

## 1. Halbjahr 2016

### Positive Nachfrageentwicklung

Im Jahr 2015 stiegen die Übernachtungszahlen in Deutschland zum sechsten Mal in Folge und erreichten ein neues Rekordergebnis von rund 436 Mio. Übernachtungen in allen Beherbergungsbetrieben (einschließlich Camping). Auch im ersten Halbjahr 2016 setzte sich der positive Nachfragetrend mit rund 199 Mio. Übernachtungen fort (+3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). In Hotels, Hotels garnis, Pensionen und Gasthöfen in Deutschland wurden zwischen Januar und Juni rund 62,3 Mio. Ankünfte und rund 127,2 Mio. Übernachtungen verzeichnet. Die Anzahl der Ankünfte und Übernachtungen stieg damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3 % bzw. 3,4 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb mit zwei Nächten auf dem Niveau des Vorjahres.

#### Überblick Hotelmarkt Deutschland

	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2016	
Ankünfte in Hotels	60,5 Mio.	62,3 Mio.	↗
Übernachtungen in Hotels	123 Mio.	127,2 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer [Nächte]	2,0	2,0	→
ÜN in allen Beherbergungsbetrieben	193,3 Mio.	199,1 Mio.	↗
ÜN ausländischer Gäste			
Absolut	34,3 Mio.	35,5 Mio.	↗
Anteil an gesamten ÜN	17,8 %	17,8 %	→

*Hinweis*      Angaben zu ausländischen Gästen beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe, alle weiteren Angaben umfassen nur Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen

*Quelle*              Statistisches Bundesamt

#### TOP 5 der Herkunftsländer

Im ersten Halbjahr 2016 wurden rund 35,5 Mio. Übernachtungen in Deutschland von Gästen aus dem Ausland generiert. Dies entspricht einem Anteil von rund 17,8 % an den Gesamtübernachtungen, welcher damit auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums lag. Den größten Teil der Übernachtungen generierten wie bereits in den beiden Vorjahren Gäste aus den Niederlanden mit rund 4,4 Mio. Übernachtungen, gefolgt von der Schweiz (2,9 Mio.), den USA (2,6 Mio.), Großbritannien (2,5 Mio.) und Österreich (1,7 Mio.).

## Wirtschaftliche Kennzahlen (KPIs)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Hotelkennzahlen einer untersuchten Stichprobe überwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie im ersten Halbjahr 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Hotelkategorie / Stadt	Zimmerbelegung (%)			Netto-Zimmerpreis (EUR)			RevPAR (EUR)		
	1. Hj.	1. Hj.	Ver. %	1. Hj.	1. Hj.	Ver. %	1. Hj.	1. Hj.	Ver. %
	2016 <sup>1)</sup>	2015 <sup>1)</sup>		2016 <sup>1)</sup>	2015 <sup>1)</sup>		2016 <sup>1)</sup>	2015 <sup>1)</sup>	
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>70,7</b>	<b>69,3</b>	<b>2,0</b>	<b>102,9</b>	<b>98,7</b>	<b>4,3</b>	<b>72,8</b>	<b>68,4</b>	<b>6,3</b>
Stadthotels	72,8	71,9	1,2	109,8	105,0	4,6	79,9	75,5	5,9
Flughafenhotels	69,8	67,8	3,0	88,4	83,9	5,3	61,7	56,9	8,5
Hotels im ländlichen Raum	68,0	65,5	3,8	82,3	79,1	3,9	55,9	51,8	7,9
<b>Netto-Zimmerpreis</b>									
Über 120 EUR <sup>2)</sup>	72,1	71,6	0,7	161,5	155,4	3,9	116,4	111,3	4,6
Von 80 bis 120 EUR <sup>2)</sup>	72,5	70,4	2,9	106,8	102,9	3,8	77,5	72,5	6,8
Von 55 bis 80 EUR <sup>2)</sup>	70,5	69,1	2,0	84,4	79,7	5,8	59,5	55,1	8,0
Unter 55 EUR <sup>2)</sup>	58,3	58,0	0,6	57,8	54,2	6,7	33,7	31,4	7,3
<b>Primärstandorte</b>									
Berlin	75,5	75,5	-0,1	97,3	94,3	3,1	73,4	71,2	3,1
Düsseldorf	67,3	65,7	2,5	139,9	120,9	15,8	94,2	79,4	18,7
Frankfurt	71,8	70,5	1,9	114,7	116,1	-1,3	82,3	81,8	0,6
Hamburg	76,6	77,4	-1,0	120,7	116,5	3,6	92,5	90,2	2,5
Köln	76,9	76,4	0,7	124,5	128,6	-3,2	95,8	98,3	-2,5
München	76,3	75,1	1,6	116,9	99,2	17,8	89,2	74,5	19,6
<b>Sekundärstandorte</b>									
Bremen	71,3	67,0	6,5	77,2	76,9	0,4	55,1	51,5	6,9
Dortmund	74,7	69,0	8,3	73,7	70,8	4,1	55,1	48,8	12,8
Dresden	65,4	68,0	-3,8	70,4	70,7	-0,5	46,0	48,1	-4,3
Essen	66,1	60,0	10,1	92,2	81,2	13,5	60,9	48,8	25,0
Heidelberg	77,7	76,4	1,7	125,0	121,5	2,9	97,2	92,8	4,7
Leipzig	73,9	67,1	10,1	91,9	85,6	7,4	67,9	57,4	18,3
Nürnberg	76,0	68,6	10,8	101,4	93,9	8,0	77,1	64,4	19,7
Stuttgart	66,4	62,5	6,2	121,2	118,6	2,2	80,5	74,2	8,5

Hinweis

1) Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne Hotels

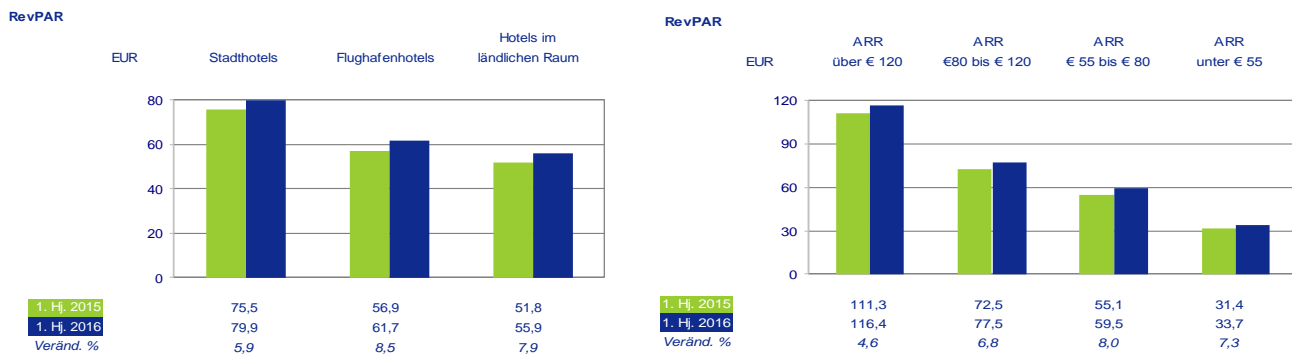
2) basierend auf dem durchschnittlich erzielten Netto-Zimmerpreis (ARR)

Quelle

BDO LLP, UK, Monthly German Trends

## Zuwächse bei Preis und Belegung

Im ersten Halbjahr 2016 konnte die durchschnittliche Zimmerbelegung aller Hotels der untersuchten Stichprobe um 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesteigert werden und erreichte einen Wert von rund 70 %. Zugleich konnte auch der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis auf rund 103 EUR erhöht werden (+4,3 %), sodass eine RevPAR-Steigerung um 6,3 % auf rund 73 EUR erzielt wurde.



Hinweis: Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels  
 Quelle: BDO LLP, UK, Monthly German Trends

## Durchweg positive Entwicklung in allen Hotelkategorien und Preissegmenten

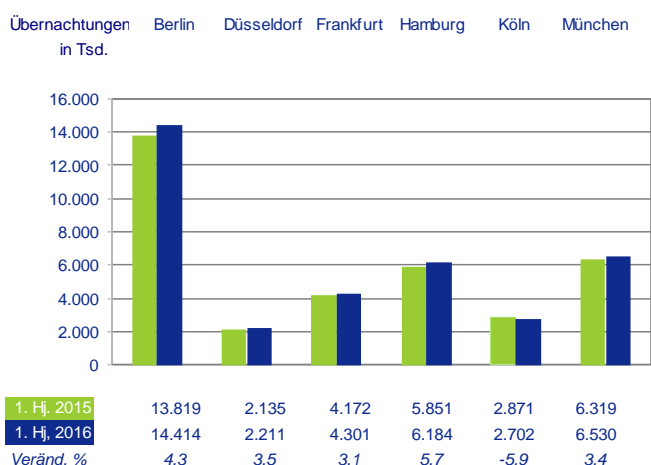
Alle untersuchten Kategorien haben sich im ersten Halbjahr positiv entwickelt. Den größten Zuwachs verzeichneten Flughafenhotels mit einem RevPAR-Wachstum um 8,5 % auf rund 62 EUR. Dies ist vor allem auf die Steigerung des Netto-Zimmerpreises um 5,3 % auf rund 88 EUR zurückzuführen. Eine ähnliche Entwicklung wurde auch bei den Stadthotels registriert, die insbesondere infolge der Preissteigerung (+4,6 %) ihren RevPAR auf rund 80 EUR erhöhen konnten (+5,9 %). Bei Hotels im ländlichen Raum lag der RevPAR mit rund 56 EUR ebenfalls deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraumes (+7,9 %). Diese Steigerung ist in gleichem Maße auf die Erhöhung von Zimmerbelegung (+3,8 %) und Netto-Zimmerpreis (+3,9 %) zurückzuführen.

Auch die Analyse der verschiedenen Preissegmente zeigt eine durchweg positive Entwicklung der Stichprobe. In allen Segmenten konnte der RevPAR gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht werden; die Steigerungen sind vor allem auf ein höheres Preisniveau zurückzuführen. Zugleich wurden in allen Segmenten leichte Belegungszuwächse verzeichnet. Die höchste RevPAR-Steigerung konnte in den unteren Preissegmenten (Netto-Zimmerpreis unter 55 EUR bzw. 55 EUR bis unter 80 EUR) mit 7,3 % bzw. 8 % erzielt werden. Im mittleren Preissegment (80 EUR bis unter 120 EUR) führten die erhöhte Zimmerbelegung (+2,9 %) und das höhere Preisniveau (+3,8 %) zu einem RevPAR-Zuwachs um 6,8 % auf rund 78 EUR. Die geringste Steigerung wurde im obersten Preissegment (über 120 EUR) erzielt: Hier lag der RevPAR bei rund 116 EUR und somit 4,6 % über dem Vorjahreswert.

## Primärstandorte

Mit Ausnahme von Köln konnten alle Hotels der sechs untersuchten Primärstandorte zwischen Januar und Juni 2016 zum Teil deutliche RevPAR-Zuwächse erzielen. Ursächlich hierfür waren vor allem Preiserhöhungen infolge des Messegeschäfts (insbesondere in Düsseldorf und München), während die Zimmerbelegung meist stabil bis nur leicht steigend war.

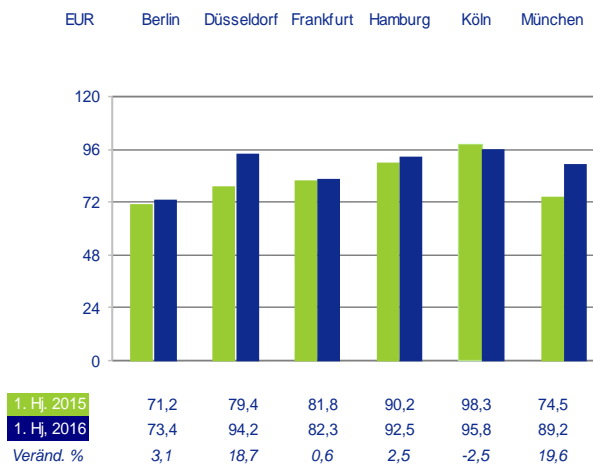
Übernachtungen Primärstandorte<sup>1)</sup>



Hinweis 1) Angaben beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe

Quelle Statistisches Bundesamt

RevPAR Primärstandorte<sup>1)</sup>



Hinweis 1) Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels

Quelle BDO LLP, UK, Monthly German Trends

## Entwicklung der TOP 6-Städte

### Berlin

Die Bundeshauptstadt verzeichnete im ersten Halbjahr mit rund 14 Mio. Übernachtungen in allen Beherbergungsbetrieben einen neuen Rekordwert und somit ein Plus um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Trotz der insgesamt höheren Nachfrage war die durchschnittliche Zimmerbelegung der Hotels in der untersuchten Stichprobe nahezu konstant auf dem Vorjahresniveau von 75,5 % (-0,1 %). Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis konnte jedoch um 3,1 % gesteigert werden, sodass auch ein RevPAR-Zuwachs um 3,1 % auf rund 73 EUR erzielt wurde.

### Düsseldorf

Auch Düsseldorf konnte zwischen Januar und Juni 2016 deutliche Zuwächse bei der Beherbergungsnachfrage erzielen: Mit rund 2,2 Mio. Übernachtungen wurde der Vergleichswert des Vorjahreszeitraumes um 3,5 % übertroffen, was unter anderem auf den vollen Messeskalender zurückzuführen war. Das starke Messejahr mit den Leitmesse *drupa* (Vier-Jahres-Turnus) und *Wire&Tube* (Zwei-Jahres-Turnus) spiegelt sich auch in der Stichprobe der untersuchten Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels wider. Diese konnten bei einem leichten Belegungszuwachs um 2,5 % den durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis auf rund 140 EUR deutlich erhöhen (+15,8 %). Folglich wurde eine signifikante RevPAR-Steigerung um 18,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf rund 94 EUR erzielt.

## Frankfurt

Frankfurt verzeichnete im ersten Halbjahr 2016 rund 4,3 Mio. Übernachtungen und damit 3,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum. In der untersuchten Stichprobe konnte die durchschnittliche Zimmerbelegung der erfassten Hotels um 1,9 % auf 71,8 % leicht erhöht werden. Zugleich musste jedoch eine leicht rückläufige Entwicklung beim Netto-Zimmerpreis auf rund 115 EUR (-1,3 %) hingenommen werden. Dies ist unter anderem auf den turnusbedingten Wegfall einiger Messen aus dem Vorjahr (z. B. *ISH* und *Achema*) zurückzuführen. Der RevPAR lag bei rund 82 EUR und somit nur marginal über dem Vergleichswert aus dem Vorjahreszeitraum (+0,6 %).

## Köln

Aufgrund des schwachen Messejahres wurden in Köln zwischen Januar und Juni rund 6 % weniger Übernachtungen verzeichnet als im Vorjahreszeitraum. Dementsprechend war auch die Performance-Entwicklung in den Hotels der untersuchten Stichprobe insgesamt negativ und es musste mit rund 96 EUR ein niedrigerer RevPAR verzeichnet werden als im Vorjahreszeitraum (-2,5 %). Diese rückläufige Entwicklung ist auf das niedrigere Preisniveau zurückzuführen (-3,2 %), während die durchschnittliche Zimmerbelegung auf rund 77 % marginal erhöht werden konnte (+0,7 %).

## Hamburg

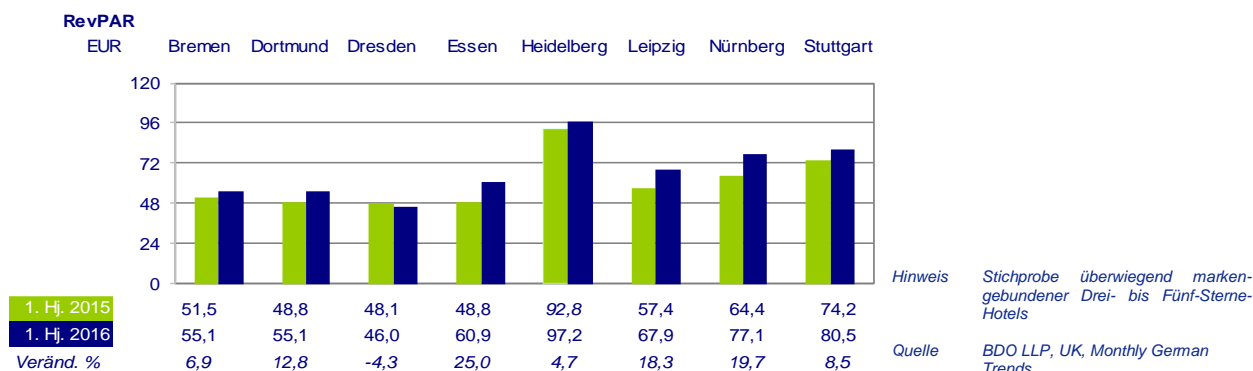
In Hamburg wurde mit insgesamt rund 6,2 Mio. Übernachtungen in allen Beherbergungsbetrieben die deutlichste Nachfragesteigerung der untersuchten Primärstandorte erzielt (+5,7 %). Dennoch hat sich die durchschnittliche Zimmerbelegung in den Hotels der untersuchten Stichprobe gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht rückläufig auf 76,6 % entwickelt (-1 %). Ursächlich hierfür war unter anderem das Ausbleiben verschiedener Kongresse, wie z. B. *EHAP-Kongress* und *Röntgenkongress*, die im ersten Halbjahr 2015 stattfanden. Da trotz niedrigerer Belegung das Preisniveau in den erfassten Hotels erhöht werden konnte (+3,6 %), wurde insgesamt ein RevPAR-Zuwachs um 2,5 % auf rund 93 EUR erzielt.

## München

Mit rund 6,5 Mio. Übernachtungen wurde in München im ersten Halbjahr 2016 ein neuer Rekordwert erreicht (+3,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Außerdem zeigten die KPIs der untersuchten Hotels der Stichprobe zum Teil deutliche Zuwächse, sodass insgesamt die höchste RevPAR-Steigerung aller Primärstandorte erzielt werden konnte. Dabei war der April der mit Abstand stärkste Monat aufgrund der Weltleitmesse *bauma* (alle drei Jahre). Im ersten Halbjahr wurde eine signifikante Preiserhöhung um 17,8 % auf rund 117 EUR verzeichnet; zugleich lag die durchschnittliche Zimmerbelegung rund 1,6 % höher als im Vorjahreszeitraum, wodurch sich ein RevPAR von 89 EUR und somit eine Steigerung um insgesamt 19,6 % ergab.

## Sekundärstandorte

Auch die Hotels in den untersuchten Sekundärstandorten konnten – bis auf Dresden – eine positive Bilanz im ersten Halbjahr ziehen. Klarer Sieger in Bezug auf den RevPAR-Zuwachs war Essen mit einer Steigerung um 25 % auf rund 61 EUR. Die Stadt konnte unter anderem vom starken Messejahr in Düsseldorf profitieren. Ebenfalls deutliche Zuwachsraten wurden in Nürnberg (+19,7 %) und Leipzig (+18,3 %) erzielt, da sowohl die Zimmerbelegung als auch das Preisniveau gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht werden konnten. Die Hoteliers in Dresden kämpften dagegen nach wie vor mit den Auswirkungen der anhaltenden PEGIDA-Demonstrationen und mussten als einziger Sekundärstandort eine rückläufige Entwicklung der Zimmerbelegung (-3,8 %) auf 65,4 % hinnehmen. Das Preisniveau war nahezu konstant (-0,5 %), was insgesamt zu einer negativen RevPAR-Entwicklung auf 46 EUR (-4,3 %) führte. Somit bleibt Dresden das Schlusslicht der Stichprobe.



## Hotelinvestmentmarkt

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt konnte im ersten Halbjahr 2016 ein Transaktionsvolumen zwischen rund EUR 2 Mrd. und EUR 2,1 Mrd. aufweisen. Dies entspricht einer Steigerung um rund 40 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ausschlaggebend für den deutlichen Zuwachs war die Transaktion des Interhotel-Portfolios für rund EUR 700 Mio. Der Verkauf des Hyatt Regency Düsseldorf an Primotel Europe für rund EUR 100 Mio. wurde als größte Einzeltransaktion registriert. Im Vergleich der Städte konnte Berlin mit über EUR 550 Mio. das höchste Hotelinvestmentvolumen verzeichnen, u. a. bedingt durch den Verkauf des Park Inn by Radisson Berlin Alexanderplatz und des Westin Grand Berlin aus dem Interhotel-Portfolio. Solide wirtschaftliche Rahmenbedingungen, eine Vielzahl an Hotels mit Mietverträgen und das Wachstumspotenzial im Hinblick auf die Hotelperformance lassen auch zukünftig eine steigende Zahl verschiedener Investorengruppen erwarten.

## Ausblick

Im ersten Halbjahr 2016 konnte der deutsche Hotelmarkt erneut von einer steigenden Nachfrage mit einer Zuwachsrate von rund 3,4 % bei den Übernachtungen profitieren. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der anhaltend positiven Entwicklung des Inlandstourismus sind auch die Prognosen für das Gesamtjahr nach wie vor optimistisch.

Neben der steigenden Nachfrage ist ebenso das Bettenangebot weiter gewachsen: Im Juni 2016 wurde mit rund 1,48 Mio. Betten in Hotels, Hotels garnis, Gasthöfen und Pensionen eine leichte Steigerung um 0,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat verzeichnet. Bei den Neueröffnungen im ersten Halbjahr haben auch einige neue Hotelmarken ihre Expansion in Deutschland gestartet, so zum Beispiel *moxy* (München), *Premier Inn* (Frankfurt) und *Super 8* (München). Die Markenvielfalt wird in den kommenden Monaten weiter zunehmen. Im Herbst ist die Eröffnung des neuen *me and all* Hotels der Lindner Gruppe in Düsseldorf geplant. Weitere Marken sollen in 2017 folgen, so zum Beispiel *Jaz in the City* (Steigenberger) in Stuttgart, *Hyatt House* in Düsseldorf und *Andaz by Hyatt* in München. Ferner sind neue Boutique-Konzepte in der Pipeline, unter anderem das *Provocateur* in Berlin, welches zur Gekko Gruppe gehört und noch 2016 eröffnet werden soll oder die *lean luxury* Marke *Ruby*, die 2017 gleich mit drei Häusern in Deutschland an den Start gehen will (München, Düsseldorf, Hamburg).

Die Entwicklung der KPIs in der untersuchten Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels zeigte ein höheres Preisniveau zwischen Januar und Juni 2016 (+4,3 %) bei einer leicht gesteigerten Zimmerbelegung (+2 %). Profitieren konnten vor allem Standorte mit starken internationalen Leitmessern, wie München und Düsseldorf. Die Erwartungen an das Gesamtjahr 2016 sind daher ebenfalls optimistisch, wobei die zukünftige Entwicklung der Hotellerie zunehmend von Unsicherheitsfaktoren, wie Terrorismus und politischen Rahmenbedingungen (z. B. Brexit), abhängig ist.

### PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27  
80539 München

Für Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:

Frau Caroline Schade  
Tel.: +49 (0)89 290 32-201  
E-Mail: caroline.schade@m.pkf.de

Worldwide hotel  
consulting – Partner  
für Ihren Erfolg.

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammenzustellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden.