



## Management Summary

- 2021 ist für die Hotellerie aufgrund der Corona-Pandemie ein weiteres schwieriges Jahr. Nach einer Erholung seit Juni sorgen die rasant steigenden Inzidenzen und eine neue Mutation für einen weiteren Dämpfer. Die Erwartungen richten sich verstärkt auf eine Besserung ab dem kommenden Frühjahr. Die hohen Vorkrisenniveaus der Hotelumsätze in den Metropolen dürften erst nach 2023 wieder erreicht werden. Eine Normalisierung bei Fernreisen und Großveranstaltungen ist noch nicht absehbar. Online-Konferenzen sind inzwischen alltäglich, wobei neben der Pandemie auch Kosten- und Nachhaltigkeitsaspekte eine zentrale Rolle spielen. Allerdings bleiben persönliche Begegnungen auch in Zukunft unabdingbar.
- Im ersten Dreivierteljahr 2021 war die Auslastung landesweit 15% niedriger als im Vorjahreszeitraum, die Zimmerpreise gaben um 6% nach und der RevPAR blieb 20% hinter dem Vorjahr zurück. Seit Juni hatten sich die einzelnen Monatswerte kontinuierlich verbessert, der September 2021 schnitt gegenüber dem Vorjahresmonat beim RevPAR fast 44% besser ab.
- In den ersten neun Monaten 2021 erreichte das Transaktionsvolumen 1,4 Mrd. EUR und blieb damit 15% unter dem Vorjahresniveau. Anhaltende Reiseeinschränkungen gerade bei Geschäftsreisen dämpften das Vertrauen der Investoren in den Markt. Der Anteil betreiberfreier Verkäufe von Objekten mit Umnutzungspotenzial hat zugenommen. Die Erfahrungen in der Pandemie wecken außerdem das Interesse institutioneller Anleger an Extended-Stay-Konzepten. Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten blieb konstant bei durchschnittlich 4,25%. Hier ist 2022 in Abhängigkeit von der Markterholung mit stabilen bis leicht nachgebenden Werten zu rechnen.
- Durch die krisenbedingten Verzögerungen könnte es 2022 zu einem Rekord an Neueröffnungen kommen, was in einem eklatanten Widerspruch zu den stark eingebrochenen Umsatz- und Übernachtungszahlen in den vergangenen knapp zwei Jahren und den zu erwartenden Veränderungen bei den Reisegewohnheiten gerade bei Geschäftsreisen steht. Dagegen aufzuwiegen ist jedoch die Schließung oder Umnutzung des älteren Bestands, die Konsolidierung auf der Betreiberseite, die Investitionen in Digitalisierung und Flexibilisierung und die Nutzung zusätzlicher Geschäftsfelder wie Coworking oder Serviced Apartments.

## Ansprechpartner

---

Andreas Wellstein, Tel. (069) 7147-3850, andreas.wellstein@deka.de

---

**Internet:** <https://deka.de/deka-gruppe/research>

**Impressum:** <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

## Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.

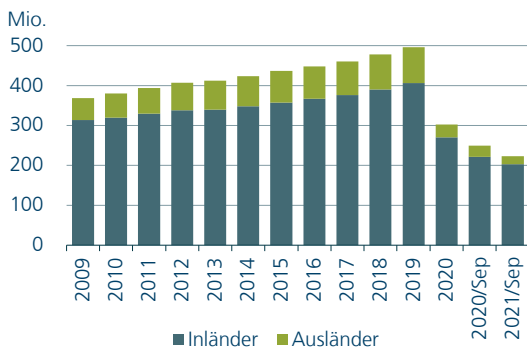


## 1. Gesamtmarkt

### Marktentwicklung

Die Einwertung der aktuellen Marktentwicklung beginnt mit einem Rückblick auf das erste Corona-Jahr 2020. Die Corona-Pandemie hat den Hotelmarkt schwer getroffen, vor allem während der Lockdowns im März/April und November/Dezember. Absagen von Großveranstaltungen, Reiseeinschränkungen und Quarantäneregulungen belasteten die Hotellerie spürbar. Die Aufnahme von Privatgästen war nur bis Mitte März und von Mitte Mai bis Mitte Oktober möglich. Außerdem galten temporär regionale Beherbergungsverbote für Touristen aus inländischen Risikogebieten sowie ein generelles Einreiseverbot für Gäste aus Nicht-EU-Staaten. Insgesamt gab es 2020 in Deutschland 302 Mio. Übernachtungen und damit einen Rückgang von 39% gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Übernachtungen von Inländern verringerte sich um ein gutes Drittel, bei Ausländern sogar um fast zwei Drittel gegenüber 2019. Bei Gästen aus außereuropäischen Herkunftsländern lag der Rückgang zum Teil bei über 80%, bei Reisenden aus den direkten europäischen Nachbarstaaten überwiegend zwischen 50% und 60%.

### Übernachtungen Deutschland



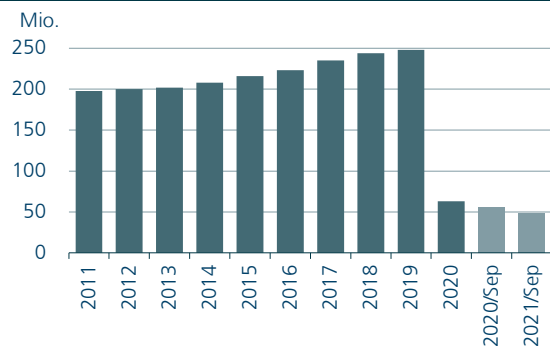
Quelle: Destatis, DekaBank

Aber auch 2021 war für die Hotellerie ein schwieriges Jahr. Die erste Jahreshälfte war im Gegensatz zum Vorjahr über einen längeren Zeitraum durch ein Beherbergungsverbot für Privatreisende belastet. Teilweise galt dieses Verbot bis Anfang Juni. Im August und September stieg die Zahl der Übernachtungen merklich an und lag 13% bzw. 10% über dem Niveau des Vorjahres, aber noch 3% bzw. 5% unter den Vergleichswerten des Vorkrisenjahres 2019. Deutschland profitierte von der hohen endogenen Nachfrage und den Trend zum Urlaub im eigenen Land. Die weiterhin angespannte Lage im zweiten Corona-Jahr wird jedoch besonders deutlich, wenn man sieht, dass von Januar bis September die Übernachtungszahl gegenüber dem schon

schwachen Vorjahreszeitraum um nochmals knapp 12% auf 224 Mio. gefallen ist.

Das Passagieraufkommen der deutschen Flughäfen spiegelt das Ausmaß der Reiserestriktionen ebenfalls drastisch wider. 2020 wurden nur 63 Mio. Passagiere gezählt, knapp 75% weniger als im Vorjahr und so viel wie zuletzt 1991. Betroffen waren alle Standorte und Verkehrsarten (innerdeutsch, europäisch, interkontinental) in gleichem Umfang. Von Januar bis September 2021 verringerte sich die Zahl der Fluggäste im Vergleich zum Vorjahr nochmals um gut 12% auf 49 Mio. Der innerdeutsche Verkehr ging um 45% und der Interkontinental-Verkehr um 29% zurück, während der europäische Verkehr um 1% zulegte. Letzterer bleibt der Hoffnungsträger dank der Aufhebung von Reiseeinschränkungen. Die Wiederaufnahme von Flügen in die USA im November 2021 könnte dem Interkontinental-Verkehr neuen Schub verleihen, allerdings ist die Entwicklung insgesamt vor dem Hintergrund der weltweit wieder steigenden Corona Inzidenzen durch hohe Unsicherheit geprägt.

### Passagieraufkommen an deutschen Flughäfen



Quelle: ADV, DekaBank

Das deutsche Gastgewerbe verzeichnete 2020 einen inflationsbereinigten Umsatzrückgang von 39% im Vergleich zum Vorjahr. Der Verlust in der Beherbergung war mit knapp 46% noch höher als in der Gastronomie mit 35%. Auch hier bescherte 2021 der Branche durch den langen Lockdown im ersten Halbjahr nochmals spürbare Umsatzeinbußen. Von Januar bis September 2021 betrug der Rückgang im gesamten Gastgewerbe immer noch rund 18% gegenüber dem Vorjahreszeitraum bzw. knapp 19% in der Beherbergung und 17% in der Gastronomie. Die höchsten Umsatzverluste registrieren nach Angaben des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) die Tagungshotellerie, Eventcaterer und die Betriebsgastronomie. Rund die Hälfte der Teilnehmer der Oktober-Umfrage zur wirtschaftlichen Lage schaut mit Skepsis auf das Jahresendgeschäft 2021, hauptsächlich aufgrund der schwa-



**Makro Research  
Dezember 2021**

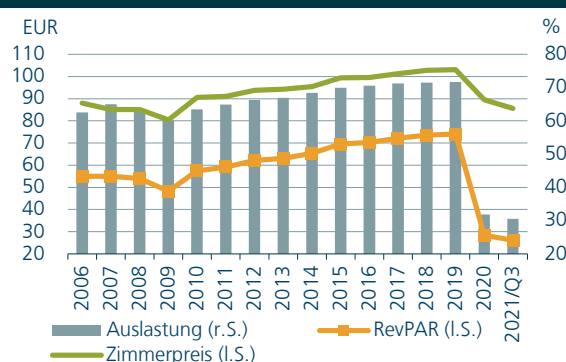
chen Buchungslage und der drohenden Verschärfungen bei den Zugangsregelungen – nun kommen auch noch die Unsicherheiten aufgrund der neuen Corona-Variante Omikron hinzu.

Die Corona-Pandemie hat die Zahl der Geschäftsreisen und die damit verbundenen Ausgaben 2020 auf ein historisches Tief sinken lassen. Nach Angaben des Verbandes Deutsches Reisemanagement e.V. (VDR) fanden 33,7 Mio. Geschäftsreisen mit 3,3 Mio. Reisenden statt, 83% bzw. 75% weniger als im Vorjahr. Die Ausgaben reduzierten sich um 82% und erreichten mit 10,1 Mrd. EUR den niedrigsten Stand seit Beginn der Datenerhebung 2002. Online-Konferenzen sind inzwischen alltäglich, wobei neben der Pandemie auch Kosten- und Nachhaltigkeitsaspekte eine zentrale Rolle spielen. Laut VDR-Geschäftsreiseanalyse wird die Zahl der Reisen aktuell oder künftig in 87% aller befragten Unternehmen reduziert. Auf innerdeutschen Strecken seien 73% der Unternehmen vom Flugzeug auf die Bahn umgestiegen, 13% planten dies zukünftig. Allerdings bleiben persönliche Begegnungen auch in Zukunft unabdingbar. Nicht jeder Kundenbesuch kann digital abgewickelt werden, da sonst Wettbewerbsnachteile entstehen können.

Die Hotelauslastung verminderte sich 2020 landesweit um knapp 56% auf 32%. Der durchschnittliche Zimmerpreis gab um 13% nach, dadurch verringerte sich der Ertrag pro verfügbarem Zimmer (RevPAR = Revenue per available room) um 61,5%. Die sechs Top-Standorten registrierten aufgrund fehlender Großveranstaltungen und ausbleibenden Auslandstouristen noch höhere RevPAR-Verluste, am schlimmsten traf es München mit einem Rückgang von 72%. Im ersten Dreivierteljahr 2021 war die Auslastung landesweit 15% niedriger als im Vorjahreszeitraum, die Zimmerpreise gaben um 6% nach und der RevPAR blieb 20% hinter dem Vorjahr zurück. Seit Juni hatten sich die einzelnen Monatswerte kontinuierlich verbessert, der September 2021 schnitt gegenüber dem Vorjahresmonat beim

RevPAR fast 44% besser ab. Uneinheitlich präsentierte sich das Bild in den Top-Standorten: In München, Hamburg und Berlin betrug die Ertragsrückgänge auf Sicht von neun Monaten zwischen 11% und 20%, in Frankfurt, Köln und Düsseldorf zwischen 38% und 44%.

## Hotelmarkt Deutschland Performance



Quelle: STR Global, DekaBank

2020 wurden nach unseren Erhebungen in den sechs Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München 21 Hotels mit rund 4.000 Zimmern eröffnet. Im Vorjahr waren es 38 Hotels mit rund 6.830 Zimmern. Die Schwerpunkte befanden sich 2020 in Frankfurt und München, wo zusammen 53% des neuen Angebots auf den Markt kamen. Das 3-Sterne-Segment lag mit einem Zimmeranteil von 71% deutlich an der Spitze (Vorjahr 38%), das Vier-Sterne-Segment verringerte seinen Anteil von 25% auf 16%, beim Budget-Segment halbierte sich der Anteil auf 13%. 2021 dürften in den sechs Märkten rund 7.230 Zimmer in 35 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden vier Jahre befinden sich rund 21.300 Zimmer in Bau bzw. konkreter Planung. Davon entfallen knapp 12.000 Zimmer auf 2022, was einen neuen Rekordwert darstellen würde. Die gesamte Pipeline hat sich gegenüber dem Jahresende 2020 um moderate 15%

## Hotelkennziffern Top-Standorte

	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR	Belegung	RevPAR
	2020 Q1-3			2021 Q1-3			Prozentuale Änderung		
Berlin	85,9	36,6	31,4	78,7	32,0	25,2	-8,5	-12,5	-19,9
Düsseldorf	110,4	33,6	37,1	86,6	24,1	20,9	-21,6	-28,3	-43,7
Frankfurt	104,4	30,7	32,0	81,0	24,4	19,7	-22,5	-20,5	-38,3
Hamburg	93,3	41,2	38,4	92,5	33,8	31,2	-0,9	-18,0	-18,7
Köln	96,2	37,8	36,3	82,5	26,8	22,1	-14,2	-29,0	-39,2
München	120,6	33,9	40,8	112,8	32,1	36,2	-6,4	-5,2	-11,3
Deutschland	91,4	35,8	32,7	85,6	30,5	26,1	-6,4	-14,9	-20,3

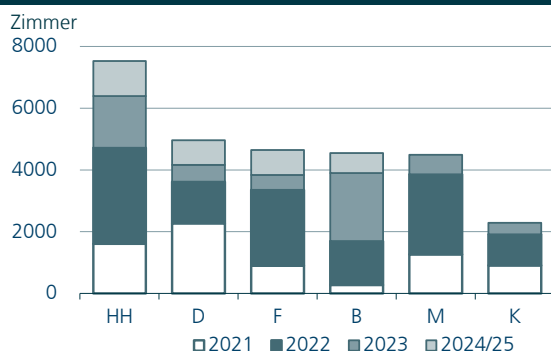
Quelle: STR Global, DekaBank; ADR = Average Daily Rate (durchschnittlicher Zimmerpreis), RevPAR = Revenue per Available Room (Zimmererlös)



**Makro Research  
Dezember 2021**

verringert, allerdings wurden viele Projekte aufgrund der Pandemie zeitlich verschoben und – zumindest offiziell – überraschend wenige komplett aufgegeben. Die Zahlen zur Fertigstellung sind mit Unsicherheit behaftet, da es zu weiteren zeitlichen Verzögerungen kommen kann. Zwischen Hamburg und dem zweitplatzierten Düsseldorf hat sich der Abstand verringert, bleibt aber weiter signifikant. In der Hansestadt könnten 2022 nach heutigem Kenntnisstand rund 3.100 Zimmer auf den Markt gelangen. Frankfurt hat mit Düsseldorf den Platz getauscht und belegt Rang drei. Berlin und München folgen mit geringen Abständen. In der Bundeshauptstadt hat sich der Projektumfang leicht erhöht, anders als in den übrigen Metropolen liegt hier der Schwerpunkt der geplanten Neueröffnungen in 2023. Köln folgt mit einigem Abstand auf Rang 6.

## Hotelpipeline in Bau und Planung (2021-25)



Quelle: Eigene Auswertung, DekaBank

Der Anteil der A-Städte an den Hotelfertigstellungen hat seit 2019 deutlich abgenommen. Nach Angaben von Bulwiengesa (Hotelstudie 2021) sank ihr Anteil von über 50% in den Vorjahren auf 39% in 2019 und 34% in 2020. Stärker in den Vordergrund gerückt sind B- und C-Städte sowie kleinere Städte in klassischen touristischen Regionen, z.B. an Nord- und Ostsee. Darin spiegelt sich der Trend zum Urlaub im eigenen Land wieder, der durch die Corona-Pandemie einen großen Schub erhalten hat.

## Serviced Apartments

Das seit einigen Jahren zu beobachtende Wachstum bei Extended-Stay-Konzepten bzw. Serviced Apartments wurde durch die Pandemie zusätzlich angefacht aufgrund der Kriterien Abgeschlossenheit, Schutz und Selbstversorgung. Zu den typischen Nutzern gehörten bisher vor allem Geschäftsreisende, die über einen längeren Zeitraum an Projekten arbeiten oder Zuzügler in Städte mit Wohnraumknappheit. Neu als Zielgruppe sind Gäste aus den Bereichen „Bleisure“ (business+leisure) und „Workcation“

(work+vacation). Sie verbinden den geschäftlichen Aufenthalt mit privatem Urlaub oder Freizeitinteressen in der Region. In den Lockdown-Phasen wiesen Serviced Apartments mit durchschnittlich über 50% eine deutlich höhere Auslastung auf als die klassischen Hotels. Nach knapp 5.000 neuen Einheiten in 2019 belief sich die Fertigstellung bei Serviced Apartments 2020 auf rund 3.200 Einheiten. Der Hauptanteil entfällt auf die Top-Standorte, doch auch in diesem Segment holen B- und C-Städte sowie kleinere Städte in Urlaubsregionen kräftig auf. Der landesweite Bestand von rund 36.000 Einheiten (1. Quartal 2021) dürfte bis Ende 2023 um fast 50% auf rund 54.000 Einheiten ansteigen. Neben etablierten Playern wie Adina, Adagio, Residence Inn expandieren zahlreiche neue Anbieter wie z.B. Joyn, Stayery, Locke oder MA Living auf dem deutschen Markt.

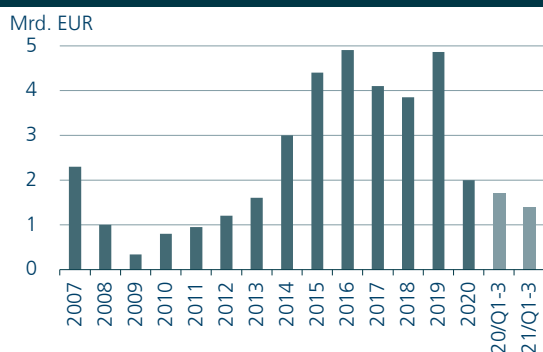
## Investmentmarkt

Laut der jährlichen Analyse von Union Investment und bulwiengesa hat sich der Marktwert investimentrelevanter Hotels in Deutschland 2020 um 10% gegenüber dem Vorjahr auf 54,3 Mrd. EUR vermindert. Einer steigenden Zimmeranzahl stand eine rückläufige Performance gegenüber. Deutliche Unterschiede ergaben sich zwischen den Segmenten: Während der Wert eines Zimmers in der Luxushotellerie um rund 14% sank, blieb der Wert im Budget-Segment nahezu unverändert. 2020 wurden mit 2 Mrd. EUR etwa 4% des Marktwertes gehandelt. In den ersten neun Monaten 2021 erreichte das Transaktionsvolumen für Hotels 1,4 Mrd. EUR und blieb damit 15% unter dem Vorjahresniveau. Anhaltende Reiseeinschränkungen gerade bei Geschäftsreisen dämpften das Vertrauen der Investoren in den Markt. Einzeltransaktionen erreichten ein Volumen von gut 900 Mio. EUR, bei einer durchschnittlichen Losgröße von 28 Mio. EUR. Auf Portfolios entfielen 500 Mio. EUR mit einer durchschnittlichen Größe von 82 Mio. EUR. Aufgrund der Reisebeschränkungen waren auf der Anlegerseite wie im Vorjahr überwiegend deutsche Investoren vertreten. Der Anteil betreiberfreier Verkäufe von Objekten mit Umnutzungspotenzial hat zugenommen. Die Kategorie Vier Sterne erreichte 53% des Investmentvolumens vor Drei Sternen mit 25% und Fünf Sternen mit 8%. Die sechs größten Hotelmärkte vereinten knapp 65% des gesamten Volumens auf sich. Frankfurt und Stuttgart registrierten deutliche Zuwächse, während in Düsseldorf, Hamburg und Köln kaum Abschlüsse stattfanden. Berlin und München lagen bei moderaten Rückgängen mit 350 Mio. EUR bzw. 185 Mio. EUR auf den beiden vorderen Plätzen. Für das Gesamtjahr 2021 wird deutschlandweit ein Investmentvolumen von ca. 2 Mrd. EUR prognostiziert.



Makro Research  
Dezember 2021

## Hoteltransaktionsvolumen Deutschland

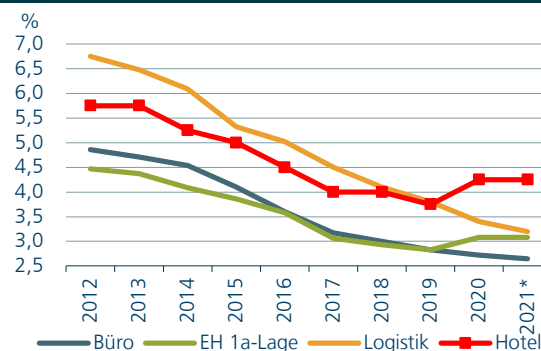


Quelle: JLL, DekaBank

Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten blieb im bisherigen Jahresverlauf konstant bei durchschnittlich 4,25%. In guten B-Standorten lag die Spannweite zwischen 4,25 und 5,0%. Der Renditeabstand zwischen Hotels und Büroobjekten im Spitzensegment

weitete sich im Jahresvergleich von 150 auf 160 Basispunkte aus. Bei den Hotelrenditen ist 2022 in Abhängigkeit von der Markterholung mit stabilen bis leicht nachgebenden Werten zu rechnen.

## Spitzenrenditen (Top-Standorte)



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank; \*3. Quartal

## Hoteltransaktionen in Deutschland 2021 (Auswahl)

Hotel	Stadt	Zimmer	Käufer	Kaufpreis in Mio. EUR
<b>Einzelobjekte</b>				
Villa Kennedy	Frankfurt	163	Conren Land AG	95
Adagio Access	Stuttgart/Leinfelden	125	Corestate Capital	35
Hampton by Hilton	München Flughafen	244	Long Harbour	14
Rioca by i Live	Offenbach	204	AEW	k.A.
Intercity Hotel	Lübeck	176	CommerzReal	k.A.
Ellington	Berlin	285	Signa	k.A.
Radisson	Leipzig	224	VW Landesärztekammer Hessen	k.A.
Motel One	Bonn	235	Ampega Real Estate	k.A.
<b>Portfolios</b>				
Fattal Portfolio (2)	München	368	HWS Immo	77
Turm am Mailänder Platz (2)	Stuttgart	429	Unilmmo: Deutschland	137

Quelle: RCA, JLL, DekaBank

## Beherbergungsgewerbe\* in den Top-Standorten

	Übernachtungen in Mio.			Angebotene Betten			Bettenauslastung in %	
	2019	2020	%	2019	2020	%	2019	2020
Berlin	34,1	12,3	-63,9	149.906	112.471	-25,0	62,7	26,8
Düsseldorf	5,0	1,8	-64,0	27.947	22.028	-21,2	48,4	21,2
Frankfurt	10,8	4,1	-62,0	59.781	42.178	-29,4	49,4	26,7
Hamburg	15,4	6,9	-55,4	72.717	54.469	-25,1	58,9	28,0
Köln	6,6	2,6	-61,1	34.048	26.193	-23,1	52,9	25,0
München	18,3	7,0	-61,5	87.993	64.599	-26,6	59,3	26,8

Quelle: Statistische Landesämter, DekaBank;

\*Hotellerie, Ferienwohnungen, Jugendherbergen, Campingplätze, Kliniken



## 2. Top-Standorte

### Berlin

Die Bundeshauptstadt verzeichnete 2020 einen Rückgang der Übernachtungen um 64% auf 12,3 Mio. Davon entfielen 30% auf Ausländer. Ihr Aufkommen nahm um 76% ab. Von Januar bis September 2021 verringerte sich die Zahl der Übernachtungen um 21% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 8,5 Mio. Der Auslandsanteil nahm um 81% ab, der Inlandsanteil um 55%. Berlin registrierte 2020 einen Rückgang des Zimmererlöses (RevPAR) um 66,1%. Die Auslastung verminderte sich um 60%, der durchschnittliche Zimmerpreis um 15%. Nach durchschnittlich 15% im März/April erhöhte sich die Auslastung im August/September 2021 auf durchschnittlich 63%. In den

ersten drei Quartalen 2021 verminderte sich die Auslastung im Vergleich zum Vorjahr um knapp 13% und der durchschnittliche Zimmerpreis um rund 9%, sodass der RevPAR um 20% einbrach. Die Zahl der angebotenen Betten (nicht zu verwechseln mit dem Bettenbestand) verringerte sich 2020 durch temporäre und dauerhafte Schließungen insgesamt um ein Viertel. Zwei neue Hotels mit zusammen rund 530 Zimmern nahmen den Betrieb auf. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich zwei Hotels mit 280 Zimmern im Drei-Sterne-Segment eröffnet. Durch Corona haben sich viele Projekte verschoben. 2022 dürften zehn Hotels mit 1.420 Zimmern an den Start gehen. Weitere 11 Hotels mit rund 2.850 Zimmern befinden sich bis 2024 in Bau bzw. in konkreter Planung.

### Berlin: Hotelprojekte in Bau und in Planung (ohne Flughafen BBI)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Eröffnung
Estrel Tower*	4	525	Neukölln, Sonnenallee	2024
Hotel der Block-Gruppe	4+	127	Diplomatenviertel, Tiergartenstr. 10	2024
Barceló	4	272	Hauptbahnhof, Invalidenstraße	?
Pier 61 63	4	167	Eastside, Mühlenstraße 61-63	2022
Leonardo Royal	4	380	Adlershof, Rudower Chaussee 2	2023
Ginn City & Lounge Yorck	4	121	Kreuzberg, Möckernstr. 49	2022
Residence Inn by Marriot	4	115	Mitte, Cesa-Turm Alexanderstr.	2023
Amano Eastside	3	180	Ostbahnhof, Stralauer Platz 29	2021
Romy by Amano	3	100	Hauptbahnhof, Invalidenstr. 53 A	2021
Loginn by Achat	3	180	Bohnsdorf, Schützenstr. 33	2022
Moxy	3	445	Mitte, Cesa-Turm Alexanderstr.	2023
Prizeotel	3	284	Prenzlauer Berg, Conrad-Blenkle-Str. 36	2023
Niu Electra	3	184	Charlottenburg, Quedlinburger Str.	2023
Niu Flash	3	126	Charlottenburg, Franklinstr. 25	2022
Premier Inn	3	168	Bohnsdorf, Alexander-Meißner-Str. 2-10	2022
Urban Loft	3	180	Hauptbahnhof, Heidestr. 41	2022
Holiday Inn Express	3	176	Wilmerdorf, Bundesallee 13-14	2023
Hotelprojekt	3	44	Friedrichshain, Landsberger Allee 42	2022
Die Drei von der Tankstelle	3	135	Reinickendorf, Markstr. 43-44	2023
Greet Hotel	3	61	Mitte, Alexanderplatz	2022
NinetyNine	2	200	Bohnsdorf, Alexander-Meißner-Str. 2-10	2022
Super 8 by Wyndham	2	200	Spandau	2023
Locke at Eastside Gallery	-	176	Eastside, Mühlenstr. 33	2022

Quelle: AHGZ, bulwiengesa, DekaBank; \*Erweiterung



**Makro Research  
Dezember 2021**

## Düsseldorf

Die Zahl der Übernachtungen in Düsseldorf verringerte sich 2020 um 64% auf gut 1,8 Mio. Der Auslandsanteil bei den Übernachtungen belief sich auf 30%. Von Januar bis August 2021 sank die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 38%. Die Auslastung verminderte sich 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund 60% und der durchschnittliche Zimmerpreis um knapp 9%, sodass der Zimmererlös (RevPAR) um 63% nachgab. Der Ausfall von Messen schlägt sich gerade am Standort Düsseldorf besonders stark negativ nieder. Trotz Verbesserungen bei der Auslastung seit Jahresmitte trugen Einbußen bei den Zimmerpreisen auf Sicht des ersten Dreivierteljahres 2021 zu einem Rückgang des RevPAR um knapp 44% gegenüber

dem Vorjahreszeitraum bei. Die Zahl der angebotenen Betten (nicht zu verwechseln mit dem Bettenbestand) reduzierte sich 2020 um gut ein Fünftel. Es gab keine Neueröffnung von Hotels. Durch die Pandemie kam es zu Verschiebungen nach 2021 und 2022, Projektaufgaben in größerem Umfang wurden nicht bekannt. Ob jedoch tatsächlich alle Projekte der umfangreichen Pipeline realisiert werden bleibt abzuwarten. Im laufenden Jahr kommen voraussichtlich neun Hotels mit zusammen 2.270 Zimmern auf den Markt. 2022 dürfte das Angebot um sechs Häuser mit 1.360 Zimmern überwiegend im Drei-Sterne-Segment wachsen. Die Planung bis 2024 umfasst fünf weitere Hotels mit insgesamt rund 1.350 Zimmern.

### Düsseldorf: Hotelprojekte in Bau und in Planung

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Eröffnung
Hyatt Place	4	300	Mörsenbroich, Mercedesstr.	2024
H4	4	264	Flughafen, Wanheimer Str. 71	2024
Adina	4	201	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2021
Lindner me and all	4	249	Oberkassel, Hansaallee 1a	2022
Novotel	4	210	Flughafen, Wanheimer Str. 78	2021
Muze	4	60	Pempelfort, Prinz-Georg-Str. 126	2021
Hampton by Hilton	3	219	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2021
Premier Inn	3	297	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2021
Niu Hub	3	226	Mörsenbroich, Vogelsanger Weg 155	2022
Niu Tab	3	438	Oberbilk, Moskauer Str. 29	2021
Niu Seven	3	127	Gerresheim, Heyestr. 221	2022
Holiday Inn Express	3	455	Oberbilk, Moskauer Str. 30	2021
HIEX / Staybridge Suites	3	283	Heerd, Schießstr.	?
Ruby Luna	3	206	City, Kasernenstr. 39 (ehem. Commerzbank)	2021
Carloft b'mine	3	202	Flingern, Höherweg 90	2022
H2	2	301	Seestern, Emanuel-Leutze-Str. 4	2022
H2	2	250	Pempelfort, Toulouser Allee 11	2022
H2	2	237	Flughafen, Wanheimer Str. 71	2024
Motel One	2	261	Friedrichstadt, Friedrichstr. 24-26	?
Ibis	2	180	Flughafen, Wanheimer Str. 78	2021

Quelle: AHGZ, bulwiengesa, DekaBank



**Makro Research  
Dezember 2021**

## Frankfurt

Die Zahl der Übernachtungen in der Bankenmetropole sank 2020 auf 4,1 Mio. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr betrug 62%. Mit 35% Auslandsanteil bei den Übernachtungen blieb Frankfurt weit unter dem sonst üblichen Niveau von rund 45%. Von Januar bis September 2021 nahm die Zahl der Übernachtungen um 24% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ab. Der Rückgang der Auslastung um 60% und des durchschnittlichen Zimmerpreises um 14% führten 2020 zu einer Schrumpfung des Zimmererlöses (RevPAR) um 66% gegenüber 2019. In den ersten neun Monaten 2021 verringerte sich der durchschnittliche Zimmerpreis um fast 23% und damit stärker als die Auslastung, die im Vergleich zum ersten Dreivierteljahr 2020 um rund 21% nachgab. Der RevPAR hatte dadurch einen Rückgang um 38% zu verkraften. Die Zahl der angebote-

nen Betten (nicht zu verwechseln mit dem Bettenbestand) hat sich 2020 um fast 30% reduziert. Fünf neue Hotels mit zusammen 1.060 Zimmern gingen 2020 an den Start, überwiegend noch im ersten Quartal vor Ausbruch der Pandemie. Zu den 2021 bekannt gewordenen Schließungen aufgrund der fehlenden Einnahmen aus dem Messengeschäft gehören drei Häuser der Hotelgruppe Flemings mit zusammen 286 Zimmern. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich vier neue Hotels mit zusammen 900 Zimmern eröffnet. 2022 dürften es neun Häuser mit 2.460 Zimmern sein, wobei Verschiebungen in das Folgejahr möglich sind. Weitere fünf Hotels mit rund 1.290 Zimmern befinden sich bis 2025 in Bau bzw. konkreter Planung. Auffallend ist der hohe Anteil des Fünf-Sterne-Segments an der gesamten Pipeline. Ein Viertel aller neuen Zimmer entsteht in Gateway Gardens am Flughafen.

## Frankfurt: Hotelprojekte in Bau und in Planung

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Eröffnung
Kimpton	5	155	City, "Four Frankfurt", Junghofstr. 7-11	2023
Roomers	5	136	Westend, "160 Park View", Grüneburgweg	2022
Cheval Collection Apartmenthotel	5	181	Sachsenhausen, Kennedyallee 87-89	2022
Hyatt House	5	180	City, "Four Frankfurt"	2023
Meliá One Forty West	4	430	Bockenheim, Senckenberganlage 15	2021
Steigenberger Kongress Hotel	4	527	Gateway Gardens, Jean-Gardner-Batten-Str.	2024
nhow	4	375	Europaviertel, Platz der Einheit	2022
NH Collection	4	416	Europaviertel, "The Spin", Güterplatz	2022
Scandic	4	505	Ostend, Honsellstr.	2022
The Blasky	4	100	Sachsenhausen, Ziegelhüttenweg 43	2021
Ruby Louise	3	218	City, Neue Rothofstr. 3	2021
Ruby	3	284	City, "Main Yard", Lange Str.	2025
CarLoft b'mine	3	241	Gateway Gardens, Georg-Baumgarten-Str. 1	2022
Staycity Aparthotel	-	269	Gateway Gardens, Amelia-Mary-Earhart-Str.	2022
Myhattan Apartments	-	200	Gutleutviertel, Gutleutstr. 296a	2022
Brera Serviced Apartments	-	150	City West, Solmsstr. 58	2021
Smartments	-	142	Gateway Gardens, Bessie-Coleman-Str.	2023
Stayery	-	139	Sachsenhausen, Länderweg 15-17	2022

Quelle: AHGZ, bulwiengesa, DekaBank





**Makro Research**  
**Dezember 2021**

## Hamburg

Die Hansestadt registrierte 2020 einen Rückgang der Übernachtungen um 55% auf 6,9 Mio. Die geringeren Einbußen im Vergleich zu den übrigen Metropolen resultieren aus dem hohen Anteil von Freizeitreisenden aus dem Inland. Nur 17% der Übernachtungen entfielen auf Gäste aus dem Ausland. Der für Hamburg bedeutsame Kreuzfahrttourismus wurde durch die Corona-Pandemie sehr stark beeinträchtigt. Die Passagierzahlen schrumpften 2020 um 90% auf 77.000. Von Januar bis September 2021 verringerte sich die Zahl der Übernachtungen in der Elbmetropole im Vergleich zum Vorjahr um knapp 21%. Hamburg verzeichnete 2020 eine Verringerung der Auslastung um rund 54%. Der durchschnittliche Zimmerpreis verminderte sich um fast 19%, sodass der RevPAR um 62% nachgab. In den Sommermonaten 2021 stieg die

Auslastung im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 26%. Für die ersten neun Monate ergibt sich für die Auslastung im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 18% und für den Zimmerpreis von knapp 1%. Folglich sank der RevPAR um rund 19%. Die Zahl der angebotenen Betten (nicht zu verwechseln mit dem Bettenbestand) hat sich 2020 um ein Viertel verringert, dennoch gab es fünf Neueröffnungen von Hotels mit zusammen knapp 960 Zimmern. Im laufenden Jahr eröffnen voraussichtlich neun neue Hotels mit zusammen rund 1.610 Zimmern. Trotz der Pandemie bleibt die Projektpipeline in Hamburg sehr gut gefüllt. 2022 könnten bis zu 12 Hotels mit rund 3.100 Zimmern auf den Markt gelangen, überwiegend im Drei-Sterne-Segment. Allerdings sind Verzögerungen bzw. Verschiebungen bei den Eröffnungsterminen möglich. Bis Ende 2025 sind weitere 12 Hotels mit zusammen rund 2.800 Zimmern geplant.

## Hamburg: Hotelprojekte in Bau und in Planung

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Eröffnung
Fleming's Deluxe	5	192	Altstadt, Holzbrücke 8	2023
Pullmann	5	250	HafenCity, Überseequartier	2022
Hotelprojekt	4	100	Neustadt, Große Theaterstr. 1-4	2022
Hood House	4	148	Winterhude, Poßmoorweg 6	2021
Hyatt Centric	4	185	Altstadt, Mönckebergstr.	2025
NH	4	261	City Süd, Spaldingstr. / Nordkanalstr.	2023
Adagio	4	148	Hohenfelde, Mühlendamm	2021
Nobu	4	191	HafenCity, Elbtower	2025
AC Hotel by Marriott	4	510	HafenCity, Elbbrücken	2023
Plaza Premium	4	272	Harburg, Veritaskai	2022
Novotel	4	227	Hauptbahnhof, Johann Kontor Klosterwall	2024
Novotel	4	170	HafenCity, Überseequartier	2022
Leonardo Nyx	4	236	City Süd, Frankenstr. 16	2022
Residence Inn (Boardinghouse)	4	44	Bahrenfeld, Kühnehöfe, Tasköprüstr. 10	2021
Residence Inn (Boardinghouse)	4	145	HafenCity, Elbbrücken	2023
Leonardo	3	191	Bahrenfeld, Beerenweg 1	2022
Niu Yen	3	345	City Süd, Nordkanalstr. 46	2022
Niu Lab	3	450	City Süd, Anckelmannsplatz	2024
Niu Quay	3	145	Harburg, Aqua2 Dock, Blohmstr. 27-31	2023
Moxy	3	219	Bahrenfeld, Kühnehöfe, Tasköprüstr. 10	2021
Ibis Styles	3	188	Barmbek, Fuhlsbütteler Str. 32-46	2021
Ibis Styles	3	400	HafenCity, Überseequartier	2022
Premier Inn	3	280	City Süd, Hammerbrookstr. 37	2022
Zleep Hotel	3	204	Bahrenfeld, Am Altonaer Volkspark	2022
Motel One	2	442	Neustadt, Admiralitätstr.	2021
Hotelprojekt	?	125	Harburg, Buxtehuder Str. 76	2023
H Hotel	?	300	City Süd, Heidenkampsweg 84 / Süderstr.	2023
NintyNine	2	130	Bergedorf, Weidenbaumsweg 9-11	2021
HIP Hotel	-	600	Harburg, Binnenhafen	2022
CAB20 Cabin Hotel	2	176	St. Georg, Brennerstr. 20	2021
G-Living	-	54	Barmbek, Barmbeker Markt 8	2022
Stilwerk Hotel Bergblick	-	115	Hausbruch, Ehestorfer Heuweg	2021
Stay Koook	-	85	Altstadt, Mönckebergstr.	2025

Quelle: AHGZ, bulwiengesa, Hamburg Tourismus, DekaBank



**Makro Research  
Dezember 2021**

## Köln

Die Rheinmetropole verzeichnete 2020 einen Rückgang der Übernachtungen um 61% auf rund 2,6 Mio. Der Anteil ausländischer Gäste betrug statt des sonst üblichen Drittels nur 24%. Von Januar bis August 2021 sank die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 38%. Einbußen bei Auslastung und durchschnittlichem Zimmerpreis um 56% bzw. 20% führten dazu, dass der RevPAR 2020 im Vergleich zum Vorjahr um knapp 65% nachgab. In den ersten neun Monaten 2021 verminderte sich die Auslastung um 29% und der durchschnittliche Zimmerpreis sackte um 14% ab, sodass der RevPAR im Vergleich zum Vor-

jahr um rund 39% sank. Die Erholung bei der Auslastung fiel in den Sommermonaten schwächer aus als in den übrigen Metropolen. Die Zahl der angebotenen Betten (nicht zu verwechseln mit dem Bettenbestand) verringerte sich 2020 um 23%. Zwei neue Hotels mit zusammen 380 Zimmern nahmen 2020 den Betrieb auf. Im laufenden Jahr werden vier neue Hotels mit rund 900 Zimmern eröffnen. 2022 kommen voraussichtlich sieben Hotels mit rund 1.000 Zimmern hinzu, wobei Verzögerungen oder Verschiebungen möglich sind. Zwei weitere Hotels mit 380 Zimmern dürften 2023 zum Angebot hinzukommen.

## Köln: Hotelprojekte in Bau und in Planung

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Eröffnung
Althoff Hotel am Dom *	5	120	Altstadt, Roncalliplatz	2023
Radisson Red	4	262	Altstadt, Laurenz Carrée	2023
Ruby	4	165	Ehrenfeld, Ehrenfeldgürtel 125	2022
Ruby Ella	4	186	Neustadt-Nord, Hohenzollernring 79-87	2021
Adina	4	170	Deutz, MesseCity	2021
Legend	?	20	Altstadt, Alter Markt 31	2022
Niu Mill	3	149	Mülheim, Genovevastr. 26	2022
Moxy	3	250	Flughafen Köln-Bonn, Terminal 1	2021
Moxy	3	222	Mülheim, Peter-Huppertz-Str./Schanzenplatz	2022
Motel One	2	300	Deutz, MesseCity	2021
B&B	2	221	Ehrenfeld, Oskar-Jäger-Str.	2022
Meininger	2	200	Braunsfeld, Stolberger Str. 349/Eupener Str.	2022
Stayery	-	30	Ehrenfeld, Vogelsanger Str. 202	2022

Quelle: AHGZ, bulwiengesa, DekaBank; \*Abriss und Neubau des früheren Hotels am Dom



## München

Die Zahl der Übernachtungen in der bayerischen Landeshauptstadt verminderte sich 2020 um knapp 62% auf gut 7 Mio. Statt wie in der Vorkrisenzeit knapp 50% entfiel nur ein knappes Drittel der Übernachtungen auf Ausländer. 2021 (Januar bis September) verringerte sich die Zahl der Übernachtungen um 12% im Vergleich zum Vorjahr. Damit fiel der Rückgang deutlich geringer aus als in Berlin und Hamburg. München verzeichnete 2020 gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang der Auslastung um 62%, während sich der durchschnittliche Zimmerpreis um knapp 27% verringerte. Der Zimmererlös (RevPAR) fiel dadurch um 72%. In den Sommermonaten 2021 verbesserte sich die Auslastung signifikant gegenüber dem Vorjahr. Im September fand erstmals die IAA Mobility statt, die der Hotellerie einen willkommenen Impuls verlieh. Als Bilanz für das erste Dreivierteljahr 2021 ergaben sich moderate

Verluste von 5% bei der Auslastung und 6% beim durchschnittlichen Zimmerpreis gegenüber dem Vorjahr, sodass der RevPAR um 11% einbrach. Die Zahl der angebotenen Betten (nicht zu verwechseln mit dem Bettenbestand) verminderte sich 2020 durch temporäre und dauerhafte Schließungen aufgrund der Pandemie um 27%. Im Stadtgebiet wurden sieben neue Hotels mit 1.040 Zimmern eröffnet. Die Pipeline hat sich vom Umfang kaum geändert, bei vielen Projekten kommt es jedoch zu zeitlichen Verschiebungen. Voraussichtlich sieben Häuser mit rund 1.270 Zimmern nehmen im laufenden Jahr den Betrieb auf. 2022 dürfte sich der Zuwachs auf neun Häuser mit rund 2.590 Zimmern belaufen mit einer breiten Verteilung über alle Kategorien. Weitere fünf Projekte mit rund 630 Zimmern dürften 2023 auf den Markt gelangen, darunter zwei Fünf-Sterne-Herbergen in der Altstadt.

## München: Hotelprojekte in Bau und in Planung

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Eröffnung
Rosewood	5	132	Altstadt, Kardinal-Faulhaber-Str. 1	2023
Königshof*	5	95	Altstadt, Karlsplatz	2023
Adina	4	234	Werksviertel am Ostbahnhof, Atelierstr. 4	2021
Scandic	4	234	Berg am Laim, Quartier Die Macherei	2022
FourSide	4	216	Schwabing-Nord, Frankfurter Ring 228	2021
Ameron	4	149	Freimann, Am Ausbesserungswerk 8	2021
Schani	4	50	Hauptbahnhof, Goethestr. 26	2023
Ibis Styles	3	172	Neuperlach, Perlach Plaza	2022
Holiday Inn Express	3	276	Schwabing-Nord, Ingolstädter Str. 44	2022
Ruby	3	102	Hauptbahnhof, Bayerstr. 21	2022
Cocoon	3	84	Theresienhöhe, Hans-Fischer-Str. 9	2023
Hampton by Hilton	3	252	Schwabing-Nord, Ingolstädter Str. 44	2022
Niu Brass	3	276	Milbertshofen, Moosacher Str. 45-47	2021
Miano	2	100	Pasing, Marienplatz	2021
Wombat's Hostel	2	500	Werksviertel am Ostbahnhof, Grafinger Str.	2022
Motel One	2	269	Hauptbahnhof, Schillerstr. 3	2023
Aparthotel Schwan Locke	-	151	Hauptbahnhof, Landwehrstr. 75	2021
Aparthotel Wunder Locke	-	360	Giesing, Gmunder Str. 27	2022
G-Living	-	91	Moosach, Gärtnerstr. 39	2022
Rioca Munich Posto 3	-	143	Obersendling, Baierbrunner Str. 38	2021
R.evo Serviced Apartments	-	600	Neuperlach, Carl-Wery-Str. 35	2022

Quelle: AHGZ, bulwiengesa, DekaBank; \*Abriss und Neubau



## 3. Fazit und Ausblick

Die aktuelle vierte Corona-Welle wird die Wirtschaftsaktivität in Deutschland nochmals für einige Wochen ausbremsen. Rasant steigende Infektionszahlen, der Absage von Weihnachtsmärkten sowie die Zugangsbeschränkungen zu Veranstaltungen belasten erneut das Jahresendgeschäft. Die Erwartungen richten sich verstärkt auf eine Besserung ab dem kommenden Frühjahr, Rückschläge aufgrund neuer Virusvarianten sind allerdings weiterhin möglich. Die hohen Vorkrisenniveaus der Hotelumsätze in den Metropolen dürften nach Prognosen von STR erst nach 2023 wieder erreicht werden. Eine Normalisierung bei Fernreisen und Großveranstaltungen ist noch nicht absehbar. Städte mit hohem internationalen Gästeaufkommen oder einer starken Abhängigkeit vom Messegewerbe sind daher im Nachteil gegenüber Städten mit höherem Inlandsanteil der Gäste oder klassischen Feriengästen mit starker einheimischer Nachfrage und entsprechend höherer Resilienz.

Der Boom bei Städtereisen sorgte in den Top-Standorten für ein starkes Anwachsen der Pipeline. In einzelnen Märkten schlugen sich deutliche Kapazitätsausweitungen bereits vor Ausbruch der Pandemie in einer leicht rückläufigen Performance nieder. Durch die krisenbedingten Verzögerungen könnte es 2022 zu einem Rekord an Neueröffnungen kommen. Angesichts der stark eingebrochenen Umsatz- und Übernachtungszahlen in den vergangenen knapp zwei Jahren und den zu erwartenden Veränderungen bei den Reisegewohnheiten gerade bei Geschäftsreisen stehen die hohen Fertigstellungszahlen und der Optimismus der Branche hinsichtlich einer Erholung in einem eklatanten Widerspruch. Es ist jedoch mangels Transparenz nur schwer zu erfassen, wie viele ältere Hotels bzw. welcher Anteil des bestehenden Angebots der Pandemie durch dauerhafte Schließung zum Opfer gefallen sind. Außerdem ist zu bedenken, dass insbesondere Projekte in früher Planungsphase sowie mit noch nicht gesicherter Finanzierung

verstärkt auf dem Prüfstand stehen, teilweise kommt es auch zur Neukonzipierung und Umnutzung von Hotelprojekten zu Serviced Apartments, Pflegeeinrichtungen, Wohnen oder Büro. Auf Betreiberseite ist auf alle Fälle eine Konsolidierung zu beobachten. Generell haben große Hotelketten mehr personellen und finanziellen Rückhalt als Individualhotels und Familienbetriebe. Die Expansion großer Betreiber findet daher verstärkt durch die Übernahme kleinerer Hotelgruppen und ein Rebranding statt als durch Neubau. Die Pandemie erweist sich auch im Hotelsegment als Treiber hin zu mehr Digitalisierung und Flexibilisierung. Viele Betriebe haben in größerem Umfang investiert, um sich anzupassen. Digitale Rezeptionsleistungen sind auf dem Vormarsch: Online einchecken, mit dem Smartphone die Zimmertür öffnen und mobil bezahlen erspart Wartezeiten und minimiert Kontakte. Die temporäre Nutzung öffentlicher Bereiche wie der Lobby oder von Tagungsräumen für Coworking-Konzepte hat sich insbesondere bei großen Messe- und Kongresshotels als erfolgreich erwiesen. Auch Extended-Stay-Konzepte eröffnen in Zeiten von Social Distancing ein zusätzliches Geschäftsfeld, sie ermöglichen mehr Individualität und die Kombination von Arbeit und Urlaub.

Am Investmentmarkt deutet sich eine Verschiebung der Nachfrage an. Die Erfahrungen in der Pandemie wecken das Interesse institutioneller Anleger an Extended-Stay-Konzepten sowie Ferienhotels in klassischen Urlaubsregionen. Gerade bei Serviced Apartments ist die Transaktionssevidenz jedoch aufgrund des bisher überschaubaren Angebots gering. Das Transaktionsvolumen für Hotels dürfte 2022 noch deutlich unter dem Niveau der Vorkrisenjahre bleiben. Auch wenn das Vertrauen wieder zurückkehrt, ist die Bewertungsgrundlage aus Sicht vieler Investoren noch mit Unsicherheiten belastet. Bei den Hotelrenditen ist 2022 in Abhängigkeit von der Markterholung mit stabilen bis leicht nachgebenden Werten zu rechnen.