 und +5,5% gegenüber 2015) und damit nicht nur einen neuen Rekord, sondern auch das stärkste Wachstum aller Primärstandorte im Vergleich zum Vorjahr. Die Übernachtungen durch ausländische Gäste erhöhten sich innerhalb der vergangenen Dekade um +113,5% (inländische Nachfrage: +71,3%). Der Anteil internationaler Gäste an der Nachfrage hat zugenommen, bleibt aber auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau (knapp 25% der Nachfrage). Gründe sind die

hohe touristische Beliebtheit im Inland sowie vergleichsweise wenige Flugverbindungen ins Ausland.

Das Bettenangebot ist gegenüber 2007 um 62,0% gestiegen und damit so stark wie in sonst keinem anderen Primärstandort. Der Hamburger Beherbergungsmarkt verfügt über eine ausgeglichene Nachfragestruktur von Privat- und Geschäftsreisenden

Die HafenCity bleibt einer der attraktivsten Entwicklungsschwerpunkte für neue Hotelprojekte und ist vor allem für Privat- und Geschäftsreisende der dort angesiedelten Unternehmen und universitären Einrich-

KÖLN

Köln verzeichnete ein positives, wenn auch vergleichsweise moderates Wachstum der Übernachtungen: Rund 5,8 Mio. gab es 2016 (+28,9% gegenüber 2007 und -3,5% gegenüber 2015).

Nach einem turnusbedingt starken Messejahr in 2015 folgte ein schwächeres Messejahr 2016. Die Übernachtungsnachfrage ist stark von der Messe abhängig, die Folge war ein leichter Rückgang der Übernachtungen. Die inländische Übernachtungsnachfrage (+31,1%) hat

sich im Vergleich zur ausländischen Übernachtungsnachfrage (+24,9%) seit 2007 stärker entwickelt. Der Anteil ausländischer Nachfrage am Markt liegt bei 34%. Trotz zahlreicher touristischer Highlights ist es Köln bisher nicht gelungen, die internationale Nachfrage im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen signifikant zu erhöhen.

Großes touristisches Infrastrukturprojekt ist die umfassende Modernisierung der Koelnmesse mit einem Investitionsvolumen von rund 600 Mio. Euro und 2030 mit dem

DÜSSELDORF

Gut 4,6 Mio. Übernachtungen gab es 2016 (+51,2% zu 2007 und +4,6% zu 2015). Für die Rhein-Metropole war es ein turnusbedingt starkes Messejahr (u.a. drupa und Kunststoffmesse K). Die heterogene Branchenlandschaft mit vielen internationalen Unternehmen und Verwaltungseinrichtungen trägt zur Attraktivität des Hotelstandortes bei.

Der Anteil ausländischer Gäste ist mit 41% der Übernachtungsnachfrage hoch. Dementsprechend groß ist das Interesse internationaler Hotelgruppen, in Düsseldorf vertreten zu sein. Die Bettenauslastung hat sich in den vergangenen zehn Jahren von 42,5% auf 48,1% verbessert, weil die Nach-

frage stärker als das Angebot gewachsen ist. Die Zahl der Betriebe in Düsseldorf ist in der letzten Dekade nur geringfügig gewachsen (+2,3% auf 222 Betriebe 2016). Die Bettenkapazität kletterte binnen zehn Jahren aber um +27,1% und um +4,2% gegenüber dem Vorjahr, da vor allem großvolumige Betriebe neu eröffneten (u.a. der Marken Me and All und Holiday Inn).

Der Flughafen Düsseldorf schaffte mit 23,5 Mio. Passagieren (+4,5% zum Vorjahr) einen neuen Passagier-Rekord, unter anderem als Ergebnis neuer Langstreckenverbindungen (z.B. Peking, Chicago und Tokio). Zudem wurde der Flughafen ausgebaut und kann seit Mitte 2015 als dritter

etablierten Hotelstandorten (z.B. Landsberger Straße und Arnulfpark).

Zahlreiche neue Betriebe und Hotelmarken von nationalen und internationalen Hotelgesellschaften werden das Angebot in München in den nächsten Jahren erweitern: Hierzu zählen etwa Hotels der Marken Andaz, 25hours und 7 Days Premium.

tungen attraktiv. Zusätzliche Impulse werden durch die neue Elbphilharmonie erwartet. Weitere Impulse verleihen die Aufwertung der Innenstadt durch verschiedene Projekte unter dem Motto „Business Improvement District BID“, was die Ansiedlung neuer Unternehmen bis 2020 in Aussicht stellt.

Internationale Betreiber haben großes Interesse am Standort Hamburg. Bis Ende 2018 geplante Eröffnungen mit zirka 11.500 Betten sind u.a. Hotels der Marken Ruby, Moxy, Ininside, Super 8 und Fleming's Deluxe sowie das The Fontenay.

Ziel, eines der attraktivsten innerstädtischen Messegelände weltweit zu entwickeln.

Die Entwicklung des Bettenangebotes (+29,5% im Vergleich zu 2007) ist im Vergleich zu anderen Primärstandorten verhalten. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Bettenangebot um 0,2% reduziert.

Unseren Informationen zufolge sollen bis Ende 2018 sechs weitere Hotelprojekte mit zusammen rund 2.600 Betten eröffnen. Wichtige Hotelprojekte sind u.a. den Marken 25hours, Holiday Inn Express und Motel One zuzuordnen.

Flughafen Deutschlands (nach Frankfurt und München) den Airbus A380 empfangen.

Der Städtetourismus entwickelt sich positiv, wovon auch die Düsseldorfer Hotels profitieren. Die Attraktivität als Städte-destination ist jedoch ausbaufähig.

Unseren Informationen zufolge sind bis Ende 2018 weitere 17 Hotels mit zusammen rund 5.500 Betten geplant (u.a. Moxy, Hyatt House, 25hours, Ruby).

FRANKFURT

Mit fast 8,8 Mio. Übernachtungen 2016 (+63,6% zu 2007 und +1,5% zu 2015) erreichte Frankfurt einen Spitzenwert. Dank verschiedener Erfolge des Stadtmarketings, u.a. Großevents und museale Ausstellungen, nimmt die freizeittouristische Nachfrage immer mehr zu, kann jedoch weiterhin nicht mit traditionellen Städtedestinationen wie Berlin, München und Köln mithalten.

Auf ausländische Gäste entfielen 2016 rund 4,0 Mio. Übernachtungen (+57,4% im Vergleich zu 2007; +2,9% im Vergleich zum Vorjahr). 2015 betrug der Anteil internationaler Gäste 45% der Nachfrage. Zurückführen lässt sich das auf die Einweihung der EZB 2015 und den Zuzug

internationaler Unternehmen (u.a. in Gateways Gardens). Dazu kommen angebotsinduzierte Ursachen (z.B. die Eröffnung eines Jumeirah Hotels 2011).

Die Zahl inländischer Gäste stieg 2016 vergleichsweise stärker auf 4,8 Mio. Übernachtungen (+69,2% gegenüber 2007; +0,4% gegenüber dem Vorjahr). Das Angebot erhöhte sich auf 47.332 Betten (+45,9% gegenüber 2007; +5,3% gegenüber dem Vorjahr). Die Bettenauslastung verbesserte sich auf 51,0% (2007: 45,5%).

Der Hotelstandort Frankfurt hat sich auch deshalb gut entwickelt, weil vermehrt Budget- und Economy-Hotels in der Innenstadt eröffnet wurden, wodurch sich der

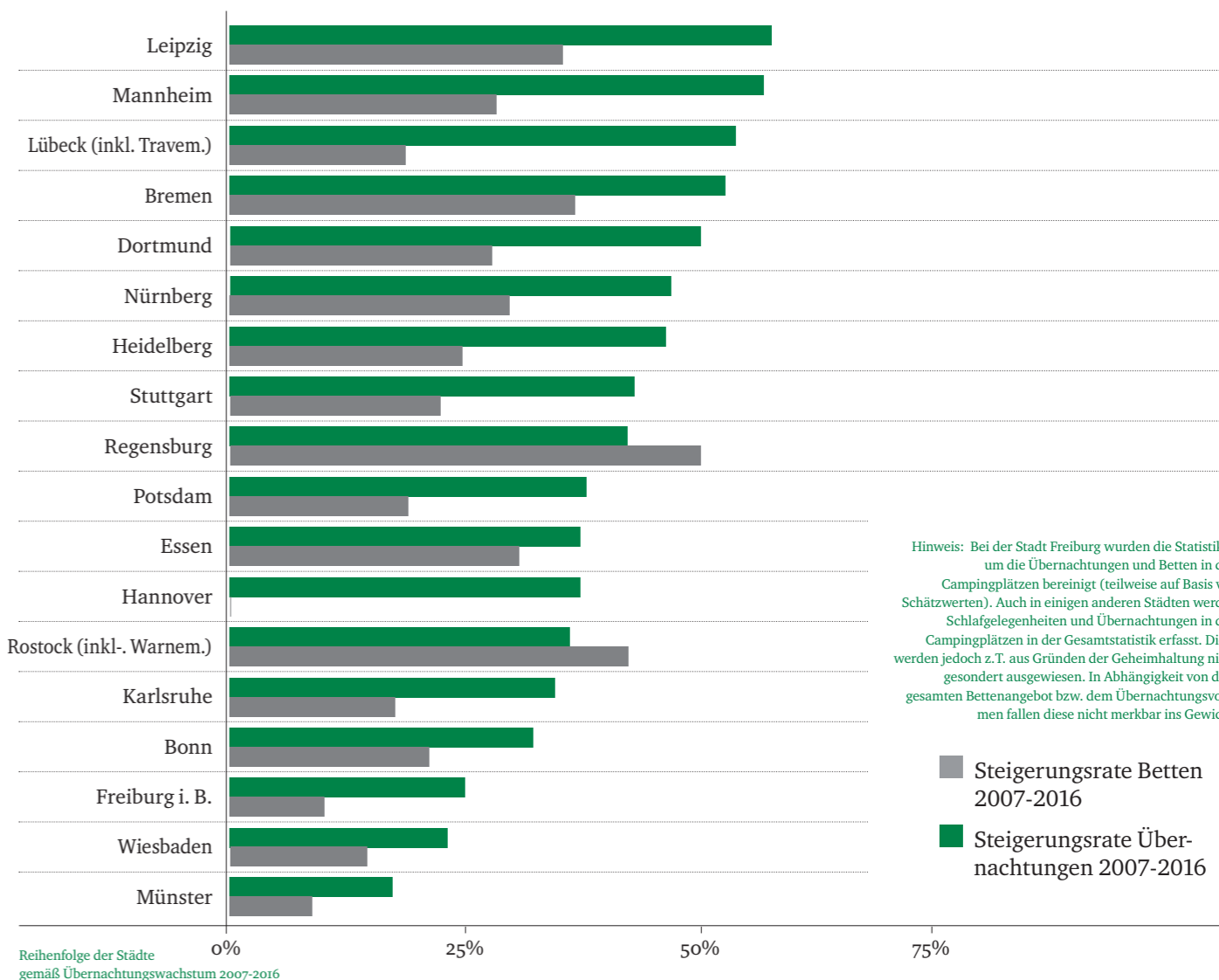
Nachfrageabfluss der preissensibleren Nachfrage in das Frankfurter Umland verringert.

Der Frankfurter Flughafen ist der größte Flughafen Deutschlands und der viertgrößte in Europa mit rund 60,8 Mio. Passagieren im Jahr 2016 (-0,4% zu 2015). Durch das im Bau befindliche Terminal 3 (Eröffnung 2023) werden die Flugverbindungen und die Passagierkapazität ausgebaut. Dadurch wird eine Steigerung der Gästezahlen vor allem aus dem asiatischen Raum erwartet.

Unseren Informationen zufolge sind bis Ende 2018 weitere 25 Hotels mit zusammen rund 10.600 Betten geplant (u.a. Moxy, Hampton by Hilton, Hyatt Place, Staybridge und Indigo).

SEKUNDÄRSTANDORTE

Steigerungsraten der Sekundärstandorte: Übernachtungen und angebotene Betten 2007-2016



Hinweis: Bei der Stadt Freiburg wurden die Statistiken um die Übernachtungen und Betten in den Campingplätzen bereinigt (teilweise auf Basis von Schätzwerten). Auch in einigen anderen Städten werden Schlafgelegenheiten und Übernachtungen in den Campingplätzen in der Gesamtstatistik erfasst. Diese werden jedoch z.T. aus Gründen der Geheimhaltung nicht gesondert ausgewiesen. In Abhängigkeit von dem gesamten Bettenangebot bzw. dem Übernachtungsvolumen fallen diese nicht merkbar ins Gewicht.

Wie die deutschen Metropolen (Primärstandorte) entwickelt sich auch die „zweite Reihe“ der Hotelstandorte zum größten Teil weiterhin positiv. Die Sekundärstandorte wecken auch bei internationalen Hotelmarken und -ketten sowie institutionellen, teilweise internationalen Investoren zunehmend Interesse. Die Märkte waren seit Jahren oft „closed-shop-markets“ mit wenigen Hotelprojekten und somit wenigen Investitionsoptionen sowie einem entsprechend hohen Anteil an privat geführtem, teilweise in die Jahre gekommenem Angebot. Daher ergaben sich in den letzten Jahren in einigen dieser Standorte Nischen für markengebundene Hotels. Im Hinblick auf die langen Hotelprojektlisten und die Wettbewerbsintensivierung in vielen größeren Hotelmärkten erscheinen die „kleineren Standorte“ als erfolgsversprechende und strategisch sinnvolle Alternativen. Dies gilt auch auf Investorensseite, da hier vergleichsweise hohe Renditen erzielt werden können. Die 17 Sekundärstandorte generierten 2016 rund 31,7 Mio. Übernachtungen (+41,6% zu 2007 und +2,6% zu 2015).¹

Regensburg verzeichnete ein starkes Jahr 2016 mit 1,06 Mio. Übernachtungen nach einem sehr erfreulichen Wachstum um 9,0% gegenüber dem Vorjahr. Damit erfüllt die bayerische UNESCO-Welterbestadt die Voraussetzung von mindestens einer Mio. Übernachtungen zur Klassifizierung als Sekundärstandort. Nach unseren Recherchen ist die hohe Wachstumsrate auf eine allgemeine Aufwertung des Geschäfts- und Tourismusstandorts zurückzuführen. Regensburg – Mitglied der Historic Highlights of Germany – zeichnet sich durch seine gut erhaltene mittelalterliche Altstadt aus, ist Ankerplatz für Kreuzfahrtschiffe auf der Donau und hat gemäß einer Online-Umfrage der Bayern Marketing Tourismus GmbH den schönsten Weihnachtsmarkt Bayerns. Weitere positive Impulse werden durch das Ende 2017/Anfang 2018 eröffnende Veranstaltungszentrum auf dem Areal des ehemaligen Schlachthofs (Marina Quartier) sowie zahlreiche Hotelprojekte erwartet.

¹) Gemessen an den gesamten Übernachtungen 2016 wäre Cuxhaven (1.466.286) ebenfalls ein Sekundärstandort. Da die Stadt jedoch weniger als 50.000 Einwohner zählt und ein nicht unerheblicher Anteil an Übernachtungen von Gästen in Kurkliniken generiert wird, wird die Stadt – gemäß Einteilung von HOTOURL – nicht als Sekundärstandort klassifiziert.

²) Eine abschließende Bewertung der Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Projekte kann aufgrund der verfügbaren Informationen und z.T. frühen Projektphase nicht erfolgen.

Gemessen an den gesamten Übernachtungen 2016 sind die Städte Stuttgart (3,7 Mio. Übernachtungen), Nürnberg (3,2 Mio. Übernachtungen) und Leipzig (2,9 Mio. Übernachtungen) die am stärksten nachgefragten Hotelstandorte jenseits der sieben Primärstandorte.

Innerhalb der letzten Dekade verzeichnete Leipzig den größten prozentualen Anstieg an Übernachtungen (+57,7% gegenüber 2007). Das Angebot erhöhte sich im gleichen Zeitraum um vergleichsweise moderate 35,5%. Nach Leipzig registrierten Mannheim (+57,0% gegenüber 2007), Lübeck (inkl. Travemünde, +54,0% gegenüber 2007) und Bremen (+52,8% gegenüber 2007) die höchsten Wachstumsraten in den letzten zehn Jahren. Den geringsten prozentualen Anstieg an Übernachtungen im letzten Jahrzehnt verzeichneten – wie auch in den letzten Jahren – Münster (+17,3%) und Wiesbaden (+23,3%).

Im Vorjahresvergleich wurden die höchsten Wachstumsraten der Übernachtungen nach Regensburg in Dortmund (+7,0%) und Nürnberg (+6,8% zu 2015) erzielt. In Münster (-2,5% zu 2015) und Essen (-1,8% zu 2015) ging die Zahl der Übernachtungen im Vorjahresvergleich leicht zurück. In Freiburg im Breisgau (-0,8% zu 2015), Hannover, Karlsruhe und Bremen (jeweils +0,4% zu 2015) sowie Heidelberg (+0,5%) stagnierte sie weitgehend.

Regensburg verzeichnete mit +50,0% zu 2007 die größte Steigerungsrate angebotener Betten in den letzten zehn Jahren. Diese ist gemäß unseren Recherchen jedoch nur zum Teil auf tatsächliche Neueröffnungen zurückzuführen. Eine statistische Neuerfassung bereits bestehender Häuser in 2009 führte z.B. zu einer Neuerfassung

über zehn bestehender Betriebe mit rund 750 Betten. Die tatsächliche Entwicklung des Angebots verlief daher moderater als in der Statistik ausgewiesen. Unter anderem öffneten hier in 2014 und 2015 die vier privat betriebenen Häuser Hotel Dock 1 (66 Zimmer), Hotel Jakob (56 Zimmer), Hotel Platin (20 Zimmer) und Hotel David (19 Zimmer). Am zweitstärksten stieg das Angebot mit +42,8% gegenüber 2007 in Rostock (inkl. Warnemünde), gefolgt von Bremen (+36,8% gegenüber 2007) und Leipzig (+35,5% gegenüber 2007). In Hannover stagnierte das Angebot in den letzten zehn Jahren weitgehend (+0,1% gegenüber 2007). Auch Münster registrierte ein geringes Angebotswachstum mit +8,9% zu 2007, erwartungsgemäß wird sich dies aber in den nächsten Jahren aufgrund einiger neuer Hotelprojekte ändern.

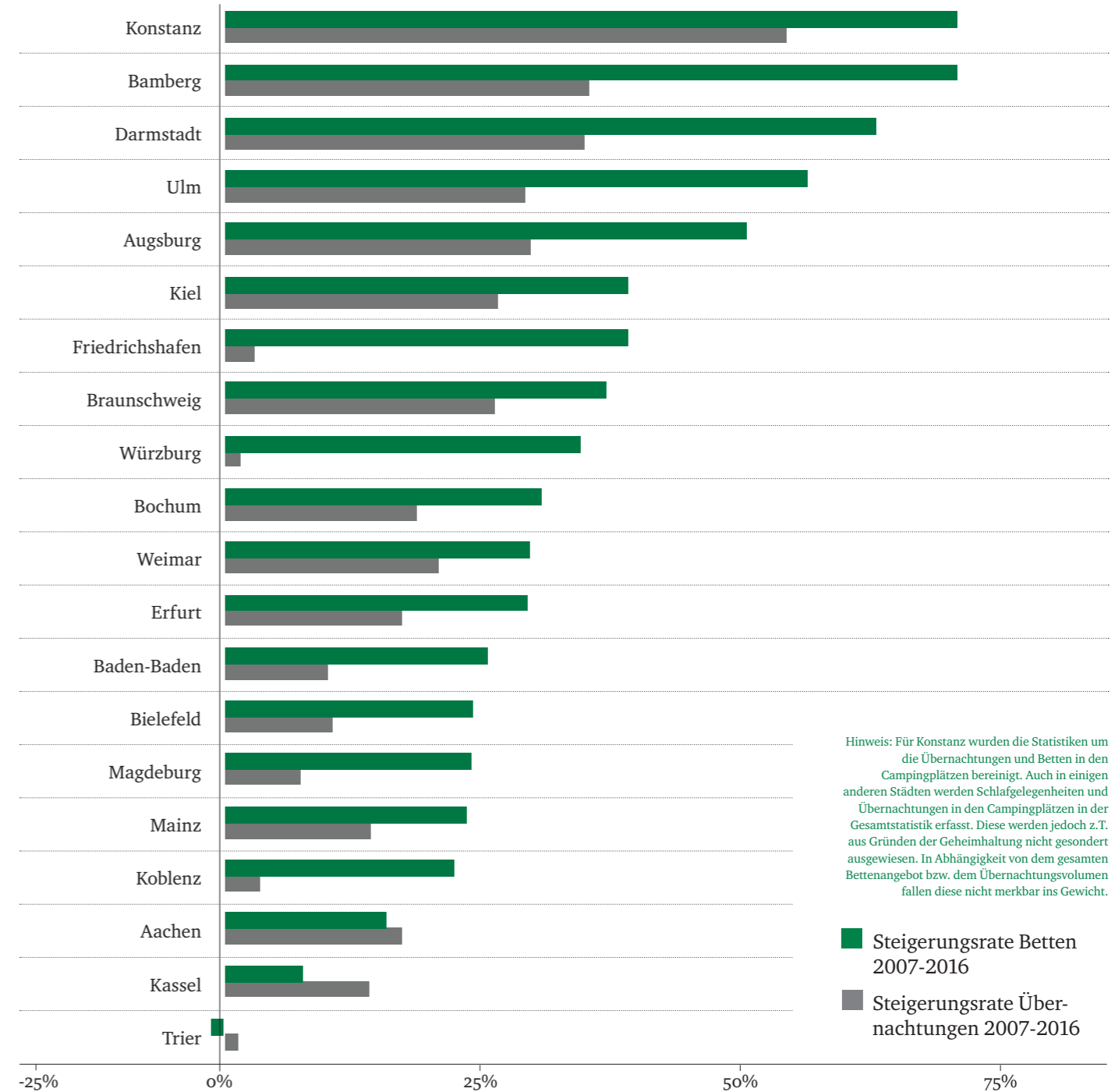
Auch dieses Jahr stiegen die Übernachtungen im Langzeitvergleich (2007-2016) in den meisten Sekundärstandorten überproportional zum Angebot. Die größten Disparitäten diesbezüglich weisen Hannover (Nachfrage +37,3% bzw. Angebot +0,1%) und Lübeck (Nachfrage +35,5% bzw. Angebot +18,5%) auf. Lediglich in Regensburg (Nachfrage +42,6% bzw. Angebot +50,0%) und Rostock (Nachfrage +36,5% bzw. Angebot +42,8%) stieg die Nachfrage unterproportional zum Angebot.

Unter anderem wurden kürzlich Hotels der Marken Adina (Nürnberg), B&B (Karlsruhe, Münster und Potsdam), Ghotel (Essen), Holiday Inn Express (Karlsruhe), Innside by Meliá (Leipzig), Marriott (Bonn), Motel One (Stuttgart-Bad Cannstatt), Park Plaza (Nürnberg), Radisson Blu (Mannheim) und Star Inn (Hannover) eröffnet. >

AUSWAHL AN BEKANNTEN HOTELPROJEKTEN IN SEKUNDÄRSTANDORTEN, DIE IN DEN NÄCHSTEN JAHREN ERÖFFNET SOLLTEN ²	
Bremen	Adagio, A&O, B&B, Ibis Budget
Dortmund	B&B, Hampton by Hilton, Leonardo, Niu
Essen	NH, Niu (Rebranding), Ibis Budget, McDreams, Moxy
Freiburg i.B.	Motel One, Super8, Hampton by Hilton, Holiday Inn Express
Hannover	Holiday Inn Express, InterCity, Me and All (Lindner)
Heidelberg	Meininger, Star Inn
Karlsruhe	Motel One
Leipzig	Adina, Loginn by Achat, Motel One, 7 Days Premium
Lübeck	A-JA Resort (Travemünde), Motel One, Niu, Til Schweiger Hotel
Mannheim	Holiday Inn, Holiday Inn Express, NH, Niu
Münster	Atlantic (Rebranding), Ibis Budget, Novotel
Nürnberg	Leonardo Royal
Regensburg	Hampton by Hilton, Holiday Inn Express, Niu
Stuttgart	Arthotel Ana Living, B&B, Jaz in the City (Steigenberger), Moxy, Holiday Inn Express, Hampton by Hilton, Niu (3x), Niu Apart
Wiesbaden	Best Western

TERTIÄRSTANDORTE

Steigerungsraten der 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorte: Übernachtungen und angebotene Betten 2007-2016 in %



Hinweis: Für Konstanz wurden die Statistiken um die Übernachtungen und Betten in den Campingplätzen bereinigt. Auch in einigen anderen Städten werden Schlafgelegenheiten und Übernachtungen in den Campingplätzen in der Gesamtstatistik erfasst. Diese werden jedoch z.T. aus Gründen der Geheimhaltung nicht gesondert ausgewiesen. In Abhängigkeit von dem gesamten Bettenangebot bzw. dem Übernachtungsvolumen fallen diese nicht merkbar ins Gewicht.

Reihenfolge der Städte gemäß Übernachtungswachstum 2007-2016

Quelle: Eigene Darstellung HOTOURL; Angaben gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

Unsere Grafik (siehe vorherige Seite) ist eine Auswahl der 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorte in Deutschland.¹ Veränderungen gegenüber dem Top-20-Ranking des vergangenen Jahres: Da Regensburg 2016 über 1,0 Mio. Übernachtungen registrierte und damit in den Kreis der Sekundärstandorte aufsteigt, zählt Bielefeld nun wieder zu den Tertiärstandorten (vergangenes Jahr erstmalig nicht).

Gemessen an den gesamten Übernachtungen in 2016 ist Aachen (rund 989.000 Übernachtungen) größter Tertiärstandort in Deutschland. 2014 verzeichnete die Stadt über 1,0 Mio. Übernachtungen, wodurch sie für ein Jahr zu den Sekundärstandorten zählte. Ebenfalls über 900.000 Übernachtungen wurden 2016 in Mainz (rund 935.000 Übernachtungen), Baden-Baden (rund 922.000 Übernachtungen) und Würzburg (rund 916.000 Übernachtungen) erreicht.

Konstanz erzielte 2016 mit einem neuen Rekord von rund 788.000 Übernachtungen die höchsten prozentualen Wachstumsraten unter den 20 Tertiärstandorten (Konstanz jeweils exkl. Camping), sowohl im Vorjahresvergleich (+14,2% gegenüber 2015) als auch im Zeitraum von 2007 bis 2016 (+71,0% gegenüber 2007). Die – mit rund 85.000 Einwohnern im Vergleich zu den anderen Städten im Ranking relativ kleine – Stadt bringt exzellente Voraussetzungen für einen prosperierenden Tourismus mit. Dazu gehören neben der florierenden Wirtschaft, einer Elite-Universität, einer Hochschule und einem technologieorientierten Grün-

1) Gemessen an den gesamten Übernachtungen in 2016 würde Bad Salzuflen (rd. 841.000) ebenfalls zu den 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorten in Deutschland zählen. Da die Übernachtungen zu einem großen Anteil von Gästen in Kurkliniken getätigt werden, wird die Stadt – gemäß Einteilung von HOTOURL – nicht als Tertiärstandort klassifiziert, obgleich sie die effektiven Kriterien dafür erfüllt.

2) Eine abschließende Bewertung der Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Projekte kann aufgrund der verfügbaren Informationen und z.T. frühen Projektphase nicht erfolgen.

derzentrum unter anderem die natur- und alpennahe Lage am Bodensee, zwei UNESCO Welterbestätten und eine vergleichsweise gut ausgebaute Schlechtwetter-Infrastruktur (u.a. SeaLife, Bodensee-Therme). Kulturelle Events sorgen für Spitzen in den Besucherströmen. Seit 2016 bietet Konstanz mit dem neuen Tagungs- und Kongresszentrum ein weiteres Reise- und Aufenthaltsmotiv. Die Stadt hat einen hohen Bekanntheitsgrad und ein sehr gutes Image. Die örtliche Hotellerie ist von etablierten privatgeführten Hotels ohne Markenbindung geprägt. Nachdem das Ibis Konstanz bereits 2010 eröffnete, gingen dank der guten Marktentwicklung zwischen 2014 und 2016 neben dem markenungebundenen Hotel 47° vermehrt Hotels mit starken Marken (B&B, Ibis Budget, Ibis Styles) in Betrieb. Für Ende 2017 ist zudem der Baubeginn eines Hampton by Hilton geplant. Weitere Hotelprojekte finden sich noch in frühen Stadien, zu einem möglichen Markenanschluss liegen uns keine Informationen vor.

Auch Bamberg erreichte 2016 mit rund 660.000 Übernachtungen nahezu dasselbe sehr gute prozentuale Wachstum wie Konstanz (+71,0% zu 2007). Auf den nächsten Plätzen folgen – hinsichtlich des prozentualen Übernachtungswachstums der letzten Dekade – Darmstadt (+63,1% zu 2007), Ulm (+56,5% zu 2007) und Augsburg (+50,6% zu 2007). Bis auf Trier, wo es einen leichten Rückgang der Übernachtungen um 1,3% seit 2007 gab, der zumindest zum Teil auf ein außerordentlich nachfragestarkes Jahr 2007 mit einer erfolgreichen Konstantin-Ausstellung zurückzuführen ist, registrierten alle Städte aus dem Ranking ein positives Nachfragewachstum in den vergangenen zehn Jahren.

Mit einer Kapazität von 3.758 Betten verzeichnete Konstanz 2016 im Langzeitvergleich auch das größte Wachstum (+54,5%

zu 2007) angebotener Betten im Ranking. Bamberg (+35,3% zu 2007), Darmstadt (+34,9% zu 2007) und Augsburg (+29,7%) folgen auf den nächsten Plätzen. In Friedrichshafen, Würzburg und Trier lag die Entwicklung der Bettenkapazität der letzten Dekade jeweils unter 3% und stagnierte damit weitgehend. Kassel und Aachen registrierten zwar nur moderate Bettenwachstumsraten von 2007 bis 2016 (+14,0% bzw. +17,2%), dennoch stieg die Nachfrage im selben Zeitraum unterproportional (+7,6% bzw. +15,7%).

Unter anderem eröffneten in den Tertiärstandorten kürzlich Hotels der Marken B&B (Konstanz, Mainz), Mercure (Rebranding ehemaliges Park Inn by Radisson Bielefeld), InnterCity by Meliá (Aachen) und InterCity (Braunschweig). <

AUSWAHL AN BEKANNTEN HOTELPROJEKTEN IN TERTIÄRSTANDORTEN, DIE IN DEN NÄCHSTEN JAHREN ERÖFFNET WERDEN²

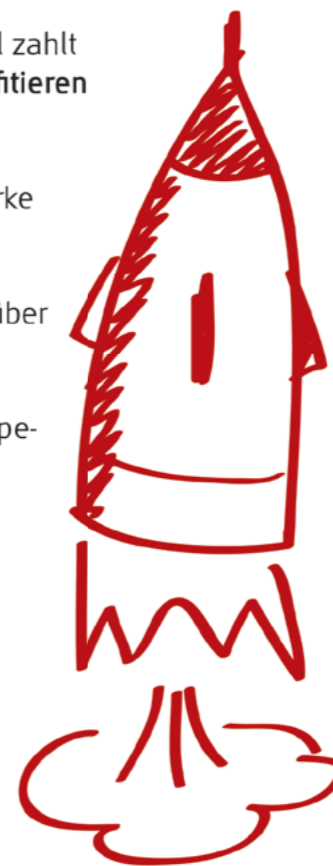
Aachen	Holiday Inn Express, Hampton by Hilton, Motel One
Augsburg	Star Inn, Ninety Nine
Baden-Baden	Steigenberger (Wiedereröffnung)
Bamberg	Ibis Styles
Braunschweig	B&B
Darmstadt	Holiday Inn Express, Moxy
Erfurt	Prizeotel
Kiel	Aparthotel Adagio Access, Atlantic Budget, B&B, Ibis Styles, Me and All (Lindner), Hampton by Hilton
Konstanz	Hampton by Hilton
Magdeburg	B&B, Ibis Styles
Mainz	AC by Marriott, Me and All (Lindner), Super 8
Trier	B&B, Holiday Inn Express
Ulm	Leonardo Royal

WAS WIR MIT UNSEREN GÄSTEN SO MACHEN? PLUS!

44% MEHR UMSATZ IM 1. JAHR DER PARTNERSCHAFT.

Eine Partnerschaft mit Familotel zahlt sich schnell für Sie aus. Sie profitieren mit Ihrem Haus:

- von der Bekanntheit der Marke Familotel
- von einem starken Vertrieb über alle Kanäle hinweg
- von der führenden Hotelkooperation für Familienferien



Schon im 1. Jahr erzielen Sie sichtbare Erfolge. Wie Roland Rettenbacher vom Familotel Das Bellevue Family & Relax in Lermoos:

„Eigentlich hatten wir uns aufgrund ausbleibender Erfolge entschieden, keiner Hotelgruppe mehr beizutreten. Der professionelle und sympathische Auftritt von Familotel fiel uns aber immer wieder ins Auge und so entschieden wir uns, am 1.1.2014 Mitglied zu werden.“

Schon in den ersten Monaten stiegen Anfragen und Buchungen. Und damit hatte keiner von uns gerechnet: Im Sommer 2014 konnten wir durch den Beitritt zur Familotel-Gruppe ein Belegungsplus von 48% und ein Umsatzplus von 44% erreichen!“

JETZT PARTNER WERDEN: WWW.FAMILOTEL-MITGLIED.COM
ODER TELEFONISCH UNTER +49 (0) 8075 9149-0

familotel[®]
URLAUB AUF FAMILISCH

IMPRESSUM

COST & LOGIS

erscheint in der
LL&J Verlag GmbH
Waldweg 40
22393 Hamburg

WEBSITE: WWW.COST-LOGIS.DE

GESCHÄFTSFÜHRER:
Jens Riemann

CHEFREDAKTEUR:

Jens Riemann
Tel. 040/67 04 79 33
J.RIEMANN@LLJ-VERLAG.DE

REDAKTIONELLE MITARBEIT:

Elke Birke (Hamburg),
Sonja Thelen (Frankfurt),
Felicita Helms (Frankfurt)

GESTALTUNG:

Thorsten Lange
TL@SPECIAL-EMPIRE.COM
Portfolio: WWW.SPECIAL-EMPIRE.COM

VERLAGSLEITUNG:

Katja Brunotte
Tel. 040/64 22 38 40
K.BRUNOTTE@LLJ-VERLAG.DE

VERLAGSANSCHRIFT

LL&J Verlag GmbH
Waldweg 40, 22393 Hamburg

DRUCK

v. Stern'sche Druckerei GmbH & Co KG
Zeppelinstrasse 24, D-21337 Lüneburg
+49 (0)4 13 18 90 20
WWW.VONSTERNSCHEDRUCKEREI.DE

BEZUGSPREIS:

Cost & Logis kostet im Jahresabonnement 135,- Euro, im Halbjahresabonnement 75,- Euro – jeweils zzgl. Versandkosten und MwSt. Die Kündigung des Abonnements ist mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende des Abonnements möglich. Erfolgt keine fristgerechte Kündigung, verlängert sich das Abonnement automatisch. Gerichtsstand ist Hamburg.
Cost & Logis dient nur der persönlichen Information des Empfängers und darf nicht vervielfältigt werden.
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe. Alle Informationen nach bestem Gewissen, aber ohne Gewähr.