

# hospitality *INSIDE*

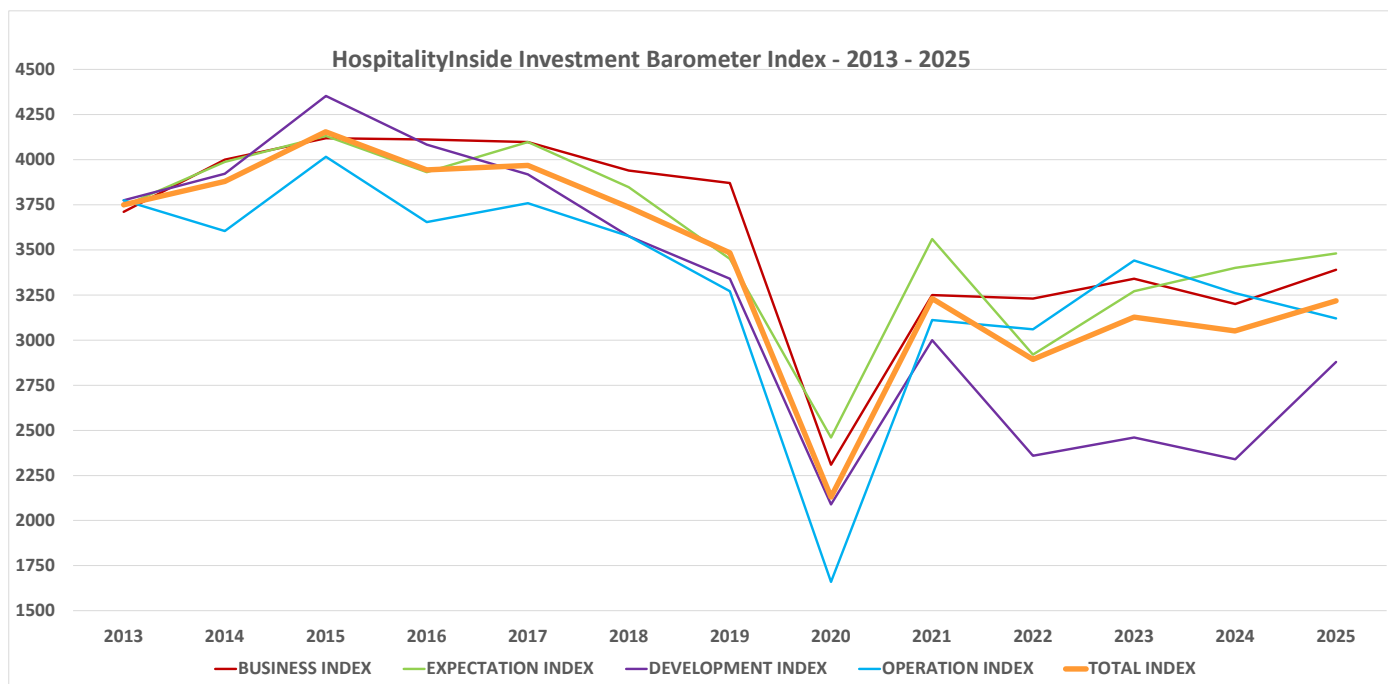
WORLD OF HOSPITALITY INFORMATION.



supported by



## Index-Entwicklung im Verlauf



## Index-Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr

| Index             | Wert 2024 | Wert 2025 | Veränderung 2024 → 2025 | Kommentar   |
|-------------------|-----------|-----------|-------------------------|---|
| BUSINESS INDEX    | 3200      | 3390      | +190                    | Erholung nach dem Rückgang von 2023 auf 2024.   |
| EXPECTATION INDEX | 3400      | 3480      | +80                     | Positive Stimmung und leicht gestiegene Erwartungen.                                      |
| DEVELOPMENT INDEX | 2340      | 2880      | +540                    | Stärkster Anstieg seit drei Jahren  |
| OPERATION INDEX   | 3260      | 3120      | -140                    | Rückgang in der operativen Leistung setzt sich fort.                                      |
| TOTAL INDEX       | 3050      | 3218      | +168                    | Der <b>Gesamttrend ist positiv</b> und wird hauptsächlich vom DEVELOPMENT INDEX getragen. |

## Stimmung in der Hotellerie Herbst 2025 – Erholung bei gedämpften Erwartungen

Die Ergebnisse der Investment Barometer-Umfrage 2025 spiegeln eine komplexe und differenzierte Stimmung in der Branche wider. Während sich die Perspektiven für das eigene Unternehmen und die Branche insgesamt gegenüber dem Vorjahr leicht verbessern, bleiben Unsicherheiten bestehen, insbesondere hinsichtlich der Umsatzentwicklung der Hotels. Der Operations Index steht dementsprechend weiter unter Druck, der Development Index hingegen legt deutlich zu und gleicht seinen Verlust des Vorjahres spielend aus.

Der Gesamtindex spiegelt damit eine moderate Erholung und selektive Aufhellung der Stimmung, begleitet von anhaltenden Hindernissen wie politischen Unsicherheiten, Kostensteigerungen und zinspolitischen Herausforderungen.

Kommentare der Teilnehmer verweisen auf finanzielle Engpässe, erschwerte Investitionsentscheidungen, das Fehlen nachhaltiger, technologiegetriebener Anpassungsstrategien und notwendige Veränderung von Marktstrukturen (Creative Destruction). Herausforderungen und Chancen würden sich u.a. durch Umnutzungen bestehender Objekte in Prime-Lagen ergeben.

An der Umfrage nahmen 85% Hoteliers, Eigentümer/Investoren und Berater teil. Die Mehrheit der Teilnehmer (56%) hatte den Fokus ihrer Aktivitäten in der DACH-Region. Die Umfrage erfolgte zwischen dem 26. September und 28. Oktober 2025.

## Ergebnisse im Überblick

### Business Index:

Die Marktsituation für das eigene Unternehmen wird im Herbst insgesamt besser bewertet als noch ein Jahr zuvor. Fast unverändert ist für rund 45% die Lage gut bis sehr gut. Mit 42% gibt es aber mehr Zufriedene. Unbefriedigend finden die Lage nur noch 6% nach 29% im Vorjahr. Damit zeigt der Business Index nach dem Rückgang von 2023 auf 2024 eine Erholung und steigt um 190 Punkte auf 3.390.

### Expectation Index:

Mehr Vorsicht für das eigene Geschäft zeigt der Blick auf die Erwartungen für die kommenden sechs Monate. 42% erwarten eine gute oder sehr gute Entwicklung (51% in 2024). Alle anderen erwarten eine zufriedenstellende Entwicklung. Damit steigt der Expectation Index leicht um 80 Punkte auf 3.480 Punkte.

### Development Index:

Gewinner 2025 ist der Development Index. 30% bewerten die Entwicklung mit gut und sehr gut (2025: 17%) Schlecht oder sehr schlecht sagen nur noch 42% (2024: 68%).

Der Development Index springt mit 2.880 Punkte auf den zweithöchsten Wert nach dem Corona-Jahr 2020.

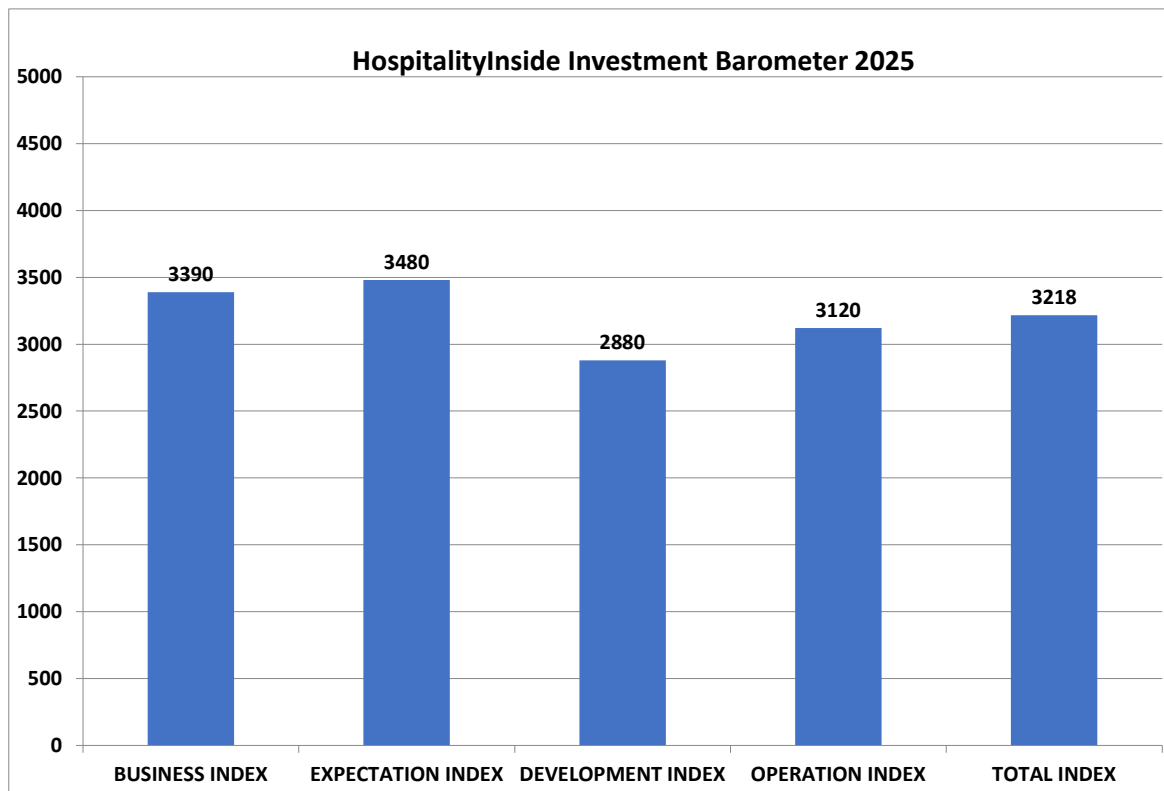
**Operations Index:** Der Operations Index setzt seine Talfahrt seit 2023 fort. Die Erwartungen in Bezug auf die Umsatzentwicklung der Hotels sinken weiter. Gut und sehr gut erwarten nur noch 39% (2024: 55%). 30% erwarten eine schlechte Entwicklung (2024: 19%). Der Index gibt um weitere 140 Punkte nach und erreicht nur noch 3.218 Punkte. Unklare politische Rahmenbedingungen, negative Wirtschaftsprognosen und mögliche Auswirkungen aktueller Konflikte lassen aktuell nicht auf starke Impulse für Geschäfts- oder Urlaubsreisen hoffen.

### Total Index:

Der Gesamt-Index legt um 5,5% von 3.050 Punkte auf 3218 zu.

**FAZIT:** Die aktuelle Situation wird insgesamt besser bewertet als im Jahr zuvor, sowohl für das eigene Unternehmen als auch mit Blick auf die Branche. Während sich die Stimmung im Development deutlich verbessert hat, wachsen die Sorgen im Hinblick auf die Umsatz-Entwicklung der Hotels.

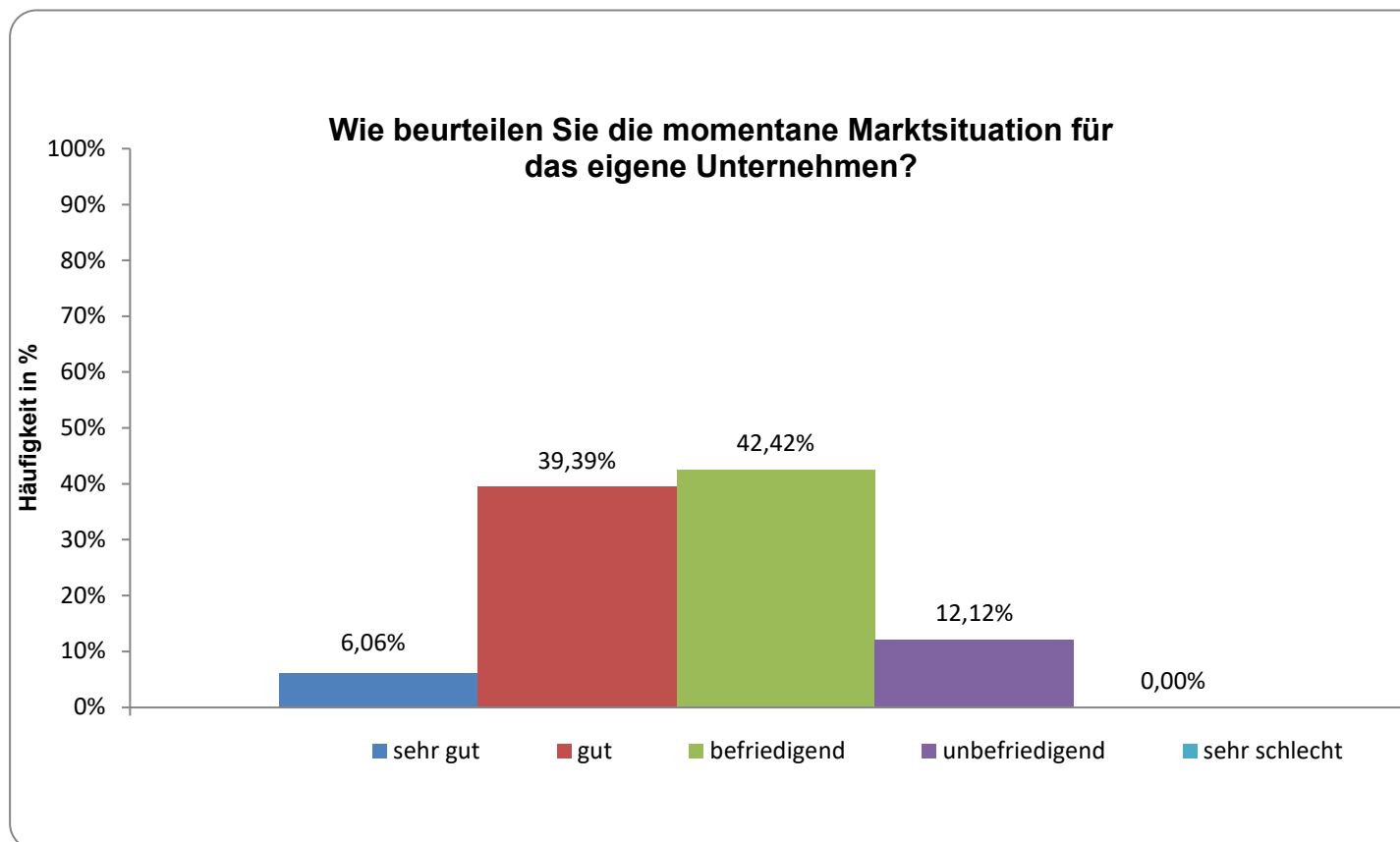
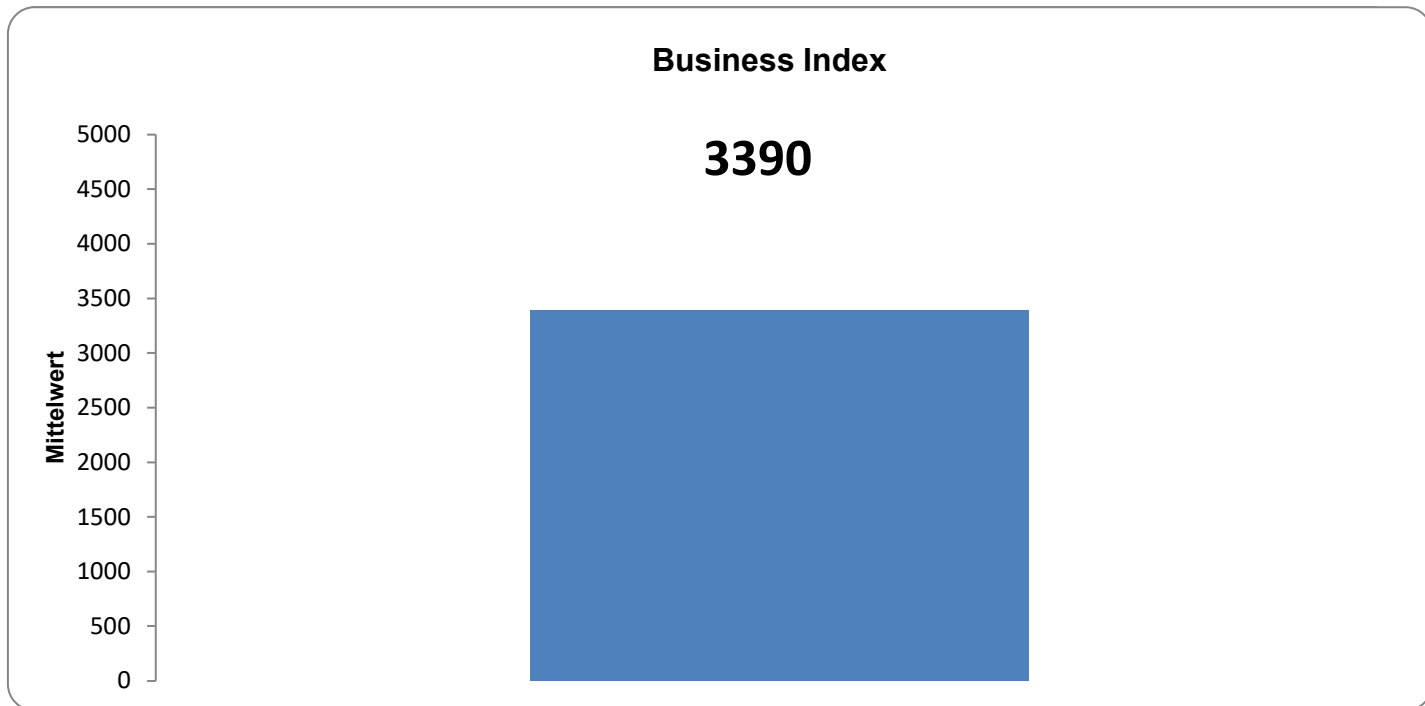
## Gesamt-Ergebnisse 2025



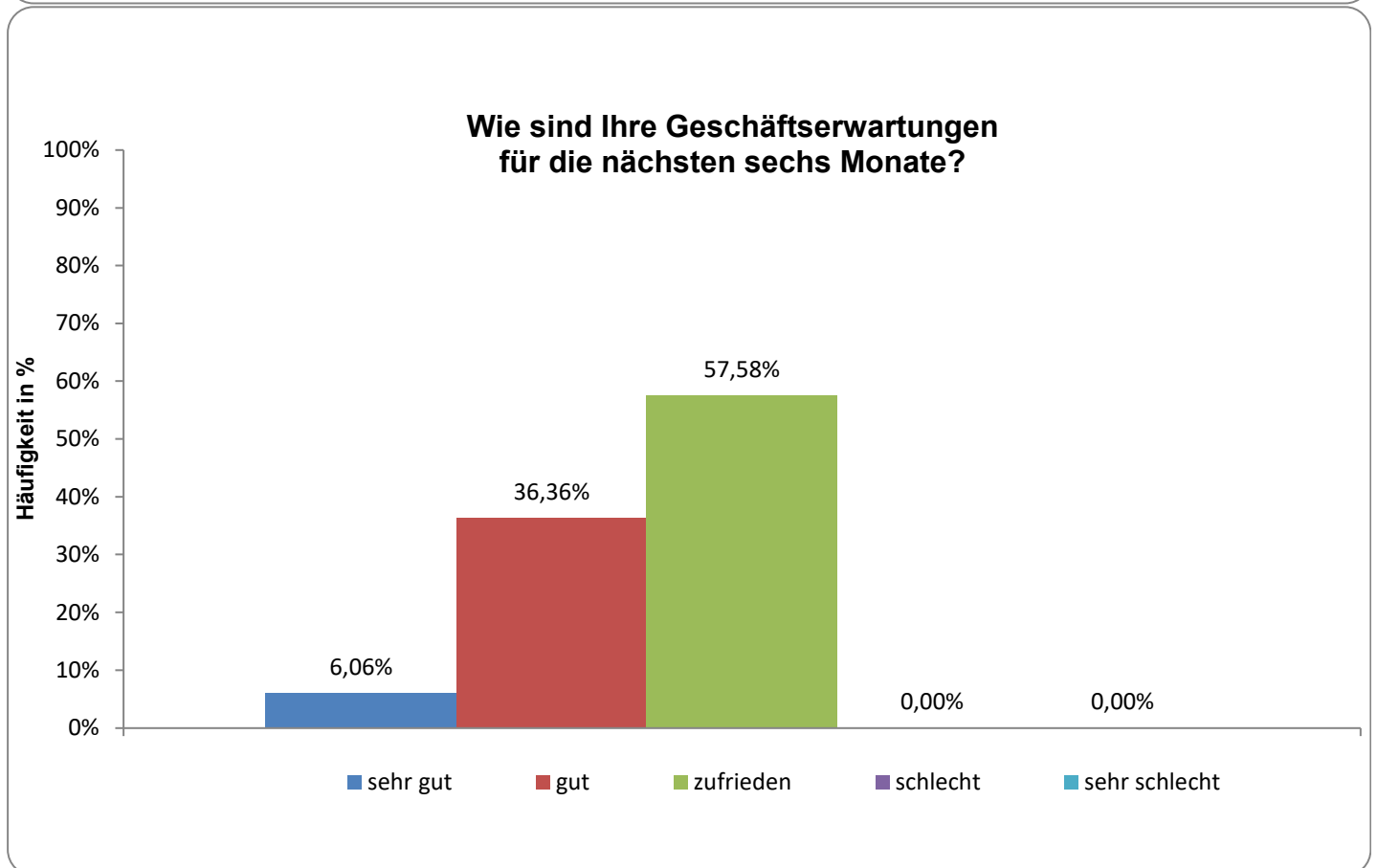
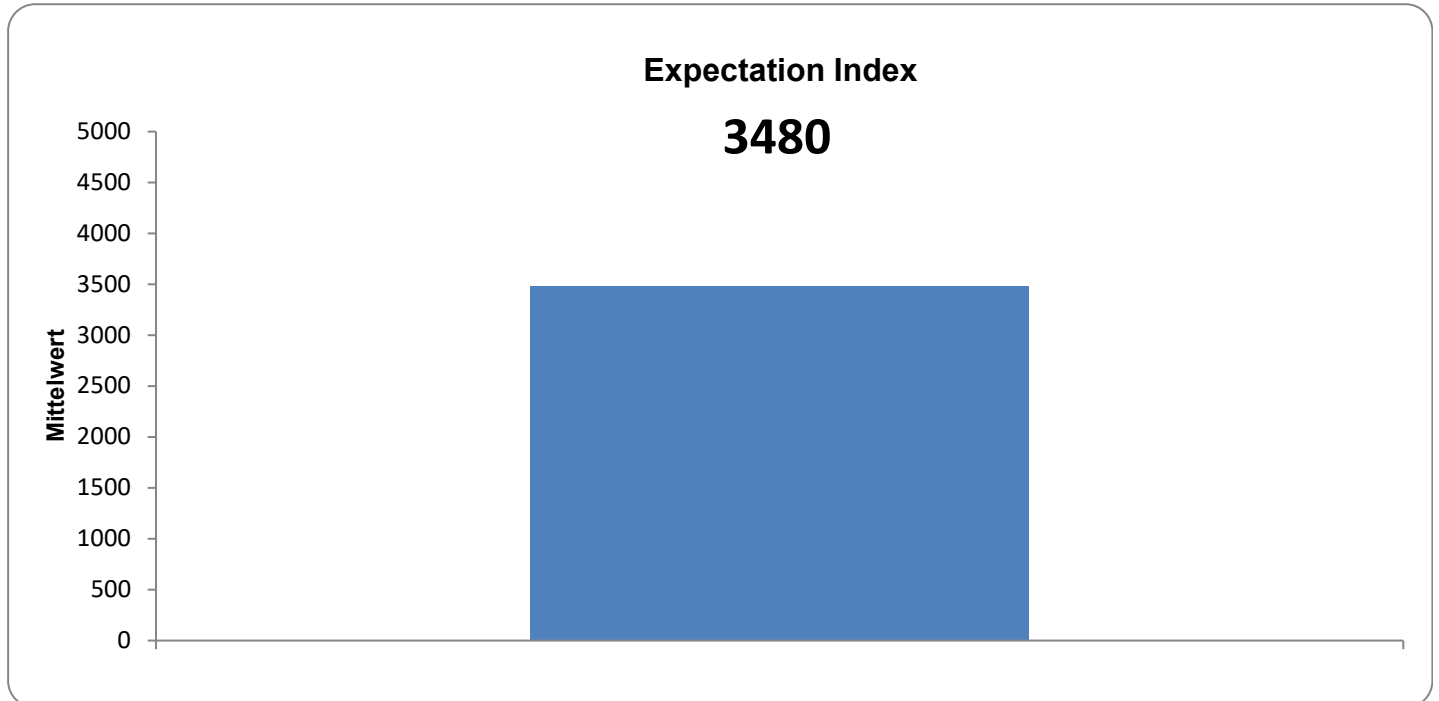
| Index Questions  | Index             | 2025 |
|--|-------------------|------|
| Wie beurteilen Sie die momentane Marktsituation für das eigene Unternehmen ?   | BUSINESS INDEX    | 3390 |
| Wie sind Ihre Geschäftserwartungen für die nächsten sechs Monate?  | EXPECTATION INDEX | 3480 |
| Wie schätzen Sie aktuell die Stimmung in der Hotelbranche ein in Hinblick auf den Bereich Hotelentwicklung und Projekte? | DEVELOPMENT INDEX | 2880 |
| Wie schätzen Sie aktuell die Stimmung in der Hotelbranche ein im Bezug auf die Umsatzentwicklung der Hotels?             | OPERATION INDEX   | 3120 |
| Total Index  | TOTAL INDEX       | 3218 |

*HospitalityInside Investment Barometer 2025*

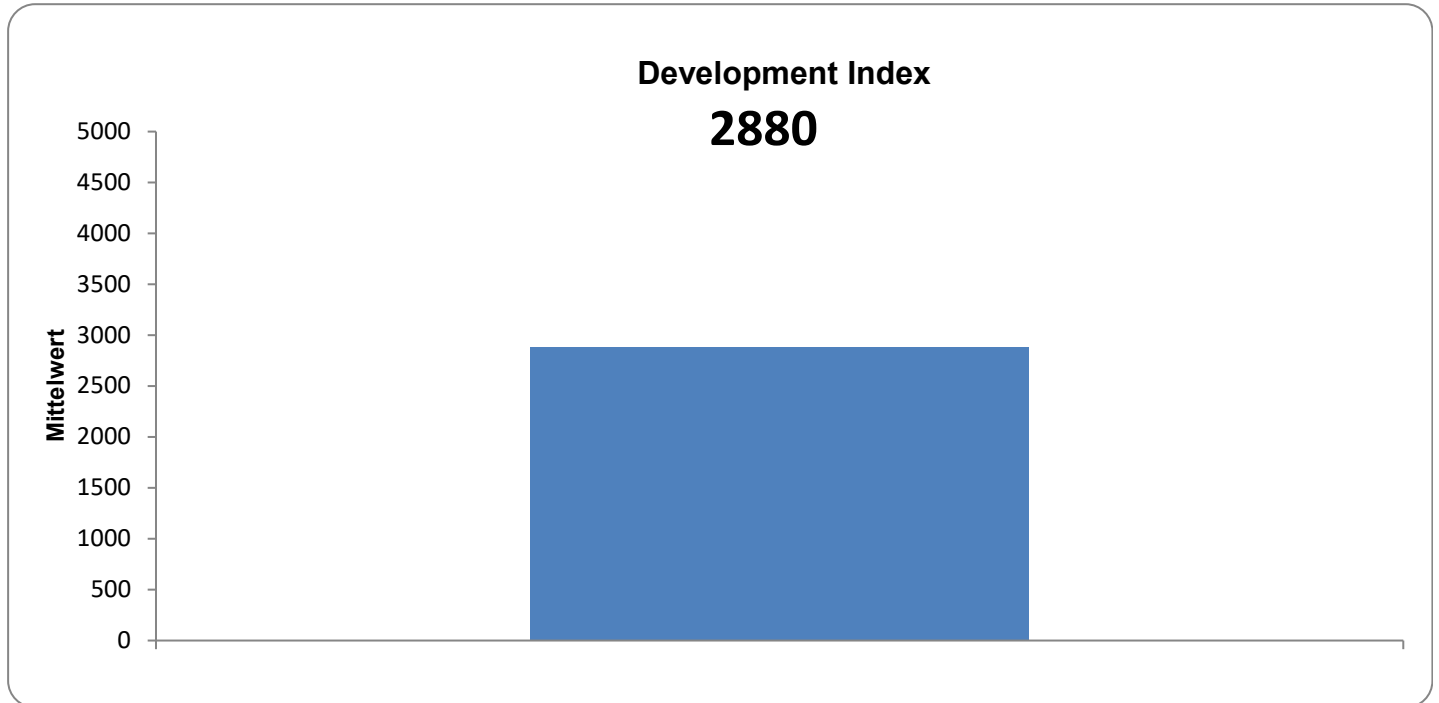
Wie beurteilen Sie die momentane Marktsituation für das eigene Unternehmen? (Business Index)



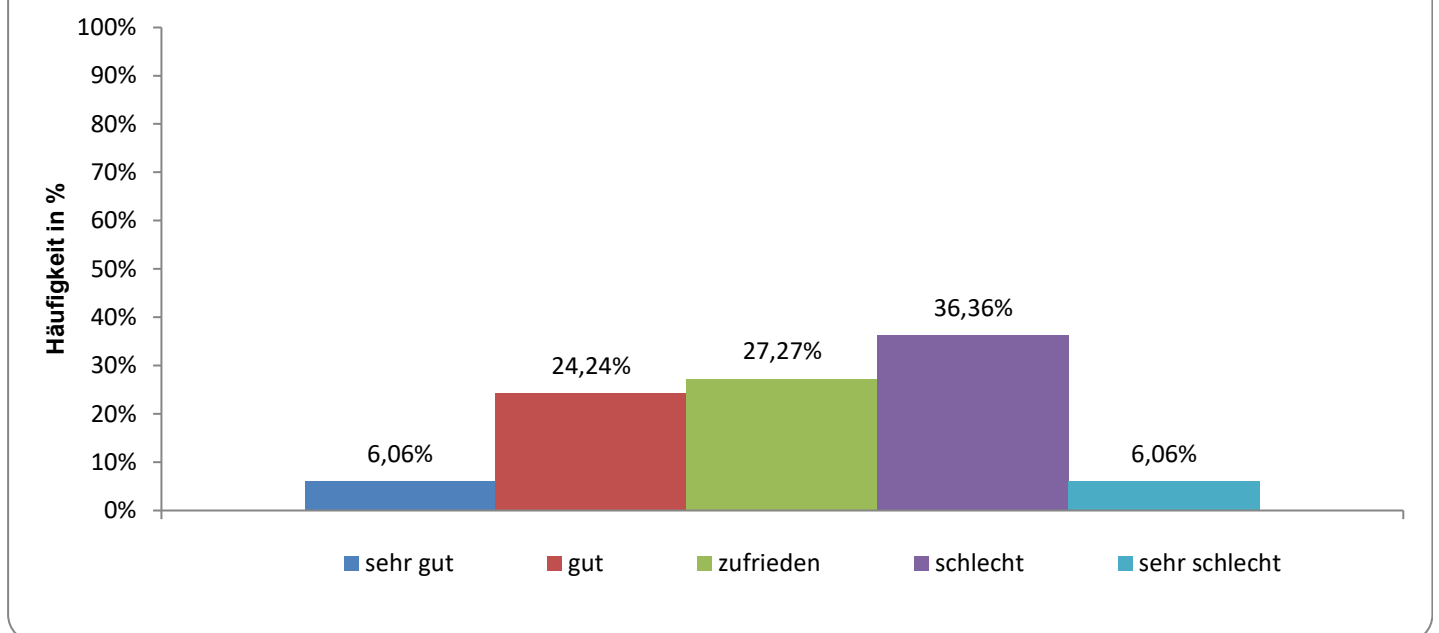
Wie sind Ihre Geschäftserwartungen für die nächsten sechs Monate?  
(Expectation Index)



Wie schätzen Sie aktuell die Stimmung in der Hotelbranche im Hinblick auf den Bereich Hotelentwicklung und Projekte ein? (Development Index)

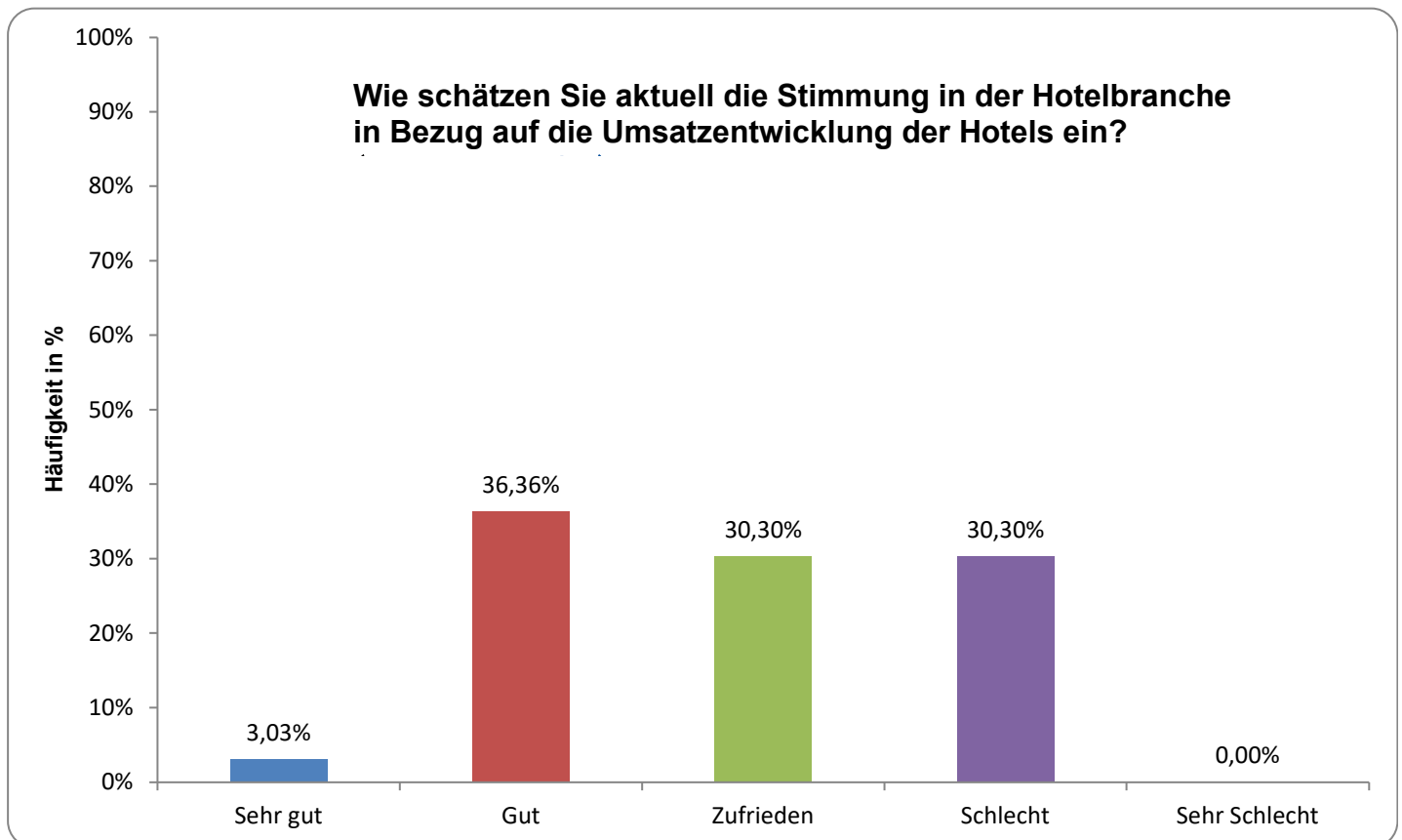
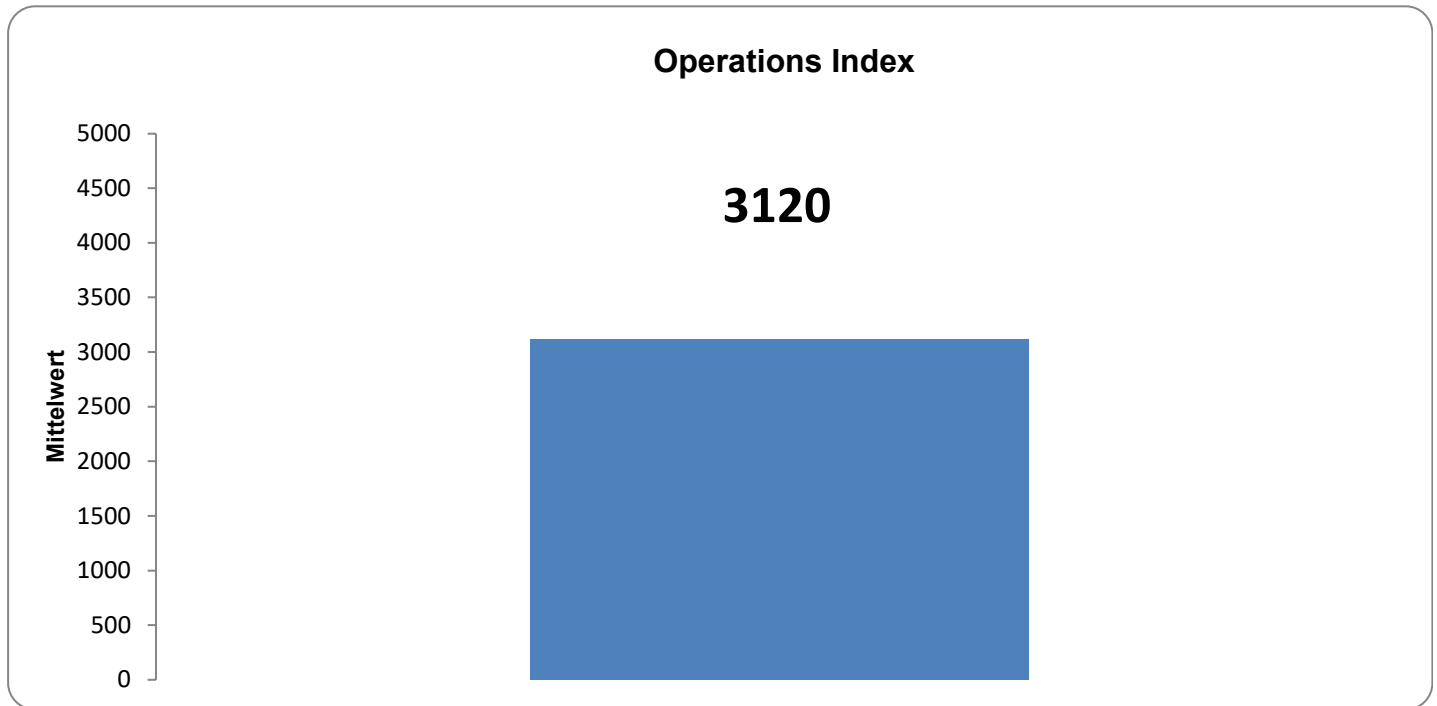


**Wie schätzen Sie aktuell die Stimmung in der Hotelbranche ein im Hinblick auf den Bereich Hotelentwicklung und Projekte?**





Wie schätzen Sie aktuell die Stimmung in der Hotelbranche in Bezug auf die Umsatzentwicklung der Hotels ein? (Operations Index)



## Kommentare

Auch die Kommentare zur Hotel-Branche zeichnen ein kritisches Bild der aktuellen Marktsituation, geprägt von wirtschaftlicher Unsicherheit, mangelnder Anpassungsfähigkeit und weitreichenden Herausforderungen im Bereich Investitionen und Profitabilität.

Trotz teilweise guter Umsätze sind die EBITDA schlecht, und es mangelt an Diskussionen über die Ertragskraft der Betreiber. Die Branche leidet unter Margendruck und gedrosseltem Umsatzwachstum aufgrund einer "Wait-and-see"-Haltung der Kunden.

Investitionen (besonders in Nachhaltigkeit/Innovationen) werden zurückgehalten und geplante Projekte gestoppt. Bürokratie, Baukosten und das Zinsumfeld erschweren neue Developments.

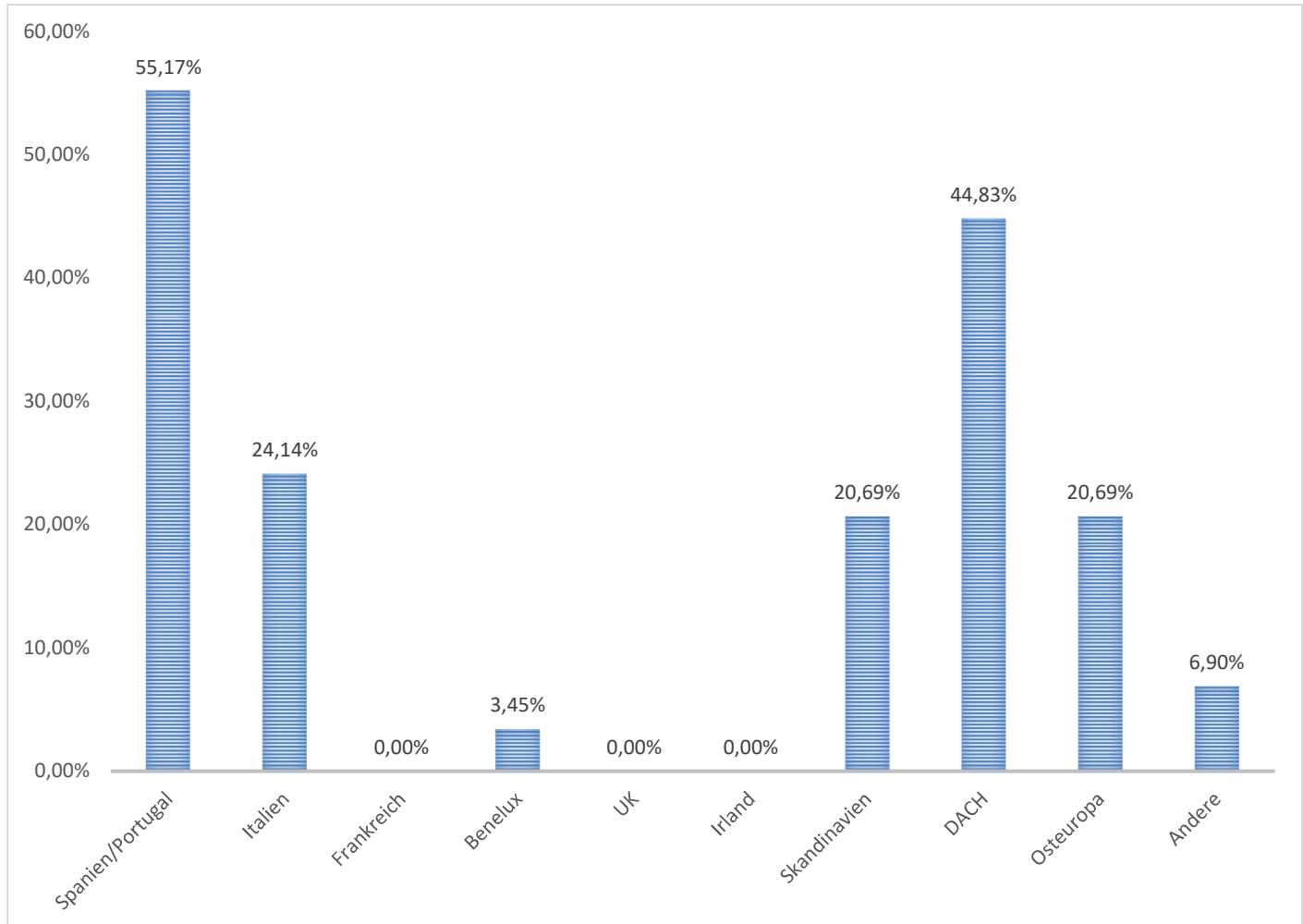
Angesichts der hohen Entwicklungskosten und der schwierigen Rahmenbedingungen bei Neubauten liegt die Zukunft in der Umnutzung von Bestandsobjekten, besonders in Premium-Lagen. Der Mangel an Neuentwicklungen führt dazu, dass bestehende Häuser keine Prozess- und Effizienz-Optimierungen mehr umsetzen (müssen), was die Probleme verschärft.

Nachfragestrukturen und Technologien ändern sich schneller als die Branche reagiert. Trotz des Konzepts der "Creative Destruction" (das kürzlich mit einem Nobelpreis gewürdigt wurde), hält die Hotellerie (besonders in Europa) an der Annahme fest, dass sich die Hotelwelt nicht wesentlich ändern wird, oder sie ist ratlos, wie sie reagieren soll.

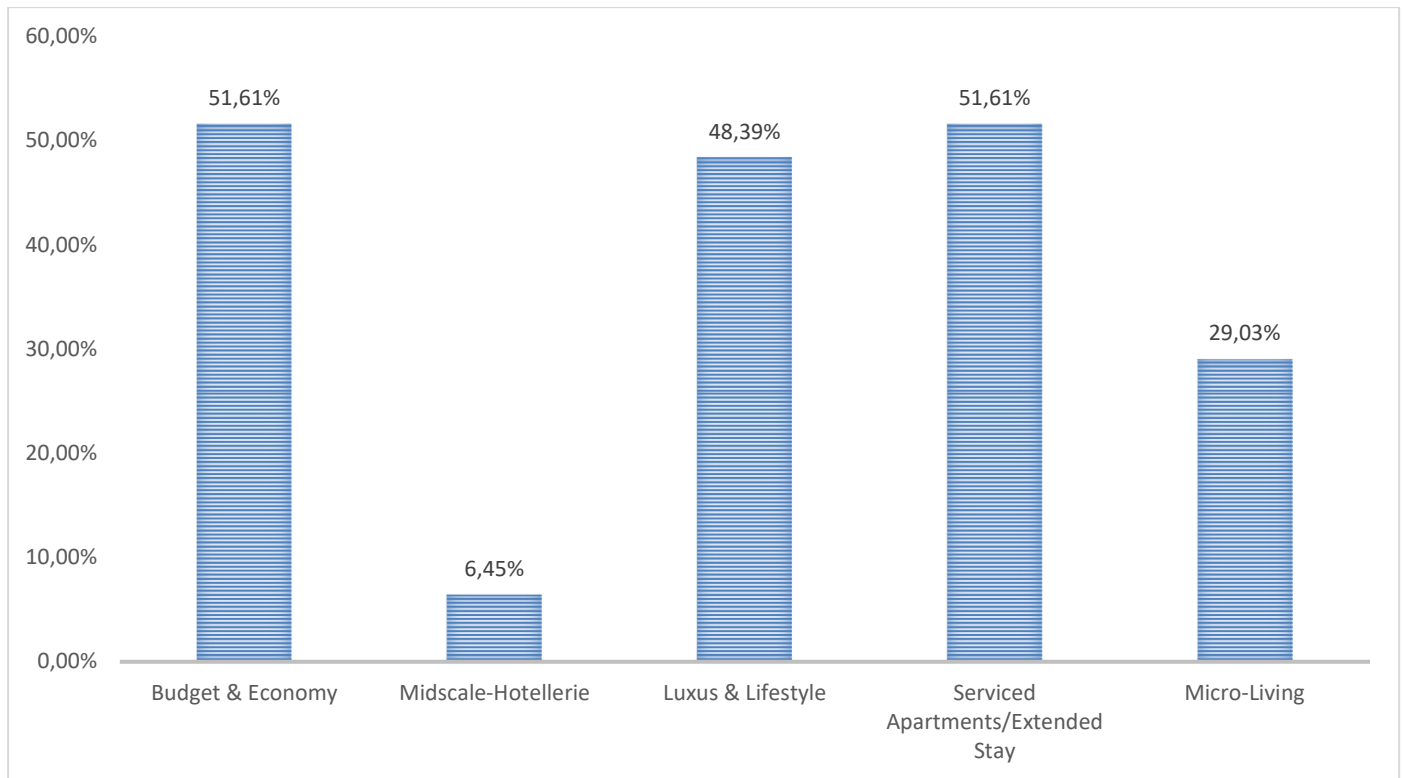
Bestehende Rahmenbedingungen sollten genutzt werden, um sich mit neuen, guten Konzepten den Entwicklungen im Markt zu stellen und an die Zukunft des Tourismus zu glauben.

Im internationalen Vergleich wird auf den technologischen Fortschritt in China verwiesen (Room Service durch Roboter, Gesichtserkennung beim Bezahlen), der dort bereits als Normalität gilt.

Welche Hotelinvestment-Märkte werden, bezogen auf die Rendite-Entwicklung, die Vorreiter im neu aufkeimenden Immobilienzyklus sein? (max. 2 Nennungen)



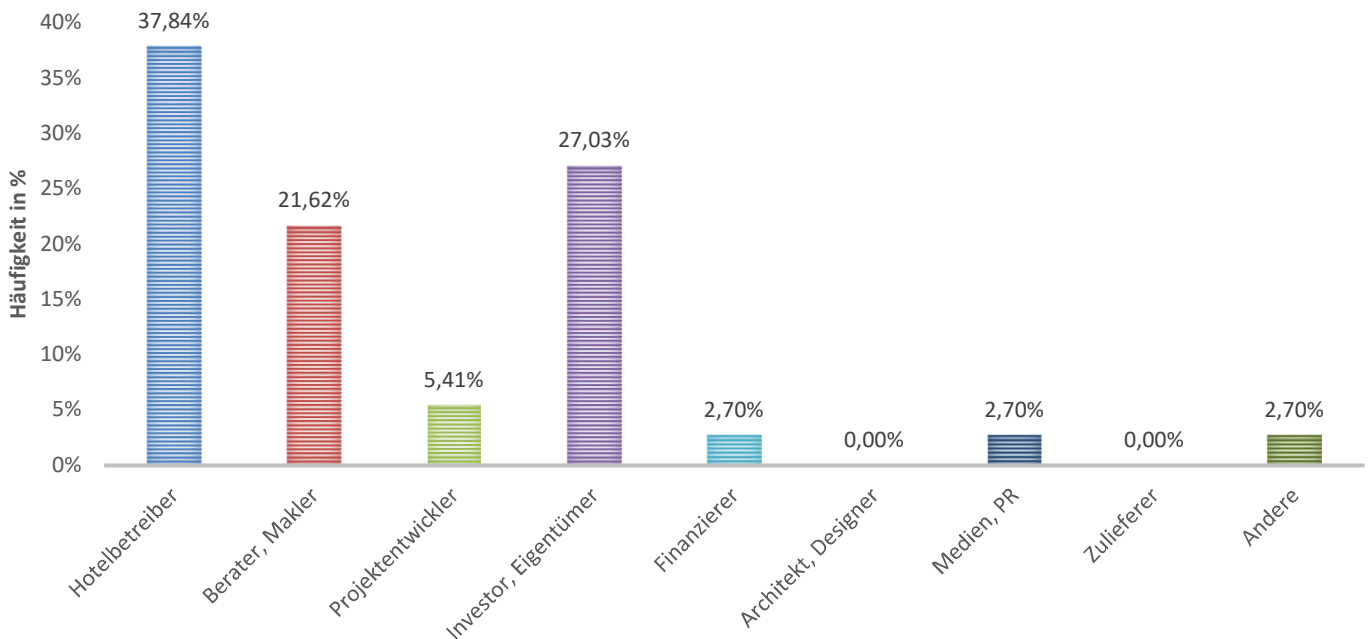
Welche Hotel-Segmente werden im aufkeimenden Immobilienzyklus die Investoren-Nachfragen besonders auf sich ziehen? (max. 2 Antworten)



In den Kommentaren wird darauf verwiesen, dass neben Budget und Extended Stay auch Luxus mit außergewöhnlichen Erlebnissen attraktiv bleibt, da Top-ADR hohe Renditen bringt.

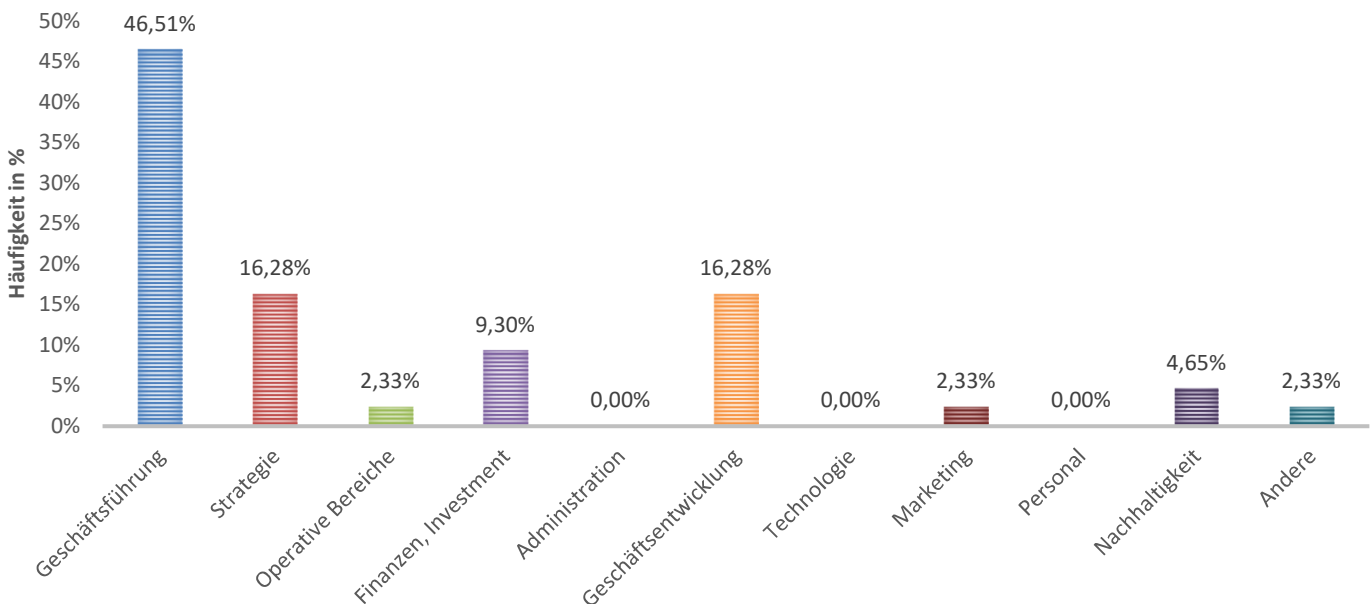
Es wird erwartet, dass Übernachtungen quantitativ abnehmen (Corporate-Segment wird schwieriger), Reisende aber bereit sind, für Qualität und Erlebnis mehr zu zahlen. Micro-Living wird als gesellschaftliche Entwicklung mit steigender Nachfrage gesehen. So auch Abschied vom Full Service, da die Gen Z digitale, individuelle Angebote bevorzugt und eine stärker wachsende Para-Hotellerie mit wenig Personal und Aufwand, guten Erträgen und hohen Margen.

## Welcher Branche gehört Ihr Unternehmen an?



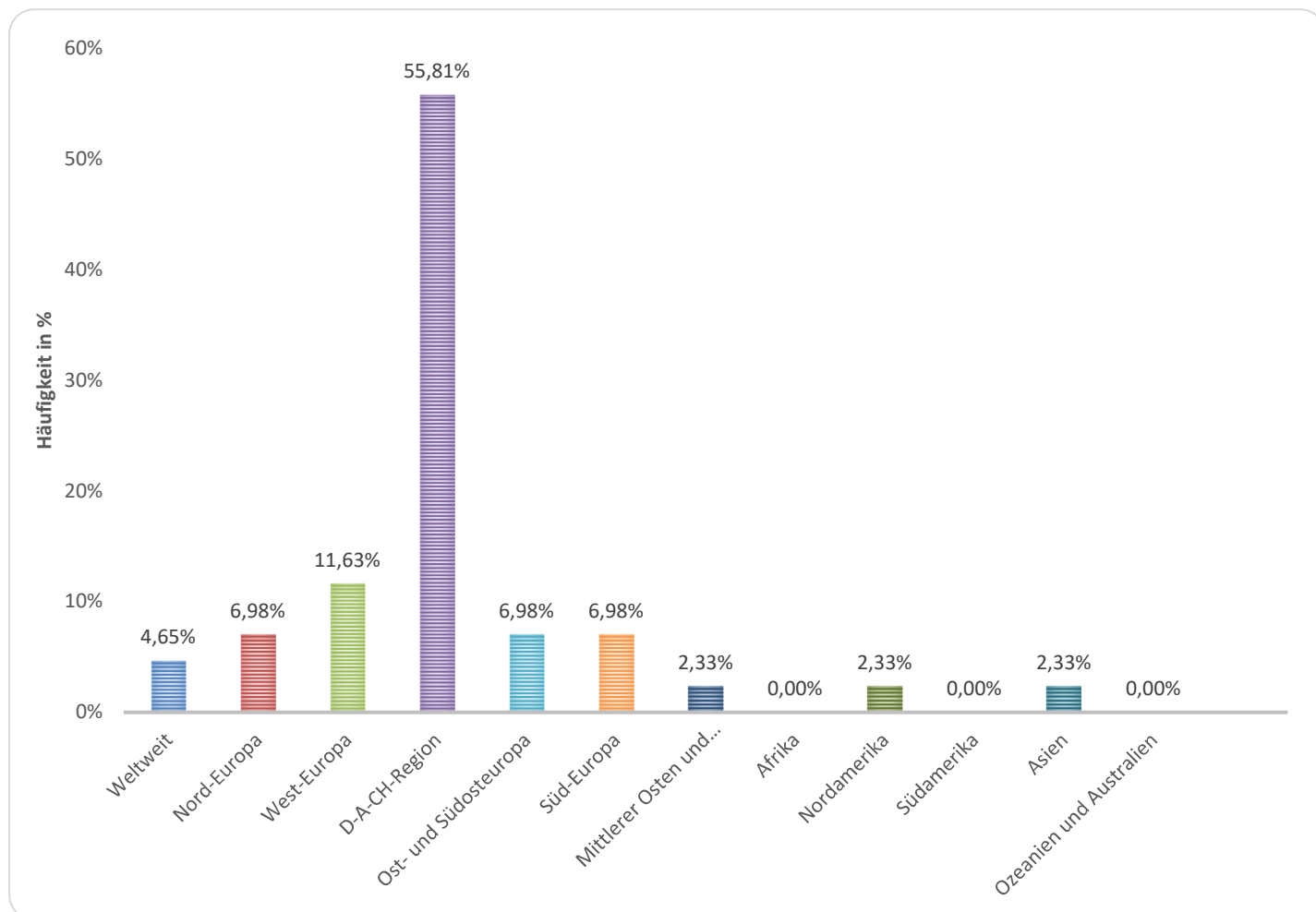
Andere: Wirtschaftsförderung Tourismus / Hotellerie

## Für welchen Bereich in Ihrem Unternehmen tragen Sie in erster Linie die Verantwortung?



Andere: Asset Management

## In welchen Regionen sind Sie überwiegend tätig?



## Nächste Umfrage im Herbst 2026

Wir bedanken uns, auch im Namen der Union Investment, sehr herzlich für die Unterstützung dieses Projektes!

Als Markt-Teilnehmer helfen Sie mit, ein aktuelles Stimmungsbild der Branche zu gewinnen.

Empfehlen Sie deshalb die Teilnahme auch Ihren geschätzten Kollegen und Geschäftspartnern. Sie erhalten Informationen zur Umfrage, wenn Sie Abonnent des hospitalityInside-Magazins sind oder sich für den kostenlosen Newsletter am Freitag registriert haben.

Es ist auch möglich, sich als Teilnehmer am Investitionsbarometer zu registrieren. Senden Sie dazu einfach eine E-Mail an [office@hospitalityInside.com](mailto:office@hospitalityInside.com) mit dem Betreff: Registrierung Investitionsbarometer.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an [office@hospitalityInside.com](mailto:office@hospitalityInside.com).

Ihre

Maria Pütz-Willems  
Chefredakteurin  
[hospitalityInside.com](mailto:hospitalityInside.com)

Michael Willems  
Geschäftsführer  
HospitalityInside GmbH