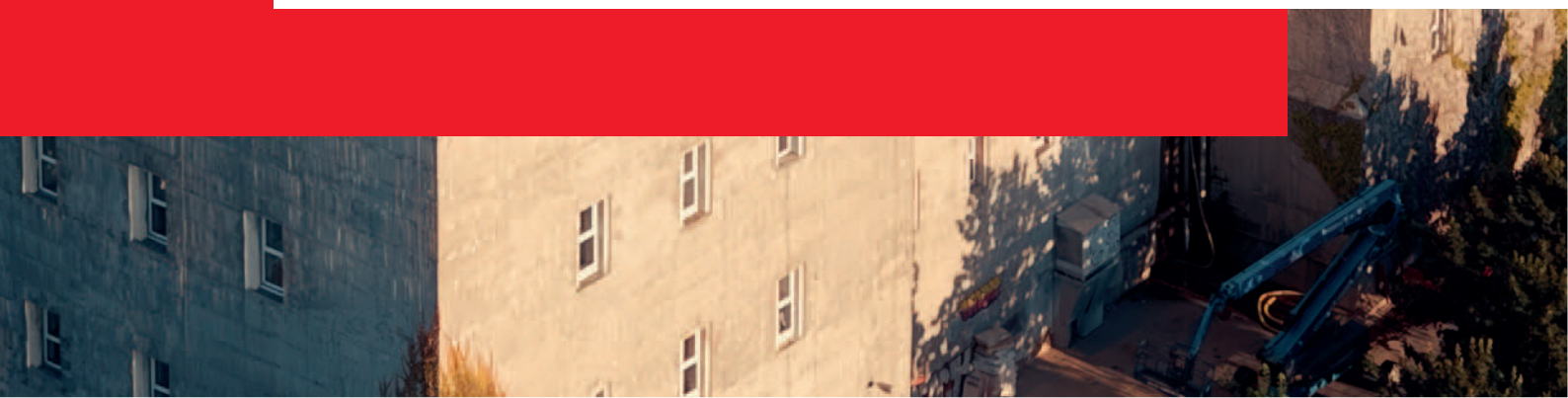




# HOTELMARKT DEUTSCHLAND 2025



# Impressum

## Herausgeber

Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin  
Telefon: 030 / 59 00 99 690  
E-Mail: [office@hotellerie.de](mailto:office@hotellerie.de)

## Verfasser

- Tobias Warnecke  
Geschäftsführer  
Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.  
E-Mail: [warnecke@hotellerie.de](mailto:warnecke@hotellerie.de)
- Julia Bismark, Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.
- Nadja Hettich, Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.
- Christin Neumann, Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.
- Kristin Panagiotakis, Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.
- Mirjam Schaar, Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.
- Matthias Wirtz, Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.

## Wir bedanken uns für die Mitarbeit bei:

- Tina Froböse, Managing Partner bei SELECT Hotel Consulting GmbH und Leiterin der Fachgruppe „Revitalisierung“ des Arbeitskreises Hotelimmobilien D-A-CH
- Anett Gregorius, Apartmentservice
- Maria Grishina, Valentina Bräu, TREUGAST Solutions Group
- HOTOURL Hotel Consulting GmbH
- Jochen Oehler, DEHAG Hospitality Group AG sowie progros GmbH
- Prof. Dr. Sandra Rochnowski, Leiterin des Instituts für Nachhaltigkeit der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin
- Andreas Rohde, Tophotelprojects GmbH
- Hannes Schied, Alexander Apitzsch, Christie & Co

- Prof. Dr. Dr. habil. Jörg Soller, Malgorzata Rousson, Mathias Schebera
- Dario Wilding, kununu / New Work SE
- Wellness-Hotels & Resorts GmbH
- Stefanie Zimmermanns, Lucas Bensen, Hotel Affairs Consulting GmbH

## Verleger

IHA-Service GmbH  
Kronprinzenstraße 37  
53173 Bonn  
Telefon: 0228 / 92 39 29-0  
E-Mail: [info@iha-service.de](mailto:info@iha-service.de)

## Gestaltung

pantamedia communications GmbH, Berlin

## Titelbild

Hamburger Bunker / REVERB by Hard Rock Hamburg  
© HMGHamburgviews

Berlin, im April 2025

Die Vervielfältigung, der Verleih sowie jede sonstige Form der Verbreitung oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen, vorherigen Zustimmung des Hotelverbandes Deutschland (IHA) e.V. oder der IHA-Service GmbH.

# Inhalt

<b>1. Editorial</b>	3
<b>2. Executive Summary</b>	4
<b>3. Konjunktur</b>	10
3.1 Gesamtwirtschaft	12
3.2 Tourismus	13
3.3 Gastgewerbe	18
3.4 Hotellerie	22
<b>4. Angebot</b>	48
4.1 Betriebsstrukturen	50
4.2 Kapazitäten	58
4.3 Hotelneubau, Hotelanbau, Hotelumbau	60
4.4 Insolvenzen und Betriebsaufgaben	67
<b>5. Nachfrage</b>	70
5.1 Ankünfte	72
5.2 Übernachtungen	73
5.3 Nachfrageentwicklung nach Bundesländern	75
5.4 Entwicklung der größten Beherbergungsmärkte	79
5.5 Zimmer- und Bettenauslastung	84
5.6 Incoming	88
5.7 Aufenthaltsdauer	93
<b>6. Arbeitsmarkt</b>	94
6.1 Beschäftigungszahlen im Hotel- und Gastgewerbe	96
6.2 Fokus Berufsausbildung	98
6.3 Moderne Mitarbeitergewinnung und Arbeitgeberbewertungen – effektive Tools für das Employer Branding	108
6.4 Fokus Fachkräfteeinwanderungsgesetz	113
<b>7. Hotelimmobilie</b>	118
7.1 Bewertung von Hotelimmobilien im Kontext des aktuellen Transaktionsmarktes in Deutschland	120
7.2 Bewertung von Hotelimmobilien in einem dynamischen Marktumfeld	120
7.3 Transaktionsmarkt in Deutschland 2024	129
<b>8. Markenhotellerie</b>	132
8.1 Betreiberformen und Vertragsarten	134
8.2 Entwicklung und Marktanteile der Markenhotellerie in Deutschland	138
8.3 Entwicklung der Markenhotellerie an Primär-, Sekundär- und Tertiärstandorten	142
<b>9. Marktentwicklungen &amp; Segmente</b>	148
9.1 Markttrends	150
9.2 TREUGAST Performance-Analyse der deutschen Hotellerie (am Beispiel von Limited-Service Hotels)	156



# Inhalt

9.3	Zwischen Insolvenz und Expansion – Quo vadis Hotelbetreibermarkt Deutschland .....	161
9.4	Entwicklung des Geschäftsreisemarktes .....	164
9.5	Entwicklungen auf dem Veranstaltungsmarkt .....	166
9.6	Serviced-Apartments: Hauptsache flexibel bleiben .....	169
9.7	Private Kurzzeitvermietungen .....	174
9.8	Wellness-Hotellerie – Trends 2025 .....	186
9.9	Hotelinvestitionen im Jahre 2024 und Hotelfinanzierung am Beispiel des H+Hotel4Youth Berlin .....	192
9.10	Supply Chain Management – Hotellerie auf „Industrialisierungskurs“ .....	196
<b>10.</b>	<b>Hotelklassifizierung .....</b>	<b>208</b>
10.1	Deutsche Hotelklassifizierung .....	210
10.2	Hotelstars Union .....	217
<b>11.</b>	<b>Nachhaltigkeit .....</b>	<b>220</b>
11.1	Einführung Nachhaltigkeit .....	222
11.2	Corporate Social Responsibility und Corporate Sustainability Reporting Directive Berichtspflicht .....	226
11.3	Nachhaltigkeit in deutschen Hotel- und Gastronomiebetrieben – eine quantitative Erhebung zur Bestandsanalyse in Deutschland .....	236
11.4	Klimaschutz, klimabewusster bzw. klimaneutraler Hotelbetrieb und umweltfreundliche Mobilitäts- und Lieferantenkonzepte – CO2-Fußabdruck verringern .....	247
11.5	Green Claims Directive .....	256
11.6	ESG-Tool – Nachhaltigkeitslösung für die Hotellerie .....	260
11.7	Die Nachhaltigkeitsberichtsstandards als Grundlage .....	264
<b>12.</b>	<b>Digitalisierung .....</b>	<b>268</b>
12.1	Digitale Transformation .....	270
12.2	Online-Marketing .....	275
12.3	Distribution .....	278
12.4	Marktanteile der Distributionskanäle in Deutschland .....	284
12.5	Online-Buchungsportale .....	288
12.6	Bestpreisklauseln in Deutschland und Europa .....	294
12.7	Unfaire Praktiken in der Online-Distribution .....	298
12.8	Regulierungen im Plattformbereich .....	308
12.9	Suchmaschinen .....	317
12.10	Meta-Suchmaschinen .....	322
12.11	Online-Bewertungsportale .....	329
12.12	Direktvertrieb .....	332
<b>13.</b>	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>338</b>
<b>14.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>340</b>
<b>15.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>345</b>