

Pressemitteilung

Hotel-Studie von benchmark. REAL Estate und bulwiengesa prognostiziert Rekord-Fertigstellungszahl für Hotelzimmer im Jahr 2019

Frankfurt am Main, 10.09.2019 – In Deutschland werden im Jahr 2019 so viele Hotelzimmer fertiggestellt wie noch nie. Das prognostiziert eine gemeinsame Studie des Projektentwicklers benchmark. REAL Estate und des Analyseunternehmens bulwiengesa zum Hotelneubau in Deutschland. Die Ergebnisse der Studie basieren auf einer Analyse der Bautätigkeit im Hotelsegment für Neubauten mit mindestens 40 Zimmern.

Damit wurde im vierten Jahr in Folge die Bauaktivität am deutschen Hotelimmobilienmarkt analysiert. Hier die zentralen Ergebnisse:

- **Mehr als 27.000 neue Hotelzimmer erwartet.** 2019 erwarten die Autoren die Fertigstellung von 27.612 Hotelzimmern verteilt auf 173 Betriebe – ein Zuwachs von rund 70 Prozent gegenüber 16.282 Zimmern im Vorjahr (Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre: 12.406).
- **A-Städte stellen den wichtigsten Markt für Hotelentwicklungen dar.** Im Jahr 2018 entstanden hier rund 9.200 Zimmer und damit mehr als die Hälfte des gesamten Neubaus. Frankfurt am Main (2.455), München (2.357) und Berlin (1.004) verzeichneten dabei den absolut größten Zimmerzuwachs.
- **Prozentual stärkste Zugewinne in B- und C-Städten erwartet.** Im Verhältnis zu den Metropolen werden sich die Märkte in B- und C-Städten in den Jahren 2019 und 2020 noch dynamischer entwickeln. Hier wächst die Zimmerzahl prozentual am stärksten.
- **Midscale-, Upscale-Häuser legen zu.** Auf Produktseite setzt sich die Dominanz der Drei- bis Viersternehotels weiter fort. Dieses Segment macht zwischen 2016 und 2018 gut 83 Prozent aller neu errichteten Zimmer aus. Rückläufig entwickelten sich dagegen die Fertigstellungszahlen von Budget-Produkten (15 Prozent). Der Luxusbereich (3 Prozent) hatte traditionell einen sehr geringen Anteil am Gesamtmarkt.

- **Longstay und Aparthotels sind Trend.** Auffällig ist der Zuwachs bei Longstay-Hotels, die für längere Aufenthalte konzipiert sind. Der absolute Zubau ist zwar verhältnismäßig gering, mit einem durchschnittlichen Zuwachs von elf Prozent in den Jahren 2016 bis 2018 lag der Neubau aber deutlich über den in den Vorjahren zu verzeichnenden zwei bis sieben Prozent. Longstay-Konzepte – also Hotelzimmer für längere Aufenthalte, die meist mit einer kleinen Küche ausgestattet sind, konnten ihren Marktanteil neben A-Städten auch in B-Städten deutlich steigern. 2018 wurde knapp ein Viertel aller Longstay-Zimmer in B-Städten realisiert.
- **Auslastung insgesamt gestiegen – Teilmärkte weisen Sättigungstendenzen auf.** Trotz überdurchschnittlich hoher Fertigstellungszahlen in den vergangenen drei Jahren zeigen die Daten der Statistischen Landesämter eine zunehmende Bettenauslastung von 38,2 Prozent (Jahr) auf 47,7 Prozent im Jahr 2018. Diese Entwicklung ist vor allem auf eine steigende Zahl an Übernachtungen, 2018 waren es 265 Millionen, zurückzuführen. Spitzenreiter bei der Anzahl der Übernachtungen waren Berlin, München, Hamburg und Frankfurt. Der Autoren sehen deshalb durch das steigende Angebot nur geringe Verdrängungseffekte. Gleichzeitig kommt es derzeit in einzelnen Teilmärkten wie Hamburg oder Düsseldorf zu leichten Auslastungsrückgängen.

„Der deutsche Hotelimmobilienmarkt entwickelt sich weiterhin dynamisch und ist gerade für institutionelle Investoren interessant. Der Markt reift jedoch zunehmend und eine sorgfältige Due Diligence ist gerade vor den ersten Anzeichen einer sich abkühlenden Konjunktur eine Pflichtaufgabe. Investoren und Entwickler sollten daher Teilmärkte und das Produkt sehr genau verstehen“, kommentiert Götz U. Hufenbach, geschäftsführender Gesellschafter der benchmark. REAL Estate die Ergebnisse.

Silvia Beck, Niederlassungsleiterin der bulwiengesa AG in Frankfurt, sagt: „In den letzten Jahren wurden deutlich mehr neue Hotels in Deutschland gebaut. Lange Zeit konzentrierte sich die Bauaktivität vor allem auf die deutschen A-Städte. Inzwischen rücken auch immer mehr Mittelstädte in den Fokus von Projektentwicklern und Investoren. Da sich gleichzeitig die touristische Nachfrage positiv entwickelt, dürften sich die Verdrängungseffekte insgesamt in Grenzen halten. Deutlich zu erkennen ist auch 2018 wieder die starke Expansion der Kettenhotellerie der vergangenen Jahre – über 82 Prozent aller realisierten Zimmer werden von Hotelketten betrieben.“

Ende der Pressemitteilung

Die komplette Studie können Sie [hier](#) kostenfrei herunterladen.

Über benchmark. Real Estate

Die benchmark. REAL Estate GmbH konzipiert, plant, realisiert und vermarktet Immobilienprojekte in deutschen Zukunftsregionen. Mit dem Fokus auf Büro-, Hotel- und Wohnimmobilien bietet die Gesellschaft mit Standorten in Frankfurt am Main, Duisburg und Berlin bundesweit ihre Leistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette eines Immobiliendevelopments an. Sie entwickelt in Eigenregie nachhaltige Projekte von hoher baulicher Qualität schlüsselfertig bis zu deren Übergabe an Nutzer sowie institutionelle Investoren oder Family Offices. Dabei blickt die Geschäftsführung auf eine langjährige Expertise im Projektentwicklungsgeschäft zurück.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.

Presse-Ansprechpartner benchmark. REAL Estate

Daniel Gabel
Feldhoff & Cie GmbH
E: dg@feldhoff-cie.de
T: +49 69 2648677-18
M: +49 152 21903348
www.feldhoff-cie.de

Presse-Ansprechpartner bulwiengesa AG

Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-27 87 68 24
rautenberg@bulwiengesa.de