



FÖRDERMITTEL - CHECK

Welche Förderung passt zu Deinem *Opening*?

Der Kurz-Check für Hotels, Serviced Apartments und die Wiederbelebung leerstehender Immobilien durch Neubau, ReOpening und Rebranding.

In vier Fragen weißt Du, welche Töpfe für Dein Projekt überhaupt in Frage kommen — und, fast noch wichtiger: **bis wann Du den Antrag gestellt haben musst**. Denn der häufigste Grund für eine Absage ist nicht das Projekt. Es ist das Datum.

INHALT

- 01 Vier Fragen, die alles entscheiden
 - 02 Die Töpfe im Überblick
 - 03 Wann welcher Antrag gestellt sein muss
 - 04 Fünf Fehler, die die Förderung kosten
-

SCHRITT 1

Vier Fragen, die alles entscheiden

Fördermittel für Beherbergungsbetriebe sind kein einzelner Topf, sondern ein Flickenteppich aus Bundes-, Landes- und EU-Programmen. Ob Dein Projekt passt, hängt an vier Variablen. Beantworte sie, bevor Du irgendwo einen Antrag stellst.

01 – In welchem Bundesland liegt die Immobilie und in welcher Gemeinde genau?

Die gewerbliche Tourismusförderung (GRW) gibt es in 14 Bundesländern, nicht aber in Baden-Württemberg und Hamburg. Und selbst dort gilt sie nur in klar abgegrenzten Fördergebieten, die Nachbargemeinde kann bereits außen vor sein. Die Digitalisierungsprogramme der Länder unterscheiden sich zusätzlich stark.

02 – Wie hoch ist das geplante Investitionsvolumen?

Für die GRW-Investitionsförderung liegt die Mindestinvestition in der Regel bei 100.000 € in sogenannten Räumen mit besonderem Handlungsbedarf bei 50.000 €. Darunter bleiben nur die kleineren Digitalisierungs- und Beratungsprogramme.

03 – Wie viele Betten beziehungsweise Einheiten entstehen?

Hotels und hotelähnliche Betriebe brauchen für die GRW in der Regel mindestens 10 Betten. Bei Serviced Apartments kommt es auf die konkrete Einordnung des Betriebs an, hier lohnt die frühe Rücksprache mit der Bewilligungsstelle, weil die Auslegung je nach Land variiert.

04 – Um welche Art von Projekt handelt es sich?

Neubau · Reaktivierung einer leerstehenden Immobilie · Rebranding und Modernisierung im Bestand · reine Umstellung der Systemlandschaft.

Jede Variante zieht andere Programme, und andere Fristen, nach sich.

Der wichtigste Satz in diesem Dokument: Fast alle Programme schließen eine rückwirkende Förderung aus. Der Antrag muss **vor Vorhabenbeginn** gestellt sein und als Vorhabenbeginn gilt bereits die verbindliche Bestellung, der unterschriebene Liefervertrag oder die Anzahlung. Nicht erst der Baustart.

SCHRITT 2

Die Töpfe im Überblick

Vier Programmfamilien sind für Openings und Rebrandings relevant. Sie lassen sich kombinieren solange die beihilferechtlichen Grenzen eingehalten werden.

INVESTITION · NEUBAU, ERWEITERUNG, MODERNISIERUNG GRW — Gewerbliche Tourismusförderung

WOFÜR

Errichtung, Erweiterung und Modernisierung von Beherbergungsbetrieben. Deckt damit auch die Reaktivierung einer leerstehenden Immobilie und ein substantielles Rebranding ab.

WO

In 14 Bundesländern, ausgenommen Baden-Württemberg und Hamburg und dort ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen GRW-Fördergebiete.

BEDINGUNGEN

In der Regel mindestens 10 Betten; Mindestinvestition üblicherweise 100.000 €, in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf 50.000 €.

ANTRAG BEI

Landesförderbank oder Bezirksregierung. Die Zuständigkeit ist je Bundesland unterschiedlich geregelt.

ACHTUNG

Zuschusshöhe und Höchstbeträge hängen von Fördergebietskategorie und Unternehmensgröße ab. Häufig sind Arbeitsplatz- und Bindefristzusagen Teil des Bescheids.

INVESTITION · SYSTEMLANDSCHAFT

Digitalisierungsprogramme der Länder

WOFÜR	PMS, Channelmanager, Revenue-Management- und CRM-Systeme, Smart Locks, Housekeeping-Apps, digitale Guest Journey. Beratungs- und Implementierungsleistungen sind vielerorts mitförderfähig.
WO	Länderspezifisch, unter anderem Bayern (Digitalbonus, bis 50.000 €), Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Thüringen und Niedersachsen.
ACHTUNG	Ein bundesweites Programm gibt es derzeit nicht. „Digital Jetzt“ und „go-digital“ sind leider bereits ausgelaufen. Der aktuelle Stand ist immer bei der jeweiligen Landesförderbank zu prüfen.

BERATUNG

BAFA: Förderung von Unternehmensberatungen für KMU

WOFÜR	Wirtschaftliche, organisatorische und personelle Fragen der Unternehmensführung, also Prozessaufbau, SOPs, Organisationsstruktur, Digitalisierungsstrategie.
HÖHE	50 % der förderfähigen Beratungskosten, maximal 1.750 €. In strukturschwachen Regionen bis zu 80 %, maximal 2.800 €.
UMFANG	Bis zu zwei abgeschlossene Beratungen pro Jahr.
ACHTUNG	Abrechenbar nur über beim BAFA gelistete Beraterinnen und Berater. Die aktuelle Richtlinie läuft nur bis 31.12.2026 die Anschlussregelung vor der Planung prüfen.

BERATUNG · ERSTPROJEKT

Gründungsberatung der Länder

WOFÜR

Relevant, wenn das Opening zugleich die Existenzgründung ist, etwa beim ersten eigenen Apartmenthaus.

BEISPIELE

Bayern bis zu 70 % der Beratungskosten · Hessen bis zu 60 %, maximal 600 € je Beratungstagewerk · Nordrhein-Westfalen 510 € je Beratungstag.

Randnotiz für Leerstandsprojekte: Der KfW-Zuschuss 266 „Gewerbe zu Wohnen“ fördert seit Juli 2026 die Umwandlung leerstehender Gewerbeflächen mit bis zu 30.000 € je Wohneinheit, befristet bis 31.12.2026. Er greift jedoch nur, wenn echter Wohnraum entsteht, für klassische Beherbergung also nicht. Bei langfristig vermieteten Serviced Apartments lohnt eine Prüfung der Nutzungsart.

SCHRITT 3

Wann welcher Antrag gestellt sein muss

Fördermittel scheitern selten am Inhalt und fast immer am Zeitpunkt. Diese Reihenfolge hat sich in Pre-Opening-Projekten bewährt.

12–9 Monate vor Opening	Fördergebiet und Programmfähigkeit klären. Standort gegen die GRW-Fördergebietskulisse prüfen, Investitionsvolumen und Bettenzahl gegen die Schwellenwerte halten, Bewilligungsstelle kontaktieren. Der GRW-Antrag muss vor Kauf, Bau- oder Umbaubeginn liegen.
9–6 Monate vor Opening	Investitionsplan finalisieren, Beratungsförderung beantragen. Beratungsanträge laufen schneller durch als Investitionsanträge, müssen aber ebenfalls vor Beratungsbeginn gestellt sein.
6–3 Monate vor Opening	Systemlandschaft festlegen und erst danach bestellen. PMS, Channelmanager, Schließsystem und Housekeeping-Tool auswählen, Angebote einholen, Digitalisierungsantrag stellen. Erst nach Eingangsbestätigung verbindlich beauftragen.
3–0 Monate vor Opening	Umsetzung mit sauberer Belegführung von Tag eins. Rechnungen, Zahlungsnachweise und Leistungsnachweise projektbezogen ablegen. Nachträgliche Rekonstruktion ist die häufigste Ursache für gekürzte Auszahlungen.
nach Opening	Verwendungsnachweis und Bindefristen im Blick behalten. Zweckbindungs- und Arbeitsplatzfristen laufen oft mehrere Jahre. Wer die Immobilie vorher umnutzt oder verkauft, riskiert die Rückforderung.

SCHRITT 4

Fünf Fehler, die die Förderung kosten

Jeder dieser Punkte hat schon Projekte die komplette Zuwendung gekostet, obwohl das Vorhaben inhaltlich förderfähig gewesen wäre.

1 **Zu spät beantragt**

Der Klassiker. Eine rückwirkende Förderung ist praktisch überall ausgeschlossen. Ist das Vorhaben begonnen, ist der Topf zu ohne Ermessensspielraum.

2 **„Vorhabenbeginn“ falsch verstanden**

Nicht der Baustart zählt, sondern die erste rechtsverbindliche Verpflichtung: unterschriebener Vertrag, verbindliche Bestellung, geleistete Anzahlung. Auch die vorschnell bestellte PMS-Lizenz kann den Antrag kippen.

3 **Fördergebiet nicht kleinräumig geprüft**

GRW-Fördergebiete sind kleinteilig zugeschnitten. „Wir sind doch in einer strukturschwachen Region“ reicht als Annahme nicht, es gilt die konkrete Gemeinde.

4 **Kumulierung und De-minimis übersehen**

Mehrere Zuschüsse für dasselbe Vorhaben lassen sich nicht beliebig stapeln. Viele kleinere Programme laufen als De-minimis-Beihilfe und zählen auf eine gemeinsame Obergrenze über drei Steuerjahre ein.

5 **Verwendungsnachweis unterschätzt**

Der Bescheid ist nicht das Ende, sondern der Anfang der Dokumentationspflicht. Fehlende Nachweise führen zu Kürzung oder Rückforderung, Jahre nach dem Opening.

Wo stehst Du gerade?

Wenn Du bei einer der vier Fragen ins Stocken gerätst oder wenn das Opening näher rückt als der Förderantrag: Lass uns 30 Minuten sprechen. Wir schauen gemeinsam, welche Programme für Dein Projekt realistisch sind, in welcher Reihenfolge sie beantragt werden und wie sich der Zeitplan bis zum Opening danach sortiert.

Ich begleite Pre-Openings und Rebrandings von der Marktanalyse über die Implementierung der digitalen Systemlandschaft über Revenue Management bis hin zur laufenden Gästekommunikation und weiß, an welcher Stelle im Projekt welche Entscheidung fällt.

**Kostenloses Erstgespräch
buchen**



Hotelexpertin & Business Operations · Pre-Openings & Rebrandings,
Systemlandschaften, Automatisierungen und Prozesse · DE | ENG | FR

info@charlottearweiler.com · www.charlottearweiler.com

Stand: Juli 2026. Diese Übersicht dient der ersten Orientierung und ersetzt keine Fördermittel-, Rechts- oder Steuerberatung. Förderprogramme, Fördersätze, Gebietskulissen und Fristen ändern sich mehrmals jährlich und werden je nach Bundesland unterschiedlich ausgelegt. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschließlich die zuständigen Bewilligungsstellen, insbesondere die Landesförderbanken, die Bezirksregierungen, das BAFA und die KfW.

Bitte prüfe den aktuellen Stand vor jeder Antragstellung.