

Wie entwickeln sich die wichtigsten Hotelmärkte Deutschlands?

Nach den pandemiebedingten Einbrüchen der Übernachtungsnachfrage in den Jahren 2020 und 2021 war 2022 für den deutschen Beherbergungsmarkt ein Wendepunkt. Die Nachfrage entwickelte sich seit dem Wegfall der Reiserestriktionen (20.03.2022) und trotz der Unsicherheiten durch den Ukraine-Krieg in rekordverdächtiger Geschwindigkeit: Bis zum Jahresende konnte der deutsche Beherbergungsmarkt wieder rund 91% der Werte von 2019 verbuchen – also dem Jahr, das als Spitzenjahr für die Hotellerie Geschichte schrieb. Die deutschen Primärstandorte erreichten 2022 wieder rund 84% der Nachfrage aus 2019. Die Sekundärstandorte profitierten von der positiven Nachfrageentwicklung noch stärker: Sie erreichten 2022 bereits wieder 92% des Übernachtungsaufkommen von 2019.

Für die schnelle und positive Entwicklung der Übernachtungszahlen sorgten verschiedene Aspekte, u.a. „Revenge Travel“ (Phänomen „Wieder-Reisen-Können“) oder Nachholeffekte von Veranstaltungen, die pandemiebedingt verschoben wurden (z.B. größere private

Feiern wie Hochzeiten oder runde Geburtstage, Firmenjubiläen). Oft unerwartet hohe Teilnehmerzahlen bei Tagungen, Kongressen und Messen zeigen, dass sich auch Geschäftsbeziehungen von persönlichen Kontakten nähren.

Das Fundament für das Wachstum bildeten im vergangenen Jahr vor allem drei zentrale Treiber:

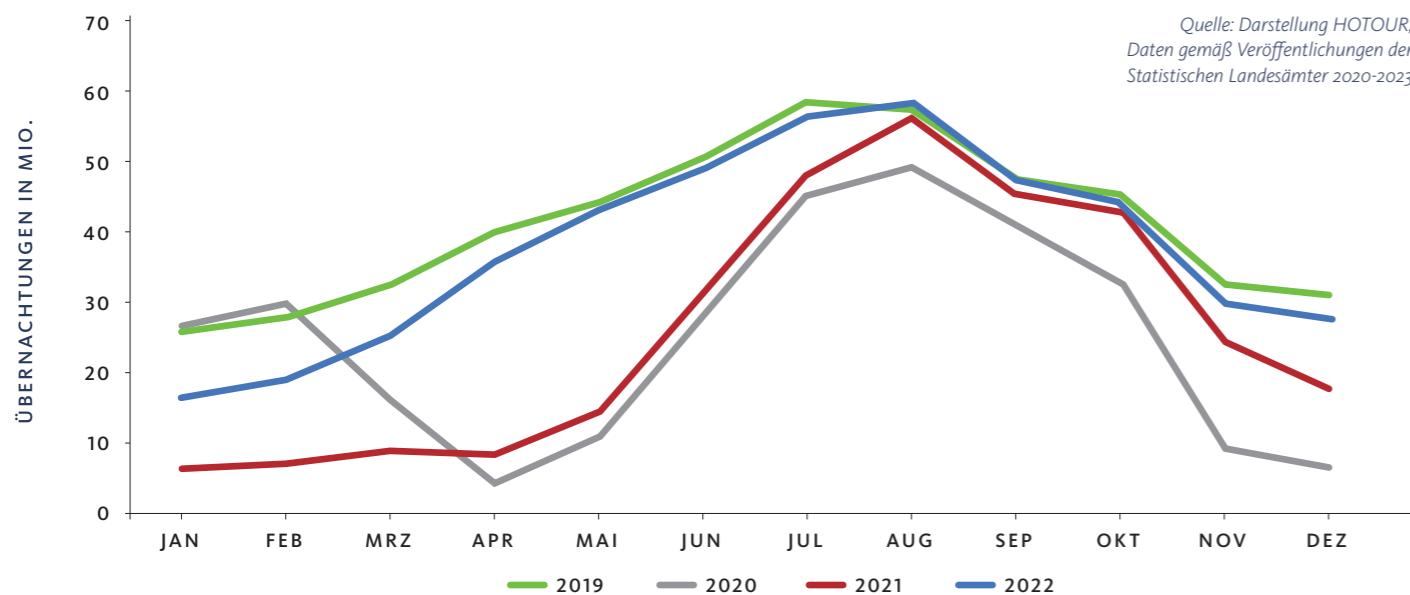
- Erreichbarkeit
 - > Per PKW gut erreichbare Städte – und zwar sowohl für inländische als auch ausländische Gäste – verzeichneten die höchsten Wachstumsquoten (bei den Primärstandorten gilt dies u.a. für Hamburg und München und bei den Sekundärstandorten u.a. für Leipzig, Freiburg, Kiel und Lübeck).
 - > Bei diesen Städten lässt sich ein mehrtägiger Städteaufenthalt privater oder geschäftlicher Natur gut mit einem Urlaub in der angrenzenden Ferienregion kombinieren (Ost- bzw. Nordsee oder in den Bergen).
- Nachfragemix
 - > An allen Primär- und Sekundärstandorten gab es segmentübergreifend einen Anstieg der Nachfrage.
 - > Daher schnitten nicht nur Städte wie Köln erwartbar gut ab, weil sie per se eine ausgewogene Nachfragestruktur aufweisen; auch traditionelle Business- und Messe-Standorte wie Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart gelang es 2022, ihren Nachfragemix zu differenzieren – letztere konnten aber nicht an das Vorkrisenniveau anschließen.

¹ Kategorisierung in Primär-, Sekundär- und Tertiärstandorte auf Basis der statistischen Daten aus dem Jahr 2019

Definition Primär-, Sekundär- und Tertiärstandorte ¹

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

SAISONALITÄT DER NACHFRAGE IN DEUTSCHLAND 2019 - 2022



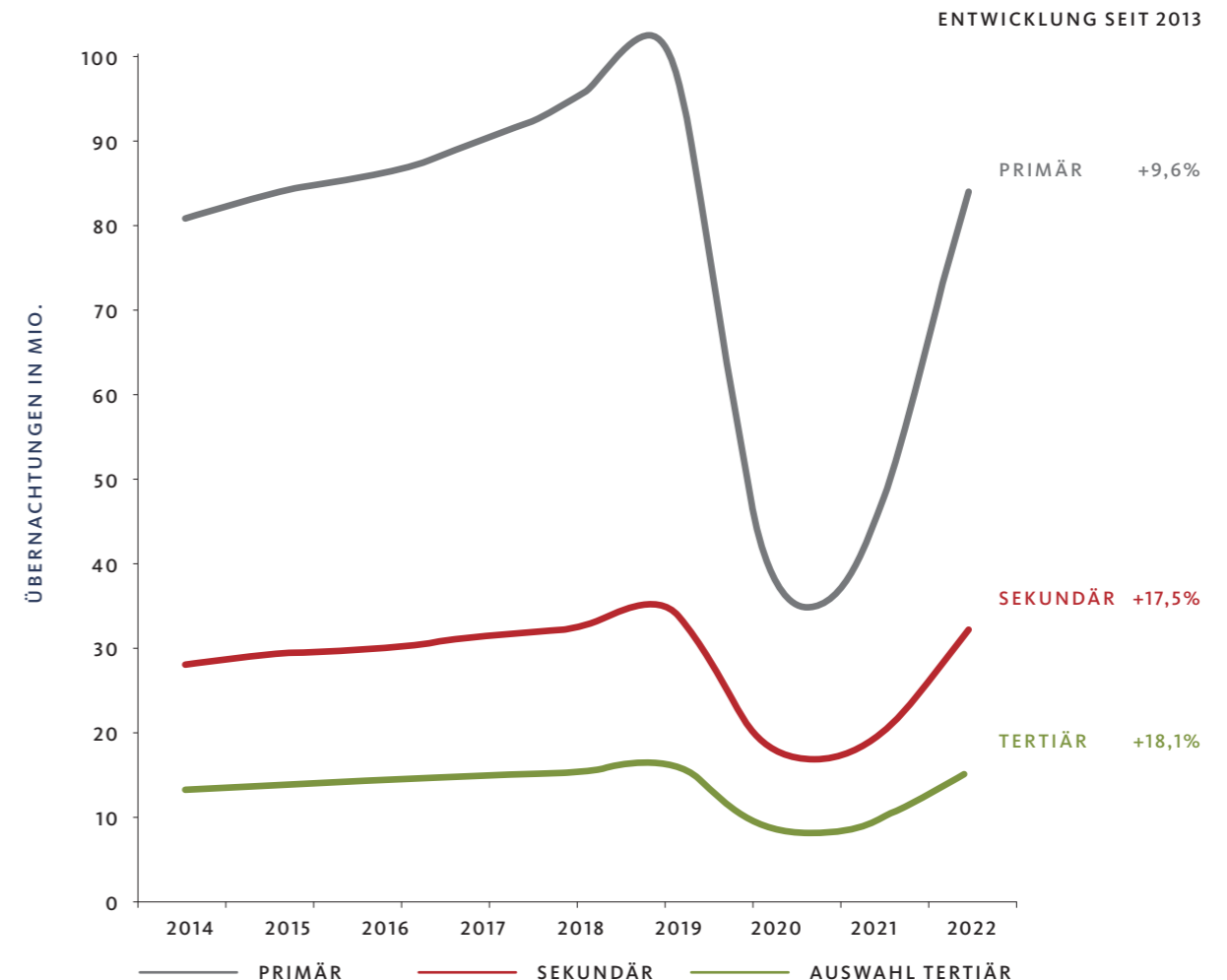
- Internationale Gäste
 - > Das Gros der Übernachtungsnachfrage in Deutschland wird durch inländische Gäste generiert
 - > Aber auch die internationalen Gäste spielten 2022 schnell wieder eine wichtige Rolle – besonders aus dem europäischen, per PKW erreichbaren Raum, aber auch aus den USA.
 - > Besonders die asiatische Nachfrage, allen voran aus China, ist 2022 noch nicht zurückgekehrt, was sich beim Niveau der internationalen Nachfrage deutlich bemerkbar macht.

Im Gesamtmarkt Deutschland sank die Zahl der Beherbergungsbetriebe ggü. 2021 um 0,2% auf rd. 43.300 Beherbergungsbetriebe, was gegenüber 2019 einem Rückgang um 15,5% entspricht. Der schon vor Corona anhaltende Strukturwandel auf dem Beherbergungsmarkt wird damit weiter vorangetrieben: Bislang mussten – mit wenigen, jedoch teils vielbeachteten Ausnahmen – während der Krise überwiegend eher kleinere, meist privat geführte Hotels mit ohnehin geringer Nachfolgerspektive schließen. Als Folge darf auch in den kommenden Jahren weiterhin eine zunehmende Professionalisierung, eine konstant steigende Markendurchdringung nationaler und internationaler Hotelgesellschaften sowie Konzepterneuerungen und die Einführung neuer, z.T. sehr zielgruppenspezifischer Anbieter und Marken erwartet werden.

Trotz der guten Erholung schnitten Metropolen wie Berlin und Frankfurt schlechter ab als freizeittouristisch attraktive Binnenmärkte wie Hamburg. Touristisch attraktive Sekundär- und Tertiärstandorte (u.a. Freiburg, Rostock, Lübeck) profitierten überdurchschnittlich von den Wachstumstreibern, allen voran den Nachholeffekten der privat motivierten Reisen: So wurden in einigen Destinationen während der Sommermonate 2022 die Übernachtungszahlen des Vorkrisenvergleichszeitraums 2019 übertroffen.

Die Übernachtungsnachfrage in Deutschland stieg gegenüber 2021 um rund 45,3% auf rund 450,7 Millionen Übernachtungen (inkl. Camping). Gegenüber dem Vorkrisenjahr 2019 wurde lediglich ein Delta von rund -9,1% bzw. -44,9 Mio. Übernachtungen verzeichnet. Die Übernachtungen von Gästen aus dem Inland wuchsen gegenüber 2021 um rund 37,0% (Delta zu 2019: -5,7%) auf rund 382,6 Mio. Übernachtungen. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste kletterte gar um 119,6% auf rund 68,1 Mio. Übernachtungen, blieb jedoch deutlich unter dem Vorkrisenniveau (Delta zu 2019: -24,3%). Der Anteil ausländischer Übernachtungen in Deutschland lag 2022 bei 15% (2019: 18%).

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.

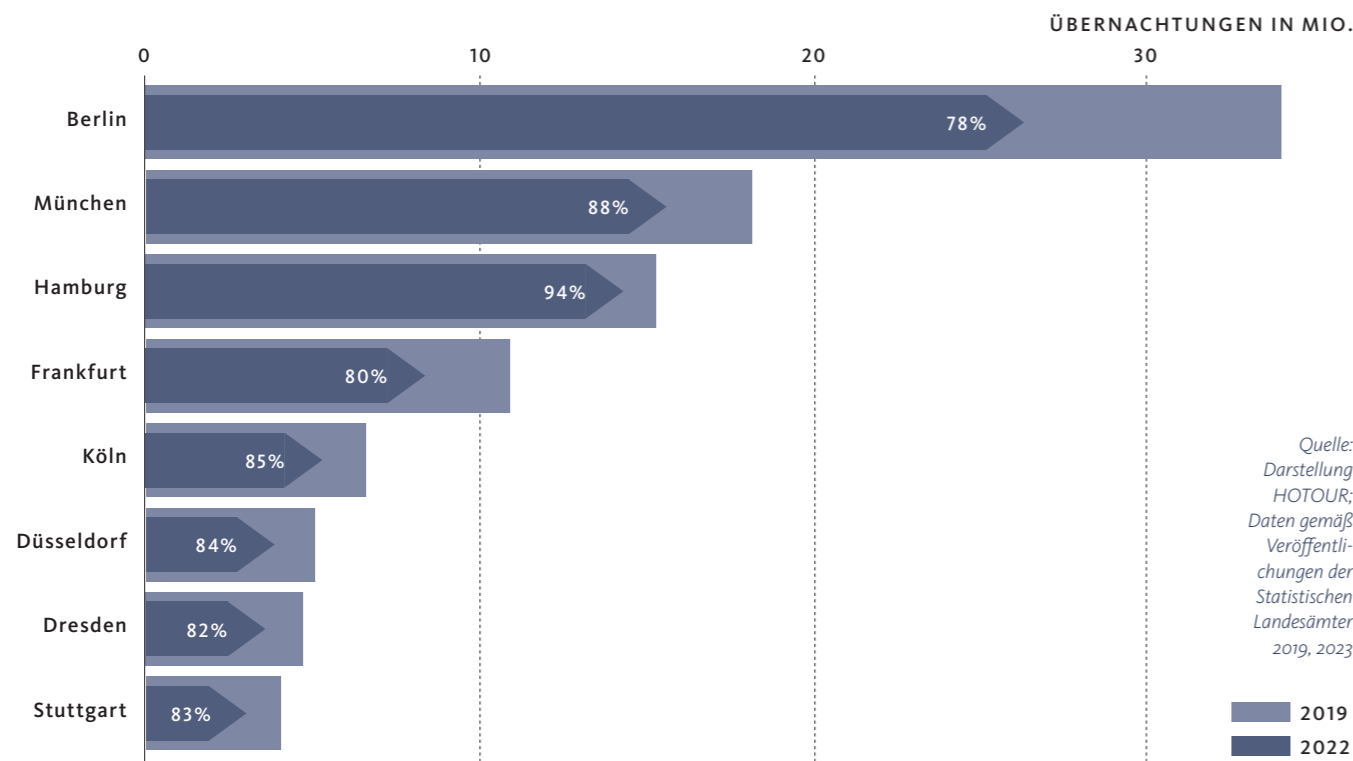
PRIMÄRSTANDORTE

Zu den acht Primärstandorten² zählen Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Dresden und seit 2019 auch Stuttgart. Im Jahr 2022 erreichten wieder sechs der acht Standorte die Definitionsgrenze von vier Mio. Übernachtungen: Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln und Düsseldorf. 2022 erreichten alle acht Primärstandorte noch nicht wieder das Niveau des Vorkrisenjahres 2019. Sie verzeichneten insgesamt rund 82,9 Mio. Übernachtungen. Dies entsprach einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr 2021 von 96,2% und einem

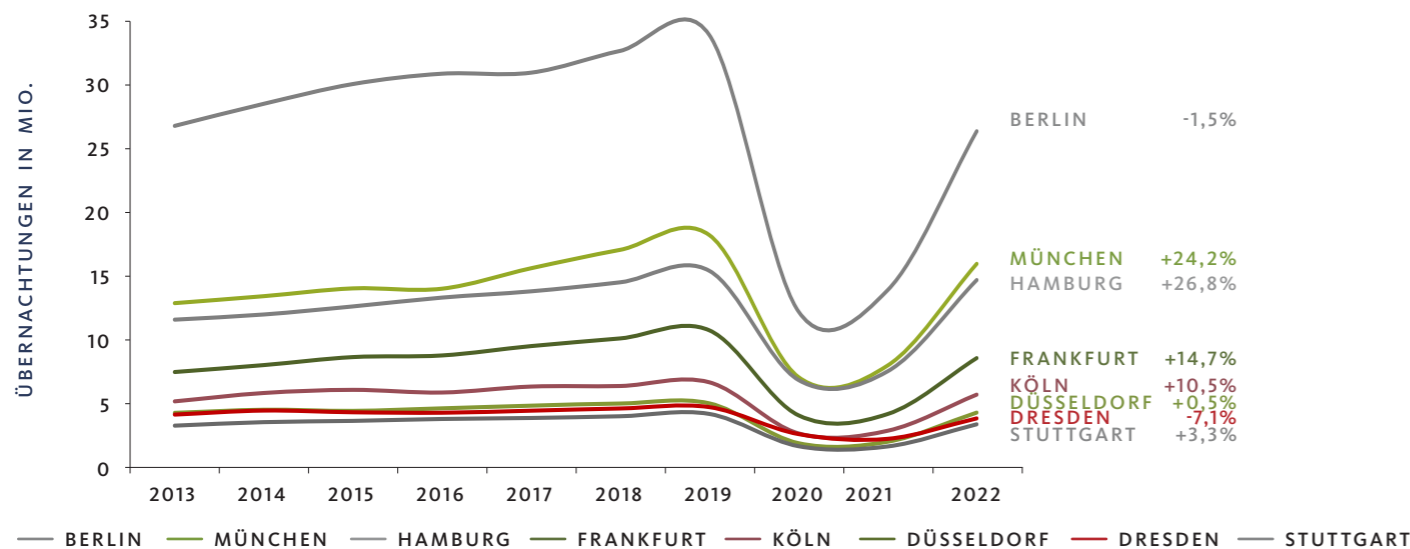
Rückgang von 16,3% gegenüber 2019. Die Primärstandorte trugen 2022 somit rund 18,4% zu den Übernachtungen in Deutschland bei. Ihr Beitrag zum touristischen Gesamtergebnis lag somit noch 1,6%-Punkte unter dem Wert des Jahres 2019. Die Übernachtungswerte konnten die Erwartungen größtenteils übertreffen, vor allem unter Berücksichtigung des pandemiebedingt schwachen ersten Quartals. Die Nachfrage der Primärstandorte reichte 2022 zu 78% (Berlin) bis 94% (Hamburg) an die Werte des Spitzenjahres 2019 heran.

² Auf Basis der Übernachtungszahlen aus dem Jahr 2019.

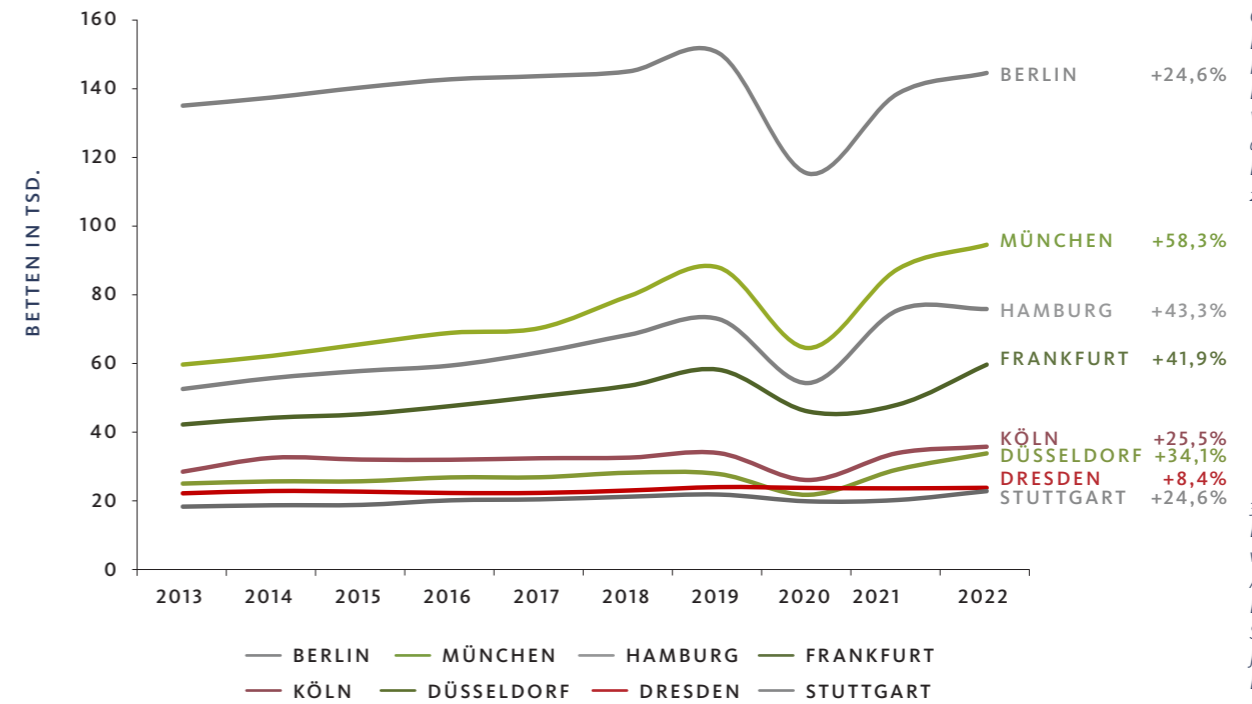
ENTWICKLUNGEN DER PRIMÄRSTÄNDE IM JAHR 2022 IM VERGLEICH ZU 2019



ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE IN PRIMÄRSTÄNDE 2013 - 2022



ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS IN PRIMÄRSTÄNDE 2013 - 2022



Das Angebot³ in den acht Primärstandorten umfasste rund 490.700 Betten im Jahr 2022, was einem Anstieg von 27,9% bzw. rd. 107.000 Betten gegenüber 2013 entspricht. Ggü. 2019 wurde ein Zuwachs von 7,6% bzw. 13.800 Betten verzeichnet. Im Langzeitvergleich (siehe Grafik) innerhalb

der Jahre 2013-2022 wurde – unter Berücksichtigung der Betriebsschließungen – in allen Primärstandorten angebotsseitig ein Zuwachs der Bettenkapazitäten verzeichnet. Die meisten Zuwächse gab es in München (+58,3%), Hamburg (+43,3%) und Frankfurt (+41,9%).

³ Statistische Landesämter veröffentlichen die Anzahl der Betriebe und Betten an einem Stichtag - zumeist im Juni. Da zahlreiche Betriebe im Jahr 2020 und 2021 pandemiebedingt in der Regel temporär geschlossen waren, sind diese Zahlen nicht repräsentativ. Daher ist eine Langzeitbetrachtung zu 2013 aussagekräftiger.



LOGISUMSATZ STEIGERN & KOSTEN SENKEN

Sichern Sie Ihren langfristigen Erfolg und die nachhaltige Optimierung Ihrer Performance mithilfe **qualifizierter Teams, bewährter Expertise** und dem Einsatz von **modernster Technologie** im Bereich Revenue Management und Distribution.

Ihr Partner für Optimierung, Erfolg & Sicherheit.



Machen Sie Ihr Hotel fit für die Zukunft und vereinbaren Sie jetzt Ihr kostenloses Beratungsgespräch!



„Auf Berlin entfielen 2022 nach wie vor die meisten Übernachtungen (rund 32,0%) und die meisten Betten (rund 29,4%) aller Primärstandorte.“

BERLIN

Die Hauptstadt verzeichnete 2022 mit rund 26,5 Mio. Übernachtungen (-1,5% zu 2013; -22,3% zu 2019) 78% der Nachfrage aus 2019 und ist nach wie vor Deutschlands größter Beherbergungsmarkt. Die Kapitale zählt weiterhin zu den nachfragestärksten Beherbergungsmärkten und ist eine der beliebtesten Städtedestinationen Europas. Rd. 10,1 Mio. bzw. rd. 38% der Übernachtungen stammten von internationalen Gästen. Dies entspricht nach wie vor einem guten Wert, der das Vorkrisenniveau um 7%-Punkte verpasst. 2021 lag der Wert bei 29%. Gegenüber 2021 ist das Bettenangebot um 4,4% bzw. rd. 6.000 Betten gestiegen. Ggü. 2019 entspricht dies weiterhin einem Rückgang um 3,8% bzw. 5.700 Betten.

Im Vergleich zu den anderen Primärstandorten hinkt die Millionen-Metropole an der Spree bei der Aufholjagd der Übernachtungsnachfrage etwas hinterher. Dies liegt u.a. an der weniger guten Erreichbarkeit per PKW aus den großen, einkommensstarken Einzugsgebieten. Die Stadt profitierte in den vergangenen Jahren vielmehr von den günstigen Flugverbindungen der Low-Cost-Carrier, die 2019 noch für rund 70% des Fluggastaufkommens sorgten. Mittlerweile ist

Auf Berlin entfielen 2022 nach wie vor die meisten Übernachtungen (rund 32,0%) und die meisten Betten (rund 29,4%) aller Primärstandorte. München folgte auf Platz 2 mit rund 19,3% der Übernachtungen und 19,3% der Betten, dahinter Hamburg mit 17,8% der Übernachtungen und 15,4% der Betten.

Wir gehen bis 2024 von einer vollständigen Erholung des Nachfragevolumens von der Pandemie aus. An einzelnen Standorten sollte bereits 2023 das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden, während wenige Standorte ggf. bis 2025 brauchen.

das Angebot stark dezimiert: Der neue Flughafen BER erreichte 2022 nur knapp 56% der Berliner Passagierzahlen von 2019, die noch gemeinsam von den beiden Flughäfen Tegel und Schönefeld generiert wurden. Aufgrund der noch vorsichtigen Haltung gegenüber größeren Gruppen und der potenziellen Ansteckungsgefahr fehlte der Stadt auch ein nicht unerhebliches Gästesegment: Klassenfahrten, Jugendgruppen und Partytouristen aus aller Welt.

Aussichten: Langfristig weiterhin positiv, da die makroökonomischen Rahmenbedingungen gut sind und Nachfrageimpulse u.a. vom neuen Flughafen BER sowie der Ansiedlung des Tesla-Werks im benachbarten Brandenburg zu erwarten sind. Aufgrund des langfristigen Entwicklungshorizonts liegen uns aktuell Informationen über 26 Hotelprojekte mit rund 10.500 zusätzlichen Betten bis 2025 in Berlin vor;⁴ darunter von Marken wie u.a. Locke, Zleep, The Niu, Moxy, Residence Inn, The Hoxton, Super 8, prizeotel und ipartment. Es gab während der Pandemie Projektverzögerungen und -absagen, die auch im weiter sehr angespannten Projektentwicklungsumfeld absehbar sind.

MÜNCHEN

Mit rund 16 Mio. Übernachtungen im Jahr 2022 (+24,2% zu 2013; +101,5% zum Vorjahr 2021) erreichte München rund 88% des Vorkrisenniveaus 2019 und ist weiterhin der zweitgrößte Beherbergungsmarkt Deutschlands. Gegenüber 2019 fehlten dem Münchener Beherbergungsmarkt noch rund 2,2 Mio. internationale Übernachtungen. Die Zahl nationaler Übernachtungen verfehlte das Rekordjahr 2019 jedoch nur um 0,8% bzw. rund 73.000 Übernachtungen.

Das Oktoberfest zog mit rund 5,7 Mio. Besuchern (2019: 6,3 Mio.) wieder viele nationale und internationale Gäste an.

Für positive Aussichten sorgen, neben der weiterhin hohen Zahl an Hotelprojekten, die städtebaulichen Groß- und Verkehrsinfrastruktur-Projekte (z.B. zweite Stammstrecke, Neubau Hauptbahnhof, Quartiersentwicklungen wie Werksviertel). Sie werden allen Erwartungen zur Folge einen langfristig positiven Einfluss auf die Übernachtungsnachfrage haben.

Trotz des Mangels an Grundstücken hat sich die Zahl angebotener Betten bis 2019 vergleichsweise gut entwickelt. Die Erweiterung des Hotelmarktes hat hauptsächlich in zentrumsnahen Gebieten, v.a. im Osten und Westen der Innenstadt, stattgefunden. Gegenüber 2021 ist die Zahl der Betten 2022 wieder um 8,2% bzw. 7.100 gestiegen, ggü. 2019 stieg das Angebot um 7,5% (+6.600 Betten).

Mit 7 Hotelprojekten und zusammen rund 1.900 Betten bis Ende 2024 ist auch in München von einem starken Angebotswachstum auszugehen. Viele der Hotelprojekte befinden sich jedoch eher außerhalb der Innenstadt und an bisher noch nicht etablierten Hotelstandorten. Unter anderem Hotels der Marken Rosewood, JW Marriott, The Base, Stay Kooook und Motel One eröffnen in den kommenden Jahren. Mögliche Verzögerungen bei der Eröffnung einzelner Hotels können nicht ausgeschlossen werden, u.a. aufgrund explodierender Baukosten und der Zinswende.

⁴ Eine abschließende Bewertung der Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Projekte in den Primärstandorten kann aufgrund der verfügbaren Informationen und z.T. frühen Projektphase nicht erfolgen. Aufgrund der aktuell eingetribten Marktlage sind Verschiebungen einzelner Eröffnungen oder eine Einstellung von Projekten durchaus zu erwarten.

HAMBURG

Hamburg kam bereits in den beiden Pandemie Jahren 2020 und 2021 der hohe Anteil an (nationalen) Freizeitreisenden zu Gute. Die Stadt verzeichnete 2022 rund 14,7 Mio. Übernachtungen (+26,8% bzw. +3,1 Mio. Übernachtungen zu 2013; +94,6% bzw. +7,2 Mio. Übernachtungen zu 2021) und damit bereits wieder rund 94% der Übernachtungen des Jahres 2019. Während dem Markt 2022 noch 19,4% bzw. rund 738.000 ausländische Übernachtungen fehlten, übertraf der Anteil nationaler Gästeübernachtungen das Vorkrisenniveau um 0,2% bzw. 22.000. Der Anteil ausländischer Übernachtungen lag 2022 bei 21%, was insgesamt rund 3,1 Mio. Übernachtungen entspricht (2019: 25%).

Das Bettenangebot hatte sich bis 2019 bereits sehr dynamisch entwickelt. Die Zahl der Betten belief sich 2022 auf rd. 75.600, was einem Plus von 43,3% gegenüber 2013 und vergleichsweise moderateren 4,0% gegenüber 2019 bedeutet.

Neben der Funktion als Wirtschaftszentrum Norddeutschlands ist Hamburg touristisch eine der wichtigsten deutschen Städtereise-Metropolen. Durch die nun wieder stattfindenden (Groß-)Events, Sehenswürdigkeiten wie die Elbphilharmonie sowie städtebauliche und verkehrsinfrastrukturelle Großprojekte (u.a. Modernisierung Hauptbahnhof, Bau der U5, Erweiterung der Stadtteile Hafencity, Grasbrook, Hammerbrook,

Altona und die Science City Bahrenfeld) kann auch langfristig ein weiterer Anstieg bei den Übernachtungen angenommen werden. Jedoch fehlen Hamburg weiterhin internationale Flugverbindungen, um mehr ausländische Übernachtungen zu generieren. Die Hamburger Hafencity bleibt nach wie vor einer der wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte für neue Hotelprojekte (u.a. House of Beats, Novotel, AC by Marriott) und ist sowohl für Privat- als auch für Geschäftsreisende attraktiv.

Das Interesse am Standort Hamburg von Hotelketten und Investoren ist weiterhin hoch. Bis Ende 2025 sind 21 Hotelöffnungen mit rund 9.000 Betten u.a. von Hotels der Marken Holiday Inn Express, Novotel, Ibis Styles, Pullman, Zleep, The Niu, Limehome, Hyatt und Stay Kooook geplant. Mit Zinswende, Lieferkettenstörungen und anderen Herausforderungen sind Projektverzögerungen zu erwarten. >

„Hamburg kam bereits in den beiden Pandemie Jahren 2020 und 2021 der hohe Anteil an (nationalen) Freizeitreisenden zu Gute.“

KALDEWEI NATURE PROTECT CO₂-reduziert, plastikfrei und 100% zirkulär

Eine neue Ära der nachhaltigen Badgestaltung läutet Kaldewei mit der Verarbeitung von CO₂-reduziertem Stahl ein. Unter der Bezeichnung nature protect sind Waschtische, Badewannen und emailierte Duschflächen aus klimafreundlichem Stahl erhältlich. Mit der Limited Edition nature protect eröffnet Kaldewei die Möglichkeit, nachhaltig geplante Projekte mit edlen Badlösungen aus Stahl-Emaille auszustatten, die sich durch Ihre lange Lebensdauer sowie eine besonders gute CO₂-Bilanz auszeichnen. Darüber hinaus sind sie plastikfrei und zu 100% kreislauffähig. <



Badlösungen aus Kaldewei nature protect sind aus CO₂-reduziertem Stahl gefertigt und plastikfrei - für eine nachhaltige Badgestaltung

FRANKFURT

Der hohe Anteil internationaler Reisender nach Frankfurt sowie die hohe Abhängigkeit von Messen, Kongressen und dem Flughafen machte Frankfurt in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 deutlich zu schaffen und bremste auch 2022 noch die touristische Entwicklung. Die Stadt erreichte 2022 rund 8,6 Mio. Übernachtungen (+14,7% zu 2013), was rund 80% der Nachfrage von 2019 entspricht. Dem Beherbergungsmarkt fehlten gegenüber 2019 noch rund 32,8% bzw. rund 1,6 Mio. ausländische Übernachtungen. Die 3,2 Mio. von internationalen Gästen generierte Übernachtungsnachfrage entsprach 37% (2019: 44%).

Das Angebot ist 2022 weiter gewachsen und lag bei rd. 59.500 Betten (+41,9% zu 2013 bzw. +17.600 Betten), gegenüber dem Vorkrisenniveau 2019 wurde ein moderater Zuwachs um 2,6% bzw. 1.500 Betten verzeichnet.

Entscheidend für die Metropole ist stets auch die Entwicklung des größten deutschen Flughafens:

Das Luftverkehrsdrehkreuz erreichte 2022 wieder rund 69% der Fluggastzahlen von 2019. Im Vergleich der Flughäfen an deutschen Primärstandorten ist dies nach dem Flughafen Köln/Bonn der zweithöchste Wert.

Die Zukunftschancen für die Stadt Frankfurt stehen weiterhin gut: Mit der steigenden Bekanntheit Frankfurts im nationalen und internationalen Freizeittourismus, der Entwicklung von Stadtquartieren wie dem Europaviertel und Gateway Gardens sowie dem in Bau befindlichen Terminal 3 am Flughafen sind langfristig steigende Übernachtungszahlen zu erwarten. Dadurch bleibt auch der Standort Frankfurt weiterhin begehrt für Hotelentwicklungen. Bis Ende 2025 sollen 14 weitere Hotels mit rd. 7.000 Betten entstehen. Marken wie u.a. NH, Roomers, Smartments, Althoff, Hyatt House, Maseven, Ruby, Atlantic, Kimpton und numa werden auf den Markt kommen. Auch hier sind Projektverzögerungen zu erwarten.

KÖLN

Die Rheinmetropole konnte mit rund 5,6 Mio. Übernachtungen (+10,5% zu 2013) bereits wieder 85% der Nachfrage aus dem Jahr 2019 registrieren. Die Beherbergungsbetriebe am Standort Köln profitierten von der allgemein guten Rückkehr der Messen, die aber noch nicht vollständig an Vorkrisenbesucherzahlen anknüpfen können (z.B. gamescom: rund 71% der Besucherzahlen von 2019). Insgesamt fehlte dem Markt jedoch weiterhin ein hoher Anteil internationaler Nachfrage (-24,9% bzw. rund -577.000 Übernachtungen gegenüber 2019). Die Nachfrage nationaler Reisender lag noch 9,2% bzw. rund 390.000 Übernachtungen unter dem Niveau von 2019. Die rund 31% internationale Nachfrage (2019: 35%) entsprachen rund 1,7 Mio. Übernachtungen 2022.

Dank des starken Reiseverkehrs im Sommer 2022 konnte der Flughafen Köln/Bonn, der insbesondere europäische Reiseziele anfliegt, 2022 bereits wieder 71% der Fluggastzahlen von 2019 erreichen.

Insgesamt ist das Angebot weiter gewachsen. Das Bettenangebot beträgt rund 36.000 (+25,5% bzw. +7.300 Betten zu 2013) und liegt 5,5% bzw. 1.900 Betten über dem Vorkrisenniveau 2019.

Informationen über sieben Hotelprojekte mit rund 2.300 Betten und einer geplanten Eröffnung bis 2025 liegen uns vor. Dazu zählen u.a. Hotels der Marken Meininger, Leonardo, Radisson Red, Althoff, Premier Inn und Loginn by Achat. Auch hier sind Projektverzögerungen zu erwarten.

DÜSSELDORF

Düsseldorf verzeichnete 2022 rund 4,3 Mio. Übernachtungen (+0,5% zu 2013), was rund 84% der Nachfrage des Vorkrisenjahres 2019 entspricht. 2019 war ein Jahr mit außergewöhnlich hoher Nachfrage aufgrund zahlreicher Messen. Der Stadt fehlte ebenfalls die internationale Nachfrage, besonders im Vergleich zum starken Messejahr 2019 mit hoher internationaler Nachfrage (-29,2% bzw. rund -587.000 Übernachtungen zu 2019). Die von nationalen Reisenden generierten Übernachtungen lag um 4,9% unter dem Niveau von 2019. Der Anteil der von ausländischen Gästen produzierten Übernachtungen lag bei 33% (2019: 40%).

Düsseldorf ist die wichtigste deutsche Werbe- und Modestadt sowie eine bedeutende Messestadt mit internationaler Strahlkraft; in Normaljahren weist sie stark ausgeprägte Messezyklen und damit Nachfrageschwankungen auf. Positiv ist, dass 2022 bereits wieder viele Messen mit hohen Besucherzahlen in Düsseldorf stattgefunden haben. Die rund 818.000 Besucher der

Messe Düsseldorf 2022 entsprachen ca. 60% der Besucherzahlen von 2019, was aufgrund des Ausnahmejahres 2019 aber wenig aussagekräftig ist.

Die Stadt am Rhein musste in den letzten Jahren neben der Pandemie starke Angebotszuwächse hinnehmen, bei gleichzeitig hohem Kettendurchdringungsgrad. Die rund 33.800 Betten in 2022 entsprachen einem Wachstum von 34,1% bzw. rund 8.600 Betten zu 2013. Bereits vor der Pandemie geplante Projektfertigstellungen fielen ausgerechnet mit den Reisebeschränkungen zusammen: Gegenüber 2019 wurde 2022 ein Wachstum um 21% bzw. um rund 5.900 Betten verzeichnet.

In den nächsten Jahren werden die Kapazitäten weiter spürbar zunehmen, wenn auch nicht in gleicher Dynamik: Uns liegen Informationen über rund 3.800 geplante Betten in sieben Hotels bis 2025 vor (u.a. H2, H4, Motel One, Hyatt Place und The Niu). Auch hier sind Verzögerungen bei der Eröffnung einzelner Hotels nicht ausgeschlossen.

DRESDEN

In Dresden fiel – im Vergleich mit dem Durchschnitt der anderen Primärstandorte – die Erholung etwas schwächer aus: Mit rund 3,9 Mio. Übernachtungen (-7,1% gegenüber 2013) wurde 81% der Nachfrage aus 2019 erreicht. Während der Anteil ausländischer Übernachtungsnachfrage zwischen 2010 bis 2019 mit üblicherweise zwischen 18-21% bereits vergleichsweise gering war, lag der Anteil auch 2022 weiterhin nur bei 17%, die rd. 650.000 Übernachtungen entsprachen.

Die Stadt profitierte aber u.a. vom starken Inlandstourismus. Dank der Fokussierung auf Hochtechnologien und den entstandenen Forschungseinrichtungen ist es Dresden zudem gelungen, sich international als Wissenschaftszentrum zu positionieren. Ferner ist die Stadt mittlerweile ein wichtiger Standort für Tagungen und Kongresse, was gute Aussichten beschert. Dank der hohen Attraktivität und kulturellen Vielfalt ist Dresden beliebtes Städtereiseziel bei inländischen privat motivierten Reisenden. Diese machen rund zwei Drittel der Nach-

frage aus, was sich bei geringerer Preisbereitschaft als bei Geschäftsreisenden auf die Performance des Hotelmarktes auswirkt.

Der Markt leidet unter verhältnismäßig niedrigen Zimmererlösen (im Vergleich mit anderen Primär- und Sekundärstandorten). In den Wintermonaten sinkt die Nachfrage i.d.R. stark, ausgenommen in der Zeit des Weihnachtsmarktes an der Frauenkirche. Dieser verzeichnete rd. 2 Mio. Besucher in 2022, was nur leicht unter den Besucherzahlen von 2019 lag und alle Erwartungen der Aussteller übertraf.

Das Bettenangebot stieg gegenüber 2013 um 8,4% bzw. 1.850 Betten auf rd. 23.900 Betten. Im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 stagnierte das Angebot nahezu (-1,0% bzw. 234 Betten). Uns sind derzeit drei Hotelprojekte der Marken prizeotel, Premier Inn und Hampton by Hilton mit rd. 1.100 Betten bekannt. Mögliche Verzögerungen bei der Eröffnung einzelner Hotels können, wie auch in den anderen Standorten, nicht ausgeschlossen werden.

STUTTGART

Der in Bezug auf Übernachtungsvolumina kleinste Primärstandort Stuttgart erreichte 2022 rund 3,3 Mio. Übernachtungen (3,3% zu 2013) und damit 84% der Nachfrage aus dem Vorkrisenjahr 2019. Die Nachfrage

wird vor allem von der Industrie bzw. den Automobilherstellern Mercedes-Benz und Porsche sowie deren Zulieferern geprägt. Als Industrie- und Wirtschaftsstandort muss sich Stuttgart zudem den Herausfor->



ERFOLG IST PLANBAR

Steigern Sie Ihren Umsatz mit gezielter Personalentwicklung

Unsere maßgeschneiderten Schulungen und Coachings für Ihr Hotelpersonal helfen Ihnen, die Zufriedenheit Ihrer Gäste zu steigern und Ihren Umsatz zu maximieren. Wir vermitteln Ihren Mitarbeitern die notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse, um eine herausragende Gästeerfahrung zu bieten und langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen. Investieren Sie in die Zukunft Ihres Hotels und lassen Sie uns gemeinsam Ihre Erfolgsgeschichte schreiben.

Besuchen Sie uns im Web:
www.qausal.de

derungen des technologischen und geopolitischen Wandels stellen. Zuletzt gelang eine stärkere Wahrnehmung als Freizeit-Destination, was v.a. auf Veranstaltungen und Events wie Cannstatter Wasen und Porsche Tennis Grand Prix zurückzuführen ist. Positiv war die Erholung des Reisevolumens aus den USA (u.a. US-Army), dem 2019 stärksten Quellmarkt mit rd. 15% aller ausländischen Übernachtungen (rd. 185.000).

Die Übernachtungen internationaler Gäste lagen 2022 mit -27,0% bzw. -343.000 noch spürbar unter dem Niveau von 2019. Die 28% ausländischen Übernachtungen (2019: 31%) entsprachen rd. 926.000 Übernachtungen in 2022.

Aussicht: Städtebauliche Großprojekte – allen voran Stuttgart 21 – werden die Stadt langfristig attraktiver

machen. Einer weiter positiven Entwicklung des Beherbergungsmarktes steht nichts im Wege, wenn es den Global Playern gelingt, die Transformation in der Automobilindustrie erfolgreich zu meistern.

Die Entwicklung des Übernachtungsangebots in der vergangenen Dekade (2013-2022) ist steil: +24,6% bzw. rd. +4.600 Betten unterstreichen die gestiegene Attraktivität des Stuttgarter Hotelmarkts. Gegenüber dem Vorkrisenniveau von 2019 ist das Angebot um 4,6% bzw. rund 1.000 Betten gestiegen.

Uns liegen Informationen über rund 2.400 neue Betten in acht weiteren Hotels mit einer geplanten Fertigstellung bis 2025 vor (u.a. Radisson Red, Stayery, Rioca, Ruby und Radisson Blu). Auch Stuttgart ist vor weiteren Projektverzögerungen vermutlich nicht gefeit.

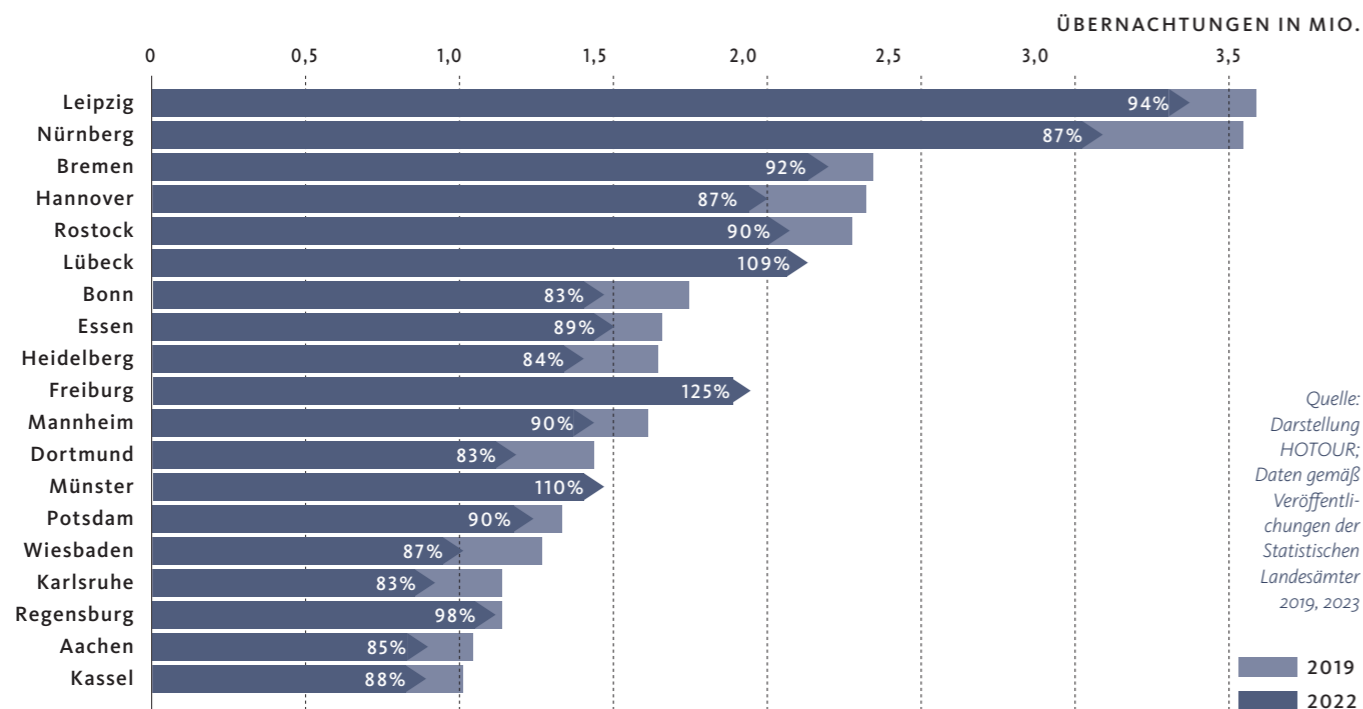
SEKUNDÄRSTANDORTE

Auch die deutschen Sekundärstandorte waren stark von der Pandemie betroffen, erholten sich ab April 2022 aber rasch. Die 19 Standorte generierten 2022 rund 31,7 Mio. Übernachtungen, was einem Wachstum um 70,0% gegenüber 2021 und einem Rückgang von 7,7% gegenüber 2019 entspricht. Im Langzeitvergleich erreichte die „zweite Reihe“ der Hotelstandorte 2022 eine Zunahme von 17,5% gegenüber 2013. Übernachtungsstärkster Sekundärstandort 2022 war wie auch schon in den vorangegangenen Jahren Leipzig mit knapp 3,4 Mio. Übernachtungen, gefolgt von Nürnberg mit rund 3,1 Mio. Übernachtungen. Dies sind auch die einzigen beiden Sekundärstandorte mit über drei Mio. Übernachtungen. Die Schwelle von mehr als zwei Mio. Übernachtungen wurde von fünf Standorten überschritten (Lübeck, Freiburg im Breisgau, Rostock, Bremen und Hannover). Die stärksten prozentualen Steigerungen der Übernachtungszahlen gegenüber 2013 gab es in Freiburg (+63,3%),

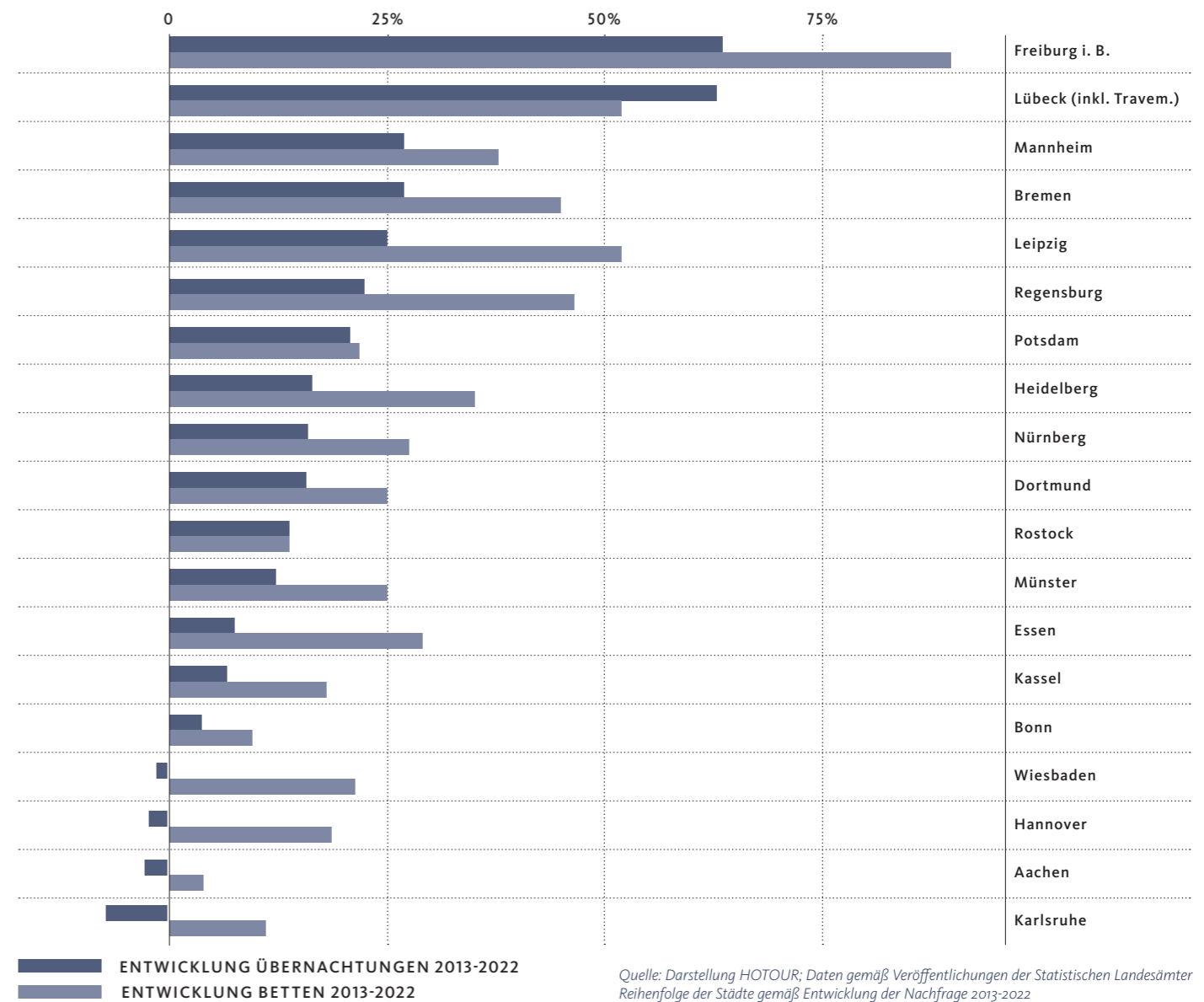
Lübeck inkl. Travemünde (+62,5%) sowie Mannheim und Bremen (beide jeweils +26,7%). Neben der Rückkehr von Geschäftsreisenden sorgte vor allem freizeittouristische Nachfrage für eine rasche Erholung und Nachfragesteigerungen 2022. Übertroffen wurde das Vorkrisenniveau von 2019 in Freiburg (+24,6%), Münster (+10,3%) und Lübeck (+9,0%). Waren diese Destinationen schon früher etablierte inländische Reiseziele, wurde dies in den Sommermonaten 2022 nochmals gefördert durch das Neun-Euro-Ticket.

Darüber hinaus profitierten eine Reihe von Standorten von angebotsinduzierter Nachfragesteigerung: Durch innerstädtische Kapazitätserweiterungen reduzierte sich der Nachfrage-Overflow in umliegende Städte und Regionen. In Mannheim kamen 2020 und 2021 rund 850 Betten auf den Markt, in Potsdam eröffnete Ende 2021 ein Holiday Inn Express mit rd. 400 Betten und 2022 zusätzlich ein The Niu (540 Betten). In Bremen wurden seit >

ENTWICKLUNGEN DER SEKUNDÄRSTANDORTE IM JAHR 2022 IM VERGLEICH ZU 2019



ENTWICKLUNG DER SEKUNDÄRSTANDORTE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2013 - 2022



ADA COSMETICS

PATENTIERTE MEMBRAN. PERFEKTE HYGIENE.

Der hygienischste Kosmetikspender der Welt.

www.ada-cosmetics.com/smart-care

smart care system

JETZT MIT SAFE LOCK SEAL

SOAP SMITH

HAND & BODY WASH

Juli 2019 2.100 neue Betten auf dem Markt registriert, davon alleine 1.400 zusätzliche Betten seit Pandemiebeginn.

Weiterhin unter dem Vorkrisenniveau von 2019, aber seit den Reisebeschränkungen gut erholt sind Dortmund (-17,4%), Bonn und Karlsruhe (jeweils -17,3%). Gründe hierfür sind neben einer geringen Angebotsveränderung auch die im Vergleich zu anderen Sekundärstandorten geringeren freizeittouristischen Attraktionen und Ab-

hängigkeiten von Geschäftsreisenden sowie der MICE- und Messenachfrage.

Das Bettenangebot in allen deutschen Sekundärstandorten ist im 10-Jahresvergleich (2013 bis 2022) um 30,7% gewachsen. Die stärkste Steigerung des Bettenangebots verzeichnete Freiburg mit einer Steigerung um 89,8% gegenüber 2013. Auch in Leipzig (+52,1%) und Lübeck inkl. Travemünde (+52,0%) wurden hohe Wachstumsraten erzielt.

Während in den meisten deutschen Sekundärstandorten zweistellige prozentuale Angebotssteigerungen im 10-Jahresvergleich verzeichnet wurden, waren die Zuwächse in Bonn (+4,1%) und Aachen (+9,5%) einstellig, in Karlsruhe (+11,1%) nur knapp zweistellig. Dies ist v.a. auf kurzfristige Schließungen von Beherbergungsbetrieben zum Stichtag zurückzuführen. Vor allem markengebundene Hotels gewinnen – wie in allen anderen Sekundärstandorten – weiterhin stark an Bedeutung.

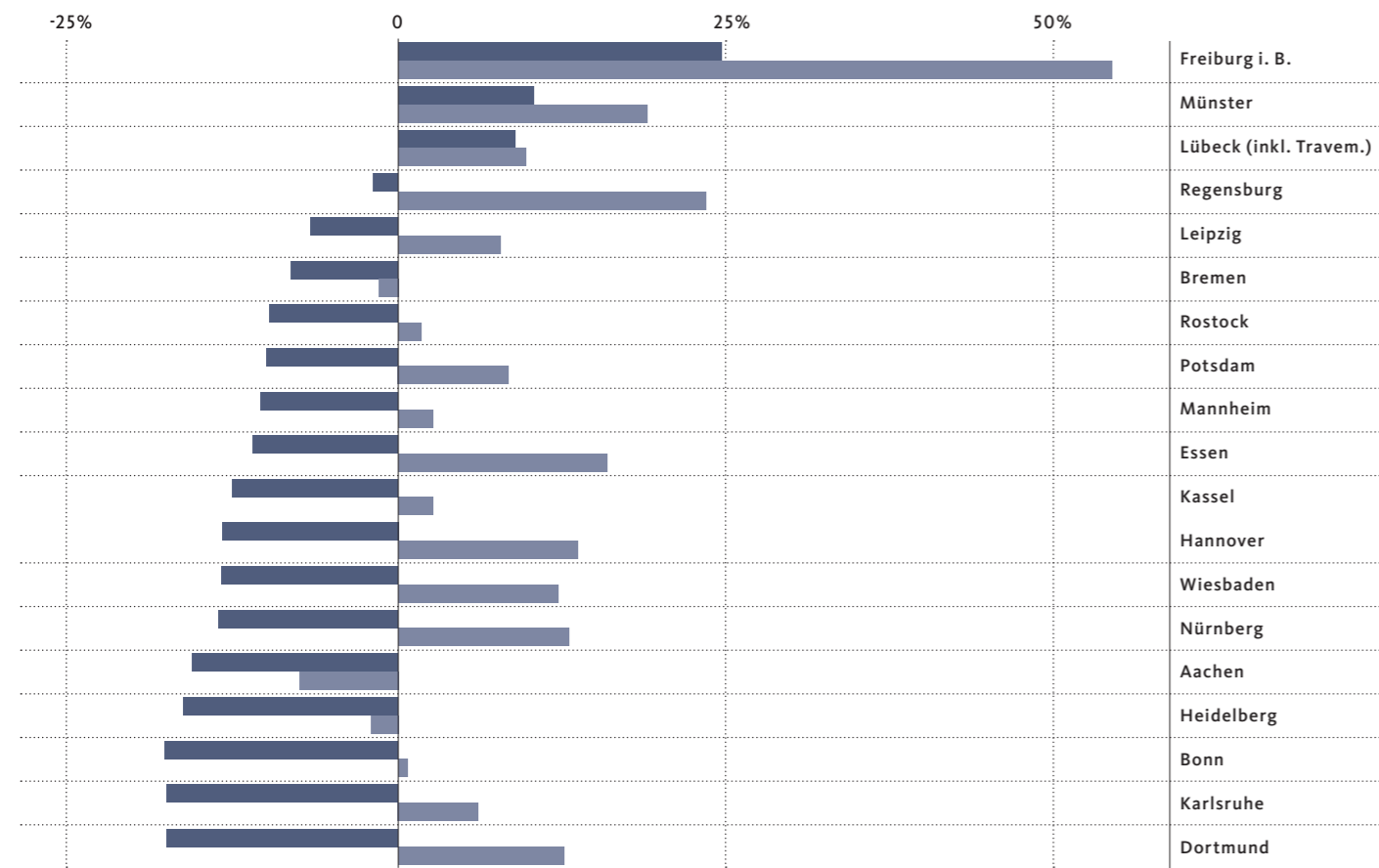
Anders als in den Primärstandorten konnte in den Sekundärstandorten die statistische Bettenanzahl des Vorkrisenniveaus aus 2019 wieder deutlich überschritten werden. Im Schnitt wurde ein Zuwachs um +10,3% erzielt.

5 Eine abschließende Bewertung der Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Projekte kann aufgrund der verfügbaren Informationen und z.T. frühen Projektphase nicht erfolgen. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind Verschiebungen einzelner Eröffnungen oder eine Einstellung von Projekten durchaus zu erwarten.

Auswahl an bekannten Hotelprojekten in Sekundärstandorten, die in den nächsten Jahren eröffnen sollen:⁵

STADT	HOTELPROJEKTE
Dortmund	prizeotel, Ghotel
Leipzig	Amano Home, NYX, Zleep, Stay Koook
Mannheim	Motel One, Premier Inn
Aachen	Basecamp
Bremen	numa, Acora Living
Nürnberg	Stay Koook
Heidelberg	Hilton, Atlantic, Adagio Aparthotel, IntercityHotel, A&O
Lübeck	IntercityHotel, Premier Inn
Potsdam	Premier Inn, Hampton by Hilton
Karlsruhe	moxy, IntercityHotel, Motel One, The Niu
Hannover	Premier Inn, June Six
Rostock	Radisson

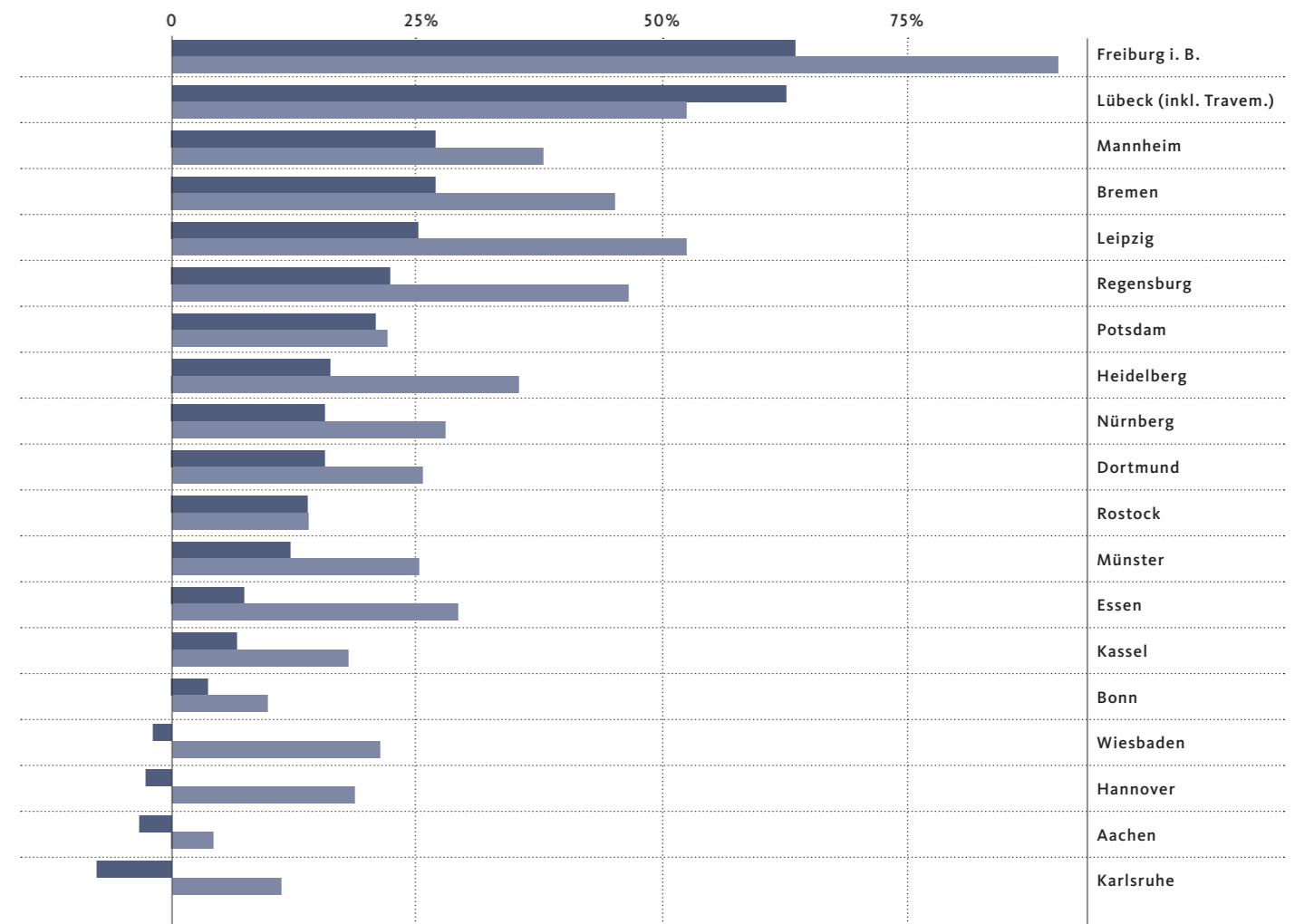
ENTWICKLUNG DER SEKUNDÄRSTANDORTE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2019 - 2022



■ ENTWICKLUNG ÜBERNACHTUNGEN 2019-2022
■ ENTWICKLUNG BETTEN 2019-2022

Quelle: Darstellung HOTOUR; Daten gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter 2020-2023. Reihenfolge der Städte gemäß Entwicklung der Nachfrage 2013-2022.

ENTWICKLUNG DER SEKUNDÄRSTANDORTE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2013 - 2022



■ ENTWICKLUNG ÜBERNACHTUNGEN 2013-2022
■ ENTWICKLUNG BETTEN 2013-2022

Quelle: Darstellung HOTOUR; Daten gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter 2013-2023. Reihenfolge der Städte gemäß Entwicklung der Nachfrage 2013-2022.

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 nicht merkbar ins Gewicht.

TERTIÄRSTANDORTE

Unsere Grafik zeigt eine Auswahl der 20 übernachtungsstärksten Tertiärstandorte in Deutschland⁶. Tertiärstandorte waren in den vergangenen Jahren – als strategisch sinnvolle Alternativen zu Primär- und Sekundärstandorten – zunehmend in den Fokus von nationalen und z.T. internationalen Hotelinvestoren gerückt. Analog zu den Primär- und Sekundärstandorten konnte auch eine erfreuliche Erholung in den Tertiärstandorten registriert werden.

Sieben der 20 Standorte konnten die Übernachtungszahlen 2022 im Vergleich zum Vorkrisenniveau (2019) übertreffen: Konstanz (+24,0%), Koblenz (+14,7%), Augsburg (+6,2%), Kiel (+5,0%), Darmstadt (+0,8%), Ulm (+0,7%) und Mainz (+0,2%). Dies ist unter anderem zurückzuführen auf einen hohen An-

teil nationaler (Geschäfts-) Reisender, die Auswirkungen des Neun-Euro-Tickets und einen hohen Anteil an freizeittouristischer Nachfrage. In Konstanz beispielsweise sorgten zusätzliche Angebote in der Nebensaison für eine erhöhte Nachfrage.

Einige Standorte waren allerdings noch stark von den Auswirkungen der Pandemie und des Ukraine-Kriegs geprägt. Dazu gehören Wolfsburg (-38,1% zu 2019, fehlende asiatische Nachfrage), Baden-Baden (-19,5%, geringere russische Nachfrage) und Weimar (-26,4%, Bauhaus-Jahr 2019 als Sondereffekt).

Gemessen an den Übernachtungen 2022 war die Stadt Konstanz (rund 1.060.300 Übernachtungen)⁷ größter Tertiärstandort in Deutschland, gefolgt von Mainz (964.870 Übernachtungen), Augsburg (912.480 >

⁶ Die Zuordnung der Tertiärstädte findet auf Basis der Gesamtzahlen für das Jahr 2019 statt, da das Jahr 2022 Corona-bedingt nicht repräsentativ ist. Gemessen an den Übernachtungen im Jahr 2019 würde Bad Salzungen (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 HOTOUR – jedoch nicht als Tertiärstandort klassifiziert, obgleich sie die rein quantitativen Kriterien dafür erfüllt.

7 Die Kategorisierung in Primär-, Sekundär- und Tertiärstandorte erfolgte auf Basis der statistischen Daten aus dem Jahr 2019. In 2022 würde sich Konstanz mit über 1 Mio. Übernachtungen auch für die Sekundärstandorte qualifizieren.

8 Eine abschließende Bewertung der Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Projekte kann aufgrund der verfügbaren Informationen und z.T. frühen Projektphase nicht erfolgen. Aufgrund der aktuell eingetribten Marktlage sind Verschiebungen einzelner Eröffnungen oder eine Einstellung von Projekten durchaus zu erwarten.

Auswahl an Hotelmarken, von denen in den nächsten Jahren Projekte in Tertiärstandorten eröffnen werden:⁸

STADT	HOTELPROJEKTE
Augsburg	Loginn by Achat
Kiel	Premier Inn
Würzburg	Motel One, B&B
Koblenz	Motel One
Konstanz	The Niu
Mainz	H2
Darmstadt	Premier Inn
Erfurt	Indigo, H2
Bielefeld	IntercityHotel

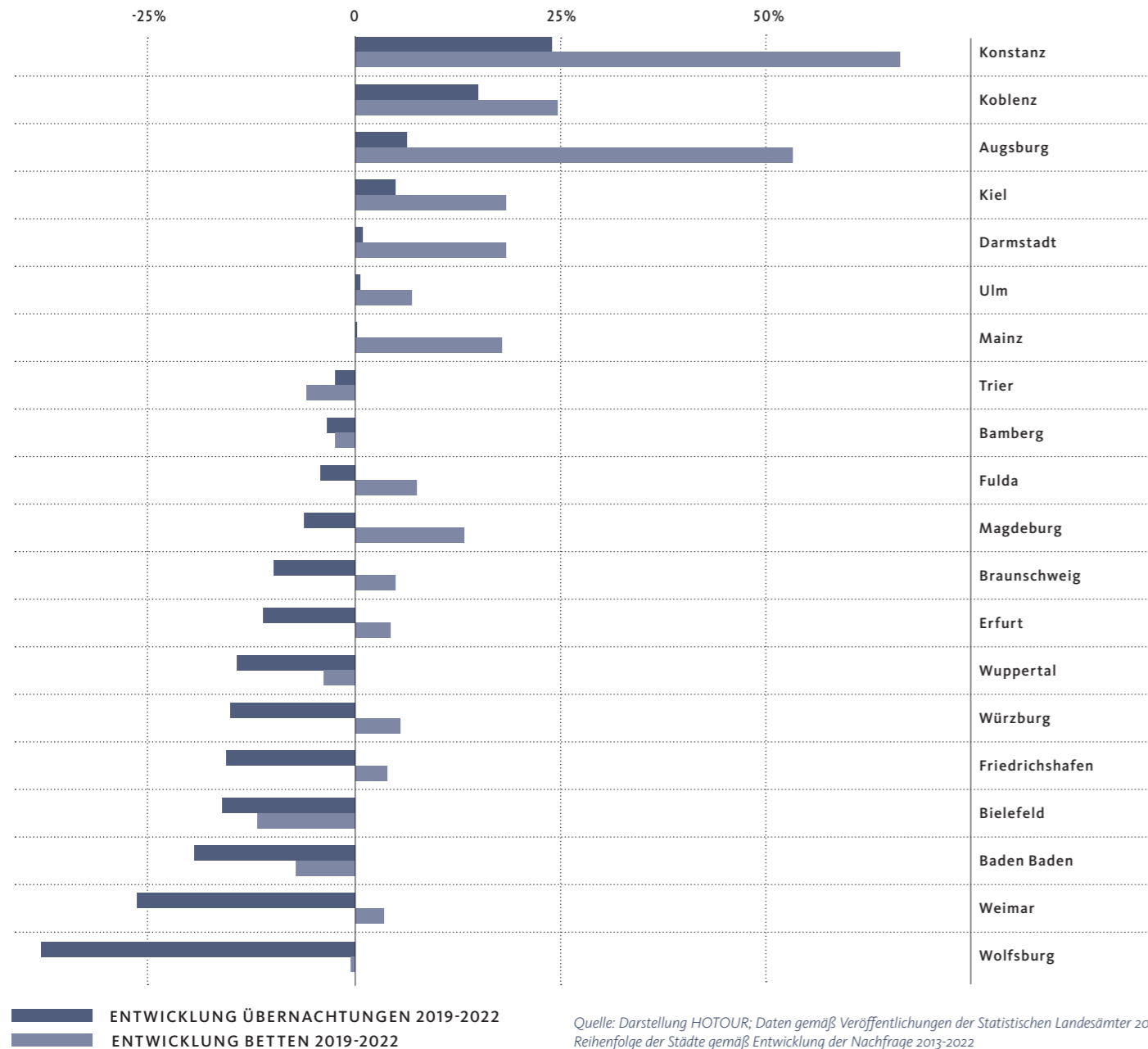
Übernachtungen) und Kiel (rund 909.160 Übernachtungen)

Gegenüber 2019 stieg das Angebot an Betten in allen dargestellten Tertiärstandorten um durchschnittlich 10,8% – am stärksten in Konstanz (+66,1% zu 2019), Augsburg (+53,3%), Koblenz (+24,8%) und Darmstadt (+18,3%).

Der größte Angebotsrückgang der statistischen Bettenkapazitäten 2022 gegenüber 2019 wurde in Bielefeld (-11,9%), Baden-Baden (-7,3%), Trier (-6,0%), Wuppertal (-3,6%) und Bamberg (-2,3%) verzeichnet; wie beschrieben ist ein Großteil davon auf temporäre Schließungen zurückzuführen.

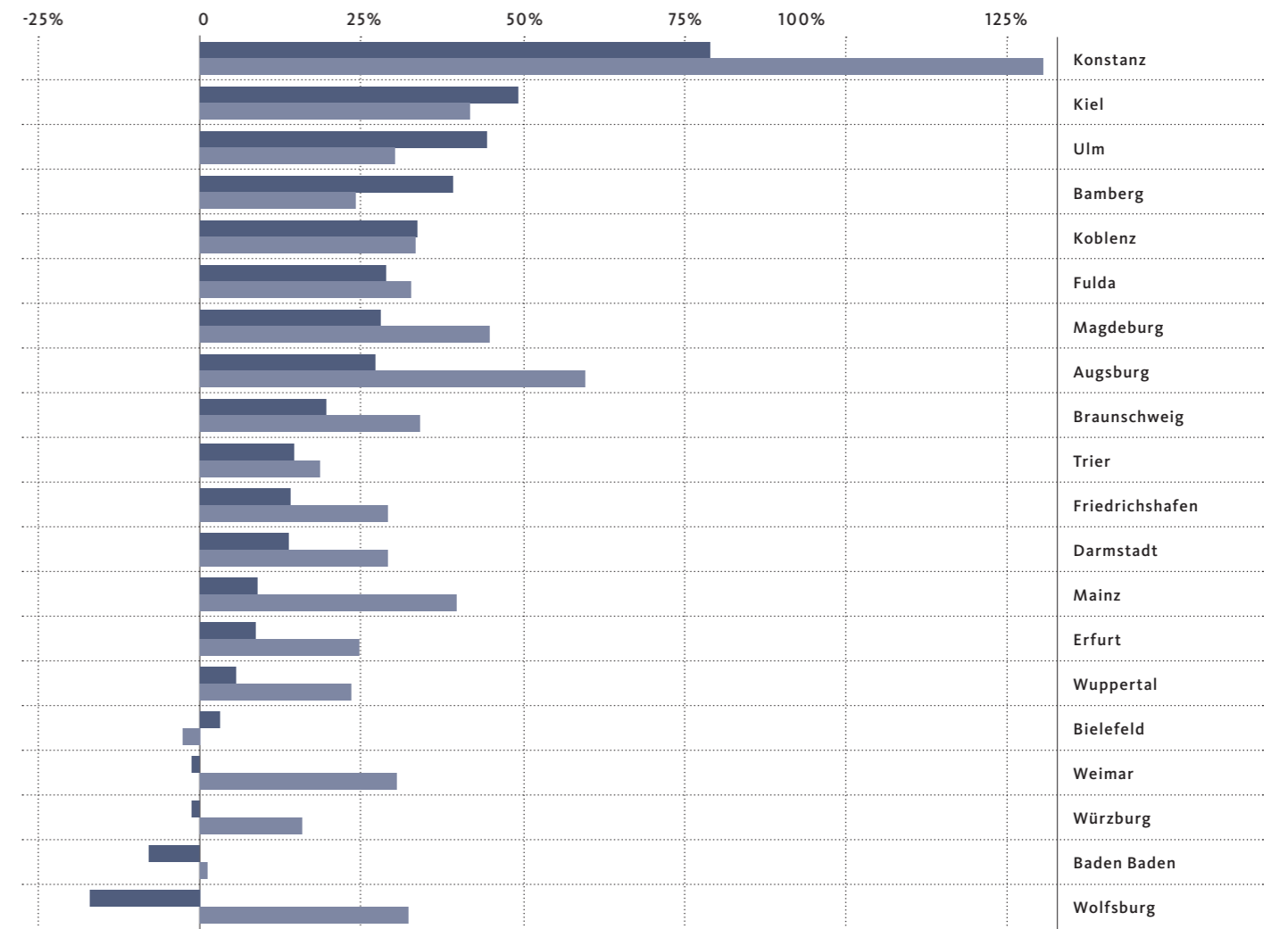
Unter anderem eröffneten in den Tertiärstandorten kürzlich Hotels der Marken B&B, Ninetynine, Arcona Living, Loginn by Achat (Augsburg), Me and all, Motel One (Ulm), Greet, Ipartment (Darmstadt), Hampton by Hilton (Konstanz), Super8 (Koblenz) und AC by Marriott (Würzburg). <

ENTWICKLUNG DER 20 ÜBERNACHTUNGSSTÄRKSTEN TERTIÄRSTÄNDORTE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2019 - 2022



Quelle: Darstellung HOTOURL; Daten gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter 2020-2023 Reihenfolge der Städte gemäß Entwicklung der Nachfrage 2013-2022

ENTWICKLUNG DER 20 ÜBERNACHTUNGSSTÄRKSTEN TERTIÄRSTÄNDORTE: ÜBERNACHTUNGEN UND ANGEBOTENE BETTEN 2013 - 2022



■ ENTWICKLUNG ÜBERNACHTUNGEN 2013-2022
■ ENTWICKLUNG BETTEN 2013-2022

Quelle: Darstellung HOTOURL; Daten gemäß Veröffentlichungen der Statistischen Landesämter 2013-2023 Reihenfolge der Städte gemäß Entwicklung der Nachfrage 2013-2022

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:
Eva Günzler (Hamburg),
Sonja Thelen (Frankfurt)
Felicitas Helmig (Frankfurt)

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