HOTELMARKTREPORT

DEUTSCHLAND 2018

HQ plus

ENGEL&VÖLKERS HOTEL CONSULTING

März, 2018

Der Europäische Hotelmarkt zwischen Allzeithoch und Nachhaltigkeit

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

es ist durchaus aufregend, in einer Branche arbeiten zu dürfen, die sich in den letzten zehn Jahren von einem Nischenprodukt zu einer etablierten Asset-Klasse entwickelt hat. In Zeiten eines (noch) historisch niedrigen Zinsniveaus sind Hotels gefragte Anlageobjekte für Investoren aller Couleur geworden. Pacht- und Mieterträge sprudeln auf Grund eines funktionierenden Hotelmarkts und Hotelimmobilien weisen weiterhin ein Rendite-Premium gegenüber anderen gewerblichen Asset-Klassen auf. Zwar ist dieses in den letzten Jahren im Vergleich überdurchschnittlich gesunken, trotzdem kann mit Hotels immer noch eine höhere Verzinsung auf das eingesetzte Kapital erzielt werden.

Fragen nach der Krisenresistenz werden unterschiedlich und je nach Interessenslage beantwortet. Auf der einen Seite zeigt sich eine positive Skepsis: wir haben aus Krisenzeiten gelernt und kennen die Abhängigkeit der Branche von gesamtwirtschaftlichen oder geopolitischen Entwicklungen. Auf der anderen Seite spiegelt sich die derzeitige Hochstimmung in einer europaweiten Pipeline von rd. 300.000 Zimmern über die nächsten drei Jahre wieder, die einer weiterhin positiven Marktentwicklung bedarf, um Überkapazitäten zu vermeiden. Die Frage stellt sich nun, welche Präventionsmaßnahmen getroffen werden können, um auch in schwächeren Phasen am Hotelmarkt zu bestehen. Die Abwägung der Standort- oder auch Investitionsentscheidung ist bedeutender denn je. Das Verständnis von Makro- und Mikrolagen bis hin zur Performance auf Straßenzugebene wird immer wichtiger. Auch das Verständnis des Mehrwerts einzelner Brands in den unterschiedlichen Segmenten bedarf einer kritischen Beleuchtung. Das gestiegene Interesse an Hotelimmobilien hat aber auch zu einer größeren Vielfalt an Hotelkonzepten geführt. Der Mut auf Betreiberseite für zielgruppenorientierte Konzepte gepaart mit dem Mut einzelner Investoren wurde belohnt und die Hotellandschaft ist in den letzten Jahren deutlich bunter geworden.

In unserem diesjährigen Hotelmarktreport beschäftigen wir uns mit den Entwicklungen in den Top 5 Investment Standorten Deutschlands – dem Bollwerk in Europa. Zusammen mit unserem Kooperationspartner HQ plus haben wir eine neuartige Form der Performanceanalyse entwickelt, welche auf Basis von Online-Buchungsplattformen Raten- und Qualitätsniveaus je Hotelsegment bestimmt. Big Data und Digitalisierung werden die Branche verändern und wir möchten einen innovativen Teil dazu beitragen.

Wir wünschen Ihnen ein erkenntnisreiches Lesen!

Ihr,

Kontakt

Andreas Ewald
Founding Partner
Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH
+49 (0)40 36 88 101 50
andreas.ewald@engelvoelkers.com

INHALTSVERZEICHNIS

Quo vadis, Europa & Deutschland?	4
Datengrundlage und Methodik	6
Berlin	8
Hamburg	10
München	12
Frankfurt am Main	14
Düsseldorf	16
Vorstellung der Autoren	19

HQ plus ENGEL&VÖLKERS HOTEL CONSULTING

EUROPA & DEUTSCHLAND WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS

AUSSERGEWÖHNLICHE NACHFRAGEENTWICKLUNG IN GESAMTEUROPA

Europa legte im Jahr 2017 eine fulminante Entwicklung bezogen auf die Tourismusnachfrage hin. Insgesamt 671 Millionen Reisende wurden registriert, was einem Wachstum gegenüber 2016 von rd. +8% entspricht und vier Mal höher ausfällt, als die weltweite Zunahme. Neben dem wirtschaftlichen Aufschwung ist die Erholung einiger von Sicherheitsbedenken betroffener Destinationen der wesentliche Grund. Einzelne Länder und Städte sprechen bereits von der Gefahr des „Overtourism“ und wollen Tourismusströme sowie Hotelentwicklungen regulieren.

PERFORMANCESTEIGERUNG INSBESONDERE IN OST- UND SÜDEUROPA

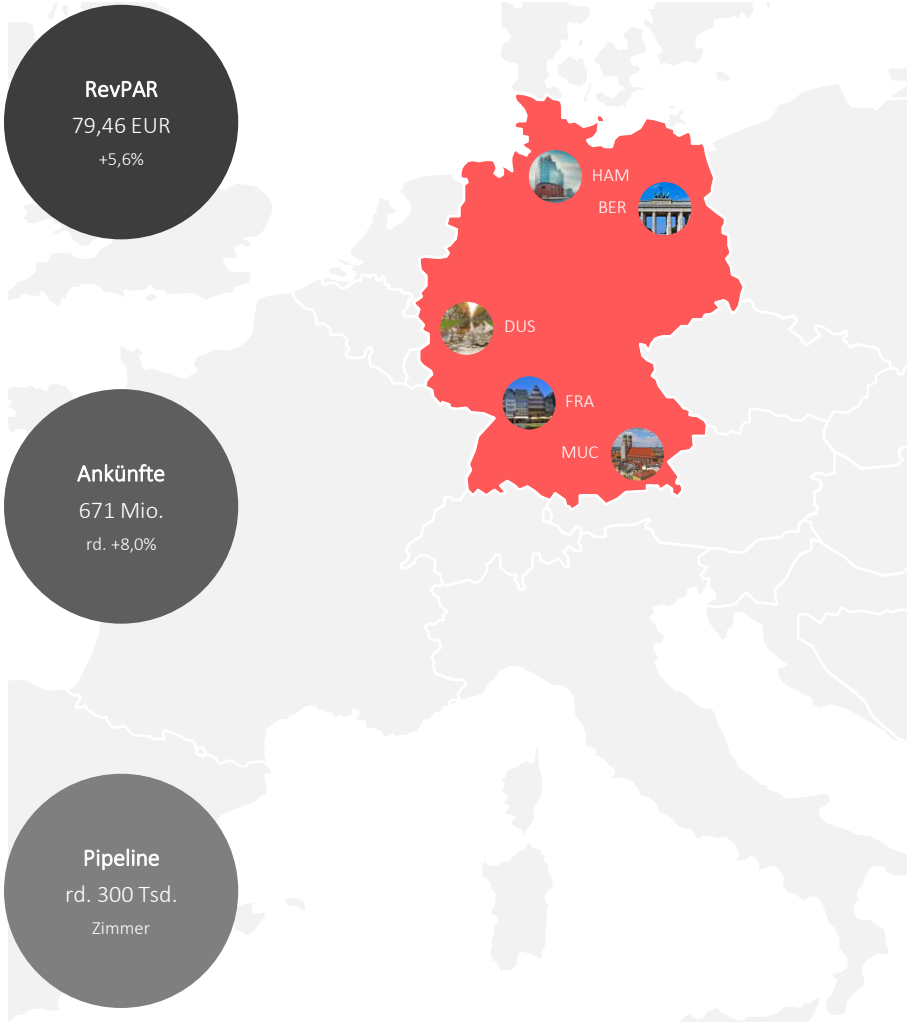
Europa verzeichnete im Jahr 2017 sowohl bei der Occupancy (Zimmerauslastung) mit 71,9% (+2,4%) als auch bei der ADR (Average Daily Rate) mit 110,51 EUR (+3,1%) eine Steigerung gegenüber 2016. Betrachtet man die RevPAR-Entwicklung in den Regionen, ist zu erkennen, dass Osteuropa die höchsten Wachstumsraten aufweist (+10,8%), jedoch ausgehend von einem niedrigen Niveau. Danach folgen das südliche Europa (+9,5%), Nord- (+4,7%) und Westeuropa (+2,2%).

TRANSAKTIONSREKORDE TREFFEN PRODUKTKNAPPHEIT

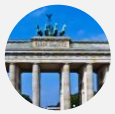
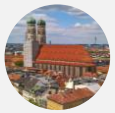
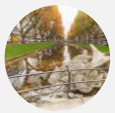
Für das Jahr 2017 wurde auf Basis der ersten drei Quartale ein Anstieg des Transaktionsvolumen für Europa im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert, was das konstant hohe Interesse an der Asset-Klasse bestätigt. Kapitalverfügbarkeit und Anlagedruck sind groß. Die dem gegenüberstehende Angebotsknappheit in Schlüsselmärkten lässt deshalb eine weitere Renditekompression sowie regionale Verschiebung des europäischen Transaktionsvolumens erwarten.

NEUE BRANDS, NEUE KONZEPTE, NEUE TECHNOLOGIEN UND VIELES MEHR

Nahezu monatlich werden neue Brands, insbesondere im designorientierten Budget- und Midscale-Segment gelaunched, und Hotelgesellschaften suchen unter großem Druck nach passenden Standorten. Konkurrenzdruck entsteht zudem durch individualisierbare und flexible Nutzungskonzepte wie Co-Working und Boardinghäuser die in den Entwicklungsfokus gerückt sind. Sie versuchen in neuartiger Form den Anforderungen der durch Mobilisierung und Digitalisierung geprägten Urbanität gerecht zu werden.



 Quelle: STR Global | ETC | E&V Research

KPIs 2017	ADR	Room-Occ	RevPAR	Nächtigungen	Transaktionsvolumen	E&V Attraktivitäts-Index
 Berlin	96 EUR + 1,9%	78% - 0,4%	75 EUR + 1,5%	28,9 Mio.* + 0,7%	rd. 0,76 Mrd. EUR + 9,4%	- +
Hamburg	117 EUR + 5,3%	81% + 0,6%	94 EUR + 6,0%	12,8 Mio.* + 4,1%	rd. 0,56 Mrd. EUR + 50,1%	- +
 München	125 EUR - 4,0%	75% - 0,9%	93 EUR - 5,0%	14,3 Mio.* + 10,9%	rd. 0,90 Mrd. EUR + 137,6%	- +
Frankfurt	112 EUR + 1,8%	70% + 1,6%	78 EUR + 3,5%	8,8 Mio.* + 7,7%	rd. 0,34 Mrd. EUR - 48,5%	- +
 Düsseldorf	113 EUR - 3,7%	70% + 0,1%	80 EUR - 3,6%	4,4 Mio.* + 4,3%	rd. 0,14 Mrd. EUR - 63,2%	- +

> +1,0% ggü. 2016 | -1,0 - +1,0% ggü. 2016 | > -1,0% ggü. 2016 | *Zeitraum: Jan – Nov 2017

 Quelle: Fairmas | E&V Research | Statistische Landesämter

DATENGRUNDLAGE & METHODIK

KENNZAHLEN HOTELMÄRKTE

Übernachtungs- und Bettenentwicklung

Übernachtungs- und Bettenstatistiken wurden den jeweiligen Veröffentlichungen der Statistikämter entnommen. Für das Jahr 2017 konnten auf Grund der Datenverfügbarkeit zum Zeitpunkt der Reporterstellung lediglich die Monate Januar bis November berücksichtigt werden.

Hotelprojekte-Pipeline

Die Anzahl und Kapazität zukünftiger Hotelprojekte wurde auf Basis einer Engel & Völkers Recherche je Standort erhoben und den Segmenten Budget, Midscale, Upscale und Luxury zugeordnet.

Forecast Übernachtungszahlen

Unter Berücksichtigung einer konstanten Bettenauslastung wurde auf Basis des Jahres 2017 der Nächtigungsbedarf entsprechend der Kapazitätszuwächse prognostiziert. Unterjährige Hoteleröffnungen wurden in der Berechnung berücksichtigt.

Performance Kennzahlen

Die Performance Kennzahlen der betrachteten Hotelstandorte für 2017 im Vergleich mit dem Vorjahr wurden von Fairmas GmbH, dem Spezialist für Finanzplanungs- und Management-Reporting-Lösungen sowie Benchmarking, zur Verfügung gestellt.

PREIS-QUALITÄTS-MATRIX

1 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.

2 Datenanalyse

Auf Basis eines Algorithmus werden die online veröffentlichen 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 Segmente erzielt wurde. Der Qualitätsindex errechnet einen statistischen Mittelwert aus den erhobenen Qualitätseinschätzung der Gäste je Hotel.

3 Matrix

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

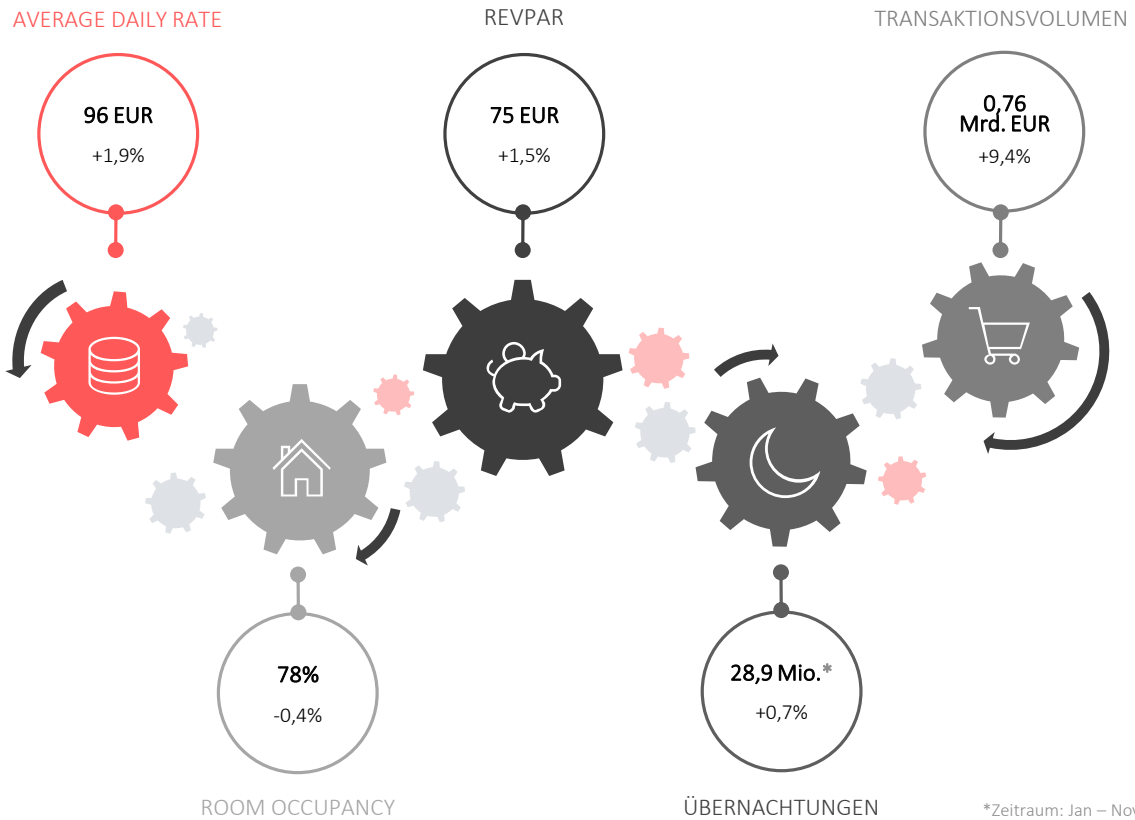
BERLIN | RATE STEIGT BEI ABFLACHENDER NACHFRAGEENTWICKLUNG

Berlin ist in puncto **Nächtigungsvolumen** weiterhin an der **Spitze** der größten deutschen Städtedestinationen. Betrachtet man die Entwicklung der letzten fünf Jahre scheint sich das **Nachfragewachstum** jedoch **vermeintlich abzuschwächen**.

Während die Wirtschaft in Deutschland Rekorde über Rekorde vermeldet und die Arbeitslosenquote weiter sinkt, wird der Berliner Tourismus von der **Insolvenz** der ehemals zweitgrößten inländischen Fluggesellschaft **Air Berlin empfindlich getroffen**. So gingen im November die Übernachtungszahlen um 4,1% im Vergleich zum Vorjahresmonat zurück. In Kombination mit dem noch nicht eröffneten Flughafen Berlin Brandenburg wirkt sich die ausbaufähige Infrastruktur negativ auf die Branche aus.

Die Entwicklungspipeline ist in der Hauptstadt traditionell groß und die geplanten Kapazitäten werden den Konkurrenzdruck am Hotelmarkt hochhalten. **13.000 zusätzliche Betten** in den nächsten beiden Jahren müssen ausgelastet werden. Um eine weitere positive Ratenentwicklung, analog zu den letzten Jahren zu erzielen, benötigt es **zusätzliche Nachfrageimpulse**.

Als Weltmetropole ist Berlin nicht erst im letzten Jahr in den Fokus **nationaler und internationaler Hotelinvestoren** gerückt, die **weiterhin starkes Interesse** zeigen.

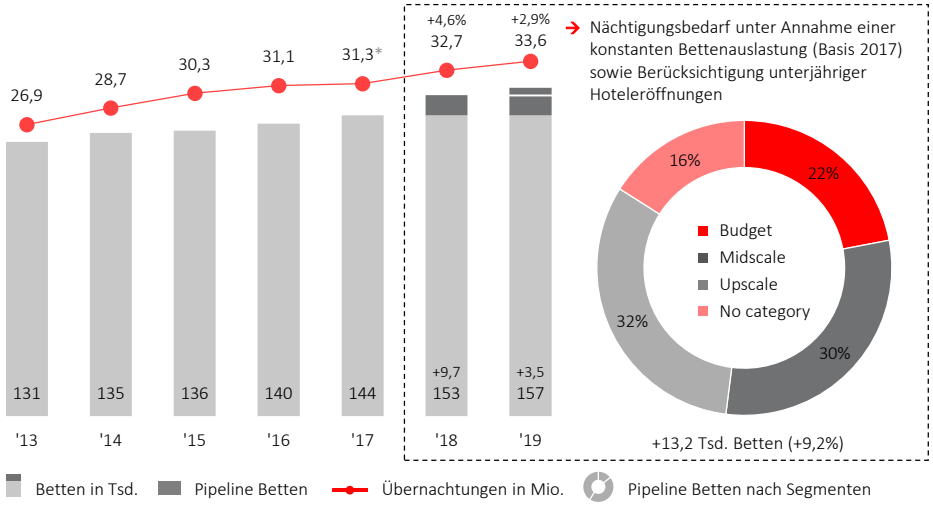


*Zeitraum: Jan – Nov 2017

WACHSTUM FOKUSSIERT SICH AUF DIE MITTLEREN QUALITÄTSSEGMENTE

BERLIN

ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG



WO STEPPT DER BÄR?

Schwerpunkte der Hotelentwicklung befinden sich derzeit rund um den Hauptbahnhof, den Alexanderplatz und nahe der Mercedes-Benz Arena in Friedrichshain

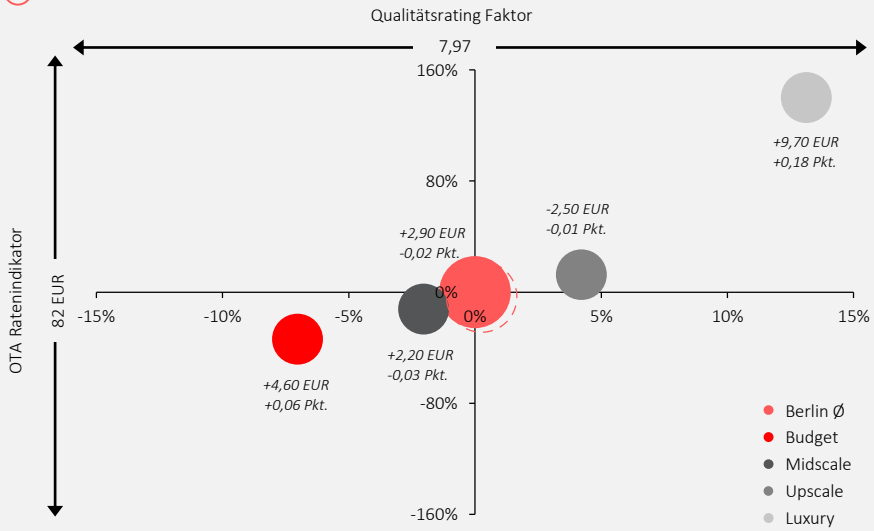
DIE PIPELINE FORDERT BERLIN

Durch den Zuwachs von rd. 13.000 Betten bis 2020, muss Berlin den Trend der abflachenden Nachfragekurve umkehren und eine jährliche Steigerung von 3,7% erzielen, um die Auslastung zu halten

LUXUS VORERST NICHT ERWÜNSCHT

Der Luxus-Hotelmarkt in Berlin wird in den kommenden Jahren keinen weiteren signifikanten Zuwachs erleben, was angesichts der Ratenpotenziale in diesem Segment nachvollziehbar ist

PREIS-QUALITÄTS-MATRIX



Verbesserte Ratendurchsetzung im Jahr 2017 in nahezu allen Segmenten

Für Berlin weist die Analyse unter Berücksichtigung des gesamten Beherbergungsangebots der Bundeshauptstadt eine Durchschnittsrate von 82 EUR auf. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von rd. 4,0%.

Die Preisspanne über alle Segmente bewegt sich zwischen 54 EUR für ein Budget-Hotel Zimmer und 196 EUR für ein Luxus-Hotel Zimmer.

Je höher das Segment desto besser die Bewertung aus Gastsicht

In Berlin hängt die Höhe der Gästebewertung eindeutig vom Qualitäts- und Servicelevel des Hotels ab. Das Luxus-Segment wird mit einer durchschnittlichen Bewertung von 9,0 Punkten mit Abstand am besten bewertet. Im Budget-Segment liegt die Zufriedenheit aus Gastsicht mit 7,4 Punkten am niedrigsten. Durchschnittlich erhalten Hotels in Berlin eine Gästebewertung von 8,0 Punkten.

*Enthält Hochrechnung für Monat Dezember

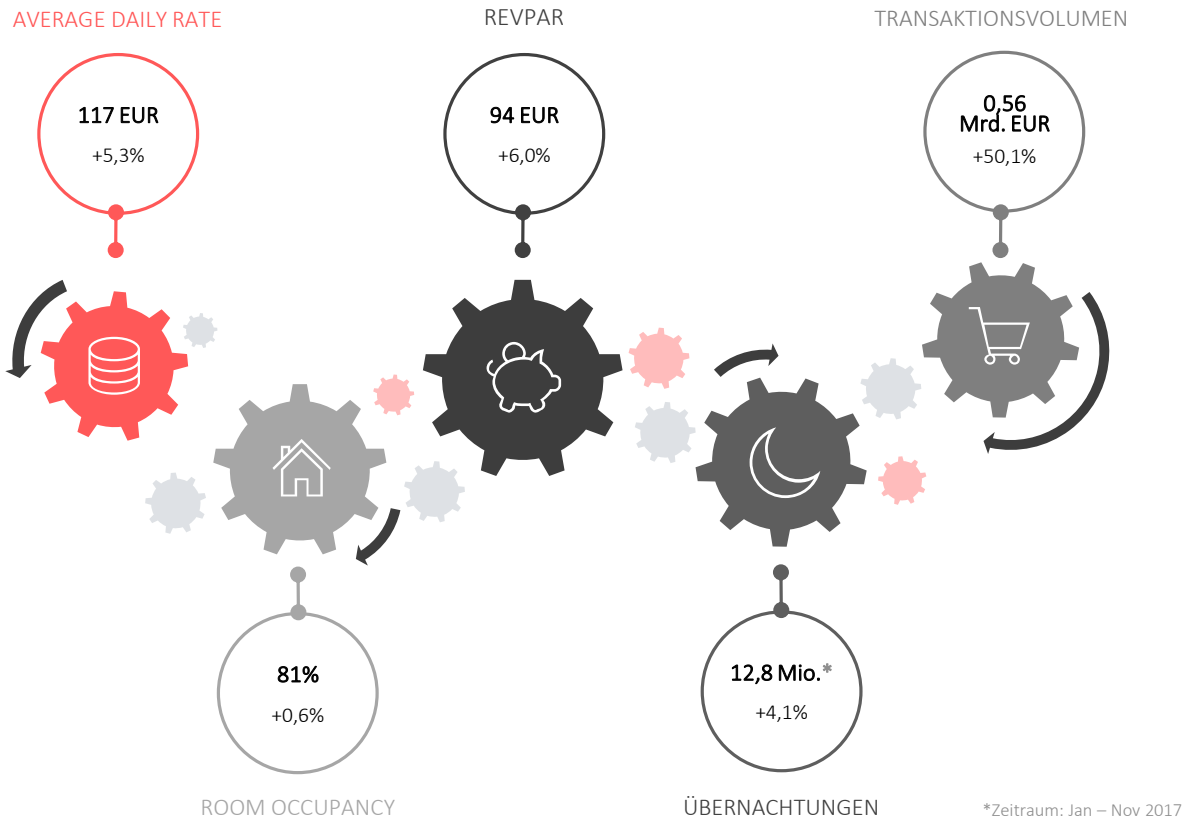
HAMBURG | DEUTSCHLANDS MUSTERKIND MIT HÖCHSTEM REVPAR

Zwischen Reeperbahn und Elbchaussee – Hamburg lebt von seinen Kontrasten. Trotz Bauskandals bis zur Eröffnung der **Elbphilharmonie** und medienwirksamen Ausschreitungen während des **G20-Gipfels** konnten beide Ereignisse die Hansestadt 2017 **auf der internationalen Bühne verankern**. Das Resultat sind unter anderem **überdurchschnittlich stark** wachsende **Übernachtungszahlen** ausländischer Gäste.

Insgesamt profitiert Hamburg von dem **gesunden Gleichgewicht** zwischen **Freizeit- und Geschäftstouristen**. Seit Jahren **wächst** die **Nachfrage stärker als** das **Angebot** und dies übersetzt der Hotelmarkt in starke Leistungskennzahlen, was wiederum Investoren in die Stadt lockt.

Neben der Bedeutung als **Hafenmetropole** und **Musicalstadt** möchte sich die Stadt Hamburg zukünftig verstärkt als **Messe- und Kongressstandort** (Modernisierung des CCH und Bau eines 400-Zimmer-Kongresshotels) sowie **Startpunkt von Kreuzfahrten** positionieren, um neue Nachfrageimpulse zu generieren.

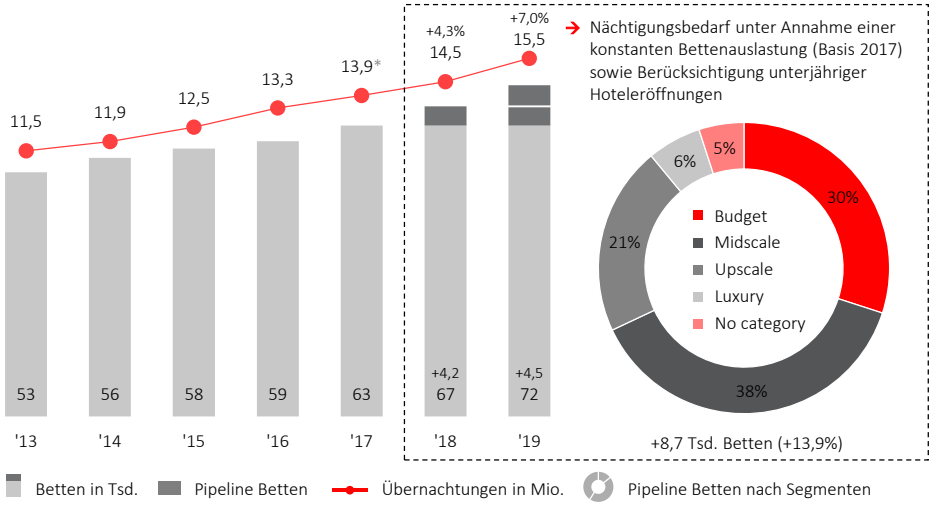
Die **hohe Nachfrage nach Hotels** und die **knappe Verfügbarkeit von Grundstücken** treibt Projektentwickler in Perspektivstandorte der zentralistischen Stadt. Während im Februar 2018 die Pläne des Elbtowers veröffentlicht wurden, setzen Betreiber und Käufer mittlerweile auch auf die **südliche Elbseite** als **logischen Schritt der Stadtentwicklung**.



*Zeitraum: Jan – Nov 2017

DIE HANSESTADT MIT POSITIVEM AUSBLICK

ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG



GESUNDE NACHFRAGESTRUKTUR

Das ausgeglichene Angebot für Freizeit- und Geschäftsreisende und unerschlossenes Potenzial internationaler Gäste lassen die Übernachtungsprognosen als realistisch erscheinen

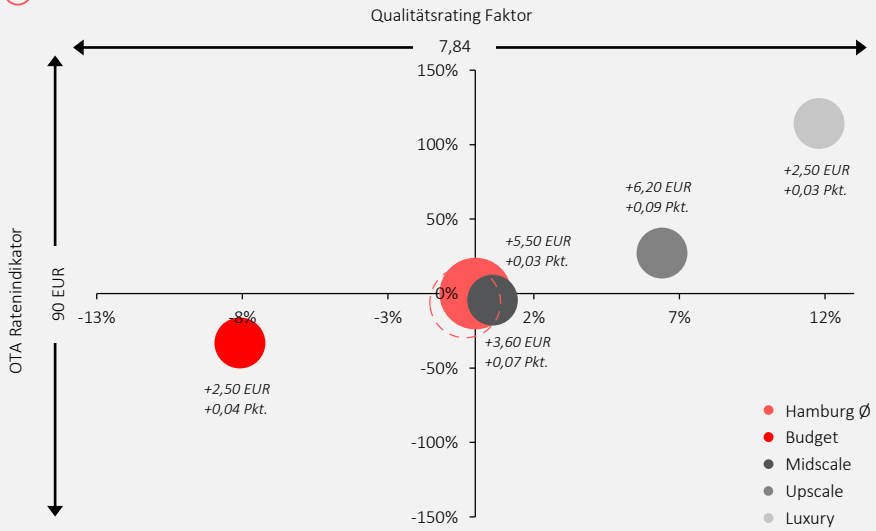
STARKE LEISTUNGSENTWICKLUNG FÖRDERT PIPELINE

Der Hotelmarkt ist begehrt und die Pipeline bis 2020 gut gefüllt. Um die Auslastung bis 2019 zu halten, müssen die Nächtigungen auf rd. 15,5 Mio. (+5,6% CAGR) ansteigen

QUO VADIS, HAMBURG?

Um seinen Metropol-Anspruch auszubauen, gilt es die Stadt weiter zu internationalisieren. Entscheidend hierfür sind unter anderem verbesserte Flugverbindungen und die Gewinnung von Großkongressen und Events

PREIS-QUALITÄTS-MATRIX



Positive Ratenentwicklung bestätigt das derzeitige Marktumfeld

Unter Berücksichtigung des gesamten Beherbergungsmarktes erzielte Hamburg 2017 einen durchschnittlichen netto OTA Ratenindikator von 90 EUR. Dieser Wert liegt rd. 6,5% höher als im Vorjahr und unterstreicht das derzeit positive Marktumfeld. Die positive Entwicklung ist in allen Segmenten zu erkennen, wobei die größten prozentual Zuwachsraten im Budget bis Upscale Segment zu erkennen sind.

Dass es trotz aller Euphorie noch ein Weg bis zur Etablierung als europäische Tourismusmetropole ist, zeigt sich in den Raten für das Luxussegment. Diese liegen auch im innerdeutschen Vergleich nur knapp über dem Wert von Berlin.

Gästebewertung nicht auf Metropol-Niveau

Im Vergleich der Top 5 Tourismusstädte Deutschlands weist Hamburg eine der niedrigsten Gästebewertungen auf. Mit 7,84 Punkten liegt die Hansestadt lediglich an vorletzter Stelle, trotz einer leichten Verbesserung im vergangenen Jahr. Auch in Hamburg gilt, je höher das Service-Niveau, desto besser ist die Gastzufriedenheit.

*Enthält Hochrechnung für Monat Dezember

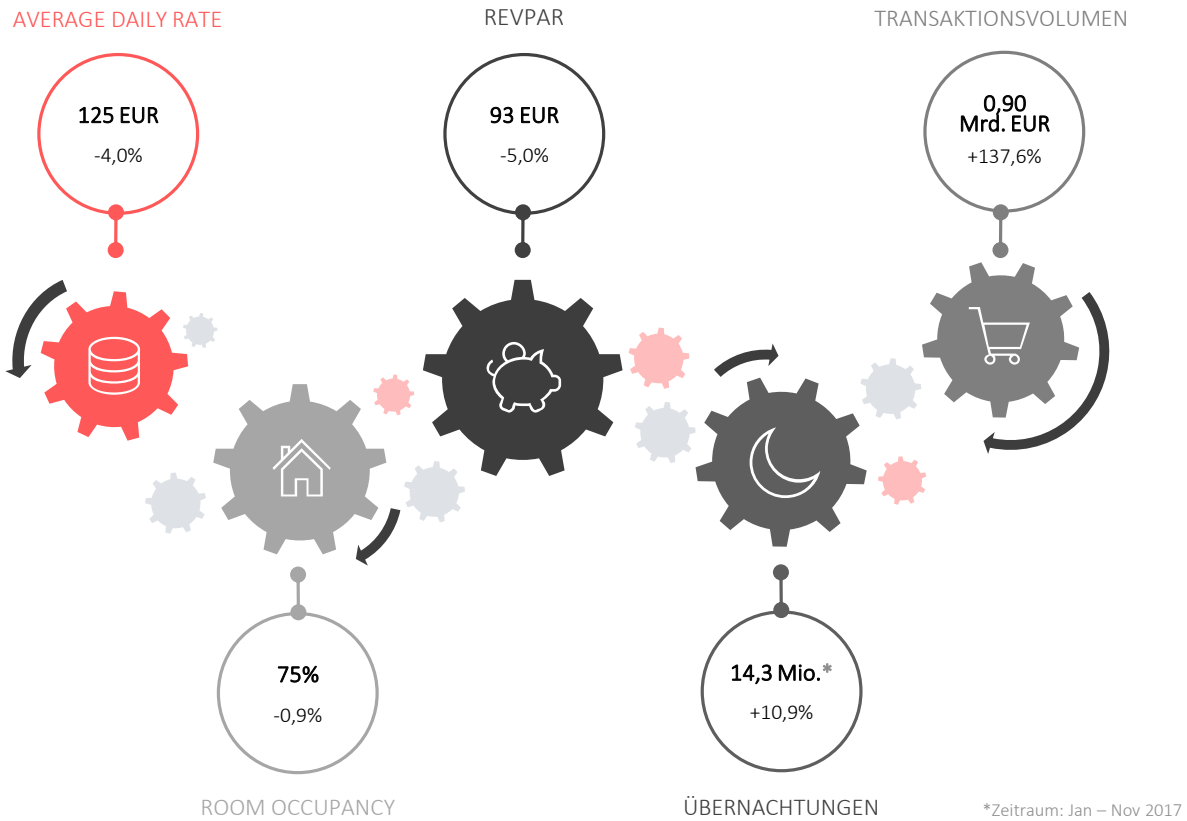
MÜNCHEN | EIN NEUES HOTEL NACH DEM ANDEREN

Nach einem **turbulenten Vorjahr**, geprägt von negativen Schlagzeilen rund um den **Amoklauf am Olympiazentrum**, **erholte sich** die **touristische Nachfrage** im Jahr 2017 in beeindruckender Form. Von **Januar bis November stiegen** die **Nächtigungen um 10,9%** an und erreichten mit 14,3 Mio. einen neuen Rekordwert.

Verantwortlich für diese Entwicklung waren vor allem **turnusmäßige Messen und Kongresse** wie zum Beispiel die BAU, Heim + Handwerk oder IHM. Zudem bleibt die bayerische Landeshauptstadt ein beliebtes Touristenziel und mit **6,2 Mio. Wiesn-Besuchern** nähert sich die positive Bilanz langsam wieder den Rekordjahren.

Weiteres Nachfragewachstum wird angesichts der **prall gefüllten Hotelpipeline** auch benötigt. Mit **rd. 13.000 Betten** ist von einer **Intensivierung des Wettbewerbs** auszugehen und es bleibt zu beobachten, inwieweit München die Vorreiterschaft bezogen auf die Zimmerrate beibehalten kann. **Neue Hoteleröffnungen** werden sich unter anderem auf das Gebiet rund um den **Ostbahnhof** oder **Berg am Laim** konzentrieren.

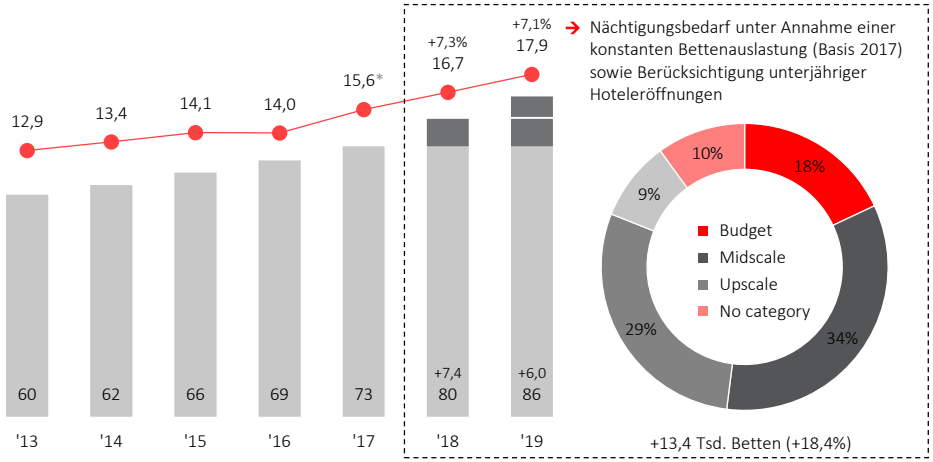
Unter Investoren ist München nach wie vor **einer der attraktivsten Hotelmärkte,** dem eine positive Zukunft zugesprochen wird. Ein wesentlicher Faktor hierfür ist die wirtschaftliche Stabilität. Das Resultat sind die im **Deutschlandvergleich niedrigsten Renditen**.



*Zeitraum: Jan – Nov 2017

BEI DER ZIMMERRATE WEITERHIN EINSAME SPITZE

ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG



HOTELS BEGEHRT WIE NIE

Das Transaktionsvolumen wurde im Vergleich zum Jahr 2016 mehr als verdoppelt. Die Attraktivität des Marktes führt zu kontinuierlich steigenden Preisen und Spitzenrenditen bewegen sich um 4,0%

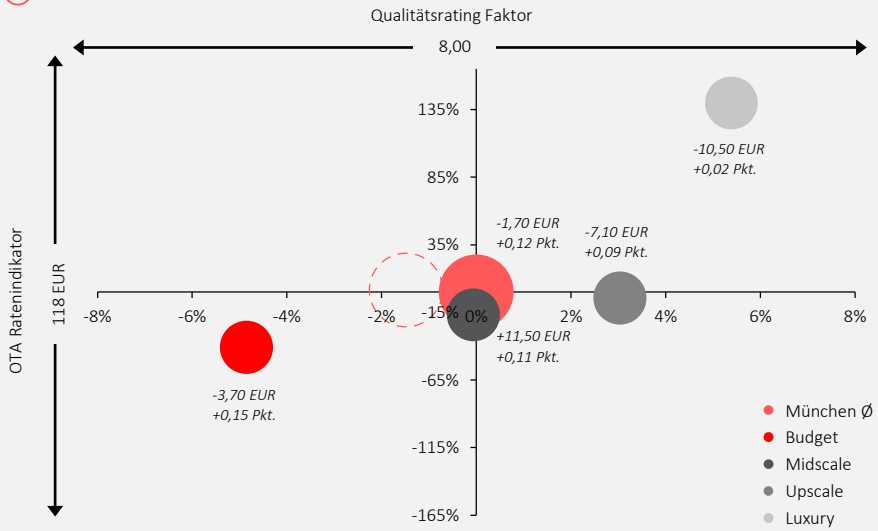
SINKENDE AUSLASTUNG BEI REKORD-ZIMMERRATEN

2017 ging die Zimmerauslastung bereits zurück und fällt im Top 5 Vergleich auf Platz 3. Die größte Hotelpipeline Deutschlands wird die Hoteliers in den kommenden Jahren vor Herausforderungen stellen

POP-UP TRIFFT AUF BAYERISCHE TRADITION

München's Hotellerie wird kreativ. Das Lovelace revolutioniert die lokale Hotellerie, wenn auch nur temporär. Aber auch Trendsetter wie 25hours, Ruby, Roomers und Co. bringen neuen Wind in die Landeshauptstadt

PREIS-QUALITÄTS-MATRIX



Das starke Midscale-Segment kann den Preisrückgang nicht stoppen

Auch der OTA Ratenindikator weist einen Rückgang des Preisniveaus in München aus und liegt 2017 mit -1,4% bei rd. 118 EUR. Der Gesamtrückgang scheint aus den Einbußen in den höherpreisigen Segmenten Upscale (-5,9%) und Luxury (-3,6%) zu resultieren. Deshalb blieb ein kräftiger Zuwachs im Midscale Segment vielen verborgen. Hier konnte die Rate durchschnittlich von 87 EUR auf 98 EUR gehoben werden.

Die Qualität stimmt

Während die Preisdurchsetzung schwankt, kann München den höchsten Anstieg im Qualitätsrating Faktor von +1,5% vermelden. Vor allem das Budget Segment behauptet den ersten Platz in den Top 5 bezüglich Qualität und kann sich in 2017 sogar um weitere 2%, auf 7,6 verbessern. Im Midscale Segment führt die Landeshauptstadt ebenfalls das Ranking an (8,0|+1,4%).

*Enthält Hochrechnung für Monat Dezember

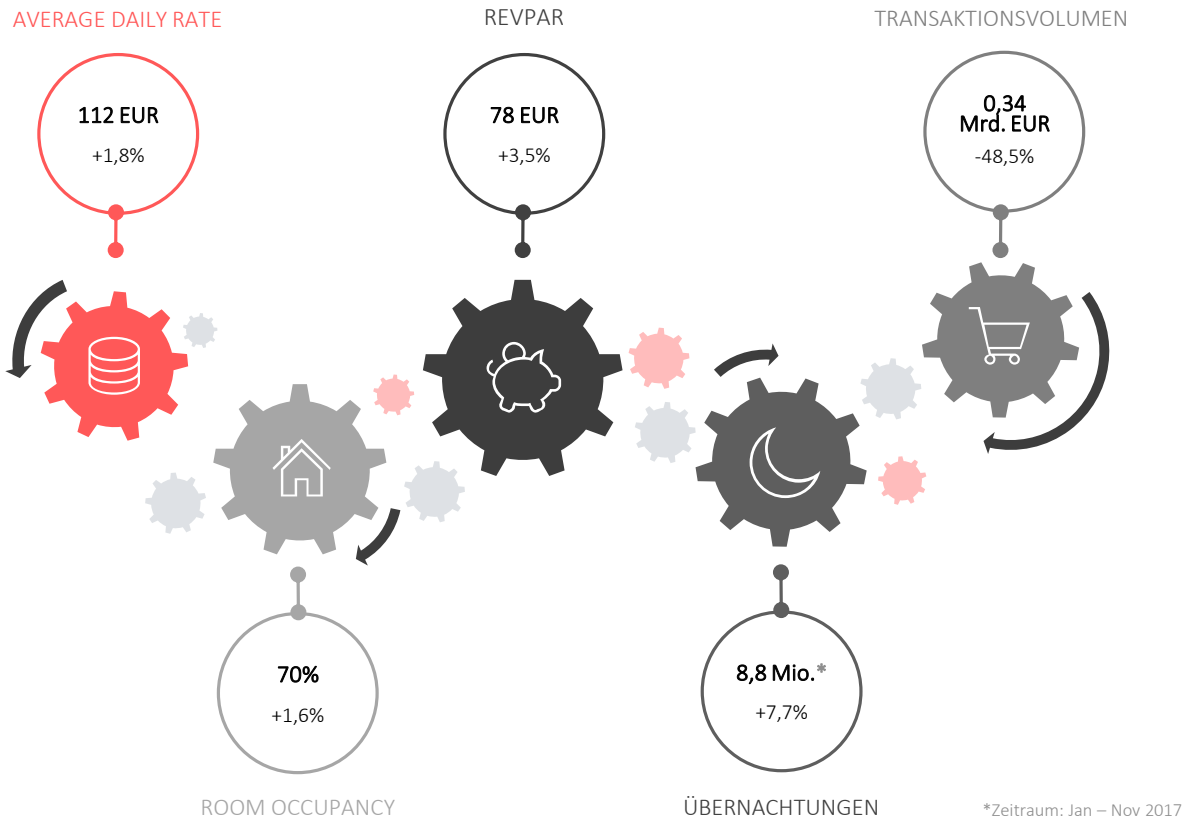
FRANKFURT | NEUE HOTELBETTEN SUCHEN NACH NEUEN GÄSTE

Die **Wirtschaft floriert**, Frankfurt weist einen historischen Niedrigstand bei der **Arbeitslosigkeit** auf und die **Gästenächtigungen** haben sich **in den letzten 10 Jahren nahezu verdoppelt**. Auf den ersten Blick scheint Frankfurt der perfekte Hotelinvestmentstandort zu sein, doch ein genauerer Blick lohnt.

Ein immer wiederkehrendes Thema in der Mainmetropole sind die **Auslastungsschwankungen zwischen Werktagen und Wochenenden**. Eine Ausgewogenheit zwischen Geschäfts- und Freizeitreisenden ist auch in Zukunft nicht zu erwarten. Dadurch weist Frankfurt im Vergleich der Top 5 Städtedestinationen Deutschlands auch mit die **niedrigste Zimmerauslastung** auf.

Die guten Fundamentaldaten haben Projektentwickler Betreiber und Investoren auf den Plan gerufen. Die Entwicklungspipeline ist groß. Bis 2020 **sollen rd. 9.000 neue Hotelbetten** auf den Markt kommen. Dies **erfordert** ein Nachfragewachstum auf **10,8 Mio. Nächtigungen** (+6,6% CAGR). Inwieweit die Stadt diese zusätzlichen Nächtigungen generieren kann, bleibt abzuwarten.

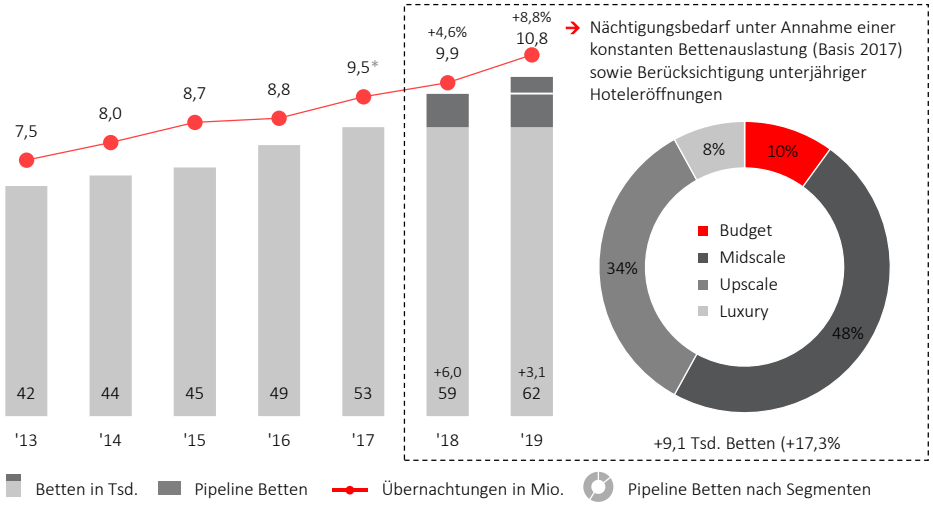
Trotzdem, und auch aufgrund des BREXITs, steht Frankfurt weiterhin im Blick nationaler und internationaler Investoren, jedoch werden Lagen angesichts der zukünftigen Angebotsfülle kritischer unter die Lupe genommen.



*Zeitraum: Jan – Nov 2017

10 MILLIONEN NÄCHTIGUNGEN SIND IN SICHTWEITE

ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG



BIS 2020 BRAUCHT DIE STADT 1,3 MILLIONEN NÄCHTIGUNGEN MEHR

Voraussetzungen für weiteres Nachfragewachstum in Frankfurt sind die Weiterentwicklung der Stadt hin zu Europas Finanzzentrum sowie die erfolgreiche Gewinnung zusätzlicher Tagungen und Kongresse

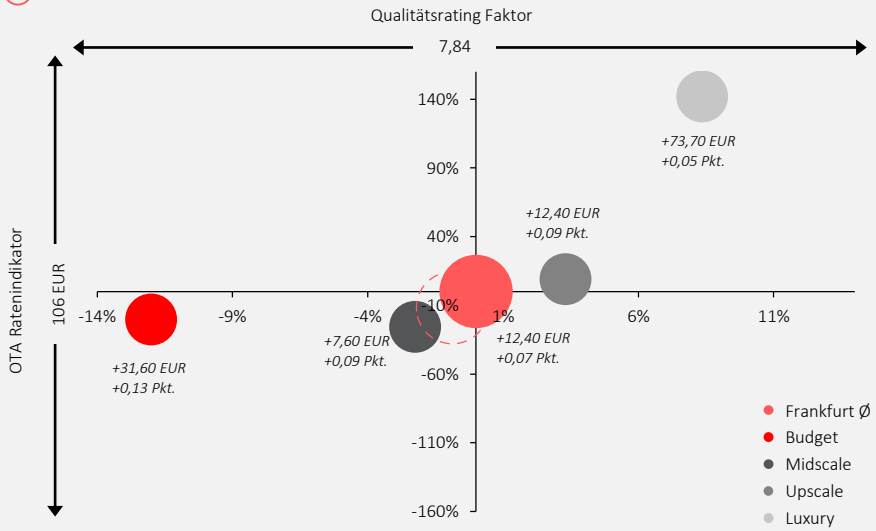
WEITERHIN GROSSE NACHFRAGE AUF INVESTORENSEITE

Die Mainmetropole wird ein attraktiver Investmentstandort bleiben mit Spitzenrenditen, die jedoch nur bei passenden Underwriting-Kriterien (Lage, Betreiber, Konzept, Immobilie) erzielt werden

QUO VADIS, FRANKFURT?

Der Wettbewerbsdruck wird sich in Frankfurt deutlich erhöhen, dennoch kann die Stadt auf einer funktionierenden Wirtschaftsstruktur aufbauen. Das Wochenende wird allerdings ein Schwachpunkt bleiben

PREIS-QUALITÄTS-MATRIX



Alle Segmente tragen zum Raten-Wachstum bei

Im Deutschland Top 5-Vergleich konnte Frankfurt mit +13,3% den höchsten Anstieg des OTA Ratenindikators verzeichnen und liegt bei rd. 105 EUR. Dies ist signifikant durch das Raten-Wachstum von rd. 60% im Luxus-Segment geprägt. Dieser Anstieg muss jedoch vor dem Neueinstieg des Jumeirah Frankfurt in die Erhebungsgruppe betrachtet werden.

Frankfurts anspruchsvolle Gäste

Die Rate sowie das Qualitätsrating konnten in allen Segmenten Steigerungen verbuchen. Jedoch besteht im Bereich Qualität für Frankfurt Aufholbedarf, nachdem die Stadt mit 7,8 knapp hinter Hamburg den letzten Platz belegt.

Der Anstieg um rd. +0,9% geht vor allem auf die Segmente Budget (+1,9%) und Midscale (+1,2%) zurück.

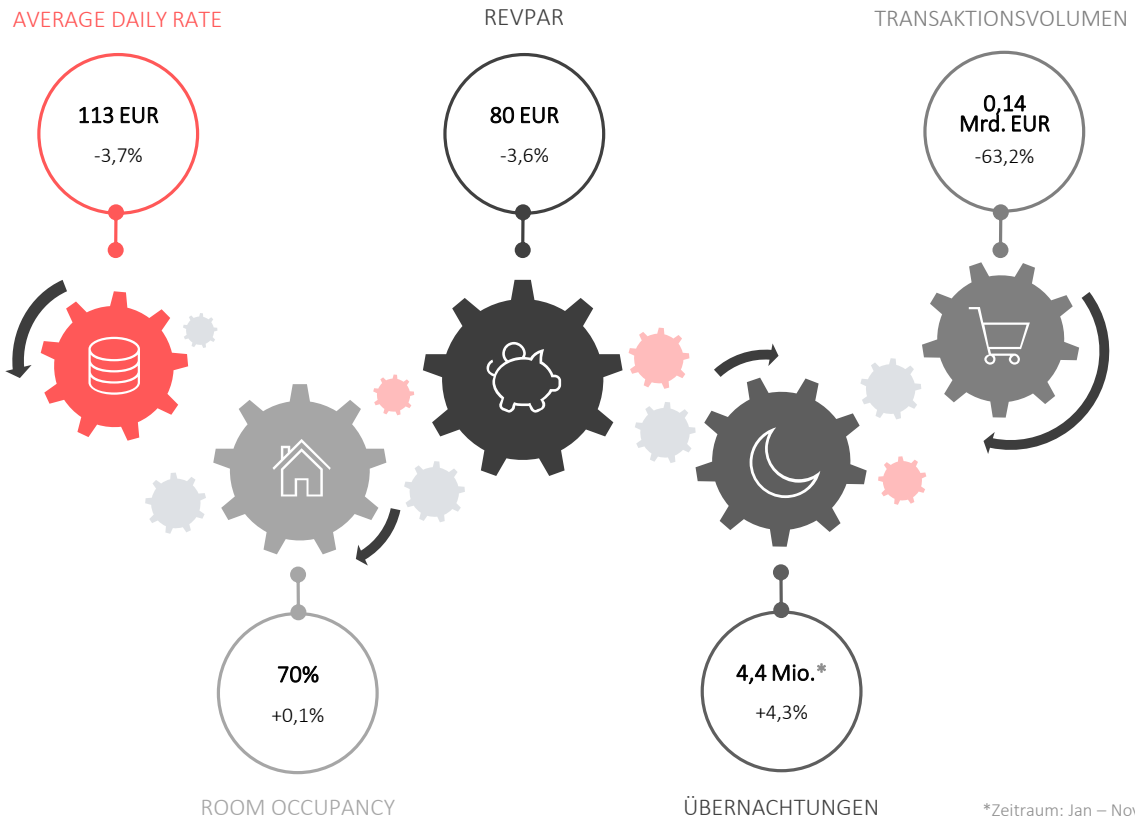
 *Enthält Hochrechnung für Monat Dezember

DÜSSELDORF | MESSE GUT, ALLES GUT

Die Landeshauptstadt am Rhein wird sich in den kommenden Jahren beweisen müssen. Die **beeindruckenden Wachstumszahlen** bei Übernachtungen und der resultierende **Nachfrageüberhang** blieben auch den Investoren nicht verborgen. Eine **stattliche Bettenpipeline** hat sich gebildet, die teilweise sogar zwei Häuser der gleichen Marke beinhaltet.

Das rheinische Tokyo scheint besonders beliebt für einen **Markteintritt von neuen Konzepten** und Brands. So eröffneten die Marken me and all, Hyatt House und Max Brown jeweils in Düsseldorf ihre **ersten Standorte in Deutschland**. Auch Boutique-Hotels und innovative Konzepte wie das Carloft finden hier ihre Heimat. Auffällig zudem ist die hohe Anzahl an **Konversionen**, bei denen ehemalige Büro-, Gerichts- und Einzelhandelsgebäude umgewidmet werden.

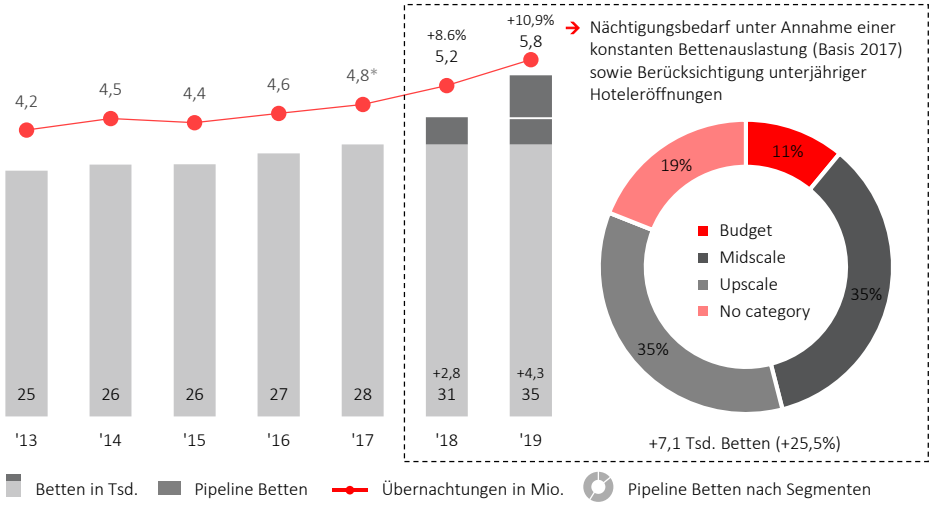
Prägend für die heutige Performance und die weitere Entwicklung des Hotelmarkts ist nach wie vor die **Abhängigkeit vom zyklischen Messegeschäft** und **Geschäftstourismus** (rd. 70%iger Anteil an Gesamtnachfrage). Trotz eines schwächeren Messejahres sank der RevPAR gegenüber dem Rekordjahr 2016 nur gering und die Erwartungen wurden somit übertroffen. Jedoch ist die Sorge vor dem Wegfall von Großveranstaltungen angesichts der **Bettenflut** verständlich.



*Zeitraum: Jan – Nov 2017

NEUE BETREIBER UND KONZEPTE DRÄNGEN IN DIE STADT

ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG



STÄRKEN STÄRKEN UND DENNOCH DIVERSIFIZIEREN

Mit 14 sogenannten Top-100 Messen verfügt Düsseldorf über einen starken Nachfragemotor, jedoch tut der Hotelmarkt gut daran, seine Abhängigkeit davon zu mindern und seine Internationalität zu nutzen

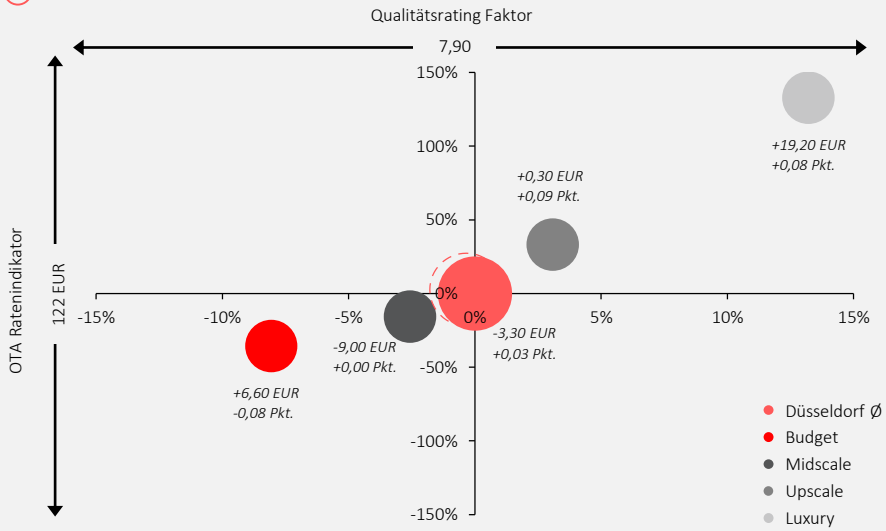
NACHHALTIGE PERSPEKTIVE NOTWENDIG

Im Vergleich mit den Top 5 ist der Hotelmarkt in Düsseldorf mit 4,8 Millionen Nächtigungen verhältnismäßig klein und Neuentwicklungen können nicht unbegrenzt absorbiert werden

AMBITIONIERTES WACHSTUM

Die rheinische Frohnatur muss sich in den kommenden Jahren beweisen. Bei der aktuellen Pipeline von rd. 7 Tsd. Betten benötigt man rd. 1,0 Mio. zusätzliche Übernachtungen bis 2020

PREIS-QUALITÄTS-MATRIX



Die Ratenentwicklung spiegelt das schwächere Messejahr wider

Im Vergleich mit dem Vorjahr musste Düsseldorf 2017 bezogen auf den Gesamtmarkt einen leichten Rückgang des durchschnittlichen OTA Ratenindikators verkraften, der vor allem auf das schwächere Messejahr zurückzuführen ist.

Innerhalb der durchgeführten Analyse liegt das Ratenniveau am oberen Ende der Bandbreite und auch über den in diesem Bericht publizierten Werten des Benchmarkanbieters Fairmas.

Gästezufriedenheit im Mittelfeld der Top 5 Städte

Düsseldorfs Gäste zeigen eine gleichbleibende Zufriedenheit, die sich mit 7,9 Punkten im Mittelfeld der größten deutschen Städtedestinationen bewegt. Betrachtet man die einzelnen Segmente lässt sich erkennen, dass die Zufriedenheit im Luxus-Segment mit 8,9 Punkten den zweithöchsten Wert innerhalb der Top 5 Städte erreicht.

 *Enthält Hochrechnung für Monat Dezember

HOTELMARKTREPORT

„Hotelimmobilien sind derzeitiger Investorenliebling und die Produktknappheit prägt den Transaktionsmarkt“

VORSTELLUNG DER AUTOREN

ENGEL&VÖLKERS HOTEL CONSULTING

Die Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH (EVHC) ist der zentrale Ansprechpartner im Engel & Völkers Netzwerk, mit dem die weltweiten Hotelaktivitäten des Unternehmens gebündelt werden. Die Gesellschaft bietet ein 360° Beratungsspektrum, indem Investoren, Betreiber und Entwickler über den gesamten Lebenszyklus des Hotels umfassend unterstützt werden können. Das Expertenteam umfasst zusammen über 50 Jahre Erfahrung in der internationalen Hotelberatung. Über das E&V Netzwerk, dem größten deutschen Immobiliendienstleister, wird zudem die umfassende lokale Markt- und Investorenkompetenz aus 700 regionalen Standorten in 32 Ländern auf vier Kontinenten einbezogen.

Andreas Ewald
Founding Partner

Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5, 20355 Hamburg

+49 (0)40 36 88 101 50
andreas.ewald@engelvoelkers.com

HQ plus

HQ plus unterstützt Hoteliers dabei, mit präzisen Echtzeitdaten einen genauen Überblick über die wichtigsten Distributionskanäle zu erhalten, indem alle preis-, wettbewerbs- und nachfragerelevanten Daten in einem Interface zusammengeführt werden. Das ermöglicht Hotelbetrieben, ihre Preispolitik im zunehmenden Wettbewerbsumfeld optimal auszurichten, flexibel auf Marktveränderungen zu reagieren und entsprechend der Nachfrage dynamisch den bestmöglichen Preis bei maximaler Auslastung zu erzielen. Durch den ganzheitlichen Ansatz trägt HQ plus maßgeblich zur Verbesserung der Umsatz-und Ertragsleistung von Hotels bei. Das im Jahr 2012 gegründete Unternehmen unterstützt heute Individual- und Kettenhotels weltweit und ist Marktführer in Europa.

Roland Hehn
CEO

HQ plus GmbH
Claire-Waldoff-Straße 1, 10117 Berlin

+49 (0)30 280 427 50
roland.hehn@hqplus.de

HINWEIS

Die Inhalte dieses Hotelmarktberichts sind lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und können daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl dieser Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann dieser Bericht nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH, eines anderen Engel & Völkers Lizenznehmers und/oder der HQ plus GmbH wird ausgeschlossen.

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

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.

HQ plus

HQ plus GmbH
Claire-Waldoff-Straße 1, 10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30 28042750
Homepage: www.hqplus.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Roland Hehn

Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Registernummer HRB 139209