



1. Dezember 2020

Management Summary

- Seit März 2020 hat die Corona-Pandemie den Hotelmarkt besonders schwer getroffen, vor allem während des Lock-downs im März/April. Absagen von Großveranstaltungen und Reiseeinschränkungen belasten die Branche spürbar. Konnte 2019 noch ein neuer Übernachtungsrekord in Deutschland mit 496 Mio. verkündet werden, fiel die Übernachtungszahl bis einschließlich September 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 35% auf 253 Mio. Die fehlenden Umsätze sind nicht mehr zu kompensieren, da eine Rückkehr zur Normalität in weitere Ferne gerückt ist. Es wird damit gerechnet, dass die Hotelumsätze ihr Vorkrisenniveau erst nach 2024 wieder erreichen werden. Die Verfügbarkeit eines Impfstoffs ist entscheidend für die Markterholung.
- Im ersten Dreivierteljahr 2020 verringerte sich die Hotelauslastung landesweit durch die Corona-Krise um die Hälfte im Vergleich zum Vorjahr. Der durchschnittliche Zimmerpreis gab um knapp 11% nach, sodass der Ertrag pro verfügbarem Zimmer (RevPAR = Revenue per available room) einen Rückgang um 56% verbuchte, was leicht unter dem europäischen Durchschnitt (59%) lag.
- Beim Transaktionsvolumen ergab sich im ersten Dreivierteljahr 2020 mit 1,7 Mrd. EUR ein Verlust von rund einem Viertel im Vergleich zu 2019. Das Finanzierungsumfeld für Hotels erweist sich als schwierig, da sich die meisten Banken sehr zurückhaltend verhalten. Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten hat sich im zweiten und dritten Quartal 2020 um jeweils 25 Basispunkte erhöht auf durchschnittlich 4,25%. Die Prioritäten der Investoren werden sich verschieben. Die Expansion in B- und C-Städten dürfte merklich zurückgehen, in A-Städten stehen Standort (Mikrolage), Bonität des Betreibers, Hotelkonzept und Digitalisierungsgrad im Fokus.
- 2020 dürften in den sechs Top-Märkten rund 5.050 Zimmer in 26 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden vier Jahre befinden sich rund 24.900 Zimmer in Bau bzw. konkreter Planung, wobei die Zahlen vor dem Hintergrund der Pandemie generell mit Unsicherheit behaftet sind. Eine zeitliche Verschiebung oder Streichung von Projekten ist wahrscheinlich. Die positiven Erfahrungen mit digitalen Veranstaltungen in den vergangenen Monaten dürften sich unter Kosten- und Nachhaltigkeitsaspekten dauerhaft auf das Geschäftsreiseverhalten auswirken. Wir rechnen nicht mit einer Rückkehr zu den bisherigen Gewohnheiten.

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.



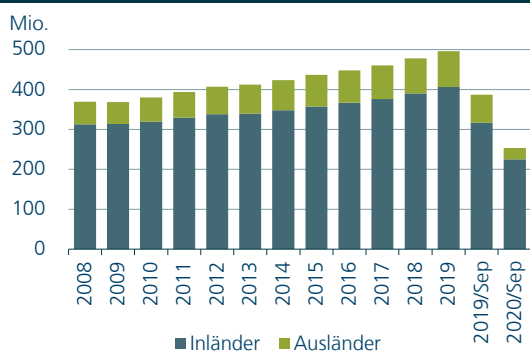
1. Dezember 2020

1. Gesamtmarkt

Marktentwicklung

Das Wachstum im Tourismus blieb auch 2019 im zehnten Jahr in Folge ungebrochen. Mit knapp 496 Mio. Übernachtungen ergab sich ein Anstieg von 3,7% gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Übernachtungen ausländischer Gäste erhöhte sich um 2,6% nach 4,5% im Vorjahr. Bei Inländern belief sich der Anstieg auf 3,9% (wie im Vorjahr). Seit 2009 haben sich die Übernachtungen insgesamt um mehr als ein Drittel erhöht, bei Inländern betrug der Zuwachs 29%, bei Ausländern 64%. Der Auslandsanteil an allen Übernachtungen belief sich 2019 auf 18%. Die Zahl der Gäste aus den Niederlanden, dem traditionell führenden Herkunftsland, erhöhte sich um knapp 3%. Nennenswerte Zuwächse gab es aus Italien (5%), Polen (6%), Russland (8%) und Spanien (9%). Aus China kamen erstmals weniger Gäste als im Vorjahr (-4%).

Übernachtungen Deutschland



Quelle: Destatis, DekaBank

Die Corona-Pandemie hat den Hotelmarkt seit März 2020 besonders schwer getroffen, vor allem während des Lockdowns im März/April. Absagen von Großveranstaltungen, Reiseeinschränkungen und Quarantäneregelungen belasten die Branche spürbar. Internationale Touristenmetropolen und Messestandorte sind von den Einbußen am stärksten betroffen. Die Erfahrung aus früheren Krisen zeigt, dass es länger dauert, bis sich die Marktlage normalisiert. Zunächst belebt sich der Inlandstourismus. Deutschland profitiert dabei von der hohen endogenen Nachfrage: 88% der landesweiten Ausgaben im Tourismus stammen von Einheimischen. Fernreisen dürften auf absehbare Zeit nur in sehr geringem Umfang möglich sein. Nach starken Einbußen im April und Mai brachten die Sommermonate eine Erholung. Im August lag die Zahl der Übernachtungen mit knapp 50 Mio. 14% unter dem Vorjahreswert. Bis einschließlich September 2020 fiel die Übernachtungszahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 35% auf 253 Mio.

Bei inländischen Gästen betrug der Rückgang 29%, bei ausländischen Gästen 59%.

Das Passagieraufkommen der deutschen Flughäfen spiegelt das Ausmaß der Reiseeinschränkungen drastisch wider. 2019 verzeichnete es noch einen Zuwachs von 1,5% auf gut 248 Mio. Das Wachstum resultierte vor allem aus dem europäischen Verkehr (+2%) und dem Interkontinentalverkehr (+3%), während der innerdeutsche Flugverkehr abnahm. Von Januar bis Oktober 2020 verringerte sich die Zahl der Fluggäste landesweit im Vergleich zum Vorjahr um knapp 72% auf 59 Mio. An vielen kleineren Flughäfen mit hohem Low-Budget-Fluganteil waren die Passagierverluste noch höher.

Passagieraufkommen an deutschen Flughäfen



Quelle: ADV, DekaBank

Das deutsche Beherbergungsgewerbe verzeichnete 2019 eine Umsatzsteigerung von nominal 2,5%, was inflationsbereinigt einem Zuwachs von 0,5% entsprach (Vorjahr: 1,5%). Durch die Corona-Pandemie ist die Existenz vieler mittelständischer Betriebe in der Hotelbranche bedroht, aber auch bei finanzstarken Betreiberketten hat die Vergangenheit gezeigt, dass in Krisenzeiten Mieten und Konditionen neu verhandelt werden. Nach Angaben des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) gingen der Branche allein von März bis Juni 2020 rund 18 Mrd. EUR Umsatz verloren. Eigentümer von Hotelimmobilien kämpfen mit Mietverlusten und Ausfällen. Das Beratungsunternehmen Treugast prognostiziert für das Gesamtjahr 2020 Umsatzrückgänge im Bereich von 40% bis 60% gegenüber dem Vorjahr. Das Vorkrisenniveau von 2019 dürfte erst in den Jahren 2023 bis 2025 wieder erreicht werden.

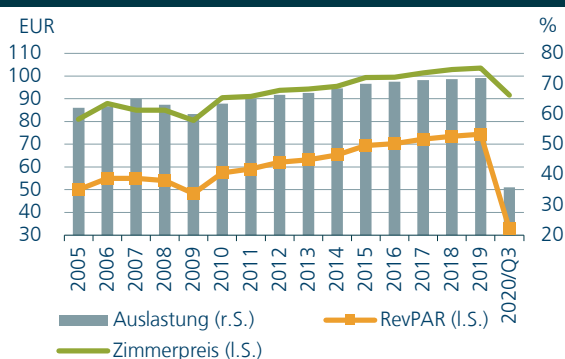
Bei Geschäftsreisen dürfte es nach Ende der Pandemie keine vollständige Rückkehr zu den bisherigen Gewohnheiten geben. Dazu haben u.a. die positiven Erfahrungen mit digitalen Veranstaltungen beigetragen. Laut einer Umfrage des Ifo-Instituts von Juni erachten es 57% der Befragten



1. Dezember 2020

Unternehmen als wahrscheinlich, dass sie ihre Geschäftsreisen dauerhaft einschränken. Dabei spielen neben Kosten- auch Nachhaltigkeitsaspekte eine wichtige Rolle. Das Einsparpotenzial durch unnötige Dienstreisen inklusive Hotelaufenthalten schätzte das IW Köln für die deutsche Wirtschaft in einer Studie von 2018 auf gut 8 Mrd. EUR. Dem standen allerdings Kosten für den Ausbau der digitalen Infrastruktur gegenüber. Die Pandemie war jedoch ein Auslöser für einen starken Digitalisierungsschub bei den Unternehmen, in den innerhalb kurzer Zeit viele Mittel investiert wurden.

Hotelmarkt Deutschland Performance



Quelle: STR Global, DekaBank

Die Hotelauslastung stieg 2019 landesweit um 0,4% auf knapp 72%. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 0,7% nach 1,8% im Vorjahr. Dadurch lag der Ertragszuwachs pro verfügbarem Zimmer (RevPAR = Revenue per available room) bei 1,2% (Vorjahr 2,4%). Unter den sechs Top-Standorten registrierten Düsseldorf und Köln dank guter Messejahre Ertragsanstiege von 10,3% bzw. 8,5%. Deutlich bescheidener fiel das Ertragswachstum in Berlin mit 1,4% aus. Ertragsrückgänge verzeichne-

ten dagegen Frankfurt und Hamburg mit knapp 3% bzw. 3,4% und München mit knapp 1%. Im ersten Dreivierteljahr 2020 verringerte sich die Auslastung landesweit durch die Corona-Krise um die Hälfte im Vergleich zum Vorjahr. Die Zimmerpreise gaben um knapp 11% nach, sodass der RevPAR einen Rückgang um 56% verbuchte, was leicht unter dem europäischen Durchschnitt (59%) lag.

2019 wurden nach unseren Erhebungen in den sechs Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München 38 Hotels mit rund 6.830 Zimmern eröffnet. Im Vorjahr waren es 40 Hotels mit rund 8.000 Zimmern. Die Schwerpunkte lagen 2019 in Hamburg und München, wo zusammen 64% des neuen Angebots auf den Markt kamen. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden mehr Zimmer im 3-Sterne-Segment (38%) und 5-Sterne-Segment (10%) realisiert und dafür deutlich weniger im Vier-Sterne-Segment (25%). Das Budget-Segment verringerte seinen Anteil von 33% auf 27%. 2020 dürften in den sechs Märkten rund 5.050 Zimmer in 26 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden vier Jahre befinden sich rund 24.900 Zimmer in Bau bzw. konkreter Planung, wobei die Zahlen vor dem Hintergrund der Pandemie generell mit Unsicherheit behaftet sind. Eine zeitliche Verschiebung oder Streichung von Projekten ist wahrscheinlich. Hamburg hat seinen Vorsprung weiter ausgebaut, allein 2021 könnten nach heutigem Kenntnisstand rund 3.900 Zimmer auf den Markt gelangen. Frankfurt ist vom vierten Platz auf Rang zwei vorgerückt, obwohl der Umfang der Pipeline sich leicht reduziert hat. Dagegen hat er in Düsseldorf um ein Fünftel und in München sogar um ein Drittel abgenommen. In Berlin hat sich der Projektumfang leicht erhöht, anders als in den übrigen Metropolen liegt hier der Schwerpunkt der geplanten Neueröffnungen in 2022. Köln folgt mitinigem Abstand auf Rang 6.

Hotelkennziffern Top-Standorte

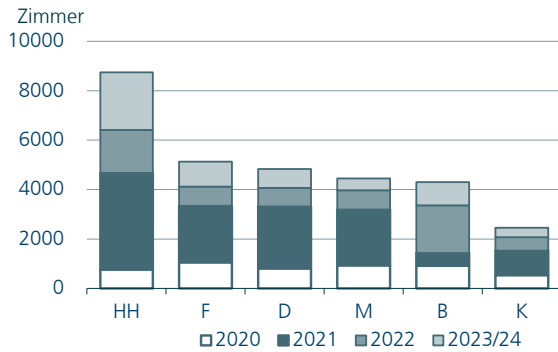
	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR	ADR	Belegung	RevPAR	ADR in EUR	Belegung in %	RevPAR in EUR
	2019 Q1-3			2020 Q1-3			Prozentuale Änderung		
Berlin	99,5	79,5	79,1	86,1	36,6	31,6	-13,4	-53,9	-60,1
Düsseldorf	106,5	69,1	73,6	110,2	33,1	36,5	3,5	-52,1	-50,4
Frankfurt	117,0	68,4	80,1	104,4	30,5	31,8	-10,8	-55,4	-60,2
Hamburg	115,5	78,3	90,4	93,8	41,4	38,8	-18,8	-47,1	-57,0
Köln	114,2	73,1	83,4	96,6	37,5	36,2	-15,4	-48,7	-56,6
München	160,6	78,2	125,6	121,1	33,6	40,7	-24,6	-57,0	-67,6
<i>Deutschland</i>	<i>102,5</i>	<i>71,6</i>	<i>73,4</i>	<i>91,5</i>	<i>35,7</i>	<i>32,7</i>	<i>-10,8</i>	<i>-50,1</i>	<i>-55,5</i>

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



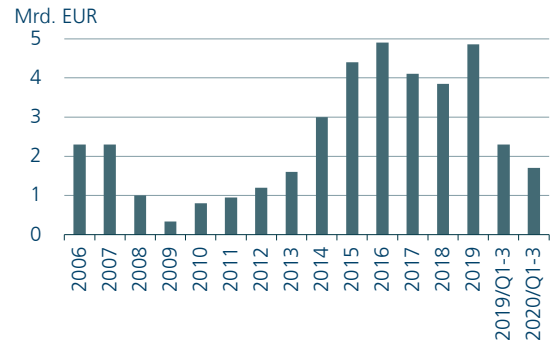
1. Dezember 2020

Hotelpipeline in Bau und Planung (2020-24)



Quelle: Eigene Auswertung, DekaBank

Hoteltransaktionsvolumen Deutschland



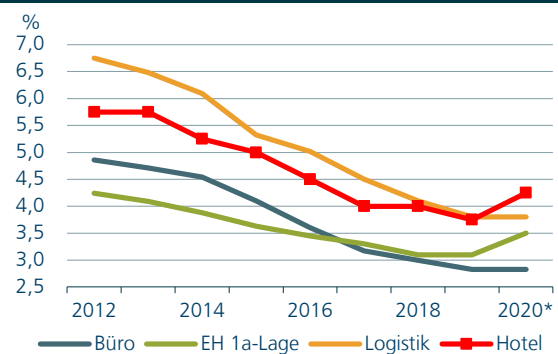
Quelle: JLL, DekaBank

Investmentmarkt

Nach einer Analyse von Union Investment und bulwiengesa hat sich der Marktwert investmentrelevanter Hotels in Deutschland 2019 um 6,3% gegenüber dem Vorjahr auf 61,1 Mrd. EUR erhöht. 2019 wurden mit 5 Mrd. EUR gut 8% des Marktvolumens gehandelt. Durch Corona ist das Marktwachstum gestoppt. Noch im ersten Quartal 2020 lag das Transaktionsvolumen für Hotels mit knapp 1 Mrd. EUR gute zwei Drittel über dem Auftaktquartal des Vorjahres. Doch in den Folgequartalen kam es zu herben Einbußen. Nach 260 Mio. EUR im zweiten Quartal brachte es das dritte Quartal immerhin auf 440 Mio. EUR. Auf Sicht von neun Monaten ergab sich mit 1,7 Mrd. EUR ein Verlust von rund einem Viertel im Vergleich zu 2019. Viele Abschlüsse im zweiten und dritten Quartal hatten ihren Ursprung noch deutlich vor Corona. Einzeltransaktionen erreichten ein Volumen von knapp 1 Mrd. EUR, bei einer durchschnittlichen Losgröße von 24 Mio. EUR. Auf Portfolios entfielen 700 Mio. EUR mit einer durchschnittlichen Größe von knapp 100 Mio. EUR. Aufgrund der Reisebeschränkungen waren auf der Anlegerseite seit Ausbruch der Pandemie überwiegend deutsche Investoren vertreten. Die Kategorie Vier Sterne erreichte 54% des Investmentvolumens vor Drei Sternen mit 36%, in den übrigen Kategorien fanden nur wenige Abschlüsse statt. Die sechs größten Hotelmärkte vereinten knapp 60% des gesamten Volumens auf sich. Berlin und München registrierten deutliche Zuwächse und lagen mit 430 Mio. EUR und 235 Mio. EUR auf den vorderen Plätzen. In den übrigen Top-Standorten gab es dagegen spürbare Rückgänge. Für das Gesamtjahr 2020 wird deutschlandweit ein Investmentvolumen von maximal 2,5 Mrd. EUR prognostiziert.

Das Finanzierungsumfeld für Hotels erweist sich als schwierig, da sich die meisten Banken sehr zurückhaltend verhalten. Es wird verstärkt auf Umnutzungspotenziale geachtet, z.B. die Umwandlung in Wohnungen. Die Spitzenrendite für Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in den Top-Standorten hat sich im zweiten und dritten Quartal 2020 um jeweils 25 Basispunkte erhöht auf durchschnittlich 4,25%. Am teuersten war München mit 4,0% für Spitzenobjekte. In guten B-Standorten lag die Spannbreite für Hotelrenditen zwischen 4,5 und 5,5%. Der Renditeabstand zwischen Hotels und Büroobjekten im Spitzensegment weitete sich auf rund 140 Basispunkte aus, bei Geschäftshäusern in 1a-Lage blieb er mit 75 Basispunkten gleich, da auch diese Assetklasse Renditeanstiege verzeichnete.

Spitzenrenditen (Top-Standorte)



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



1. Dezember 2020

Hoteltransaktionen in Deutschland 2020 (Auswahl)

Hotel	Stadt	Zimmer	Käufer	Kaufpreis in Mio. EUR
Einzelobjekte				
Leonardo Royal	Berlin	346	Art-Invest	k.A.
Innside	Dresden	180	European Property Holdings	k.A.
Bold	München	142	BNP Paribas REIM	k.A.
nhow	Berlin	304	Eastern Property Holdings	k.A.
Dorint Parkhotel	Mönchengladbach	162	Helvetic Investment GmbH	k.A.
Ghotel	Göttingen	144	Art-Invest	k.A.
niu Yen	Hamburg	347	Universal Investment	59
Hampton by Hilton	Kiel	208	BVK/GBI	k.A.
Portfolios				
GBI-Portfolio (2)	Heidelberg	360	BVK	k.A.
B&B Portfolio (11)	diverse Städte	1.145	Patrizia	127
TLG Portfolio (7)	diverse Städte	1.553	Aroundtown	283

Quelle: RCA, JLL, DekaBank

Beherbergungsgewerbe* in den Top-Standorten

	Übernachtungen in Mio.			Bettenangebot**			Bettenauslastung in %	
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019
Berlin	32,9	34,1	3,6	144.665	149.906	3,6	61,5	62,7
Düsseldorf	5,0	5,0	0,3	28.992	28.650	-1,2	49,0	48,4
Frankfurt	10,1	10,8	6,3	56.092	59.781	6,6	49,6	49,4
Hamburg	14,5	15,4	6,2	68.270	72.717	6,5	59,4	58,9
Köln	6,3	6,6	4,6	33.657	34.795	3,4	52,5	52,9
München	17,1	18,3	6,8	79.746	87.993	10,3	60,3	58,9

Quelle: Statistische Landesämter, DekaBank;

*Hotellerie, Ferienwohnungen, Jugendherbergen, Campingplätze, Kliniken, **ohne vorübergehend geschlossene Betriebe

2. Top-Standorte

Berlin

Die Bundeshauptstadt verzeichnete 2019 einen Anstieg der Übernachtungen um knapp 4% auf gut 34,1 Mio. Davon entfielen 45% auf Ausländer. Ihr Aufkommen nahm um knapp 3% zu. Bei Inländern stieg die Zahl der Übernachtungen fast 5%. Nach Herkunftsländern stand UK trotz Verlusten mit einem Anteil von 5% an der Spitze, gefolgt von den USA (4%). Danach folgten mit deutlichen Zuwächsen Spanien und Italien vor den Niederlanden und Frankreich. Weniger Besucher kamen aus Israel und China. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb bei Ausländern mit 2,8 Tagen und Inländern mit 2,2 Tagen konstant. Von Januar bis August 2020 verringerte sich die Zahl der Übernachtungen um 58% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Auslandsanteil nahm um 70% ab, der Inlandsanteil um 48%.

Berlin verbuchte 2019 ein Wachstum des Zimmererlöses (RevPAR) um 1,4% nach 7% im Vorjahr. Die Auslastung erhöhte sich um 1,5%, der durchschnittliche Zimmerpreis blieb gleich. Nach durchschnittlich rund 10% im April/Mai erhöhte sich die Auslastung im August/September 2020 auf durchschnittlich 41%. In den ersten drei Quartalen 2020 verminderte sich die Auslastung im Vergleich zum Vorjahr um 54% und der durchschnittliche Zimmerpreis um 13%, sodass der RevPAR um gut 60% einbrach.

Das Bettenangebot hat sich 2019 insgesamt um 3,6% erhöht (Vorjahr: 1%). 84% des Angebots entfallen auf die klassische Hotellerie, die einen Anstieg um 3% registrierte. Acht neue Hotels mit zusammen rund 1.160 Zimmern nahmen den Betrieb auf. 74% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich vier Hotels mit 920 Zimmern im Drei- und Vier-Sterne-Segment eröffnet. Weitere 14 Hotels mit rund 3.400 Zimmern befinden sich der-



1. Dezember 2020

zeit in Bau bzw. in konkreter Planung, darunter der Estrel Tower mit 750 Zimmern als Erweiterung des nach eigenen Angaben umsatzstärksten Hotels in Deutschland. Bei den

geplanten Projekten bleibt abzuwarten, inwieweit durch die Folgen der Corona-Pandemie Änderungen eintreten.

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

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Estrel Tower*	4	750	Neukölln, Sonnenallee	2024
Hotel der Block-Gruppe	4+	127	Diplomatenviertel, Tiergartenstr. 10	2021
Barceló	4	272	Hauptbahnhof, Invalidenstraße	2020
Pier 61 63	4	167	Eastside, Mühlenstraße 61-63	2022
Leonardo Royal	4	380	Adlershof, Rudower Chaussee 2	2022
Ginn City & Lounge Yorck	4	121	Kreuzberg, Möckernstr. 49	2020
Residence Inn by Marriot	4	115	Mitte, Cesa-Turm Alexanderstr.	2022
Amano Eastside	3	180	Ostbahnhof, Stralauer Platz 29	2021
Aletto	3	227	Potsdamer Platz, Luckenwalder Str. 12-14	2020
Loginn by Achat	3	180	Bohnsdorf, Schützenstr. 33	2022
Moxy	3	445	Mitte, Cesa-Turm Alexanderstr.	2022
Niu Dwarf	3	300	Schöneberg, Werdauer Weg 3	2020
Niu Electra	3	184	Charlottenburg, Quedlinburger Str.	2023
Niu Pax	3	168	Bohnsdorf, Alexander-Meißner-Str. 2-10	2022
Niu Flash	3	126	Charlottenburg, Franklinstr. 25	2022
Urban Loft	3	180	Hauptbahnhof, Quartier Heidestraße	2022
NinetyNine	2	200	Bohnsdorf, Alexander-Meißner-Str. 2-10	2021
Hotelprojekt	?	176	Wilmsdorf, Bundesallee / Pariser Str.	2022

Quelle: AHGZ, DekaBank; *Erweiterung

Düsseldorf

Die Zahl der Übernachtungen in Düsseldorf erhöhte sich 2019 um 0,3% auf knapp über 5 Mio. Bei inländischen Gästen gab es einen Anstieg um 0,5%, bei Ausländern einen Rückgang um 0,1%. Der Auslandsanteil bei den Übernachtungen belief sich auf 40%. Bei den Herkunftsländern führte UK vor den Niederlanden und den USA. Der Geschäftsreiseverkehr dominiert zu rund 70% die Nachfrage. Da viele Messen nicht jährlich stattfinden, unterliegt die Hotelauslastung größeren Schwankungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer war in den vergangenen Jahren bei Ausländern mit 1,8 Tagen etwas höher als bei Inländern mit 1,6 Tagen. In den ersten neun Monaten 2020 brach die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 57% ein.

In Düsseldorf erhöhte sich 2019 die Auslastung gegenüber dem Vorjahr um 2,1% und der durchschnittliche Zimmerpreis um 8%, sodass der Zimmererlös (RevPAR) um gut 10% auf 84 EUR anstieg. Der Ausfall von Messen, von denen der Standort Düsseldorf besonders stark abhängt,

hat seit Beginn der Pandemie die Bilanz deutlich eingetrübt. Im ersten Dreivierteljahr 2020 verminderte sich die Auslastung um 52%, was bei etwas höheren Zimmerpreisen (3,5%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu einer Schrumpfung des RevPAR um gut 50% auf 36,50 EUR führte.

Das Bettenangebot reduzierte sich 2019 trotz Eröffnung eines neuen Hotels um 1,2%, bedingt durch die Schließung unrentabler kleinerer Betriebe. Mehr als drei Viertel des Angebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Über einigen geplanten Projekten der umfangreichen Pipeline dürfte angesichts der Pandemie ein Fragezeichen stehen, sodass sich manche Vorhaben zeitlich verschieben oder komplett aufgegeben werden. Im laufenden Jahr kommen vier Hotels mit zusammen 820 Zimmern auf den Markt. 2021 dürfte das Angebot voraussichtlich um neun Häuser mit 2.500 Zimmern überwiegend im Drei-Sterne-Segment wachsen. Die Planung bis 2024 umfasst sechs weitere Hotels mit insgesamt rund 1.520 Zimmern.



1. Dezember 2020

Düsseldorf: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
H4	4	264	Flughafen, Wanheimer Str.	2024
Adina	4	201	Hauptbahnhof, Harkortstr.	2021
Lindner me and all	4	249	Oberkassel, Hansaallee 1a	2020
Novotel	4	210	Flughafen, Wanheimer Str.	2020
Prizeotel	3	250	Oberbilk, Quartier Grand Central	2022
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, Quartier Grand Central	2021
Niu Seven	3	127	Gerresheim, Heyestr. 179	2021
Holiday Inn Express	3	455	Oberbilk, Moskauer Str.	2021
HIEX / Staybridge Suites	3	283	Heerd, Schießstr.	2022
Ruby Luna	3	206	City, Kasernenstr. 39 (ehem. Commerzbank)	2021
CarLoft b'mine	3	178	Flingern, Höherweg 90	2020
H2	2	301	Seestern, Emanuel-Leutze-Str. 4	2021
H2	2	250	Pempelfort, Toulouser Allee 11	2021
H2	2	237	Flughafen, Wanheimer Str.	2024
Motel One	2	261	Friedrichstadt, Friedrichstr. 24-26	?
Ibis	2	180	Flughafen, Wanheimer Str.	2020

Quelle: AHGZ, DekaBank

Frankfurt

2019 stieg die Zahl der Übernachtungen in der Bankenmetropole auf 10,8 Mio. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr belief sich erneut auf 6,3%. Bei Inländern erreichte die Steigerung fast 8%, ein Beweis für die zunehmende Attraktivität als Städtereiseziel. Bei ausländischen Gästen betrug der Zuwachs 4,3%. Mit 44% Auslandsanteil bei den Übernachtungen gehört Frankfurt zu den internationalsten Städten in Deutschland. Mit den USA und China dominieren zwei Überseemärkte die Statistik vor UK. Unter den europäischen Quellmärkten konnten UK, Spanien und Italien ihre Vormacht ausbauen. Für den Hotelmarkt ist der Geschäftsreiseverkehr entscheidend, der rund 70% der Übernachtungen generiert. Mit der IAA ging der Stadt im per Beschluss vom März 2020 eine wichtige Leitmesse verloren, sie findet ab 2021 in München statt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer erhöhte sich 2019 auf 1,7 Tagen bei Inländern und 1,9 Tagen bei Ausländern. Von Januar bis August 2020 nahm die Zahl der Übernachtungen um 56% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ab.

Der Rückgang des durchschnittlichen Zimmerpreises um 1,6% führte 2019 bei leicht geringerer Auslastung zu einer Schrumpfung des Zimmererlöses (RevPAR) um knapp 3% gegenüber 2018. In den ersten neun Monaten 2020 hat sich die Auslastung um 55% vermindert und der durchschnittliche Zimmerpreis um 11% nachgegeben, sodass der RevPAR im Vergleich zum ersten Dreivierteljahr 2019 um gut 60% gesunken ist.

Das Bettenangebot hat sich 2019 um fast 7% erhöht. Sechs neue Hotels gingen an den Start, darunter das erste europäische Haus der chinesischen Kette Diaoyutai. 80% des Bettenangebots in Hotels und Hotels garni entfallen auf Hotelketten. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich fünf neue Hotels mit zusammen 1.060 Zimmern eröffnet. Weitere 15 Hotels mit rund 4.100 Zimmern befinden sich bis 2024 in Bau bzw. konkreter Planung. Davon entfallen 55% auf das Vier-Sterne-Segment. Die Neubauschwerpunkte liegen u.a. im Europaviertel und in Gateway Gardens am Flughafen. Gerade am letztgenannten Standort, aber auch in den übrigen Lagen dürfte es durch die Folgen der Corona-Pandemie zu Verschiebungen oder Streichungen geplanter Projekte kommen.



1. Dezember 2020

Frankfurt: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Kimpton	5	155	City, "Four Frankfurt", Junghofstr. 7-11	2023
Roomers	5	136	Westend, "160 Park View", Grüneburgweg	2021
Cheval Collection Apartmenthotel	5	181	Sachsenhausen, Kennedyallee 87-89	2021
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	2021
NH Collection	4	416	Euopaviertel, "The Spin", Güterplatz	2021
Scandic	4	505	Ostend, Honsellstr.	2022
The Flag	4	228	Westend, Bockenheimer Landstr. 38-40	2020
Gekko House	4	120	Bahnhofsviertel, Mainzer Landstr. 167	2020
Ruby Louise	3	218	City, Neue Rothofstr. 3	2021
CarLoft b'mine	3	241	Gateway Gardens, Georg-Baumgarten-Str. 1	2021
Niu Air	3	352	Rebstock, Leonardo-da-Vinci-Allee 38	2020
Niu Coin	3	179	Ostend, Mayfarthstr. 29	2020
Staycity Aparthotel	-	269	Gateway Gardens	2022
lparment	-	180	Gateway Gardens, Amelia-Mary-Earhardt-Str.	2020
Brera Serviced Apartments	-	150	City West, Solmsstr. 58	2021
Smartments	-	142	Gateway Gardens, Bessie-Coleman-Str.	2023
Stayery	-	139	Sachsenhausen	2021

Quelle: AHGZ, DekaBank

Hamburg

Die Hansestadt registrierte 2019 einen Anstieg der Übernachtungen um 6,2% auf 15,4 Mio. Bei Ausländern betrug der Zuwachs 5,6%, bei Inländern 6,4%. Wie in den Vorjahren entfiel rund ein Viertel der Übernachtungen auf Gäste aus dem Ausland. Unter den wichtigsten europäischen Herkunftsländern verbuchten die Favoriten Dänemark, die Schweiz und UK moderate Zuwächse, während die nachfolgenden Länder Österreich und USA um 9 bzw. 10% zulegten. Aus Asien kamen gut 3% weniger Gäste, stärkere Verluste verzeichneten China und die arabischen Golfstaaten. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer belief sich auf 2,3 Tage bei Ausländern und 2,0 Tage bei Inländern. Das Verhältnis zwischen Geschäfts- und Privatreisenden ist ausgeglichen. Der für Hamburg bedeutsame Kreuzfahrttourismus ist durch die Corona-Pandemie stark beeinträchtigt. Das wachstumsverwöhnte Segment musste bereits 2019 einen Rückgang der Passagierzahlen um 10% verkraften. Im laufenden Jahr dürfte der Rückgang deutlich stärker ausfallen. Von Januar bis August 2020 verringerte sich die Zahl der Übernachtungen in der Elbmetropole im Vergleich zum Vorjahr um 51%.

Hamburg verzeichnete 2019 eine Verringerung der Auslastung auf knapp 78%. Der durchschnittliche Zimmerpreis verminderte sich um gut 2%, sodass der Zimmererlös (RevPAR) um 3,4% nachgab. Bei der Auslastung rutschte Hamburg auf Platz drei der deutschen Top-Standorte hinter Berlin und München. In den ersten neun Monaten 2020 brach die Auslastung im Vergleich zum Vorjahr um 47% ein und der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um 19%. Folglich sank der RevPAR um 57%.

Das Bettenangebot hat sich 2019 um fast 7% erhöht. Zu dieser anhaltend hohen Kapazitätserweiterung trugen acht neue Hotels und zwei Erweiterungen mit zusammen 1.750 Zimmern bei. 72% des Hotelbettenangebots der Hansestadt gehören zur Markenhôtellerie. Im laufenden Jahr eröffnen voraussichtlich vier neue Hotels mit zusammen rund 770 Zimmern. 2021 könnten bis zu 18 Hotels mit rund 3.900 Zimmern auf den Markt gelangen, überwiegend im Vier- und Drei-Sterne-Segment. Allerdings sind aufgrund der Corona-Pandemie Verzögerungen bzw. Streichungen von Projekten wahrscheinlich, dies gilt auch für die Folgejahre. Bis Ende 2024 sind weitere 14 Hotels mit zusammen rund 4.100 Zimmern geplant.



1. Dezember 2020

Hamburg: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Fleming's Deluxe	5	192	Altstadt, Holzbrücke	2021
Pullmann	5	250	HafenCity, Überseequartier	2022
Hotelprojekt	4	100	Neustadt, Große Theaterstr. 1-4	2022
La Mariposa	4	420	HafenCity, Überseequartier	2021
IntercityHotel	4	221	Barmbek, Fuhlsbütteler Str.	2020
Kongresshotel Elbbrücken	4	500	HafenCity, Elbbrücken	?
NH	4	261	City Süd, Spaldingstr. / Nordkanalstr.	2021
Adagio	4	148	Hohenfelde, Mühlendamm	2021
nhow Hamburg	4	136	St. Pauli, Feldstr. 2	2021
AC Hotel by Marriott	4	510	HafenCity, Elbbrücken	2023
Plaza Premium	4	272	Harburg, Veritaskai	2022
Novotel	4	170	HafenCity, Überseequartier	2022
Nyx	4	236	City Süd, Frankenstr. 16	2021
Residence Inn (Boardinghouse)	4	44	Bahrenfeld, Kühnehöfe, Tasköprüstr. 10	2021
Residence Inn (Boardinghouse)	4	145	HafenCity, Elbbrücken	2023
Leonardo	3	191	Bahrenfeld, Beerenweg 1	2021
Niu Bricks	3	192	Eppendorf, Christoph-Probst-Weg 33	2021
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
Hotel am Fischmarkt Areal West	3	120	St. Pauli, Große Elbstr.	2021
Moxy	3	219	Bahrenfeld, Kühnehöfe, Tasköprüstr. 10	2021
Moxy	3	291	Borgfelde, Anckelmannstr. 11	2020
Ibis Styles	3	188	Barmbek, Fuhlsbütteler Str. 32-46	2021
Ibis Styles	3	400	HafenCity, Überseequartier	2022
Premier Inn	3	280	City Süd, Berliner Tor	2023
Premier Inn	3	230	St. Pauli, Reeperbahn	2020
Zleep Hotel	3	204	Bahrenfeld, Am Altonaer Volkspark	2022
Motel One	2	442	Neustadt, Admiralitätstr.	2021
Hotelprojekt	?	125	Harburg, Buxtehuder Str. 76	2021
H Hotel	?	300	Heidenkampsweg 84 / Süderstr.	2023
NintyNine	-	130	Bergedorf, Weidenbaumsweg 9-11	2021
HIP Hotel	-	600	Harburg, Binnenhafen	2021
Stilwerk Hotel Heimhude	-	24	Rotherbaum, Heimhuder Str. 16	2020
Stilwerk Hotel Bergblick	-	115	Hausbruch, Ehestorfer Heuweg	2021
Suitecloud 9	-	148	Winterhude, Poßmoorweg 6	2021

Quelle: AHGZ, Hamburg Tourismus, DekaBank

Köln

Die Rheinmetropole verzeichnete 2019 einen Anstieg der Übernachtungen um 4,6% auf rund 6,6 Mio. Die Übernachtungen von Ausländern nahmen dabei mit 7,5% stärker zu als bei Inländern mit 3,1%. Ausländische Gäste haben seit geraumer Zeit einen konstanten Anteil von gut einem Drittel an allen Übernachtungen. Der Abstand zwischen UK und den Niederlanden als führenden Herkunftsländern in Europa verkleinerte sich, Italien schob sich vor Belgien auf Platz drei. Außerhalb Europas standen die USA an der Spitze vor China. Rund 70% der Übernachtungen entfallen auf Geschäftsreisende. Zu den jährlichen internationalen Leitmesse gehören gamescom und imm cologne,

alle zwei Jahre finden photokina und anuga statt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2019 bei Inländern 1,7 und bei Ausländern 1,9 Tage. Im ersten Dreivierteljahr 2020 sank die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 55%.

Ein gutes Messejahr führte 2019 zu einer höheren Auslastung und einem Anstieg des durchschnittlichen Zimmerpreises um 7%, sodass der RevPAR um 8,5% zulegen konnte. In den neun Monaten von Januar bis September 2020 verminderte sich die Auslastung um knapp 49% und der



1. Dezember 2020

durchschnittliche Zimmerpreis sackte um gut 15% ab, sodass der RevPAR im Vergleich zum Vorjahr um rund 57% nachgab.

Das Bettenangebot in Köln erhöhte sich 2019 um 3,4%, obwohl die Anzahl der Betriebe gleichblieb. Dies deutet auf eine Konsolidierung zu weniger, dafür aber größeren Betrieben hin. Der Anteil von privaten Hotels am Bettenange-

bot ist mit 37% vergleichsweise hoch und betrifft vor allem das Drei-Sterne-Segment. Im laufenden Jahr werden drei neue Hotels mit 550 Zimmern den Betrieb aufnehmen. 2021 kommen voraussichtlich sechs Hotels mit rund 1.000 Zimmern hinzu. Weitere fünf Hotels mit 925 Zimmern befinden sich bis 2023 in Bau bzw. konkreter Planung. Die Corona-Pandemie dürfte auch in der Domstadt zu Verschiebungen oder zur Aufgabe von Projekten führen.

Köln: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
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	4	186	Neustadt-Nord, Hohenzollernring 79-87	2021
Adina	4	170	Deutz, MesseCity	2020
R'14 - H'Otello	4	70	Altstadt, Richartzstr. 14-16, Walraffplatz	2021
Urban Loft	3	220	Neustadt-Nord, Eigelstein 41	2020
Niu Mill	3	149	Mülheim, Genovevastr. 26	2021
Moxy	3	250	Flughafen Köln-Bonn, Terminal 1	2021
Moxy	3	176	Mülheim, Cologneo	2022
Motel One	2	300	Deutz, MesseCity	2021
B&B	2	158	Ehrenfeld, Mercedes-Allee 6	2020
Meininger	2	200	Braunsfeld, Stolberger Str. 349/Eupener Str.	2022
Stayery	-	30	Ehrenfeld, Vogelsanger Str. 202	2021

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

München

Die Zahl der Übernachtungen in der bayerischen Landeshauptstadt erhöhte sich 2019 um knapp 7% auf 18,3 Mio. Bei ausländischen Gästen betrug der Zuwachs 5% und bei Inländern 8,6%. Die Isarmetropole ist sehr stark international geprägt: 48% aller Übernachtungen entfielen 2019 auf Ausländer. Die USA waren mit Abstand der führende Quellmarkt vor Italien und UK. Das Gleichgewicht zwischen Geschäfts- und Privatreisenden führt zu einer gleichmäßigen Auslastung im Jahresverlauf. Im Messegeschäft sind die Leitmesse bauma (alle drei Jahre), BAU (alle zwei Jahre) electronica (alle drei Jahre) und ISPO (jährlich) von internationaler Bedeutung. Ab 2021 kommt die IAA dazu. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer erhöhte sich auf 2,1 Tage, wobei Ausländer mit 2,2 Tagen länger verweilten als Inländer mit 2,0 Tagen. Im laufenden Jahr (Januar bis Juli) verringerte sich die Zahl der Übernachtungen um 57% im Vergleich zum Vorjahr.

München verzeichnete 2019 gegenüber dem Vorjahr einen leichten Anstieg der Auslastung um 1,6%, während sich der durchschnittliche Zimmerpreis um 2,4% verringerte. Der Zimmererlös (RevPAR) fiel um knapp 1% auf 128 EUR.

Die Stadt hielt ihre Position als teuerster Top-Standort und lag bei der Auslastung hinter Berlin auf Platz 2. Im ersten Dreivierteljahr 2020 erlitt der durchschnittliche Zimmerpreis Einbußen von fast 25% und die Auslastung fiel um 57% im Vergleich zum Vorjahr, sodass der RevPAR drastisch um knapp 68% einbrach.

Nach einer kräftigen Ausweitung im Vorjahr (7%) wuchs die Bettenkapazität 2019 mit gut 10% noch stärker. Im Stadtgebiet wurden 12 neue Hotels mit 2.650 Zimmern eröffnet. Etwa zwei Drittel des Bettenangebots in Münchener Hotels entfallen auf Kettenhotels. Inzwischen ist die Projektpipeline insgesamt ein gutes Stück kleiner: Voraussichtlich fünf Häuser mit rund 940 Zimmern werden 2020 den Betrieb aufnehmen. 2021 dürfte sich der Zuwachs auf zehn Häuser mit rund 2.260 Zimmern belaufen. Knapp die Hälfte des neuen Angebots entfällt auf das Vier- und Fünf-Sterne-Segment. Weitere fünf Projekte mit rund 1.260 Zimmern befinden sich bis 2023 in Bau bzw. in konkreter Planung, wobei Verschiebungen oder Streichungen aufgrund der Corona-Pandemie möglich sind.



1. Dezember 2020

München: Hotelprojekte in Bau und in Planung (Auswahl)

Projekt	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Rosewood	5	132	Altstadt, Kardinal-Faulhaber-Str. 1	2023
Königshof*	5	95	Altstadt, Karlsplatz	2021
Adina	4	234	Werksviertel am Ostbahnhof	2021
Scandic	4	234	Berg am Laim, Quartier Die Macherei	2021
FourSide	4	216	Schwabing-Nord, Frankfurter Ring 228	2021
Ameron	4	149	Freimann, Lilienthalallee 35	2021
Abasto	3	119	Feldmoching, Paul-Preuß-Str. 2	2020
Ibis Styles	3	172	Neuperlach, Perlach Plaza	2022
Holiday Inn Express	3	276	Schwabing-Nord, Ingolstädter Str. 44	2021
Holiday Inn Express	3	74	Moosach/Olympiapark, Triebstr. 50-54	2020
Ruby	3	102	Hauptbahnhof, Bayerstr. 21	2021
Cocoon	3	84	Theresienhöhe, Hans-Fischer-Str. 9	2023
Hampton by Hilton	3	143	Baumkirchen, Hermann-Weinhauser-Str. 73	2020
Hampton by Hilton	3	252	Schwabing-Nord, Ingolstädter Str. 44	2021
Niu Brass	3	203	Milbertshofen, Moosacher Str. 45-47	2021
Niu Loco	3	200	Schwabing-Nord, Frankfurter Ring 228	2020
Gambino	2	300	Werksviertel am Ostbahnhof	2020
Miano	2	100	Pasing, Marienplatz	2020
Wombat's Hostel	2	500	Werksviertel am Ostbahnhof	2021
Motel One	2	269	Hauptbahnhof, Schillerstr. 3	2023
R.evo Serviced Apartments	-	600	Neuperlach, Carl-Wery-Str. 35	2022

Quelle: AHGZ, DekaBank; *Abriss und Neubau

3. Fazit und Ausblick

Der Hotelmarkt wurde durch die Corona-Pandemie wie kaum eine andere Assetklasse in seinen Grundfesten erschüttert. Massive Reiseeinschränkungen und Beherbergungsverbote und dadurch abgesagte Kongresse, Messen und sonstige Großveranstaltungen haben zu historischen Umsatzverlusten geführt und die Performance-Kennzahlen in den Keller getrieben. Metropolen mit hohem internationalen Gästeaufkommen wie Berlin oder München haben sich auch im Sommer kaum erholt. Laut einer DEHOGA-Umfrage von Anfang November 2020 sehen sich 71% der Hotels und Restaurants aktuell in ihrer Existenz gefährdet. Die fehlenden Umsätze sind nicht mehr zu kompensieren, da eine Rückkehr zur Normalität in weitere Ferne gerückt ist. Durch den neuen partiellen Lockdown wegen der starken zweiten Welle drohen der Branche in den Wintermonaten erneut massive Einbußen. Dies gilt insbesondere auch für den Städtetourismus. Es wird damit gerechnet, dass die Hotelumsätze ihr Vorkrisenniveau erst nach 2024 wieder erreichen werden. Die Verfügbarkeit eines Impfstoffs ist entscheidend für die Markterholung.

Auf der Angebotsseite stehen die vollen Projektpipelines auf dem Prüfstand, insbesondere in Märkten mit einem hohen Anteil an Geschäftsreisenden und starker Abhängigkeit von Messen und Kongressen. Die positiven Erfah-

rungen mit digitalen Veranstaltungen in den vergangenen Monaten dürften dazu führen, dass es nach der Pandemie nicht zu einer vollständigen Rückkehr zum Reiseverhalten vor der Krise kommt. Der Konkurrenzdruck in der Hotellerie, der bereits vor Corona zugenommen hatte, dürfte weiter steigen. Viele mittelständische, insbesondere privat Hotelbetreiber verfügen anders als große Hotelketten nicht über ausreichend Kapital, um z.B. Investitionen in Digitalisierung zu tätigen. Hier könnte der Ausweg in einer Umnutzung von Hotels in Studenten- bzw. Mikroapartments oder auch in Coworking-Flächen bestehen.

Am Investmentmarkt werden sich die Prioritäten verschieben. Laut aktuellen Umfragen dürfte die Expansion in B- und C-Städten merklich zurückgehen. In A-Städten wiederum kommt es entscheidend auf den Standort (Mikrolage), die Bonität des Betreibers, das Hotelkonzept und den Digitalisierungsgrad an. Die Drittverwendungsfähigkeit dürfte stärker berücksichtigt werden, Pachtverträge flexibler gestaltet und mit Pandemie-Klauseln ausgestattet werden. Serviced Apartments dürften von der Krise profitieren, da sie den Anforderungen der „sozialen Distanz“ besser gerecht werden. Das Transaktionsvolumen für Hotels dürfte kurz- und mittelfristig deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre bleiben. Bei Core-Objekten sollten sich die Renditeanstiege insgesamt in Grenzen halten, bei Value Add-Objekten die Preisabschläge dagegen höher ausfallen.