

KURZAUSGABE



HOTEL MARKT

NÜRNBERG 2017 | TREND 2018

SUMMARY



DANIELA M. BENSE MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

Was den Hotelmarkt Nürnberg derzeit kennzeichnet...

Der Nürnberger Hotelmarkt zeigt aktuell deutliche Zuwächse:

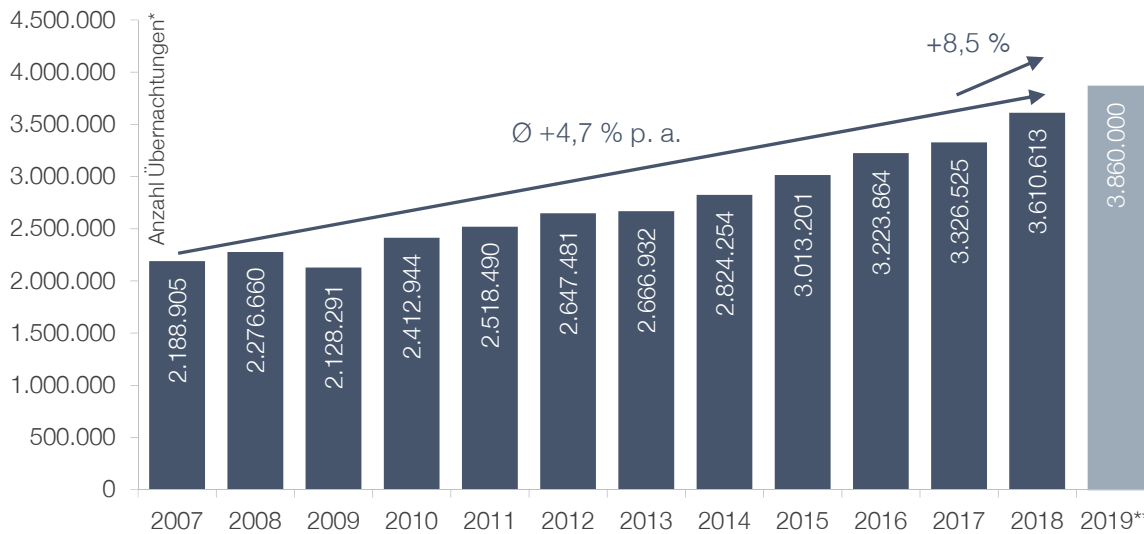
- Im Jahr 2018 wurden in Nürnberg 8,5 Prozent mehr Übernachtungen registriert als noch 2017.
- Das bislang stärkste Messejahr in 2018 trägt maßgeblich zum Wachstum auf 3,6 Millionen Übernachtungen bei.
- Der Anteil ausländischer Touristen ist erneut gestiegen. Rund 35 Prozent der Übernachtungen gehen auf internationale Gäste zurück. Nürnberg ist vor allem bei Amerikanern, Italienern und Briten beliebt.
- Im Dezember 2018 wurden aufgrund des Christkindlesmarktes knapp 340.000 Übernachtungen verzeichnet. Dieser Wert wurde 2018 nur im Monat Juli mit 360.000 Übernachtungen übertroffen.
- Die Bettenauslastung hat sich aufgrund des geringen Angebotswachstums deutlich auf 53 Prozent erhöht. Auch in den nächsten Jahren ist damit zu rechnen, dass die 50-Prozentmarke weiterhin signifikant übertroffen wird.
- Durch das starke Messejahr stieg auch die Zimmerrate sowie der RevPAR in der Kettenhotellerie in 2018 erheblich an.

Für das Gesamtjahr 2019 erwartet Dr. Lübke & Kelber eine ähnliche Zunahme der Übernachtungen wie in 2018.

- Hierzu könnten die traditionell guten Zahlen aus dem Winter sowie der anziehende Sommertourismus ihren Beitrag leisten.
- In 2019 dürfte aufgrund des guten Jahresauftaktes mit der Spielwarenmesse sowie der Biofach ein erneut gutes Gesamtjahr der Nürnberger Messe werden. Die neue Messehalle 3C bietet vielfältige neue Möglichkeiten. Zusätzlich wurden für 2019 neue Messen angeworben (z. B. die MedtecLive).
- Ein Übernachtungsplus von rund sieben Prozent scheint für 2019 in greifbarer Nähe, sodass im Gesamtjahr erstmals über 3,8 Millionen Übernachtungen in den Nürnberger Beherbergungsbetrieben erwartet werden können.
- Ab 2020 eröffnen in Nürnberg aller Voraussicht nach neun weitere Hotels, davon drei der Novum-Marke niu, die dem Nürnberger Hotelmarkt annähernd 4.000 neue Betten bescherten dürften.

ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



2018: Übernachtungsnachfrageplus von 8,5 Prozent

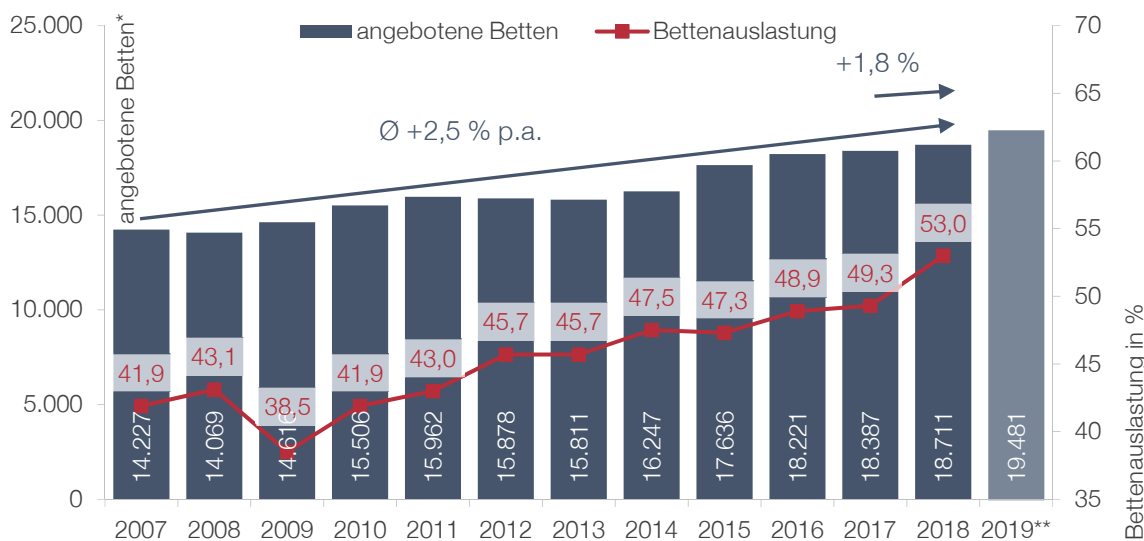
Quelle: Statistikamt Bayern | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze

In 2018 konnten im gesamten Nürnberger Beherbergungsgewerbe 3.610.613 Übernachtungen (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) gezählt werden. Dieser Wert lag um 8,5 Prozent höher als noch in 2017. Zu dem Wachstum in 2018 trugen vor allem internationale Reisende bei, deren Übernachtungen um 10,8 Prozent anstiegen, während deutsche Gäste für ein Übernachtungsplus von 7,4 Prozent sorgten. Nürnberg positionierte sich damit hinter München auf Platz 2 mit dem höchsten Zuwachs im Jahresvergleich. Auch 2018 war der Christkindlesmarkt wieder Hauptanziehungspunkt in der Frankenmetropole, der im Dezember von über 2 Millionen Gästen besucht wurde. Dies schlug sich auch in den Übernachtungen nieder, die bei über 340.000 lagen. Der absolute Übernachtungsrekord wurde allerdings im Juli erzielt. Mit rund 360.000 Übernachtungen konnte dieser auch aufgrund der Deutschen Leichtathletik Meisterschaften aufwarten.

Ausländische Gäste mit 10,8 Prozent mehr Übernachtungen

BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



Bettenauslastung bei 53,0 % in 2018

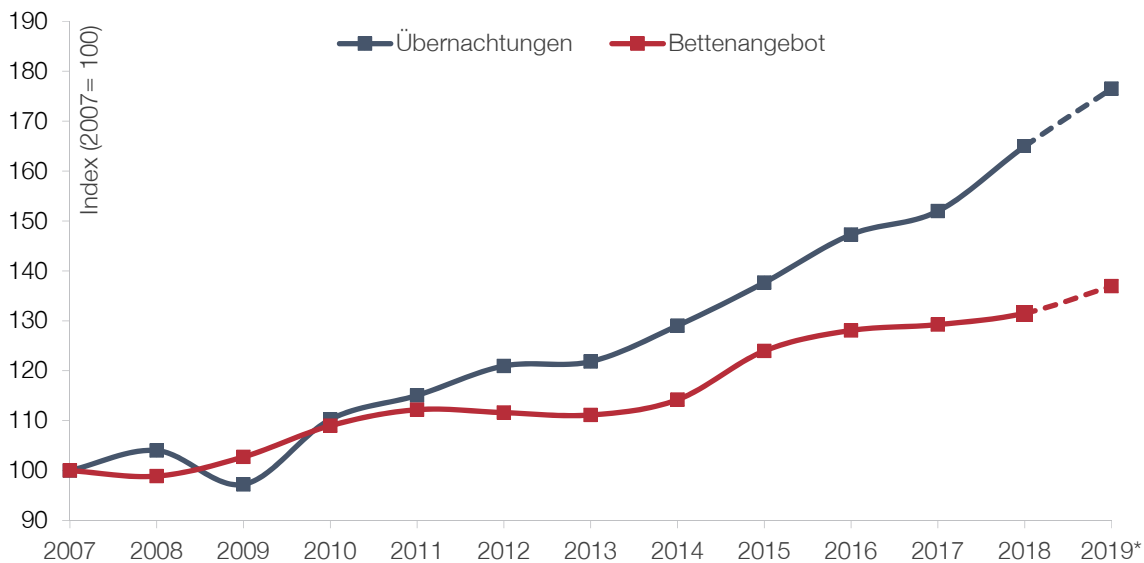
Quelle: Statistikamt Bayern | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | angebotene Betten ohne Camping | Bettenanzahl zum 31.07. des Jahres | **Prognose DRLK Research Ende 2019 (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen den Gästen im Juli 2018 in Nürnberg 18.711 Betten (ohne Campingplätze) in 153 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 122 Betten) zur Verfügung. Das waren lediglich rund 1,8 Prozent (324 Betten) mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Bettenauslastung stieg aufgrund des hohen Übernachtungswachstums und der vergleichsweise geringen Angebotsausweitung 2018 deutlich an und konnte mit einem Wert von 53,0 Prozent die 50-Prozent-Marke signifikant übertreffen.

Das Angebotswachstum an neuen Hotels wird aber aller Voraussicht nach ab 2019 anziehen. So werden nach jetzigem Stand im Verlauf des Jahres 2019 zwei Hoteleröffnungen mit 368 Zimmern erwartet. Ab 2020 sollen neun weitere Hotels ihre Türen öffnen, die den Hotelmarkt in Nürnberg um insgesamt knapp 2.000 Zimmer (rund 4.000 Betten) bereichern werden. Dies entspräche einem Zuwachs von über 20 Prozent.

**Ab 2020 knapp
2.500 neue Betten**

ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



**Ausweitung des
Bettenangebots
niedriger als Nach-
fragesteigerung**

Quelle: Statistikamt Bayern | *Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen) (Index 2007 = 100)

Der Ausbau des Bettenangebots in den Nürnberger Beherbergungsbetrieben konnte seit 2010 nicht mit dem Zuwachs an Gästen und Übernachtungen mithalten. Dies stellte bislang jedoch für den Nürnberger Hotelmarkt kein allzu großes Problem dar, da zum Ende der 2000er die Bettenauslastung mit rund 40 Prozent weit unter dem heutigen Niveau lag.

Die Bettenanzahl stieg seit 2007 um knapp 32 Prozent, während sich die Anzahl der Übernachtungen um rund 65 Prozent erhöhte. Mit dem moderaten Anstieg der Bettenanzahl um gut 1,8 Prozent in 2018 nahm Nürnberg bei der Ausweitung des Bettenangebots den vorletzten Platz unter den Top-10 Hotelstandorten ein. In den kommenden Jahren wird das Bettenangebot aber deutlich wachsen, sodass die überstarke Nachfrage sukzessive wieder kompensiert werden dürfte und die Auslastung deutlich zurückgehen könnte.

**Geringerer Spread
zwischen Betten-
angebot und Nach-
frage erwartet**

In 2019 weiteres Wachstum absehbar

Trotz des im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht niedrigeren Übernachtungsaufkommens im ersten Quartal 2019 (766.003 | -0,2 Prozent) rechnet Dr. Lübke & Kelber im Laufe des Jahres mit einer weiteren Erhöhung der Übernachtungszahlen, die sich erneut deutlich über dem Anstieg des langjährigen Mittels von +4,7 Prozent bewegen dürften. Somit könnten in 2019 erstmals über 3,8 Millionen Übernachtungen in Nürnberg verzeichnet werden.

**Überdurchschnitt-
liches Wachstum für
2019 erwartet**

ANSPRECHPARTNER

Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1404
morten.hahn@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700 24
daniela.bense@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Research

Dr. Stefan Behrendt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1315
stefan.behrendt@drk.de

UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standort-konformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

drluebkekelber.de/referenzen

Die vorliegende Auswertung der Online-Befragung aus dem Sommer 2016 wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: © SV Hotel AG