

Pressemitteilung

Konzepte, Betreiber, Märkte: Hotel Investments brauchen Spezialisten

- **Corona-Pandemie bremst Fertigstellungsvolumen für Hotelzimmer auf hohem Niveau aus**
- **Midscale-Hotellerie und Longstay-Konzepte prägen den Neubau**
- **Ferienregionen profitieren von Verschiebungen im Entwicklungsvolumen**

Frankfurt am Main, 29.04.2021 – Die benchmark. REAL Estate (benchmark.) hat gemeinsam mit dem Analyseunternehmen bulwiengesa AG (bulwiengesa) den Markt für Hotelneubau in Deutschland untersucht. Götz U. Hufenbach, geschäftsführender Gesellschafter von benchmark., fasst zusammen: „Der Hotelneubau in Deutschland hat durch die Pandemie einen Dämpfer erhalten. Wir sehen in Teilmärkten weiterhin Bedarf an modernen Konzepten wie Longstay-Hotels oder Serviced-Apartments.“ Martin Hantel, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter von benchmark., ergänzt: „Der Hotelmarkt entwickelt sich wieder zu dem, was er vor einigen Jahren bereits war: ein Markt für Spezialisten. Wer langfristig rentable Hotel-Investments sucht, muss die einzelnen Teilmärkte, die Hotelkonzepte und die Betreiberlandschaft genau kennen.“

Die deutschlandweite Studie wurde nach 2019 nun zum fünften Mal durchgeführt und basiert auf einer Analyse der Bautätigkeit im Hotelsegment für Neubauten mit mindestens 40 Zimmern. Das sind die zentralen Ergebnisse:

2020 wurden mehr als 20.000 Hotelzimmer fertiggestellt – bis Februar 2021 nur 680

Die Anzahl der fertiggestellten Hotelzimmer ist von rund 21.500 Zimmer im Jahr 2019 auf 20.277 Zimmer im Jahr 2020 zurückgegangen. 2021 könnte das Fertigstellungsvolumen weiter sinken. So wurden von den ursprünglich für dieses Jahr prognostizierten 34.000 Zimmern bis Februar 2021 erst 680 fertiggestellt.

Bauaktivität verlagert sich weiter auf B- und C-Standorte sowie touristisch geprägte Regionen

Wie schon 2019 entstanden die meisten Hotelzimmer 2020 nicht mehr in den A-Städten. B-, C-, D- und Urlaubsstandorte haben ihren Marktanteil auf rund 66 Prozent aller Hotelzimmer (2019: 61 Prozent) ausgebaut. Die Autoren gehen ferner davon aus, dass Hotelneuentwicklungen in deutschen Urlaubsregionen künftig noch stärker in den Fokus der Entwickler rücken. Dies geht potenziell zu Lasten der Stadt-, Messe- und Flughafenstandorte, die durch die Pandemie stark betroffen sind. Etwa jedes zehnte in Planung bzw. im Bau befindliche Hotel mit voraussichtlicher Fertigstellung bis Ende 2022 befindet sich in einer Urlaubsregion. Schließt man die sonstigen Städte in die Berechnung ein, liegt im Jahr 2022 bereits jedes vierte geplante Hotelzimmer außerhalb der A- bis D-Städte.

Midscale-Hotellerie und Longstay-Konzepte setzen ihre positive Entwicklung fort

Rund 83 Prozent aller neu entstandenen Hotelzimmer zwischen 2019 und 2020 entfallen auf die Midscale und Upscale-Hotellerie. Zimmer in Budget-Hotels kommen auf 15 Prozent Marktanteil, während Luxuszimmer nur knapp zwei Prozent ausmachen. Longstay-Konzepte wie das von benchmark. entwickelte Hyatt House in Eschborn bei Frankfurt erfreuen sich bei Entwicklern ebenfalls einer hohen Beliebtheit. 2020 beträgt der Anteil an Longstay-Zimmern an allen fertiggestellten Hotelzimmern 15,8 Prozent.

Betreiber setzen verstärkt auf Rebranding statt Neubau

Übernahmen und Marktberichtigungen sind in der Wachstumsstrategie kapitalstarker Betreiber aktuell das Mittel zur Wahl. Erst kürzlich übernahmen beispielsweise B&B die Leto-Hotelgruppe und Whitbread einige Hotels von Centro.

Für die Zukunft erwarten bulwiengesa und benchmark. ein rückläufiges Entwicklungsvolumen. Projekte werden bereits zurückhaltender geplant und teilweise verworfen. Eine entscheidende Rolle wird dabei in der zurückhaltenden Finanzierungsbereitschaft der Banken gesehen. In Teilmärkten sehen die Autoren weiterhin das Potenzial für lohnende Investments: „Insbesondere im Bereich Serviced Apartments, Longstay-Konzepte sowie in der Ferienhotellerie lassen sich nachhaltige Projekte realisieren“, sagt Andrea Back-Ihrig, Prokuristin und Partnerin der bulwiengesa AG. „Wir rechnen auch mit einem zunehmenden Verdrängungswettbewerb. Der Neubau verdrängt in der Regel veraltete Hotellerie mit

schwächeren Standortbedingungen. Gerade viele private Hotelbetreiber können die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie nicht verkraften. Das wird eine Lücke hinterlassen, die Projektentwickler zusammen mit expandierenden Hotelketten schließen können.“

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. www.benchmarkgroup.de

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