

HOTELLERIEMARKT DEUTSCHLAND MIT EXKURS ZU ÖSTERREICH

HOTEL



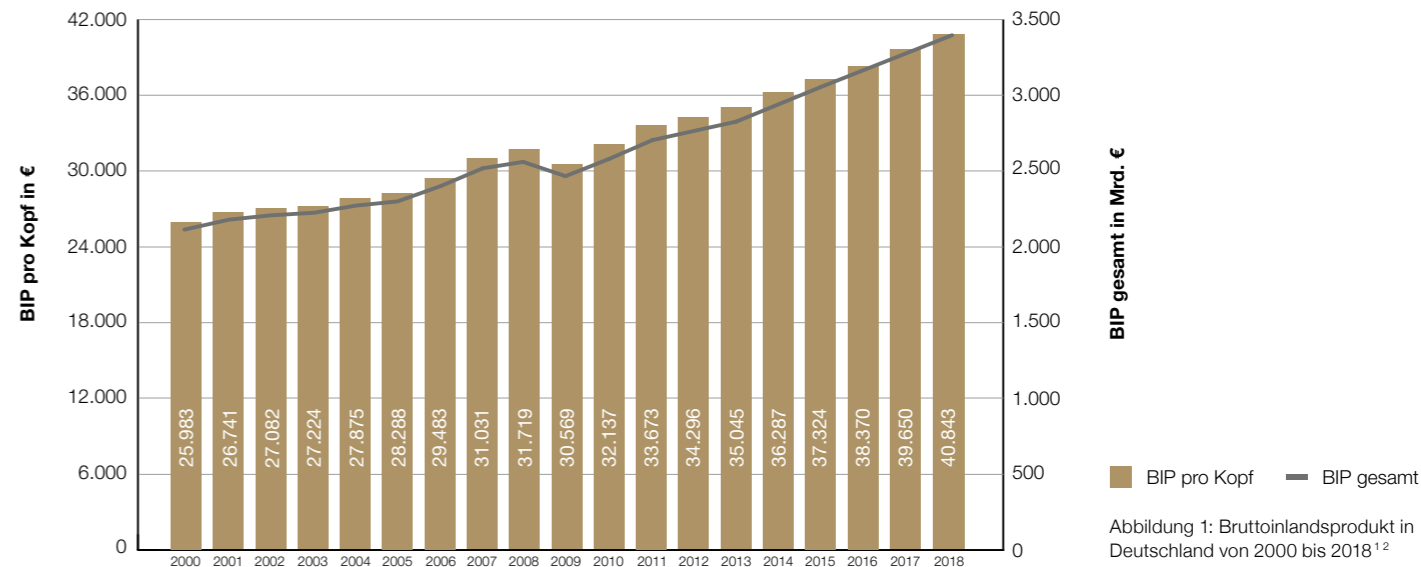
TOURISMUSWIRTSCHAFT AUF WACHSTUMSKURS

Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gab es im Jahr 2017 weltweit rund 1,32 Mrd. internationale Touristen. Mehr als die Hälfte davon reiste nach Europa. Zusätzlich schätzt die Welttourismusorganisation (UNWTO), dass die Zahl der Touristen weltweit bis zum Jahr 2030 auf circa 1,8 Mrd. steigen wird.

In einer zunehmend global vernetzten Welt werden die Wege kürzer und der internationale Austausch wird immer selbstverständlicher. Zudem hat sich die Weltwirtschaft in den vergangenen Jahren, besonders seit den Einbrüchen

durch die globale Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2007–2009, erholt und stetig positiv entwickelt. In Bezug auf den Tourismus- und Beherbergungsmarkt sind dies Effekte, die sich vorteilhaft und vielversprechend auf die Branche auswirken. Deutschland profitiert von dieser Entwicklung besonders. Bedingt durch politische Unruhen und terroristische Anschläge im Ausland erfreut sich Deutschland als ein stabil geltendes Land bei Touristen immer größerer Beliebtheit. Dieser Trend konvergiert mit der Konjunktorentwicklung der vergangenen Jahre.

Bruttoinlandsprodukt in Deutschland von 2000 bis 2018



¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Online: www.destatis.de.
² Werte in jeweiligen Preisen



Struktur des Gastgewerbes

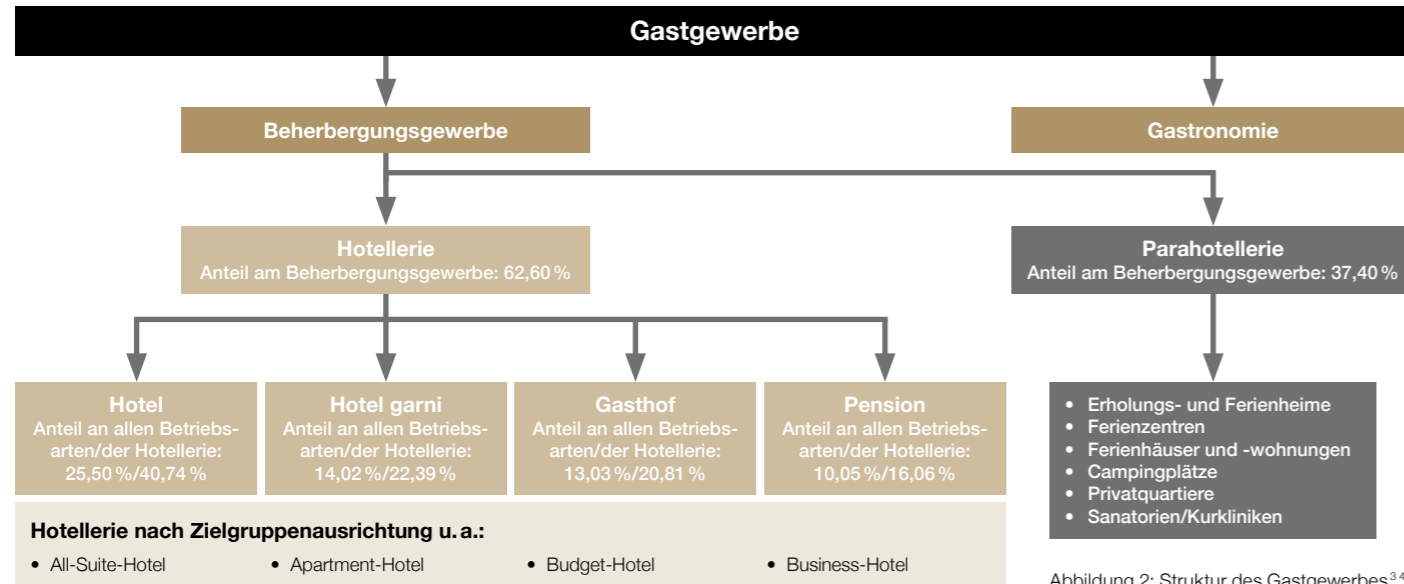


Abbildung 2: Struktur des Gastgewerbes^{3 4 5}

BEGRIFFE IN DER HOTELLERIE

Die Hotellerie setzt sich aus den im Schaubild auf Seite 4 dargestellten Betriebsarten zusammen: Hotel, Hotel garni, Gasthof und Pension. Erstere ist wiederum dem Beherbergungsgewerbe unterstellt und nimmt dabei einen Anteil von 62,60 Prozent ein. Dem gegenüber steht die Parahotellerie mit einem Anteil von 37,40 Prozent. Letzterer werden u.a. Erholungs- und Ferienheime, Campingplätze sowie Sanatorien und Kurkliniken zugeordnet.

Nachfolgend werden die zuvor genannten vier Betriebsarten erläutert.

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: Deutschland, Jahre – Tabelle 45412-0010. Online: www.regionalstatistik.de.

⁴ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten – Tabelle 45412-0011. Online: www.regionalstatistik.de.

⁵ Marktanteile beziehen sich auf geöffnete Betriebe im Juli 2018

Hotel

Ein Hotel ist ein Beherbergungs- und Verpflegungsbetrieb, der sich durch seine Ausstattung sowie seinen Service auszeichnet. Grundsätzlich definiert sich ein Hotel laut dem Deutschen Tourismusverband über „eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten“. Zudem sollten in einem Hotel mehr als 20 möblierte Gästezimmer vorhanden sein. Räumlichkeiten wie Konferenz- und Seminarräume werden zudem häufig zur Verfügung gestellt. Auch ein Wellness- und Freizeitbereich kann Bestandteil eines Hotels sein.

Hotel garni

Dieser Begriff Hotel garni stammt aus dem Französischen und bedeutet frei übersetzt „Hotel mit Beilage“. Im Unterschied zum Hotel werden hier lediglich Frühstück und Snacks angeboten. Dadurch ist das Hotel garni in Teilen mit einer Pension vergleichbar. Das in der jüngeren Vergangenheit aufkommende Budget-Segment hat der Definition des Hotel garni eine neue Dimension verliehen: Marken wie Motel One und B&B gehören der Marken- und Ketten-

hotellerie an und weisen einen hohen Standardisierungsgrad auf. Da dort lediglich die Möglichkeit des Frühstücks angeboten wird, zählen diese ebenso zur Gruppe des Hotel garni.

Gasthof

Laut dem DEHOGA Bundesverband handelt es sich bei einem Gasthof um einen ländlichen Betrieb, der neben Gastronomie Unterkünfte anbietet. In der Definition des Statistischen Bundesamtes wird zusätzlich vermerkt, dass Gasthöfe außer einem auch für Passanten zugänglichen Gastraum in der Regel keine weiteren Aufenthaltsräume zur Verfügung stellen.

Pension

Eine Pension wird als Beherbergungsbetrieb beschrieben, in dem Unterkünfte normalerweise für mehr als eine Nacht und Speisen überwiegend Hausgästen angeboten werden. Pensionen werden häufig von Privatpersonen geführt. Der angebotene Service entspricht dabei ungefähr dem eines Hotels in der 1-Stern-Kategorie.





DIE ZAHL DER ÜBERNACHTUNGEN STEIGT WEITER AN

In Deutschland ist zum neunten Mal in Folge die Zahl der registrierten Übernachtungen gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg im Jahr 2018 die Zahl der Ankünfte um 3,8 Prozent auf 185,1 Mio. Wählt man das Jahr 2000 als Basis, so ergibt sich bis 2018 sogar ein prozentuales Wachstum von über 62 Prozent. Auffällig ist, dass die durchschnittliche Verweildauer zwischen 2000 und 2018 abgenommen hat. Fanden 2000 noch durchschnittlich 3,1 Übernachtungen je Reise statt, so waren es 2018 nur noch durchschnittlich 2,6 Übernachtungen. Gründe hierfür können der steigende Anteil an Geschäftsreisenden und der Trend zu kurzen Städtereisen sein.



Entwicklung von Ankünften und Übernachtungen in Deutschland von 2000 bis 2018

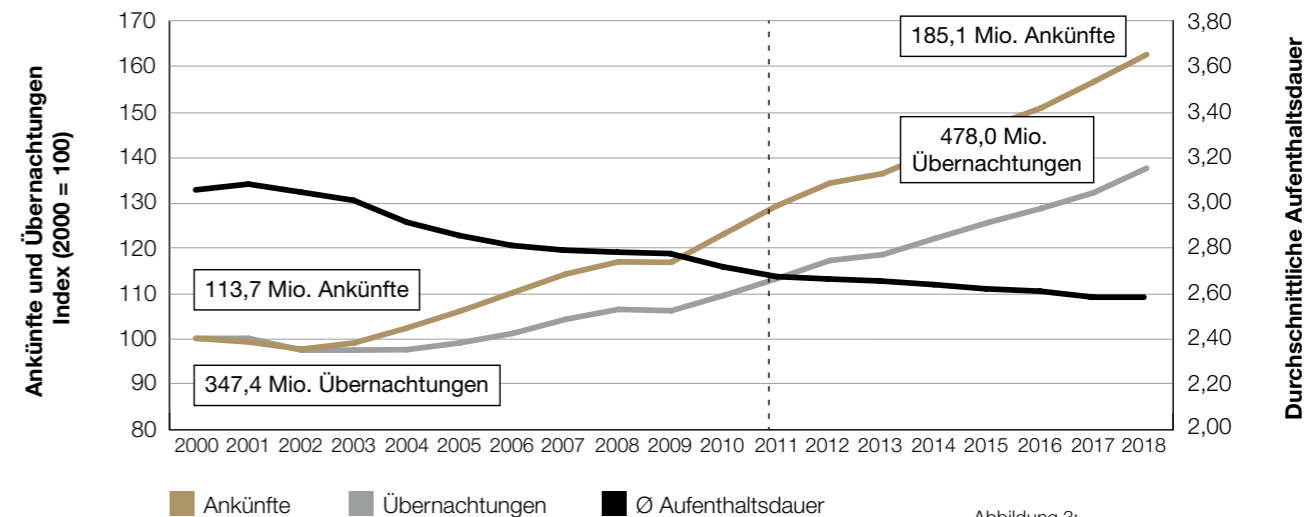


Abbildung 3:
Entwicklung von Ankünften und Übernachtungen
in Deutschland von 2000 bis 2018 ^{6,7}

⁶ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre – Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.

⁷ Ab dem Berichtsjahr 2011 liegt der Erhebung im Tourismus eine neue Abschneidegrenze für die Auskunftspflicht zugrunde. Bei den Beherbergungsbetrieben wurde die Mindestzahl der Schlafgelegenheiten von 9 auf 10 bzw. bei den Campingplätzen von 3 auf 10 Stellplätze angehoben. Daher sind die Daten ab 2011 nur bedingt mit den Daten aus den Vorjahren vergleichbar. Ab 2004 einschließlich Campingplätze.



BINNENNACHFRAGE IST WICHTIGSTER ABSATZMARKT

Die Gründe für das deutlich steigende Übernachtungsaufkommen liegen in der hohen Binnennachfrage. Deutschland ist für die Deutschen nach wie vor das wichtigste Reiseland. 2018 entfielen rund 82 Prozent der Übernachtungen auf Gäste aus dem Inland. Lediglich 18 Prozent der Übernachtungen wurden somit von ausländischen Gästen getätigt.

Europa ist dabei für Deutschland nach wie vor der wichtigste Quellmarkt. Im Jahr 2018 wurden Übernachtungen von Ausländern hierzulande zu 95 Prozent von Europäern

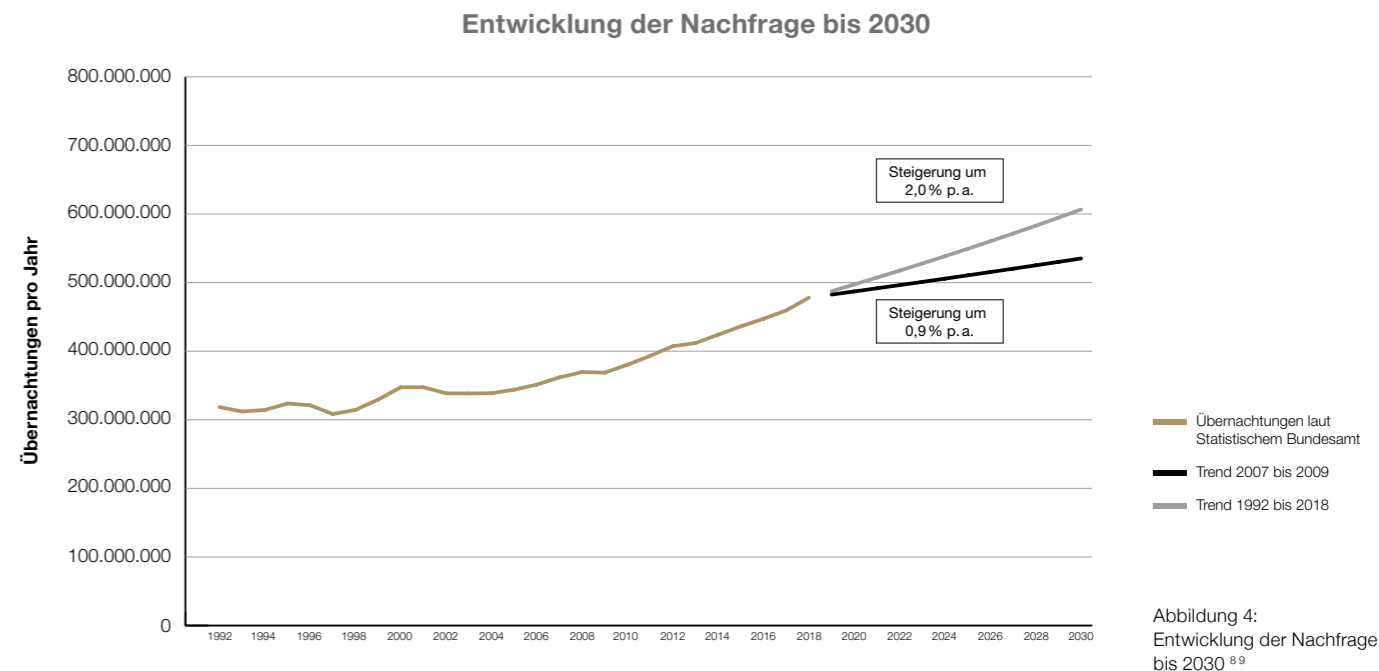
getätigt. Asien ist mit einem Anteil von 2,2 Prozent an den Übernachtungen für Deutschland der zweitwichtigste Markt. Im Vergleich zu 2000 haben Übernachtungsgäste aus Asien sogar ein Wachstum von einem Prozentpunkt. Damit unterscheidet sich der deutsche Beherbergungsmarkt deutlich von dem in europäischen Nachbarländern. Im Durchschnitt entfallen in allen 28 EU-Staaten 49 Prozent der Übernachtungen auf ausländische Gäste. In Griechenland, Spanien und Österreich wurden bspw. teilweise weit über 60 Prozent der Übernachtungen durch Ausländer getätigt.





PROGNOSE: STEIGENDER TREND HÄLT AN

Obwohl viele Parameter die Nachfrage nach Übernachtungen bestimmen und somit auch keine Prognosen von Marktteilnehmern getätigt werden, können von IMMAC research aufgestellte Szenarien einen möglichen Ausblick gewähren. Die Szenarien sollten dabei nicht als strenges mathematisch valides Modell verstanden werden, sondern vielmehr Tendenzen bei unterschiedlichen zukünftigen Entwicklungen aufzeigen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass aufgrund der stetig wachsenden Mobilität und der veränderten Lebensformen die Zahl der Übernachtungen innerhalb von Deutschland mindestens stabil bis leicht steigend ist.



⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre – Tabelle 45412-0001. Online: www.destatis.de.

⁹ Ab 2019 eigene Berechnungen



Das Hotel ist nach wie vor die beliebteste Betriebsart

Eine Aufspaltung innerhalb der Hotellerie nach den Betriebsarten Hotel, Hotel garni, Gasthof und Pension zeigt, dass Hotels hierzulande das Gros der Übernachtungen abschöpfen können. Auf diese Betriebsart entfielen im Jahr 2000 rund 62 Prozent aller Übernachtungen in der Hotellerie. Bis 2018 konnte hier sogar ein Wachstum auf 66 Prozent generiert werden. Einzig die Betriebsart Hotel garni hat zwischen 2000 und 2018, neben dem Hotel, an Marktanteilen hinzugewonnen. So konnte hier ein Wachstum um rund 3 Prozentpunkte auf 23 Prozent 2018 registriert werden. Hintergrund dessen ist, dass insbesondere der neu aufgekommene Budget-Bereich vornehmlich Hotels garni beinhaltet.

Verteilung der Übernachtungen in der Hotellerie in Deutschland bis 2018

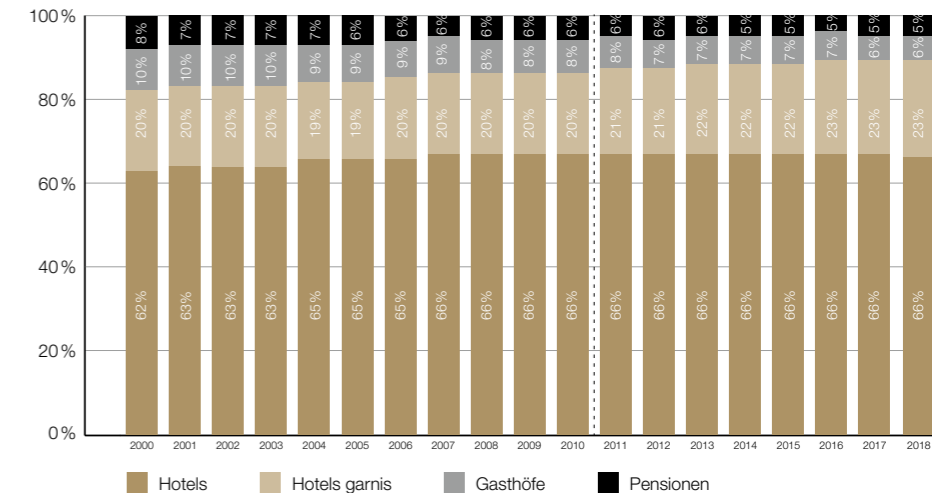


Abbildung 5: Verteilung der Übernachtungen in der Hotellerie in Deutschland bis 2018 ^{10 11}

¹⁰ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Ankünfte und Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben: Deutschland, Jahre, Betriebsarten – Tabelle 45412-0005. Online: www.destatis.de.

¹¹ Ab dem Berichtsjahr 2011 liegt der Erhebung im Tourismus eine neue Abschneidegrenze für die Auskunftspflicht zugrunde. Bei den Beherbergungsbetrieben wurde die Mindestzahl der Schlafgelegenheiten von 9 auf 10 bzw. bei den Campingplätzen von 3 auf 10 Stellplätze angehoben. Daher sind die Daten ab 2011 nur bedingt mit den Daten aus den Vorjahren vergleichbar. Ab 2004 einschließlich Campingplätze.



Fortschreitende Konsolidierung der Hotellerie

Von 2011 bis 2018 verzeichnete die Hotellerie in Bezug auf die Zahl der Betriebe einen Rückgang um rund 9 Prozent. Die absolute Zahl der Hotelleriebetriebe ging von 34.881 im Jahr 2011 auf 31.727 Betriebe im Jahr 2018 zurück. Parallel ist wiederum ein deutlicher Anstieg der Zahl der angebotenen Betten zu beobachten. Diese verzeichneten zwischen 2011 und 2018 ein Wachstum um rund 5,9 Prozent. Entsprechend zeigt sich hier ein deutlicher Konsolidierungs- und Professionalisierungsprozess, im Zuge dessen die Unternehmens- und Markenkonzentration deutlich zugenommen hat.

Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Betten in der Hotellerie bis 2018

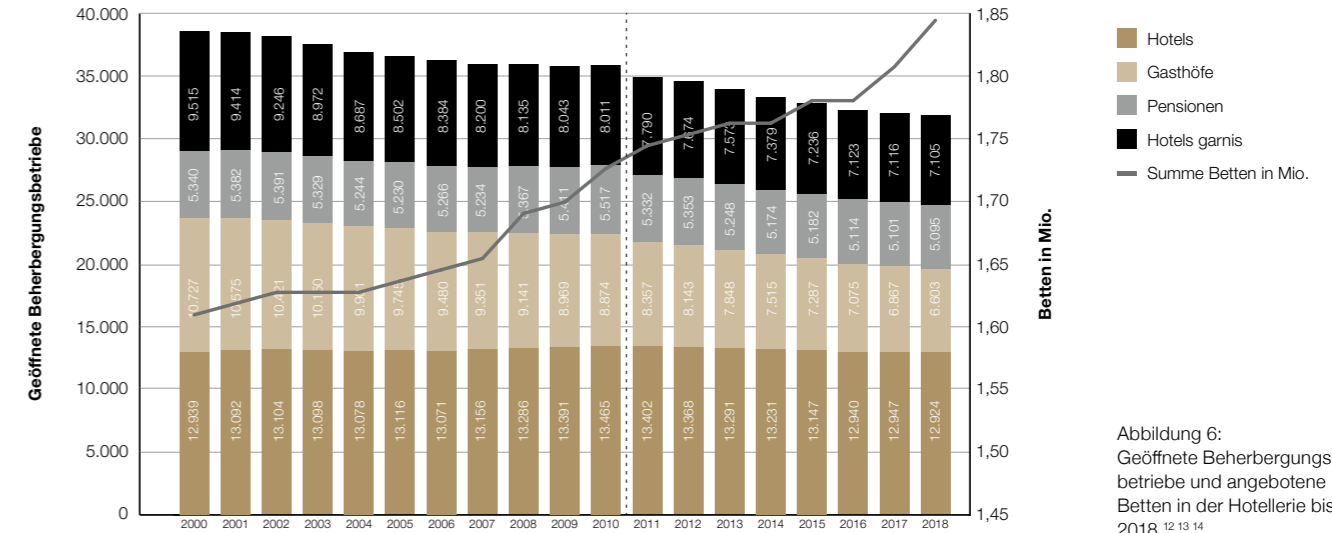


Abbildung 6:
Geöffnete Beherbergungs-
betriebe und angebotene
Betten in der Hotellerie bis
2018 ^{12 13 14}

¹² Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten in der Hotellerie: Deutschland, Jahre, Betriebsarten – Tabelle 45412-0011. Online: www.regionalstatistik.de.

¹³ Ab dem Berichtsjahr 2011 liegt der Erhebung im Tourismus eine neue Abschneidegrenze für die Auskunftspflicht zugrunde. Bei den Beherbergungsbetrieben wurde die Mindestzahl der Schlafgelegenheiten von 9 auf 10 bzw. bei den Campingplätzen von 3 auf 10 Stellplätze angehoben. Daher sind die Daten ab 2011 nur bedingt mit den Daten aus den Vorjahren vergleichbar.

¹⁴ Geöffnete Beherbergungsbetriebe und angebotene Schlafgelegenheiten: jeweils Stand Juli



Indexierung der Hotelkategorien lässt seit 2010 Trend zum Midscale-Segment erkennen

Die auf das Jahr 2001 zurückgerechneten Werte zeigen, dass die Segmente Upscale sowie Midscale deutlich zugenommen haben. Das Economy-Segment hingegen verzeichnet seit 2006 einen deutlichen Rückgang. Gleiche Tendenzen lassen sich beim Index von 2010 ablesen. Seit 2010 verzeichnet ausschließlich das Segment Midscale ein Wachstum. Die Sterneklassifikation hat jedoch vor allem

im Economy-Segment keine hohe Relevanz, wodurch die Gleichsetzung von 1- und 2-Sterne-Hotels mit dem Economy-Segment nur bedingt aussagekräftig ist. Darüber hinaus gehören Hotels und Hotels garnis, die über keine Zertifizierung gemäß der Deutschen Hotelklassifizierung verfügen, häufig einer übergeordneten Marke an. Das Marketingkonzept dieser Hotels setzt andere Schwerpunkte und deren Kunden erwarten außerdem nicht unbedingt, dass eine solche Zertifizierung vorliegt (bspw. Motel One).

Indexierung der Hotelkategorien Economy, Midscale und Upscale

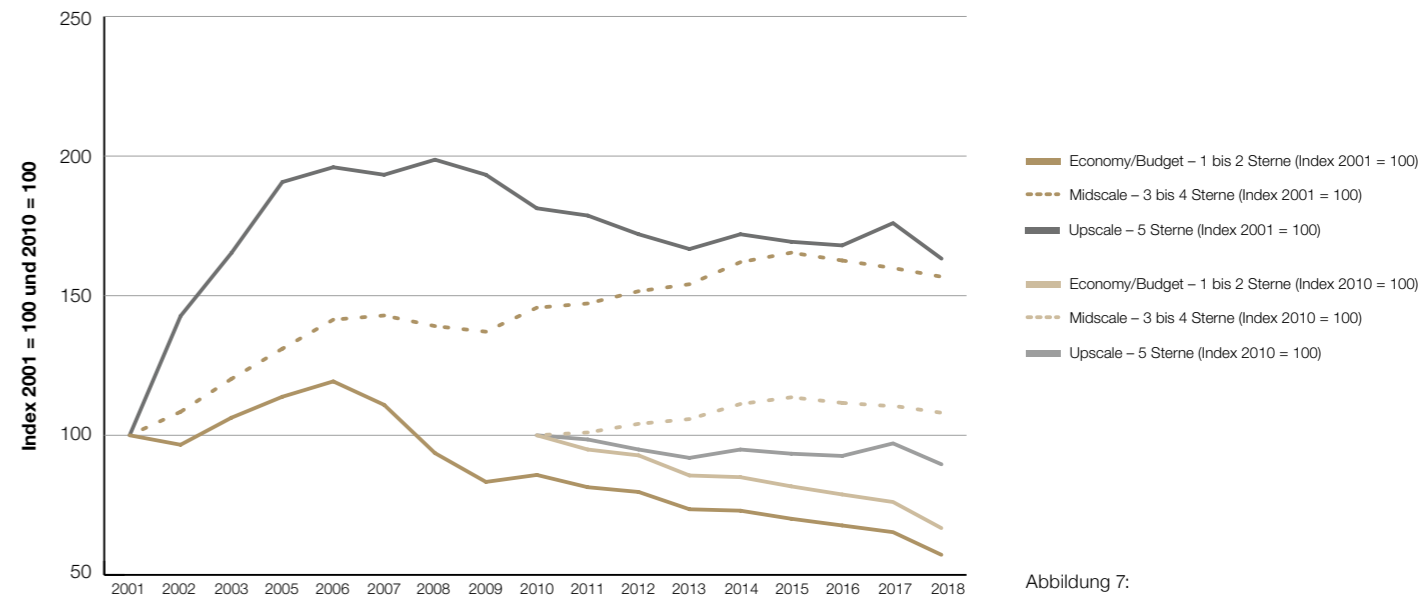


Abbildung 7:
Indexierung der Hotelkategorien Economy,
Midscale und Upscale.¹⁵

¹⁵ DEHOGA (2001 bis 2018): Ergebnisse der Deutschen Hotelklassifizierung nach Bundesländern.



MARKENHOTELLERIE AUF EXPANSIONSKURS

Die Werte zur Verteilung der Zimmer in der Marken- und Privathotellerie basieren auf Angaben der IHA und zeigen ein nahezu gleichverteiltes Bild auf. Demnach waren im Jahr 2018 insgesamt 47 Prozent der Zimmer auf die Kategorie der Markenhötelierie zurückzuführen. 53 Prozent entfallen entsprechend auf die Privathotellerie. Aktuell ist davon auszugehen, dass der Anteil der Markenhötelierie in Deutschland zukünftig stark steigen und den Anteil der Privathoteliere übertreffen wird.

Verteilung der Zimmer in der Marken- und Privathotellerie im Jahr 2018

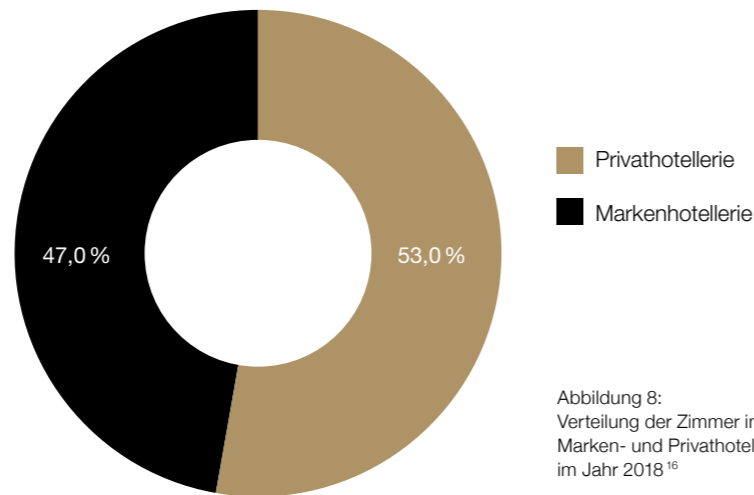


Abbildung 8:
Verteilung der Zimmer in der Marken- und Privathotellerie im Jahr 2018¹⁶

¹⁶ Hotelverband Deutschland e.V. (IHA) (2019): Hotelmarkt Deutschland 2019, S. 244.

PERFORMANCE BESTÄTIGT BRANCHENWACHSTUM

Mit zunehmender Professionalisierung des Marktes verzeichnet die Performance des deutschen Hotelmarktes ein stetiges Wachstum. Der durchschnittliche Zimmerertrag pro Tag (RevPAR) ist von 2006 bis 2018 überdurchschnittlich stark um rund 42 Prozent auf 70 Euro gestiegen. Das Analysehaus bulwiengesa gibt hierzu an, dass überproportionale Wertsteigerungen insbesondere auf Betriebe im Economy- und Midscale-Segment entfallen.

Hotelperformance (RevPAR) von 2006 bis 2018

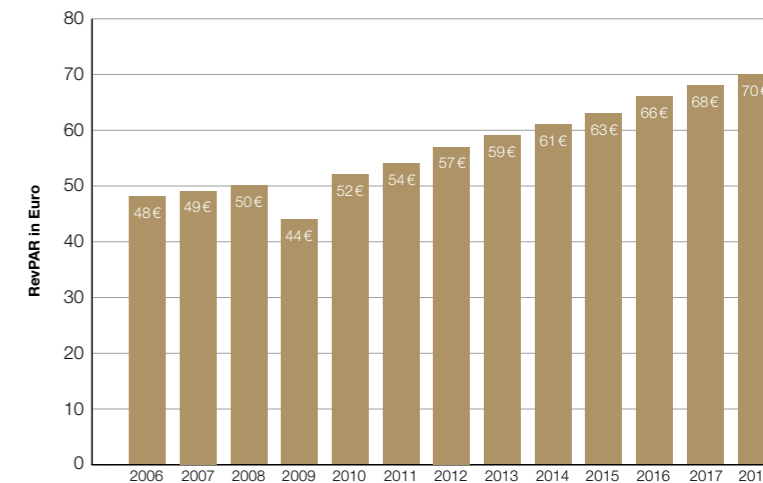


Abbildung 9:
Hotelperformance (RevPAR) von 2006 bis 2018¹⁷

¹⁷ Hotelverband Deutschland e.V. (IHA) (2018): Hotelmarkt Deutschland 2018 und 2019, S. 29.



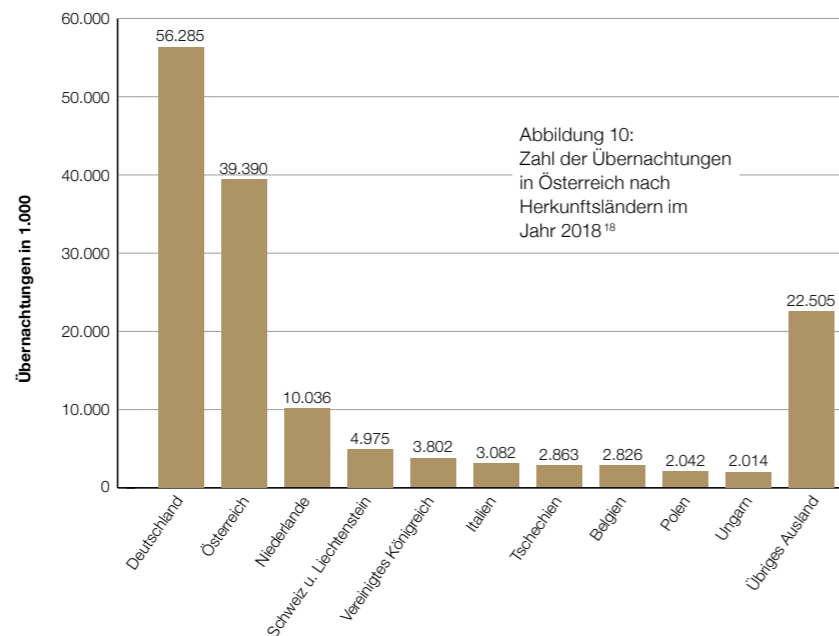


EXKURS: HOTELLERIEMARKT ÖSTERREICH

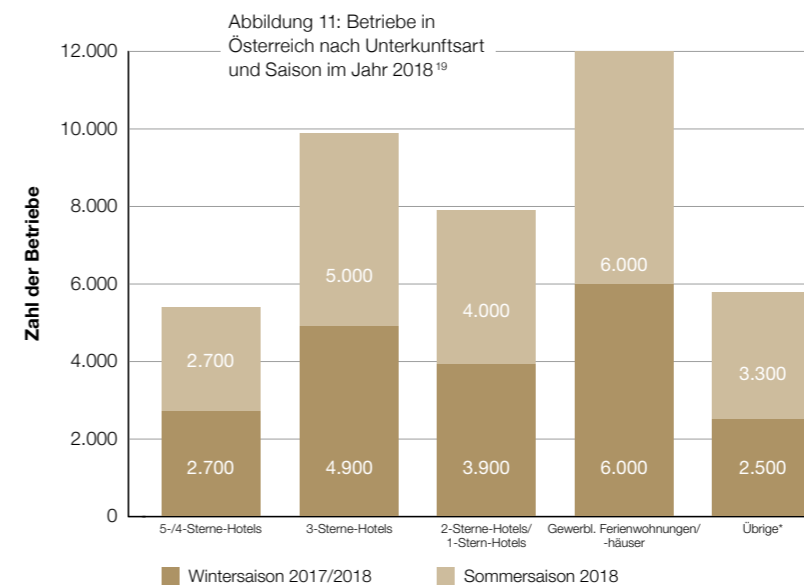
Dem Tourismusmarkt wird für die österreichische Volkswirtschaft eine äußerst bedeutende Rolle zugeschrieben. Denn die erwirtschaftete direkte und indirekte Wertschöpfung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft lag im Jahr 2018 nach Angaben des Tourismussatellitenkontos (TSA) in Summe bei rund 59,2 Mrd. Euro. Dies entspricht rund 15,3 Prozent des Bruttoinlandsproduktes von Österreich im genannten Jahr.

¹⁸ Statistik Austria (2019): Tourismus in Österreich – Ergebnisse der Beherbergungsstatistik 2018, S. 19. Online: www.statistik.at.

Zahl der Übernachtungen in Österreich nach Herkunftsländern im Jahr 2018



Beherbergungsbetriebe in Österreich nach Unterkunftsart und Saison im Jahr 2018



Der Blick auf den Unterschied zwischen Winter- und Sommersaison zeigt, dass sich die Zahl der Beherbergungsbetriebe im Jahr 2018 nicht merklich verändert. Lediglich unter den übrigen Betrieben gibt es im Sommer rund 800 Unterkünfte mehr als im Winter. Ursache dafür ist, dass in diese Kategorie u. a. Jugendherbergen und Kurheime fallen, die vornehmlich für Reisen im Sommer geeignet sind. Die am stärksten vertretenen Unterkunftsarten sind sowohl in der Sommer- als auch der Wintersaison 3-Sterne-Hotels sowie gewerbliche Ferienwohnungen und -häuser.

¹⁹ Statistik Austria (2019): Tourismus. Anzahl der Betriebe und Betten nach Bundesländern und Unterkunftsarten 2018. Online: www.statistik.at.

* Kurheime, Jugendherbergen, Schutzhütten, Kinder- und Jugendherbergungsheime, Matratzenlager.



GLOSSAR FÜR BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

Begriff	Erklärung
Beherbergungs- betrieb/-gewerbe	Örtliche Einheiten, die dazu dienen, Gästen im privaten oder geschäftlichen Reiseverkehr eine befristete Übernachtungsmöglichkeit bereitzustellen; das Beherbergungsgewerbe setzt sich aus der Hotellerie und der Parahotellerie zusammen.
DEHOGA	Deutscher Hotel- und Gaststättenverband; der DEHOGA führt in Deutschland die kostenpflichtige Hotelklassifikation nach Sternen durch. Seit dem 01.01.2010 gilt für den DEHOGA das einheitliche Hotelklassifizierungssystem der Hotelstars Union.
Economy/Budget	Hotelkategorie, die vergleichbar ist mit zertifizierten Hotels der 1- bis 2-Sterne-Kategorie.
Hotellerie	Sie setzt sich aus folgenden Betriebsarten zusammen: Hotel, Hotel garni, Gasthof und Pension.
Hotelstars Union	Zusammenschluss von folgenden Hotelverbänden: Deutschland, Niederlande, Österreich, Schweden, Schweiz, Tschechien, Ungarn, Estland, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Griechenland, Belgien, Dänemark, Liechtenstein und Slowenien. Die genannten Länder einigten sich somit auf grundlegende Standards für die Hotelklassifizierung. Die operative Klassifizierung der Hotels in Deutschland findet jedoch durch den DEHOGA statt.
Midscale	Hotelkategorie, die vergleichbar ist mit zertifizierten Hotels der 3- bis 4-Sterne-Kategorie.
RevPAR	Revenue per available room; durchschnittlicher Netto-Logiserlös pro verfügbaren Zimmer/Tag.
Upscale	Hotelkategorie, die vergleichbar ist mit zertifizierten Hotels der 5-Sterne-Kategorie.

Titelbild: iStock.com/Rawf8; S. 7, 8: © jones-art 2018; S. 11: ©TIMDAVIDCOLLECTION – stock.adobe.com; S. 14: Corinne van den Broek;
S. 22: iStock.com/Borut Trdina

PRESSESTIMMEN ZUM HOTELMARKT

„Deutschland als Urlaubsziel sowie Tagungs- und Kongressstandort liegt nachhaltig im Trend und punktet im internationalen Vergleich mit seinem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.“

Otto Linder
Vorsitzender des Hotelverbandes
Deutschland (2019)

„Der Jahresauftakt 2019 ist geglückt, die deutsche Hotellerie verzeichnete im Januar drei Prozent mehr Übernachtungen als im Vorjahreszeitraum.“

Tophotel (2019)

„Der deutsche Hotelmarkt konnte auch 2018 wieder mit überzeugenden Zahlen glänzen. Der Markt wächst stetig, weshalb er auch künftig für Investoren attraktiv bleibt.“

Lukas Hochedlinger
Managing Director Central &
Northern Europe bei Christie & Co
(2019)

„In der Vergangenheit wurden Hotelimmobilien lediglich Anlageportfolios beigemischt oder als Ersatzinvestition beispielsweise für Büroimmobilien angesehen. Die Hotelimmobilie hat sich nun als eine eigenständige Asset-Klasse auf dem deutschen Anlagemarkt etabliert.“

**ZIA Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V. (2019)**

Das vorliegende Dokument bietet einen Überblick über den Hotelleriemarkt in Deutschland mit einem Exkurs zu Österreich. Es wurde mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch erfolgen die Angaben ohne Gewähr. Der Überblick dient ausschließlich zu Informationszwecken. Es handelt sich hierbei nicht um eine Produktinformation, einen Verkaufsprospekt oder eine sonstige Verkaufsunterlage und dies stellt zugleich kein Angebot auf den Abschluss einer Fondsbeteiligung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen geschlossen werden.

Datenstand: August 2019

Herausgeber:

IMMAC
Immobilienfonds GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0
Telefax: +49 40.34 99 40-21

E-Mail: vertrieb@IMMAC.de

www.IMMAC.de

Kontakt:

DFV
Deutsche Fondsvermögen GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0
Telefax: +49 40.34 99 40-247

E-Mail: info@dfv-invest.com

www.dfv-invest.com

DFV
Beteiligungs GmbH

Keesgasse 4
8010 Graz
Österreich

Telefon: +43 316.82 83 80
Telefax: +43 316.82 83 80-2

E-Mail: info@dfv-invest.com

www.dfv-invest.com

member of
IMMAC group