

Engel & Völkers Hotel Consulting / HQ plus  
**Sentiment Report - Hotelmarkt Deutschland 2017**

02. März 2017

# Deutschland etabliert sich als einer der attraktivsten Hotelmärkte Europas

## Trends Hotelmarkt Deutschland

- I**      **Anhaltend hohe Transaktionsaktivität**
  - Für das Jahr 2017 wird weiterhin eine hohe Nachfrage in der Asset-Klasse Hotel erwartet, vor allem auch, da neue Investorengruppen die Anlagemöglichkeit für sich entdecken. Einhergehend ist eine sich fortsetzende Renditekompression in den Top-Standorten wahrscheinlich
  
- II**      **Konsolidierung von Betreiber-gesellschaften**
  - Kleine und mittelgroße Hotelketten werden attraktive Übernahmeziele von internationalen Marktteilnehmern, die im Angesicht der vorherrschenden Angebotsknappheit und Anlagedruck nach Wachstum streben
  
- III**      **B- und C-Standorte rücken in Anlagefokus**
  - Nachfrageüberhang nach Assets in A-Destinationen und gute Hotelmarktleistungen rücken den Fokus der Investoren sowie Betreiber vermehrt auf B- und C-Standorte, wo die Entwicklungs-Pipeline stetig wächst
  
- IV**      **Starker Wettbewerb von Konzepten und Segmenten**
  - Hotelgruppen entwickeln neue Konzepte in Trendsegmenten wie Budget-Design oder Longstay. Gute Preis-Leistungs-Verhältnisse in der Budget-Kategorie setzen etablierte Mid- und Upscale-Produkte weiter unter Druck. Neue international gebrandete Hotels verstärken den Verdrängungswettbewerb im Bereich privat geführter Betriebe
  
- V**      **Wachsende Bedeutung der White-Label-Betreiber**
  - Das Wachstum der Ketten sowie die Absicherung von Non-Core-Investments wird zunehmend von der Qualität der White-Label-Betreiber beeinflusst. Internationale Betreiberketten ohne Präsenz in Deutschland werden den Einstieg suchen. Chancen bieten Betriebskonzepte, mit denen bisher inhabergeführte und meist kleine Mittelstandshotels konvertiert und ertragreich betrieben werden können

# Sentiment Report – Hotelmarkt Deutschland 2017

## Vorstellung der Autoren & Zielstellung

### 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 Jahren 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.



HQ plus unterstützt Hoteliers dabei, mit präzisen Echtzeitdaten einen genauen Überblick über die wichtigsten Distributionskanäle zu erhalten, indem alle preis-, wettbewerbs- und nachfragerlevanten 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.

- 1 Bündelung der jeweiligen Kompetenzen in den Bereichen Hotelberatung und Marktdatenerhebung in einem Stimmungsindikator für die wichtigsten deutschen Hotelstandorte
- 2 Neue und innovative Perspektive auf die Marktentwicklung in den Top-8 Hotelstandorten Deutschlands abseits der gängigen Benchmarking Tools
- 3 Einbeziehung der zukünftigen Preispolitik aller Marktteilnehmer durch eine nahezu 100%ige Marktabdeckung und Gegenüberstellung mit der Entwicklung der Vorjahre

# Sentiment Report Hotelmarkt Deutschland Top-8 Städte

## Datengrundlage und Erhebungsmethodik

### Datengrundlage - Sentiment Report Hotelmarkt Deutschland

Für den Sentiment Report Hotelmarkt Deutschland wurde mit Hilfe eines speziellen Algorithmus folgende Datengrundlage für die Top-8 Hotelstandorte Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Stuttgart, Dresden) erhoben und analysiert:



Quelle der Preisinformation ist die Online-Buchungs-Plattform Booking.com



1010110  
1001001  
1101010

Die erhobenen Daten decken rd. 91% der Marktteilnehmer ab



#### Raten-Analyse



- Die Ratenangaben beziehen sich auf den ersten, für den Übernachtungstag eingestellten Brutto-Doppelzimmerpreis exklusive Frühstück (Bruttoeinstandsrate)
- Die Zuordnung der Kategorisierung entspricht den Angaben von Booking.com / Hotels ohne Klassifizierung wurden lediglich im Raten-Niveau des Gesamtmarktes berücksichtigt\*

\*Eingestellte Block-Raten wurden in der Analyse nicht berücksichtigt

#### Bewertungs-Analyse



- Quelle der Gästebewertungen ist die Plattform Booking.com. Berücksichtigt werden die Faktoren „Lage“, „Sauberkeit“ und „Preis-Leistungs-Verhältnis“
- Erhebungstichtag ist jeweils der 01. Januar eines Jahres
- Das Ergebnis Bewertung wird in einem gemittelten Wert zwischen 1 und 10 ausgedrückt (Qualität aufsteigend)

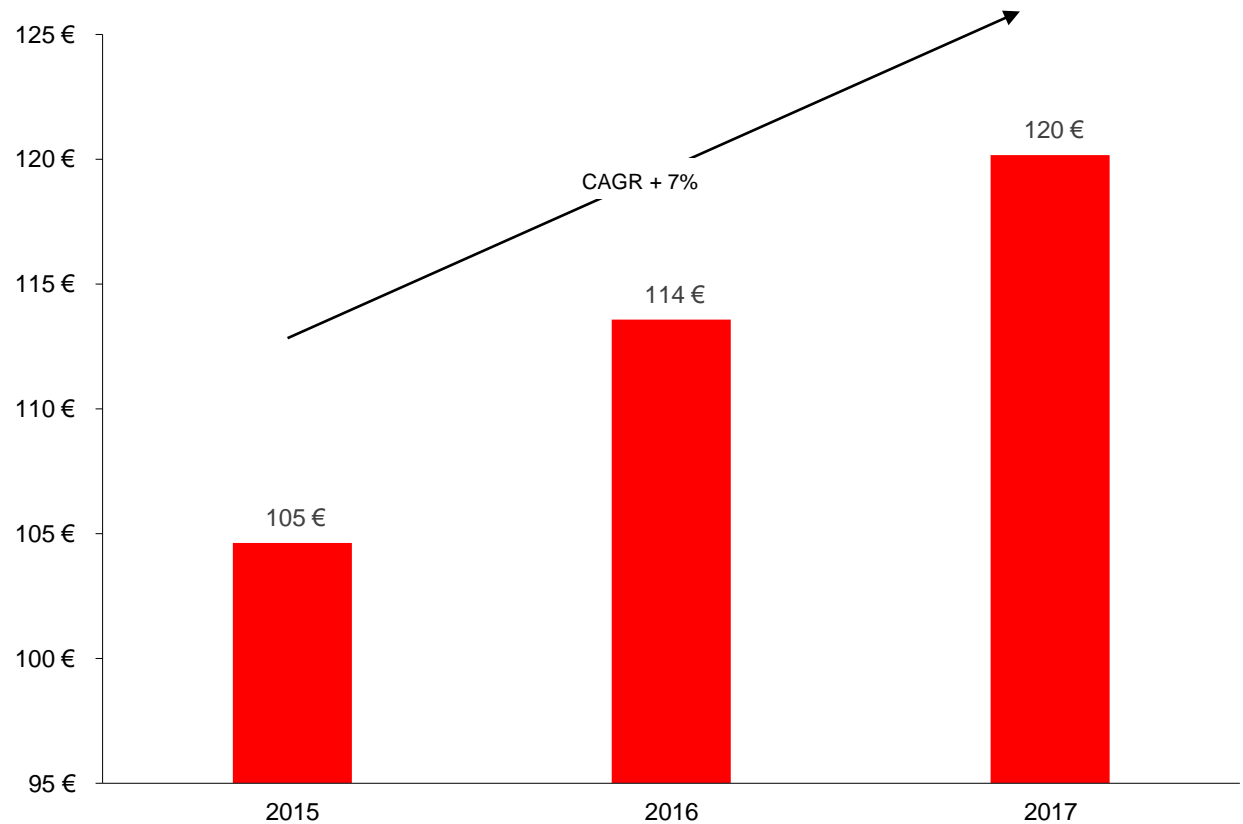
*BITTE BEACHTEN SIE: Die in diesem Report dargestellten Informationen geben keinen Aufschluss über die tatsächliche Ratendurchsetzung in den jeweiligen Hotelmärkten und sind lediglich als Indikation im Rahmen eines Sentiment Reports zu verstehen*

# Positiver Ausblick der Top-8 Hotelstandorte für 2017

## Gesamtentwicklung

Entwicklung der Bruttoeinstandsrate in den Top-8 Hotelstandorten Deutschlands über alle Segmente

- Die Bruttoeinstandsraten der Buchungsportale geben eine Frühindikation ab, wie Hotel und Revenue Management die Ratenentwicklung für das kommende Jahr einschätzen
- Die gemittelte Bruttoeinstandsrate der Top-8-Hotelstandorte von prognostizierten 120 € zeigt eine positive Erwartungshaltung für das Jahr 2017 - das Wachstum gegenüber dem Vorjahr soll bei rd. 6% liegen
- Die CAGR für den Zeitraum 2015 bis 2017 soll bei rd. 7% liegen



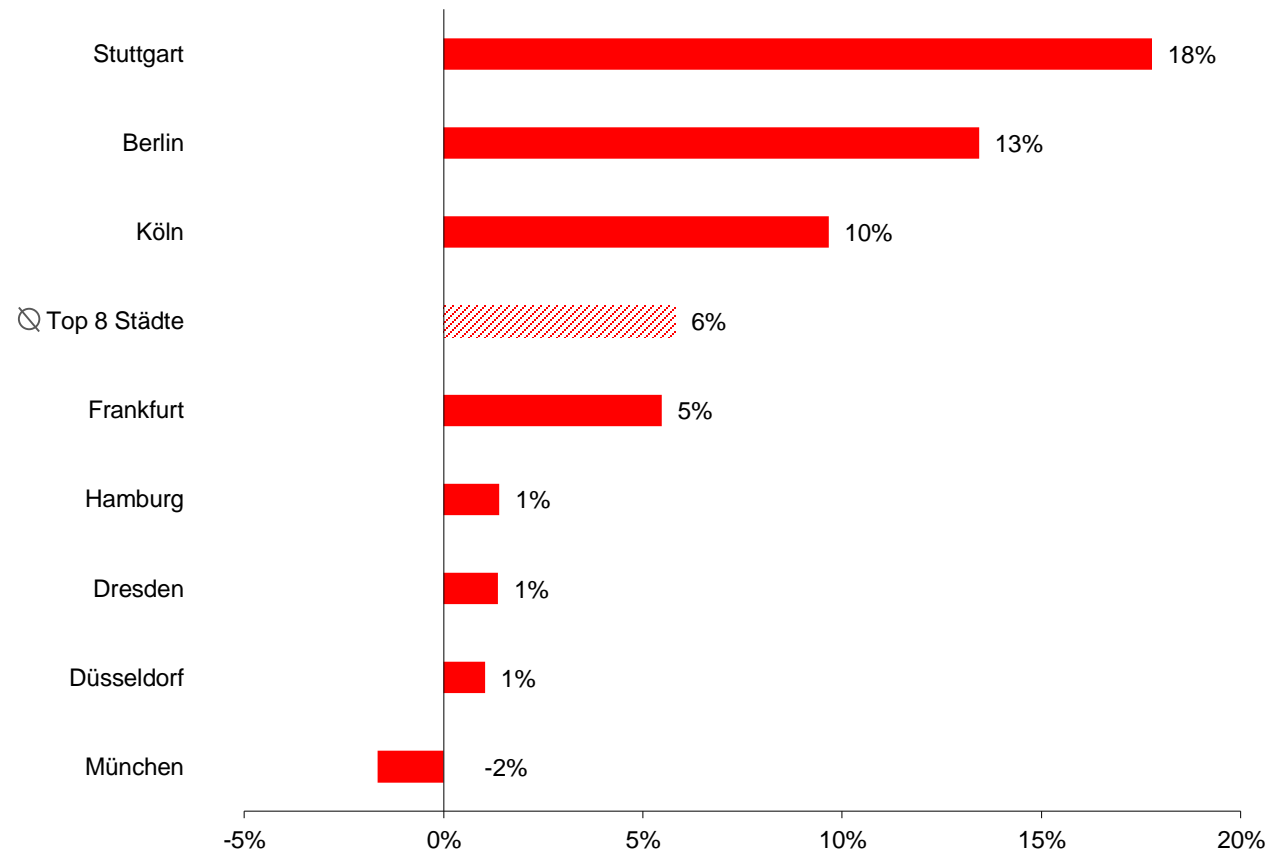


# Für Stuttgart und Berlin wird für 2017 die positivste Ratenentwicklung prognostiziert

## Einzelbetrachtung der Top-8 Standorte

Entwicklung der Bruttoeinstandsrate in den Top-8 Hotelstandorten in Deutschland 2016 vs. 2017 je Standort

- In der Einzelbetrachtung der Städte wird für Stuttgart mit rd. 18% der stärkste Ratenanstieg innerhalb der Top-8 Standorte erwartet, gefolgt von Berlin mit rd. 13% und Köln mit rd. 10%
- In den Städte Hamburg, Dresden und Düsseldorf wird die Ratenentwicklung mit nur geringem Wachstum konservativer eingeschätzt
- München prognostiziert für das Jahr 2017 einen Rückgang der Bruttoeinstandsrate von rd. 2%. Nach Detailanalyse der jeweiligen Jahresverläufe kann dies auf eine lediglich im 2-jährigen Rhythmus stattfindende Großmesse im April zurückgeführt werden

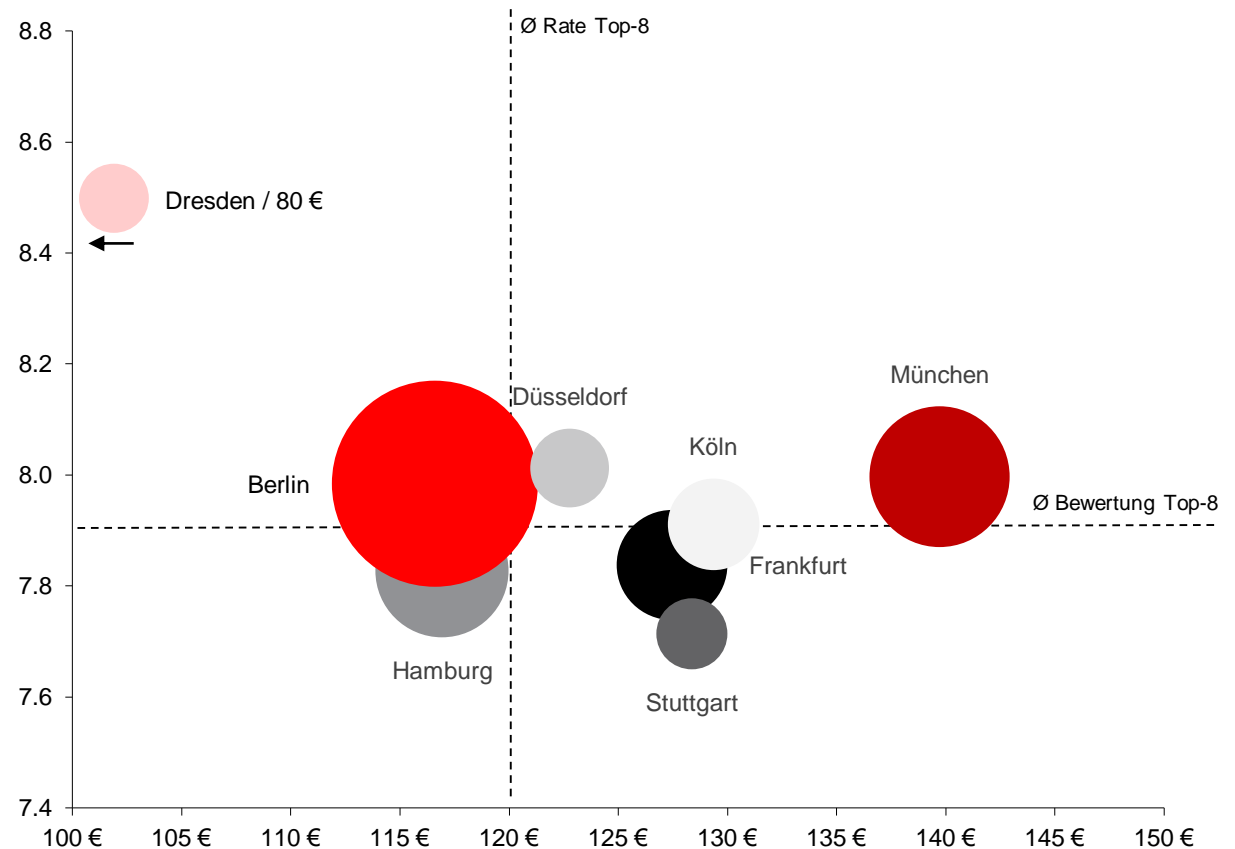


# Die Stadt München weist absolut das höchste Preisniveau auf

## Zimmerpreis und Hotelbewertung im Vergleich

Raten-/ Bewertungsmatrix der Top-8 Hotelstandorte in Deutschland

- Die Raten-/ Bewertungsmatrix kombiniert die Mittelwerte der Bruttoeinstandsraten einer Destination mit den gemittelten Bewertungen der untersuchten Plattformen (Basisjahr 2017)
- Die Größe der Kreise entspricht dem jeweiligen Nächtigungsvolumen
- Dresden erhält von Gästen mit 8,5 die höchste Bewertung, gefolgt von München, Berlin und Düsseldorf mit jeweils 8,0
- Alle Städte konnten ihre Bewertung zwischen 2016 und 2017 verbessern (durchschnittlicher Anstieg von 0,4 Bewertungspunkten), welches die fortschreitende Professionalisierung der deutschen Hotellandschaft unterstreicht
- München weist bezogen auf die Zimmerraten das traditionell höchste Niveau auf, gefolgt von Köln, Stuttgart und Frankfurt

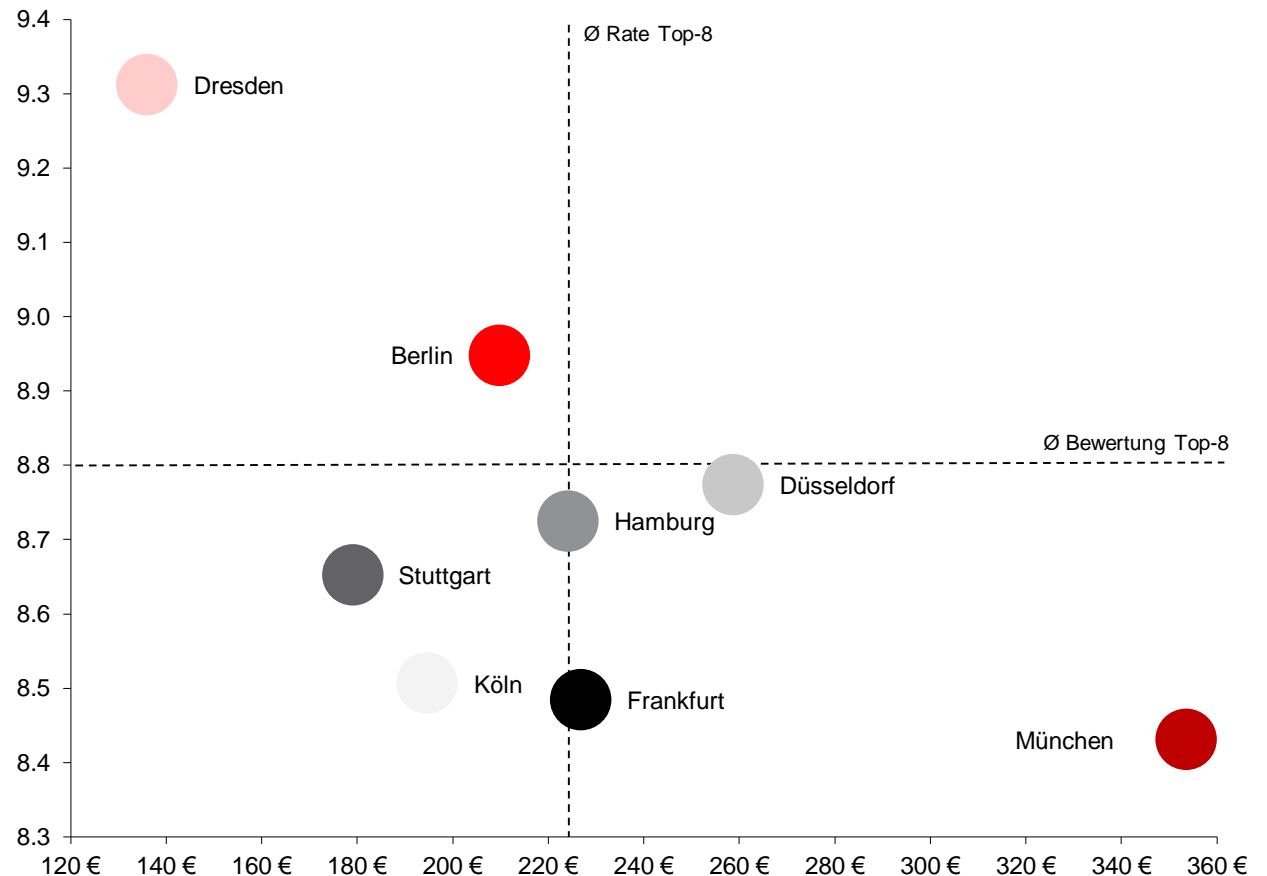


# Im Luxury-Segment treten die absolut höchsten Ratendifferenzen auf

## Zimmerpreis und Hotelbewertung im Luxury-Segment im Vergleich

Raten-/ Bewertungsmatrix der Top-8-Standorte in Deutschland im Luxury-Segment

- Die Raten-/ Bewertungsmatrix kombiniert die Mittelwerte der Bruttoeinstandsrate einer Destination im Segment „Luxury“ (5-Sterne Kategorisierung) mit den gemittelten Bewertungen der untersuchten Plattform (Basisjahr 2017)
- Der Ratenführer im Luxury-Segment ist traditionell die Stadt München. Der Abstand zur zweitplatzierten Stadt Düsseldorf soll mit erwarteten rd. 100 € deutlich ausfallen. Überraschender Weise werden die Münchner Luxus-Hotels mit 8,4 im Städte-Vergleich am schlechtesten bewertet
- Im Durchschnitt des Luxury-Segments in den Top-8-Standorten wird eine Rate von 223 € erwartet. Die Bewertung liegt bei 8,8. Damit ist es im Vergleich der Segmente Luxus, Mid- to Upscale und Budget in beiden Parametern führend
- Dresden erhält von Gästen mit 9,3 die höchste Bewertung unter den Top-8-Standorten, gefolgt von Berlin mit 8,9



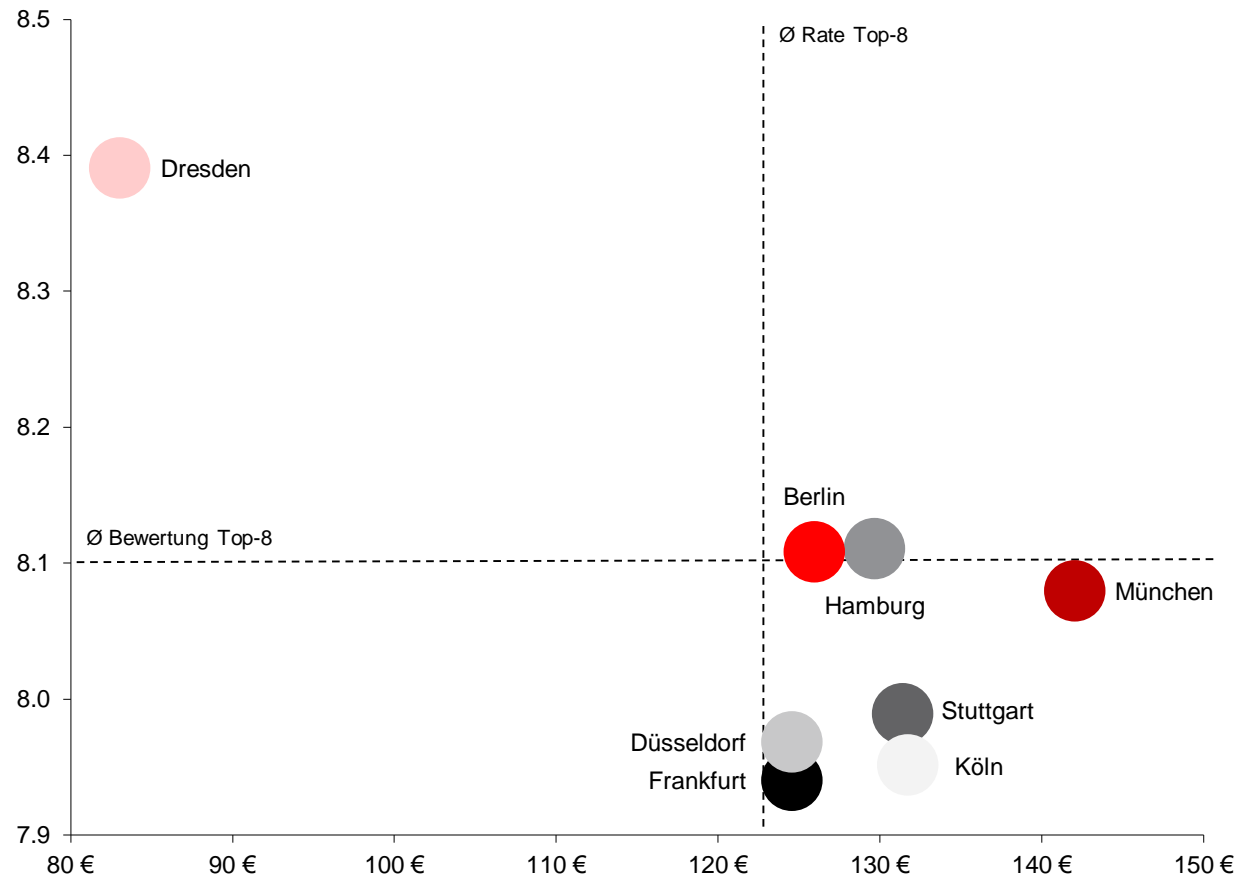


# Das Mid- to Upscale-Segment weist ein überwiegend homogenes Ratenniveau auf

## Zimmerpreis und Hotelbewertung im Mid- to Upscale-Segment im Vergleich

Raten-/ Bewertungsmatrix der Top-8 Hotelstandorte in Deutschland im Mid- to Upscale-Segment

- Die Raten-/ Bewertungsmatrix kombiniert die Mittelwerte der Bruttoeinstandsraten einer Destination im Segment „Mid- to Upscale“ (3 & 4-Sterne Kategorisierung) mit den gemittelten Bewertungen der untersuchten Plattformen in diesem Segment (Basisjahr 2017)
- Im Durchschnitt des Mid- to Upscale-Segments wird in den Top-8-Standorten eine Rate von 124 € prognostiziert und erhält eine Bewertung von 8,1
- Außer Dresden (83 €) und München (142 €) liegen alle Standorte bei der prognostizierten Rate für 2017 in einer relativ gesehen engen Bandbreite (125 bis 132 €)
- Dresden erhält im Mid- to Upscale-Segment von Gästen mit 8,4 die höchste Bewertung unter den Top-8-Standorten, gefolgt von Hamburg, Berlin und München mit jeweils 8,1
- Frankfurt weist in diesem Segment mit 7,9 die schwächste Bewertung auf

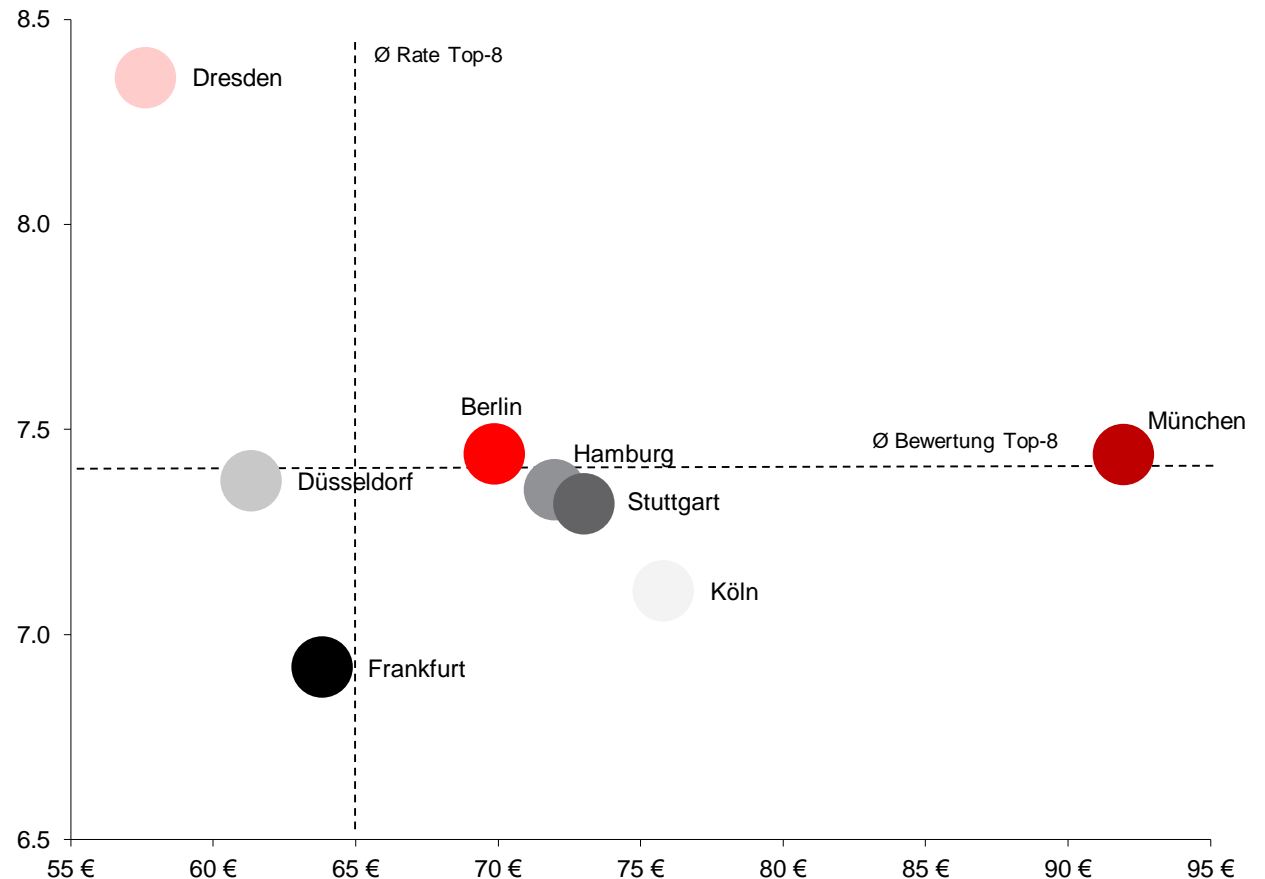


# Im Budget-Segment sind die Raten und Bewertungen am niedrigsten

## Zimmerpreis und Hotelbewertung im Budget-Segment im Vergleich

Raten-/ Bewertungsmatrix der Top-8 Hotelstandorte in Deutschland im Budget-Segment

- Die Raten-/ Bewertungsmatrix kombiniert die Mittelwerte der Bruttoeinstandsraten einer Destination im Segment „Budget“ (1 & 2-Sterne Kategorisierung) mit den gemittelten Bewertungen der untersuchten Plattformen in diesem Segment (Basisjahr 2017)
- Es wird eine durchschnittliche Rate von 65 € im Budget-Segments in den Top-8-Standorten erwartet. Die Gästebewertung liegt bei 7,4
- Die Ratenspanne im Budget-Segment reicht von 58 € (Dresden) bis 92 € (München). Auch die weiteren Standorte unterscheiden sich zum Teil deutlich. Während in der Messestadt Düsseldorf ein Budget-Zimmer nur 61 € kosten soll, wird für die Budget-Hauptstadt Berlin ein Zimmerpreis von 70 € prognostiziert
- Ein relativ homogenes Bild zeigt sich bei der durchschnittliche Gästebewertung, ausgenommen der Städte Dresden und Frankfurt
- Insgesamt wird das Budget-Segment mit Abstand am niedrigsten bewertet



# Ansprechpartner

## Kontaktdaten



**Andreas Ewald**  
Managing Partner

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

+49 40 / 36 88 10-150  
andreas.ewald@engelvoelkers.com



**Roland Hehn**  
CEO

HQ plus GmbH  
Claire-Waldoff-Straße 1  
10117 Berlin

+49 30 / 280 427 50  
roland.hehn@hqplus.de

## Hinweis

Die Inhalte dieser Präsentation 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 diese Präsentation mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Präsentation 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. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.