

AUSBLICK 2021

2021

HOTELMARKT DEUTSCHLAND

WANN KOMMT DIE ERHOLUNG?

Markteinschätzung des
Dr. Lübke & Kelber Hotelteams
zur möglichen Entwicklung des
deutschen Hotelmarktes in
2021 vor dem Hintergrund der
anhaltenden Covid-19-Pandemie.

AUTOREN

Detlef Kaiser
Daniela M. Bense MRICS

18.01.2021

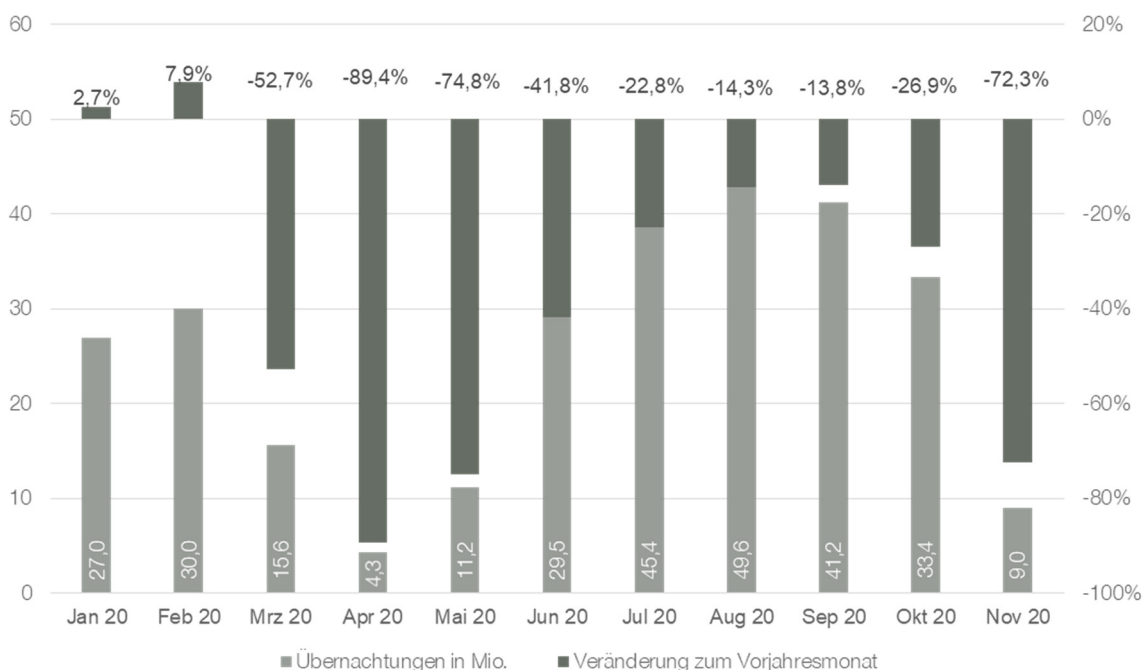
TURBULENTE ZEITEN AM HOTELMARKT ...

2020 war mehrheitlich ein verlorenes Jahr - sowohl für Hotelbetreiber als auch den Hotelinvestmentmarkt. Ab März gab es deutlich weniger Hotelimmobilientransaktionen und die Betreiber versuchten, zwischen Lockdown sowie staatlichen Vorgaben und Auflagen ihr Geschäft zu organisieren.

Auch zum Jahreswechsel hat sich die Situation in Deutschland nicht entspannt. Wie geht es nun weiter in 2021 und auch darüber hinaus?

PANDEMIE STOPPT BOOM ABRUPT

Es war offensichtlich, dass die Geschäftsentwicklung der deutschen Hotelbetreiber noch im 1. Quartal 2020 nahtlos an den Boom der vergangenen Jahre anknüpfte. Die Ausbreitung der Markenhotellerie erfolgte von den A-Standorten über die B-Standorte zunehmend auch in die C-/D-Destinationen. Gleichwohl liegt der Anteil der markengebundenen Häuser immer noch deutlich unter dem in Märkten wie Großbritannien oder Frankreich.



Daniela M. Bense MRICS



Detlef Kaiser

Gästeübernachtungen in Mio. und Vergleich zum Vorjahresmonat | Quelle: destatis, eigene Darstellung

Vor allem in C-/ D-Destinationen traf diese Entwicklung auf niedrige Einstiegshürden und oft überschaubare Konkurrenz. Die lokalen Hotels konnten mit ihrem Standard häufig nicht mit dem der "Newcomer" mithalten und waren meistens hinsichtlich Zimmerrate, Größe, Effizienz und Anbindung an Buchungsmaschinen im Nachteil. Die Zimmerrate spielt insbesondere für deutsche Business- und Freizeitgäste eine herausragende Rolle. Dabei liegt der Anteil der deutschen Gäste im Vergleich zu den A-Standorten an C-/D-Standorten deutlich höher. In der Gesamtbetrachtung des deutschen Hotelmarktes werden rund 75 % der Übernachtungen von deutschen Gästen nachgefragt, der Anteil liegt in den A-Destinationen nur zwischen 45 % und 60 %. Deutschland hat im Vergleich zu Großbritannien oder Frankreich eine stark dezentral aufgestellte Wirtschaft mit breit gestreuten Clustern sowie vielen Hidden Champions an außerhalb Deutschlands oft nur wenig bekannten Standorten. Deshalb spielt die Businessnachfrage landesweit eine große Rolle.

Touristisch nahm der deutsche Hotelmarkt in den vergangenen Jahren ebenfalls eine sehr positive Entwicklung. Stetig steigenden Übernachtungszahlen folgte eine teilweise deutliche qualitative Verbesserung, aber auch eine signifikante quantitative Ausweitung des Angebotes. Auch mit Blick auf den Trend zu mehr ökologischem Bewusstsein beim Reiseverhalten (Vermeidung von Flugreisen, Fahrrad-Tourismus etc.) war Urlaub in Deutschland zuletzt wieder "in".

Welche der beschriebenen Entwicklungen und Trends wurden und/oder werden mit welchen Folgen durch die Pandemie beeinflusst?

Aus unserer Sicht zeigt der Zusammenhang zwischen regulatorischen Maßnahmen und Entwicklung der 2020er KPIs repräsentativer Standorte in ganz Deutschland, dass die Einflussfaktoren eindeutig externer Natur waren. Auf jede regulatorische Veränderung erfolgte nahezu umgehend eine Reaktion. Dies lässt sich an den Übernachtungszahlen und anderen relevanten Kennzahlen wie Belegung und durchschnittliche Zimmerrate direkt nach verkündeten Lockerungen ab etwa Mai, aber auch nach den seit Anfang November geltenden Lockdown-Bestimmungen sehr gut ablesen.

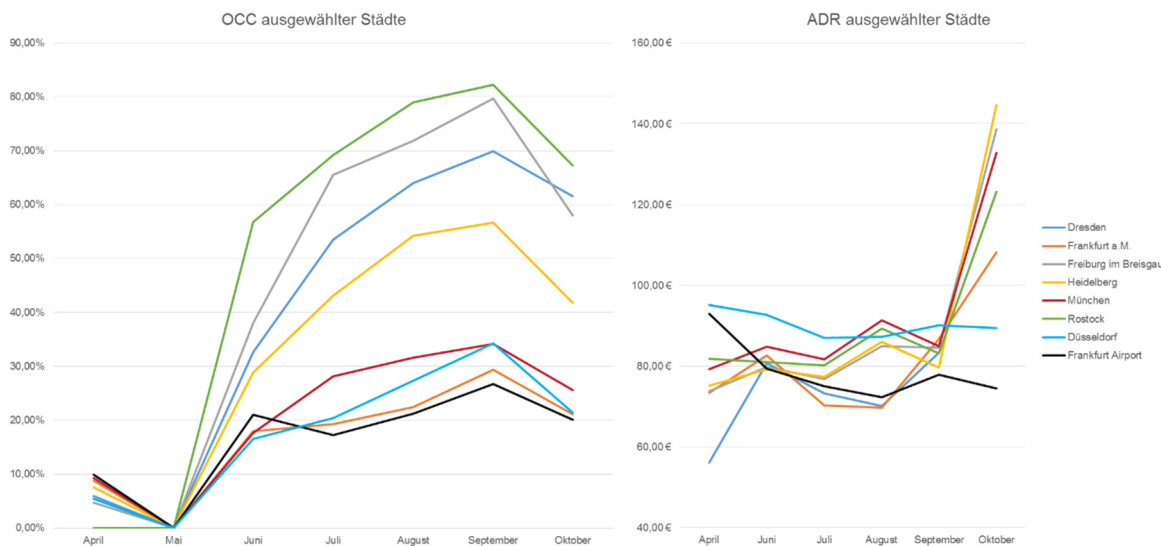
Aber es gibt deutliche Unterschiede: So sprang die Nachfrage in den klassischen touristisch geprägten Regionen wie Nord- und Ostsee nach Aufhebung des ersten Lockdowns umgehend und deutlich an. Einige Häuser und Regionen übertrafen in den Monaten Juni bis September sogar die sehr guten Raten aus 2019. Rostock erreichte im September 2020 rund 95 % der Belegung des Vorjahresmonats. Die durchschnittliche Zimmerrate wurde sogar um 17 % gesteigert.

Stark von internationalem Messe- und Tagungsgeschäft abhängige Standorte wie Frankfurt, Düsseldorf und München mussten sich selbst eine leichte Erholung mit teilweise deutlichen Ratenzugeständnissen "erkaufen". So sank die Belegung in München im September 2020 um Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 57 %, die durchschnittliche Zimmerrate fiel um 46 %. Messen, Kongresse und Tagungen wurden nahezu vollständig abgesagt, Unternehmen verhielten sich hinsichtlich beruflicher Reisetätigkeit nahezu flächendeckend restriktiv. Internationale Gäste fielen quasi über Nacht als Nachfrager aus. Flughafenhotels verloren ebenfalls unmittelbar über Nacht die komplette Nachfrage. Die Hotels um den Flughafen Frankfurt a. M. verzeichneten im September ca. 64 % weniger Belegung, die durchschnittliche Zimmerrate fiel um rund 21 %.

KPIs schwanken in Abhängigkeit regulatorischer Maßnahmen und Inzidenzraten

Messestandorte verzeichnen starke Rückgänge in den Kennzahlen

Feridestinationen wie Rostock gehörten zu den Gewinnern



Entwicklung OCC und ADR ausgewählter Städte im Zeitraum April - Oktober 2020 | Quelle: eigene Darstellung, Vergleich Daten STR Global

Die häufig mittelständisch geprägten Hotelbetreiber in Deutschland verfügen teilweise nicht über die Kapitaldecke, um eine solche lang andauernde Durststrecke zu überstehen. Gleichzeitig setzte sich der bereits in den letzten Jahren erkennbare Konzentrationsprozess unter diesen schwierigen Bedingungen in 2020 weiter fort. Dabei stärken derzeit besonders kapitalkräftige Hotelbetreiber vor allem aus dem Ausland, wie z. B. Whitbread, ihre Marktpräsenz durch Übernahmen von meist mittelständisch geprägten Betreibern. Gleichzeitig drohen Insolvenzen wie das jüngste Beispiel der StarInn-Gruppe zeigt.

Konzentrationsprozess nimmt weiter zu

Das Geschäftsmodell Hotel wird nach wie vor als zukunftsfähig und tragfähig angesehen. Dies belegt auch das hohe Betreiberinteresse an von uns in 2020 im Markt platzierten Vermietungsangeboten für Anschlussvermietungen. Offensichtlich priorisieren viele Betreiber eine langfristige strategische Positionierung im Markt trotz der aktuell schwierigen Situation und halten an ihrer Expansionsstrategie fest. Von den annähernd 260 geplanten Hotelöffnungen wurden rund drei Viertel im vergangenen Jahr auch realisiert - ein durchaus ermutigendes Zeichen. Auch wenn aktuelle Projektierungen sicher teilweise auf ein späteres Opening hinauslaufen werden, rechnen diverse Betreiber ab Sommer mit einem wieder Fahrt aufnehmenden Geschäftsverlauf.

Geschäftsmodell Hotel bleibt zukunftsfähig

INVESTOREN UND BANKEN WARTEN AUF BESSERUNG

Im Zusammenhang mit der aktuellen Pandemie prophezeien einige Marktakteure bereits eine sich entwickelnde Immobilienkrise und ziehen Parallelen zur Finanzkrise 2008/2009. Doch ist das zutreffend?

Aus unserer Sicht ist die derzeitige Situation mit der seinerzeitigen Bankenkrise nicht vergleichbar. Während den Immobilienmärkten in der Bankenkrise in der Breite Liquidität entzogen wurde, was zu einem mehrere Monate andauernden Stillstand auf dem Investmentmarkt führte, ist diesmal Kapital auf Investorensseite durchaus hinreichend vorhanden. Das bereits vor COVID-19 anhaltend niedrige Zinsniveau, welches ein wesentlicher Treiber für die starke Immobilieninvestmentsnachfrage, auch nach Hotels, war, besteht weiterhin. Es ist nicht absehbar, dass sich an dieser Situation etwas ändert.

Wie bereits dargelegt, leiden derzeit insbesondere Hotels wie auch der stationäre Einzelhandel unter ausbleibenden Cashflows. Unsichere Mietzahlungen führten dazu, dass Hotelimmobilien für Investoren trotz hohem Anlagedruck an Attraktivität verloren haben. Das wurde durch die regulatorische Maßnahmen des Gesetzgebers noch verstärkt. Dies beeinflusst natürlich den Hotelinvestmentmarkt spürbar. Das Transaktionsvolumen ist deutlich gesunken, viele Transaktionen verlaufen deutlich langsamer im Vergleich zu den Vorjahren.

Hier spielt ganz wesentlich eine Rolle, dass die Banken vor allem aus regulatorischen Gründen eine restriktive Haltung einnehmen, was letztlich prozyklisch wirkt. Die schwierigeren Finanzierungsbedingungen bei Hotelimmobilien- bzw. Projektfinanzierungen entwickeln sich zu einem Hindernis, welches die Marktdynamik ausbremst und erfahrungsgemäß zu einer Verknappung des Angebots an neuen Hotelimmobilien führen wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die zuletzt stark angestiegenen Grundstückspreise und Baukosten keine Tendenz zur Abschwächung zeigen.

Wie wir bereits nach der Bankenkrise und auch noch einige Jahre früher nach der SARS-Epidemie zu Beginn des Jahrtausends beobachten konnten, öffneten sich die Banken jedoch mit der Überwindung der Krisensituation und damit der Erholung der Märkte sukzessive. In Anbetracht der Bereitstellung diverser Impfstoffe erwarten wir dessen Beginn bereits ab der zweiten Jahreshälfte 2021. Dann könnten infolge der breiten Impfkampagnen zuerst nationale und wohl verzögert auch internationale Gäste wieder zurückkehren, was zur schrittweisen Erholung der Performancekennzahlen der Hotels führen dürfte. Wir rechnen allerdings damit, dass die Banken wie in der Vergangenheit die Eigenkapitalanforderungen erhöhen und deutlich umfassendere sowie zeitaufwändigere Prüfungen vornehmen werden. Mit Einführung von Basel IV ab 2023 wird das höhere Eigenkapitalerfordernis sowie ein neues Regelwerk zur Einschätzung der Risikoparameter dann auch auf Bankenseite institutionalisiert.

Zahlreiche Investoren sehen in der derzeitigen Situation die Chance, nach- und werthaltige Standorte zu akquirieren, zu denen sie bislang keinen Zugang hatten bzw. welche zuletzt auf einem sehr hohen Preisniveau nur als eingeschränkt wirtschaftlich angesehen wurden. Hotelprodukte in adäquaten Lagen und mit starkem Betreiber (meist auch mit einer starken, renommierten Marke) sind nach unseren Marktbeobachtungen unverändert gefragt. Potenzielle Verkäufer halten sich jedoch gleichzeitig mit Verkäufen zurück. Es sind in der Breite des Marktes faktisch keine solchen Objekte verfügbar. Gleichwohl ist die derzeitige Situation geeignet, um zumindest die Peaks der zuletzt zu verzeichnenden Preisentwicklung für Hotelimmobilien zu schleifen.

Neue Hotelentwicklungen werden aktuell eher verhalten durch die Investoren aufgenommen. Teilweise werden bei laufenden Projekten konzeptionelle Veränderungen wie die Wahl einer anderen Hotelkategorie, der Wechsel des Mieters, die Reduzierung der Zimmerzahl bis hin zum Wechsel zu anderen Nutzungsarten vorgenommen. Bei vielen Bestandsobjekten führt die aktuelle Situation auch zu einer Überprüfung sowohl der Immobiliensubstanz als auch manchmal der langfristigen Eignung als Hotel generell. Hier bietet sich gerade in Ballungsräumen die Prüfung einer Umnutzung zu Wohnen an. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die vergangenen Monate vielfach genutzt wurden, um anstehende Modernisierungen und Renovierungen umzusetzen. Das verbessert sowohl die Marktposition als auch die Attraktivität für Investoren.

Viele intensive Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren bestätigen uns, dass das Interesse an deutschen Hotelimmobilien grundsätzlich ungebrochen ist. Neben den stabilen politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen („safe haven“) wird auch das bereits mittelfristig wieder als positiv eingeschätzte wirtschaftliche Umfeld in Deutschland hervorgehoben. Das lässt uns ebenfalls optimistisch in die Zukunft blicken.

Immobilienkrise in Sicht?

Niedriges Zinsniveau und Kapital treiben die Nachfrage unverändert an

Transaktionsvolumina bei Hotels deutlich niedriger

Basel IV stellt Banken ab 2023 vor neue Finanzierungsanforderungen

Peak bei Yield Compression erreicht

Hotelprojekte zunehmend auch für alternative Nutzungen disponiert

Deutschland weiterhin „safe haven“ für Investoren

DIE PANDEMIE VERSTÄRKT DEN TRANSFORMATIONSPROZESS

Unterstellt, dass es in 2021 nicht zu weiteren Lockdowns kommt, sehen wir folgendes Szenario:

- Die aus der Verfügbarkeit von Impfstoffen folgende positive Perspektive, verbunden mit den Erfahrungen aus 2020, lässt erwarten, dass die **Nachfrage zuerst und relativ schnell** an den **touristisch geprägten Standorten und Regionen anspringt**. Wir erwarten dies bereits **ab QII/2021**. Diese Standorte werden vermutlich relativ schnell zum Niveau des Jahres 2019 zurückkehren, womit wir spätestens ab QII/2022 rechnen.
- Der **Städtetourismus** könnte ähnlich schnell wieder anspringen. Dabei gehen wir von einer **deutlich langsameren Erholung der Businessnachfrage** aus. Letztere dürfte stark vom Anteil der ausländischen Gäste und der Entwicklung ihrer Quellmärkte abhängen. Die Erholung der Stadthotellerie dürfte dementsprechend etwa in QII/2021 beginnen.
- **B-, C- und D- Märkte** werden frühestens QIV/2022 zu dem Niveau des Jahres 2019 zurückkehren können. Für die **A-Standorte** erwarten wir wegen der starken Abhängigkeit von internationalen Gästen eine deutlich längere Durststrecke für die Betreiber. Besonders davon betroffen sind klassische Kongress- und Tagungshotels, aber auch Flughafenhotels. Wir rechnen mit einer Rückkehr zum 2019er- Niveau nicht vor QII/2023, wobei die Zeit bis dahin nach auch mit tendenziell niedrigeren Raten einhergehen dürfte.
- **Investoren** werden bei Hotels mit eingeschränkten Nachfragegeneratoren kritischer sein und **höhere Renditen erwarten**. Dies wird auch durch die Bankenseite forciert werden. Die Anforderungen an die Höhe des Eigenkapitals werden tendenziell weiter steigen.
- Generell gehen wir davon aus, dass die bereits vor der Pandemie **relevanten Entwicklungen im Betreibermarkt, allen voran der Konzentrationsprozess, verstärkt werden**. Dies gilt auch für die **universellen Megatrends**. Sowohl die Folgen der durch die Pandemie beschleunigten Digitalisierung der Kommunikation und das damit verbundene nationale und internationale Reiseverhalten vor allem im Businessbereich kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Auch werden bereits vorher vorhandene Schwächen sowohl von Hotelkonzepten als auch operative und Management-Schwächen wie durch ein Brennglas verstärkt und sich deutlich schneller auswirken als ohne die COVID-19-Pandemie. Hotels werden künftig stärker dem Wunsch nach Individualität und Erlebnisqualität von Reisenden Rechnung tragen und ihre Konzepte und Brands daran ausrichten.

Feriestandorte könnten Durststrecke schneller überwinden

Universelle Trends und Konzentrationsprozess dominieren Marktgeschehen

ANSPRECHPARTNER

Geschäftsführung	Dr. Lübke & Kelber Hotel	Dr. Lübke & Kelber Hotel	Dr. Lübke & Kelber Hotel
Morten Hahn Managing Partner	Daniela M. Bense MRICS Head of Hotel Düsseldorf	Detlef Kaiser Head of Hotel Berlin	Oliver Kaiser Transaction Manager
Dr. Lübke & Kelber GmbH Taunusstr. 6 SKYPER Carré 60329 Frankfurt Tel. +49 69 99991404 morten.hahn@drk.de	Dr. Lübke & Kelber GmbH Graf-Adolf-Platz 12 40213 Düsseldorf Tel. +49 211 1670024 daniela.bense@drk.de	Dr. Lübke & Kelber GmbH Friedrichstraße 61 10117 Berlin Tel. +49 30 44337138 detlef.kaiser@drk.de	Dr. Lübke & Kelber GmbH Friedrichstraße 61 10117 Berlin Tel. +49 30 44337118 oliver.kaiser@drk.de

UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standortkonformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

drluebkekelber.de/referenzen

Der vorliegende Marktreview wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: ©Ben Kerckx auf Pixabay