

Wie entwickeln sich die wichtigsten Hotelmärkte Deutschlands?

Die Reisedestination Deutschland verbuchte 2017 wie auch in den Vorjahren einen Rekordwert! Die Zahl der Übernachtungen lag bei 459,5 Mio. inkl. Camping (+2,7% zum Vorjahr) bzw. 428,4 Mio. Übernachtungen exkl. Camping. Der Inlandstourismus nahm weiterhin den deutlich höheren Anteil ein: 375,6 Mio. inländische Übernachtungen entsprechen rund 81,7% der Gesamtnachfrage 2017 (2016: 81,9%). Die internationale Nachfrage (+3,6% zu Vorjahr) wuchs allerdings stärker als die nationale Nachfrage (+2,5% gegenüber Vorjahr). Die Zahl ausländischer Übernachtungen lag bei 83,9 Mio.

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

Große Metropolen ziehen weiterhin einen Großteil der Übernachtungsnachfrage auf sich. Im Zehn-Jahresvergleich erreichten die deutschen Primärstandorte höhere Wachstumsraten der Übernachtungsnachfrage als die Sekundär- und die 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorte. Für die sieben Primärstandorte ergaben sich

zusammen 85,7 Mio. Übernachtungen im Jahr 2017 (+65,8% gegenüber 2008 und +4,6% gegenüber 2016). Für die 20 erfassten Sekundärstandorte stehen 34,9 Mio. Übernachtungen zu Buche (+41,3% gegenüber 2008 und +4,0% gegenüber 2016), für die 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorte 14,9 Mio. Übernachtungen (+35,4% gegenüber 2008 und +3,5% gegenüber 2016).

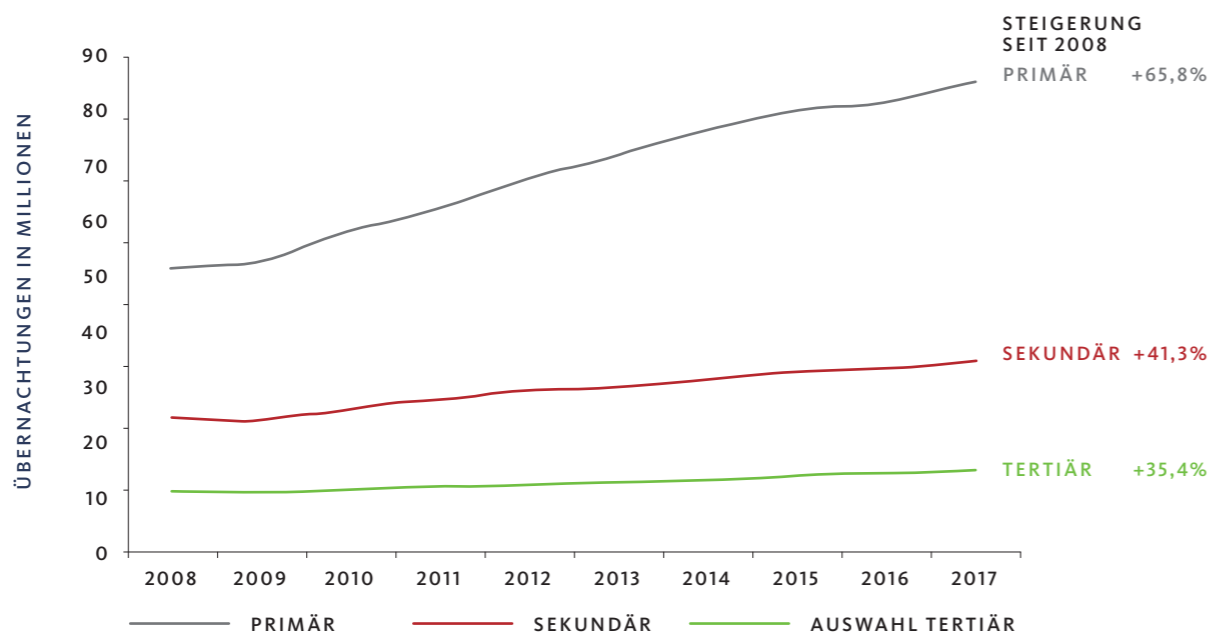
Der seit Jahren anhaltende Strukturwandel auf dem Beherbergungsmarkt setzte sich 2017 fort. Auf dem Hotelmarkt lässt sich dieser durch eine zunehmende Professionalisierung, eine konstant steigende Markendurchdringung nationaler und internationaler Hotelgesellschaften sowie Konzepterneuerungen und die Einführung neuer, zum Teil sehr zielgruppenspezifischer Hotelmarken feststellen. Während in den letzten zehn Jahren v.a. das untere Marktsegment (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, Premier Inn, Urban Loft, niu, Ruby und NYX 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

ÜBERNACHTUNGSVOLUMEN: DIE GRÖSSTEN STANDORTE IM VERGLEICH (VERGLEICH PRIMÄR-, SEKUNDÄR-, 20 ÜBERNACHTUNGSSTÄRKSTE TERTIÄRSTANDORTE)

Hinweis: Das Angebot und die Nachfrage auf Campingplätzen wurde von den statistischen Landesämtern der einzelnen Bundesländer in den vergangenen Jahren z.T. sukzessive in den offiziellen Statistiken erfasst, jedoch nicht rückwirkend angepasst. Demnach sind die Zuwächse bei den Übernachtungen in den jeweiligen Standorten tatsächlich etwas geringer ausgefallen. Insbesondere in größeren Metropolen fällt dies jedoch nicht maßgeblich ins Gewicht.



Quelle: Darstellung HOTOUR; Angaben gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

PRIMÄRSTANDORTE

Die Primärstandorte (Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Dresden) profitierten weiterhin stark vom wachsenden Marktsegment der Städtereisenden und generierten 2017 mit rund 85,7 Mio. Übernachtungen 18,6% aller Übernachtungen in Deutschland. Das Angebot in diesen Standorten umfasste rund 409.000 Betten (+43,7% bzw. rund +124.500 gegenüber 2008 und +1,8% bzw. rund +7.100 gegenüber 2016). Im Langzeitvergleich wurden in allen Primärstandorten zufriedenstellende Wachstumsraten registriert.

Auf Berlin entfielen die meisten Übernachtungen (rund 36%) und die meisten Betten (rund 35%) aller Primärstandorte. München folgte auf Platz 2 mit rund

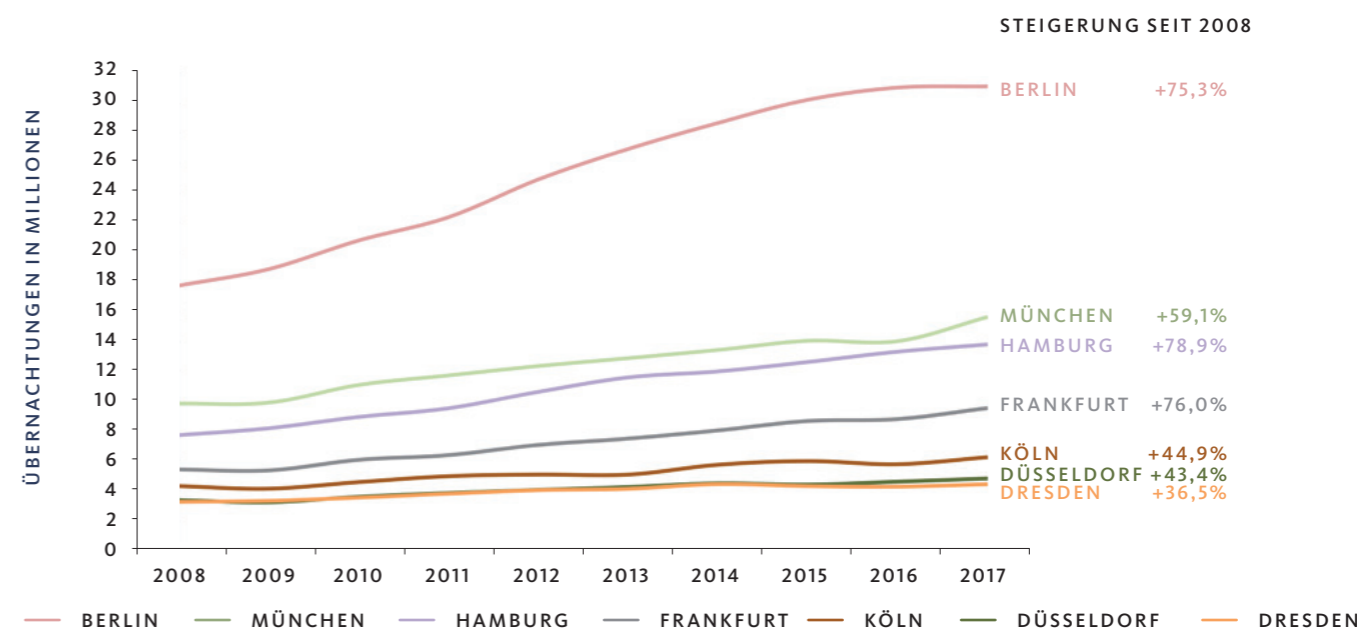
18% an Übernachtungen und 17% der Betten, dahinter rangiert Hamburg mit jeweils rund 16% der Übernachtungen und Betten aller Primärstandorte.

Berlin war mit 31,2 Mio. Übernachtungen weiterhin der drittgrößte Beherbergungsmarkt in Europa (nach London und Paris).

Hamburg konnte mit +78,9% gegenüber 2008 das höchste Nachfragewachstum verzeichnen und somit zum zweiten Mal in Folge Berlin ablösen. Die deutlichste angebotsseitige Steigerung verzeichnete ebenfalls Hamburg mit +60,0% gegenüber 2008.

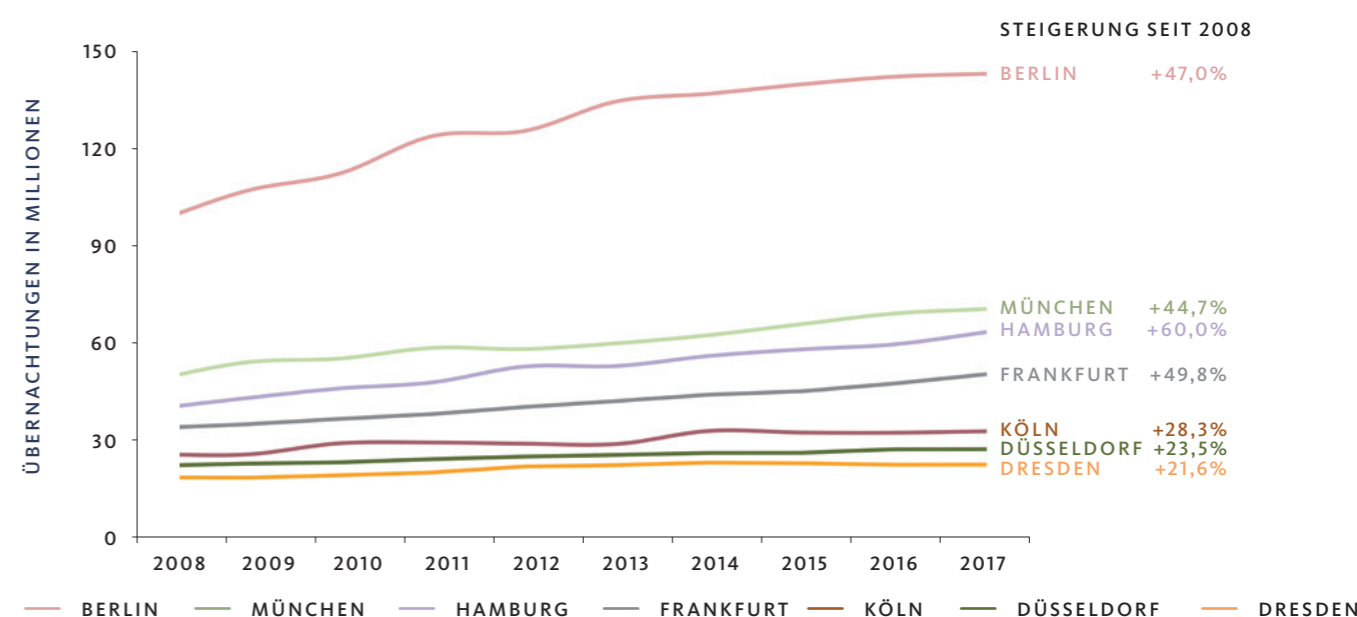
Der Anteil ausländischer Übernachtungen an der Gesamtnachfrage verteilt sich wie folgt: München 49%, Berlin >

ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE IN PRIMÄRSTANDORTEN 2008 - 2017



Quelle: Darstellung HOTOUR; Angaben gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS IN PRIMÄRSTANDORTEN 2008 - 2017



Quelle: Darstellung HOTOUR; Angaben gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

45%, Frankfurt 44%, Düsseldorf 41%, Köln 35%, Hamburg vergleichsweise geringe 25% (unter anderem aufgrund des eingeschränkten Angebotes an internationalen Flugverbindungen) und Dresden 21% (nicht zuletzt aufgrund des intensiven Wettbewerbs mit anderen Städtedestinationen bei internationalen Gästen und verhältnismäßig weniger internationaler Messen und Großunternehmen).

Mit der rasanten Zunahme der Nachfrage geht nicht immer automatisch eine entsprechende Steigerung der Auslastung für alle Betriebe einher. Durch die kontinuierliche Ausweitung des Bettenangebots wird der

Wettbewerb um den Gast in einigen Destinationen spürbar härter. Dies gilt vor allem für Hotels mit Renovierungsstau, teilweise fehlender Markenbindung und fehlender oder unklarer Positionierung.

Die höchste Bettenauslastung 2017 erreichten die Betriebe in Hamburg (60,4%), gefolgt von Berlin (60,1%) und München (59,9%). Im Zehn-Jahresvergleich erreichten Berlin (+9,3 Prozentpunkte gegenüber 2008), Frankfurt (+7,8 Prozentpunkte gegenüber 2008) und Hamburg (+6,7 Prozentpunkte gegenüber 2008) die höchsten Wachstumsraten bei der Bettenauslastung.

BERLIN

Deutschlands größter Beherbergungsmarkt generierte 2017 rund 31,2 Mio. Übernachtungen (+75,3% gegenüber 2008). Die Hauptstadt verzeichnete in den vergangenen Jahren eine sehr dynamische Entwicklung. Allerdings stagnierte die Nachfrage 2017 seit langem erstmals wieder (+0,3% gegenüber 2016). Dies führen wir unter anderem auf den Ausfall der Fluggesellschaft Air Berlin im Herbst 2017 zurück, was vorübergehend für sinkende Passagier- und damit Besucherzahlen in Berlin sorgte. Der Zuwachs betrug lediglich +82.000 Übernachtungen.

Aufgrund der Übernahme von ehemaligen Air-Berlin-Flugstrecken unter anderem durch Easyjet ist jedoch davon auszugehen, dass die Übernachtungsnachfrage in den nächsten Jahren wieder – wenn auch auf einem etwas geringeren Niveau als in der Vergangenheit – steigen wird.

Die Zahl der Übernachtungen internationaler Gäste lag 2017 bei 14,0 Mio. Übernachtungen und war damit gegenüber 2016 sogar rückläufig (-1,4% gegenüber

2016). Im Zehn-Jahresvergleich hat die ausländische Nachfrage in Berlin allerdings um +98,5% zugenommen.

Das Bettenangebot hat sich in Berlin in den letzten Jahren ebenfalls sehr dynamisch entwickelt: 2017 standen 143.272 Betten in 779 Betrieben zur Verfügung. Die Kapazität ist gegenüber 2008 um +47,0% gewachsen.

Neben Freizeittouristen, die rund die Hälfte der Nachfrage generieren, sichern Geschäftsreisende, Messe- und Kongressbesucher sowie in zunehmenden Maße auch Medizintouristen eine unterjährig stabile Auslastung. Die positive Entwicklung Berlins ist nach wie vor auch auf das engagierte Stadtmarketing „Berlin Tourismus- und Kongress GmbH“ zurückzuführen, unter anderem durch Events und Kongresse.

Die Aufenthaltsdauer von 2,4 Nächten ist überdurchschnittlich (Durchschnitt der Primärstandorte betrug 2,0 Nächte). Zu begründen ist das mit einem hohen Anteil an freizeittouristischer Nachfrage sowie

mit Kongressbesuchen, die sich in der Regel über mehrere Tage erstrecken.

Durch die Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots ist Berlin dabei, der so genannten „Grauhotellerie“ und dabei besonders als Ferienwohnungen genutzten Mietwohnungen entgegenzuwirken. Beispielsweise ist eine Maximalzahl an Tagen pro Jahr definiert, an denen eine Wohnung an Feriengäste vermietet werden darf.

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

Auch deshalb bleibt die Stadt im Fokus von nationalen und internationalen Hotelgesellschaften aus den verschiedenen Marktsegmenten. Uns liegen Informationen über rund 5.100 zusätzlich bis Ende 2018 geplante Hotelbetten vor.

DRESDEN

4,4 Mio. Übernachtungen 2017 entsprachen einem Wachstum von 3,8% gegenüber dem Vorjahr und +36,5% gegenüber 2008. Die in den Jahren 2015 und 2016 leicht rückläufige Nachfrage durch die überdurchschnittlich hohe Bettensteuer und den Imageverlust in der Öffentlichkeit konnte nahezu vollständig aufgeholt werden. Die Übernachtungsnachfrage internationaler Gäste stieg seit 2008 um 62,7% und damit weitaus dynamischer als die inländische Nachfrage (+31,1%).

Dennoch ist der Anteil internationaler Gäste an der Gesamtnachfrage mit 21% immer noch auf einem niedrigen Niveau,

was besonders auf den intensiven Wettbewerb mit anderen Städtedestinationen, die lokale Branchenstruktur und fehlende internationale Flugverbindungen zurückzuführen ist. Dresden bleibt weiterhin eine beliebte Reisedestination für deutsche Touristen.

Der Beherbergungsmarkt der sächsischen Metropole wurde von Privatreisenden dominiert (ca. 60-65% der Gesamtnachfrage). Das wirkte 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. Ausnahme ist die Zeit während des Weihnachtsmarktes, der für die Stadt weiterhin einer sehr wichtiger Nachfragegenerator ist und dafür sorgt, dass der Dezember einer der nachfragestärksten Monate in Dresden ist.

Das Bettenangebot entwickelte sich mit +21,6% in der vergangenen Dekade vergleichsweise moderat. In 2017 gab es gegenüber dem Vorjahr 2016 gar eine Stagnation (+0,1%). In diesem Jahr sind Hotelöffnungen der Marken Indigo, The Student Hotel und Première Classe mit zusammen rund 1.100 Betten vorgesehen.

MÜNCHEN

Der zweitgrößte Beherbergungsmarkt Deutschlands verfügt über einen ausgewogenen Gäste-Mix und ist deshalb vergleichsweise wenig anfällig für konjunk-

turelle Schwankungen. Die gut 15,7 Mio. Übernachtungen² 2017 bedeuten ein Plus von 11,6 Prozent gegenüber 2016 und von +59,1% gegenüber 2008.

Nach einer Nachfragestagnation 2016 konnte München die Nachfrage mit einem überdurchschnittlichen Wachstum 2017 mehr als ausgleichen. Das Nachfragewach-

tum war das stärkste aller Primärstandorte im Vorjahresvergleich.

Der Anteil internationaler Gäste in München ist traditionell hoch und lag 2017 bei rund 49% der Nachfrage – höher als in jedem anderen der Primärstandorte. Medizintourismus hat seit Jahren an Bedeutung gewonnen. Besonders in den Sommermonaten ist eine hohe Nachfrage von Gästen aus dem arabischen Raum zu verzeichnen, die zu medizinischen Behandlungen oder Vorsorge-Untersuchungen nach München kommen. Der Flughafen München gewann weiterhin an Bedeutung. Der zweitgrößte Flughafen Deutschlands ist ein Drehkreuz von Nationalcarrier Lufthansa. Im Jahr 2017 verzeichnete der Airport 44,6 Mio. Passa-

giere und damit 6,2% mehr als im Jahr zuvor. Die Bedeutung des Flughafens wurde durch den Ausbau von Terminal 1 und durch einen Straßenausbau im Umfeld weiter gestärkt. Bis 2023 soll die Erweiterung des Terminals abgeschlossen sein.

Zusätzliche Impulse bekommt München in den nächsten Jahren durch den infrastrukturellen Ausbau des ÖPNV (insbesondere zweite Stammstrecke), die Neugestaltung des Hauptbahnhofs sowie weitere Quartiers- und Stadtteilentwicklungen, bei denen auch neue Hotelstandorte entstehen (zum Beispiel Werksviertel, Macherei).

Das Angebot an Beherbergungsbetrieben und Betten hatte sich in München im letzten Jahrzehnt (2008-2017: +14,7% an

Betrieben und +44,7% an Betten) aufgrund der Knappheit an innerstädtischen Grundstücken und der entsprechend hohen Grundstückspreise mäßig entwickelt. In den nächsten Jahren aber wird der Münchener Hotelmarkt deutlich wachsen. Uns liegen Informationen über 14 Hotelprojekte und -erweiterungen bis Ende 2018 mit 4.900 Betten vor. Viele der neuen Projekte befinden sich eher außerhalb der Innenstadt und an bisher noch nicht vollständig etablierten Hotelstandorten (z.B. Arnulfpark, Landsberger Straße). Zu den Newcomern auf dem Markt gehören Hotels und Marken nationaler und internationaler Hotelgesellschaften. Darunter sind Brands wie Andaz by Hyatt, NYX und 7 Days Premium.

2 Das Bayerische Landesamt für Statistik hat 2017 einen Fehler in der Datenermittlung festgestellt, der erstmals im Laufe des Jahres 2017 korrigiert wurde. Auskunftsgemäß wurden in einem nicht mehr eindeutig nachvollziehbaren Zeitraum zu wenige Übernachtungen erfasst. Eine rückwirkende Korrektur der statistischen Berichte (v.a. Übernachtungen, Ankünfte, Bettenauslastung) ist von Seiten des Landesamtes nicht vorgesehen. Gemäß Analyse von HOTOUR ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Übernachtungsnachfrage auf dem Gesamtmarkt – zumindest in einigen Jahren bis einschließlich 2016 – rund 200.000 bis 450.000 Übernachtungen höher war.

HAMBURG

Die Zahl der Übernachtungen in Hamburg lag 2017 bei 13,8 Mio. (+78,9% gegenüber 2008 und +3,7% gegenüber 2016). Internationale Gäste gibt es immer mehr. Ihre Übernachtungen in der Elbmetropole nahm im Verkauf der vergangenen Dekade um 113,8% zu (inländische Nachfrage: +69,7%).

Dennoch verbleibt der Anteil der internationalen an der gesamten Nachfrage auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau von knapp 25%. Gründe dafür sind die hohe touristische Beliebtheit im Inland und vergleichsweise wenige Flugverbindungen ins Ausland.

Das Bettenangebot ist 2017 gegenüber 2008 um 60,0% gestiegen und damit so stark wie an keinem anderen Primärstandort der Republik.

Der Hamburger Beherbergungsmarkt verfügt über eine ausgeglichene Nachfragestruktur von Privat- und Geschäftsreisenden, die für eine konstante Betten- und Zimmerauslastung im Wochen- und Monatsverlauf sorgen. Die Hafen City bleibt einer der attraktivsten Regionen für neue Hotelprojekte und ist für Privat- und Geschäftsreisende attraktiv. Zudem rückt der Stadtteil Hammerbrook in den Fokus von Entwicklern

und Betreibern. Für sehr positive Impulse sorgte die Eröffnung der Elbphilharmonie. Weitere Impulse kommen von der Aufwertung der Innenstadt durch verschiedene „Business Improvement District BID“ Projekte. Bis 2020 ist die Ansiedlung diverser neuer Unternehmen zu erwarten. Internationale Hotelbetreiber haben ein anhaltend großes Interesse am Standort Hamburg.

Zu den bis Ende 2018 geplanten Eröffnungen mit zusammen zirka 8.000 Betten gehören Hotels der Marken Ruby, Prizeotel, Super8 und Premier Inn.

KÖLN

Im Jahr 2017 verzeichnete Köln rund 6,2 Mio. Übernachtungen (+44,9% gegenüber 2008 und +8,1% gegenüber 2016). Die Nachfrage ist stark von der Messe abhängig. Nach einem turnusbedingt schwächeren Messejahr 2016 folgte ein gutes Messejahr 2017. Darüber hinaus sorgten zahlreiche Großveranstaltungen für positive Impulse.

Die inländische Übernachtungsnachfrage (+46,2%) hat sich im Vergleich zur ausländischen Übernachtungsnachfrage (+42,5%) seit 2008 etwas stärker entwickelt. Der Anteil der Übernachtungen interna-

tionaler Gäste lag bei 35%. Trotz vieler 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 Modernisierung der Koelnmesse mit einem Investitionsvolumen von rund 600 Mio. Euro bis 2030 mit dem Ziel, eines der attraktivsten innerstädtischen Messegelände weltweit zu entwickeln. Die Quartiersentwicklung MesseCity wird sich ebenfalls positiv auf den Hotelmarkt auswirken.

Die Entwicklung des Bettenangebotes ist im Vergleich zu anderen Primärstandorten (2008-2017: +28,3%) verhalten. Gegenüber dem Vorjahr ist das Angebot um 1,4% gewachsen. Uns liegen Informationen über drei Hotelprojekte mit zusammen rund 1.500 Betten vor, die bis Ende 2018 an den Start gehen sollen. Dazu gehören ein 25hours, ein Ascend Hotel Collection Member (Choice) und ein Motel One.

DÜSSELDORF

Gut 4,8 Mio. Übernachtungen gab es 2017 in Düsseldorf (+43,4% gegenüber 2008 und +4,6% im Vergleich zu 2016). Es war ein turnusbedingt schwächeres Messejahr. Die Übernachtungsnachfrage ist, wie in Köln, stark vom Messezyklus abhängig.

Eine heterogene Branchenlandschaft mit vielen internationalen Unternehmen und Verwaltungseinrichtungen trägt zur Attraktivität des Hotelstandortes bei. Der Anteil internationaler Gäste beträgt 41%. Dementsprechend hoch ist das Interesse

internationaler Hotelgruppen, in Düsseldorf vertreten zu sein.

Die Bettenauslastung hat sich in den vergangenen zehn Jahren von 42,7% auf 48,6% verbessert. Die Zahl der Betriebe in Düsseldorf ist in der letzten Dekade (2008- >

2017: +0,5% auf 220 Betriebe) vergleichsweise schwach gestiegen. Die Bettenkapazität erhöhte sich im selben Zeitraum allerdings um +23,5% (+0,2% gegenüber 2016), da vor allem großvolumige Betriebe neu eröffneten (zuletzt zum Beispiel von Marken wie Holiday Inn und Hyatt House). Der Flughafen Düsseldorf zählte im ver-

gangenen Jahr 24,6 Mio. Passagiere und damit +4,8% mehr als 2016. Die durch den Ausfall der Fluggesellschaft Air Berlin entstandenen Lücken im Flugplan konnten rasch geschlossen werden.

Auch die Düsseldorfer Hotels profitieren von der positiven Entwicklung des Städtetourismus. Die Wahrnehmung

Düsseldorfers als attraktive Destination ist aber ausbaufähig.

Uns liegen Informationen über rund 1.500 bis Ende 2018 geplante Betten vor, die sich auf neun Hotels verteilen (unter anderem Moxy, 25hours, Premier Inn und Henri Hotel).

FRANKFURT

Die Zahl der Übernachtungen in Frankfurt lag 2017 bei 9,5 Mio. (+76,0% gegenüber 2008 und +8,4% gegenüber 2016). Zu begründen ist das Wachstum mit neuen Kapazitäten, Nachfrage-Overflow in benachbarte Städte, einer positiven Entwicklung der Messe und des Flughafens, guter Konjunktur und einem moderaten Anstieg der Privatreisenden. Internationaler Gäste sorgten 2017 für 4,2 Mio. Übernachtungen (+66,5% gegenüber 2008; +4,6% im Vergleich zu 2016). Der Anteil internationaler Gäste lag bei 44%. Die Zahl inländischer Gäste stieg 2017 auf 5,4 Mio. Übernachtun-

gen (+84,2% gegenüber 2008; +11,5% gegenüber Vorjahr).

Das Angebot erhöhte sich auf 50.227 Betten (+49,8% gegenüber 2008; +6,1% gegenüber Vorjahr). Die Bettenauslastung verbesserte sich auf 52,1% (2008: 44,3%).

Der Hotelstandort Frankfurt hat sich auch deshalb gut entwickelt, weil vermehrt Budget- und Economy-Hotels in der Innenstadt eröffnet wurden, wodurch das Abwandern preissensibler Nachfrage in das Umland verringert wurde.

Der Frankfurter Flughafen ist der mit Abstand größte Airport Deutschlands und

der viertgrößte in Europa. 2017 lag die Passagierzahl bei rund 64,5 Mio. und damit um 6,1% höher als 2016. Durch den in Bau befindlichen Terminal 3, der 2023 eröffnet werden soll, werden Flugverbindungen und Passagierkapazität ausgebaut. Dadurch wird eine Steigerung der Gästezahlen insbesondere aus dem asiatischen Raum erwartet.

Uns liegen Informationen über rund 4.000 neue Betten in elf Hotels vor, die bis Ende dieses Jahres eröffnet werden sollen. (unter anderem Hilton Garden Inn, Residence Inn, Motel One und Niu).

SEKUNDÄRSTANDORTE

³ Gemessen an den gesamten Übernachtungen 2017 wäre Cuxhaven (1.500.035) 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.

Wie die deutschen Top-Metropolen (Primärstandorte) entwickeln sich auch die Sekundärstandorte größtenteils positiv. Die großen Sekundärmärkte sind bei nationalen und internationalen Hotelmarken und -ketten sowie bei institutionellen, teilweise internationalen Investoren inzwischen etabliert und akzeptiert. Die Märkte profitieren von der Produktknappheit in den Primärstandorten. Lange waren sie keine wirklichen Standort-Alternativen für Betreiber und Investoren, privat geführte, in die Jahre gekommene Betriebe dominierten das Angebot. Nun wächst dort die Zahl markengebender Hotels rasant. Die 20 Sekundärstandorte generierten 2017 zusammen rund 34,9 Mio. Übernachtun-

gen (+41,3% gegenüber 2008 und +4,0% gegenüber Vorjahr).³

Kassel verzeichnete ein starkes 2017 mit gut einer Mio. Übernachtungen, was einem Wachstum um +17,2% zum Vorjahr entspricht. Damit erfüllt die Stadt erstmals die Voraussetzung zur Klassifizierung als Sekundärstandort. Die hohe Wachstumsrate ist besonders auf die Ausstellung Documenta zurückzuführen, die alle fünf Jahre in Kassel stattfindet und jeweils hundert Tage dauert. Zu weiteren freizeittouristischen Highlights gehören das UNESCO-Welterbe Bergpark Wilhelmshöhe mit dem Schloss Wilhelmshöhe und das kulturelle Angebot. Unternehmen aus den Branchen regenerative Energien, Automobil, Logistik und Verkehr sowie Institutionen und Verbände sorgen zudem für Geschäftreisennachfrage. Positive Impulse werden besonders durch die Eröffnung neuer Hotels sowie den Ausbau als Forschungs- und Technologiestandort erwartet.

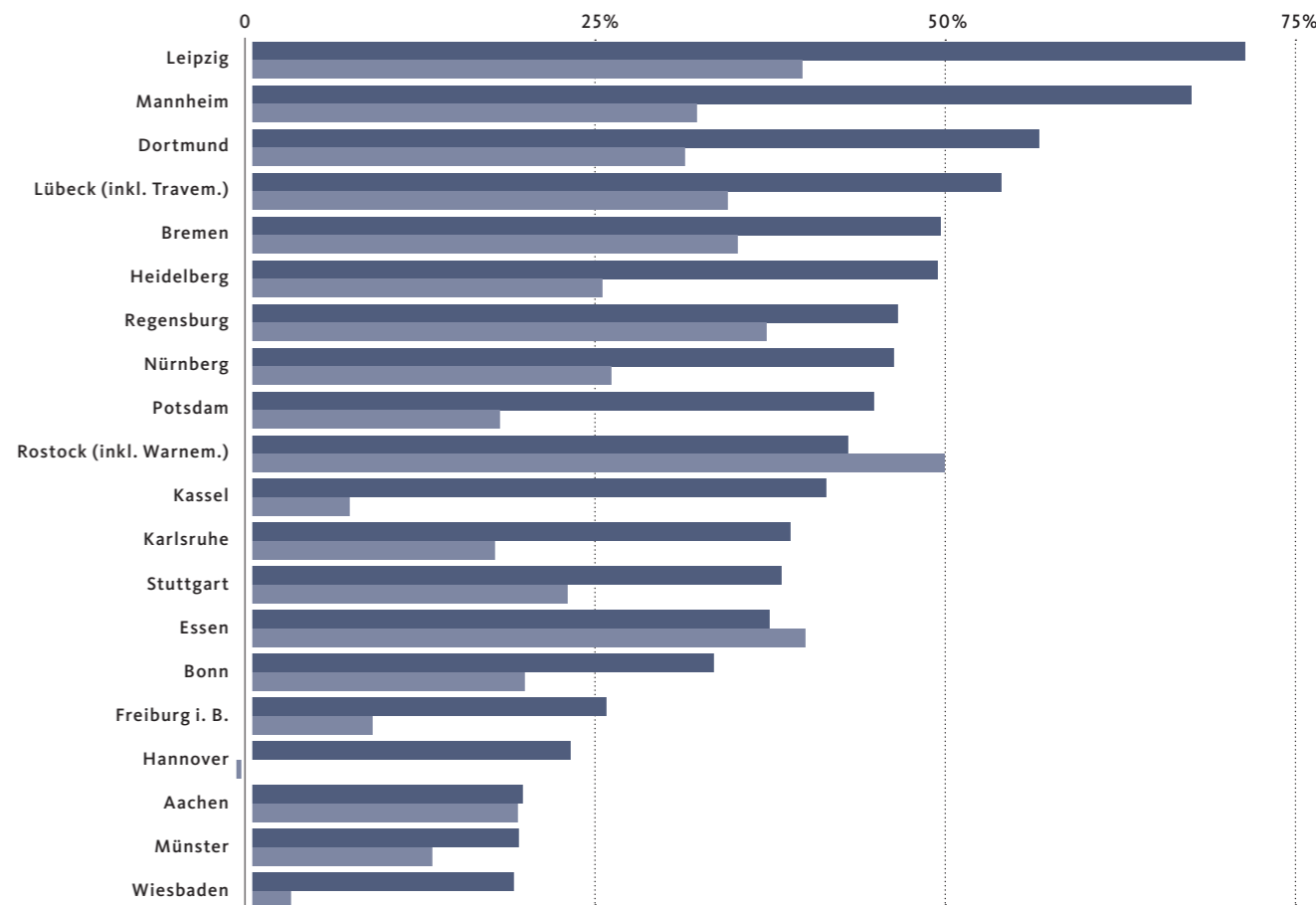
Gemessen an den Übernachtungen 2017 sind die Städte Stuttgart (3,8 Mio. Übernachtungen), Nürnberg (3,3 Mio. Übernachtungen) und Leipzig (3,2 Mio. Übernachtungen) die am stärksten nachgefragten Hotelstandorte abseits der sieben Primärstandorte. Leipzig schaffte in der letzten Dekade den größten prozentualen Anstieg an Übernachtungen (+71,2% gegenüber 2008). Das Angebot erhöhte sich im gleichen Zeitraum um vergleichsweise moderate +39,6%. Nach Leipzig registrierten Mannheim (+67,5% gegenüber 2008), Dortmund (+56,5% gegenüber 2008) und Lübeck (inkl. Travemünde, +53,9% gegenüber 2008) die höchsten Wachstumsraten an Übernachtungen in den letzten zehn Jahren. Den geringsten prozentualen Anstieg an Übernachtungen in diesem Zeitraum verzeich-

Auswahl an bekannten Hotelprojekten in Sekundärstandorten, die in den nächsten Jahren eröffnen sollen:⁴

STADT	HOTELPROJEKTE
Bremen	Aparthotel Adagio, B&B, Ibis Budget, Niu
Dortmund	Hampton by Hilton, Intercity, Leonardo, Premier Inn
Essen	NH, Niu, Premier Inn
Freiburg i.B.	Adina Apartment Hotel, Courtyard by Marriott, Premier Inn
Hannover	B&B, Intercity, Me and All, NH
Heidelberg	Intercity, Meininger, NinetyNine
Karlsruhe	Motel One
Leipzig	Capri by Fraser, Charly's House Bed & Breakfast, Holiday Inn Express, Hyperion, H2, Motel One, NH, Vienna House Easy
Lübeck	IntercityHotel, Motel One, Niu, A-JA Resort (Travemünde)
Mannheim	Aparthotel Adagio Access, Hilton Garden Inn, Holiday Inn, Ibis, Ibis Budget, Super8, NH, Niu, Premier Inn
Münster	Atlantic, H-ostels, Prizeotel
Nürnberg	B&B, Leonardo Royal, Leto Motel, Motel One, Niu
Potsdam	Niu
Regensburg	Hampton by Hilton, Holiday Inn Express, Ibis, Niu, Novotel
Stuttgart	B&B, Hampton by Hilton, Holiday Inn Express, Mövenpick, Niu
Wiesbaden	Adina Apartment Hotels, Best Western, IntercityHotel

⁴ Eine abschließende Bewertung der Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Projekte kann aufgrund der verfügbaren Informationen und z.T. frühen Projektphase nicht erfolgen.

STEIGERUNGSRATEN DER SEKUNDÄRSTANDORTE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2008 - 2017



■ STEIGERUNGSRATE ÜBERNACHTUNGEN 2008-2017
■ STEIGERUNGSRATE BETTEN 2008-2017

Quelle: Darstellung HOTOURL; Angaben gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter; Reihenfolge der Städte gemäß Übernachtungswachstum 2008-2017
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 des gesamten Bettenangebots bzw. des Übernachtungsvolumens fallen diese

neten – wie auch in den letzten Jahren – Wiesbaden (+19,0%), Münster (+19,3%) und Aachen (+19,7%).

Trotz der verhaltenen Entwicklung innerhalb des vergangenen Jahrzehnts erfüllte Aachen mit gut einer Mio. Übernachtungen 2017 wieder die Kriterien eines Sekundärstandorts, nachdem die Stadt 2015 und 2016 zwischenzeitlich in die Kategorie Tertiärstandorte abgerutscht war.

Die im Vorjahresvergleich höchsten Wachstumsraten an Übernachtungen nach Kassel erreichten Leipzig (+9,4%) und Freiburg i.B. (+8,0%). Keiner der Sekundärstandorte verzeichnete rückläufige Übernachtungszahlen. Mehr oder weniger Stagnation gab es in Münster (+0,1% gegenüber 2016), Rostock (+1,5%) und Heidelberg (+1,6%).

Rostock (inkl. Warnemünde) verzeichnete mit +49,7% gegenüber 2008 die größte Steigerungsrate angebotener Betten. Unseren Recherchen nach ist das allerdings nur teilweise auf tatsächliche Neueröffnungen zurückzuführen. Ab 2009 wurden erstmals Campingplätze statistisch erfasst. Die tatsächliche Entwicklung des Angebots verlief daher moderater als in der Statistik ausgewiesen. Unter anderem öffneten 2013 das a-ja Resort Warnemünde (233 Zimmer), >



ALLES IM LOT.

Richtige Entscheidungen treffen Sie, wenn Sie Ihre Werte kennen.

Finanz-/ Lohn- und Anlagenbuchhaltung, Dienstplan, Kassenbuch, Fakturierung



FilosoF Software GmbH • Am Krausen Baum 8 • 51067 Köln
Telefon: +49 221 96963-0 • post@filosoF.de • www.filosoF.de

Motel One (180 Zimmer) und 2017 das DOCK INN Hostel Warnemünde (64 Zimmer).

Am zweitstärksten gegenüber 2008 stieg das Angebot mit +39,7% in Essen, gefolgt von Leipzig (+39,6% zu 2008) und Regensburg (+37,1% zu 2008).

In Hannover stagnierte das Angebot in den letzten zehn Jahren weitgehend (-0,7% gegenüber 2008).

Auch Wiesbaden registrierte ein geringes Angebotswachstum mit +3,1%. Erwartungsgemäß wird sich dies aber in den nächsten Jahren aufgrund einiger neuer Hotelprojekte ändern.

Auch im letzten Jahr stiegen die Übernachtungen im Langzeitvergleich (2008-2017) in den meisten Sekundärstandorten überproportional zum Angebot. Die größten Disparitäten diesbezüglich weisen Mannheim (Nach-

frage +67,5%/Angebot +32,0%) und Kassel (Nachfrage +41,3%/Angebot +7,2%) auf. Lediglich in Essen (Nachfrage +37,3%/Angebot +39,7%) und Rostock (inkl. Warnemünde) (Nachfrage +43,0%/Angebot +49,7%) stieg die Nachfrage unterproportional zum Angebot.

Unter anderem wurden jüngst Hotels der Marken Adina Apartment Hotel (Leipzig, Nürnberg), B&B (Dortmund, Münster, Potsdam), Ghotel hotel & living (Essen), Hampton by Hilton (Aachen), Holiday Inn Express (Freiburg, Karlsruhe), Ininside by Meliá (Aachen), Jaz in the City (Stuttgart), Loginn by Achat (Leipzig), Marriott (Bonn), McDreams (Essen), Meininger (Leipzig), Motel One (Freiburg, Lübeck, Stuttgart), Niu (Essen), Star Inn (Hannover, Heidelberg), Super8 (Freiburg) und 7 Days Premium (Leipzig) eröffnet.

TERTIÄRSTANDORTE

Unsere Grafik (siehe unten) zeigt eine Auswahl der 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorte in Deutschland⁵.

Tertiärstandorte erfreuen sich wachsender Beliebtheit bei Hotelketten und -investoren. Im Hinblick auf die langen Projektlisten und die Wettbewerbsintensivierung in Primär- und mittlerweile auch Sekundärstandorten erscheinen diese kleineren Standorte vermehrt als sinnvolle Alternativen. Dies gilt vor allem auch auf Investorensseite, da hier noch vergleichsweise hohe Renditen erzielt werden.

Da Aachen und Kassel 2017 über eine Mio. Übernachtungen registrierten, sind sie in den Kreis der Sekundärstandorte aufgestiegen. Demnach sind Fulda und Wuppertal dieses Jahr zu den 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorten aufgestiegen.

Gemessen an den Übernachtungen 2017 war Baden-Baden (rund 967.000 Übernachtungen) größter Tertiärstandort in Deutschland. Ebenfalls über 900.000 Übernachtungen wurden in Würzburg (rund 930.000 Übernachtungen), Mainz (rund 929.000 Übernachtungen) und Erfurt (rund 910.000 Übernachtungen) erreicht.

Bamberg schaffte 2017 mit rund 685.000 Übernachtungen die höchste prozentuale Wachstumsrate unter den 20 Tertiärstandorten im Zeitraum 2008 bis 2017 (+72,3%). Die mit rund 76.000 Einwohnern im Vergleich

zu den anderen Städten im Ranking relativ kleine Stadt profitiert seit Jahren von einem prosperierenden Tourismus. Neben einigen international ausgerichteten Unternehmen (zum Beispiel Bosch, Brose, T-Systems) sind viele Baudenkmäler, Museen und Brauereien sowie Angebote im Bereich Aktivtourismus touristische Nachfragegeneratoren der UNESCO-Welterbestadt. Der inländische Tourismus konnte sich innerhalb der letzten zehn Jahre um +83,7% steigern. Die internationale Nachfrage stieg um rund +30,1% und stellt nach wie vor einen geringen Anteil der Übernachtungen dar (2017 rund 16%). Positive Impulse werden auch 2018 durch das 25-jährige Welterbe-Jubiläum erwartet. Das ganze Jahr über gibt es Veranstaltungen. Im Atrium in Bamberg ist künftig neben Boardinghäusern, Geschäften und Gastronomie auch ein neues Hotel geplant.

Konstanz erreichte mit rund 814.000 Übernachtungen 2017 ebenfalls überdurchschnittliche hohe Wachstumsraten (+69,2% gegenüber 2008). Wirtschaftskraft, neue Hotelbetriebe und ein starker Tourismus durch Schweizer und deutsche Gäste begünstigten die Entwicklung. Auf den nächsten Plätzen folgten – hinsichtlich des prozentualen Übernachtungswachstums der letzten Dekade – Fulda (+57,4%), Ulm (+57,1%) und Augsburg (+52,5%). Alle aus dem Ranking registrierten Tertiärstandorte konnten in den vergangenen zehn Jahren ein positives Nachfragewachstum erzielen. Mit 3.717 Betten im Jahr 2017 verzeichnete Konstanz im Langzeitvergleich das größte Angebotswachstum (+42,7%). Ulm (+34,8%), Braunschweig (+34,1%) und Kiel (+32,6%) folgten auf den nächsten Plätzen. In Friedrichshafen, Würzburg und Darmstadt lag die Entwicklung der Bettenkapazität der letzten Dekade jeweils unter 6% und stagnierte damit weitgehend. Bis auf Trier fiel in den vergangenen zehn Jahren in allen ausgewählten Tertiärstandorten das Nachfragewachstum stärker aus als das Angebotswachstum.

Unter anderem eröffneten in den Tertiärstandorten kürzlich Hotels der Marken AC by Marriott (Mainz), B&B (Braunschweig, Fulda, Magdeburg, Weimar, Wuppertal, Hampton by Hilton (Aachen) und Inter-cityHotel (Braunschweig). <

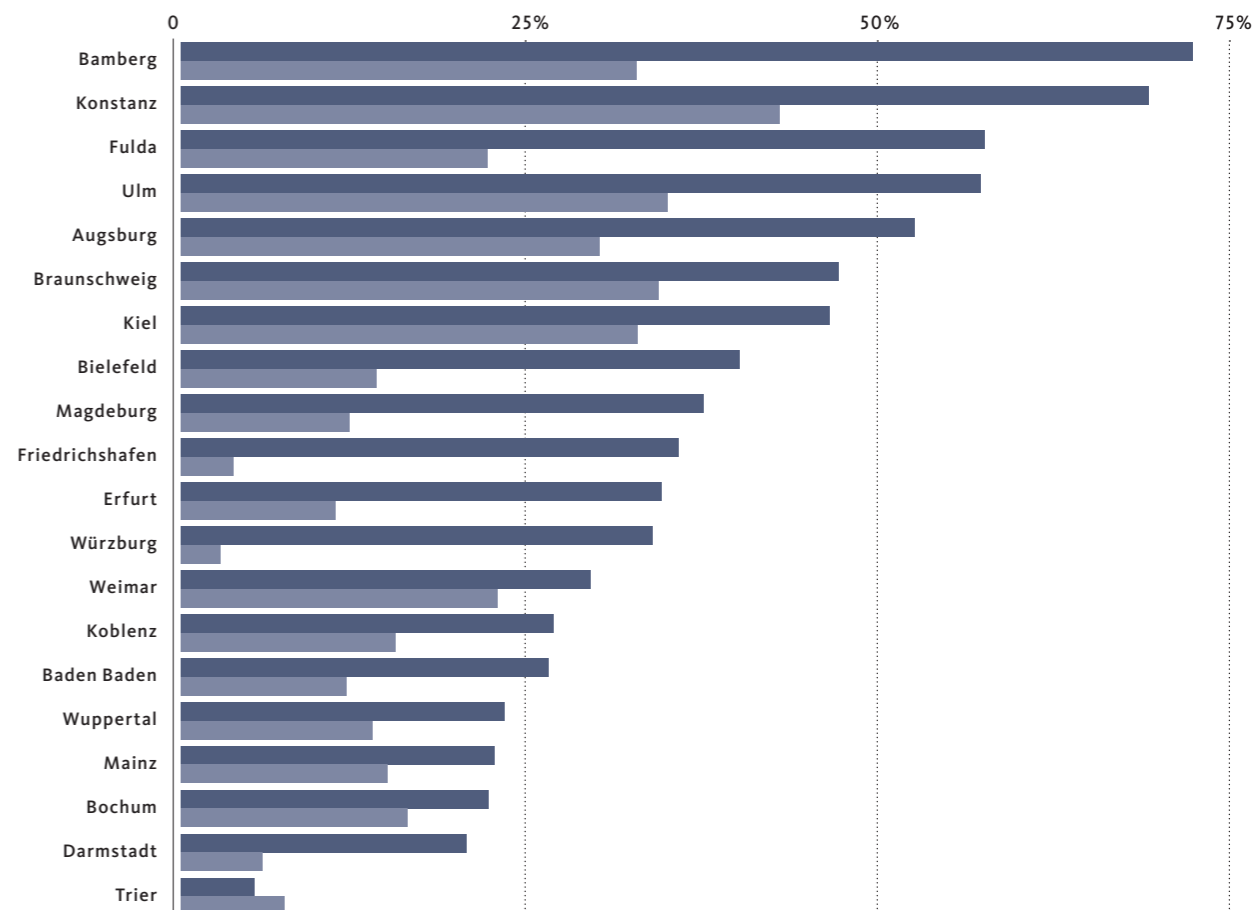
⁵ Gemessen an den gesamten Übernachtungen im Jahr 2017 würde Bad Salzungen (rd. 802.700) ebenfalls zu den 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorten in Deutschland zählen. Da die Übernachtungen zu einem großen Anteil von Gästen in Kurkliniken getätigt werden, wird die Stadt – gemäß Einteilung von HOTOUR – nicht als Tertiärstandort klassifiziert, obgleich sie die effektiven Kriterien dafür erfüllt.

Auswahl an Hotelmarken, von denen in den nächsten Jahren Projekte in Tertiärstandorten eröffnet werden.⁶

STADT	HOTELPROJEKTE
Augsburg	Star Inn Premium, NinetyNine, Leonardo Royal, Arthotel Ana Living, Super8
Bamberg	Ibis Styles
Bielefeld	IntercityHotel
Bochum	Ghotel Hotel & Living
Darmstadt	Holiday Inn Express, Moxy
Erfurt	Prizeotel
Kiel	Aparthotel Adagio Access, Atlantic Budget, B&B, Ibis Styles, Me and All, Hampton by Hilton, Niu
Konstanz	Harbr
Magdeburg	Ibis Styles
Mainz	Me and All, Super 8, Niu, H2
Trier	B&B, Holiday Inn Express
Ulm	Leonardo Royal
Wuppertal	Holiday Inn Express

⁶ Eine abschließende Bewertung der Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Projekte kann aufgrund der verfügbaren Informationen und z.T. frühen Projektphase nicht erfolgen.

STEIGERUNGSRATEN DER 20 ÜBERNACHTUNGSSTÄRKSTEN TERTIÄRSTANDORTE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN



■ STEIGERUNGSRATE ÜBERNACHTUNGEN 2008-2017
■ STEIGERUNGSRATE BETTEN 2008-2017

Quelle: Darstellung HOTOUR; Angaben gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter; Reihenfolge der Städte gemäß Übernachtungswachstum 2008-2017
Hinweis: Für Konstanz 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 des gesamten Bettenangebots bzw. des Übernachtungsvolumens fallen diese nicht merkbar ins Gewicht.

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)
Felicitas Helms (Frankfurt)

GESTALTUNG:

Thorsten Lange
TL@SPECIAL-EMPIRE.COM
Tel. 0178/3 86 07 39
WWW.SPECIAL-EMPIRE.COM

ANZEIGENLEITUNG:

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) 4131 / 8 90 20
WWW.VONSTERNSCHE
DRUCKEREI.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.

Wir verantworten...



...den gesunden Schlaf
Ihrer Gäste

Mühdorfer

Mühdorfer GmbH & Co. KG, D-94145 Haidmühle
Tel. +49 8556 96000, bett@muehdorfer.com
www.muehdorfer.com