

Hotelneubau in Deutschland



Vorworte



Liebe Leserinnen und Leser,

eine Einschätzung des Hotelimmobilienmarktes ohne Erwähnung der Corona-Pandemie? Das ist aktuell unmöglich, denn das Virus hat dem einst dynamischen Marktsegment einen massiven Dämpfer versetzt. Seit Monaten stehen die meisten Hotels überwiegend leer oder sind gar geschlossen. Die Hotelbetreiber müssen Woche um Woche finanzielle Einbußen hinnehmen und wir sehen bereits erste Konsolidierungen in der Branche.

Das Projektentwicklungsvolumen für Hotelimmobilien reagiert auf diese Entwicklungen – wenn auch weniger dramatisch und mit Zeitverzug. Im Jahr 2020 hat der Markt bereits auf nach wie vor hohem Niveau mit verspäteten Neueröffnungen auf die Pandemie reagiert. 2021 könnten die Fertigstellungszahlen noch einmal steigen. Doch wie viele Projekte am Ende jedoch tatsächlich umgesetzt werden, lässt sich noch nicht seriös prognostizieren. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich die Auswirkungen der Pandemie perspektivisch deutlich bemerkbar machen.

Wenn die Auswirkungen der Pandemie abklingen, sehen wir in Teilmärkten weiterhin Bedarf an wertigen Hotelkonzepten. Gerade viele private Hotelbetreiber können die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wahrscheinlich nicht verkraften und das wird eine Lücke hinterlassen, die Projektentwickler zusammen mit den großen Hotelketten schließen können. In jedem Fall entwickelt sich der Hotelmarkt zu dem, was er bereits einmal war – ein Markt für Spezialisten. Wer langfristig rentable Hotel-Investments sucht, muss die einzelnen Teilmärkte, die Hotelkonzepte und die Betreiberlandschaft genau kennen.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen!
Es grüßen Sie freundlich

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



Bildnachweis: shutterstock



Wie hinlänglich bekannt, hat sich die Lage der Hotellerie in den zurückliegenden Monaten nicht nur verschlechtert, sondern dramatisch entwickelt. Zum Ende des Jahres 2020 lag die Übernachtungsnachfrage im deutschen Beherbergungsgewerbe knapp 40 % unter der des Vorjahres. In den vergangenen 30 Jahren wurde kein schlechteres Ergebnis erzielt.

Wie also geht es weiter mit dieser aufstrebenden Assetklasse, die vor Corona bei Projektentwicklern und Investoren hoch in der Gunst stand?

Einige Hotelentwickler haben bereits bekannt gegeben, Nutzungsänderungen in ihren Projekten vornehmen zu wollen und z. B. Büroflächen statt Hotelzimmer zu bauen. Andere setzen seit geraumer Zeit vermehrt auf den Bau von Serviced-Apartments, die besser durch die Krise zu kommen scheinen, als klassische Vollhotels. Viele sehen zudem in der Ferienhotellerie, die sich schon während der Finanzkrise wesentlich robuster als die Stadthotellerie erwies gute Entwicklungschancen.

Projektentwickler suchen nach nachhaltigen Lösungen. Angesichts dessen sortiert sich der Hotelentwicklungsmarkt gerade neu. Wo, wieviel und was gebaut wird, zeigen die Ergebnisse unserer diesjährigen Studie, die seit 2019 nun zum fünften Mal die Bauaktivität am deutschen Hotelimmobilienmarkt analysiert.

Seien Sie gespannt !

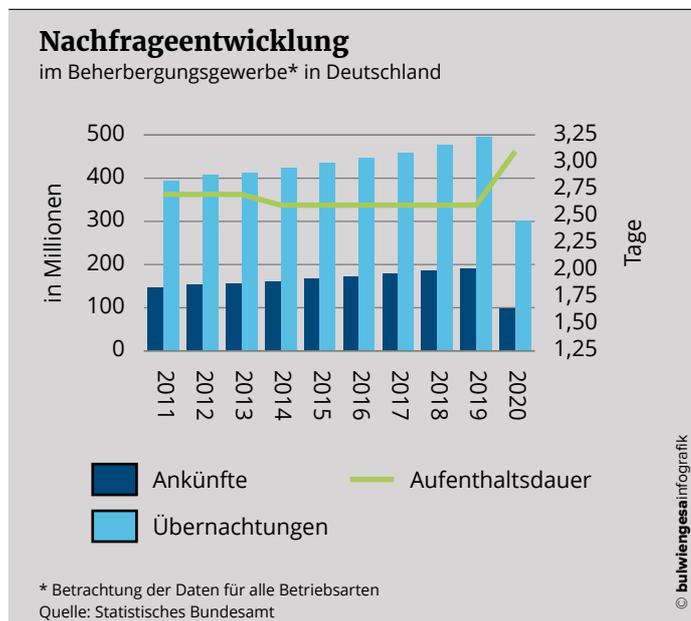
Andrea Back-Ihrig
Prokuristin und Partnerin, bulwiengesa AG

Touristische Nachfrage

» Erfolgsgeschichte mit abruptem Knick

Kaum eine Branche in Deutschland ist von Corona so stark betroffen, wie das Beherbergungsgewerbe. Nach 10 Jahren Wachstum und einem erfolversprechendem zweimonatigen Jahresauftakt 2020 brach der Tourismus in Deutschland in den darauf folgenden Monaten abrupt ein. Während im Januar und Februar 2020 erneut mehr Touristen in Deutschland übernachteten als im Jahr zuvor (+ 3 % bzw. 7 %) sanken in den Lockdown-Monaten die Übernachtungszahlen vielerorts um über 90 %. In den Sommermonaten erzielte die Ferienhotellerie zwar eine gute Auslastung, aber die Betten in der Stadthotellerie blieben in großen Teilen leer.

Zum Ende des Jahres 2020 lag die touristische Nachfrage im deutschen Beherbergungsgewerbe mit rd. 302 Mio. Übernachtungen 39 % unter Vorjahresniveau. Selbst die Folgen der Gesundheitsreform führten 1997 noch zu 308 Mio. Übernachtungen und 2009 nach der Finanzkrise brachen die Übernachtungen nur marginal um minus 0,2 % auf 367 Mio. ein.



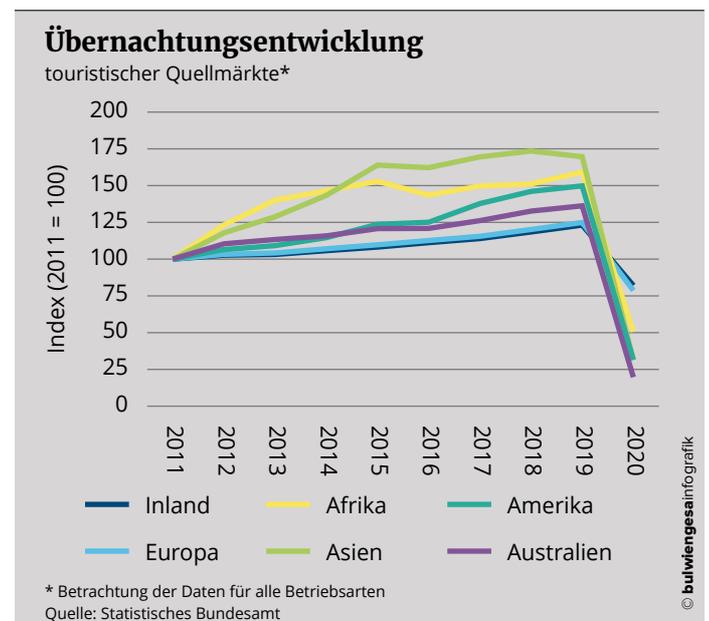
Die stark gesunkene Nachfrage, führte zu einer \emptyset Zimmerauslastung in Deutschland von unter 36 %. Die Zimmer waren damit rd. 50 % geringer ausgelastet als im Vorjahr. In einigen deutschen Großstädten sank die Auslastung auf unter 30 % und in Düsseldorf sogar auf unter 22 %.

» Fast nur noch Nachfrage aus dem Inland

Seit je her setzt sich die touristische Nachfrage in Deutschland überwiegend aus inländischen Gästen zusammen, die corona-bedingt 2020 für eine sehr hohe Nachfrage in Deutschlands Urlaubsregionen gesorgt haben.

So verbrachten noch mehr Deutsche als sonst ihren Urlaub an Nord- und Ostsee, im Schwarzwald oder im Allgäu. Bereits Pfingsten waren viele Orte gut gebucht. Im Hochsommer platzten manche Ferienregionen förmlich aus allen Nähten. In Mecklenburg-Vorpommern lagen die Übernachtungszahlen im August 2020 20 % über dem Vorjahreswert! An Nord- und Ostsee 3 bzw. 12 % über Vorjahr.

Gäste aus dem Ausland, die für gewöhnlich knapp 1/5 des Übernachtungsaufkommens in Deutschland abbilden, blieben 2020 weitgehend fern. Asien und Amerika, als die beiden wichtigsten außereuropäischen Quellkontinente für den Tourismus in Deutschland, stellten 2020 zusammen nur 1,3 % der Übernachtungen (Vorjahr: 4 %). Aus beiden Kontinenten reisten rd. 85 bzw. 81 % weniger Gäste nach Deutschland als im Jahr zuvor. Aus Europa kamen insgesamt 64 % weniger Gäste und die von deutschen Gästen hierzulande induzierten Ankünfte sanken um rd. 43 %.



Andere europäische Länder, in denen der Auslandstourismus deutlich stärker ins Gewicht fällt, verzeichneten 2020 sehr viel höhere Übernachtungsverluste als Deutschland. In Spanien sank das Übernachtungsaufkommen um über 73 %!

Touristische Nachfrage

» Deutschlands Großstädte mit überproportionalen Übernachtungsverlusten

Ein Ausbleiben von Geschäftsreisenden, die Absagen von Messen und anderen Großveranstaltungen sowie Reiseeinschränkungen haben die Stadthotellerie im vergangenen Jahr extrem belastet. Leere Hotels vor allem dort, wo gewöhnlich Geschäftstouristen und Touristen aus dem Ausland für volle Betten sorgen.

Besonders betroffen waren große Messestädte wie Frankfurt am Main, München, Düsseldorf oder Berlin. Auch die Lockerungen zwischen den beiden Shutdowns haben die Situation nur bedingt entspannt.

In allen deutschen Großstädten sank das Übernachtungsvolumen 2020 überproportional, bei weiterhin wachsendem Angebot. Da sich die statistisch ausgewiesene Bettenauslastung auf die im Jahr 2020 angebotenen und nicht auf die tatsächlich vorhandenen Betten bezieht, ist die Lage der Hotellerie noch schlechter, als dargestellt. Im Lockdown-Monat Dezember wurden deutschlandweit nur rd. 52 % der maximal verfügbaren Betten überhaupt angeboten. Und diese waren im Dezember 2020 zu rd. 11 % ausgelastet. Die Auslastung aller verfügbaren Betten lag im Dezember bei unter 6 %.

Beherbergungsnachfrage A-Städte (2020)*

Stadt	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Bettenauslastung
Berlin	4.947.581	12.278.640 (- 64,0 %)**	26 %
Düsseldorf	1.082.608	1.825.753 (- 63,5 %)**	21 %
Frankfurt a. M.	2.162.595	4.085.447 (- 62,1 %)**	24 %
Hamburg	3.172.062	6.878.613 (- 55,4 %)**	30 %
Köln	1.441.825	2.557.212 (- 61,1 %)**	25 %
München	2.998.695	7.059.367 (- 61,3 %)**	27 %
Stuttgart	826.405	1.656.977 (- 59,5 %)**	24 %

* Betrachtung der Daten für alle Betriebsarten; ** Veränderung ggü. Vorjahr
Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Unterschied zwischen Stadt und Land wird besonders an den Auslastungszahlen der Sommermonate, also der Monate, in denen fast alle Betriebe geöffnet hatten, deutlich. Im Hochsommermonat August 2020 wurden deutschlandweit knapp 93 % aller maximal verfügbaren Betten bzw. Schlafgelegenheiten (inkl. Camping) angeboten, die im Durchschnitt zu rd. 44 % ausgelastet waren (2019 betrug deren Auslastung noch rd. 49 %).

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern lag die durchschnittliche Bettenauslastung bei knapp 59 % und damit + 5,8 Prozentpunkte höher als im Jahr 2019. In Berlin hingegen wurde im August 2020 eine durchschnittliche Bettenauslastung

von rd. 36 % erzielt, die damit - 34,5 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr ausfiel. Mit rd. 157.300 Betten besaß Berlin im August 2020 aber rd. 725 Betten mehr, als im Jahr zuvor - spricht sinkende Nachfrage bei steigendem Angebot.

» Die Lage bleibt noch für einige Jahre angespannt

Über die Genesungsdauer des Marktes lässt sich nur spekulieren. Die wirtschaftlichen Einbußen in vielen Branchen und die guten Erfahrungen vieler Unternehmen mit Videokonferenzen und Webinaren lassen befürchten, dass die für die Stadthotellerie wichtige geschäftlich motivierte MICE-Nachfrage aus dem In- und Ausland noch zwei bis drei Jahre unter Vorkrisenniveau verharren wird, wenn nicht sogar noch länger. Und eine Erholung der Besucherströme bedeutet noch lange keine wirtschaftliche Gesundung der Hotelbetriebe, die gerade jetzt Kapital für Konzeptmodifikationen, Digitalisierung, Mitarbeiterbindung, Schuldenabbau und Kapitaldienst benötigen.

Zudem werden vielerorts neue Hotels gebaut, die für eine Wettbewerbsintensivierung sorgen. Besonders eng könnte es für die Airporthotellerie werden, vor allem dann, wenn die Klimadebatte wieder stärker unser Handeln bestimmt. Ob dann an Flughäfen wie Berlin-Brandenburg, München, Frankfurt oder Köln auch die noch in Planung oder Bau befindlichen Hotels ihre Berechtigung haben, wird sich zeigen. Gleiches gilt für das eine oder andere Kongresshotel an Standorten mit hohem Besatz und weiteren Projektierungen, wie bspw. in Frankfurt am Main und Umgebung.

Solange die Stadt- und Airport-Hotellerie unter den aktuellen Corona-Restriktionen leidet, werden deutsche Ferienregionen in besonderem Maße davon profitieren. Außerdem wird es schwerpunktmäßig dort zur Marktberreinigung kommen, wo eine sinkende Nachfrage auf ein erhöhtes Angebot trifft. Neubauprojekte verdrängen dann i. d. R. veraltete Hotellerie mit schwächeren Standortbedingungen.

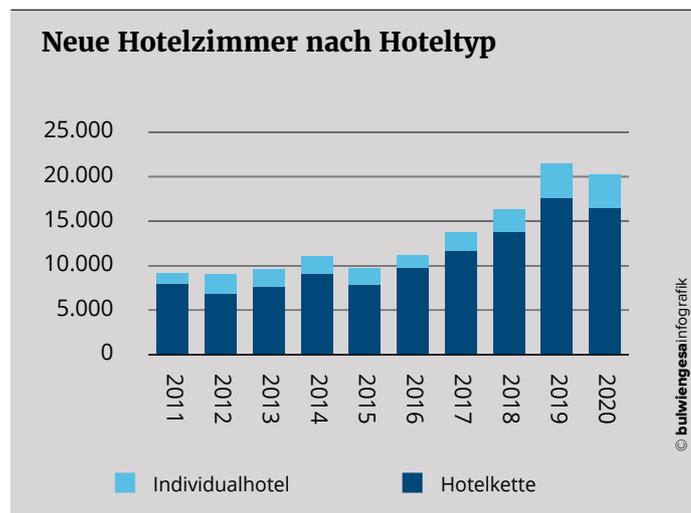
Allerdings wird manches Hotelprojekt mit Sicherheit verworfen, da Betreiber und Banken mit ihrem Engagement deutlich zurückhaltender geworden sind. Und eigenkapitalstarke Projektentwickler haben Schwierigkeiten, zugkräftige Marken bzw. zuverlässige Hotelbetreiber zu marktfähigen Konditionen für ihre Projekte zu finden. Diese fokussieren nun zunächst einmal auf bereits unterschriebene Projekte.

Bautätigkeit

Das Fertigstellungsvolumen neuer Hotels in Deutschland ist seit 2015 stetig gewachsen und erreichte 2019 einen neuen Rekordwert. Aufgrund der Corona-Pandemie und dem daraus resultierenden Einbruch der Übernachtungszahlen wurden zahlreiche, für 2020 geplante Hotelöffnungen verschoben, weshalb die Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen ist und weniger Hotelzimmer eröffnet wurden als noch 2019.

A-Städte stehen längst nicht mehr allein im Fokus von Projektentwicklern und Investoren. Neben den Top-Hotelmärkten München, Frankfurt am Main und Berlin rücken zunehmend B-Städte wie Leipzig, Hannover und Mannheim in das Blickfeld. Ebenso wächst das Interesse an Mittelstädten und, noch verstärkt durch die Corona-Pandemie, vor allem an Urlaubsdestinationen.

Ein Trend, der sich weiter auf dem deutschen Hotelmarkt etabliert, sind Apart(ment)hotels mit Zimmern, die eine Selbstversorgungsmöglichkeit bieten. In den vergangenen zwei Jahren sind 56 reine Apart(ment)hotels mit rd. 7.310 Zimmern für Langzeitaufenthalte hinzugekommen. Neue Betreiber wie STAYERY, MA Living oder nena apartments tasten sich langsam mit zunächst einmal einem Standort¹ (Individualhotel) vor, um mittelfristig national zu expandieren.



>> Corona-Pandemie bremste 2020 die Zahl der Hotelfertigstellungen aus

Der vor Corona boomende Tourismus in Deutschland führte in den vergangenen Jahren zu einem rasanten Anstieg der Hotelneuentwicklungen, mit einem Höhepunkt von rd. 21.500

¹ Def. Individualhotel: max. zwei Standorte in einer Stadt, Expansion der Marke (bislang nicht vorgesehen). Neue Longstay-Konzepte mit Einzelstandort sind als Individualhotel gewertet

Hotelzimmern in 144 Hotelbetrieben im Jahr 2019. Von 2018 bis 2019 stieg das Projektentwicklungsvolumen im Hotelmarkt um fast 1/3. Allein in den vergangenen fünf Jahren wurden durchschnittlich rund 16.600 Hotelzimmer p. a. neu gebaut.

Auch 2020 lag das Fertigstellungsvolumen mit 20.277 Zimmern, verteilt auf 135 Betriebe², noch über dem Durchschnitt, verringerte sich jedoch gegenüber dem Vorjahr leicht, da manche Neueröffnungen und Bauaktivitäten coronabedingt hinausgezögert wurden. Wo dies nicht möglich war, eröffneten viele Betriebe mitten im Lockdown.

Dies traf auch die in den vergangenen Jahren so expansive Kettenhotellerie, die mittlerweile über 80 % aller realisierten Zimmer im deutschen Hotelmarkt betreibt. Besonders aktiv zeigten sich die beiden französischen Unternehmen Accor mit Marken wie Ibis, Ibis styles, Ibis budget und Novotel sowie die Hotelkette B&B. Außerdem baute die deutsche Novum Hospitality u.a. mit ihrer Marke the niu und die britische IHG-Gruppe mit ihrer Marke Holiday Inn Express ihr Portfolio hierzulande stark aus.

Da diese Ketten klar definierte Anforderungsprofile besitzen, werden Neubauten statt Umbauten bevorzugt. So lag der Anteil der Neubauten am Gesamtentwicklungsvolumen im vergangenen Jahr bei hohen rd. 70 %. Gleichzeitig lag der Anteil der durch Umnutzung entstandenen Hotelzimmer bei nur rd. 9 % (2019: rd. 20 %). Die restlichen 21 % verteilen sich auf die Bereiche Abriss/Neubau (rd. 17 %) und Erweiterung (rd. 4 %).

Corona mischt die Karten jedoch neu. Übernahmen und Marktberichtigungen im Hotelbetreibermarkt haben stark zugenommen, da viele kleinere Akteure aufgrund der Coronakrise kapitalmäßig nicht in der Lage sind, die aktuelle Situation zu meistern. Erst kürzlich übernahm B&B die Leto-Hotelgruppe und Whitbread einige Hotels von Centro. So erfolgt die Expansion vieler Betreiber momentan über Rebranding statt Neubau.

>> München, Berlin und Frankfurt am Main bleiben im Fokus der Bautätigkeit

Die Zentren der Bautätigkeit für neue Hotels in Deutschland sind weiterhin die A-Städte München, Berlin und Frankfurt am Main. Im Ranking der Bauaktivität der letzten fünf Jahre verteidigt München seine Spitzenposition mit durchschnittlich 2.292 neuen Hotelzimmern p. a. und einem Anteil von rd. 14 %, bezogen auf alle Standorte.

² Betriebe mit mind. 40 Zimmer, keine Sanierungen/Entkernungen oder Nachnutzungen ("Hotel folgt Hotel"); Erweiterungen berücksichtigt ab 40 Zimmer

Top 10-Übersicht: Neue Hotelzimmer nach Städten*

Stadt	Ø Zimmer p. a. (2016-2020)	Σ Zimmer 2019	Σ Zimmer 2020
München	2.292	3.286	1.718
Berlin	1.463	1.267	1.141
Frankfurt a. M.	1.390	833	1.292
Hamburg	1.306	2.053	1.053
Leipzig	601	359	1.082
Köln	468	238	1.150
Düsseldorf	328	166	202
Stuttgart	299	548	262
Mannheim	278	698	295
Hannover	238	351	620

* Die jeweiligen Stadt- und Gemeindegrenzen definieren den Standort bzw. die Hotelzuordnung

Allein in der bayerischen Landeshauptstadt entstanden in den vergangenen zwei Jahren über 5.000 neue Zimmer.

>> Wachsende Anzahl an Hotelneubauten in touristischen Regionen und den B- und C- Städten

Wie die diesjährige Auswertung jedoch zeigt, verlagert sich die Bauaktivität von den A-Städten immer mehr auf B- und C-Städte wie Leipzig, Köln oder Hannover.

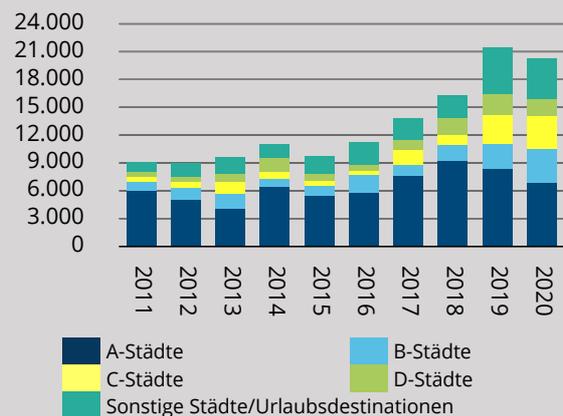
Während in den Jahren 2011 bis 2018 (mit Ausnahme des Jahres 2013) jeweils deutlich über 50 % der neuen Hotelbetten in A-Städten entstanden, vollzieht sich seit 2019 eine Trendwende. Der Anteil in den A-Städten ist 2019 auf 39 % und 2020 weiter auf 34 % abgesunken. Demgegenüber sind touristische Regionen/Sonstige Städte, aber auch B- und C- sowie auch D-Städte stärker in den Fokus neuer Hotelentwicklungen gerückt.

Das Fertigstellungsvolumen vor allem in den C-Städten hat sich sehr positiv entwickelt. 2019 entstanden in dieser Stadtkategorie 3.017 und 2020 sogar 3.506 neue Hotelbetten. Gegenüber dem Mittel des 5-Jahreszeitraums (2014 - 2018) hat sich damit das Fertigstellungsvolumen vervierfacht. Bei den B-Städten fiel das Fertigstellungsvolumen in den vergangenen zwei Jahren doppelt so hoch aus und auch bei den D-Städten war noch ein Zuwachs um rd. 80 % zu beobachten.

Weiterhin sind viele neue Hotelbetten in kleineren Städten im Umfeld der Großstädte entstanden, so zum Beispiel in Hallbergmoos bei München, Eschborn bei Frankfurt am Main oder Schönefeld bei Berlin. Insgesamt ist etwa jedes fünfte neue

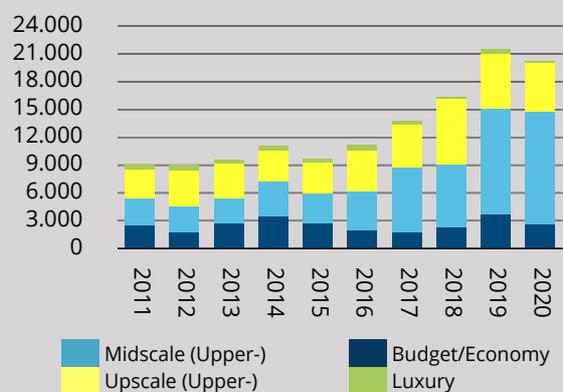
Hotelzimmer im vergangenen Jahr in "Sonstigen Städten" bzw. touristischen Regionen entstanden.

Neue Hotelzimmer nach Städteklassifikation



Im Zuwachs der Kategorie der "Sonstigen Städte" spiegelt sich auch der Trend zum "Urlaub in Deutschland" wider. So verzeichnete die Kategorie Sonstige Städte/touristische Regionen einen hohen Zuwachs bei den Hotelentwicklungen in touristischen Regionen. Immer mehr Entwickler zeigen Interesse an der Ferienhotellerie und schauen auf Orte wie Büsum, Boltenhagen, Barth, Bad Saarow, Rantum, List, Oberhof, Mittenwald, Sankt Andreasberg, Sankt Peter Ording & Co., die für die Kettenhotellerie und Investoren interessant sein könnten.

Neue Hotelzimmer nach Hotelkategorie



Auf die Top 10 Städte des Rankings entfiel in den letzten fünf Jahren ein Anteil von 52 % des deutschlandweiten Bauvolumens. Neu unter den Top 10 Städten sind Mannheim und Hannover, während Freiburg und Nürnberg hier nicht mehr

auftauchen, da dort mit den Hotelentwicklungen der vergangenen Jahre erst einmal eine Marktsättigung eingetreten ist.

» Midscale-Hotellerie weiter im Aufwind

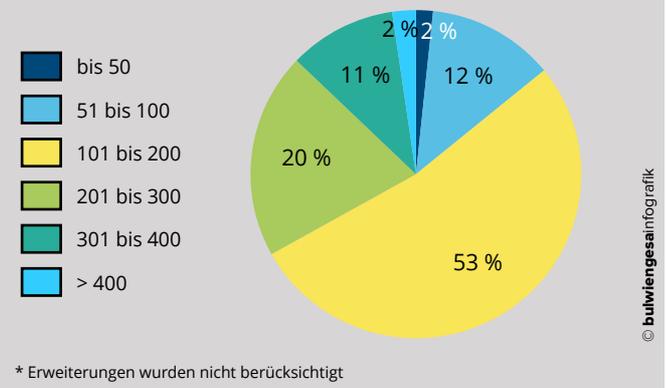
Die Midscale-Hotellerie liegt bei Hotelentwicklern nach wie vor im Fokus, mit leichten Zugewinnen über die Jahre, da Markenhotellerie dieses Segment laufend mit neuen Marken besetzt. Mit 53,4 % in 2019 und 59,8 % in 2020 fallen über die Hälfte der neu eröffneten Hotelzimmer in diese Kategorie, die in etwa der 3-Sterne-Kategorie³ entspricht. Rückläufig sind hingegen die Anteile der Upscale Hotels. Zwar stellt diese gehobene Kategorie (etwa 4-Sterne) mit einem Anteil von 26,1 % im Jahr 2020 weiterhin die zweitstärkste Gruppe, allerdings ging ihr Anteil gegenüber 2018 mit damals noch 43,1 % deutlich (-17 %) zurück.

In Summe prägen die Mid- und Upscale-Hotellerie mit einem Anteil von rd. 83 % (gemittelter Wert) den Neubaumarkt auch im Zeitraum 2019 bis 2020. Zu den derzeit dominierenden Hotelmarken dieser Klassen zählen Motel One, the niu, Ibis Styles und Holiday Inn Express. Außerdem ist ein Großteil der neuen Longstay-Konzepte der Midscale-Hotellerie zuzuordnen.

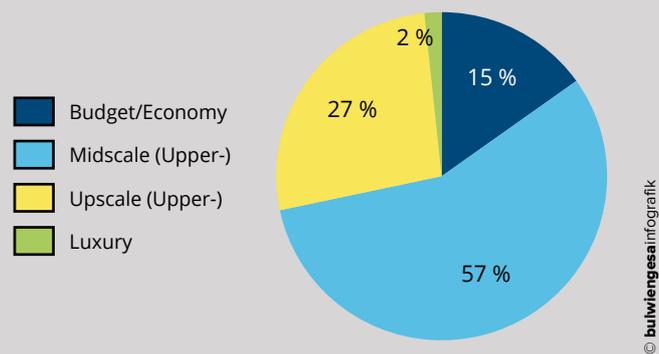
nicht nur durch neue Hotels, sondern auch durch Übernahmen bestehender Hotels geschehen soll.

Luxushotels haben aufgrund ihrer hohen Anforderungen an die Standortlagen und die eingeschränkte Zielgruppe nur einen geringen Marktanteil (2020: rd. 1,1 %) am Fertigstellungsvolumen auf dem deutschen Hotelmarkt.

Hotelneubauten nach Größencluster (Zimmeranzahl*) 2019–2020



Hotelneubauten nach Kategorien (Zimmeranzahl) 2019–2020



Auf das Economy-Segment (etwa 2-Sterne-Kategorie) entfielen im Zeitraum von 2019 bis 2020 rd. 15 % der neu entwickelten Hotelzimmer. Besonders expansiv zeigt sich hier der Anbieter B&B. Im vergangenen Jahr wurde das 130. Haus der Kette in Deutschland eröffnet. Allein im Zeitraum 2019 - 2020 sind rd. 10 neue Hotels von B&B hinzugekommen. Auch Premier Inn (Whitbread) kündigte an, seinen Hotelbestand in Deutschland auf 300 Hotels ausbauen zu wollen, wobei dies

» Durchschnittlich etwa 150 Zimmer pro Betrieb - Tendenz leicht steigend

Die am meisten verbreitete Betriebsgröße von Hotelneubauten lag auch 2020 bei 101 bis 200 Zimmern. Mehr als jedes zweite Hotel (rd. 56,6 %) wurde 2020 in jener Größenkategorie eröffnet. Die durchschnittliche Betriebsgröße neu errichteter Hotels stieg 2020 leicht auf rd. 150 Zimmer pro Betrieb⁴ an (2018: ø 148 Zimmer).

Fast drei Viertel aller neu eröffneten Hotelbetriebe der vergangenen zwei Jahre liegen in der Range von 101 bis 300 Zimmern. Die Zahl der kleineren Hotels (bis 100 Zimmer) und großen Hotels (ab 301 Zimmer) entwickelt sich weiter rückläufig. Der Anteil neuer Betriebe mit mehr als 300 Zimmern hat sich zwischen 2019 und 2020 halbiert und lag im letzten Jahr bei einem Zimmeranteil von nur noch 12 %. Auch weiterhin liegt die Präferenz von Projektentwicklern und Investoren auf der Entwicklung mittelgroßer Hotels. So stellen 80 bis 100 Zimmer eine Mindestgröße vieler Betreiberketten dar, gewünscht werden jedoch meist 120 Zimmer und mehr.

Zwischen Hotelkategorie und Hotelgröße der Neubauprojekte besteht keine Kausalität. Allerdings steht die Hotelgröße i. d. R. in Zusammenhang mit der Größe der Stadt. So wurden grö-

³ Die Vergabe von Hotelsternen erfolgt nach festgelegten Kriterien. In Deutschland können sich Hotels ausschließlich vom Deutschen Hotel und Gaststättenverband e.V. (Dehoga) zertifizieren lassen.

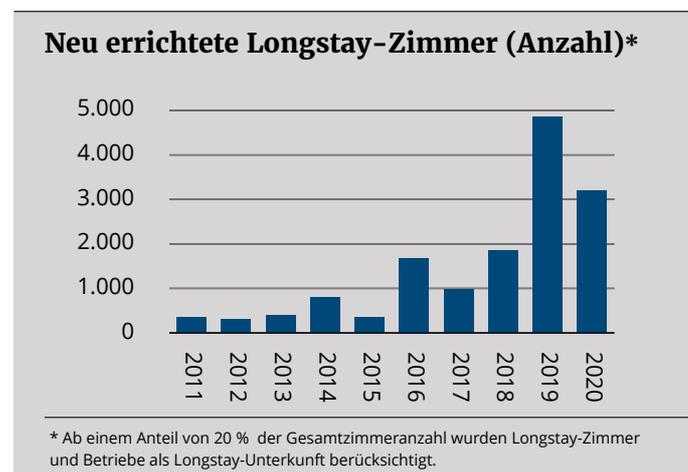
⁴ Durchschnittliche Betriebsgröße bezogen auf neue Hotelbetriebe (erweiterte Betriebe wurden hier nicht berücksichtigt)

ßere Hotels mit über 300 Zimmern in den vergangenen zwei Jahren fast ausschließlich in A-Städten eröffnet. Sehr viel größere Betriebe stellen jedoch auch dort weiterhin eine Seltenheit dar. 2020 wurde beispielsweise das Sheraton Airport Hotel am Frankfurter Flughafen auf 779 Zimmer „verkleinert“, indem Teilflächen an das neue Marriott Airport Hotel abgegeben wurden.

» Longstay-Konzepte erobern den Markt

Konzepte für Langzeitaufenthalte sind weiter auf dem Vormarsch. Allein in den vergangenen zwei Jahren wurden mehr neue Longstay-Zimmer eröffnet, als im gesamten Zeitraum 2011 bis 2018. Dieses Wachstum spielt sich im Wesentlichen dort ab, wo es einen Mangel an Wohnraum gibt. Longstay-Hotellerie richtet sich vornehmlich an Geschäftsreisende, die ein temporäres Zuhause suchen. Aber erste Standorte in Urlaubsregionen (u. a. Rügen, Boltenhagen) belegen, dass sich Longstay-Konzepte auch dort bewähren.

Die durchschnittliche Betriebsgröße der reinen Longstay-Betriebe lag 2020 bei rd. 118 Zimmern. Im Vergleich zu den klassischen Hotelbetrieben (Ø 150 Zimmer) liegt die Betriebsgröße damit deutlich darunter.



Im Jahr 2019 wurden rd. 22,6 % aller fertiggestellten Hotelzimmer als Longstay-Produkt konzipiert. Dies entspricht rd. 4.860 neuen Longstay-Zimmern in 37 Betrieben. 2020 ging der Anteil an Longstay-Zimmern am Gesamtvolumen gegenüber dem Vorjahr zwar zurück, dennoch wurde mit 3.196 Hotelzimmern (Anteil von 15,8 % an allen Zimmern) in 28 Betrieben das zweitgrößte Fertigstellungsvolumen im Betrachtungszeitraum erzielt.

Wesentlich zum Wachstum beigetragen haben die Eröffnungen von Serviced Apartments in gleich mehreren deutschen

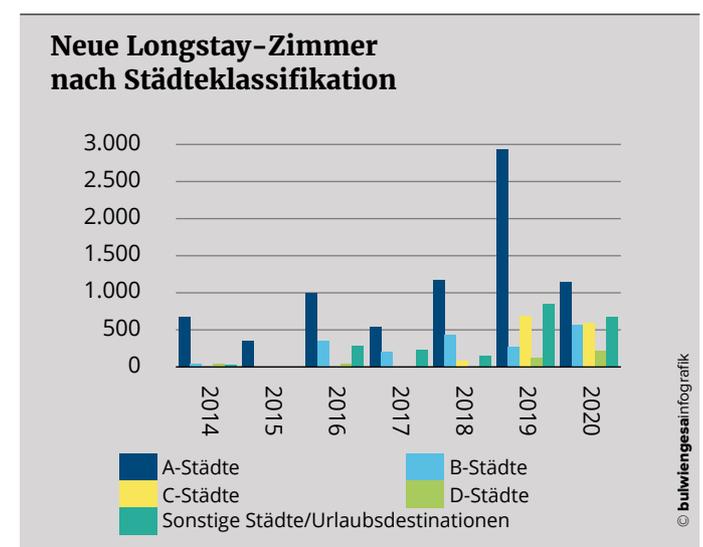
Städten, u. a. der Marken Joyn und ipartment, sowie von neuen Anbietern wie STAYERY oder MA Living. Hinzu kommen etablierte Hotelkettenbetreiber wie Hyatt, die z. B. in Frankfurt-Eschborn im Februar 2020 ein Longstay-Hotel mit 190 Zimmern eröffneten.

Weiter rückläufig entwickeln sich Mischformen, bei denen sowohl Short- als auch Longstay-Zimmer innerhalb eines Betriebes angeboten werden (Anteil rd. 10 % im Zeitraum 2019 bis 2020).

» Apart(ment)hotels dominant in A-Städten - aber zunehmende Dynamik in Klein- und Mittelstädten

2019 entfielen knapp 62 % aller fertiggestellten Longstay-Zimmer auf die A-Städte. Dabei wurde mit 2.929 Hotelzimmern ein absolutes Maximum erreicht. 2020 sank der Wert auf 1.145 Longstay-Zimmer ab. Mit einem Anteil von rd. 36 % wurden aber dennoch in den A-Städten die meisten Longstay-Zimmer eröffnet.

Vor allem in München, Berlin und Frankfurt am Main sind 2019 und 2020 die meisten Longstay-Zimmer entstanden. Dabei nimmt die Stadt München mit acht reinen Aparthotels mit insgesamt rd. 1.710 Zimmern (u. a. von Joyn und Ma Living) den Spitzenplatz ein.



Bereits seit 2017 werden mehr Apart(ment)hotels auch in B- und C-Städten entwickelt und seit 2019 kommen auch vermehrt Longstay-Konzepte in kleineren Städten hinzu. So sind in den vergangenen zwei Jahren u. a. in Leipzig, Offenbach am Main, Freiburg und Essen Apart(ment)hotels entstanden. Insgesamt 32 deutsche Städte verzeichneten zwischen 2019 und 2020 einen Zuwachs an reinen Longstay-Hotels.

» Ausblick: Hohes Projektvolumen, da viele Projekte noch vor der Corona-Pandemie angestoßen wurden

Zahlreiche Projekte und Deals wurden bereits deutlich vor Beginn der Corona-Pandemie vertraglich fixiert und befinden sich derzeit im Bau bzw. sind in einer konkreten Planungsphase. Daher ist die Projektpipeline im Hotelneubau weiterhin sehr hoch. Allein im Jahr 2021 ist nach den Recherchen die Eröffnung von fast 34.000 neuen Hotelzimmern⁵ geplant. Dies würde bei Umsetzung aller Hotelprojekte einem Allzeithoch entsprechen.

Wir gehen jedoch davon aus, dass nicht alle geplanten Hotelzimmer auch realisiert werden. So wurden von den knapp 28.000 Hotelzimmern⁶, deren Eröffnung für 2019 geplant war, tatsächlich nur knapp 21.500 fertiggestellt. 2021 wird es aufgrund des erneuten Lockdowns abermals zu Verzögerungen bei der Eröffnung der Hotels kommen. Bis zum Stichtag 17.02.2021 wurden erst rd. 680 Zimmer fertiggestellt.

Für das Jahr 2022 werden knapp 27.600 neue Hotelzimmer, verteilt auf 178 Betriebe, erwartet. Dies wäre im Vergleich zu 2021 ein Rückgang um ca. - 19 % und ein Beleg für eine geringere Marktaktivität, die sich für die Assetklasse Hotel abzeichnet. Bereits heute zeigt sich, dass Hotelprojekte von Projektentwicklern zurückhaltender geplant oder gar verworfen werden, da Betreiber und Banken ihre Prüfkriterien nochmals verschärft haben. So teilte z.B. die Deutsche Pfandbriefbank im November 2020 mit, die Neu-Finanzierung von Hotels zu stoppen. Deshalb ist in den kommenden Jahren von einem Rückgang des Hotelneubauvolumens fest auszugehen.

» Hotelbauaktivität in den nächsten zwei Jahren konzentriert sich auf die A-Städte

Top 5: Geplante Hotelzimmer 2021/ 2022

Stadt	Ø p. a. 2021/2022	Ø p. a. 2016-2020
Düsseldorf	2.900	328
Frankfurt am Main	2.101	1.390
Berlin	2.078	1.463
München	1.890	2.292
Hamburg	1.659	1.306

Entgegen dem Trend der vergangenen zwei Jahre sind für 2021 und 2022 wieder mehr Hotelöffnungen in A-Städten geplant. Alleine 2021 könnten, wenn alle Projekte umgesetzt

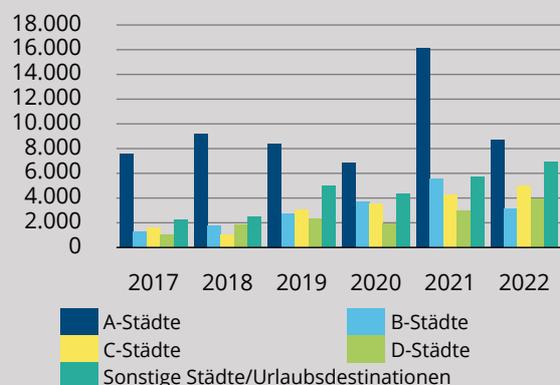
werden, über 16.000 Zimmer in A-Städten hinzukommen. Das entspräche mehr als dem doppelten Volumen der vergangenen 5 Jahre. Insbesondere in Düsseldorf, wo bis 2022 durchschnittlich 2.900 neue Hotelzimmer p. a. geplant sind (zum Vergleich: 2016 bis 2020 waren es nur 328 Zimmer p. a.) und in Frankfurt am Main, wo bis 2022 2.101 Hotelzimmern p. a. projektiert sind (gegenüber nur 1.390 p. a. von 2016 bis 2020), ist eine hohe Hotelentwicklungsaktivität zu beobachten.

Das Ranking bei den B-Städten führen Nürnberg (+ rd. 1.450 Zimmer), Dresden (+ rd. 1.020 Zimmer) und Mannheim (+ rd. 1.020 Zimmer) an. Unter den C-Städten bilden Augsburg (+ rd. 1.060 Zimmer) und Potsdam (+ rd. 930 Zimmer) die Städte, in denen die meisten Hotelzimmer bis Ende 2022 geplant sind.

Wie jedoch bereits erwähnt, dürfte die Umsetzungswahrscheinlichkeit vieler Projekte in Frage zu stellen sein.

Gleichzeitig wird es zu einer weiteren räumlichen Verschiebung der Projekte kommen. Bei Hotelneuentwicklungen werden deutsche Urlaubsregionen stärker in den Fokus rücken, zu Lasten der Stadt-, Messe- und Flughafenstandorte. Dies kommt bereits bei den neuen Projekten zum Ausdruck. Etwa jedes zehnte in Planung bzw. in Bau befindliche Hotel mit voraussichtlicher Fertigstellung bis Ende 2022 befindet sich in einer Urlaubsregion⁷. Schließt man die Sonstigen Städte in die Berechnung ein, liegt im Jahr 2022 bereits jedes vierte geplante Hotelzimmer außerhalb der A- bis D-Städte.

Entwicklung neuer Hotelzimmer nach Städtekategorie (* Prognose ab 2021)



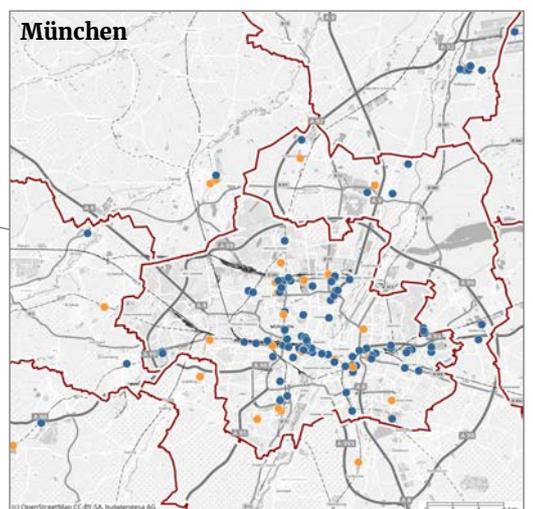
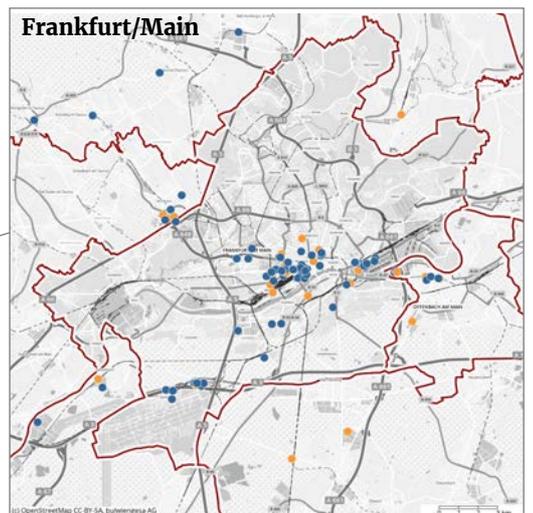
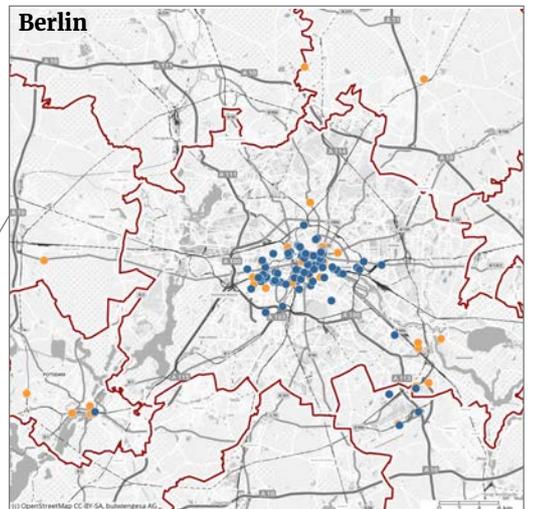
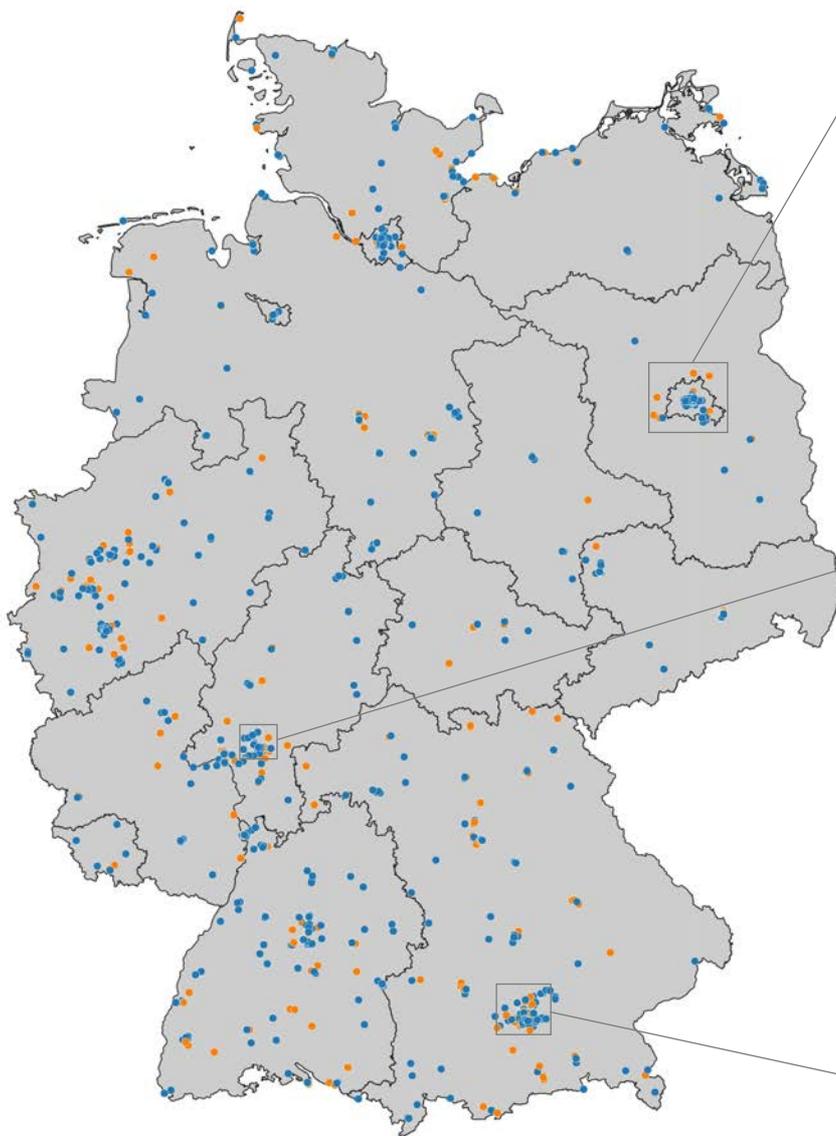
⁵ Projektpipeline mit Stichtag 25.02.2021

⁶ Vgl. Hotelstudie 2019

⁷ Unter Urlaubsregionen fallen Städte, die aufgrund ihrer Umgebung klassischerweise als Ort für Erholungsurlaub gewählt werden (u. a. Bäder und Städte an Nord-Ostsee, im Schwarzwald oder Alpen)

Hotelneubau in Deutschland

Fertigstellungen 2011 bis 2022 (ab 2021 Prognose)



Kontakte

» **Herausgeber:** bulwiengesa AG
Eschersheimer Landstraße 10
60322 Frankfurt am Main
Telefon: 069 7561 467 60
www.bulwiengesa.de

» **Konzeption und Bearbeitung:**
Andrea Back-Ihrig
back@bulwiengesa.de

Nicolas Gräßlin
graesslin@bulwiengesa.de

Veröffentlicht im April 2021

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, 24. April 2021

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