

Zwischen Persönlichkeit und Wettbewerb

Der deutsche Markt inhabergeführter Hotels, Gästehäuser und Pensionen 2025

*Eine faktenbasierte Kurzstudie von GastEins –
Unternehmensberatung für Hotel, Gästehaus und Pension*



Autoren

Matthias Zwielong
GastEins Gründer

Dr. Paul Hebes
Wissensbasierte Planung, GastEins Netzwerkpartner

Stand

November 2025

Das Wichtigste in 1 Minute

- **30 % aller Übernachtungen** in Deutschland 2024 entfielen auf Betriebe mit bis zu 99 Betten.
- Der **Umsatz je tätiger Person** bei Kleinst- und Kleinunternehmen ist mit rund **60.000 Euro** im Jahr 2023 weniger als halb so hoch wie bei Großunternehmen.
- Die **Auslastung** von Pensionen und Gasthöfen lagen 2024 durchschnittlich **deutlich unterhalb** der Werte von Hotels und Hotels garnis.
- Die **Anzahl der Betriebe** mit weniger als 25 Zimmern ist seit 2015 um **20 Prozent gesunken**.
- Tradition und Persönlichkeit allein reichen nicht mehr aus. Um im Wettbewerb mit den Großen zu bestehen, müssen kleinere Beherbergungsbetriebe ihre **Strukturen professionalisieren** und ihre Zukunft aktiv mit einer **zielgerichteten Strategie** gestalten.

Zehn Seiten mit mehr Details

1. Struktur und Charakter inhabergeführter Betriebe.....	3
2. Abgrenzung der unterschiedlichen Angebotsformen.....	4
3. Der Markt in Zahlen	7
4. Wirtschaftliche Entwicklung und Strukturveränderung.....	11
5. Ein Blick nach vorn.....	12
6. GastEins – Partner und Impulsgeber	13

1. Struktur und Charakter inhabergeführter Betriebe

Inhabergeführte Betriebe zeichnen sich durch persönliche Führung, enge Gästebeziehungen und eine starke regionale Verwurzelung aus. Hotels dieser Art verbinden Wirtschaftlichkeit mit Individualität. Pensionen bieten familiäre Atmosphäre zu moderaten Preisen und Gästehäuser erfüllen häufig soziale oder gemeinnützige Aufgaben. Diese Vielfalt prägt die touristische Infrastruktur, insbesondere im ländlichen Raum und in klassischen Urlaubsregionen.

In Deutschland bilden kleine, inhabergeführte Betriebe – Hotels, Pensionen und Gästehäuser – damit das Rückgrat der Beherbergungslandschaft. Sie sichern Arbeitsplätze, erhalten regionale Strukturen und stehen für Authentizität und Gastfreundschaft für Erholungssuchende und Geschäftsleute aus dem In- und Ausland. Als lokale Anker für das gesellschaftliche Miteinander sind die Häuser unverzichtbare Orte der Begegnung. Sie ermöglichen sozialen Austausch und stärken das Miteinander – eine Funktion, die in Zeiten gesellschaftlicher Spaltungstendenzen von unschätzbarem Wert ist.

Trotz ihrer vielfältigen Bedeutung werden kleine, inhabergeführte Betriebe in der öffentlichen Wahrnehmung oft von der Kettenhotellerie überstrahlt. Kleine Betriebe haben keine oder nur eine geringe Lobby. Die fehlenden Interessensvertretungen sowie eigene beschränkte Ressourcen und unzureichende Benchmarking-Instrumente führen häufig dazu,



dass nur ein begrenzter Marktüberblick vorhanden ist oder dieser gänzlich fehlt. Der Bedarf an Daten und Beratung ist gerade bei inhabergeführten Betrieben umso größer.

Diese Kurzstudie zeigt auf, wo statistische Erfassungsgrenzen liegen, wie aber dennoch mit amtlichen Daten ein gutes Lagebild der kleinen, inhabergeführten Betriebe skizziert werden kann. Aufbauend darauf analysieren wir die wirtschaftliche und öffentliche Relevanz dieser Unternehmen sowie deren aktuelle Perspektiven.

2. Abgrenzung der unterschiedlichen Angebotsformen

Die faktenbasierte Kurzstudie gibt einen Überblick über den Markt inhabergeführter Hotels, Gästehäuser und Pensionen. Damit gibt sie Interessierten die Möglichkeit, eigene Entwicklungen zu spiegeln und Prozesse besser einzuordnen. Den Markt jedoch trennscharf abzubilden und verlässliche Daten für dieses Segment zu präsentieren, ist herausfordernd.

Die amtliche Beherbergungsstatistik des Statistischen Bundesamts (Destatis) erfasst nur Betriebe mit mindestens zehn Schlafgelegenheiten oder zehn Stellplätzen. Kleinstbetriebe – etwa kleine Pensionen und Gästehäuser mit bis zu neun Betten – bleiben unberücksichtigt. Zudem unterscheidet die Statistik nicht zwischen inhabergeführten und kettengebundenen Betrieben. Es gibt also keine amtliche Kennziffer, die diese Eigentümerstruktur abbildet.

Für diese Studie verwendet GastEins deshalb eine Annäherung: Kleine, inhabergeführte Betriebe werden über betriebliche Kennzahlen (z. B. Bettenzahl, Zimmeranzahl und Mitarbeiterzahl) und über ihre strukturellen Merkmale, der Betriebsart, definiert (**Abbildung 1**). Ohne, dass kleine, inhabergeführte Hotels und Pensionen so zweifelsfrei abgegrenzt werden, fokussieren wir uns in dieser Studie statistisch auf:

- **Betriebsart** ⇒ Pensionen und Gasthöfe
- **Unternehmensgröße** ⇒ Kleinst- und Kleinunternehmen mit bis zu 49 Beschäftigten und 10 Mio. Euro Umsatz
- **Beherbergungskapazität** ⇒ bis zu 24 Räume (Gästezimmer) oder bis zu 99 Schlafgelegenheiten (Betten)

Diese behelfsweise Klassifizierung ermöglicht eine strukturierte Betrachtung des Marktes inhabergeführter Hotels, Gästehäuser und Pensionen, ersetzt jedoch keine amtliche Erfassung.

Verschiedene Beherbergungsbetriebe können unterschiedliche Ausprägungen annehmen. Während Pensionen und Gasthöfe in großer Mehrheit zu den Kleinst- und Kleinunternehmen zählen werden und höchstens bis zu 99 Schlafgelegenheiten anbieten, ist es bei Hotels differenzierter. Der Markt bietet sowohl große Tagungshotels und Hotels, die zu großen Unternehmensgruppen zählen (Hotelketten) und Platz für mehrere hundert Gäste bieten. Es gibt aber auch kleine, inhabergeführte Hotels mit wenigen Zimmern. **Abbildung 3** verdeutlicht schematisch und beispielhaft den breiten Markt im Beherbergungsgewerbe.

GastEins setzt bei seinen Aktivitäten einen klaren Fokus auf die kleinen, inhabergeführten Hotels, Pensionen und Gästehäuser, auch, wenn sich diese in Teilen nur näherungsweise statistisch abgrenzen lassen.

Betriebsart 		Statistischer Fokus	Außerhalb des Fokus	
Pensionen	Gasthöfe		Hotels garnis	Hotels
Unternehmensgröße 				
Kleinst- unternehmen	Klein- unternehmen		Mittlere Unternehmen	Große Unternehmen
Bis 9 Beschäftigte und bis 2 Millionen Euro Umsatz	Bis 49 Beschäftigte und bis 10 Millionen Euro Umsatz und kein Kleinstunternehmen.		Bis 249 Beschäftigte und bis 50 Millionen Euro Umsatz und kein kleines Unternehmen.	Über 249 Beschäftigte oder über 50 Millionen Euro Umsatz.
Beherbergungskapazität 				
Zimmer				
<25			25-99	≥100
Schlafgelegenheiten				
10-19	20-29	20-99	≥100	

Abbildung 1 | Drei Möglichkeiten zur statistischen Abgrenzung kleiner Beherbergungsbetriebe

Pensionen | Beherbergungsstätten, die allgemein zugänglich sind und in denen Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben werden.

Gasthöfe | Beherbergungsstätten, die allgemein zugänglich sind und in denen außer einem auch für Passanten zugänglichen Gastraum in der Regel keine weiteren Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen.

Hotels garnis | Beherbergungsstätten, die allgemein zugänglich sind und in denen als Mahlzeit höchstens ein Frühstück angeboten wird.

Hotels | Beherbergungsstätten, die allgemein zugänglich sind und in denen auch für Passanten ein Restaurant vorhanden ist. In der Regel stehen weitere Einrichtungen oder Räume für unterschiedliche Zwecke (Konferenzen, Seminare, Sport, Freizeit, Erholung) zur Verfügung.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; Qualitätsbericht Monaterhebung im Tourismus, S. 9f.

Abbildung 2 | Definition ausgewählter Betriebsarten des Beherbergungsgewerbes

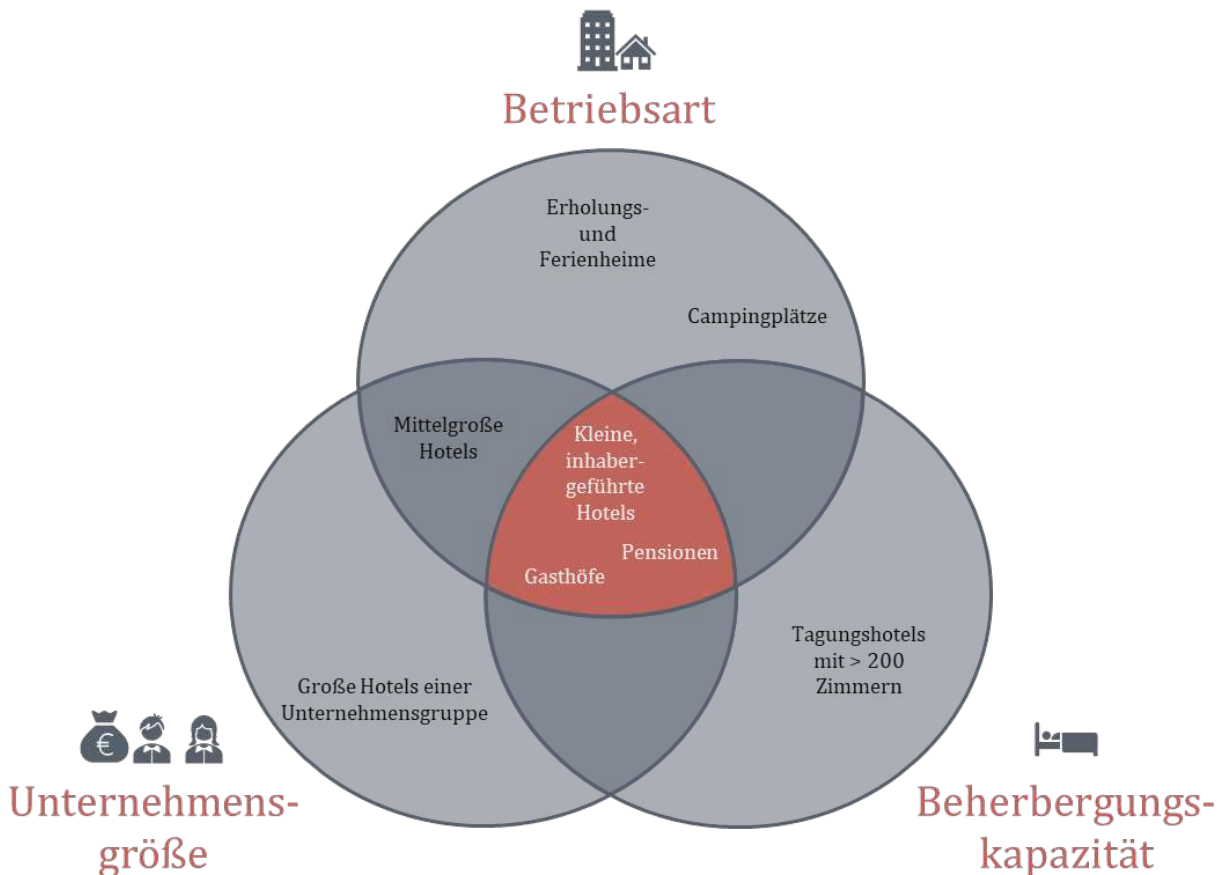


Abbildung 3 | Kleine Beherbergungsbetriebe, schematische Darstellung

3. Der Markt in Zahlen

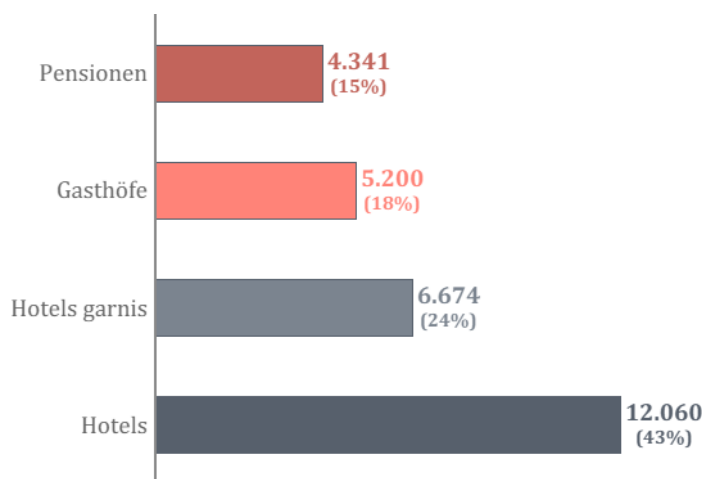
In dieser Kurzstudie präsentieren wir exklusive ausgewählte, verlässliche Daten und Grafiken, die in dieser Form, Aufbereitung und Zusammenstellung **ein Novum** darstellen. Dies beinhaltet auch eigens angefertigte Sonderauswertungen des Bundesamts für Statistik. Einen ausführlichen, interaktiven Marktüberblick mit noch mehr Abbildungen, Auswahlmöglichkeiten und Informationen finden Sie online hier: www.gast-eins.de/marktbericht

Alle im Text genannten **Daten stammen vom Deutschen Bundesamt für Statistik** (Destatis). Wurden andere Quellen genutzt, sind diese im Text und den Grafiken benannt.

Deutschland verzeichnete im Jahr 2024 laut Statistischem Bundesamt 496,1 Millionen Gästeübernachtungen, „1,9 % mehr Übernachtungen als im Jahr 2023 und 0,1 % mehr als im bisherigen Rekordjahr 2019.“ (Destatis, Pressemitteilung Nr. 053, 2025) 410,8 Millionen der Übernachtungen entfielen auf inländische und 85,3 Millionen auf ausländische Gäste. **145 Mio. aller Übernachtungen entfielen auf Betriebe, die bis zu 99 Schlafgelegenheiten anbieten.** Das entspricht fast 30 Prozent aller Übernachtungen.

Für die fast halbe Milliarde Übernachtungen im Jahr 2024 standen neben weiteren Beherbergungsbetrieben vor allem über 12.000 Hotels, fast 6.700 Hotels garnis, 5.200 Gasthöfe und über 4.300 Pensionen in Deutschland zur Verfügung (**Abbildung 4**). Während Hotels und Hotels garnis 2/3 der Betriebe aus diesem Vierklang stellen, tragen Pensionen und Gasthöfe gut 1/3 bei.

Da Pensionen mit weniger als zehn Betten statistisch nicht erfasst werden, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Zahl kleiner Beherbergungsbetriebe noch höher liegt. Eine exakte Quantifizierung ist aufgrund der Erhebungsmethodik derzeit nicht möglich.



Daten: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

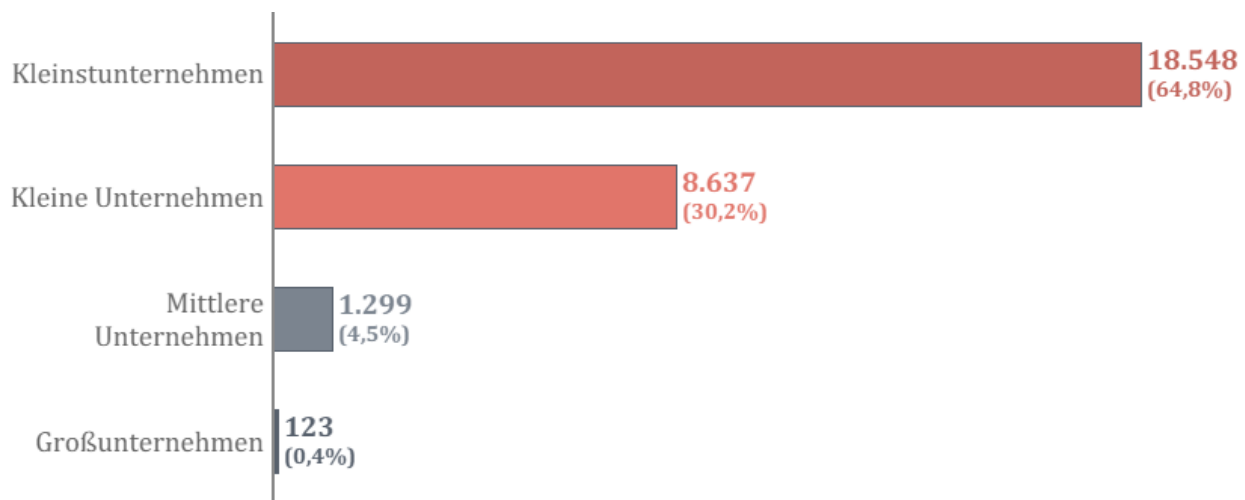
Abbildung 4 | Geöffnete Beherbergungsbetriebe in Deutschland nach Betriebsart, 2024

Kleine Beherbergungsbetriebe werden häufig von Einzelpersonen oder einer Familie betrieben und geleitet. Kleinstunternehmen und kleine Unternehmen stellen den Großteil der Beherbergungsbetriebe in Deutschland. Ihr Anteil beträgt zusammen **weit über 90 Prozent** (**Abbildung 5**). Dabei spielen neben Pensionen und Gasthöfen auch kleine, oft inhabergeführte Hotels eine Rolle.

Die kleinen Beherbergungsbetriebe stellen nicht nur die Mehrheit der Unternehmen, sie beschäftigen auch etwas mehr als die Hälfte der tätigen Personen in Hotels, Gasthöfen und Pensionen (**Abbildung 6**).

Obwohl Kleinstunternehmen und kleine Unternehmen den Großteil der Beherbergungsbetriebe in Deutschland stellen, ist ihr Anteil am Umsatz mit rund 40 Prozent deutlich geringer. Sie erwirtschafteten im Jahr 2023 gut **14 Mrd. Euro Umsatz**.

Der **Umsatz je tätiger Person** war bei Kleinst- und Kleinunternehmen mit **rund 60.000 Euro** im Jahr 2023 deutlich niedriger als bei Großunternehmen. Gerade mittlere Unternehmen und Großunternehmen aus dem Bereich Hotels, Gasthöfe und Pensionen erzielten deutlich mehr Umsatz je tätiger Person, bis zu 137.000 Euro.



Daten: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Abbildung 5 | Anzahl Unternehmen: Hotels, Gasthöfe und Pensionen in Deutschland nach Unternehmensgröße, 2023

Gleichzeitig sind kleine Beherbergungsbetriebe beliebt für längere Aufenthalte. Mit **durchschnittlich 3,3 Nächten** blieben die Gäste im Jahr 2024 überdurchschnittlich lange in Herbergen mit **10 bis 19 Schlafgelegenheiten**. In mittleren und großen Beherbergungsbetrieben mit 100 bis 999 Schlafgelegenheiten waren es – je nach Größenklasse – 2,5 bis 2,7 Nächte.

Die **Auslastung** von Pensionen und Gasthöfen, den tendenziell kleineren Beherbergungsbetrieben, lagen im Durchschnitt des Jahres 2024 jedoch deutlich unterhalb der Werte von Hotels und Hotels garnis. Die Schlafgelegenheiten der Pensionen und Gasthäuser waren über

das gesamte Jahr betrachtet oft nur **zu einem Drittel oder weniger belegt**. Hotels erreichten im selben Jahr gut 45 Prozent, Hotels garnis 46 Prozent.

Grafiken zu Aufenthaltsdauern und Auslastungen finden Sie online unter: www.gasteins.de/marktbericht



Daten: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

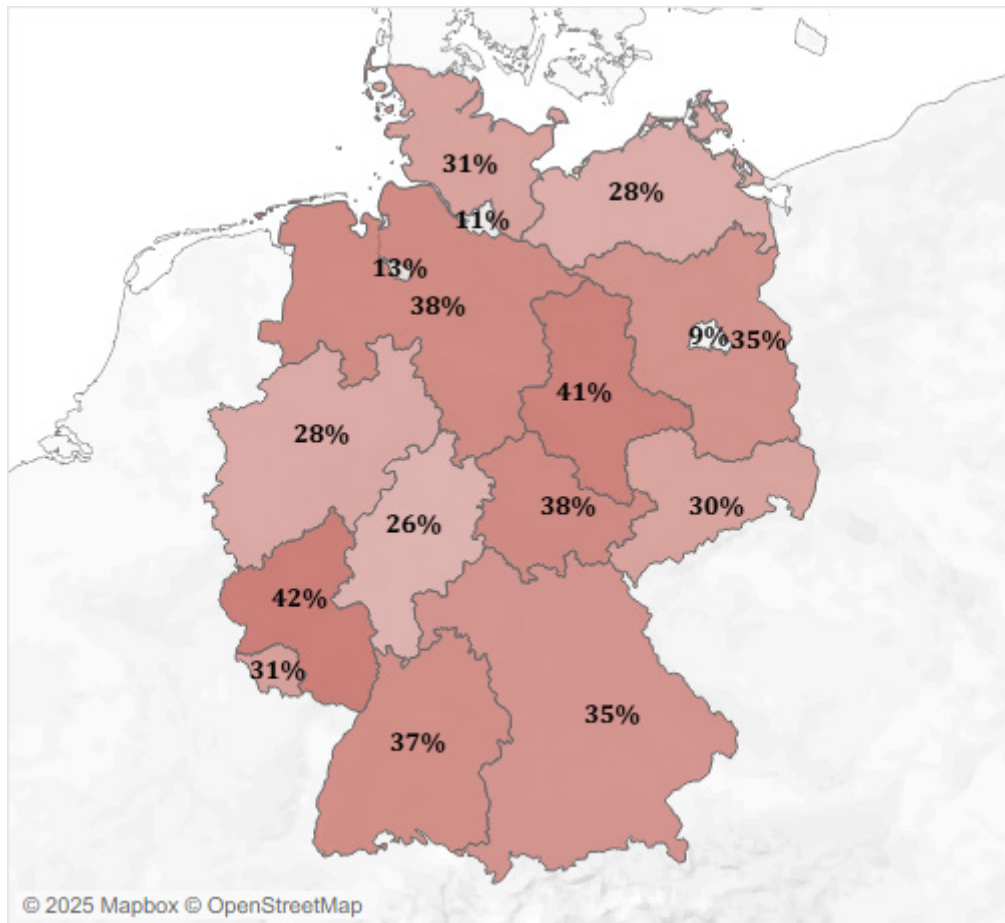
Abbildung 6 | Marktkennziffern: Hotels, Gasthöfe und Pensionen in Deutschland nach Unternehmensgröße, 2023

In ganz Deutschland stellen die kleinen, meist inhabergeführten Betriebe einen wichtigen Teil des Beherbergungsgewerbes dar. Dies spiegelt sich auch bei den Ankünften und Übernachtungen wider.

Der Anteil der kleinen Unterkünfte von 10 bis 99 Schlafgelegenheiten trug bundesweit im Jahr 2024 zu über 30 Prozent der Ankünfte bei. Je nach Bundesland und dortigen Strukturen variieren diese Zahlen und reichen etwa in Sachsen-Anhalt und Rheinland-Pfalz bis über 40 Prozent (**Abbildung 7**).

Besonders die sehr kleinen Beherbergungsbetriebe bis 29 Schlafgelegenheiten verzeichneten zwischen 2015 und 2024 einen Rückgang bei Ankünften und Übernachtungen. Zwar gelang

eine Wiederbelebung nach Corona. Durch das Ausscheiden zahlreicher Betriebe in jüngster Vergangenheit sinken aber auch die Gästezahlen in diesem Markt-Segment.



Daten: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Abbildung 7 | Anteil der kleinen Beherbergungsbetriebe von 10 bis 99 Schlafgelegenheiten an allen Ankünften je Bundesland, 2024

Weitere Grafiken zu Ankünften und Übernachtungen für die Bundesländer und die Jahre 2015 bis 2024 finden Sie online unter: www.gast-eins.de/marktbericht

4. Wirtschaftliche Entwicklung und Strukturveränderung

Wenngleich die kleinen Häuser das Rückgrat der Beherbergungsbranche darstellen, so ist die Entwicklung dieses Marktsegments jedoch aktuell alarmierend.

Die Zahl kleinerer Beherbergungsbetriebe nimmt seit Jahren ab. Nach Daten des statistischen Bundesamtes ist die Anzahl von Pensionen zwischen 2015 und 2024 um mehr als **16 Prozent gesunken**. Die Anzahl der Gasthöfe ist noch klarer gesunken, von circa 7.300 im Jahr 2015 auf 5.200 im Jahr 2024. Das entspricht einem **Minus von fast 29 Prozent**.

Während sich das Gastgewerbe nach Corona insgesamt wieder erholt hat, zeigen sich Unterschiede in der Beherbergungsbranche bei den Unternehmensgrößen. Kleinstunternehmen und kleine Unternehmen haben nach kurzem Aufschwung im Jahr 2022 wieder Einbußen bei der Dynamik hinnehmen müssen, bis hin zu **Personal- und Umsatzrückgängen bei den Kleinstunternehmen**, die sich auch durch die Betriebsschließungen erklären.

Gerade die kleinen Hotels mit weniger als 25 Räumen haben laut Daten von Eurostat in den vergangenen zehn Jahren eine negative Dynamik erfahren. Die **Anzahl Betriebe** und damit verbunden die Zimmeranzahl und die Schlafgelegenheiten sind **um bis zu 20 Prozent gesunken (Abbildung 8)**.

	Hotelgröße		
	<25 Räume	25-99 Räume	≥100 Räume
Betriebe	▼ -20,0%	▼ -1,6%	▲ +33,4%
Zimmer	▼ -18,8%	▼ -0,8%	▲ +32,4%
Schlafgelegenheiten	▼ -16,8%	▲ +3,2%	▲ +40,1%

Daten: © Eurostat, 2025

Abbildung 8 Dynamik der Anzahl der Betriebe, Zimmer und Schlafgelegenheiten in „Hotels und ähnlichen Einrichtungen“ nach Größenklasse in Deutschland, 2015-2024

Die vier Beherbergungs-Kategorien: Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen haben im Jahr 2024 bei den Auslastungen noch nicht wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht. Pensionen und Gasthöfe hatten nach einem Aufschwung bis in das Jahr 2023 zuletzt gar wieder mit einem **Rückgang bei den Auslastungen** zu kämpfen.

Der negative Trend der kleinen Beherbergungsbetriebe mit Betriebsschließungen und Auslastungsrückgängen spiegelt sich sodann auch in den Übernachtungszahlen wider. Vor allem die kleinen **Betriebe mit bis zu 29 Schlafgelegenheiten** verzeichnen absolut einen Rückgang. Gab es im Jahr 2015 noch 43,0 Mio. Übernachtungen in diesen Unterkünften, waren es im Jahr 2024 37,2 Mio. Übernachtungen, minus 13,5 Prozent.

Pensionen und Gasthöfe hatten 2015 zusammen knapp 32,5 Mio. Übernachtungen bei knapp 12.200 geöffneten Betrieben. Das entspricht rechnerisch gut 2.700 Übernachtungen je Beherbergungsbetrieb. Im Jahr 2024 gab es nach zahlreichen Betriebsaufgaben nur noch etwas mehr als 9.500 Gasthöfe und Pensionen in Deutschland. Sie sorgten für knapp 26 Mio. Übernachtungen. Das sind wiederum etwas mehr als 2.700 Übernachtungen pro geöffneten Betrieb. Die **Buchungslage für die aktiven Marktteilnehmenden scheint damit rechnerisch stabil**, ohne dass regionale und saisonale Abweichungen berücksichtigt werden.

5. Ein Blick nach vorn

Wirtschaftlich betrachtet, sind die kleinen Beherbergungsbetriebe der **Motor des regionalen Mittelstands**. Sie sichern lokale Jobs und generieren umfassende Wertschöpfung, durch den Umsatz und die Arbeitsplätze mit den unmittelbar selbst erbrachten Dienstleistungen. Darüber hinaus initiieren sie eine bedeutende indirekte Wertschöpfung, indem sie Arbeitsplätze und Einkommen in vor- und nachgelagerten Branchen wie Landwirtschaft, Einzelhandel, Verkehr und Baugewerbe stärken.

Es ist daher notwendig, die Teilhabe der kleinen, meist inhabergeführten Beherbergungsbetriebe an den positiven Nachfrage-Entwicklungen im Deutschland-Tourismus aktiv zu sichern. Das Jahr 2024 ist ein neues Rekordjahr bei den Gästeübernachtungen gewesen. Die Menschen wollen weiterhin reisen, allen Herausforderungen zum Trotz oder auch gerade deswegen. Deutschland bleibt eine beliebte Destination.

Daher ist es zwingend erforderlich, weitere Schließungen von Betrieben zu vermeiden und den bestehenden Herausforderungen zu begegnen. Gründe für Schließungen sind ein hoher Kostendruck durch gestiegene Energie- und Betriebskosten, Fachkräftemangel, eine weiterhin hohe Bürokratie und Disruptionen wie die Corona-Pandemie. Die Bandbreite dieser Themen übersteigt oft die persönlichen Kapazitäten der Inhaber und Inhaberinnen und ihrer geführten Häuser.

Das Thema der Unternehmensnachfolge drängt zusätzlich. Laut dem Institut für Mittelstandsforschung Bonn (IfM) stehen in Deutschland bis 2026 rund 190.000 Unternehmensnachfolgen an. 13.400 davon entfallen auf die „personenbezogenen Dienstleistungen“, zu denen auch das Gastgewerbe zählt. Kleine, inhabergeführte Betriebe im Beherbergungsgewerbe sind hiervon entsprechend betroffen. Fehlende Nachfolger führen nicht selten zu Betriebsschließungen – und damit zum Verlust regionaler Identität.

Trotz dieser wirtschaftlichen und strukturellen Herausforderungen bestehen erhebliche **Chancen für inhabergeführte Hotels, Gästehäuser und Pensionen**. Trends wie Nachhaltigkeit, Workation-Angebote, lokale Kulinarik und regionale Kooperationen stärken die Attraktivität kleiner Betriebe. Entscheidend ist, dass diese ihre Einzigartigkeit gezielt kommunizieren und **betriebswirtschaftlich** solide aufstellen. So kann ein **attraktives Angebot** für die wachsende Nachfrage geboten werden. Ferner **liefern** verschiedene **KI-Tools** wertvolle

Einblicke in die Optimierung der Guest Journey und generieren zugleich ein **signifikantes Entlastungspotenzial** für die Hausleitenden in ihrem Tagesgeschäft.

Professionelle Begleitung und frühzeitige Nachfolgeplanung sind daher zentrale Erfolgsfaktoren, wenn es um den nachhaltigen Fortbestand der Beherbergungsbetriebe geht.

6. GastEins – Partner und Impulsgeber

GastEins begleitet inhabergeführte Betriebe umfassend bei den zentralen Herausforderungen strategischer Positionierung, effizienter Betriebsoptimierung und sicherer Unternehmensnachfolge.

Unser Beratungsansatz vereint fundierte Branchenkenntnisse und betriebswirtschaftliche Expertise mit einer tiefen Wertschätzung für die Persönlichkeit der Gastgebernden und die unverwechselbaren Werte ihrer Häuser.

Unser oberstes Ziel ist es, die **wirtschaftliche Stärkung** des Beherbergungsgewerbes zu fördern, dessen **Vielfalt** zu erhalten und dabei stets die **individuelle Identität** eines jeden Hauses zu bewahren.

Quellen

- Eurostat, Datenbank: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/all_themes?display=list&sort=category
- Institut für Mittelstandsforschung Bonn (IfM): Daten und Fakten Nr. 27. Unternehmensnachfolgen in Deutschland 2022 bis 2026: https://www.ifm-bonn.org/fileadmin/data/redaktion/publikationen/daten_und_fakten/dokumente/Daten-und-Fakten-27_2021.pdf
- Statistisches Bundesamt (Destatis): Pressemitteilungen PD25_053_45412 (2025) und PD24_064_45213 (2024) – https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_053_45412.html
- Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; Qualitätsbericht Monatserhebung im Tourismus, <https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Gastgewerbe-Tourismus/tourismus-monatserhebung.pdf?blob=publicationFile&v=14>
- Statistisches Bundesamt (Destatis), GENESIS-Online Statistiken: <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistics>