

Wie entwickelten sich die Hotelmärkte in den vergangenen 10 Jahren?

Bei Redaktionsschluss war die Tourismusbranche aufgrund der Vorkehrungen zur Eindämmung des Corona-Virus mit einer noch nie dagewesenen und dramatischen Ausnahmesituation konfrontiert. Trotz der derzeit schrittweisen Lockerungsmaßnahmen, wird es sicherlich noch viele Monate dauern, bis sich die Märkte wieder vollständig erholt haben. Der Rückblick auf die vergangenen Jahrzehnte macht jedoch Hoffnung: Langfristig hat sich der weltweite Tourismus von jedweden Rückschlägen immer wieder rasch erholt. Dies möge unserer derzeit leidgeprüften Branche Mut machen, auch diese herausfordernde Zeit zu meistern!

Die Nachfrage auf dem Beherbergungsmarkt Deutschland lag 2019, wie auch schon in den Vorjahren, auf Rekordniveau¹. Das Gesamtvolumen betrug rund 495,6 Mio. Übernachtungen inkl. Camping (+3,7% zu Vorjahr) bzw. 459,9 Mio. Übernachtungen exkl. Camping. Der Inlandtourismus nahm wieder den deutlich höheren Anteil ein: 405,7 Mio. inländische Übernachtungen entsprechen 81,9% der Gesamtnachfrage (2018: 81,7%); im Vergleich zum Vorjahr stieg er mit +3,9% etwas stärker als die internationale Nachfrage (+2,6% zu Vorjahr). 2019 wurden 89,9 Mio. Übernachtungen internationaler Gäste in Deutschland registriert.

Metropolen wie Hamburg, Berlin und München ziehen weiterhin einen Großteil der Übernachtungsnachfrage auf sich. Im 10-Jahresvergleich erreichten die acht deutschen Primärstandorte im Durchschnitt – sowohl prozentual als auch in absoluten Zahlen – ein höheres Nachfragewachstum als die 19 Sekundärstandorte und die 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorte.

Die acht Primärstandorte verzeichneten 2019 rund 99,0 Mio. Übernachtungen – ein Plus von +61,5% gegenüber 2010 und +4,8% gegenüber 2018. Die 19 Sekundärstandorte erreichten 34,3 Mio. Übernachtungen (+44,8% gegenüber 2010 und +5,6% gegenüber 2018). Mit 16,0 Mio. Übernachtungen (+41,0% gegenüber 2010 und +4,4% gegenüber 2018) haben sich auch die 20 nachfragestärksten Tertiärstandorte dynamisch entwickelt.

Der anhaltende Strukturwandel auf dem Beherbergungsmarkt setzte sich 2019 fort. Auf dem Hotelmarkt offenbart er sich durch eine zunehmende Professionalisierung, eine steigende Markendurchdringung nationaler und internationaler Hotelgesellschaften sowie durch neue Konzepte und die Einführung neuer, zielgruppenspezifischer Anbieter und Marken. Vor allem im unteren und

mittleren Marktsegment wurden zahlreiche Hotels eröffnet und Hotelprojekte neuer Marken für die kommenden Jahre angekündigt (u.a. Avid, Zleep, Urban Loft und Selina). Darüber hinaus haben sich Nischensegmente mit einer steigenden Markendurchdringung und Systematisierung gebildet. In diesem Zusammenhang sind unter

anderem die Segmente Hostels und Serviced Apartments zu nennen. Neben der positiven Entwicklung auf dem Hotelmarkt kommen diesen Segmenten auch weitere Entwicklungen entgegen, etwa die überproportionale Nachfrageentwicklung gegenüber der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt gerade in Großstädten.

PRIMÄRSTANDORTE

Die deutschen Primärstandorte profitierten vom wachsenden Marktsegment Städtereisen. Zu den acht Primärstandorten zählen Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Dresden und seit 2019 auch Stuttgart. Die Schwaben-Metropole erreichte 2019 – nach einem erfreulichen Wachstum von +4,5% gegenüber dem Vorjahr – erstmals über 4 Mio. Übernachtungen und gehört

damit zu den deutschen Primärstandorten. Diese Standorte verzeichneten 2019 rund 99,0 Mio. Übernachtungen, was einem Anteil von rund 20% der Übernachtungen in Deutschland entspricht. Das Bettenangebot in den 8 Primärstandorten umfasste rund 477.000 Betten (+41,2% bzw. rund +139.200 gegenüber 2009 und +5,6% bzw. rund +25.300 gegenüber 2018). Im Langzeitvergleich wurden >

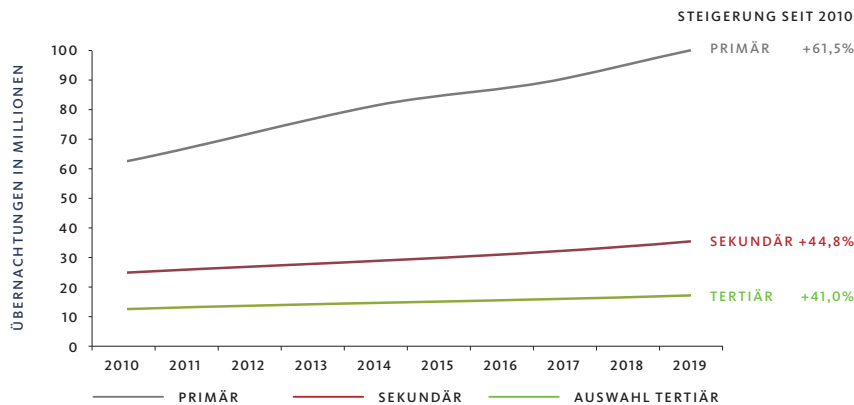
¹ Alle Angaben beruhen auf Daten des Statistischen Bundesamtes und der jeweiligen Statistischen Landesämter.

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

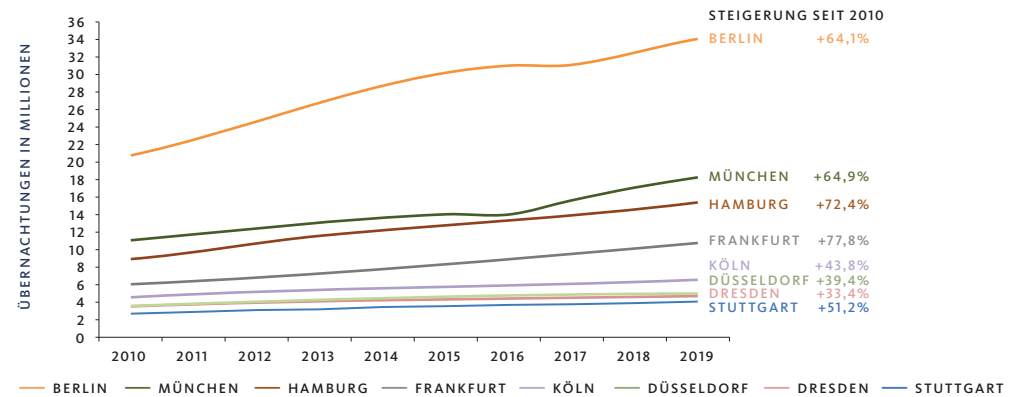
ÜBERNACHTUNGSVOLUMEN: DIE GRÖSSTEN STANDORTE IM VERGLEICH (VERGLEICH PRIMÄR-, SEKUNDÄR-, 20 ÜBERNACHTUNGSSTÄRKSTE TERTIÄRSTANDORTE)

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 als hier illustriert. Insbesondere in größeren Metropolen fällt dies jedoch nicht maßgeblich ins Gewicht.



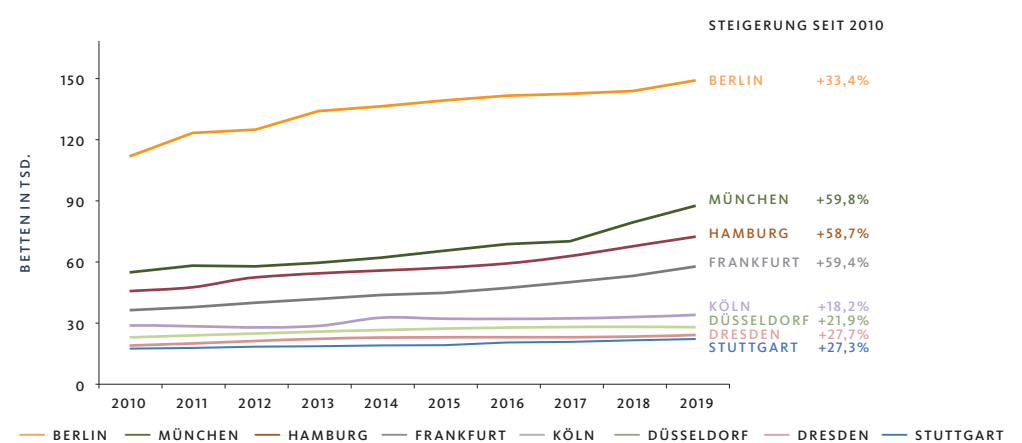
Quelle: Darstellung HOTOUR; Daten gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE IN PRIMÄRSTANDORTEN 2010 - 2019



Quelle: Darstellung HOTOUR; Daten gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS IN PRIMÄRSTANDORTEN 2010 - 2019



Quelle: Darstellung HOTOUR; Daten gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter

angebotsseitig in allen Primärstandorten positive Wachstumsraten zwischen +18,2% und +59,8% registriert.

Auf Berlin entfielen die meisten Übernachtungen (rund 34,5%) und die meisten Betten (rund 31,4%) aller Primärstandorte. München folgte auf Platz 2 mit rund 18,5% der Übernachtungen und 18,5% der Betten, dahinter Hamburg mit 15,6% der Übernachtungen und 15,2% der Betten. Frankfurt verzeichnete mit +77,8% das höchste Nachfragewachstum von 2010 auf 2019. Die deutlichste angebotsseitige Steigerung gab es in München mit +59,8% gegenüber 2010, gefolgt von Frankfurt (+59,4%) und Hamburg (+58,7%). Berlin war mit 34,1 Mio. Übernachtungen weiterhin einer der größten Beherbergungsmärkte in Europa.

Der Anteil ausländischer Übernachtungen an der Nachfrage 2019 betrug in München 48%, in Berlin 45%,

in Frankfurt 45%, in Düsseldorf 40%, in Köln 35%, in Stuttgart 31%, in Hamburg 25% und in Dresden 20%.

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 Renovierungstau, teilweise fehlender Markenbindung und fehlender oder unklarer Positionierung. Die höchste Bettenauslastung wurde 2019 in Berlin (62,7%) verzeichnet, gefolgt von München (59,1%) und Hamburg (58,5%). Im 10-Jahresvergleich erzielten Berlin (+12,6 Prozentpunkte gegenüber 2010), Stuttgart (+7,2 Prozentpunkte gegenüber 2010) und Köln (+6,5 Prozentpunkte gegenüber 2010) die höchsten Wachstumsraten bei der Bettenauslastung.

BERLIN

Die Hauptstadt bleibt mit rund 34,1 Mio. Übernachtungen im Jahr 2019 Deutschlands größter Beherbergungsmarkt. Berlin hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer der beliebtesten Destinationen für Städtereisen in Europa etabliert. Die Nachfrage stieg im vergangenen Jahr um +3,8% und in den vergangenen zehn Jahren um +64,1%. Insgesamt wurden 2019 rund 15,5 Mio. Übernachtungen internationaler Gäste registriert, was einer Steigerung von +2,7% gegenüber 2018 entspricht. Im 10-Jahresvergleich hat sich die Zahl der Übernachtungen internationaler Besucher erheblich gesteigert (+82,2% gegenüber 2010).

Auch das Bettenangebot in der Stadt hat sich dynamisch entwickelt. 2019 standen 149.906 Betten in 787 Betrieben zur Verfügung, das sind 31,4% mehr als 2010. Die Nachfrage fußt auf mehreren Säulen: Freizeittouristen einerseits sowie Geschäftsreisende plus Messe- und Kongressbesucher andererseits verantworten jeweils rund die Hälfte der Nachfrage und sichern so eine stabile Auslastung. Die hohe Aufenthaltsdauer von durchschnittlich 2,4 Übernachtungen liegt deutlich über dem Durchschnitt der Primärstandorte (1,9 Übernachtungen) und ist auf den hohen Anteil freizeittouristischer Nachfrage und mehrtägiger Kongressnachfrage in Berlin zurückzuführen. Wie auch in einigen anderen deutschen Großstädten versucht Berlin die Grauhotelserie durch die Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots ein-

zudämmen. Als Maßnahmen wurden eine Maximalzahl an Tagen pro Jahr definiert, an denen privater Wohnraum an Feriengäste vermietet werden darf sowie eine Registrierungspflicht für die kommerzielle Wohnungsvermittlung auferlegt. Positive Impulse könnten neben der Eröffnung des Flughafens BER, die aktuell für Oktober 2020 geplant ist, unter anderem von der Ansiedlung eines Werks des Automobilherstellers Tesla im benachbarten Brandenburg ausgehen.

Berlin gehört seit Jahren zu den übernachtungsstärksten Beherbergungsmärkten in Europa und punktet bei nationalen und internationalen Gästen vor allem mit guten Verkehrsanbindungen (u.a. durch Low-Cost-Carrier), modernen und preiswerten Hotelprodukten sowie einer hohen Zahl freizeittouristischer und kultureller Attraktionen. Eine ausgeprägte Gründerszene setzt perspektivische Impulse für das Geschäftsreise-Segment.

Die deutsche Kapitale bleibt weiterhin im Fokus nationaler und internationaler Hotelgesellschaften aus verschiedenen Marktsegmenten. Vorbehaltlich der aktuellen Corona-Krise, dessen Ausmaß und Einfluss auf zukünftige Hotelöffnungen noch nicht bewertet werden kann, liegen uns Informationen über 8 Hotelprojekte mit rund 3.180 zusätzlich bis Ende 2020 geplanten Hotelbetten vor. Fokus der Hotelöffnung in Berlin liegt im Jahr 2021. Bis Ende 2021 sind 23 Hotels mit zusammen rund 10.000 Betten geplant.

MÜNCHEN

Mit rund 18,3 Mio. Übernachtungen 2019 ist München der zweitgrößte Beherbergungsmarkt Deutschlands. Bedingt durch den ausgewogenen Gäste-Mix (jeweils rund zur Hälfte Privat- und Geschäftsreisende) und die unterschiedlichen Nachfragegeneratoren ist der Hotelmarkt München weniger anfällig für konjunkturelle Schwankungen. Die Zahl der Übernachtungen stieg im letzten Jahr um 6,8% und in der vergangenen Dekade um 64,9%. Der internationale Gästeanteil ist in München traditionell hoch. 2019 lag er bei rund 48% der Nachfrage. Das ist der höchste Wert unter den Primärstandorten. Besonders dynamisch fiel der Übernachtungsanstieg in den Monaten April und Mai aus, was besonders auf die besucherstarke Messe BAUMA im

April sowie die späten Pfingstferien (Juni) und das dadurch erhöhte Geschäftsreiseaufkommen im Mai zurückzuführen ist.

Die Messe München gewinnt weiter an Bedeutung. Neben dem Bau von zwei neuen Hallen wird die Internationale Automobilmesse IAA ab 2021 in München stattfinden.

Der Flughafen München ist das zweitgrößte Drehkreuz der Lufthansa und verzeichnete 2019 rund 47,9 Mio. Passagiere, was einem Wachstum von +3,6% gegenüber 2018 entspricht und ihn nach Frankfurt auch zum zweitgrößten Flughafen Deutschlands macht. Die Bedeutung des Flughafens wurde sowohl durch den Ausbau von Terminal 1 als auch durch infrastrukturel-

le Projekte im Umfeld (u.a. Straßenausbaun und Quartiersentwicklungen) weiter gestärkt. Bis 2023 soll die Erweiterung des Terminals abgeschlossen sein.

Der Ausbau des ÖPNV (insbesondere zweite Stammstrecke), die Neugestaltung des Hauptbahnhofs sowie weitere Quartiers- und Stadtteilentwicklungen, bei denen auch neue Hotelstandorte entstehen (z.B. Werksviertel, Macherlei) werten die touristische Infrastruktur der Landeshauptstadt Bayerns weiter auf.

Trotz des Mangels an Grundstücken hat sich die Zahl der angebotenen Betten in den vergangenen Jahren vergleichsweise gut entwickelt. Die Bettenzahl stieg

HAMBURG

Hamburg verzeichnete 2019 rund 15,4 Mio. Übernachtungen (+72,4% gegenüber 2010 und +6,2% gegenüber 2018). Das ist neuer Rekord. Die Übernachtungen durch ausländische Gäste nahmen um +105,2% innerhalb der vergangenen Dekade zu (inländische Nachfrage: +63,9%). Zwar hat der Anteil internationaler Gäste an der Nachfrage stark zugenommen, liegt aber weiter auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau von knapp 25%. Beispielhafte Gründe hierfür sind die hohe touristische Beliebtheit im Inland sowie die vergleichsweise wenigen Flugverbindungen ins europäische Ausland. Das Bettenangebot hat sich in der vergangenen Dekade dynamisch entwickelt (+58,7% gegenüber 2010).

Der Hamburger Beherbergungsmarkt verfügt über eine ausgeglichene Nachfragestruktur von Privat- und Geschäftsreisenden, die für eine konstante Betten- und Zimmerauslastung im Wochen- und Monatsverlauf

FRANKFURT

2019 erreichte Frankfurt mit rund 10,8 Mio. Übernachtungen (+77,8% gegenüber 2010) einen erneuten Spitzenwert. Das Wachstum basierte auf mehreren Säulen. Eine davon ist die vermehrte Eröffnung von Budget- und Economy-Hotels in der Frankfurter Innenstadt, durch die der Nachfrageabfluss preisensiblerer Gäste in das Frankfurter Umland verringert wurde. Dazu kommen die positive Entwicklung der Messe und des Flughafens, eine bis 2019 gute Konjunktur und in moderatem Maße der Anstieg Privatreisender.

Einen marginal stärkeren Anstieg erreichte Frankfurt bei den inländischen Gästen. Im Jahr 2019 wurden 6,0 Mio. Übernachtungen (+79,6% gegenüber 2010; +7,5% gegenüber 2018) registriert. Der Anteil internationaler Gäste betrug rund 44% der Nachfrage. Die Zahl ausländischer Gäste stieg auf 4,7 Mio. Übernachtungen (+75,6% gegenüber 2010; +4,8% gegenüber dem Vorjahr). Das Angebot ist – wenn auch in einem geringeren Umfang – ebenfalls gewachsen: Die Zahl der Betten erhöhte sich im 10-Jahresvergleich auf 57.980 (+59,4% gegenüber 2010).

Der Frankfurter Flughafen ist weiterhin größter Airport Deutschlands und der viertgrößte in Europa, zählte 2019 rund 70,5 Mio. Passagiere (+1,5% gegenüber 2018). Durch das im Bau befindliche Terminal 3 (geplante Eröffnung: 2023) werden die Flugverbindungen und die Passagierkapazität ausgebaut. Dadurch wird eine Steigerung der Passagierzahlen besonders aus dem

innerhalb der letzten Dekade um +54,7% und im letzten Jahr um +9,8%.

Mit 12 Hotelprojekten und zusammen rund 3.400 Betten bis Ende 2020 ist in München kurzfristig von einem sehr starken Angebotswachstum auszugehen, das sich bis 2021 fortsetzen wird. Bis Ende 2021 sind 19 Hotels mit rund 6.200 Betten geplant. Viele der Hotelprojekte befinden sich außerhalb der Innenstadt und an bisher noch nicht etablierten Hotelstandorten. Zu den Projekten zählen u.a. Hotels der Marken Hampton by Hilton, Adina, Holiday Inn Express, Fourside, The Niu und Scandic.

sorgen. Die Hamburger Hafen City bleibt einer der attraktivsten Entwicklungsschwerpunkte für neue Hotelprojekte und ist sowohl für Privat- als auch für Geschäftsreisende attraktiv. Zudem rückte der Stadtteil Hammerbrook in den Fokus von Entwicklern und Betreibern. Stetige städtebauliche und infrastrukturelle Großprojekte (u.a. Modernisierung Hauptbahnhof) können die wirtschaftlichen und touristischen Rahmenbedingungen verbessern. Zudem soll das Congress Center Hamburg (CCH) nach umfassender Modernisierung und Erweiterung 2020 wiedereröffnen. Internationale Hotelketten, Investoren und Betreiber haben auch weiterhin ein großes Interesse am Standort Hamburg, der Fokus zukünftiger Hotelöffnung liegt auf dem Jahr 2021. Bis Ende 2021 sind 15 Hotelöffnungen mit rund 6.200 Betten u.a. von Hotels der Marken Moxy, Premier Inn, Motel One, Residence Inn, Nhow und NH geplant.

asiatischen Raum erwartet. Zudem ist davon auszugehen, dass der lokale Hotelmarkt auch von der weiteren Entwicklung des Bezirks Gateway Gardens sowie dem Zuzug von Unternehmen aus der Finanzwirtschaft in Folge des Brexit profitieren wird.

Positiv sind ebenfalls die Fertigstellung der Messehalle 12, sowie der geplante Umbau der Messehalle 5 mit einer Fertigstellung bis 2023, die der Messe Frankfurt weitere Potenziale bieten.

Wenn auch die Abwanderung der internationalen Automobilmesse IAA den Frankfurter Hotelmarkt zukünftig beeinflussen wird, bietet der begehrte Messemonat September neue Chancen zur Ansiedlung von Messen anderer Branchenschwerpunkte mit internationalem Charakter. Die touristische Wahrnehmung der hessischen Metropole hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verbessert, was sich nicht zuletzt auf das hochwertige Kulturangebot und das 2018 eröffnete, neu gestaltete Dom-Römer-Quartier – die sogenannte „neue Altstadt“ – zurückführen lässt. Dies wirkte sich auch weiterhin positiv auf die Übernachtungsnachfrage aus und dient als Besuchermagnet. Insgesamt liegen uns Informationen über rund 2.700 neue Betten in sechs Hotels mit einer geplanten Fertigstellung bis Ende 2020 vor (u.a. Meliá, Ruby, Joyn, The Niu). Auch in Frankfurt liegt der Fokus der Hotelöffnung auf dem Jahr 2021. Bis Ende 2021 sind 13 Hotels mit rund 5.900 Betten geplant. >

KÖLN

In der Domstadt wurden 2019 rund 6,6 Mio. Übernachtungen registriert, was im 10-Jahresvergleich eine Steigerung von +43,8% bedeutet. Die Übernachtungsnachfrage ist stark von der Messe abhängig und profitierte von einem turnusbedingt guten Messejahr 2019. Köln konnte sich, nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage in Deutschland und der Metropolregion Rhein-Ruhr, als erfolgreicher Messe- und Kongressstandort etablieren. Die ausländische Übernachtungsnachfrage (+49,1%) entwickelte sich im Vergleich zur inländischen (+41,1%) seit 2010 etwas stärker, der Anteil ausländischer Nachfrage am Gesamtmarkt lag 2019 bei rund 35%. Trotz vieler touristischer Highlights ist es Köln bisher nicht gelungen, die internationale Nachfrage im Vergleich zu den anderen deutschen Primärstandorten signifikant

zu erhöhen. Im Rahmen des Investitionsprogramms „Koelnmesse 3.0“ (Investitionsvolumen mehr als 600 Mio. Euro) soll das Messegelände bis 2030 bei laufendem Betrieb modernisiert und erweitert werden. Die Quartiersentwicklung MesseCity wird sich ebenfalls positiv auf den Hotelmarkt auswirken.

Im Vergleich zu anderen Primärstandorten hat sich das Bettenangebot in Köln moderat entwickelt (2010-2019: +18,2%). Gegenüber dem Vorjahr hatte sich das Bettenangebot um +4,0% gesteigert und damit etwas deutlicher als in der Vorjahresentwicklung.

Uns liegen Informationen über acht Hotelprojekte mit rund 2.150 Betten und eine geplante Eröffnung bis Ende 2020 vor. Dazu zählen u.a. Hotels der Marken Adina, The Niu, Ruby, Urban Loft und Motel One.

DÜSSELDORF

Mit rund 5,0 Mio. Übernachtungen 2019 ist Düsseldorf sechstgrößter Beherbergungsmarkt Deutschlands. Bedingt durch den Messekalender, ist die Saisonalität der Nachfrage im Jahresverlauf uneinheitlich und darüber hinaus von Jahr zu Jahr verschieden. Eine heterogene Branchenslandschaft mit einem hohen Anteil an internationalen Unternehmen und Verwaltungseinrichtungen trägt zur Attraktivität des Hotelstandortes bei. Der Düsseldorfer Beherbergungsmarkt ist vergleichsweise stark von ausländischer – und in der Regel weniger preissensibler – Nachfrage geprägt. Düsseldorf weist mit rund 40% (2019) ausländische Nachfrage an den Übernachtungen den viertgrößten Anteil unter den deutschen Primärstandorten auf. Die Bettenauslastung hat sich in den letzten 10 Jahren von 43,2% auf 48,4% erhöht.

2019 gab es in Düsseldorf 218 Beherbergungsbetriebe mit 27.947 Betten. Während die Zahl der Betriebe in den

vergangenen Jahren weitgehend stagnierte (+1 Betrieb gegenüber 2010), wuchs die Bettenkapazität deutlich (+21,9% gegenüber 2010). Wir führen das – wie auch in vielen anderen deutschen Großstädten – auf den anhaltenden Strukturwandel, verbunden mit einem zunehmenden Anteil von großen (Ketten-) Hotels zurück.

Auch die Düsseldorfer Hotels profitieren von der positiven Entwicklung des Städtetourismus. Die Wahrnehmung Düsseldorfs als attraktive Städtedestination ist jedoch weiterhin ausbaufähig. Die langfristig sehr positive Entwicklung des Marktes in der vergangenen Dekade führte zu einem deutlich gestiegenen Interesse von Investoren und Hotelgesellschaften am Standort Düsseldorf. In den nächsten Jahren werden die Hotelkapazitäten spürbar zunehmen. Uns liegen Informationen zu insgesamt rund 2.500 geplanten Betten in sechs Hotels bis Ende 2020 vor (u.a. Me and All, Ruby, Holiday Inn Express).

DRESDEN

Rund 4,7 Mio. Übernachtungen 2019 entsprachen einem Wachstum von +2,3% gegenüber dem Vorjahr und +33,4% gegenüber 2010. Die ausländische Übernachtungsnachfrage stieg seit 2010 um +49,9% und damit etwas dynamischer als die inländische Nachfrage (+29,7%).

Der Anteil internationaler Gäste lag mit rund 20% noch immer auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dies ist vor allem auf fehlende internationale Flugverbindungen sowie den Wettbewerb mit anderen Städten zurückzuführen. Für inländische Touristen ist Dresden nach wie vor ein beliebtes Reiseziel.

Der Beherbergungsmarkt in Dresden wird von Privatreisenden dominiert (rund 60-65% der Nachfrage). Die hohe Nachfrage von inländischen Privatreisenden wirkt sich auf die Performance des Hotelmarktes aus. Der Markt leidet unter verhältnismäßig niedrigen Zimmererlösen (im Vergleich mit anderen Primär- und Sekundärstandorten) sowie einem stärkeren Rückgang der Übernachtungsnachfrage in

den Wintermonaten Januar bis März sowie im Monat November und damit einhergehenden Auslastungsrückgängen.

Der Weihnachtsmarkt Dresden ist nach wie vor als wichtiger Nachfragegenerator zu bewerten. Mit rund 4,7 Mio. Übernachtungen 2019 scheint Dresden die Delle durch die Einführung der Bettensteuer und anderen außerordentlichen Ereignissen (Stichwort Pegida) überwunden zu haben. Dank der Fokussierung auf Hochtechnologien und die entstandenen Forschungseinrichtungen ist es der Stadt zudem gelungen, sich international als Wissenschaftszentrum zu positionieren. Zudem ist Dresden mittlerweile ein wichtiger Standort für Tagungen und Kongresse.

Das Bettenangebot hat sich im vergangenen Jahr um +4,9% und in den vergangenen zehn Jahren um +27,7% erhöht. Uns liegen Informationen über zwei Hotelprojekte mit rund 700 zusätzlich bis Ende 2020 geplanten Hotelbetten in Dresden vor.

STUTTGART

2019 erreichte Stuttgart erstmals über 4 Mio. Übernachtungen und zählt somit erstmalig zu den deutschen

Primärstandorten. Die Übernachtungsnachfrage ist stark von der lokalen Wirtschaft abhängig, die von

Industrie und Maschinenbau dominiert und vor allem von den beiden Automobilherstellern Mercedes-Benz und Porsche sowie zahlreichen Automobil-Zulieferern geprägt wird. Die ausländische Übernachtungsnachfrage (+56,5%) entwickelte sich im Vergleich zur inländischen Übernachtungsnachfrage (+49,0%) seit 2010 etwas stärker, der Anteil ausländischer Nachfrage am Gesamtmarkt lag 2019 bei rund 31%. Die inländische Nachfrage überwiegt in Stuttgart und stieg auf 2,8 Mio. Übernachtungen im Jahr 2019 an (+4,8% zu Vorjahr).

Im Vergleich zu anderen Primärstandorten hat sich das Bettenangebot nur verhalten entwickelt (+29,3% gegenüber 2010, +2,9% gegenüber Vorjahr) und umfasste 2019 22.122 Betten. Die Bettenauslastung hat sich in den letzten 10 Jahren von 43,5% auf 50,7% erhöht.

Städtebauliche und infrastrukturelle Projekte – allen voran Stuttgart 21 – sowie der Ausbau der Messe mit einer zusätzlichen Messehalle und einem Kongresszentrum werden die Stadt nachhaltig positiv beeinflussen. In der Vergangenheit konnte dank eines breit gefächerten freizeittouristischen Angebots ebenfalls eine wachsende touristische Nachfrage festgestellt werden. Sollte es den Global Playern gelingen, die Transformation in der Automobilindustrie erfolgreich zu meistern, steht insofern auch dem Beherbergungsmarkt Stuttgart eine weitere positive Entwicklung bevor.

Uns liegen Informationen über rund 2.300 neue Betten in sechs Hotels mit einer geplanten Fertigstellung bis Ende 2020 vor (u.a. The Niu, Premier Inn, Motel One und Hampton by Hilton).

SEKUNDÄRSTÄNDEORTE

Die Hotelmärkte in den deutschen Sekundärstädten haben sich in den letzten Jahren nach wie vor sehr positiv entwickelt und erfreuen sich bei nationalen und internationalen Hotelketten als auch bei institutionellen und internationalen Investoren weiterhin großer Beliebtheit. Die Sekundärstandorte profitierten in den letzten Jahren auch stark von den zunehmend gesättigten Primärstandorten, weshalb die Zahl an markengebundenen und investitionsfähigen Hotels deutlich gestiegen ist.

Die 19 Sekundärstandorte generierten 2019 rund 34,3 Mio. Übernachtungen (+44,8% gegenüber 2010 und +5,6% gegenüber 2018)². Die Stadt Kassel konnte erstmals in einem Nicht-documenta-Jahr die Schwelle von 1 Mio. Übernachtungen erreichen und erneut in die Liste der Sekundärstädte aufsteigen. Die nächste documenta Ausstellung findet 2022 statt. Gemessen an den gesamten Übernachtungen 2019 sind die Städte Leipzig (3,6 Mio.), Nürnberg (3,6 Mio.) und Bremen (2,4 Mio.) nach den acht Primärstandorten die am stärksten nachgefragten Hotelstandorte in Deutschland. Im 10-Jahresvergleich verzeichnete Leipzig den größten prozentualen Anstieg an Übernachtungen (+78,1% gegenüber 2010) – mit einem ebenfalls dynamisch wachsenden Bettenangebot im gleichen Zeitraum um 60,7%. Nach Leipzig registrierten Lübeck inkl. Travemünde (+70,7% gegenüber 2010), Dortmund (+67,3%) und Heidelberg (+62,4%) die deutlichsten Anstiege bei den Übernachtungen während der letzten zehn Jahren.

Den geringsten prozentualen Anstieg an Übernachtungen im letzten Jahrzehnt verzeichneten Münster (+12,1% gegenüber 2010), Hannover (+21,4%) und Karlsruhe (+21,8%).

Im Vergleich zum Jahr 2018 wurden die höchsten Wachstumsraten der Übernachtungen in Lübeck (inkl. Travemünde, +12,2%), Mannheim (+10,3%) und Bremen (+9,9%) erzielt. Die Nachfragesteigerungen fußen auf unterschiedlichen Segmenten, u.a. auf dem wachsenden inländischen Tourismus, zahlreichen Neueröffnungen und dem damit rückläufigen Nachfrage-Overflow in das Umland und/oder der anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Städte.

Im Vorjahresvergleich verzeichnete Nürnberg eine leicht rückläufige Übernachtungszahl (-1,4% gegenüber 2018). Dies ist auf teilweise überdurchschnittliche Übernachtungs-

zunahme 2018 aufgrund eines sehr starken Messejahres zurückzuführen. Weitgehend stagnierende Übernachtungszahlen wurden in Karlsruhe (+0,8% gegenüber 2018), Wiesbaden (+2,2%) und Aachen (+2,3%) registriert.

Bremen verzeichnete mit +61,0% gegenüber 2010 die größte Steigerungsrate angebotener Betten in den letzten zehn Jahren. Diese Entwicklung ist auf die Eröffnungen mehrerer markengebundener Hotels im Laufe der letzten Dekade zurückzuführen (u.a. Hotel-eröffnungen von Steigenberger, Motel One, Prizeotel, Atlantic, Courtyard by Marriott, B&B, The Niu, Arthotel Ana, Ibis Budget). Am zweitstärksten stieg das Angebot in Leipzig (+60,7% gegenüber 2010), gefolgt von Heidelberg und Lübeck (beide +53,9%).

In Hannover stagnierte das Angebot in den letzten zehn Jahren weitgehend (+4,8% gegenüber 2010). Dieser Umstand wird sich erwartungsgemäß in den nächsten Jahren im Hinblick auf einige Hotelprojekte ändern.

Auch im letzten Jahr stiegen die Übernachtungen im Langzeitvergleich (2010-2019) in den meisten Sekundärstandorten überproportional zum Angebot. Die größten Disparitäten diesbezüglich weisen Dortmund (Nachfrage +67,3% bzw. Angebot +30,9%) und Rostock (Nachfrage +49,5% bzw. Angebot +14,2%) auf. Ledig->

2 Gemessen an den gesamten Übernachtungen 2019 wären Cuxhaven (1.515.073) sowie Baden-Baden (1.014.049) ebenfalls Sekundärstandorte. Da diese Städte jedoch weniger als 100.000 Einwohner zählen und ein nicht unerheblicher Anteil an Übernachtungen von Gästen in Kurkliniken generiert wird, werden diese Städte – gemäß Einteilung von HOTOURL – nicht als Sekundärstandorte klassifiziert.

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

Auswahl an bekannten Hotelprojekten in Sekundärstandorten, die in den nächsten Jahren eröffnen sollen:³

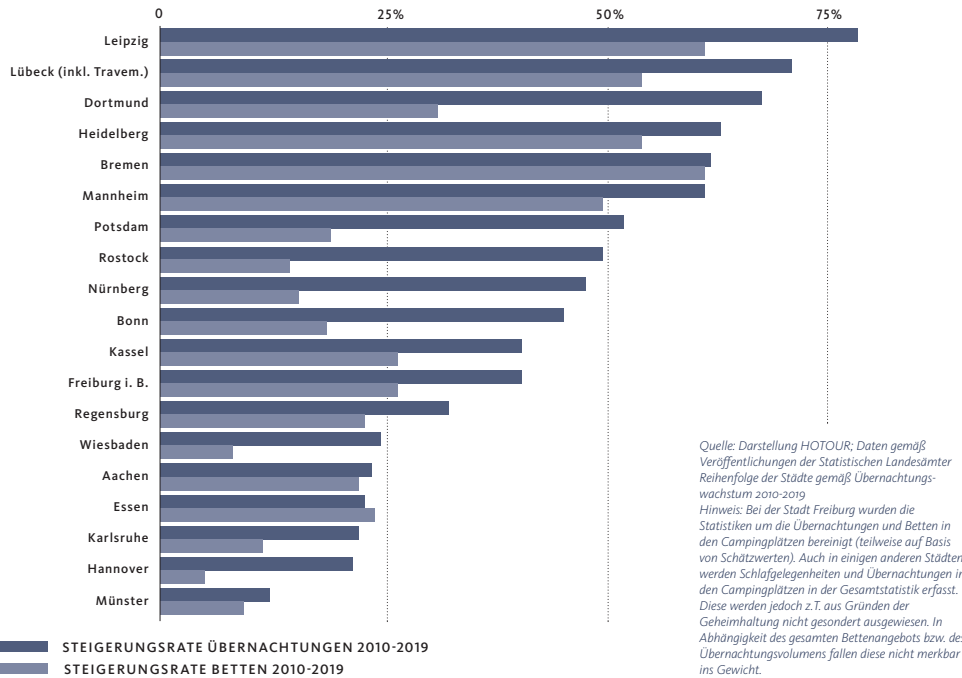
STADT	HOTELPROJEKTE
Dortmund	IntercityHotel, The Niu, Premier Inn, Ninety Nine, Leonardo, Moxy
Leipzig	Premier Inn, Capri by Fraser, Hyperion, H2
Mannheim	Holiday Inn, Ibis, Ibis Budget, Adagio Access, Premier Inn
Nürnberg	Motel One, Leonardo Royal, The Niu, B&B, Premier Inn, StayKooook
Heidelberg	Plaza Premium, Premier Inn
Lübeck	IntercityHotel, Ninety Nine
Bremen	Moxy, Ninety Nine
Potsdam	Holiday Inn Express, The Niu, Ibis Styles, Ibis Budget
Essen	Premier Inn, Residence Inn, Moxy, The Niu
Rostock	Arthotel Ana
Regensburg	Novotel, The Niu
Bonn	Motel One, Prizeotel
Karlsruhe	NinetyNine, The Niu
Freiburg i.B.	Adagio Access, Premier Inn, Adina Apartment Hotel, Courtyard by Marriott
Wiesbaden	Adina Apartment Hotel, IntercityHotel, Prizeotel, Dormero
Aachen	Motel One, Holiday Inn Express, B&B
Hannover	me and all, IntercityHotel, Loginn by Achat, NH, B&B, Motel One, Centro, Trip Inn
Münster	Atlantic, Prizeotel

lich in Essen (Nachfrage +22,7% bzw. Angebot +23,9%) stieg die Nachfrage leicht unterproportional zum Angebot.

Unter anderem wurden in den letzten Jahren Hotels der Marken Holiday Inn Express (Leipzig, Wiesbaden,

Regensburg), B&B (Rostock, Bremen), NH (Mannheim, Leipzig), The Niu (Lübeck, Mannheim), NYX (Mannheim), Prizeotel (Bonn), Ninety Nine (Heidelberg), Hilton Garden Inn (Mannheim) und Best Western (Mannheim) eröffnet.

STEIGERUNGSRATEN DER SEKUNDÄRSTÄNDE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2010 - 2019



TERTIÄRSTÄNDE

Tertiärstandorte rücken zunehmend in den Fokus nationaler und zum Teil auch internationaler Hotelinvestoren in Deutschland. Angesichts des immer härteren Wettbewerbs in Primär- und Sekundärstandorten werden kleinere Standorte vermehrt als erfolgsversprechende und strategisch sinnvolle Alternative verstanden.

Veränderungen gegenüber dem Top 20 Ranking des vergangenen Jahres: Mit etwas mehr als 655.000 Übernachtungen zählt Wuppertal erstmalig zu den 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorten und löst Bochum (643.292 Übernachtungen) ab. Da Kassel im Jahr 2019 erneut mehr als 1,0 Mio. Übernachtungen registrierte, wurde die Stadt wieder in den Kreis der Sekundärstandorte aufgenommen.

Gemessen an den gesamten Übernachtungen 2019 war die Stadt Baden-Baden (1.014.049 Übernachtungen) größter Tertiärstandort in Deutschland, gefolgt von Würzburg (rund 975.800 Übernachtungen), Mainz (rund 962.900) und Erfurt (rund 917.300). Gemessen an den gesamten Übernachtungen im Jahr 2019 würde

Bad Salzuflen (rund 845.500 Übernachtungen) ebenfalls zu den 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorten in Deutschland zählen. Da die Übernachtungen zu einem großen Anteil auf Gäste in Kurkliniken entfallen, wird die Stadt – gemäß Einteilung von HOTOURL – jedoch nicht als Tertiärstandort klassifiziert, obgleich sie die rein quantitativen Kriterien dafür erfüllt.

Ulm erzielte 2019 im 10-Jahresvergleich mit +88,0% den prozentual höchsten Zuwachs an Übernachtungen. Neben der Eröffnung zweier großvolumiger Hotels, welche zu Rückholeffekten und Overflow aus der Region führten, profitiert Ulm von der anhaltend hohen wirtschaftlichen Nachfrage sowie weitgehend konjunkturabhängigen Nachfrage aus Forschungseinrichtungen. Aus freizeittouristischer Sicht ist Ulm als Zweit- und Drittreiseziel beliebt. Die Eröffnung des Campingplatzes hat die Nachfragezuwächse zudem begünstigt.

Eine ähnlich positive Entwicklung verzeichnete Konstanz mit 86,6% mehr Übernachtungen. Die Stadt ist mit rund 84.000 Einwohnern im Vergleich zu den

anderen Städten im Ranking relativ klein. Als größte Stadt am Bodensee dient Konstanz als kulturelles und wirtschaftliches Oberzentrum der gesamten Region Hochrhein-Bodensee und profitiert seit Jahren vom prosperierenden Tourismus.

Auf den nächsten Plätzen folgten – hinsichtlich des prozentualen Übernachtungswachstums der letzten Dekade – Bamberg (+68,6% gegenüber 2010), Konstanz (+67,4%) und Kiel (+65,9%) mit einer ebenfalls sehr erfreulichen Steigerung der Übernachtungen.

Weimar verzeichnete im Vorjahresvergleich (+19,3% gegenüber 2018) den höchsten Zuwachs an Übernachtungen. Rund 886.500 Übernachtungen konnten 2019 unter anderem durch das Doppeljubiläum 100 Jahre Bauhaus und 100 Jahre Weimarer Republik sowie die Eröffnung des Bauhaus Museums verzeichnet werden. Wuppertal folgte mit +9,3% gegenüber 2018, besonders durch Angebotssteigerungen, die zu Rückholeffekten aus dem Umland führten. Zudem begünstigten die vielen städtebaulichen Großprojekte die Übernachtungsnachfrage.

Alle aus dem Ranking registrierten Tertiärstandorte konnten in den vergangenen zehn Jahren ein positives Nachfragewachstum erzielen. Auch zum Vorjahreszeitraum konnte bei allen Standorten, ausgenommen Darmstadt (-5,2% gegenüber 2018), ein positives Nachfragewachstum erzielt werden. Der Rückgang in Darmstadt ist auf das nachfragestarke Europäische Kulturjahr 2018 mit zahlreichen Veranstaltungen im Sommer zurückzuführen.

Mit einer Kapazität von 4.241 Betten im Jahr 2019 verzeichnete Ulm im Langzeitvergleich auch das stärkste Angebotswachstum (+49,6% gegenüber 2010) im Ranking. Wolfsburg (+44,8% gegenüber 2010), Konstanz (+40,4%) und Braunschweig (+31,2%) folgten auf den nächsten Plätzen. Die geringsten Steigerungen der Bettenkapazität wurden in Koblenz (+10,1% gegenüber 2010), Baden-Baden (+10,7%) und Darmstadt (+10,8%) verzeichnet. Mit Ausnahme von Wolfsburg und Trier stieg die Übernachtungsnachfrage in allen Tertiärstandorten stärker als das Angebot. Unter anderem eröffneten in den Tertiärstandorten kürzlich Hotels der Marken Ninety Nine (Wuppertal), Ibis Styles (Bamberg), Holiday Inn Express (Wuppertal), Greet (Darmstadt), Prizeotel (Erfurt) und B&B (Wolfsburg). <

Auswahl an Hotelmarken, von denen in den nächsten Jahren Projekte in Tertiärstandorten eröffnet werden:⁵

STADT	HOTELPROJEKTE
Augsburg	Leonardo Royal, Select, Super 8, Arthotel Ana, Star Inn Premium, Hampton by Hilton, LetoMotel, Ninety Nine
Konstanz	Hampton by Hilton
Ulm	Me and All, Brera Serviced Apartments, Centro, Motel One
Kiel	Hampton by Hilton, Ibis Styles, Adagio Access, Uniq by Atlantic
Braunschweig	Loginn by Achat, Dormero
Würzburg	Moxy, AC by Marriott
Koblenz	Super 8, Motel One
Mainz	Super 8, H2, Moxy
Darmstadt	Holiday Inn Express, Dormero
Erfurt	Ninety Nine, Indigo
Bamberg	B&B, Premier Inn
Magdeburg	Ibis Styles
Wolfsburg	Ninety Nine

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

STEIGERUNGSRATEN DER 20 ÜBERNACHTUNGSSTÄRKSTEN TERTIÄRSTÄNDE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2010 - 2019

