

AUSBLICK 2022

2022

HOTELMARKT DEUTSCHLAND

WANN PLATZT DER KNOTEN?

Markteinschätzung des
Dr. Lübke & Kelber Hotelteams
zur möglichen Entwicklung des
deutschen Hotelmarktes in 2022
vor dem Hintergrund der anhal-
tenden Covid-19-Pandemie.

AUTOREN

Detlef Kaiser
Oliver Kaiser
Daniela M. Bense MRICS

September 2021

FASTEN YOUR SEATBELTS AND BE READY FOR TAKE-OFF!

Zu Beginn des Jahres 2021 war nicht abzusehen, wann sich die Lage für Hotelbetreiber und Hotelinvestoren wieder normalisiert: Lockdown, geschlossene Hotels, langsame Auszahlung von Staatshilfen ... Manch einer schrieb auch dieses Jahr schon recht früh ab. Die dann (nicht nur in Deutschland) Fahrt aufnehmende Impfkampagne zeigte jedoch etwa ab Mai erste Wirkung - der bevorstehende Sommer und die Aussicht auf die Urlaubssaison weckten die teils verloren geglaubten Lebensgeister vieler Menschen und stärkten den Wunsch nach Urlaub.

Aktuell versucht die Branche, die Situation kreativ und flexibel zu meistern, und auch erste Hotelinvestoren wagen sich wieder aus der Deckung.

Aber ist das schon der allseits erhoffte stabile Aufschwung?

TURBO-IMPFFORTSCHRITT BEFLÜGELTE REISEGESCHEHEN

Die Zeit bis Ende April 2021 war unverändert schwierig. Wie Mehltau lagen Lockdown und schlechte Stimmung über dem Markt und der Branche. Mit den ersten Sonnenstrahlen im Mai zeigte sich jedoch ein deutlicher, teilweise steiler Aufwärtstrend. Dieser begann zuerst in den Feriendestinationen wie Nord- und Ostsee sowie in den deutschen Mittelgebirgen. Die Hotellerie zeigte große Innovationsfähigkeit und schaffte es, vor allem den Urlaub in Deutschland selbst für die Gäste sicher zu machen. Unstrittig war dabei auch der deutliche Fortschritt bei den Impfungen sehr hilfreich. Einige Destinationen konnten bei Belegung und vor allem den Raten erneut - wie auch bereits im Sommer 2020 - an die Jahre bis 2019 anknüpfen bzw. diese sogar bedingt durch ein großes Nachfragemomentum übertreffen.

Nach und nach zeigten sich auch erste Lichtblicke im Städtetourismus, wobei dieser deutlich von den inländischen Gästen getragen wurde. Es zeigte sich, dass die Lust am Reisen offenbar ungebrochen war und ist. Vor diesem Hintergrund profitierten natürlich vielfach **B-Destinationen**, die für Freizeittouristen besonders attraktiv sind. Das Aufkommen an Geschäftsreisenden war in einigen dieser B-Destinationen während der Einschränkungen zwar reduziert, gleichwohl sprangen auch dort im Sommer die Buchungen wieder an. Einige Marktteilnehmer aus dem Segment Serviced Apartments berichteten sogar von nahezu keinem Corona-bedingten Rückgang. Die Auslastungen lagen hier teilweise bereits im Juli 2021 wieder bei über 80%.

Unverändert schwierig hingegen blieb die Lage für die Branche in den **TOP 7**, insbesondere in den stark von Messen und Kongressen abhängigen Märkten wie Frankfurt, Düsseldorf und München. Hier schlägt nach wie vor das Fehlen der ausländischen Geschäftsreisenden sowie die Streichung nahezu aller Messen und Großveranstaltungen besonders durch. Hamburg konnte mit seiner hohen touristischen Attraktivität zwar inländische Freizeittouristen anlocken, diese sind jedoch deutlich preissensibler als Geschäftsreisende. Es stellt sich die generelle Frage, wie sich die Raten an den Standorten unter den veränderten Nachfragebedingungen entwickeln werden. Sich in dem Dilemma Rate versus Auslastung befindend, versuchen die Hoteliers in den nachfragestärksten Zeiträumen teilweise überkompensatorisch hohe Raten zu generieren. Unter diesem Aspekt ist es besonders wichtig, dass traditionell hohe Auslastung generierende Veranstaltungen wie das IHIF in Berlin sowie vor allem die Expo Real in München, wenn auch unter teilweise recht komplexen Hygienekonzepten, erfolgreich stattfinden.



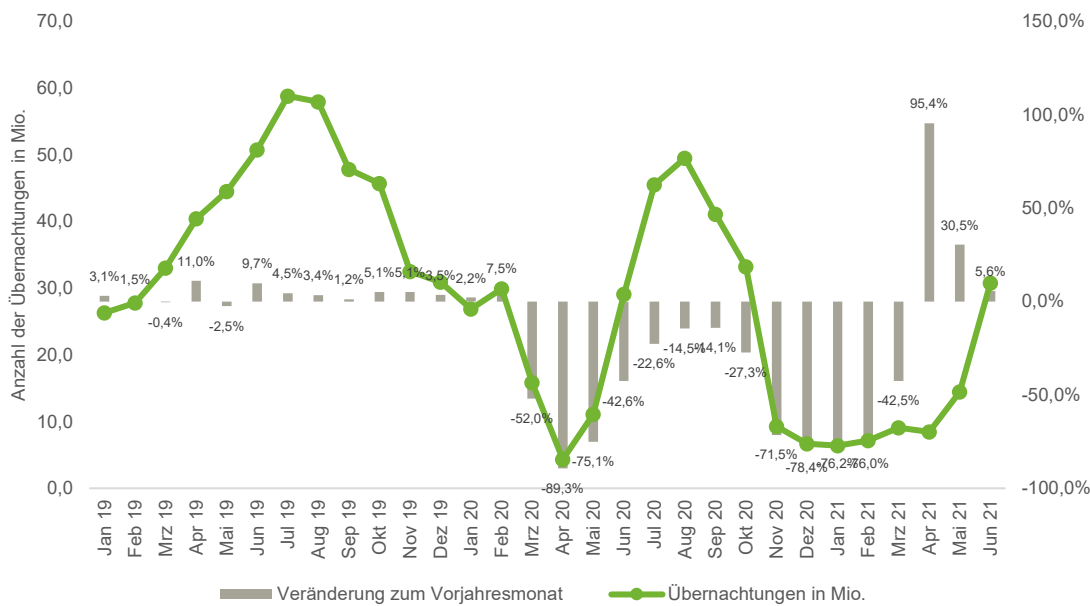
Daniela M. Bense MRICS



Dettlef Kaiser



Oliver Kaiser



KPIs schwanken in Abhängigkeit regulatorischer Maßnahmen und Inzidenzraten

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

HOTELINVESTMENTMARKT WEITERHIN IM WINTERSCHLAF

Der Hoteltransaktionsmarkt war während der vergangenen Monate faktisch eingeschlafen. Lediglich vereinzelt fanden Transaktionen statt, wobei diese überdurchschnittlich oft dem Segment **Sale & Lease Back** zuzuordnen waren. Auch die vielfach prognostizierten Notverkäufe blieben bislang bis auf wenige Fälle wie z. B. bei Maritim aus. Hier zeigt sich, dass doch viele Eigentümer die Niedrigzinsphase zur Optimierung ihrer Finanzierungen genutzt hatten und dass Banken offensichtlich in vielen Fällen zum Stillhalten bereit waren. Statt dessen gibt es bereits erste Lichtblicke: Mit dem „Turm am Mailänder Platz“ in Stuttgart setzte Union Investment vor wenigen Wochen ein deutliches Signal, dass Hotelinvestments wieder gefragt sind. Zwar ist es noch ein weiter Weg bis zur Marktsituation von 2019, aber viele Gespräche mit früher aktiven Hotelinvestoren zeigen: Der Markt lebt!

Sale & Lease Back-Lösungen gefragt

KONZENTRATIONSPROZESS NIMMT AUF BETREIBERSEITE WEITER ZU

Und die Betreiberseite? Nachdem etwa ab Juni 2021 die teilweise lange überfälligen Staatshilfen weitgehend ausgezahlt waren, konnten viele Betreiber das erste Mal seit Monaten durchatmen. Zur Überraschung vieler (die teilweise mit gefüllten Taschen auf Kaufgelegenheiten warteten) blieb die Insolvenzwellen im Hotelsektor aus - unter den größeren Playern gab es mit Ausnahme der österreichischen Star Inn-Hotelkette keine nennenswerten Ausfälle. In einigen Fällen wurden operative Einheiten bzw. Betriebe veräußert, wie z. B. bei der Transaktion zwischen Centro und Whitbread, letztere übernahmen 13 bestehende und in der Entwicklung befindliche Häuser von Centro. Andere Betreiber konnten sich durch den Einstieg kapitalstarker Gesellschafter bzw. der Aufstockung bestehender Anteile durch Altgesellschafter verstärken - als Beispiele hierfür sei neben der Lindner-Tochter Me & All (Beteiligung von Clemens Tönnies) auch die Übernahme eines 25%-Anteiles an Ruby durch die Hamburger Otto-Group genannt. Viel Aktivität in Puncto Betriebsübernahmen sehen wir auch auf dem Markt der kleineren, privaten Hotelbetreiber. Dort gab und gibt es verhältnismäßig viele Betriebe, welche übernommen werden oder wo die Immobilien anderen Nutzungsarten zugeführt werden. Maßgeblich verantwortlich hierfür sind oftmals fehlende Nachfolger oder eine durch die Corona-Maßnahmen zu stark strapazierte Kapitaldecke.

Insolvenzwellen blieb aus

Interessante Standorte in potenzialstarken Märkten sind für Betreiber trotz der schwierigen vergangenen Monate unverändert attraktiv. Von uns platzierte Vermietungsoportunitäten stießen weiter auf starkes Interesse. Die angebotenen Mietpreise liegen häufig auf dem Niveau von 2019, wobei Verträge mit Umsatzkomponente sowohl für Betreiber als auch für Investoren an Attraktivität gewonnen haben.

Umsatzkomponente hält zunehmend Einzug in Verträge

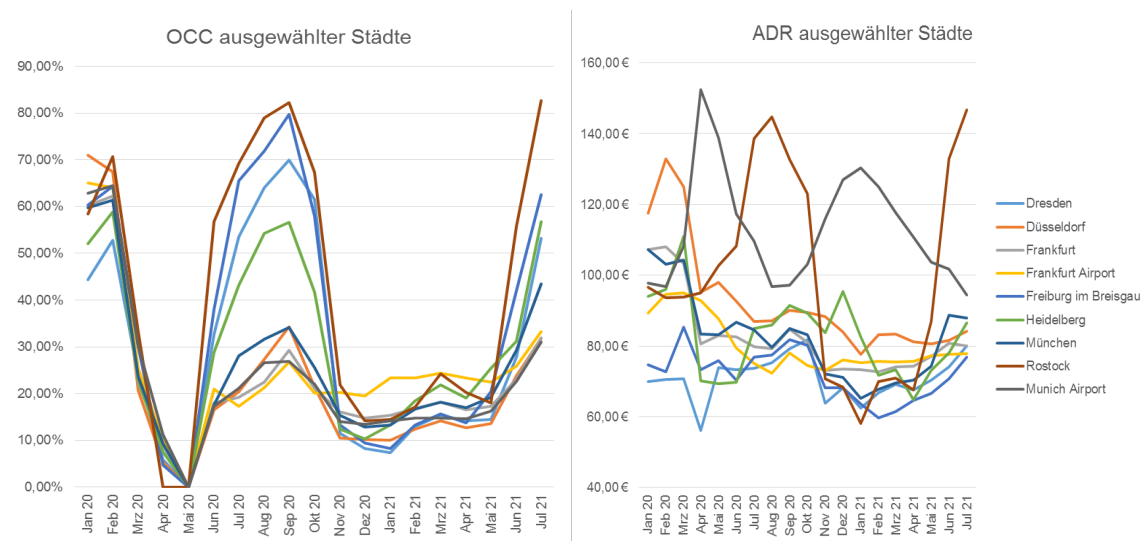
Lagen wir richtig mit unseren Prognosen?

Erneut sehen wir unsere bereits zum Jahresanfang aufgestellte Ausgangsthese bestätigt, wonach der Zusammenhang zwischen regulatorischen Maßnahmen und Entwicklung der 2021er KPIs repräsentativer Standorte in ganz Deutschland zeigt, dass die Einflussfaktoren eindeutig externer Natur waren. Auf jede regulatorische Veränderung erfolgte nahezu umgehend eine Reaktion, was der Beweis dafür ist, dass die Probleme von extern in den Markt getragen wurden. Wir sehen deshalb nach wie vor keine grundlegende Krise des Geschäftsmodells Hotellerie. Im Vergleich zum Vorjahr sind wir dabei vor allem wegen der Fortschritte der Impfkampagnen weltweit und in Deutschland sowie der 2G- bzw. 3G-Regelungen optimistisch, dass ein erneuter drop-down im Herbst/Winter nicht oder zumindest nicht im vergleichbaren Umfang stattfindet - der Pfad zur Erholung der Branche ist eingeschlagen. Gleichwohl steht auch die Hotelbranche vor der Herausforderung des Fachkräftemangels.

Keine grundlegende Krise der Hotellerie erkennbar

Hinsichtlich der Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten sehen wir unsere Prognosen ebenfalls bestätigt, wonach die Ferienregionen und B-Standorte sich deutlich früher erholten bzw. erholen als die stark von internationalem Messe- und Tagungsgeschäft abhängigen Standorte wie Frankfurt, Düsseldorf und München. Flughafenhotels sind nach wie vor drastisch in den roten Zahlen.

Flughafenhotels sind Krisenverlierer



Feriedestinationen wie Rostock gehörten zu den Gewinnern – klar erkennbares Muster im Verlauf

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

Im zeitlichen Verlauf von Januar 2020 bis Juni 2021 wird deutlich, dass sich vor allem in den TOP 7-Standorten zwar die Belegung zwischenzeitlich erholen konnte, nicht jedoch die Ratenstruktur.

Belegung vs. Rate

Projektentwicklungen werden derzeit insbesondere von Banken unverändert als schwierig angesehen, Finanzierungen sind praktisch nicht darstellbar. Im Ergebnis wurden und werden viele dieser Projekte aufgeschoben, häufig wird sogar auf eine andere Assetklasse wie Büro umgeschwenkt. Das bedeutet jedoch auch: Jedes heute nicht projektierte und gebaute Objekt steht nicht für den Investmentmarkt zur Verfügung, das Angebot wird verknapp.

Schwierige Finanzierung bei Projektentwicklungen

Was bedeutet das für 2022?

FERIENHOTELLERIE BLEIBT RISING STAR

In den kommenden 12 bis 15 Monaten rechnen wir mit folgenden Entwicklungen am deutschen Hotelmarkt:

- Wir gehen davon aus, dass unsere bereits aufgestellte Prognose weiterhin zutrifft, wonach einige **Teilsegmente der Hotellerie** bereits in **QII/2022** wieder zu **alter Stärke zurückfinden** bzw. die Vor-Corona-Niveaus erreichen werden. Hierbei sehen wir besonders die **Ferienhotellerie** sowie Produkte des **Longstay/Extended-Stay**-Segments sehr positiv. Diverse Betreiber nutzen den Hype und erweitern ihr Portfolio.
- Die großen **Messestandorte** sowie **Flughafenhotels** etc. werden auch in 2022 nicht an die guten Ergebnisse der Jahre bis 2019 anknüpfen. Erst wenn die internationalen Gäste wieder zurückkommen, wird sich daran etwas Grundlegendes ändern - dies erwarten wir **nicht vor 2023**.
- Der Trend zur **Konzentration im Betreibermarkt hält an** und wird sich noch weiter verstärken. Im Zeitablauf werden dabei die bereits vor 2020 dominierenden Themen fehlender Nachfolge bei inhabergeführten Hotels bzw. Gruppen sowie die für notwendige Investitionen häufig zu dünne Kapitaldecke weiter in den Vordergrund treten.
- **Geschäftsreisen** sind nicht tot. Zwar wird es in einer zunehmend auf Nachhaltigkeit Wert legenden Gesellschaft tendenziell eine **zahlenmäßige Reduzierung** geben. Diese wird sich jedoch nach unserer Erwartung eher im Segment In/Out („morgens nach Frankfurt und abends zurück“) manifestieren - einem Bereich, der bislang ohnehin keine Übernachtungen generierte. Zudem ist dieses Segment am ehesten durch virtuelle Konferenzen etc. ersetzbar. Dienstreisen werden u. E. zukünftig häufiger über zwei oder mehrere Tage geplant - und genau das generiert Übernachtungen.
- Angesichts unverändert niedriger Kapitalmarktzinsen, der im Markt unverändert vorhandenen hohen Liquidität und der Preisanstiege in den Segmenten Wohnen und Logistik sehen wir eine wieder steigende Attraktivität von Hotelinvestments als Anlagealternative. Investoren werden dabei, wie ebenfalls im letzten Jahr von uns prognostiziert, gesteigerten Wert auf **Qualität der Mietverträge** und **Bonität der Betreiber** legen.
- Tja, und die Preise? Wir erwarten angesichts anhaltend niedriger Zinsen, des hohen Anlagedruckes bei vor allem institutionellen Anlegern sowie „fehlenden Nachschubs“ durch eine deutlich geringere Pipeline an Projekten **keine sinkenden Preise**. Zwar werden einige Peaks wohl geschliffen, das allgemeine Marktniveau dürfte jedoch gleich bleiben bzw. sogar moderat ansteigen. Dies dürfte auch durch die parallel stattfindende Tendenz zu ESG-konformen Produkten bei institutionellen Investoren beeinflusst sein, denn hierfür werden entweder signifikante Investitionen in Bestandsimmobilien oder eben Neubauten mit entsprechenden Kosten benötigt.

Ferienhotellerie und Longstay sind die relativen Gewinner der Krise

Verstärkte Bündelung von Geschäftsreisen generiert Übernachtungen

Renditekompression bei Wohnen und Logistik macht Hotelinvestment zur Anlagealternative

ESG-konforme Anlageprodukte im Fokus vieler Investoren

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 Senior 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