

# Hotelneubau in Deutschland



# Vorworte



Der Hotelimmobilienmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Ursachen sind auf der Angebots- und Nachfrageseite gleichermaßen zu finden. Die Zahlen zeigen: Deutschland ist für Touristen ein attraktives Reiseziel. Die Zahl der internationalen Gäste steigt kontinuierlich und auch die Binnennachfrage wächst.

Hinzu kommt die steigende Beliebtheit von Hotelimmobilien als Investmentprodukt für institutionelle Investoren. Zur Investmentfähigkeit hat vor allem der Markteintritt von Hotelketten bzw. professionellen Betreibern beigetragen. Längst sind Hotels kein Nischenprodukt mehr, das belegen die Fertigstellungszahlen von Häusern in den Segmenten Budget und Midscale gerade in den A-Städten eindrucksvoll. Auch in B-, C- und D-Städten werden vermehrt Entwicklungen angestoßen bzw. fertiggestellt. Auf Produktseite fällt vor allem der deutliche Anstieg von Longstay-Konzepten und Apart-Hotels auf.

Fest steht: Der Markt reift zunehmend. Da die Fertigstellungsvolumen neue Rekordwerte erreichen, ist eine sorgfältige Due Dilligence für Entwickler und Investoren gerade vor den ersten Anzeichen einer sich abkühlenden Konjunktur eine Pflichtaufgabe. Der Hotelimmobilienmarkt bietet weiterhin zahlreiche Chancen, doch um diese zu heben, braucht es eine exakte Marktkenntnis.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen!

Es grüßen Sie freundlich

*Götz U. Hufenbach und Martin Hantel*  
Geschäftsführende Gesellschafter, benchmark.REAL Estate



Bildnachweis: Halfpoint (Shutterstock)



Bildnachweis: Samuel Zeller of unsplash



Die Assetklasse Hotel entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem gefragten Anlageprodukt unter Investoren und sorgte einerseits – auch angesichts einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und eines boomenden Tourismus – für ein steigendes Projektentwicklungsvolumen in Deutschland, andererseits jedoch auch mancherorts für einen sinkenden RevPAR.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der vorliegenden Studie nach 2016 nun zum vierten Mal die Bauaktivität am deutschen Hotelimmobilienmarkt analysiert.

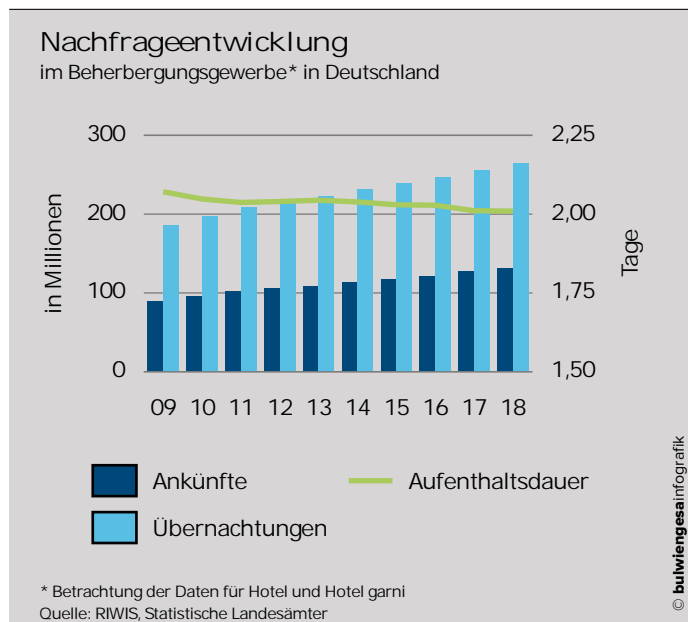
Hierbei wird der Blick neben unter anderem der Standortwahl, die immer öfter auch auf Märkte außerhalb der A-Städte fällt, auch auf das im aktuellen und kommenden Jahr entstehende Neubauvolumen gerichtet. Darüber hinaus stehen auch Longstay-Konzepte im Fokus.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

*Silvia Beck*  
Niederlassungsleiterin Frankfurt, bulwiengesa AG

# Touristische Nachfrage

Der Tourismus in Deutschland boomt. Dies verdeutlichen u. a. die Zahlen der gewerblichen Übernachtungen und Ankünfte. So verzeichnete das Beherbergungsgewerbe in Deutschland 2018 mit rund 265 Millionen Übernachtungen in Hotel- und Hotel garni-Betrieben einen neuen Höchstwert (+42 % gegenüber 2009). Die Zahl der Ankünfte stieg im gleichen Zeitraum sogar um ca. 47 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag in Deutschland 2018 in den Hotel- und Hotel garni-Betrieben bei 2,0 Tagen. Diese eher kurze Aufenthaltsdauer spiegelt die Bedeutung von Geschäftsreisenden und Wochenendtouristen für das Beherbergungsgewerbe wider.

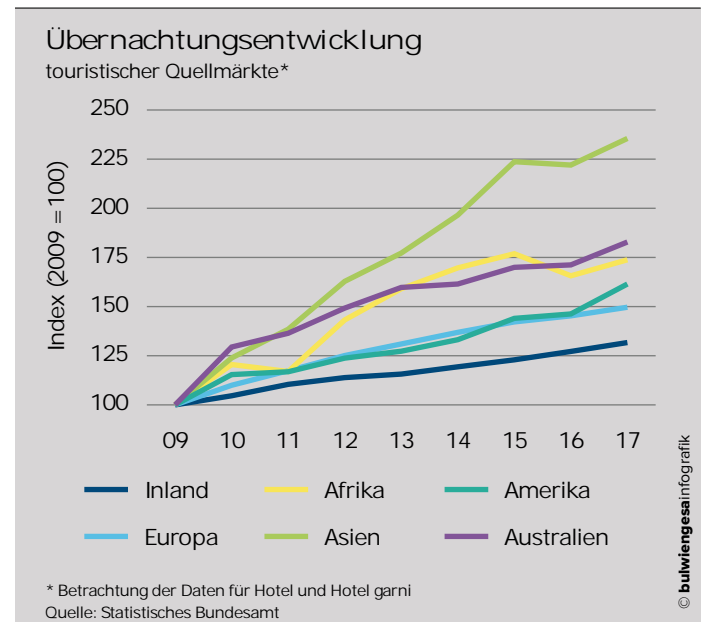


Da die Nachfrage in den letzten Jahren stärker als das Angebot stieg, verbesserte sich die Bettenauslastung in den Hotels und Hotels garni innerhalb von zehn Jahren von 38,2 % auf zuletzt 47,7 %.

## » Inländische Touristen dominieren Nachfrage

Die touristische Nachfrage in Deutschland speist sich v. a. aus dem Inland. Rund 75 % aller Übernachtungen in Hotels und Hotels garni stammen aus dem Binnenland, was den Hotelmarkt robust gegenüber Krisen im Ausland macht. Folglich machen ausländische Gäste nur ein Viertel der Übernachtungen aus. Innerhalb der Gruppe der ausländischen Übernachtungsgäste dominieren Reisende aus Europa. Ihr Anteil an den ausländischen Gästen liegt bei 69 %. Dahinter folgen Touristen aus Asien (15 %) und Amerika (12 %). Asiatische Gäste konnten innerhalb des Beobachtungszeitraumes die höchste Steigerungsrate bei den Übernachtungen verbuchen (+136 %).

Insgesamt ist Asien nach Europa einer der wichtigsten Quellkontinente für den Tourismus in Deutschland.



## » Deutschlands Großstädte mit überproportionalen Übernachtungszuwächsen

Der Trend zum Städtetourismus hält weiter an. So registrierten die A- bis D- Städte in den vergangenen zehn Jahren einen Zuwachs bei den Übernachtungen von 67 %. Dabei konzentrierten sich die Übernachtungen insbesondere in den A-Städten als Wirtschaftszentren sowie angesichts ihrer touristischen Infrastruktur. Innerhalb dieses Städteclusters ist Berlin bei den Übernachtungen in 2018 führend. Dahinter folgen München und Hamburg. Die bayerische Landeshauptstadt konnte im Vergleich mit dem Vorjahr sogar die höchste Steigerung verbuchen (+10 %). Die durchschnittliche Bettenauslastung liegt in allen Städten – mit Ausnahme von Düsseldorf – über der 50 %-Marke. Dabei wird in Berlin mit 62 % die höchste Auslastungsquote erreicht.

Beherbergungsnachfrage A- Städte (2018)*			
Stadt	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Auslastung
Berlin	11.593.022	27.092.820 (+5 %)**	62 %
Düsseldorf	3.019.794	4.884.568 (+4 %)**	48 %
Frankfurt	5.822.375	9.660.877 (+5 %)**	52 %
Hamburg	6.595.875	13.050.597 (+5 %)**	60 %
Köln	3.440.719	5.717.382 (+1 %)**	52 %
München	7.838.664	16.122.419 (+10 %)**	61 %
Stuttgart	1.900.139	3.483.633 (+5 %)**	51 %

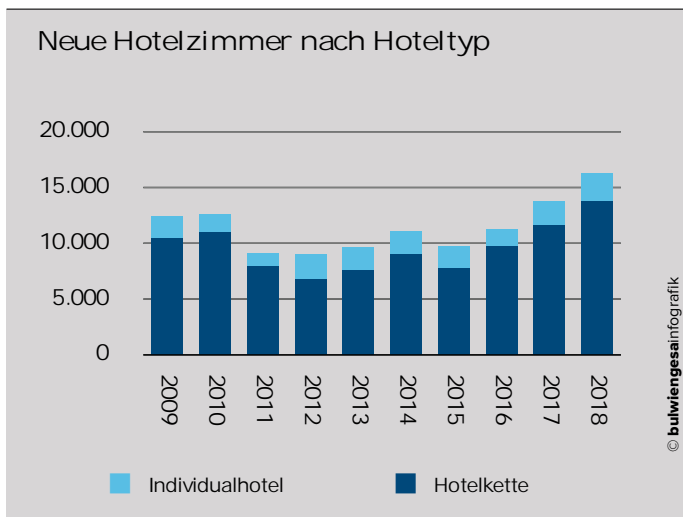
\* Betrachtung der Daten für Hotel und Hotel garni; \*\* Veränderung ggü. Vorjahr  
Quelle: RIWIS, Statistische Landesämter



# Bautätigkeit

Das Bauvolumen neuer Hotels in Deutschland ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Nachdem sich die Bauaktivität lange Zeit auf die deutschen A-Städte konzentrierte, rücken nun auch verstärkt Mittelstädte in den Fokus von Projektentwicklern und Investoren.

Von einem Nischenprodukt zu einem vergleichsweise neuen Trend auf dem deutschen Hotelmarkt entwickeln sich Apart(ment)hotels mit Zimmern, die eine Selbstversorgungsmöglichkeit bieten. Allein in den letzten drei Jahren sind 35 reine Apart(ment)hotels mit insgesamt rd. 4.100 Zimmern für Langzeitaufenthalte dazugekommen.



## » Stark zunehmende Hotelbauaktivität

Die Anzahl der neu errichteten Hotelzimmer in Deutschland steigt seit 2016 kontinuierlich an. In den vergangenen fünf Jahren wurden durchschnittlich rund 12.406 Hotelzimmer p. a. neu gebaut<sup>1</sup>. Der Spitzenwert konnte im vergangenen Jahr 2018 mit 16.282 neuen Hotelzimmern erreicht werden.

Die starke Expansion der Kettenhotellerie der vergangenen Jahre ist auch 2018 deutlich zu erkennen; es werden über 82 % aller realisierten Zimmer von Hotelketten betrieben. Allein Accor betreibt knapp 50.000 Hotelzimmer in Deutschland und Gruppen wie B&B, Accor, Novum oder IHG expandieren stark.

Bei rd. 14 % der 2018 neu entstandenen Hotelzimmer handelt es sich um Umnutzungen. Bezogen auf einen 5-Jahres-Zeitraum beträgt ihr Anteil rd. 20%. Am häufigsten wurden Umnutzungen in A-Städten registriert – gut zwei Drittel der in den letzten fünf Jahren umgenutzten Hotelzimmer befin-

den sich dort. Auf B-Städte entfällt mit rd. 16 % ein deutlich geringerer Anteil.

## Top 10-Übersicht: Neue Hotelzimmer 2014-2018

Stadt	Anzahl Zimmer	Veränderung 2017/2018
München	9.582	2.357
Berlin (inkl. Schönefeld)	7.838	1.004
Frankfurt am Main	7.041	2.455
Hamburg	5.460	1.836
Leipzig	1.888	300
Düsseldorf	1.705	719
Köln	1.517	631
Stuttgart	1.246	211
Freiburg im Breisgau	762	0
Nürnberg	715	0

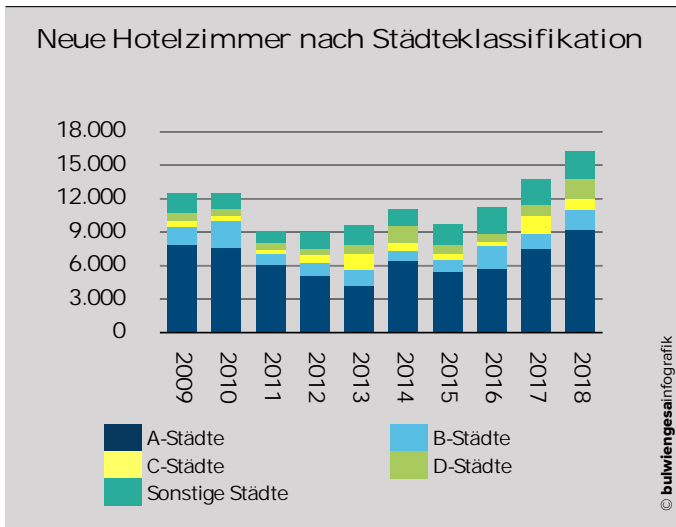
## » München, Berlin und Frankfurt am Main Zentren der Bautätigkeit

Das Ranking der Bauaktivität der letzten fünf Jahre führt München an, gefolgt von Berlin und Frankfurt am Main. Mit 9.582 neuen Hotelzimmern wurden in der bayerischen Landeshauptstadt die meisten Fertigstellungen registriert: So ist beinahe jedes sechste Hotelzimmer in München entstanden.

Im Jahr 2018 kamen in Frankfurt am Main die meisten Hotelzimmer hinzu: Mit 2.455 neuen Hotelzimmern erreichte die Mainmetropole das höchste Fertigstellungsvolumen der letzten zehn Jahre. Insbesondere die Eröffnungen des Motel One in der Berliner Straße und des InterCity Hotels südlich des Frankfurter Hauptbahnhofes mit jeweils über 400 Zimmern haben im vergangenen Jahr für den Höchstwert in der Bankstadt gesorgt.

Im Gegensatz zu Frankfurt verzeichnete Berlin im vergangenen Jahr mit knapp über 1.000 neuen Hotelzimmern eine vergleichsweise geringe Bautätigkeit. Auf die Boomjahre 2009 und 2010 mit jeweils über 4.000 neuen Hotelzimmern folgte in der Bundeshauptstadt eine volatile Entwicklung mit leicht abnehmender Tendenz in den letzten Jahren.

<sup>1</sup> Betriebe mit mind. 40 Betten, keine Sanierungen/Entkernungen oder Nachnutzungen ("Hotel folgt Hotel"); Erweiterungen berücksichtigt ab 40 Zimmer



#### » Detaillierte Betrachtung der Städte lohnt

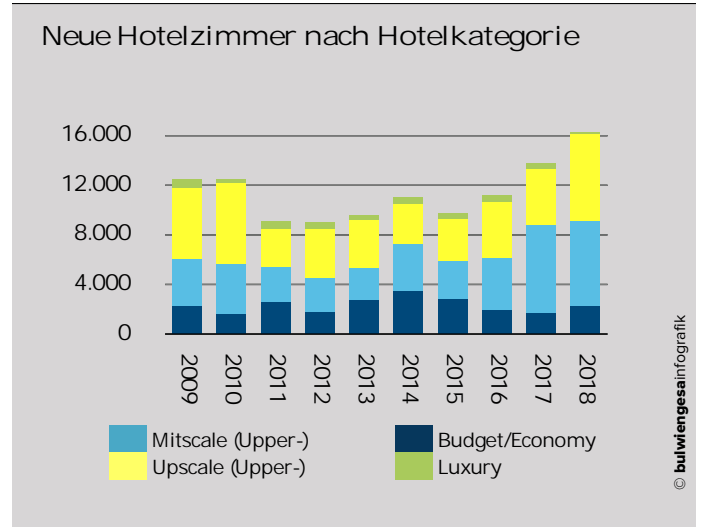
A-Städte stellen weiterhin die bevorzugten Märkte für Hotelentwicklungen dar. In 2018 sind mit rund 9.200 Zimmern mehr als die Hälfte der neuen Hotelzimmer in den A-Städten entstanden. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre sind allein in diesen sieben Märkten gut 6.500 neue Hotelzimmer pro Jahr entstanden, während in allen übrigen Stadtkategorien gemeinsam knapp 5.000 Zimmer erreicht wurden.

Doch innerhalb der Stadtkategorien herrschen große Unterschiede: So klafft zwischen Berlin und Stuttgart mit durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungsvolumina der letzten zehn Jahre von rund 2.300 Zimmern bzw. rund 200 Zimmern eine sehr deutliche Lücke. Gleichzeitig bewegen sich B-Städte wie Leipzig und Dresden mit im Mittel rund 280 bzw. 270 neuen Hotelzimmer p. a. sogar auf leicht höherem Niveau als die A-Stadt Stuttgart.

#### » Mid- und Upscale- Hotellerie auf Expansionskurs

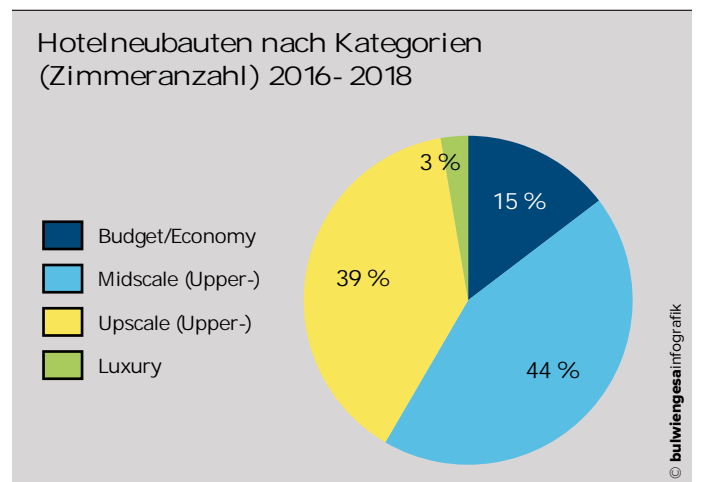
Midscale und Upscale (3- bis 4-Sterne-Kategorie) sind 2018 die präferierten Kategorien unter den fertiggestellten Hotelzimmern. Mit einem Anteil von über 85 % an neuen Zimmern prägen diese Hotelklassen den Neubaumarkt. Zu den dominierenden Hotelmarken dieser Klassen in 2018 zählen neben Motel One auch Hampton by Hilton, Ibis Styles und Holiday Inn Express.

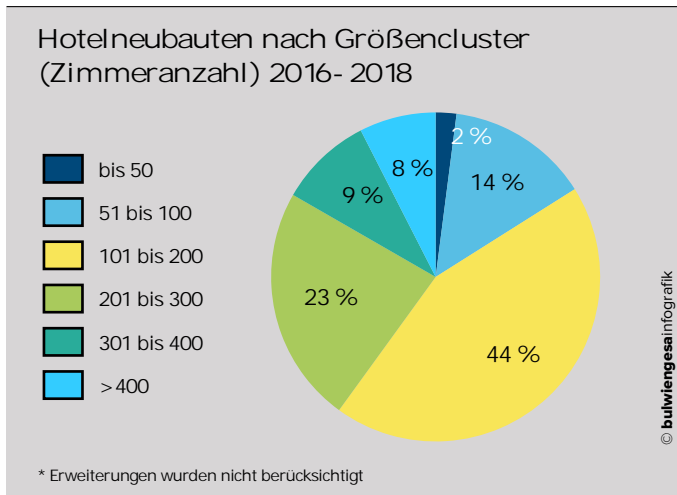
Der Zuwachs von durchschnittlich rund 9.500 Hotelzimmern pro Jahr (Gesamtdurchschnitt 2014 bis 2018: 12.406 Hotelzimmer pro Jahr) innerhalb der letzten fünf Jahre zeigt den hohen Stellenwert der Mid- und Upscale-Hotellerie in Deutschland.



Während die Midscale- und Upscale-Hotellerie insbesondere in den vergangenen fünf Jahren eine Zunahme der Fertigstellungen verzeichnete, entwickelte sich das Economy-Segment rückläufig. Während 2014 der Anteil der Economy Zimmer noch bei rund 32 % lag, gehörten 2018 lediglich noch rd. 14 % der neuen Hotelzimmer der Hotelkategorie Budget/Economy an.

Luxushotels tragen traditionell (2018: unter 1 %) nur gering zu den Fertigstellungsvolumina am deutschen Hotelmarkt bei. Die hohen Standortanforderungen dieser Hotelkategorie ermöglichen eine nur sehr geringe Expansion in deutschen Städten.





#### » Die Betriebsgröße nimmt zu

Die verbreitetste Betriebsgröße von Hotelneubauten liegt 2018 bei 101 bis 200 Zimmern. Die durchschnittliche Betriebsgröße summiert sich auf rd. 148 Zimmer. Innerhalb der letzten drei Jahre bilden die Größencluster 101-300 Zimmer mit einem aggregierten Anteil von 67 % den Schwerpunkt der neu errichteten Hotelzimmer. Damit bestätigt sich der Trend der vergangenen Jahre, in denen verstärkt mittelgroße Hotels eröffnet wurden und die durchschnittliche Hotelzimmeranzahl pro Betrieb leicht zunimmt.

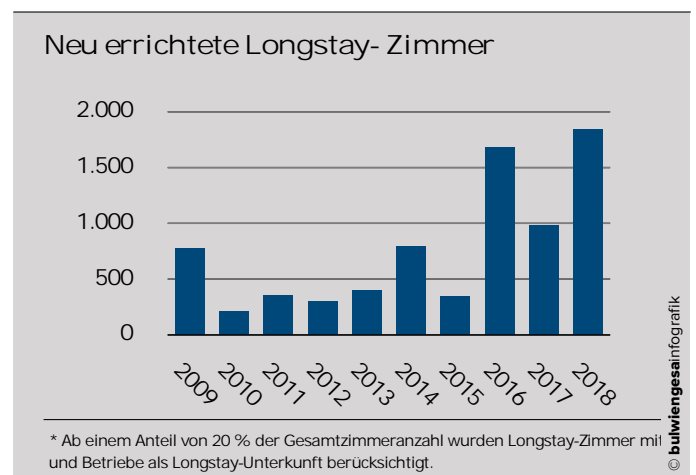
Die Mindestgröße vieler Betreiberketten liegt zwischen 80 und 100 Zimmern, wobei i. d. R. 120 Zimmer und mehr gewünscht werden. Ein Zusammenhang zwischen der Größe des Hotels und der Größe der Stadt ist feststellbar. So wurden die größeren Hotels mit über 300 Zimmern fast ausschließlich in den A-Städten errichtet.

#### » Trend "Longstay"

Apart(ment)hotels mit Selbstversorgungsmöglichkeiten (Kochnische o. ä.) bilden aktuell zwar noch einen relativ kleinen Markt, verzeichnen allerdings ein überproportionales Wachstum. Dies gilt insbesondere für Märkte mit Wohnraumangel und nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer wachsenden Mobilität in der Arbeitswelt.

Zwischen 2009 und 2015 schwankte der Anteil an neuen sogenannten Longstay-Zimmern in Relation zu den klassischen Shortstay-Zimmern zwischen 2 % und 7 % pro Jahr. Seit 2016 ist eine Zunahme der Bautätigkeit in diesem Segment zu verzeichnen. So wurden 2016 etwa 15 % aller fertiggestellten Hotelzimmer als Longstay-Produkt konzipiert. Dies entspricht knapp 1.700 neuen Longstay-Zimmern verteilt auf 16 Betriebe.

Verantwortlich für den hohen Anteil sind insbesondere die Eröffnungen der reinen Apartmenthotels The Flag mit über 300 Zimmern in München und Adina Apartment Hotel in Frankfurt am Main mit 181 Zimmern. 2017 wurde zwar gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang registriert, dennoch handelt es sich um das dritthöchste Fertigstellungsvolumen im Betrachtungszeitraum. 2018 waren 11% der neu errichteten Hotelzimmer für Langzeitaufenthalte vorgesehen. Der Trend des Longstay-Konzepts, sowohl in Ergänzung zu Shortstay-Zimmern als auch als reines Longstay-Hotel, setzte sich somit auch 2018 fort<sup>2</sup>.



#### » Reine Longstay-Konzepte dominieren den Markt

In der Longstay-Hotellerie existieren zwei Konzepte: Zum einen reine Longstay-Konzepte, zum anderen ein Angebotsmix aus Shortstay- und Longstay-Zimmern wie z. B. beim arcona LIVING in München, welches neben 73 herkömmlichen Hotelzimmern auch 21 Apartments mit Kochecke anbietet. Gemessen an der Zimmerzahl dominieren bisher reine Longstay-Betriebe wie beispielsweise Toga Hosp. (Adina) oder Frasers Hosp. (Capri by Frasers) die Bautätigkeit in diesem Segment. So entstanden in den letzten drei Jahren rd. 4.100 neue Longstay-Zimmer in reinen Apart(ment)hotels. Dies entspricht einem Anteil von 91 % gemessen an allen im gleichen Zeitraum fertiggestellten Longstay-Zimmern. Die durchschnittliche Betriebsgröße der reinen Longstay-Betriebe lag bei 117 Zimmern. Im Vergleich mit den klassischen Hotelbetrieben kann damit bzgl. der Betriebsgröße kein signifikanter Unterschied festgestellt werden.

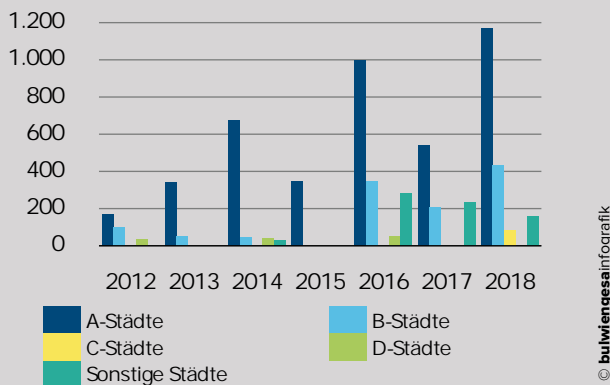
Bezüglich der Standorte dominieren die A-Städte Frankfurt, Berlin und München: Seit 2016 wurden hier mit einem aggregierten Anteil von 47 % deutschlandweit die meisten Long-

<sup>2</sup> Ab einem Anteil von 20 % der Gesamtzimmeranzahl wurden Longstay-Zimmer mit Küche und Betriebe als Longstay-Unterkunft berücksichtigt

stay-Zimmer eröffnet. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Zahl an Geschäftsreisenden zählen diese Städte zu den beliebtesten Standorten für Apart(ment)hotelentwicklungen in Deutschland. In Frankfurt am Main wurden beispielsweise allein in den letzten drei Jahren fünf reine Aparthotels mit insgesamt 617 Zimmern eröffnet (u. a. von Toga Hosp. und Derag).

Fertigstellungsvolumens um rund 70 % prognostiziert. Trotz möglicher zeitlicher Verschiebung wird damit für 2019 ein neuer Rekordwert erwartet. Da fast überall auch die Nachfrage steigt, dürften sich die Verdrängungseffekte in Grenzen halten, wobei an einigen Standorten wie zuletzt in Hamburg oder Düsseldorf leichte Auslastungsrückgänge zu verzeichnen waren.

### Neue Longstay-Zimmer nach Städteklassifikation



#### » Zunehmend Apart (ment)hotels in A- und B- Städten

Die meisten Longstay-Zimmer sind innerhalb der letzten zehn Jahre in A-Städten entstanden. Bemerkenswert ist die Entwicklung der Apart(ment)hotels in den B-Städten. Seit 2015 wächst die Zahl der neuen Longstay-Zimmer p. a. in den mittelgroßen B-Städten deutlich schneller als in den A-Städten bzw. C- und D-Städten. Während bis 2015 fast einzig in A-Städten neue Longstay-Zimmer eröffnet wurden, lag der Anteil an Longstay-Zimmern in B-Städten 2016, 2017 und 2018 bei über 20 %. Zu den größten Anbietern von Longstay-Konzepten zählen u. a. Toga Hosp. (Adina), Accor (Adagio), Ascott (Citadines), Derag (Derag Living) und Frasers Hosp. (Capri by Frasers).

#### » Ausblick: Der Hotelmarkt boomt

In den kommenden Jahren ist von einer weiter wachsenden Bautätigkeit auszugehen. Bis zur Jahreshälfte (Stichtag 30.06.2019) sind bereits 9.785 Zimmer fertiggestellt worden. Damit ist schon nach sechs Monaten die Gesamtzahl an neu errichteten Hotelzimmern aus dem Jahr 2015 übertroffen (9.730). In der zweiten Jahreshälfte 2019 sollen weitere 17.827 sich derzeit im Bau befindliche Hotelzimmer eröffnet werden. In der Summe werden damit für das Jahr 2019 27.612 neue Hotelzimmer verteilt auf 173 Betriebe erwartet. Im Vorjahresvergleich wird somit für 2019 ein sprunghafter Anstieg des

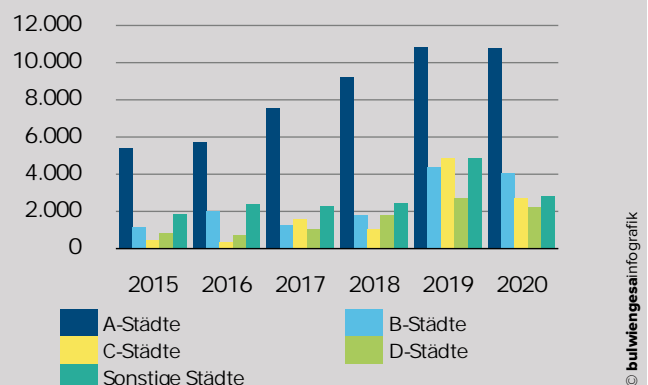
### Top 5: Neue Hotelzimmer 2019/2020

Stadt	Mittelwert 2019/2020	Mittelwert 2014-2018
München	2.815	1.916
Hamburg	1.855	1.092
Frankfurt am Main	1.689	1.408
Berlin	1.561	1.568
Düsseldorf	1.161	426

#### » Deutliche Zuwächse in B- und C- Städten erwartet

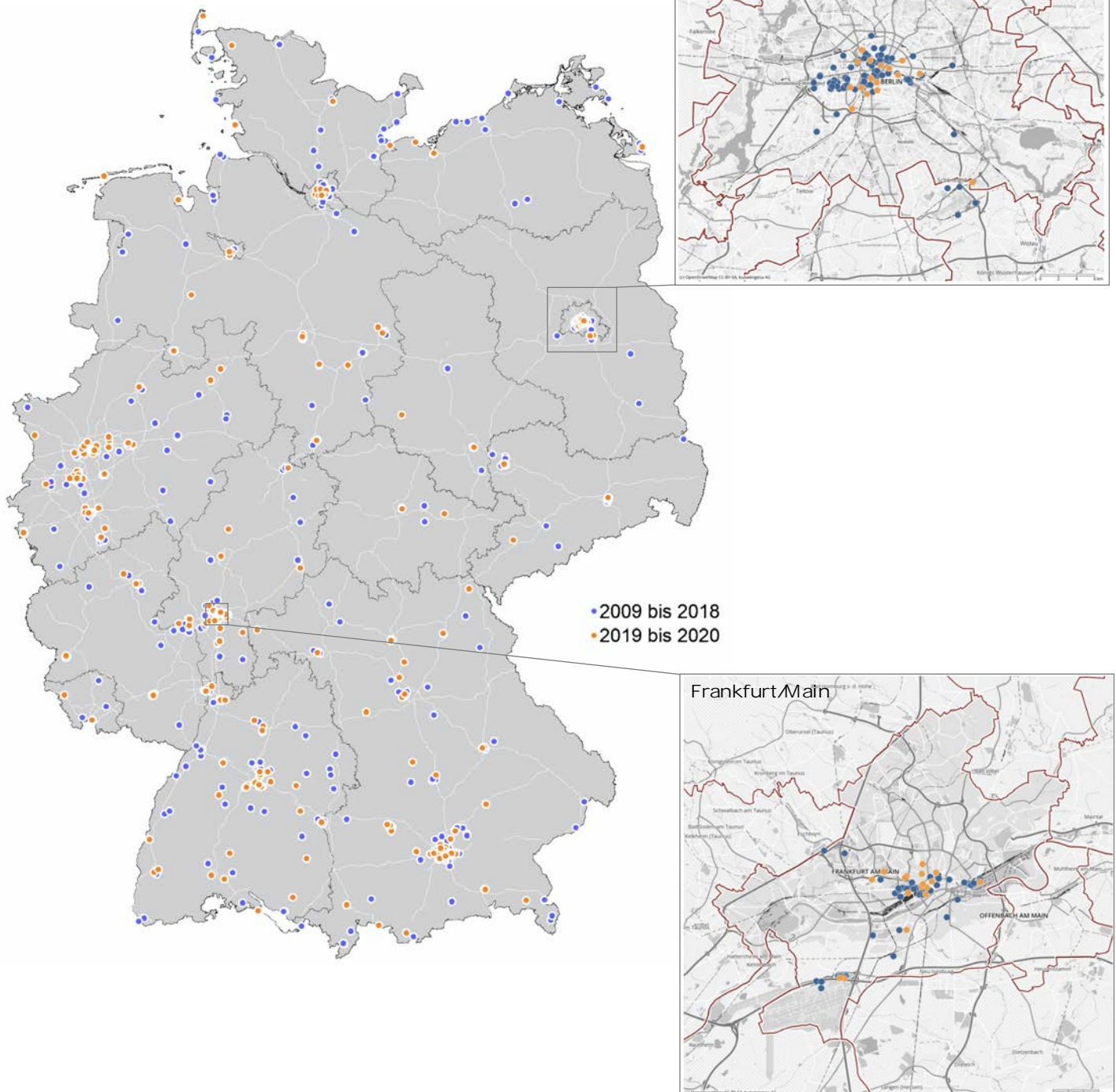
Für die Jahre 2019 und 2020 wird in den A-Städten erstmals ein Überschreiten der 10.000-Zimmer-Marke prognostiziert. Insbesondere Düsseldorf, Köln und Stuttgart legen bei den Fertigstellungsvolumina deutlich zu: Im Vergleich wächst ihr Anteil an den in A-Städten fertiggestellten Zimmern von 14 % (2017- 18) auf 27 % (2019/20). Im Vergleich mit den Vorjahren ist das stärkste Wachstum jedoch in B- und C-Städten zu beobachten: So wird beispielsweise für B-Städte ein Fertigstellungsvolumen von rd. 4.000 Zimmern p. a. erwartet – bisheriger Peak waren rd. 1.800 Zimmer im Jahr 2018. Hier dominieren Mannheim und Leipzig mit jeweils rd. 1.500 neu fertiggestellten Hotelzimmern. Unter den C-Städten führen Offenbach am Main und Regensburg mit rd. 980 bzw. 870 neuen Hotelzimmern bis 2020 das Ranking an.

### Entwicklung neuer Hotelzimmer nach Städtekatgorie (\* Prognose ab 2019)



# Hotelneubau in Deutschland

Fertigstellungen 2009 bis 2020 (ab 2019 Prognose)





# Kontakte

- » Herausgeber: bulwiengesa AG  
Eschersheimer Landstraße 10  
60322 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 7561467 60  
www.bulwiengesa.de
  
- » Konzeption und Bearbeitung:  
Silvia Beck  
beck@bulwiengesa.de

Nicolas Gräßlin  
graesslin@bulwiengesa.de

Veröffentlicht im September 2019

## Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/

Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Frankfurt am Main, 10. September 2019

bulwiengesa AG, Eschersheimer Landstr. 10, 60322 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 75 61 467-60, Fax +49 69 75 61 467-69, www.bulwiengesa.de