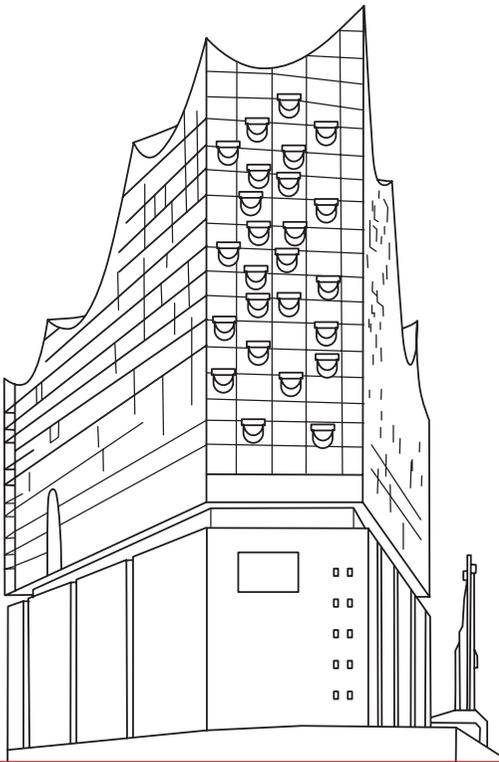


# HOTELMARKT REPORT

## DEUTSCHLAND 2020



## DEUTSCHLANDS HOTELLERIE ZEIGT SICH ROBUST

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Februar 2020

Krisensignale in alarmierender Form sind derzeit Mangelware am deutschen Hotelmarkt. 2019 war in vielen Bereichen wieder einmal ein rekordverdächtiges Jahr. Gästeübernachtungen feierten ihr zehntes Rekordergebnis in Folge. Die Pipeline ist so gut gefüllt wie noch nie, weil nun auch abseits der Top-Standorte flächendeckend neue Hotels entwickelt werden. Die große Zahl an zusätzlichen Betrieben beflügelt auch das Transaktionsvolumen und der Rekordwert von 2016 wurde im vergangenen Jahr mit rd. 4,9 Mrd. EUR nahezu erreicht. Zudem wandern Ankaufsrenditen weiter gen Süden, auch wenn die Renditekompression in B- und C-Standorten stärker ausgeprägt ist als in A-Standorten.

Allen Rekordmeldungen zum Trotz muss aber auch konstatiert werden, dass in vielen der Top-Standorten eine Seitwärtsbewegung der Hotelperformance stattfindet. Hotelbetriebe können vom Aufschwung des Tourismusaufkommens nicht mehr so stark profitieren wie noch vor einigen Jahren. Ein Hauptgrund kann in der fortlaufenden Angebotserweiterung liegen. Es bleibt abzuwarten inwieweit sich dieses Phänomen fortsetzt, aber der Großteil der Neueröffnungen steht erst noch bevor. Zudem etabliert sich im Serviced Apartment Bereich gerade ein neuer Wettbewerber für die klassische Hotellerie.

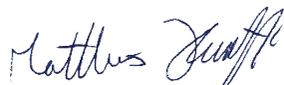
Geprägt ist der Hotelmarkt auch weiterhin von Betreiberkonsolidierungen auf unterschiedlichsten Ebenen. Traditionsreiche Hotelgesellschaften sind genauso Übernahmeziel wie mittelständische Betreibergesellschaften mit noch junger Historie. Alle Transaktionen setzen sich zum Ziel Synergien zu heben und kritische Masse zu erzielen, um in einem Markt mit zunehmendem Wettbewerb die Zukunftsfähigkeit sicherzustellen.

Wie jedes Jahr geben wir Ihnen mit unseren Kooperationspartnern HQ revenue und Fairmas einen Überblick über die aktuellsten Daten des deutschen Hotelmarkts. Eine fundierte Datenbasis ist die Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen und wir freuen uns, Ihnen Auszüge davon zu präsentieren.

Wir wünschen viele spannende Erkenntnisse!



Andreas Ewald



Matthias Hautli



**ANDREAS EWALD**

Founding Partner

+49 (0)40 36 88 101 50

Andreas.Ewald@engelvoelkers.com



**MATTHIAS HAUTLI**

Director

+49 (0)40 36 88 101 54

Matthias.Hautli@engelvoelkers.com

# INHALTSVERZEICHNIS

Trends und Entwicklungen	2
Hoteltransaktionsvolumen	3
Übersicht Hotelmarkt 2010 – 2019	4
Top 7 Städte Überblick 2019	5
BERLIN   Anhaltend hohe Nachfrage in der Hauptstadt	8
HAMBURG   Angebotszuwachs bremst Ratenentwicklung	10
MÜNCHEN   Angebotsentwicklung überholt Nachfrage	12
FRANKFURT   Performancedelle trotz Nachfragerekord	14
DÜSSELDORF   Zukünftige Angebotsentwicklung wird Hotelmarkt prägen	16
KÖLN   Starkes Nachfragewachstum trifft auf moderate Pipeline	18
STUTTGART   Touristischer Zuwachs bei gleichzeitig großer Projektpipeline	20
Datengrundlage & Methodik	22
Vorstellung der Kooperationspartner	23

# TRENDS UND ENTWICKLUNGEN

GESAMTAUSBLICK WEITERHIN POSITIV



## WEITERE REKORDNACHFRAGE

Zu Beginn des Jahres 2020 lässt sich kein wesentlicher Grund für einen Abschwung der Touristenströme in Deutschland erkennen. Eine aufs Ganzjahr betrachtete stabile Wirtschaftsprognose als auch die Beliebtheit des Reiselands Deutschland können als die wesentlichen Wachstumstreiber genannt werden. Neue Konzepte und Brands generieren zusätzliche Nachfrageimpulse



## SEITWÄRTSBEWEGUNG BEI PERFORMANCE

In einigen der Top-Destinationen hat die Angebotserweiterung in den letzten beiden Jahren das Nachfragewachstum überholt. Dieses Phänomen führt dazu, dass die Performance auf Hotel-ebenen nicht parallel zu den Nachfragerekorden gesteigert werden konnte. Diese Seitwärtsbewegung kann sich auch in 2020 fortsetzen



## REKORDPIPELINE VS. GRUNDSTÜCKSMANGEL

Noch nie war die deutsche Hotelpipeline so gut gefüllt. Derzeit werden mehr als 50 Tsd. Zimmer neugebaut, womit Deutschland auf Platz 1 im Europavergleich liegt. Angesichts des vorherrschenden Mangels an Grundstücken in innerstädtischen Hotellagen bleibt allerdings offen, wie lange die Expansions-abteilungen der Projektentwickler und Betreiber noch Neugeschäft auf vergleichbarem Niveau unterzeichnen können



## FLEXIBILITÄT UND KREATIVITÄT GEFRAGT

Quartiersentwicklungen, Nachverdichtung von Bestandsimmobilien, Konversionen – für die Realisierung neuer Projekte bedarf es Kreativität und insbesondere Flexibilität auf Seiten der Betreiber. Schema F kann nicht in allen Entwicklungen angewandt werden, auch unter dem Gesichtspunkt des Kostendrucks vieler Entwickler



## ZIELGRUPPENSPEZIALISTEN

Die Nische innerhalb der Nische formt sich weiter aus. Nach individueller Design-Ausrichtung der Konzepte wird nun flächendeckend versucht die lokale Bevölkerung und Gewerbetreibende mit einzubinden. Für Authentizität und Lokalkolorit sind lokale Köpfe und Persönlichkeiten als Gastgeber in den Hotels gefragt

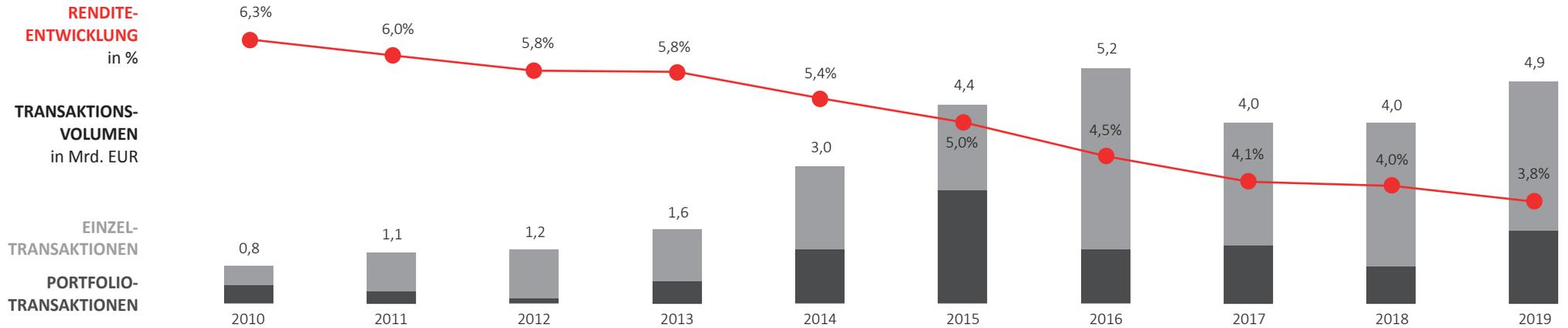


## LONG STAY LASTING LONG

Gewerbliche Wohnkonzepte haben sich am Markt etabliert. Neben autarken Betreibern konzipieren versierte Projektentwickler eigene Brands und steigen in den ursprünglich lokalen Markt mit überregionalen Konzepten ein. Beflügelt wird diese Entwicklung durch eine wachsende Zielgruppen an modernen Arbeits- und Projektnomaden, die den gemeinschaftlichen Aspekt der Konzepte schätzen

# HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN

DIE ASSET-KLASSE HOTEL ETABLIERT SICH WEITER



## MARKTMOMENTUM

Das Transaktionsvolumen von rd. 4,9 Mrd. EUR war nicht von allen Marktteilnehmer erwartet worden. Insb. das Wiedererstarken von Portfoliotransaktionen hat zu diesem Ergebnis beigetragen. Ebenfalls wird von Anlegern das weiterhin bestehende Markthoch zur Portfoliobereinigung genutzt bzw. werden Asset-Light Strategien umgesetzt



## TIEFSTAND BEI RENDITEN

In A-Standorten verlangsamt sich die Renditekompression. Spitzenrenditen liegen derzeit bei rd. 3,8%. Ein stärkerer Rückgang der Renditen wird in B- und C-Standorten erwartet. Auf Basis des Sentimentreports 19/20 der Engel & Völkers Hotel Consulting liegt das Premium für B- und C-Lagen derzeit bei 50 bis 150 Basispunkten

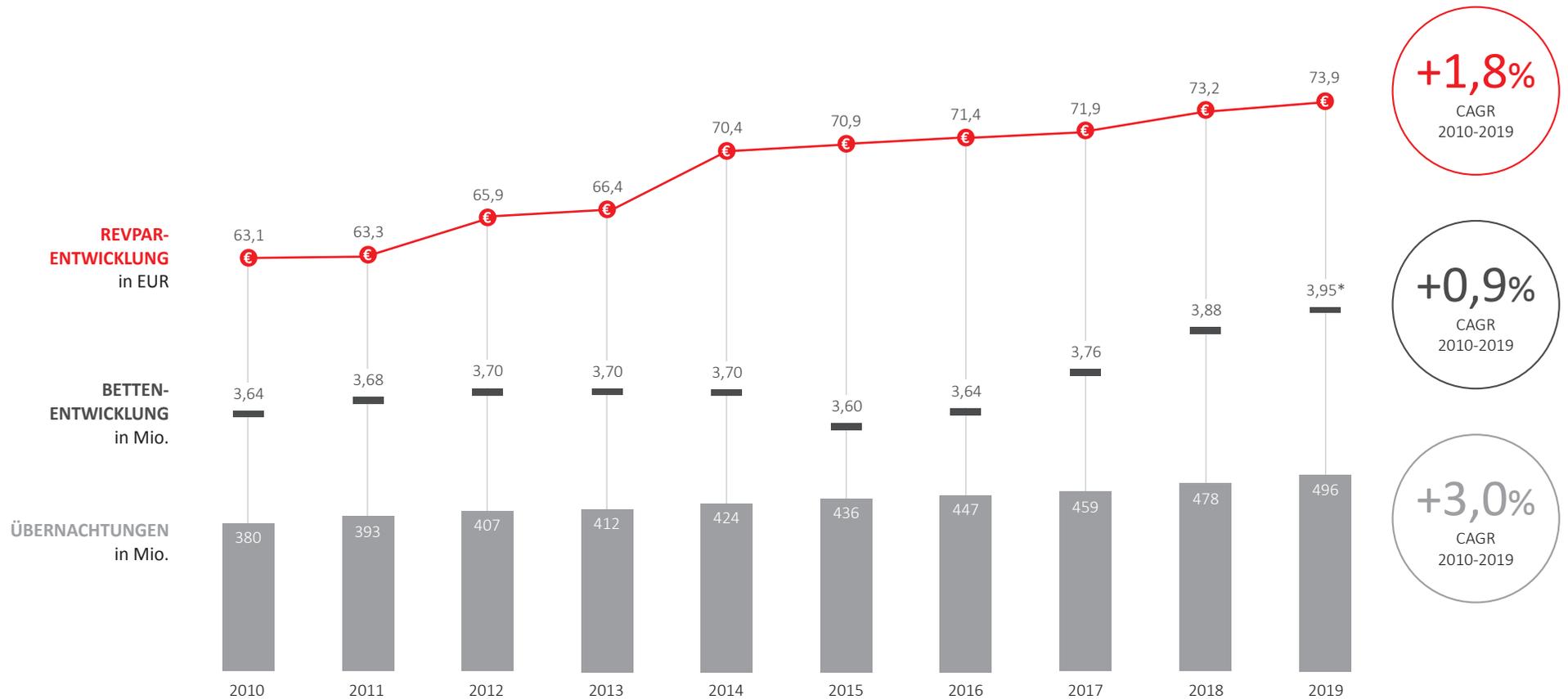


## AUSBLICK

Der Hoteltransaktionsvolumen wird nach Einschätzung von Engel & Völkers auch 2020 über der 4,0 Mrd. EUR Grenze liegen. Forward Deals als auch die Realisierung von Gewinnmitnahmen werden für ein entsprechendes Produktangebot sorgen

# ÜBERSICHT HOTELMARKT 2010 – 2019

KONSTANTER AUFWÄRTSTREND

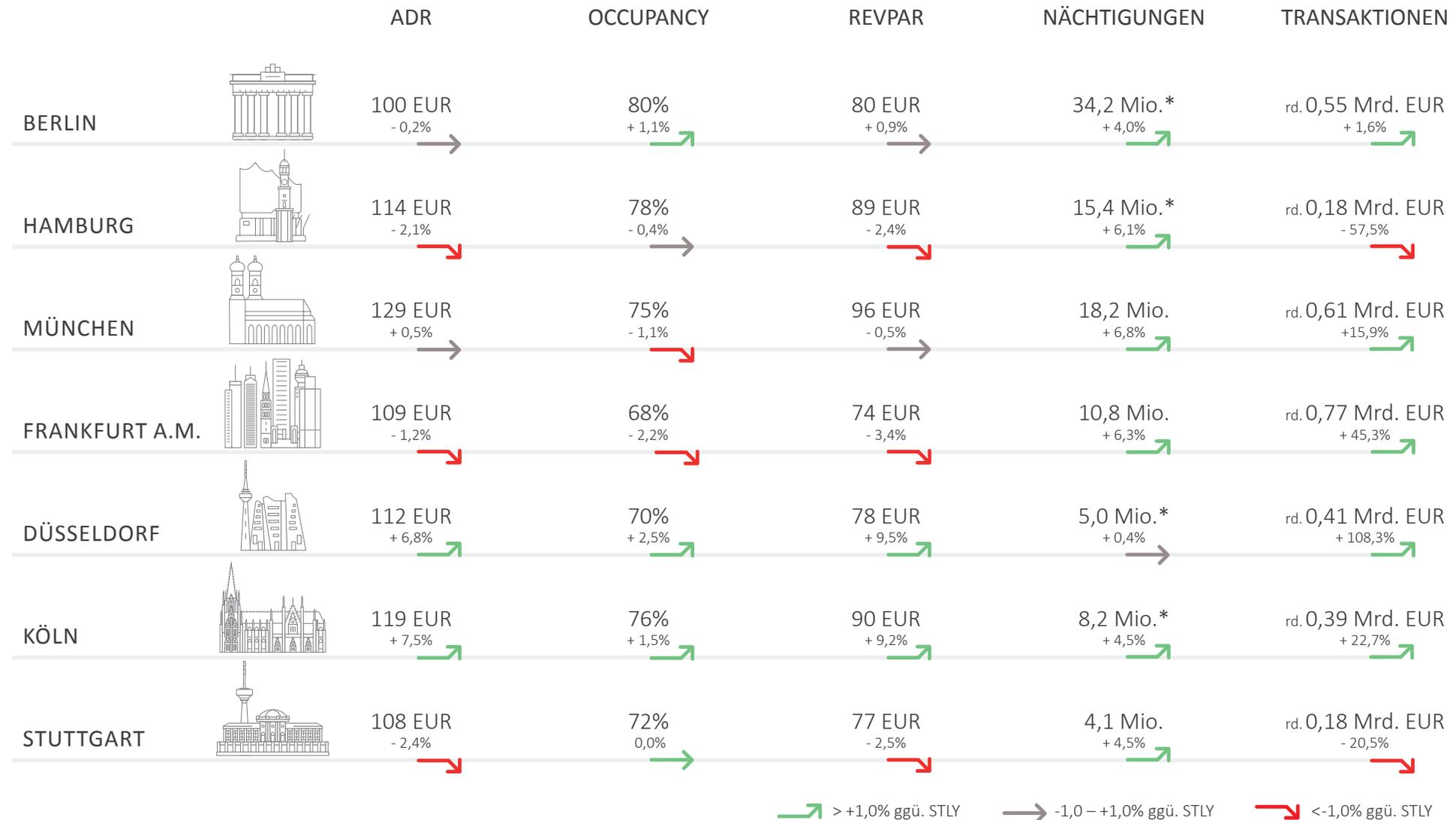


Die Entwicklung der touristischen Fundamentaldaten der vergangenen 10 Jahre zeigt, dass sich die Hotellerie in Deutschland äußerst positiv entwickelt hat. Dies trifft auch für das Jahr 2019 zu. Wenngleich der Bettenzuwachs im vergangenen Jahr die große Zahl der Neuentwicklungen widerspiegelt, liegt das durchschnittliche jährliche Wachstum der Übernachtungen mit +3,0% weiterhin über dem der Betten von rd. 0,9%. Ebenso konnte auf gesamtdeutscher Ebene der RevPAR um rd. +1,8% zum Vorjahr erneut gesteigert werden.

\*Wert entspricht Nov. 2019

# TOP 7 STÄDTE ÜBERBLICK 2019

KEY PERFORMANCE INDICATORS IM VERGLEICH ZUM VORJAHR



\*Enthält Hochrechnungen für nicht veröffentlichte Monate | Quelle: Fairmas | E&V Research, Statistische Landesämter | STLY = same time period last year (Vorjahreszeitraum)

„DER HOTELMARKT DEUTSCHLAND IST AUF WACHSTUM GETRIMMT. ABSEITS DER GROSSEN STÄDTEDESTINATIONEN NIMMT DIE PIPELINE WEITER FAHRT AUF. NEUE NACHFRAGEIMPULSE SIND DIE GRUNDVORAUSSETZUNG FÜR DIE ZUKÜNFTIGE STABILITÄT DES MARKTES.“

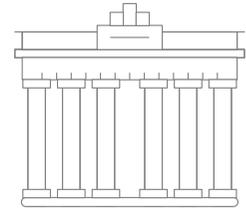


CITY SNAPSHOTS –  
TOP 7 STÄDTE DEUTSCHLAND



# BERLIN

## ANHALTEND HOHE NACHFRAGE IN DER HAUPTSTADT



### NÄCHTIGUNGSHAUPTSTADT DEUTSCHLANDS

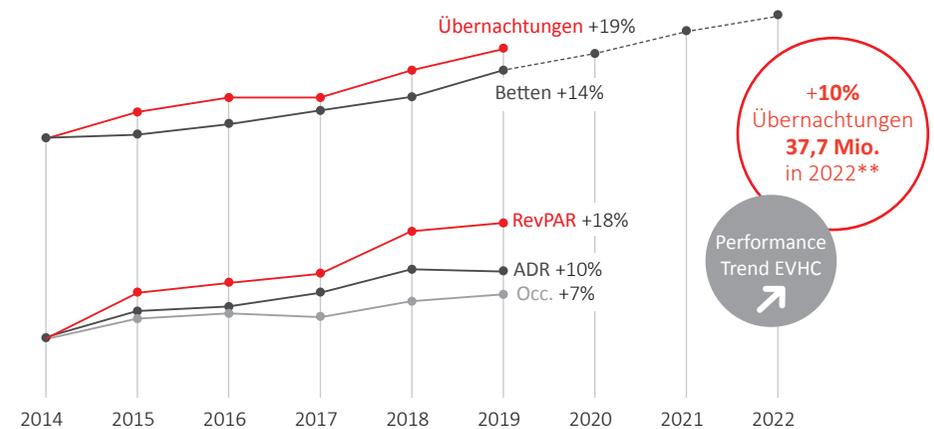
Die touristische Nachfrage in Berlin wächst ungebremst. Mit 34,2 Mio. Übernachtungen steht die Hauptstadt unangefochten auf Platz 1 der Top 7 Städtedestinationen Deutschlands und stärkt somit auch seine Position als eine der bedeutendsten Tourismusmetropolen der Welt.

Die Berliner Nachfragegeneratoren sind vielfältig und umfassen sowohl das Segment der Geschäfts- als auch Freizeitreisenden. Internationale Leitmesse wie die ITB, die Fashion Week als auch Berlins größte Messe die „Grüne Woche“ bescherten der Hauptstadt substantielle Nächtigungszahlen. In 2019 fanden zudem das May Airlift Festival auf dem ehemaligen Flughafengelände Tempelhof sowie im November die Feierlichkeiten zum 30-jährigen Mauerfall statt.

### NACHHALTIGE ANGEBOTSENTWICKLUNG

Im 5-Jahresvergleich hat sich die Nachfrage in einem nachhaltigen Verhältnis zum Bettenangebot entwickelt. Im Hinblick auf die bestehende Pipeline kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageentwicklung mit dem Angebotszuwachs Schritt halten wird. Um den bisherigen Wachstumstrend bis 2022 fortschreiben zu können werden ca. 37,7 Mio. Übernachtungen benötigt um die rd. 18 Tsd. zusätzlichen Betten füllen zu können. Dies entspräche einem durchschnittlichen Übernachtungszuwachs von rd. 3,3% pro Jahr, was leicht unter dem Trend der letzten fünf Jahre liegen würde.

### PROZENTUALE ENTWICKLUNG '14 – '19



Hinweis: Oben dargestellte Prozentsätze entsprechen CAGR 2014 – 2019 | \*Enthält Hochrechnung für nicht veröffentlichte Monate | \*\*unter Annahme einer gleichbleibenden Auslastung im Verhältnis zur Pipeline | Quelle: Fairmas, Statistisches Landesamt, HQ revenue

## RATENNIVEAUS MIT WEITEREM WACHSTUMSPOTENZIAL

### KONSTANTES TRANSAKTIONSVOLUMEN

Im Vergleich zum Vorjahr konnte Berlin sein Transaktionsvolumen marginal erhöhen. Die Veräußerung des Hotel de Rome, Teil der Rocco Forte Collection, wurde im Rahmen eines Off-Market Deals von einem institutionellen deutschen Investor an einen Staatsfonds von Singapur GIC veräußert und war einer der größten Deals des vergangenen Jahres.

### PERFORMANCEHOCH BLEIBT BESTEHEN

Einhergehend mit dem nachhaltigen Verhältnis der Angebots- und Nachfrageentwicklung steigerte sich auch die Performance der Hotels in den letzten Jahren kontinuierlich. Im 5-Jahresvergleich entwickelt sich sowohl die ADR (+10%) als auch die Occ. (+7%) überaus positiv. Der RevPAR konnte somit um 18% gesteigert werden und erreicht mit 80 EUR im Jahr 2019 einen erneuten Rekordwert. Im Vergleich zu den Top 7 Städten rangiert der RevPAR jedoch nach wie vor im unteren Mittelfeld.

### MIDSCALE BIS LUXURY PROFITIERT

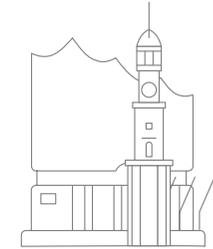
Der OTA Ratenindikator weist für den Gesamtmarkt Berlin mit 475 analysierten Betrieben eine Steigerung um 4,0% im Vergleich zum Vorjahr aus. Von dieser positiven Entwicklung konnten bis auf die Budget-Hotellerie alle Marktsegmente profitieren. Im Vergleich mit den wichtigsten deutschen Städtedestinationen fällt auf, dass das Ratenniveau insbesondere im Upscale- und Luxury-Segment noch Potenziale birgt.



Durch den ausgeglichenen Nachfragemix aus Business- & Leisure-Gästen, internationalen Leitmesse und Kongressen sowie der kontinuierlich steigenden Attraktivität im Ausland lässt sich eine positive Nachfrageprognose ableiten. Die veröffentlichte Hotelpipeline steht in einem angemessenen Verhältnis zum Nachfrageausblick weshalb der Hotelmarkt in Berlin als nachhaltig eingestuft werden kann. Eine weiterhin positive Entwicklung der Performance ist anzunehmen.

# HAMBURG

## ANGEBOTSZUWACHS BREMST RATENENTWICKLUNG



### HAMBURGER NACHFRAGE-BOOM

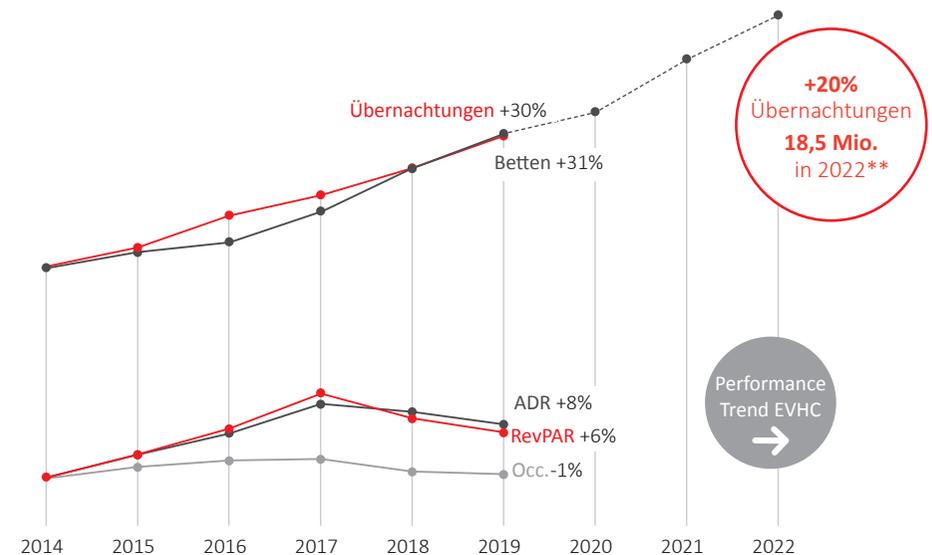
Der Tourismus-Boom in Hamburg setzt sich fort. Besonders bemerkenswert ist der Anstieg der touristischen Nachfrage. Mit 15,4 Millionen Übernachtungen in 2019 belegt die Hansestadt mittlerweile den dritten Platz unter den Top 7 Städten in Deutschland.

Neben der geschäftstouristischen Nachfrage hat es die Hansestadt auch über zusätzliches touristisches Angebot geschaffen, die Nächtigungen konstant zu steigern. Neben Musicals und Elbphilharmonie sorgen Großevents wie dem Hafengeburtstag oder den Cruise Days für Nachfrage im Leisure Bereich. In 2019 konnte so ein erneutes Wachstum der Nächtigungen von 6,1% gegenüber dem Vorjahr erzielt werden.

### ANGEBOT WÄCHST STÄRKER ALS NACHFRAGE

Nachdem sich 2018 das Angebot erstmals stärker als die Nachfrage entwickelt hat, war dieses Phänomen auch im Jahr 2019 zu beobachten. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung beim Blick auf die durchaus umfassende Pipeline fortsetzt. Derzeit sind rd. 16 Tsd. Betten in Planung bzw. Bau, wodurch ein zusätzlicher Bedarf an Übernachtungen von 18,5 Mio. (+20%) bis 2022 entsteht. Insbesondere im Jahr 2021 werden viele Neuentwicklung ihre Tore öffnen, nicht nur im Stadtzentrum sondern zunehmend auch in dezentraleren Lagen.

### PROZENTUALE ENTWICKLUNG '14 – '19



Hinweis: Oben dargestellte Prozentsätze entsprechen CAGR 2014 – 2019 | \*Enthält Hochrechnung für nicht veröffentlichte Monate | \*\*unter Annahme einer gleichbleibenden Auslastung im Verhältnis zur Pipeline | Quelle: Fairmas, Statistisches Landesamt, HQ revenue

## GÄSTE IMMER ZUFRIEDENER MIT DEM HOTELANGEBOT

### SCHWACHES TRANSAKTIONSJAHR 2019

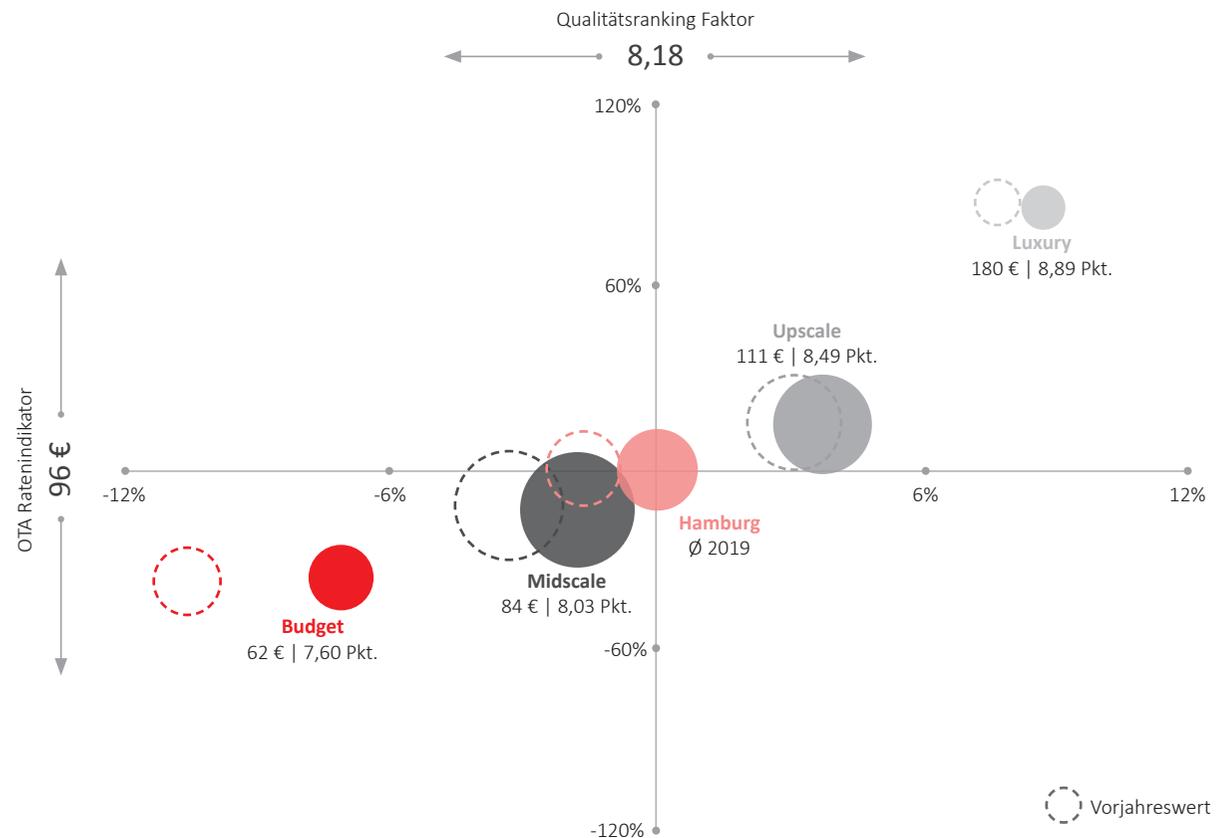
2019 war für den Hamburger Hotelinvestmentmarkt ein schwaches Jahr. Eine einstellige Zahl an Transaktionen zeichnete sich für ein Volumen von rd. 0,18 Mrd EUR verantwortlich. Prominentester Verkauf war der Forward-Deal des 192 Zimmer großen „the niu Bricks“ in Hamburg Eppendorf. Angesichts der derzeitigen Projektpipeline und der anhalten Attraktivität des gesamten Hamburger Immobilienmarktes kann 2020 wieder mit einem deutlich höheren Transaktionsvolumen gerechnet werden.

### PERFORMANCE MIT SEITWÄRTSBEWEGUNG

Auch wenn die 5-Jahresbetrachtung ein positives Bild zeichnet, konnte in den letzten beiden Jahren die Performance nicht weiter gesteigert werden. Rückgänge sowohl bei der Auslastung als auch bei der Netto-Zimmerrate mussten verzeichnet werden. Nichtsdestotrotz liegt der aktuelle RevPAR bei 89 EUR und platziert sich hinter München und Köln an dritter Stelle der Top 7 Städte destinationen Deutschlands

### RATE KONSTANT, QUALITÄT STEIGT

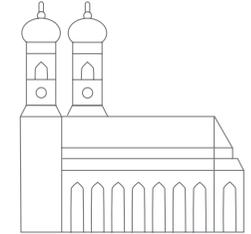
Die Raten- und Qualitätsanalyse von rd. 280 Betrieben des Hamburger Hotelmarkts lassen eine Seitwärtsbewegung der Zimmerraten in der Hansestadt erkennen. Leichte Ratenrückgänge musste im Midscale- und Luxury-Segment verzeichnet werden, während der OTA-Ratenindikator des Budget- und Upscale-Segments auf Vorjahresniveau lag. Hervorzuheben ist, dass sich die Qualitätswahrnehmung aus Gastsicht im Vergleich zu 2018 deutlich verbessert hat. Dies betrifft alle Segmente, wobei die Gästebewertungen im Budget-Segment sich relativ am positivsten entwickelt haben. Traditionell erzielen Hotels im Luxus-Segment die höchste Zufriedenheit bei ihren Gästen.



Die Hansestadt ist einer der bedeutendsten Hotelmärkte des Landes und wird aufgrund der stabilen Unternehmenslandschaft sowie des breiten Tourismusangebots von immer mehr Gästen besucht. Im August 2020 wird das modernisierte Kongresszentrum CCH wiedereröffnet und einen wichtigen Beitrag für den Tourismusstandort leisten. Angesichts der Vielzahl an neuen Hotelentwicklungen und einer stagnierenden Performance auf Hotelebenen muss das Tourismusaufkommen in den kommenden Jahren weiter gesteigert werden, um die Nachhaltigkeit des Hotelmarktes sicherzustellen.

# MÜNCHEN

## ANGEBOTSENTWICKLUNG ÜBERHOLT NACHFRAGE



### KEIN ABRUCH DER GÄSTESTRÖME

Die bayerische Landeshauptstadt München kann mit der touristischen Jahresbilanz 2019 zufrieden sein. 18,2 Mio. Nächtigungen im Jahr 2019 stellen einen erneuten Nächtigungsrekord dar. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Tourismusaufkommen damit nochmals um 6,8% und München festigt seinen Platz als zweibeliebteste Städtedestination Deutschlands.

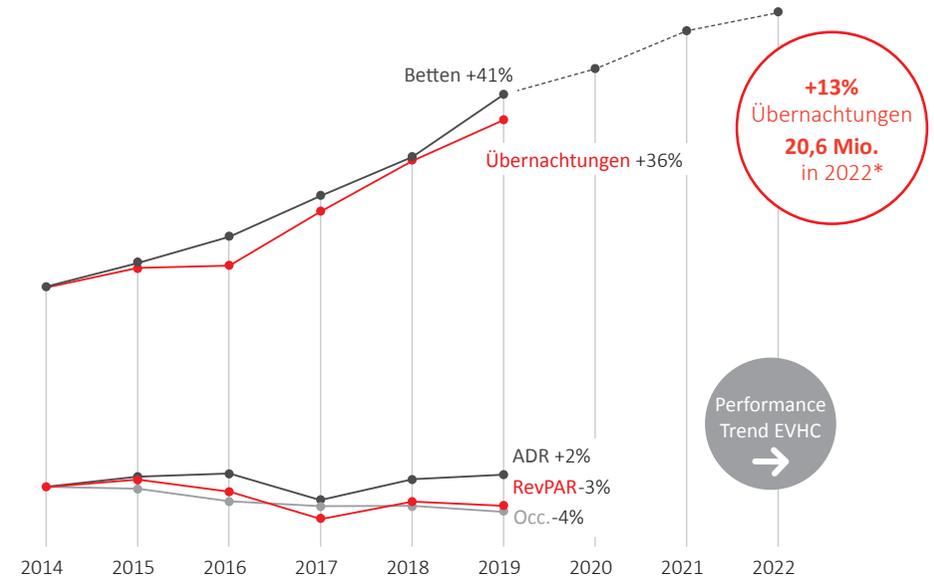
2019 profitierte die Stadt insbesondere von einem günstigen Messekalender. Mit der BAU im Januar sowie der ISPO im Februar beflügelten zwei internationale Leitmessen die Nächtigungsstatistik des ersten Quartals. Weiterhin kann München auf einen ausgeprägten Geschäftstourismus, gepaart mit starker freizeit-touristischer Nachfrage bauen.

### PIPELINE NACH WIE VOR GUT GEFÜLLT

Die höchsten Zimmerraten Deutschlands als auch die konstant steigende Nachfrage lassen in München viele weitere Projektentwicklungen entstehen. Die Flächenknappheit in absoluten Zentrumsanlagen hat zur Erschließung neuer Hotelentwicklungsgebiete geführt u.a. rund um die Parkstadt Schwabing, den Ostbahnhof als auch die Messe München.

Unter Berücksichtigung der derzeit veröffentlichten Projektentwicklungen bis 2022 wird sich das Wachstum an neuen Betrieben im Vergleich zu den vergangenen Jahren aber etwas verlangsamen.

### PROZENTUALE ENTWICKLUNG '14 – '19



Hinweis: Oben dargestellte Prozentsätze entsprechen CAGR 2014 – 2019 | \*unter Annahme einer gleichbleibenden Auslastung im Verhältnis zur Pipeline | Quelle: Fairmas, Statistisches Landesamt, HQ revenue

## RATENPREMIUM BLEIBT BESTEHEN

### TRANSAKTIONSVOLUMEN STEIGT AN

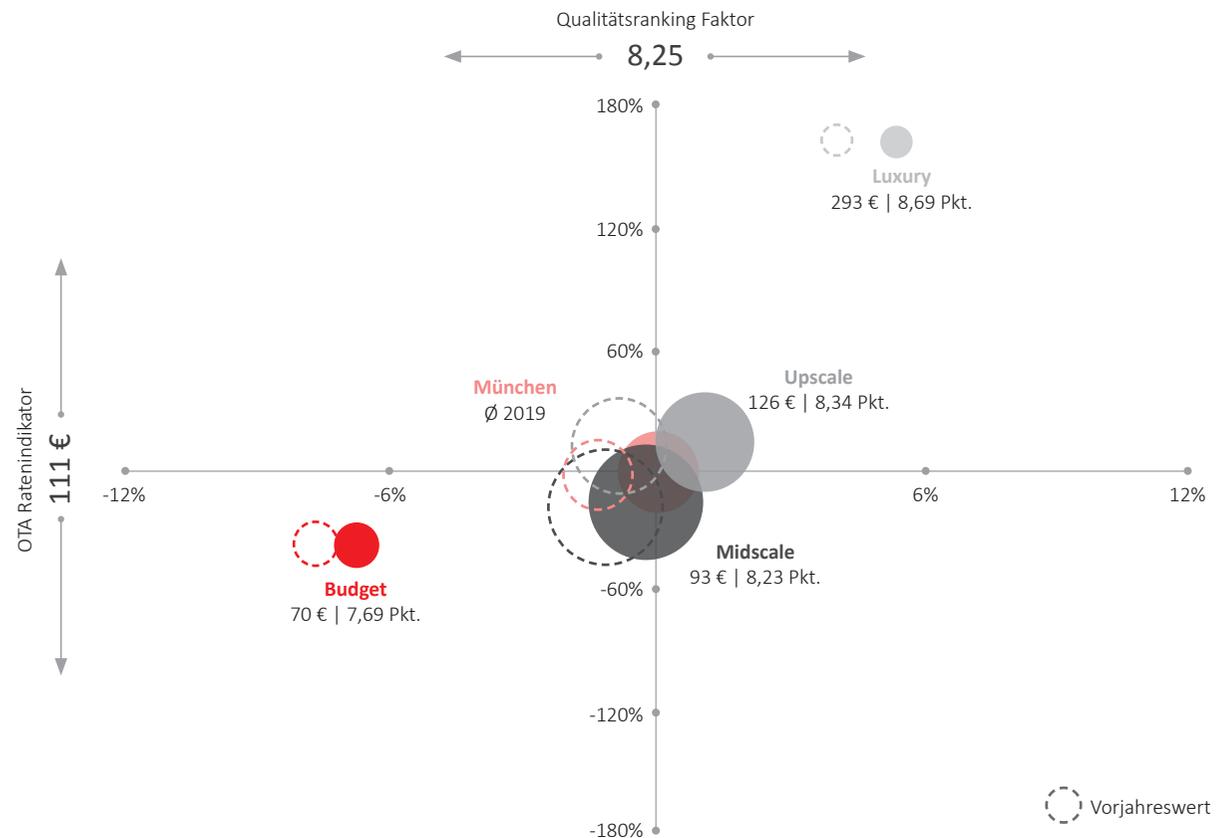
Das Investmentvolumen für München im Jahr 2019 lag bei rd. 0,61 Mrd. EUR. Größte Einzeltransaktion war das Hilton Hotel Munich Park, das als Teil eines Gesamtareals an einen institutionellen Investor aus Deutschland veräußert wurde. München bleibt für Investoren in puncto Transaktionsvolumen pro Zimmer der teuerste Hotelmarkt Deutschlands, begründet durch relativ höhere Pacht-niveaus und niedrige Spitzenrenditen im Vergleich mit den Top 7 Hotelstandorten Deutschlands.

### STAGNATION AUF HOHEM NIVEAU

Seit 2014 hat der relative Angebotszuwachs die Nachfrageentwicklung überholt. Vergleichbar mit anderen Hotelstandorten in Deutschland hat dies zu einer Seitwärtsbewegung der Hotelperformance geführt. Während die Rate in den letzten fünf Jahren leicht gesteigert werden konnte (+2%) wirkt sich das zusätzliche Angebot vor allem auf die durchschnittliche Zimmerauslastung (-4%) aus. Daher liegt der deutschlandweit immer noch höchste RevPAR mit 96 EUR rd. -3% unter dem Wert in 2014.

### DEUTSCHLANDS RATENCHAMPION

Die Raten- und Qualitätsanalyse von rd. 330 Betrieben des Münchner Hotelmarkts verläuft analog zu den Erkenntnissen der Performance Kennzahlen. Der OTA-Ratenindikator stieg 2019 leicht um 2,7% gegenüber dem Vorjahr auf 111 EUR an. Dies ist der absolut höchste Wert im deutschlandweiten Vergleich. Am deutlichsten zeigt sich das Ratenpremium in München am Beispiel der Luxushotellerie. Mit 293 EUR liegt der Wert rd. 39% über den anderen Top 7 Standorten.



Der Hotelmarkt in München zeigt sich weiterhin sehr stabil. Nachfrageseitig kann aufgrund vieler touristischer Standbeine auch für die Zukunft eine positive Prognose abgegeben werden. Gleichzeitig wird durch die Erschließung neuer „Hotelgebiete“ der Zuwachs an Betten nicht abebben. Die Seitwärtsbewegung der Performance ist jedoch ein Indiz dafür, dass auch am Münchner Hotelmarkt Angebotszugänge an den bestehenden Hotels nicht spurlos vorübergehen. Nichts desto trotz werden in München weiterhin die mit Abstand höchsten Zimmerraten Deutschlands erzielt werden können.

# FRANKFURT

## PERFORMANCEDELLE TROTZ NACHFRAGEREKORD



### FRANKFURTER TOURISMUSMARKT 2019

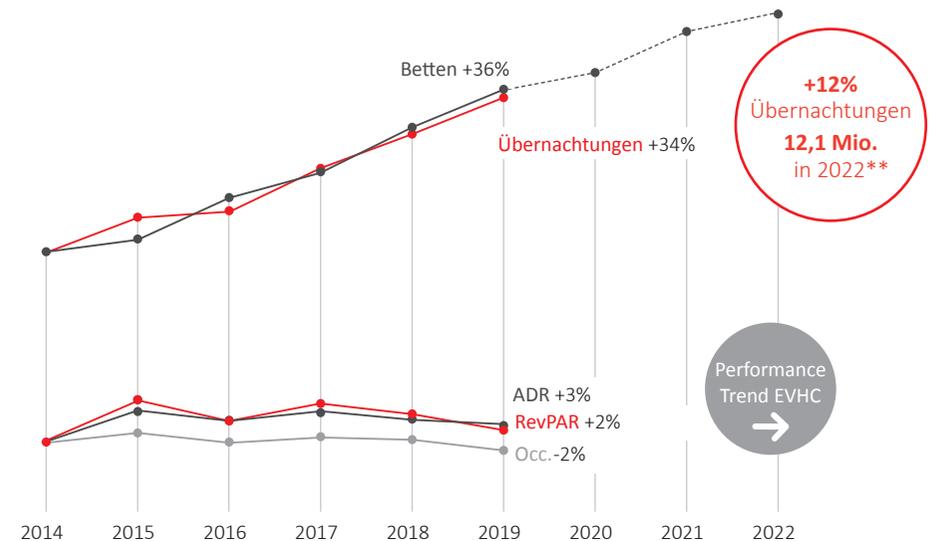
Der Frankfurter Tourismusmarkt konnte seine Rekordserie auch im zehnten Jahr fortsetzen. Die Nächtigungen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 6,3% auf 10,8 Millionen. Im Deutschlandvergleich befindet sich die Mainmetropole hinter Berlin, München und Hamburg damit auf dem vierten Platz.

Der Nächtigungsrekord konnte trotz eines schwächeren Messejahres erzielt werden. Im Vergleich zum Vorjahr waren Messen wie die Heimtextil oder auch die IAA in Bezug auf die Besucherzahlen rückläufig. Der Wegfall Letzterer wird die Hoteliers in Frankfurt zukünftig noch schmerzen.

### PIPELINE WEITERHIN HOCH

Seit 2014 gab es im Frankfurter Stadtgebiet bereits einen signifikanten Anstieg der Bettenkapazitäten um rd. 36%. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen, wobei auf Basis der derzeit bekannten Eröffnungen ein leichter Rückgang der Neueröffnungen zu erkennen ist. Bei der Betrachtung des Frankfurter Marktes müssen natürlich auch die Hotelmärkte am Frankfurter Flughafen sowie in Eschborn berücksichtigt werden, die statistisch nicht zum Stadtgebiet zählen. Frankfurt selbst wird in den kommenden Jahren mehrere spannende Hoteleroöffnungen erleben, dazu zählt auch das NH Collection welches in die Hochhausentwicklung The Spin einzieht.

### PROZENTUALE ENTWICKLUNG '14 – '19



Hinweis: Oben dargestellte Prozentsätze entsprechen CAGR 2014 – 2019 | \*unter Annahme einer gleichbleibenden Auslastung im Verhältnis zur Pipeline | Quelle: Fairmas, Statistisches Landesamt, HQ revenue

## TRANSAKTIONSVOLUMEN LEGT ZU

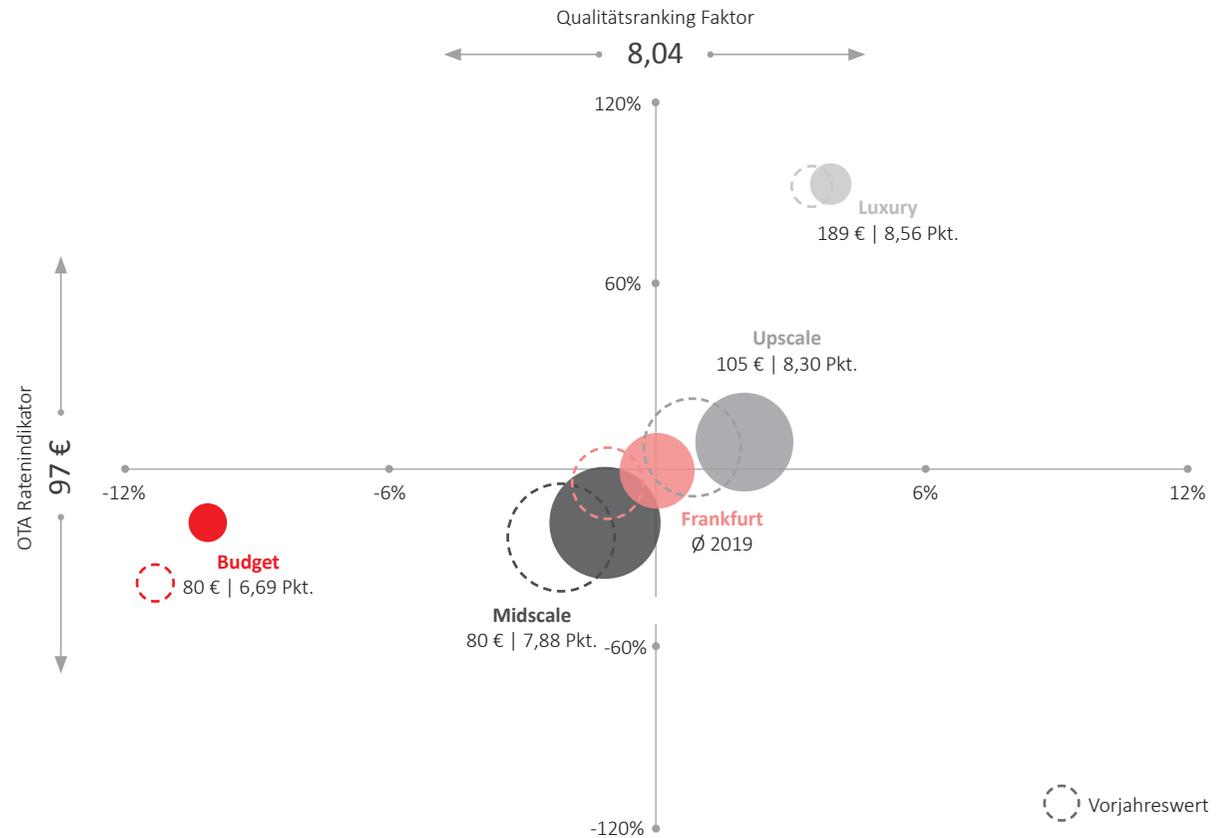
Das Investmentvolumen im Jahr 2019 lag bei rd. 0,77 Mrd. EUR und damit rd. 45% über dem Vorjahr. In diesem Marktvolumen sind nicht nur Transaktionen im Stadtgebiet wie z.B. das Roomers Hotel oder die Projektentwicklung The Spin enthalten sondern auch mehrere Transaktionen rund um den Frankfurter Flughafen. Dazu zählen u.a. das Double-Brand Hotel von Hilton im The Squire, das Mercure Frankfurt Airport oder auch das Moxy Frankfurt Airport. Das Interesse am Hotelinvestmentstandort Frankfurt wird 2020 bestehen bleiben und hierdurch ein Spitzenplatz unter den Top 7 beim Volumen behaupten können.

## PERFORMANCE 2019 SCHWÄCHELT

Seit 2014 hat auch in Frankfurt der relative Angebotszuwachs die Nachfrageentwicklung überholt. Die Eröffnung zusätzlicher 2 Tsd. Zimmern in 2019 gepaart mit dem schwächeren Messejahr zeigt Auswirkungen auf die Hotelperformance, in diesem Fall auf die Zimmerauslastung. Diese ging um 2%-Punkte zurück wodurch der RevPAR auf 74 EUR sank. Innerhalb der Top 7 Standorte weist Frankfurt ohnehin die schwächste Zimmerauslastung auf, die 70% Hürde wurde 2019 erstmals wieder unterschritten.

## RATENNIVEAU IM MITTELFELD

Die Raten- und Qualitätsanalyse von rd. 220 Betrieben des Frankfurter Hotelmarkts zeigt analog zu den Performance-Kennzahlen ein stabiles Niveau. Der OTA-Ratenindikator lag 2019 bei 92 EUR. Frankfurt positioniert sich somit im Mittelfeld der Top 7 Standorte Deutschlands. Das Budget-Segment konnte gegenüber der anderen Segmente die stärkste Ratenentwicklung vorweisen.



Frankfurt ist einer der bedeutendsten Finanzmarktplätze in Europa und kann traditionell auf einen starken Geschäftstourismus zurückgreifen. Die Abhängigkeit zeigt sich jedoch beim Wegfall großer Messen wie der Internationalen Automobilausstellung, die für die Frankfurter Hoteliers bislang eine sichere Einkommensquelle war. Daher müssen neue Nachfragegeneratoren identifiziert werden, da die Mainmetropole sich mittelfristig nicht zur Leisure Destination entwickeln wird.

# DÜSSELDORF

ZUKÜNFTIGE ANGEBOTSENWICKLUNG WIRD HOTELMARKT PRÄGEN



## MESETURNUS PRÄGT TOURISMUSMARKT

Die Entwicklung der touristischen Nachfrage in der Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich seit 2014 positiv entwickelt, jedoch war das Wachstum im Jahr 2019 bei Weitem nicht mehr so stark ausgeprägt wie in den Jahren zuvor. Die Übernachtungen stiegen gegenüber 2018 lediglich um 0,4%. Die touristische Nachfrage in Düsseldorf ist stark durch den wiederkehrenden Messeturnus geprägt und verzeichnet in geraden Jahreszahlen zusätzliche Übernachtungsschübe.

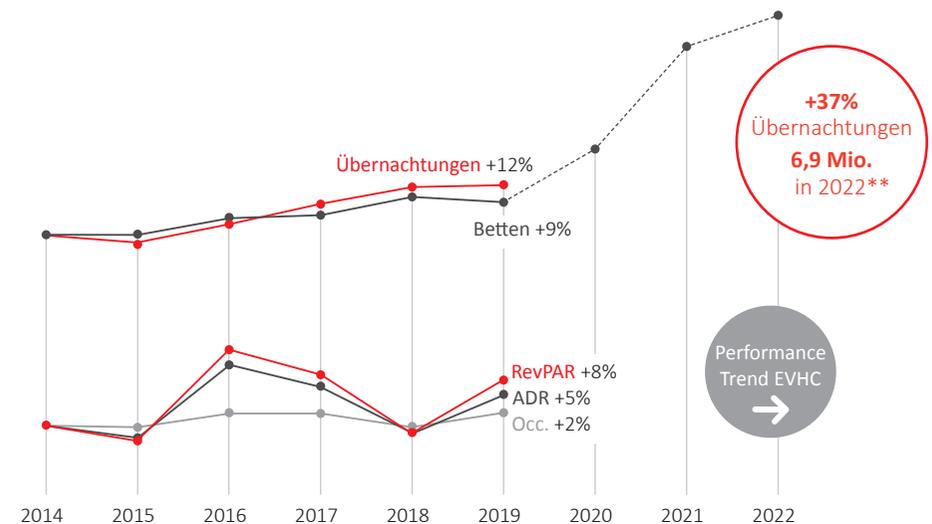
Im Vergleich mit den Top 7 Städten in Deutschland rangiert Düsseldorf somit auf dem sechsten Platz bezogen auf das Nächtigungsvolumen.

## PIPELINE BIRGT HERAUSFORDERUNGEN

Die historische Angebotsentwicklung der letzten fünf Jahre ist bislang noch in einem nachhaltigen Verhältnis zu den Nächtigungszuwächsen. Mit Blick auf die Pipeline bis 2022 zeichnet sich mit rd. 11 Tsd. zusätzlichen Betten jedoch ein signifikantes Angebotswachstum ab, welcher einen zusätzlichen Nächtigungsbedarf von 6,9 Mio. (+37% im Vgl. zu 2019) in 2022 erfordert. Dies entspricht einem relativen jährlichen Nachfragezuwachs von rd. 11%, welcher deutlich über dem der letzten fünf Jahre (rd. 2,2%) liegt.

Betrachtet man die Segmentierung der zukünftigen Angebotsentwicklungen befinden sich diese nahezu ausschließlich im Budget- bis Midscale-Bereich wodurch der Wettbewerbsdruck in diesem Bereich am stärksten steigen dürfte.

## PROZENTUALE ENTWICKLUNG '14 – '19



Hinweis: Oben dargestellte Prozentsätze entsprechen CAGR 2014 – 2019 | \*Enthält Hochrechnung für nicht veröffentlichte Monate | \*\*unter Annahme einer gleichbleibenden Auslastung im Verhältnis zur Pipeline | Quelle: Fairmas, Statistisches Landesamt, HQ revenue

## POSITIVE, SEGMENTSPEZIFISCHE RATENENTWICKLUNG

### SIGNIFIKANTE TRANSAKTIONSSTEIGERUNG

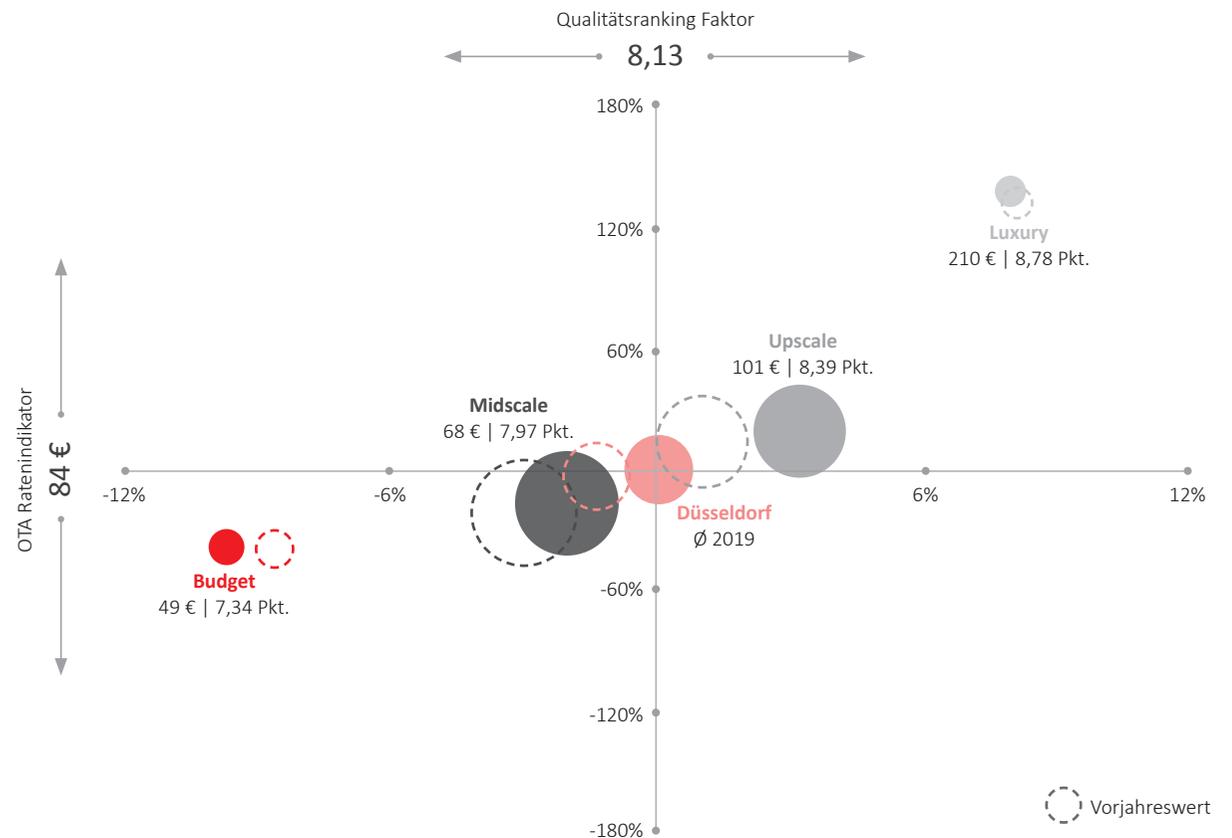
Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt konnte ihr Hoteltransaktionsvolumen mit 0,41 Mrd. EUR im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln (+108%). Einen wesentlichen Beitrag zum Transaktionshoch trug hier das Maritim Hotel am Düsseldorfer Flughafen bei, welches im Rahmen einer Sales-and-Lease-back Transaktion veräußert wurde. Erwähnenswert war zudem die Veräußerung des Holiday Inn Express Hotels, welches in den kommenden zwei Jahren in ein Premier Inn umgebrandet wird.

### LEICHTES PLUS DURCH RATENSTEIGERUNG

Durch den wiederkehrenden Messeturnus ist die historische Performanceentwicklung von einer deutlichen Volatilität geprägt. Während die Zimmerauslastung nicht wesentlich gesteigert werden konnte, stieg die ADR seit 2014 um rd. 5% an. Im 5-Jahresvergleich konnte der RevPAR zwar um rd. 8% gesteigert werden, liegt jedoch mit rd. 78 EUR unterhalb des Allzeithochs von 2016. Im Vergleich mit den Top 7 liegt Düsseldorf somit im unteren Mittelfeld.

### RATENNIVEAU LEICHT STEIGEND

Die Preis- & Qualitätsmatrix berücksichtigte rd. 180 Betriebe und bestätigt den positiven Ratentrend in Düsseldorf. Während das Budget-Segment nur eine marginal höhere Rate durchsetzen konnte, verbuchten die übrigen Segmente deutlichere Steigerungen. Nach München weist die nordrheinwestfälische Landeshauptstadt deutschlandweit das zweithöchste Ratenniveau im Luxussegment auf.



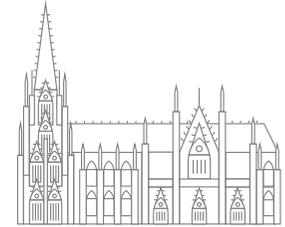
Die Größe der Blasen repräsentiert die Anzahl der Hotels je Segment.



Aufgrund des starken Einfluss des Messeturnus auf die touristische Nachfrage sowie der überproportionalen Hotelpipeline bis 2022 wird die Performance des Hotelmarktes in Düsseldorf stark herausgefordert. Es bleibt abzuwarten, inwiefern bestehende und potentiell zukünftige Nachfragegeneratoren den zusätzlichen Nächtigungsbedarf abbilden können. Ein leichter Abwärtstrend der Performance scheint zukünftig möglich zu sein.

# KÖLN

## STARKES NACHFRAGEWACHSTUM TRIFFT AUF MODERATE PIPELINE



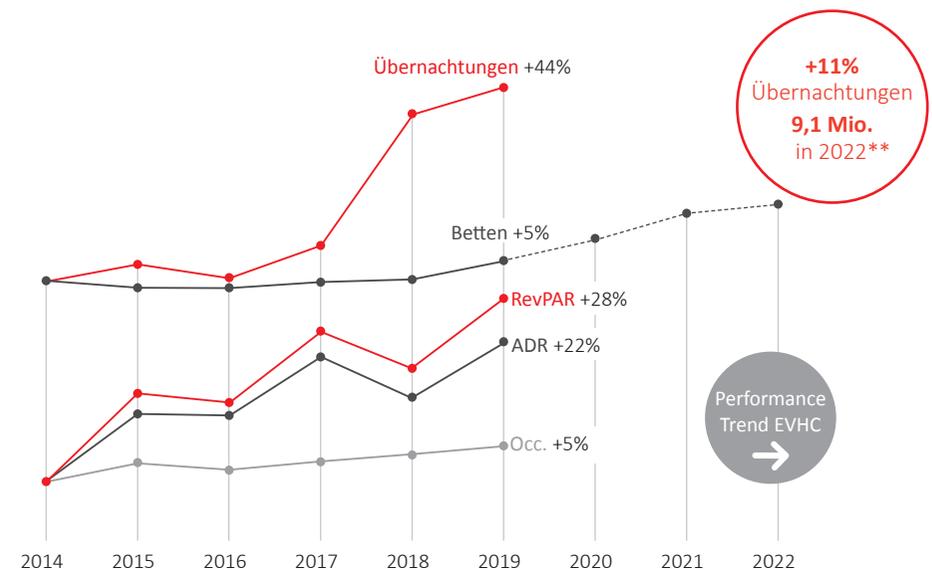
### STETIGES ÜBERNACHTUNGSWACHSTUM

Die positive Entwicklung der Domstadt setzt sich weiter fort. Mit rd. 8,2 Mio. Übernachtungen wurde ein erneuter Rekordwert erzielt. Seit 2017 erlebt Köln einen signifikanten Nachfrageanstieg und konnte im 5-Jahresvergleich seine Übernachtungen um 44% steigern. Dieser Zuwachs fußt auf einer ausgewogenen Nachfrage von sowohl inländischen, als auch ausländischen Gästen. Auch das Verhältnis zwischen geschäftlich und privat Reisenden ist dank großer Veranstaltungen wie dem Karneval oder dem Christopher Street Day und einem breiten Spektrum an Sehenswürdigkeiten und kulturellen Angeboten ausgewogen.

### ÜBERSCHAUBARE BETTENPIPELINE

Im Verhältnis zur hohen Nachfragesteigerung hat sich das Bettenangebot mit einem Wachstum von 5% nur marginal entwickelt. Auch im Hinblick auf die Hotelpipeline ist derzeit davon auszugehen, dass sich das Bettenwachstum bis 2022 moderat verändern wird. Um die Bettenauslastung konstant halten zu können, muss die derzeitige Nachfrage um rd. 11% auf ca. 9,1 Mio. Übernachtungen gesteigert werden. Es ist zu erwarten, dass sich der Nachfragetrend der letzten Jahre fortsetzt und die Performance nicht unter dem zusätzlichen Hotelangebot leiden wird.

### PROZENTUALE ENTWICKLUNG '14 – '19



Hinweis: Oben dargestellte Prozentsätze entsprechen CAGR 2014 – 2019 | \*Enthält Hochrechnung für nicht veröffentlichte Monate | \*\*unter Annahme einer gleichbleibenden Auslastung im Verhältnis zur Pipeline | Quelle: Fairmas, Statistisches Landesamt, HQ revenue

## POSITVER RATENTREND DURCH KONSTANTEN NÄCHTIGUNGSZUWACHS

### TRANSAKTIONSVOLUMEN STEIGT

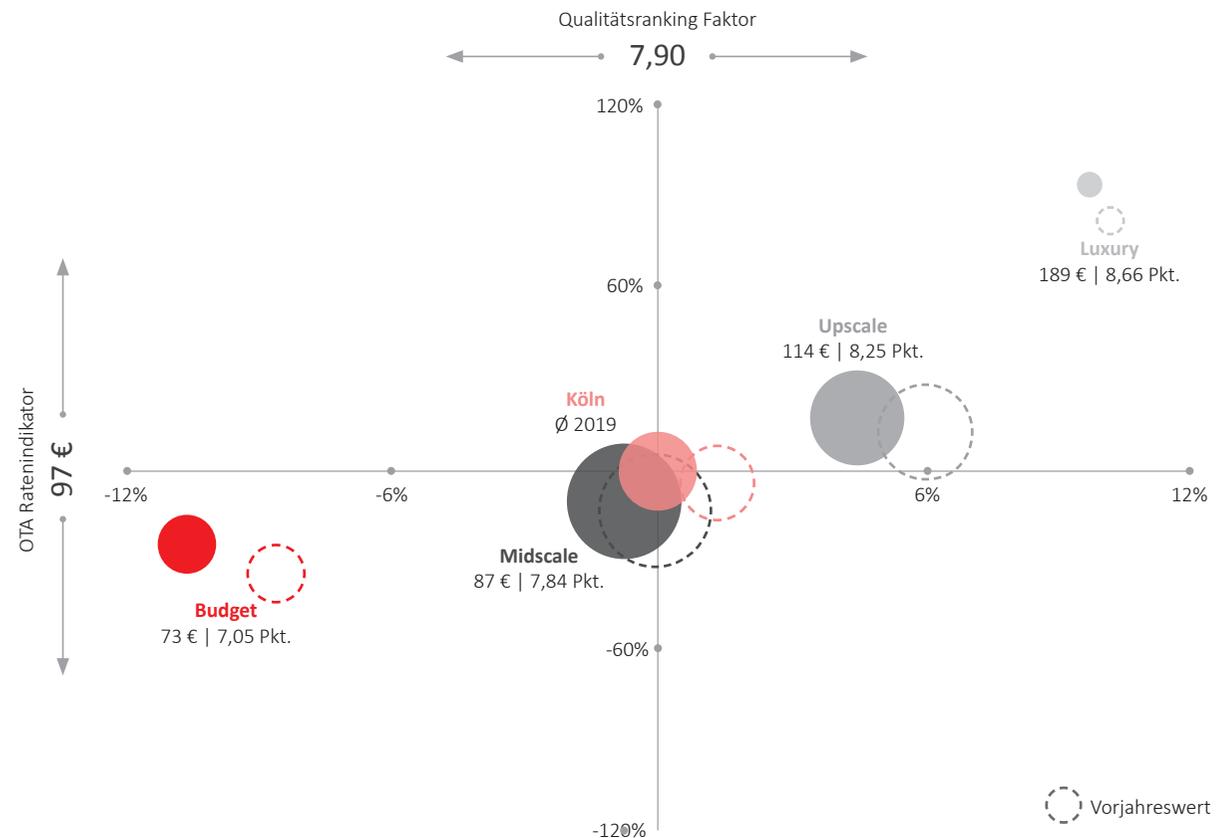
Köln konnte im Vergleich zum Vorjahr sein Transaktionsvolumen um rd. 23% auf 0,39 Mrd. EUR steigern. Nennenswerte Transaktionen waren unter anderem ein paneuropäisches Portfolio mit 11 Hotels zu dem auch das Hotel Mondial am Dom-MGallery sowie das NH Hotel zählten. Zudem wechselte im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back Transaktion das Marriott Hotel Bonn, nahe Köln, den Besitzer. Das Investoreninteresse am Hotelmarkt Köln wird daher auch in den kommenden Jahren gegeben sein.

### KÖLN ZIEHT TOURISTEN AN

Im 5-Jahresvergleich konnte sich der RevPAR in Köln mit einem Zuwachs von rd. 28% im Vergleich mit den Top 7 Standorten Deutschlands am positivsten entwickeln. Während, trotz des signifikanten Nachfragewachstums, die Zimmerauslastung lediglich um rd. 5% gesteigert wurde, verbuchte die ADR einen Anstieg von rd. 22%. Der Kölner Hotelmarkt etablierte sich neben dem wichtigen Messe- und Geschäftstourismus auch als eine beliebte Destination für Privatreisende.

### HÖHERE RATEN DURCH MEHR NÄCHTIGUNGEN

Die Preis- & Qualitätsmatrix analysiert rd. 190 Betriebe und bestätigt den positiven Ratentrend in Köln. Der OTA-Ratenindikator zeigt eine Steigerung der Rate im Vergleich zum Vorjahr um 4,5%, auf 97 EUR. Diese Steigerung verteilt sich über alle Segmente, jedoch am stärksten auf die Budget- und Luxus-Hotellerie. Vorausgesetzt einer weiterhin positiven touristischen Entwicklung wird sich Köln auch in Bezug auf die Rate und den Vergleich mit den Top 7 Standorten weiter verbessern können.



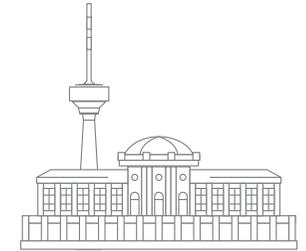
Die Größe der Blasen repräsentiert die Anzahl der Hotels je Segment.



Der signifikante Nächtigungszuwachs gepaart mit einer ausgeglichenen Nachfragestruktur bilden die Basis für eine positive Marktprognose. Die überschaubare Hotelpipeline unterstützt zudem die Nachhaltigkeit des Hotelmarktes. Basierend auf der nachhaltigen Angebots- und Nachfrageentwicklung der letzten Jahre ist auch die Entwicklung der Performance-Kennzahlen positiv zu bewerten. Das Interesse am Hotelmarkt Köln wird auf Grund der positiven Indikatoren auch in den nächsten Jahren gegeben sein.

# STUTTGART

TOURISTISCHER ZUWACHS BEI GLEICHZEITIG GROSSER PROJEKTPipeline



## DAS „LÄNDLE“ IM AUFSCHWUNG

Übernachtungsrekorde prägen die Hotellerie in der Kesselstadt Stuttgart. Dieser Trend konnte in 2019 fortgesetzt werden und die Gästenächtigungen stiegen nochmals um rd. 4,5% im Vergleich zum Vorjahr. Das vergangene Jahr unterlag einem insgesamt schwächeren Messeturnus, was der positiven Entwicklung jedoch keinen Abbruch tat.

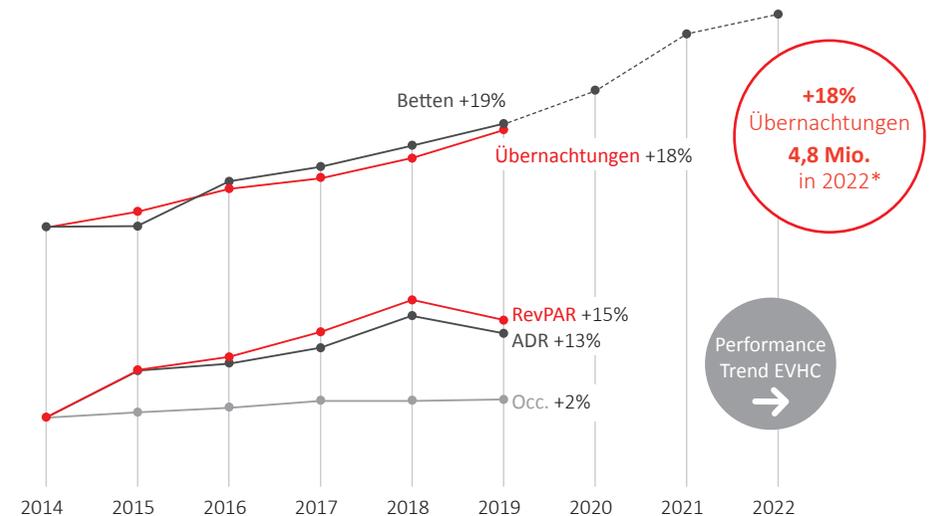
Auffallend ist, dass sich im Vergleich zu den größten Städtedestinationen Deutschlands die Nachfrage mit einem Wachstum von 18% seit 2014 weniger stark entwickelt hat.

## PIPELINEWACHSTUM ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Die Entwicklungspipeline in Stuttgart ist groß und wird in den nächsten Jahren überdurchschnittlich steigen. Für einen Hotelmarkt wie Stuttgart bedeutet ein zusätzliches Angebot von rd. 4 Tsd. Zimmern in den nächsten drei Jahren eine deutliche Mehrbelastung. Dies entspricht einem Angebotswachstum von rd. 18%. Zusätzlich wird es nahe des Stuttgarter Flughafens weitere Neuentwicklungen geben.

Alle neuen Hotelprojekte sind nationalen bzw. internationalen Brands zuzuordnen. Ein Verdrängungswettbewerb ist daher vor allem für die privat geführte Hotellerie zu erwarten.

## PROZENTUALE ENTWICKLUNG '14 – '19



Hinweis: Oben dargestellte Prozentsätze entsprechen CAGR 2014 – 2019 | \*unter Annahme einer gleichbleibenden Auslastung im Verhältnis zur Pipeline | Quelle: Fairmas, Statistisches Landesamt, HQ revenue

## SEGMENTABHÄNGIGE RATENENTWICKLUNG

### TRANSAKTIONSVOLUMEN LEGT ZU

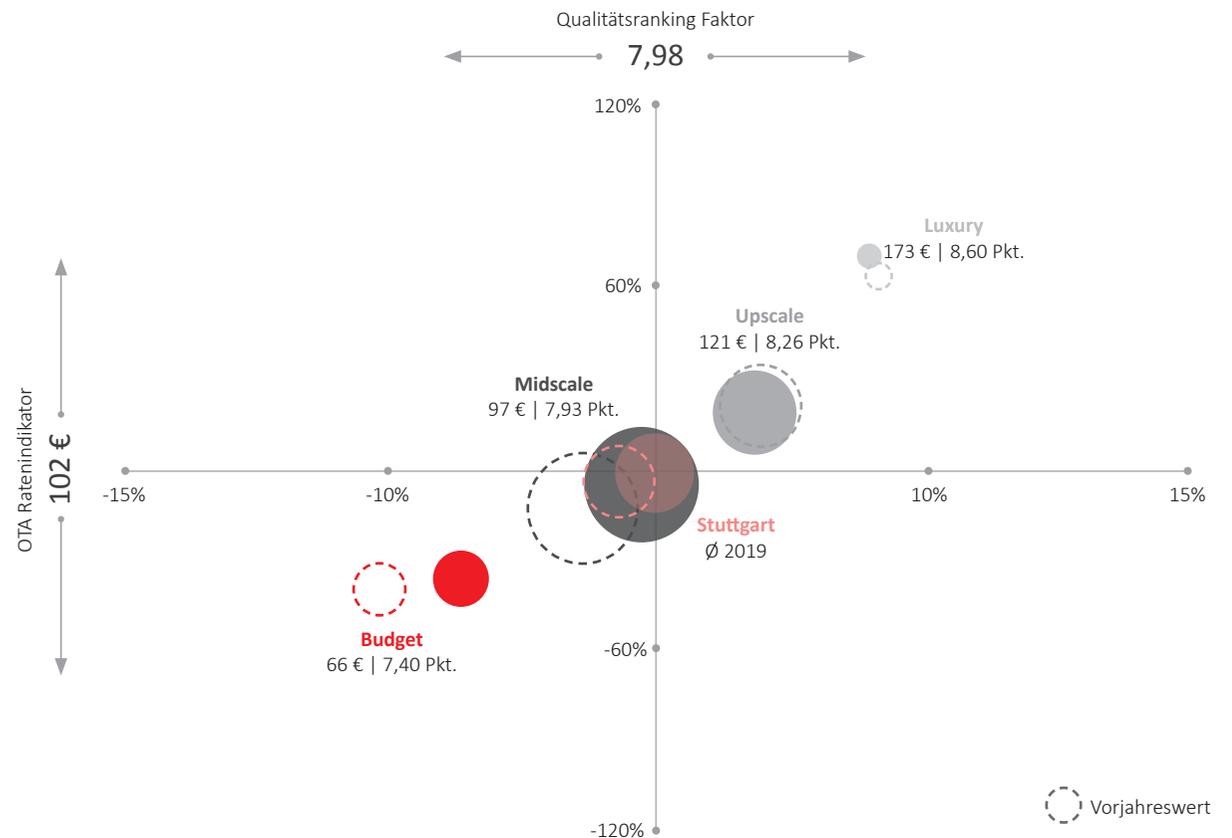
Das Investmentvolumen für Stuttgart im Jahr 2019 lag bei rd. 0,18 Mrd. EUR und damit unterhalb des Vorjahres. Die größte Einzeltransaktion stellt dabei der Verkauf des Pullman Hotels als Teil eines deutschlandweiten Portfoliodeals dar. Weiters wurden zwei neue „the niu“ Hotels von Projektentwicklern an institutionelle Anleger veräußert. Aufgrund der Vielzahl an Projektentwicklungen ist auch in 2020 von einem konstanten Transaktionsvolumen auszugehen.

### PERFORMANCE GEHT ERSTMALS ZURÜCK

Von 2014 bis 2018 konnte ein kontinuierliches Anstieg der Performance-Kennzahlen verzeichnet werden, obwohl Angebots- und Nachfragezuwachs nahezu parallel verliefen. Treiber der positiven RevPAR Entwicklung war ausschließlich die Netto-Zimmerrate. 2019 ging die ADR im Vergleich zum Vorjahr erstmalig zurück und erreichte einen Wert von 108 EUR. Angesichts der derzeitigen Projektpipeline bleibt abzuwarten inwieweit die Auslastung oberhalb von 70% gehalten werden kann.

### RATENNIVEAU IM MITTELFELD

Die Raten- und Qualitätsanalyse von rd. 110 Betrieben des Stuttgarter Hotelmarkts zeigt ein stabileres Bild im Vergleich zu den Performance-Kennzahlen. Der OTA-Ratenindikator des Gesamtmarkts lag 2019 bei 102 EUR und damit 4 EUR über dem Vorjahr. Stuttgart positioniert sich somit im an zweiter Stelle der Top 7 Standorte Deutschlands. Betrachtet man die einzelnen Segmente, ist vor allem im Budget-/ und Midscale-Segment eine positive Entwicklung zu erkennen.



Die Größe der Blasen repräsentiert die Anzahl der Hotels je Segment.



Stuttgart präsentierte sich in den letzten Jahren als sehr dynamischer und gut funktionierender Hotelmarkt. Werden die Hotels in der Pipeline um den Stuttgarter Flughafen inkludiert, ist die Projektpipeline im Vergleich zu den Top 7 Standorten Deutschlands mit am stärksten ausgeprägt. Der zukünftige Erfolg der Hotels hängt daher sehr stark von einem weiteren Nachfragewachstum ab. Dies muss insbesondere über das Geschäftsreisesegment abgedeckt werden, da die baden-württembergische Landeshauptstadt, trotz ausgewählter Events wie dem Volksfest Cannstatter Wasen, nicht als klassische Freizeitdestination nachgefragt wird.

# DATENGRUNDLAGE & METHODIK

## KENNZAHLEN HOTELMÄRKTE



### Übernachtungs- und Bettenentwicklung

Übernachtungs- und Bettenstatistiken wurden den jeweiligen Veröffentlichungen der Statistikämter entnommen. Teilweise konnte für das Jahr 2019 aufgrund der Datenverfügbarkeit zum Zeitpunkt der Reporterstellung lediglich die Monate Januar bis November berücksichtigt werden.



### Hotelprojekte-Pipeline

Die Anzahl und die Kapazitäten zukünftiger Hotelprojekte wurde auf Basis einer Engel & Völkers Recherche je Standort erhoben.



### Forecast Übernachtungszahlen

Unter Berücksichtigung einer konstanten Bettenauslastung wurde auf Basis des Jahres 2019 der Nächtigungsbedarf entsprechend der Kapazitätswachse prognostiziert. Unterjährige Hoteleröffnungen wurden in der Berechnung berücksichtigt.



### Performance Kennzahlen

Die Performance Kennzahlen des Hotelmarkts Deutschland sowie der betrachteten Hotelstandorte wurden von Fairmas GmbH, dem Spezialist für Finanzplanungs- und Management-Reporting-Lösungen sowie Benchmarking, zur Verfügung gestellt.

## PREIS-QUALITÄTS-MATRIX



### Datenerhebung

Quelle der Preisinformation ist die Online-Buchungs-Plattform Booking.com. Die Qualitätsinformationen werden stichtagsbezogen von rd. 20 Plattformen erhoben. Bei beiden Erhebungen werden nahezu alle Marktteilnehmer abgedeckt und somit ein repräsentatives Bild des Gesamtmarktes gezeichnet.



### Datenanalyse

Auf Basis eines Algorithmus werden die online veröffentlichten Preisinformationen erhoben, verarbeitet und daraus der OTA Ratenindikator abgeleitet. Der errechnete Wert wird exkl. Mehrwertsteuer dargestellt und gibt an, welche Ratendurchsetzung über die dargestellte Periode am Gesamtmarkt sowie in den einzelnen Segmenten erzielt wurde. Der Qualitätsindex errechnet einen statistischen Mittelwert aus den erhobenen Qualitätseinschätzungen der Gäste je Hotel.



### Matrix

Den Mittelpunkt der Matrix bilden der OTA Ratenindikator und der Qualitätsrating Faktor für den Gesamtmarkt der Destination. Davon ausgehend werden je nach prozentualer Abweichung die verschiedenen Marktsegmente abgetragen. Der Vorjahreswert des Gesamtmarktes und der einzelnen Segmente ist strichliert dargestellt.

# VORSTELLUNG DER KOOPERATIONSPARTNER



## HQ revenue

HQ revenue ist ein Technologieunternehmen, das Markt- und Geschäftsdaten in Echtzeit aggregiert und analysiert. Hotels und Hostels—von Boutique-Häusern bis hin zu globalen Ketten—nutzen unsere Software, um ihre Umsätze zu steigern und Zeit bei der Marktüberwachung und Geschäftsanalyse zu sparen. HQ revenue ist eine cloudbasierte Software, die Echtzeitdaten über den Markt und den Wettbewerb liefert. Die Kunden von HQ plus erhalten verlässliche Informationen über die wichtigsten Online-Vertriebskanäle, Zimmerpreise der Wettbewerber sowie über Veranstaltungen, Feiertage, Wettervorhersagen und Rezensionen, die für eine effektive Marketing-, Vertriebs- und Preisstrategie sorgen, um eine optimale Marktpositionierung zu erreichen. HQ revenue wurde von Hoteliers für Hoteliers geschaffen: Unser Team bringt eine leistungsstarke Kombination aus Branchenerfahrung in der Hotellerie und technischem Know-How mit, um ein vollständiges und überzeugendes Produkt mit einem sachkundigen Support und einer unübertroffenen Benutzerfreundlichkeit zu schaffen. Mit über 10.000 zufriedenen Nutzern auf der ganzen Welt leben wir von der Zufriedenheit unserer Kunden und großartigen Partnerschaften.

### HQ PLUS GMBH

Ullsteinstraße 130, Turm 2, 12109 Berlin  
Tel.: +49 (30) 28042750  
rh@hqrevenue.com  
www.hqrevenue.com



## FAIRMAS

Die Fairmas GmbH mit Sitz in Berlin entwickelt webbasierte Lösungen für Finanzplanung, Controlling und Management-Reporting sowie tägliches Benchmarking (nur in Deutschland) speziell für die Hotelbranche. Die Softwarelösungen von Fairmas lassen sich problemlos in die bestehende IT-Softwareumgebung der Hotels integrieren und sind effizient mit allen wichtigen Property Management Systemen (PMS), Buchhaltungssystemen und Dokumentenmanagementsystemen u.a. via Schnittstellen verbunden. Gegenwärtig arbeiten über 11.000 User in mehr als 4.000 Hotels weltweit mit den Software-Lösungen des Unternehmens – vom global agierenden Kettenhotel über die Leisure-Hotellerie bis hin zum privat geführten Haus. Damit hat sich das vor mehr als 15 Jahren gegründete Unternehmen als starker Partner für die Hotellerie etabliert. Erfahrene Führungskräfte aus der Branche sichern das Hotellerie-Knowhow, ein Team aus 43 Hotel- und IT-Spezialisten sorgt für die ständige Neu- und Weiterentwicklung der speziell für die Hotellerie maßgeschneiderten Software-Produkten.

### FAIRMAS GMBH

Sachsendamm 2, 10829 Berlin  
Tel.: + 49 (30) 322 940 520  
office@fairmas.com  
www.fairmas.com

# ENGEL & VÖLKERS HOTEL CONSULTING

ZENTRALER ANSPRECHPARTNER IM ENGEL & VÖLKERS NETZWERK

## BETREIBERANSPRACHE

Betreibersuchen  
Neuverhandlung von Pachtverträgen  
Betreibercontrolling  
Markt- und Wettbewerbsanalysen

## WERTE MOBILISIEREN

Veräußerung von Hotelimmobilien und-portfolien  
M&A-Deals  
Due Diligence

## PERFORMANCE TREIBEN

Performancesteigerung von Betrieben | Plattformen  
Portfoliostrukturierung  
Konzept und Marktpositionierung

## BÜNDELUNG ALLER AKTIVITÄTEN

WÄHREND DES **LEBENSZYKLUS EINES HOTELS**



## WERTE SCHAFFEN

Machbarkeitsstudien und Zweitmeinungen  
Highest- und Best-Use Analysen  
Konzept- und Marktentwicklung  
Marktpreiseinschätzungen

# IMPRESSUM

## **ENGEL&VÖLKERS HOTEL CONSULTING**

### **Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH**

Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40-36 88 10-150

Homepage: [www.engelvoelkershotel.com](http://www.engelvoelkershotel.com)

Geschäftsführer: Andreas Ewald, Kai Wolfram

Handelsregister: Amtsgericht Frankfurt am Main

Handelsregisternummer: HRB 106942

Berufsaufsichtsbehörde:

Ordnungsamt Frankfurt am Main, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main

Erlaubnis gem. § 34c Gewerbeordnung erteilt durch die Stadt Frankfurt.

