

Hotelneubau in Deutschland

2011 bis 2015

Frankfurt am Main/Hamburg, 5. April 2016

Die Welt ist auf Reisen. Nach Angaben der World Tourism Organization bereisten 2015 weltweit 4,4 % mehr Menschen andere Länder als im Jahr zuvor. In den letzten 10 Jahren lag die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate bei 3,8 %. Und dabei erweist sich besonders Europa als starker, konstanter sowie politisch stabiler Tourismusmagnet. So war 2015 auch ein hervorragendes Tourismusjahr in Deutschland. Mit 166,8 Mio. Ankünften und 436,2 Mio. Übernachtungen erzielten die gewerblichen Beherbergungsbetriebe in Deutschland einen neuen Rekord. In den letzten 10 Jahren stiegen die Übernachtungen in Deutschland um rd. 27 %, die Ankünfte sogar um fast 39 %. Dieser Entwicklung folgend, gewinnt die Assetklasse Hotel in der Immobilienbranche zunehmend an Bedeutung.

2015 anhaltend hohe Hotelbauaktivität

In den vergangenen 5 Jahren wurden im Durchschnitt jährlich rund 9.700 Hotelzimmer neu gebaut. Allein im letzten Jahr lag das Fertigstellungsvolumen bei rund 9.730 Zimmern in 75 Betrieben¹. Allerdings wurde nicht ganz der Spitzenwert des Vorjahres erreicht.



Quelle: bulwiengesa AG

Zwei sich abzeichnende Entwicklungstrends sind die Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Hotels (auch in Folge steigender Grundstückspreise) sowie ein Rückgang von Großprojekten mit mehr als 300 Zimmern, auch wenn z. B. die projektierten Häuser von Motel One im Durchschnitt größer ausfallen.

¹ Betriebe mit mind. 40 Betten, keine Sanierungen

2015 wurde deutschlandweit nur ein Hotel mit über 300 Zimmern in Berlin errichtet, während in den Vorjahren im Durchschnitt jedes Jahr über 1.200 neue Zimmer auf die Großhotellerie entfielen.

Kettenhotellerie als treibender Faktor

Nach wie vor wird die Neubautätigkeit vom Expansionsdrang der Kettenhotellerie ("Multi Branding") angetrieben. Im Jahr 2015 wurden rund 81 % aller realisierten Zimmer von Hotelketten übernommen. Mit Marken wie Aloft (Starwood/Marriott), Curio by Hilton, Tulip Inn Alp Style (Louvre), Super 8 (Wyndham), moxy (Marriott), Harry's Home (Familie Ultsch) oder der Hotelapartmentmarke Capri by Fraser (Fraser's Hospitality), wurden 2015 unterschiedlichste Konzepte in Deutschland gelauncht.

2015 Bauboom in München

Das Zentrum der Bautätigkeit für neue Hotels in Deutschland ist nach wie vor die Stadt Berlin, die 2015 die 30 Mio. Übernachtungsmarke überschritt. Rund 10.000 Zimmer, und damit ein Fünftel des deutschlandweiten Volumens, wurden in den vergangenen 5 Jahren in der Hauptstadt neu errichtet. Hinsichtlich der Fertigstellungen im letzten Jahr schob sich jedoch München mit 1.661 neuen Hotelzimmern vor Berlin.

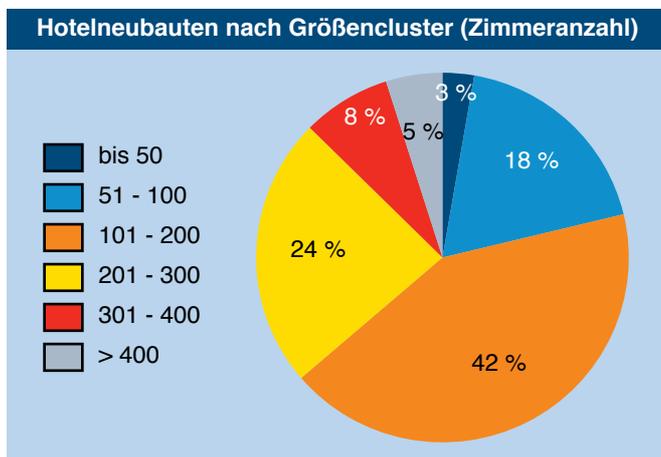
Top 10-Übersicht: Neue Hotelzimmer 2011 - 2015		
Stadt	Anzahl Zimmer	Veränd. 2014/15
Berlin (inkl. Schönefeld)	10.052	+ 1.498
Frankfurt am Main	4.487	+ 901
München	4.410	+ 1.661
Hamburg	4.353	+ 354
Düsseldorf	1.308	+ 433
Dresden	1.302	+ 358
Köln	1.288	+/- 0
Stuttgart	1.260	+ 561
Leipzig	857	+ 142
Bremen	854	+/- 0

Quelle: bulwiengesa AG

Interesse an B- und C-Städten wächst – Betriebsgröße sinkt

Mit immer mehr lifesstyleorientierten Hotelkonzepten in deutschen Großstädten und einer verstärkten Bautätigkeit neuer Hotels in B- und C-Städten sinkt die durchschnittliche Betriebsgröße der Neubauten von 139 Zimmern (Mittelwert der vergangenen fünf Jahre) auf rd. 130 Zimmer im letzten Jahr.

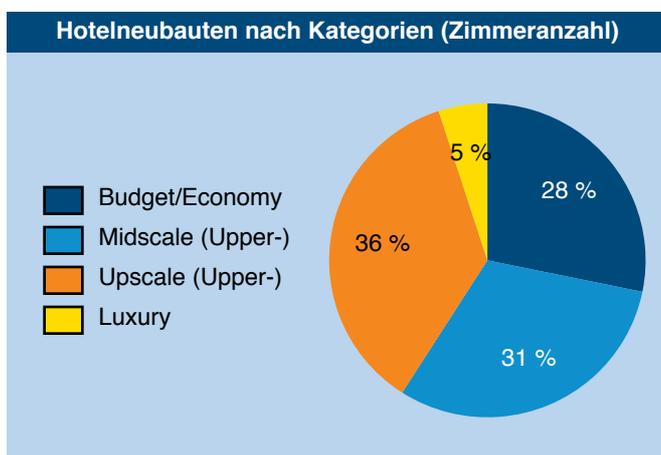
Eine Marke, die vorwiegend auf kleinere Hotels setzt, ist B&B, deren seit 2009 eröffnete Häuser im Durchschnitt 104 Zimmer besitzen und an Standorten wie z. B. in Garbsen auch deutlich kleiner ausfallen. Die für viele Betreiberketten gängige Mindestanforderung liegt zwischen 80 und 100 Zimmern. Während die Größe der Stadt durchaus Einfluss auf die Größe des Hotels hat, zeigt sich zwischen Hotelkategorie und Hotelgröße bei den Neubauprojekten kein Zusammenhang.



Quelle: bulwiengesa AG

Upscale legt nochmals zu

Die 2015 eröffneten Hotels verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Kategorien Budget/Economy, Midscale und Upscale. Im Vergleich zu 2014 stieg jedoch nur das Volumen im Upscale-Segment, das in etwa der 4-Sterne-Kategorie entspricht.



Quelle: bulwiengesa AG

Auch im Betrachtungszeitraum der letzten sieben Jahre zeigt sich der hohe Stellenwert der Upscale-Hotellerie in Deutschland, mit einem Zuwachs von durchschnittlich rd. 4.300 Zimmern pro Jahr. Im selben Zeitraum entstanden jährlich rd. 3.200 Zimmer im Midscale- und rd. 2.500 Zimmer im Economy-Segment. Da Luxushotels nur für wenige Standorte in Frage kommen, fällt deren Wachstum mit rd. 480 Zimmer pro Jahr geringer aus.

Apart(ment)hotels als Nische, aber im Trend

Hotelkonzepte für Langzeitaufenthalte bzw. Wohnen auf Zeit mit Service und Selbstversorgungsmöglichkeiten (Kochnische o. ä.), bilden aktuell noch eine Nische am deutschen Hotelmarkt, liegen aber im Trend. In den letzten sieben Jahren entstanden 35 Apartmenthotels, vornehmlich in den deutschen A-Städten. So haben 25 der seit 2009 fertiggestellten Betriebe (rd. 71 %) ihren Standort in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln oder München. In Anbetracht einer überwiegend geschäftlich motivierten Nachfrage bewegt sich die Mehrzahl der Konzepte im Upscalesegment.

Zu den derzeit größten Anbietern von sog. Longstay-Konzepten hierzulande zählen u. a. Toga Hosp. (Adina), Accor (Adagio), Ascott (Citadines), Derag (Derag Living) und Frasers Hosp. (Capri by Frasers). Trotz dem wohnlichen Charakter bleibt die Kernzielgruppe der Apartmenthotels – anders als bei sog. Serviced Apartments – der Kurzzeitgast.

Ausblick

In den kommenden Jahren ist von weiteren Zuwächsen im Tourismus in Deutschland auszugehen sowie von einem angemessenen Wachstum der Zimmerkapazitäten, das, wie es aussieht, in einem gut ausgewogenen Verhältnis zum erwarteten Nachfragewachstum steht. Damit einhergehend besteht weiterer Bedarf an neuen Hotels, die in der Lage sind, die Bedürfnisse einer internationaler und qualitätsbewusster werdenden Zielgruppe zu erfüllen. Qualität ist jedoch weitaus mehr als gutes Design. Viel wichtiger ist der Wohlfühlcharakter („Emotionen und kollektives Erleben“), welcher Hauptbestandteil sog. Lifestyle-Konzepte ist.

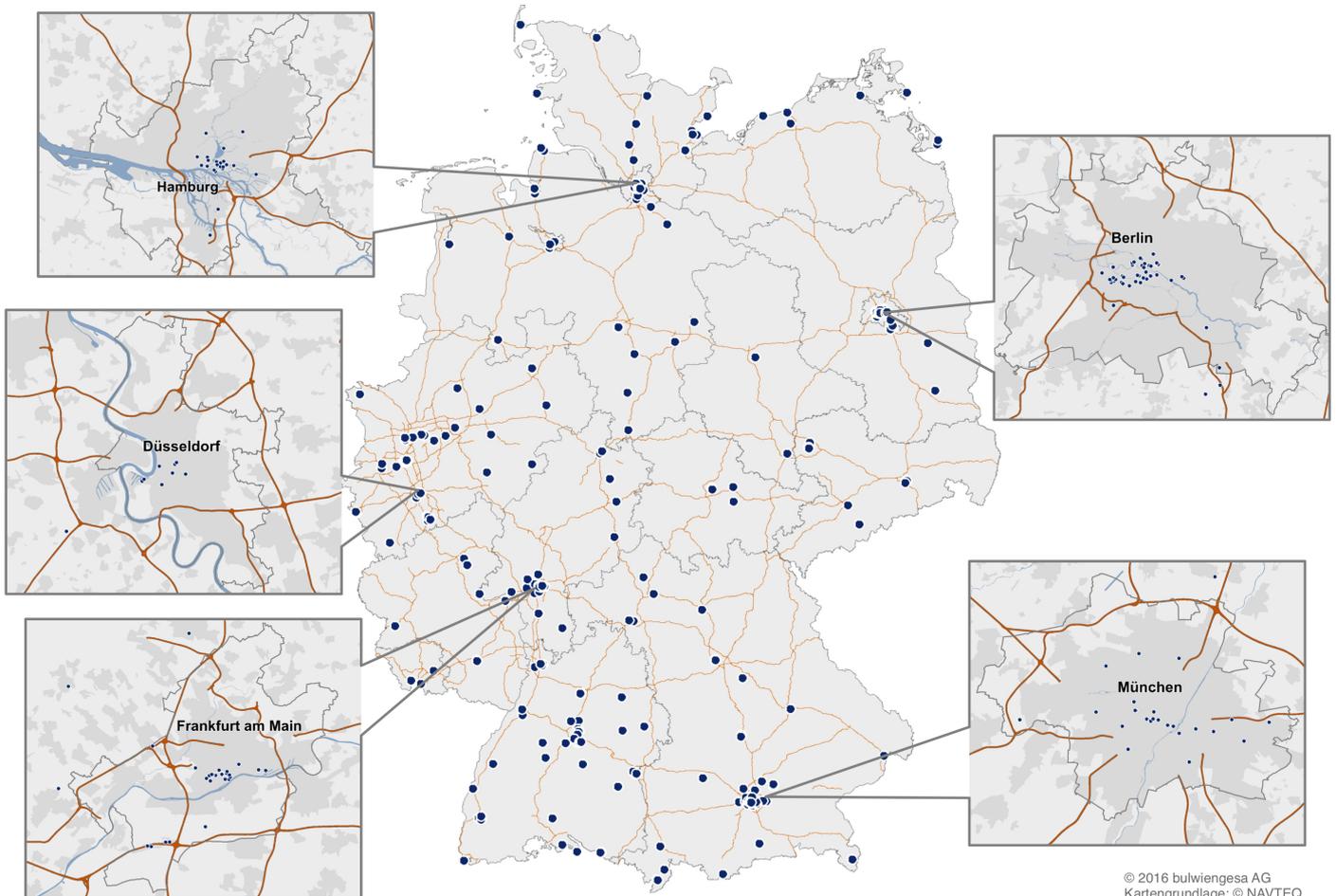
Die wachsende Reiselust einer jungen, preisbewussten Zielgruppe wird zudem den Bau trendiger Hostels und Budget-/Economyhotels sowie wohnlicher Apartmenthotelkonzepte vorantreiben.

Kompetenz bis ins Detail

Basierend auf einer fundierten Datenbasis und über 30 Jahren Markterfahrung unterstützen wir Sie bei allen relevanten Entscheidungsprozessen – sowohl in der Investition, Finanzierung und Entwicklung als auch in strategischen Fragen.

Sprechen Sie uns an !

Übersicht Hotelneubauten in Deutschland 2011 bis 2015



Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Screening 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 für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Screenings sind Eigentum der bulwiengesa AG. Das Screening ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Allein der Eigentümer ist berechtigt, das Screening oder Auszüge davon 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 Screenings 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. Das Screening erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt diese öffentlich zur Verfügung, um hierdurch Diskussion und Dialog mit den betreffenden Akteuren anzuregen und mittelfristig die Markttransparenz somit zu erhöhen. Bei Fragen oder Anregungen steht Ihnen unser Team jederzeit zur Verfügung.

bulwiengesa AG

Bettinastraße 62
60325 Frankfurt
Tel. +49 69 75 61 46 760
Fax +49 69 75 61 46 769

Bereichsleitung Hotel
Dierk Freitag
+49 40 42 32 22 22
freitag@bulwiengesa.de

Projektleitung
Silvia Wuchenauer
+49 69 75 61 46 764
wuchenauer@bulwiengesa.de

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp