

Hotelmarkt Deutschland

Sentiment Report 2021/2022

Inhaltsverzeichnis



Executive Summary

S. 4

Marktanalyse

S. 9

Ergebnisse der Umfrage

S. 14

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

die Auswertung unseres Sentiment Reports lässt vermuten, dass die Talsohle bald durchschritten ist: Betreiber haben den Kurs bereits wieder auf Expansion gestellt und nehmen sich den strategischen Herausforderungen wie dem Personalmangel, der Digitalisierung oder der Nachhaltigkeit an. Besonders erfreulich sind die Signale auf Seiten der Investoren, die an Hotels und Betreiberimmobilien festhalten und eine Markterholung bereits in ihre Renditeerwartungen einpreisen. Eines steht fest: Die Welt wird wieder reisen!

Ein herzliches Dankeschön geht nicht zuletzt an die Teilnehmenden an unserer Umfrage für den diesjährigen Sentiment Report.

Viel Spaß beim Lesen!



Andreas Ewald



Executive Summary



Chancen & Risiken

Digitalisierung

Paradigmenwechsel:
Digitalisierung ist kein Kostenfaktor,
sondern ein Investment



Nachhaltigkeit

ESG und Nachhaltigkeit werden
von der Kür zur Pflicht für
Investoren und Betreiber



Geschäftsmodelle

Bisherige Geschäftsmodelle
stehen zunehmend
auf dem Prüfstand



Fachkräftemangel

Mitarbeiterbindung
wird zum strategischen
Erfolgsfaktor

Finanzierungsumfeld

Restriktive Finanzierungsvergabe
erfordert höheren
Eigenkapitaleinsatz

Konsolidierungsdruck

Der Strukturwandel treibt
Expansionen, Übernahmen und
Markteintritte

Trends

Alternative Konzepte

Investoren diversifizieren ihre Produktpalette stärker mit alternativen Konzepten



Leisure

Leisure entwickelt sich zu einem Produkt für institutionelle Investoren und führt den Weg aus der Krise an



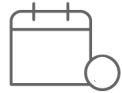
Veränderte Nachfragestruktur

Weniger Geschäftsreisen, hybride Konferenzen und Meetings werden auch in den kommenden Jahren Realität bleiben

Analoges Front-End

Digitalisierung und der Einsatz von Technologien bedeutet nicht das Aussterben von persönlichem Service

Auf einen Blick



2024

wird das
Vorkrisenniveau
erwartet



Hamburg

bleibt die
resilienteste
Stadt



3,9%

Spitzenrendite
in
A-Städten



13%

Delta bei der
Preisfindung zwischen
Käufer und Verkäufer



€ 2,2 Mrd.

Prognostiziertes
Hoteltransaktions-
volumen für 2021



30%

Zimmerauslastung
Deutschland
Jan-Okt 2021



€ 83

ADR
Deutschland
Jan-Okt 2021



€ 25

RevPAR
Deutschland
Jan-Okt 2021



11%

durchschnittliche
Wertminderung zum
Jahr 2019



97%

der befragten
Betreiber planen
eine Expansion

Kommentar



„Der Digitalisierungsdruck wächst und Betriebskonzepte insgesamt befinden sich mehr denn je auf dem Prüfstand. Es sind aber die Menschen und Persönlichkeiten, die unsere Branche tragen.“

Andreas Ewald
Founding Partner | Engel & Völkers Hotel Consulting

Sentiment Report 2021/2022

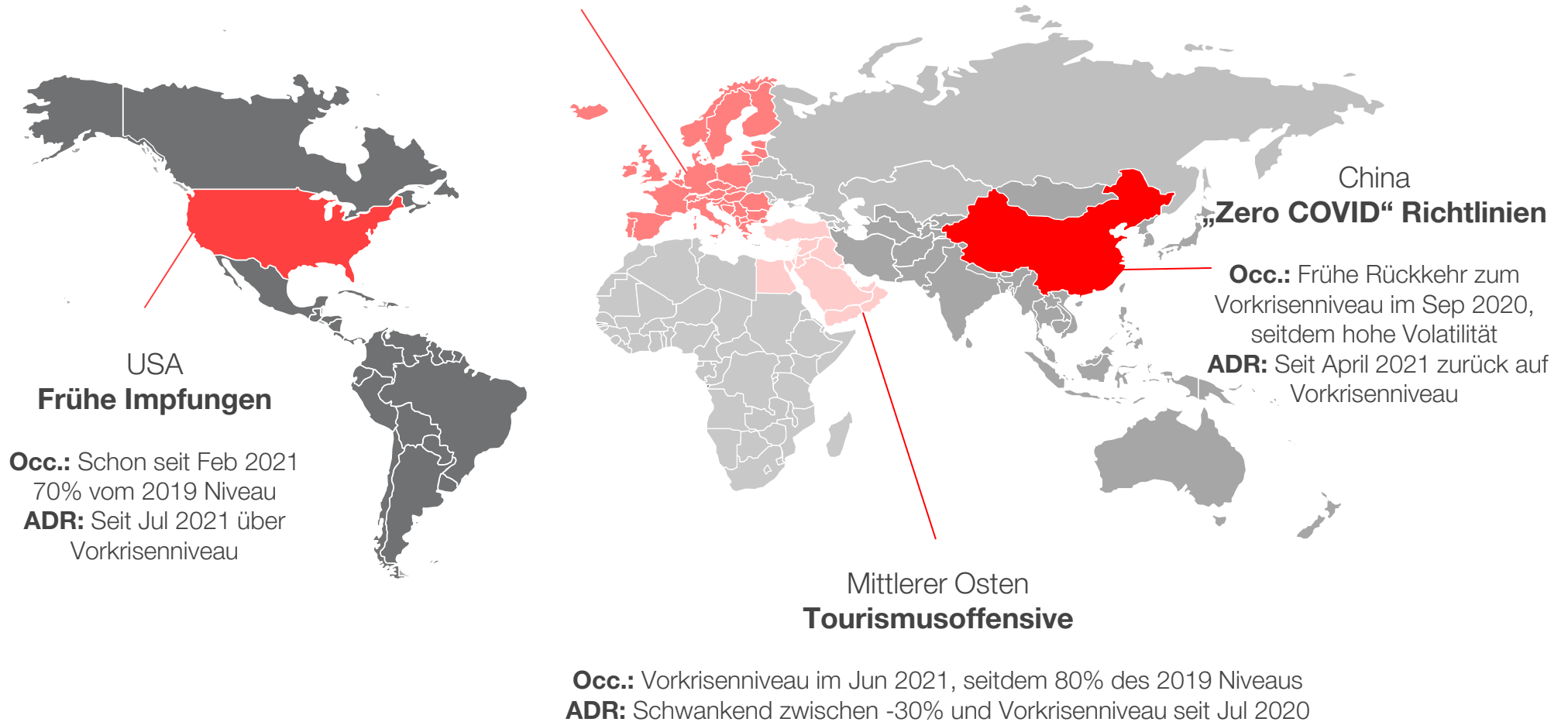
Marktanalyse



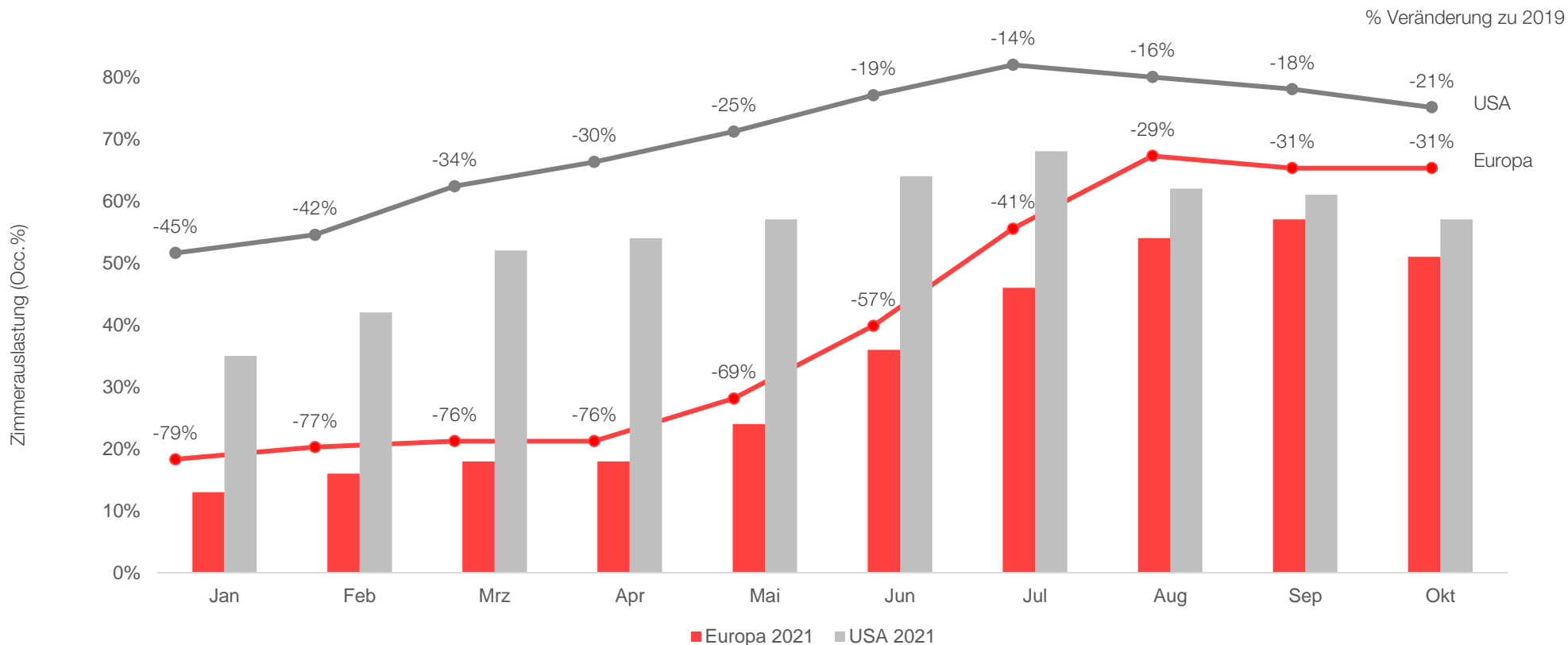
Verzögerte Markterholung in Europa

Europa 2. Lockdown bis Mai 2021

Occ.: Erst seit Jun 2021 auf bis zu 70% vom Vorkrisenniveau
ADR: Erst seit Aug 2021 auf 2019 Niveau



USA als Vorreiter aus der Krise



Die Erfolge der Impfkampagnen ermöglichten in den USA eine zügige und frühere Rückkehr in Richtung Vorkrisenniveau als in Europa. Der Rückgang der staatlichen Restriktionen hat dem inländischen Tourismus Aufwind gegeben. Die ausbleibenden internationalen Ankünfte verhindern bisher eine vollständige Markterholung.

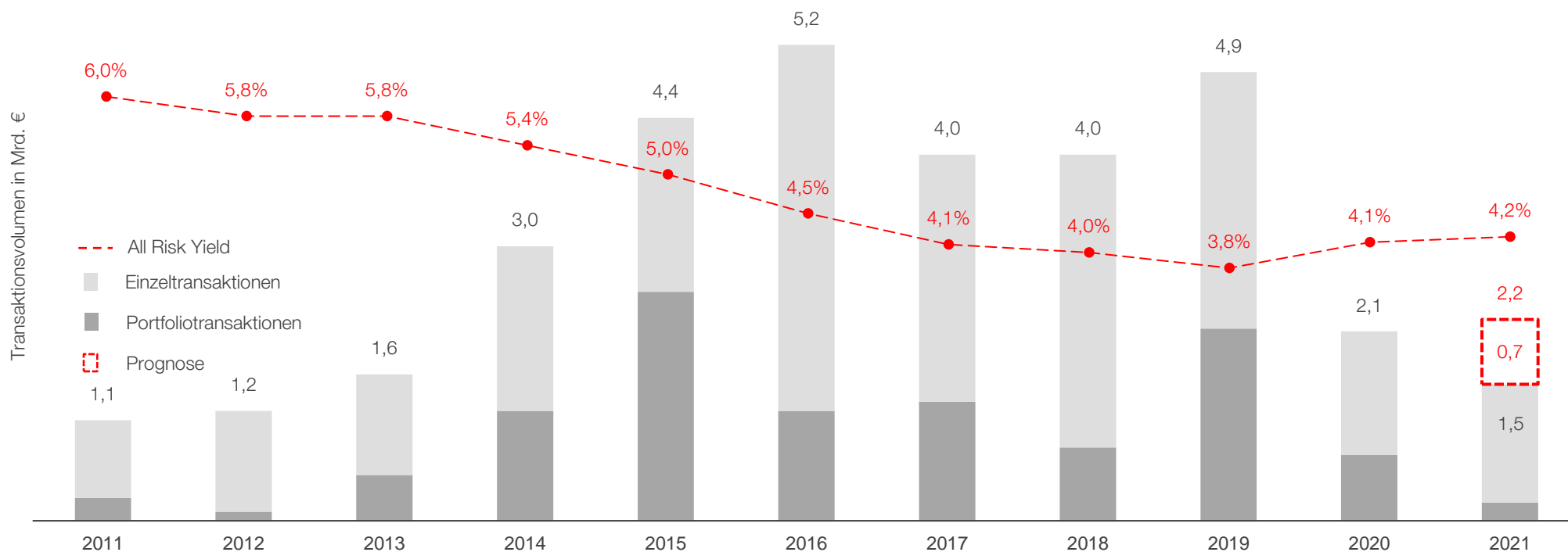
Hamburg zeigt weiterhin die höchste Resilienz in der Krise

Stadt	RevPAR*	ADR*	Zimmerauslastung*	Transaktionsvolumen**
Hamburg	€22 (-34%)	€90 (-5%)	25% (-31%)	€20 Mio. (-87%)
Berlin	€19 (-38%)	€74 (-16%)	25% (-24%)	€346 Mio. (-19%)
München	€18 (-36%)	€86 (-14%)	20% (-27%)	€181 Mio. (-22%)
Köln/Bonn	€18 (-45%)	€77 (-21%)	23% (-30%)	€2 Mio. (-96%)
Stuttgart	€15 (-44%)	€80 (-19%)	19% (-31%)	€157 Mio. (+250%)
Frankfurt	€13 (-51%)	€79 (-23%)	16% (-37%)	€256 Mio. (+184%)
Düsseldorf	€13 (-58%)	€82 (-28%)	16% (-41%)	€0 Mio. (-100%)
Deutschland	€19 (-35%)	€83 (-10%)	23% (-27%)	€1,49 Mrd. (-17%)

*Jan-Okt 2021, sortiert nach höchstem absoluten RevPAR **Q1-Q3 2021

Für 2021 ist in den Top 7 Städten Deutschlands noch keine vollständige Erholung in Sicht. Die Abhängigkeit von internationalen Ankünften und Messen erschwert in Städten wie Düsseldorf und Frankfurt die Rückkehr zur Normalität. Städte mit größerem Anteil an Leisure-Gästen wie Hamburg und Berlin wurden weniger hart getroffen und konnten insbesondere die ADR auf stabilerem Niveau halten.

Divergierende Preisvorstellungen bremsen den Transaktionsmarkt



Auf dem Hoteltransaktionsmarkt hat sich der Bid-Asking Gap noch nicht geschlossen. Bisher wurden durch die staatlichen Hilfen Notverkäufe vermieden. Die bis dato wachsende Assetklasse wurde stark durch die Krise ausgebremst, die große Mehrheit der Investoren erwartet jedoch aufgrund des anhaltenden Tiefzinsumfeldes in zwei bis drei Jahren Transaktionsvolumina auf Vorkrisenniveau.



Betreiber & Investoren

Ergebnisse der Umfrage

Spitzenrenditen sinken auf Vorkrisenniveau

A-Städte

2021 Ø 3,9%
2020 Ø 4,5%
2019 Ø 4,0%

B-Städte

2021 Ø 4,5%
2020 Ø 5,1%
2019 Ø 4,6%

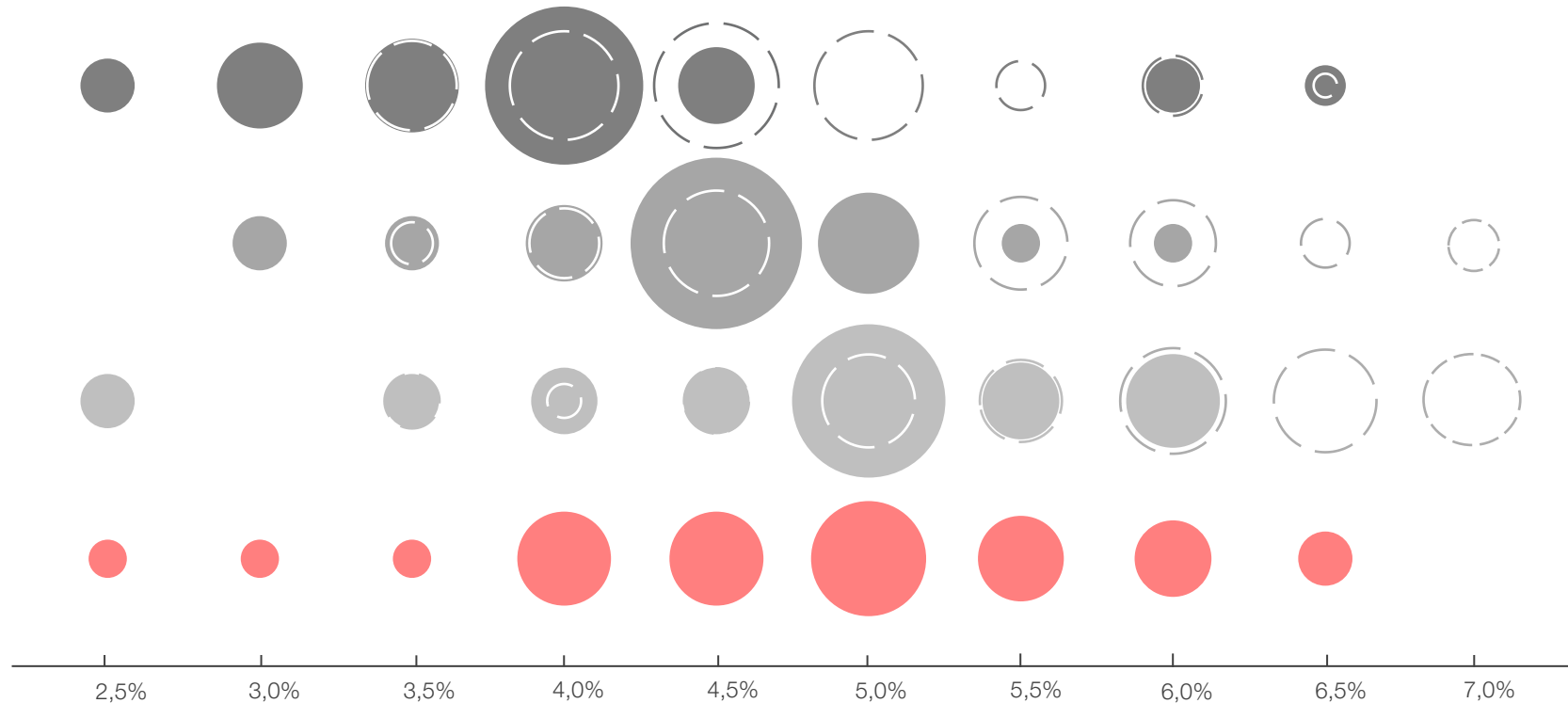
C-Städte

2021 Ø 4,9%
2020 Ø 5,7%
2019 Ø 5,1%

Leisure

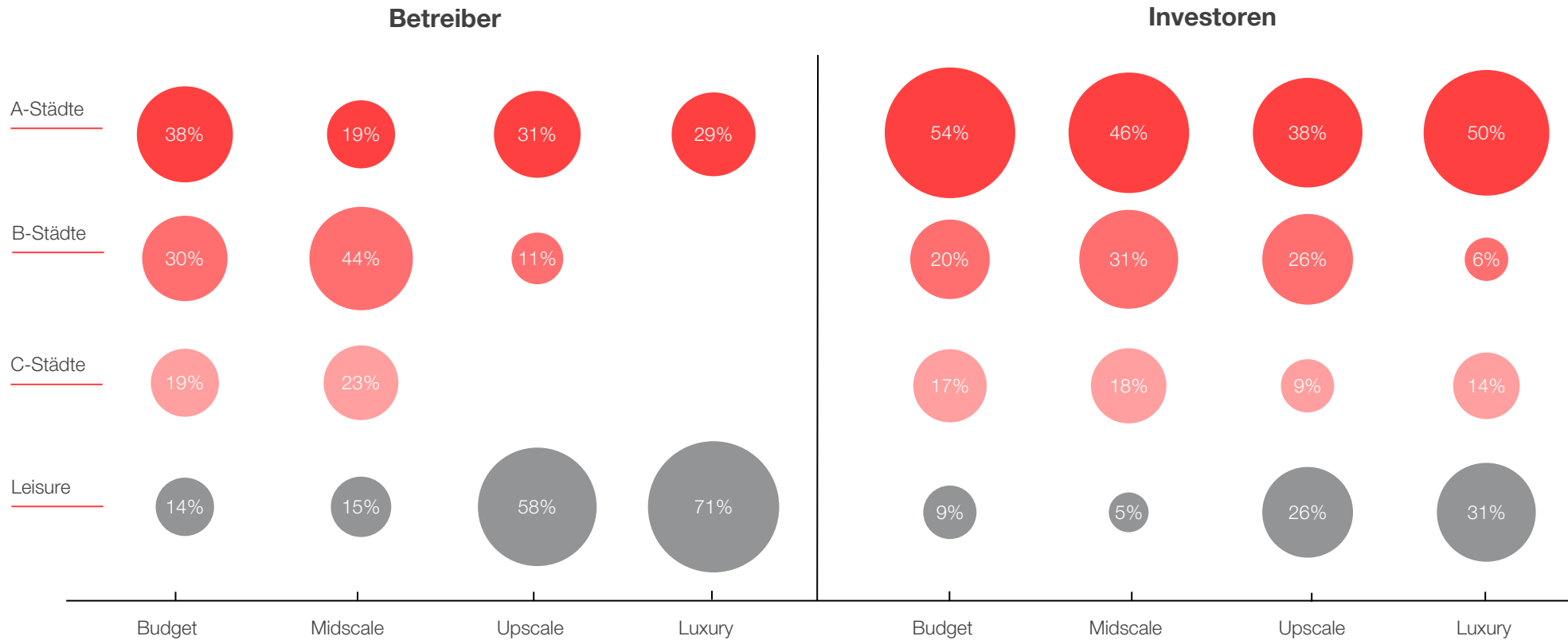
2021 Ø 4,8%

 Vorjahreswert



Investoren preisen eine Markterholung bereits in ihrer Renditeerwartung ein. Das Tiefzinsumfeld und die hohe Liquidität tragen zudem zur Attraktivität der Assetklasse Hotel bei. Die Erholung der Durchschnittsrenditen täuscht allerdings darüber hinweg, dass sich bei den Investments die Spreu stärker vom Weizen trennt: Die Spanne der Renditeerwartungen geht stärker auseinander als im Vorjahr.

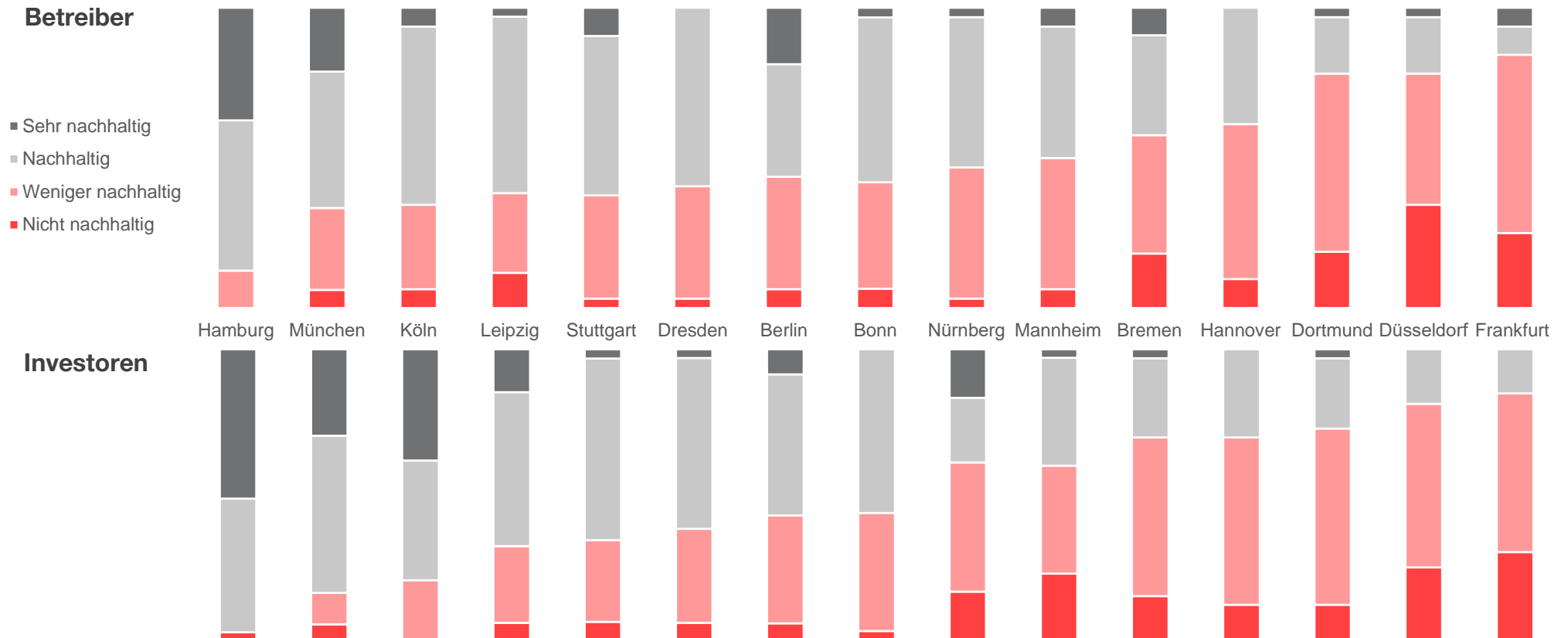
Investoren suchen Sicherheit, Betreiber lieben Leisure



Hinsichtlich der Attraktivität von Standort- und Segment-Kombinationen zeigen sich unterschiedliche Präferenzen.

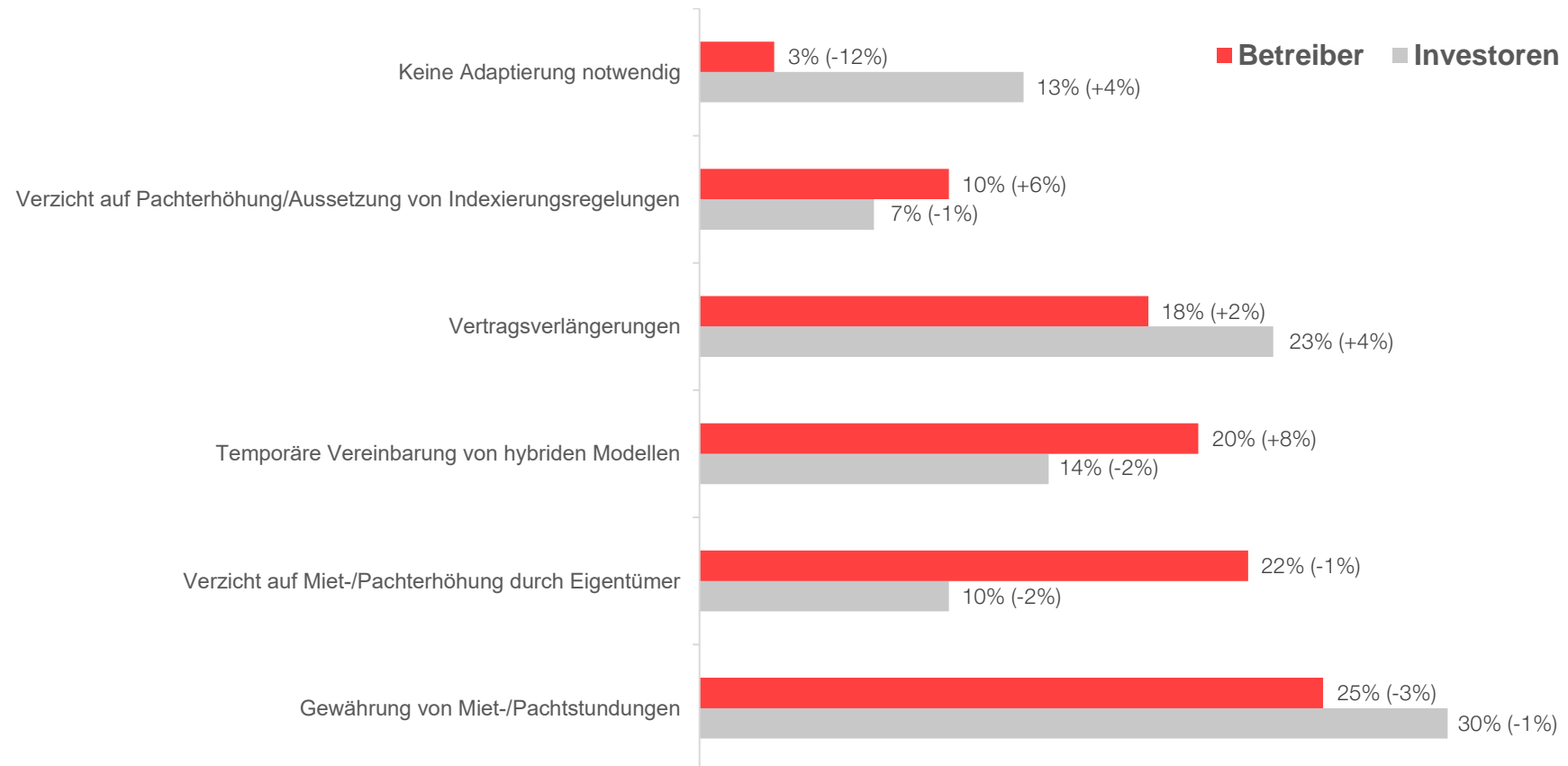
A-Städte sind unabhängig vom jeweiligen Segment am attraktivsten für Investoren. Betreiber ziehen hingegen die Upscale- & Luxury-Konzepte im Leisure-Bereich vor.

Hamburg und München genießen das größte Vertrauen



Zwischen Investoren und Betreibern herrscht ausnahmslos Einigkeit über die am nachhaltigsten aufgestellten Hotelmärkte. Wie auch im Vorjahr werden Hamburg und München als die resilientesten Standorte eingeschätzt. Die Messestädte liegen dagegen am unteren Ende der Skala.

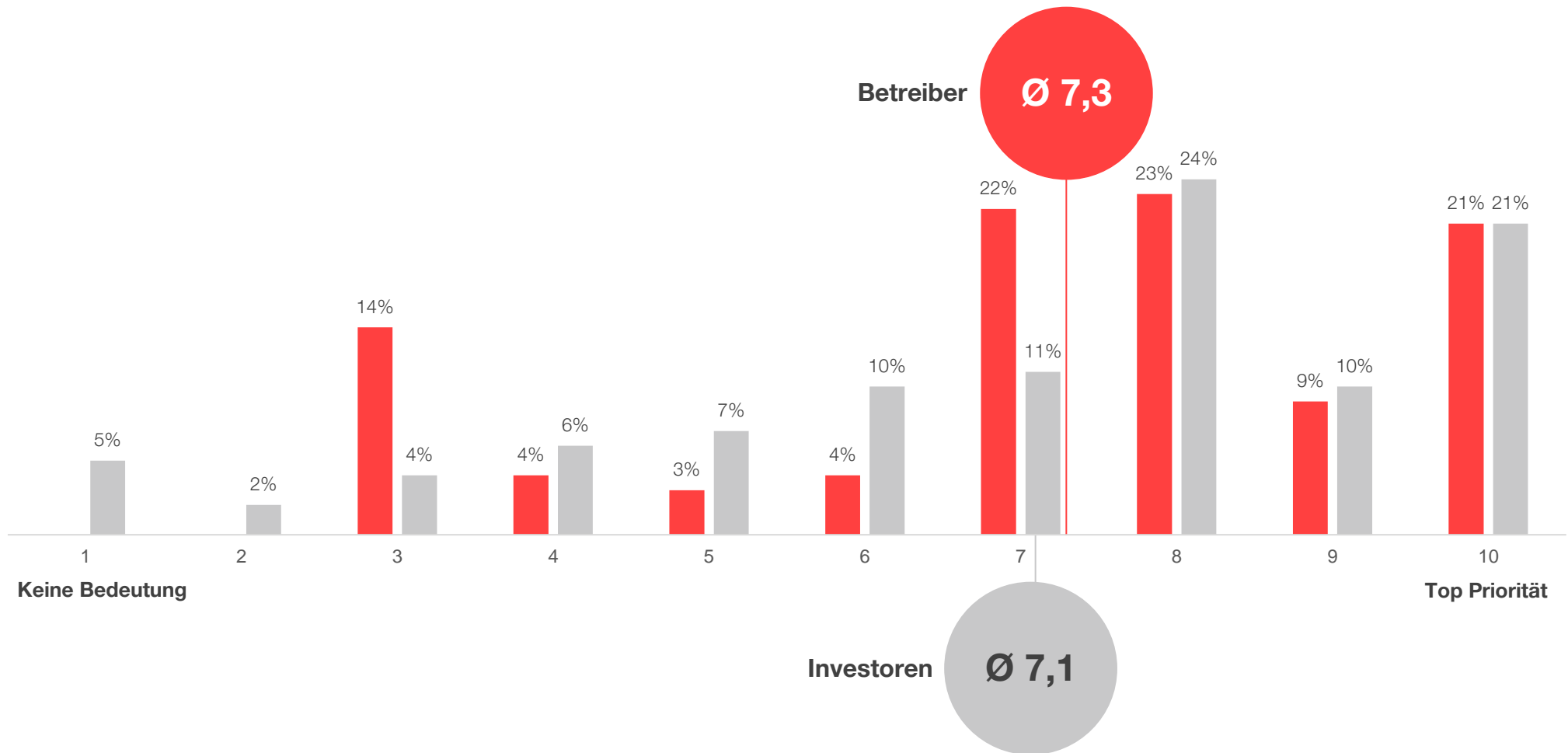
Zahlungsaufschub bleibt Trumpf – Risikoverteilung auf dem Prüfstand



Investoren nehmen weiterhin Einschnitte im Cashflow in Kauf, es wurden jedoch zunehmend Vertragsstrukturen angepasst.

Miet- beziehungsweise Pachtstundungen sind nach wie vor die bevorzugte Maßnahme, allerdings wird zunehmend die Risikoverteilung mittels hybrider Modelle angepasst. Vertragsverlängerungen werden mehrheitlich im Zusammenhang mit Stundungen angewandt.

Nachhaltigkeit/ESG rücken stärker in den Fokus der Akteure



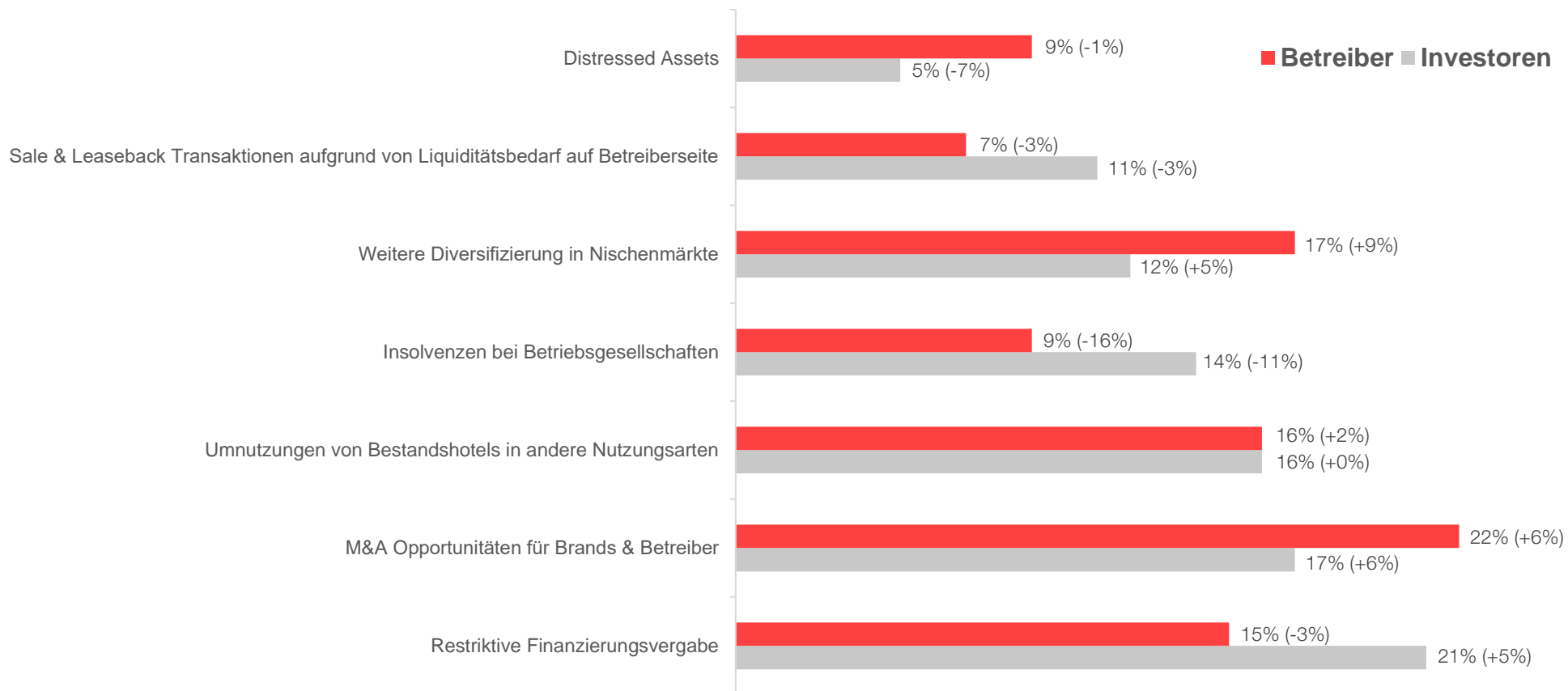
Nur die wenigsten Marktteilnehmer können sich dem Thema Nachhaltigkeit und ESG entziehen. Hinsichtlich der Priorität im Unternehmen herrscht weitestgehend Einigkeit zwischen Betreibern und Investoren. Für eine Mehrheit hat Nachhaltigkeit und ESG einen hohen Stellenwert. Die Herausforderungen liegen vielmehr in der konkreten Umsetzbarkeit.

ESG-Ziele erfordern einen bunten Strauß an Maßnahmen



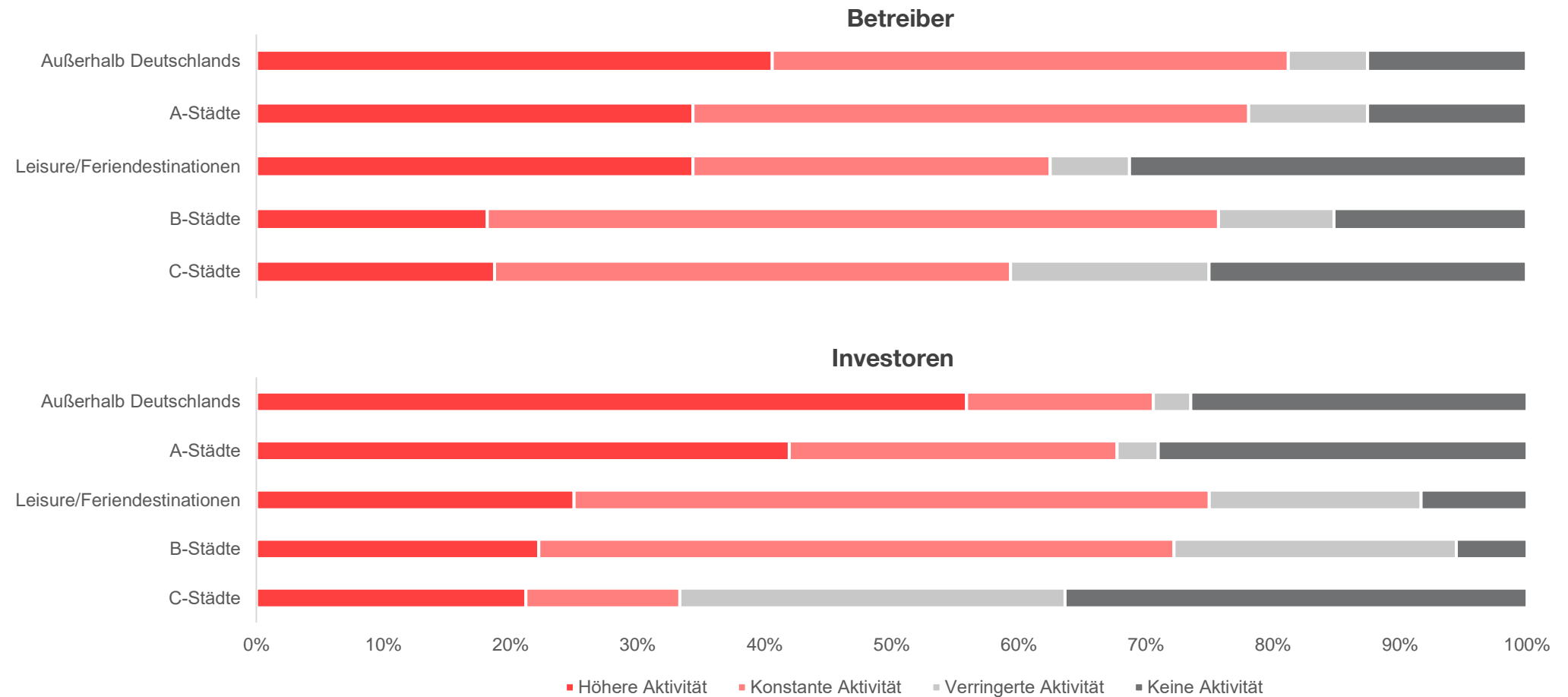
Die in der Umfrage genannten Maßnahmen zur Erreichung von ESG-Zielen lassen sich auf die oben dargestellten Themenfelder reduzieren. Für Investoren wie auch Betreiber stehen dabei Digitalisierung und Maßnahmenbündel um den Energie- und Ressourceneinsatz nicht zuletzt auch aufgrund wirtschaftlicher Vorteile im Fokus. Zertifizierungen erweisen sich als der standardisierte Weg zum Ziel.

Opportunisten stehen trotz geringer Insolvenzen in den Startlöchern



M&A Opportunitäten werden den Markt zukünftig am stärksten beeinflussen. Auf Investorenmenseite wird die restriktive Finanzierungsvergabe als wichtigster Einflussfaktor eingeschätzt. Beide Akteursgruppen sehen in der Diversifikation in Nischenmärkte wachsende Potenziale, Insolvenzen verlieren im Vergleich zum Vorjahr an Bedeutung.

Marktchancen ziehen Akteure ins Ausland

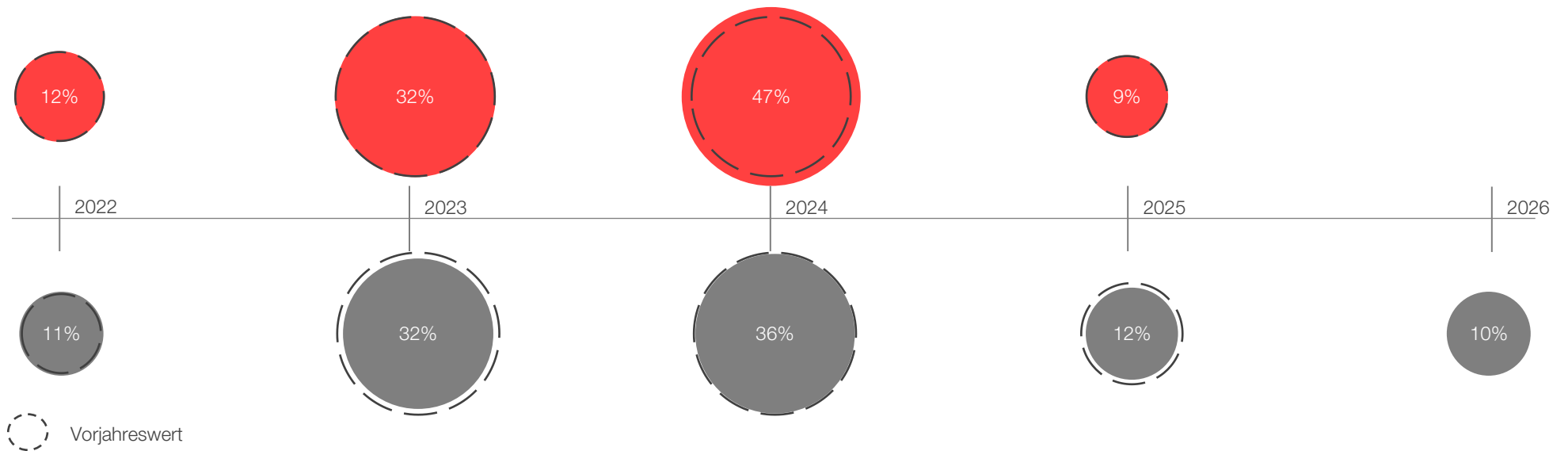


In dem kommenden Jahr planen sowohl Investoren als auch Betreiber ein stärkeres Engagement außerhalb Deutschlands.

Ebenso bleiben A-Städte weiterhin attraktiv. Feriedestinationen etablieren sich zunehmend auch als Produkt für institutionelle Investoren, stehen jedoch stärker in der Gunst von Betreibern.

Rückkehr zum Vorkrisenniveau wird in 2024 erwartet

Betreiber

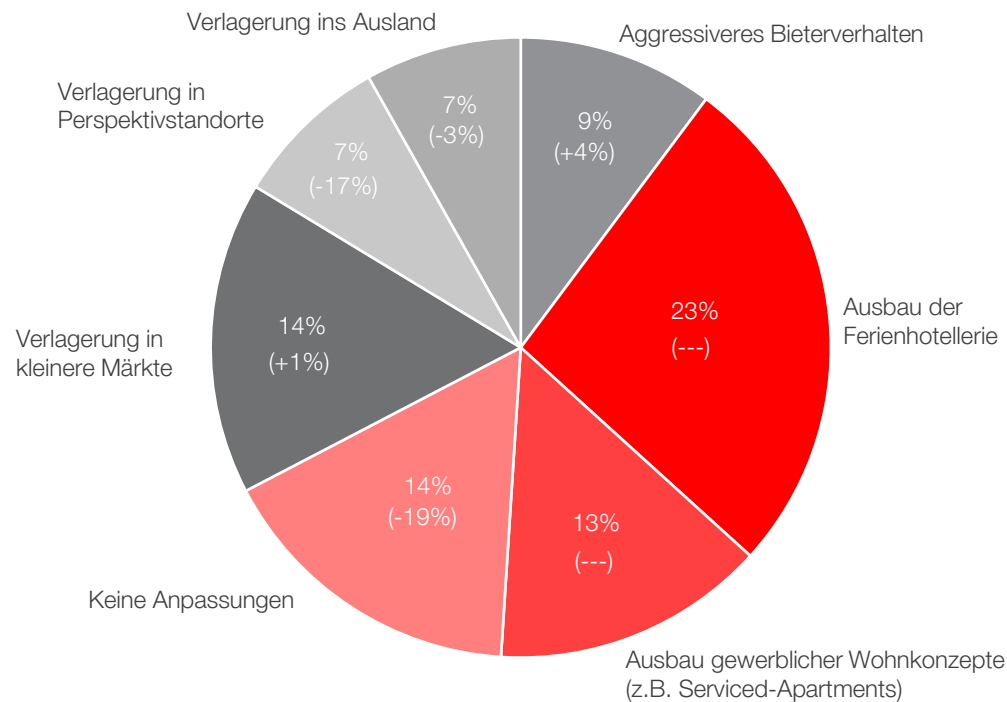


Investoren

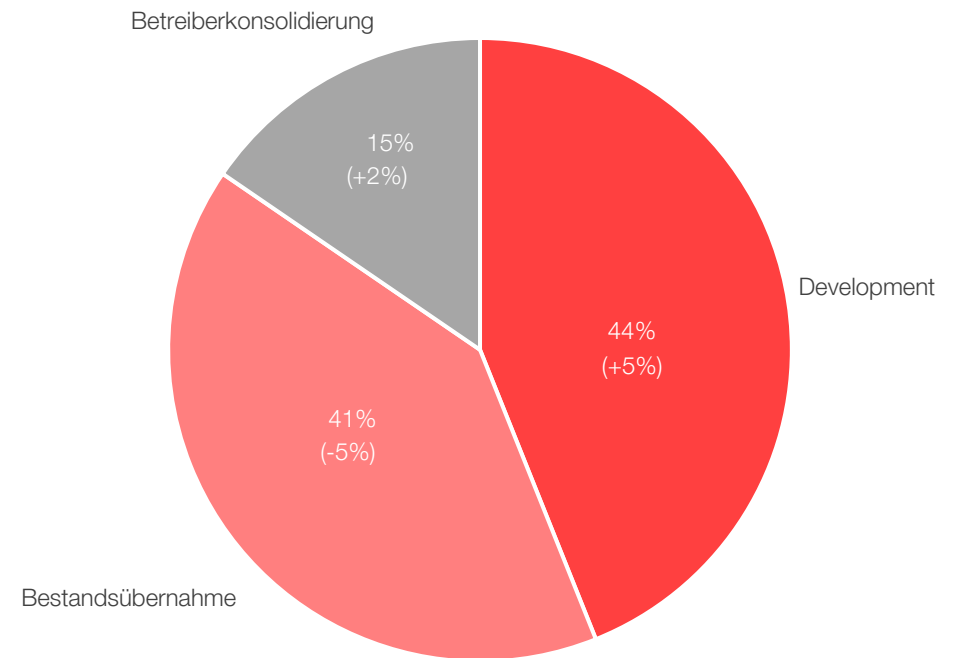
Dreiviertel aller Befragten erwarten das Erreichen des Vorkrisenniveaus 2023 bis 2024. Dieser Wert entspricht trotz anhaltender Krise den Vorjahreswerten. Dabei blicken Betreiber etwas optimistischer in die Zukunft als Investoren – spätestens 2025 sollte ihrer Einschätzung nach eine Markterholung erreicht sein.

Betreiber wieder auf Expansionskurs

Expansionsstrategie



Wachstumsstrategie

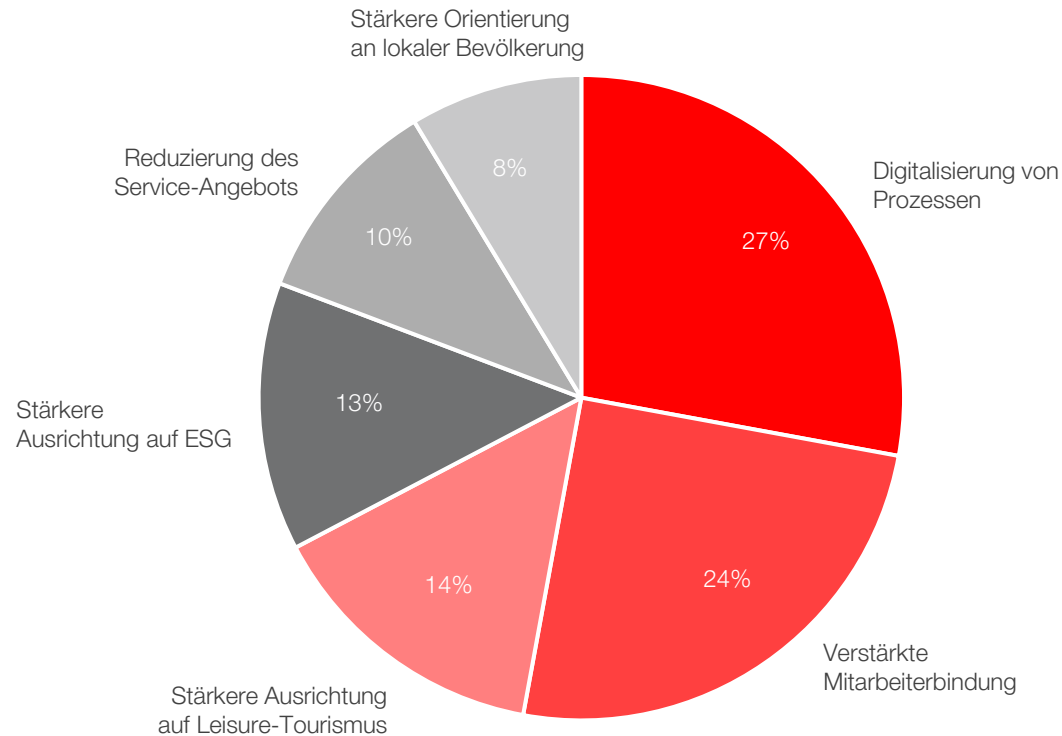


(---) neue Antwortmöglichkeit 2021

Betreiber haben ihre Schockstarre überwunden und setzen wieder auf Wachstum. 97% der befragten Betreiber gaben an, ihr Hotelportfolio ausbauen zu wollen. Dabei werden Expansionsstrategien stärker an die Marktveränderungen geknüpft. So gewinnen Nischen wie die Ferienhotellerie und Wohnkonzepte wie Serviced-Apartments an Bedeutung.

Betreiber: Digitalisierung und Mitarbeiterbindung als Erfolgsfaktoren

Strategische Maßnahmen

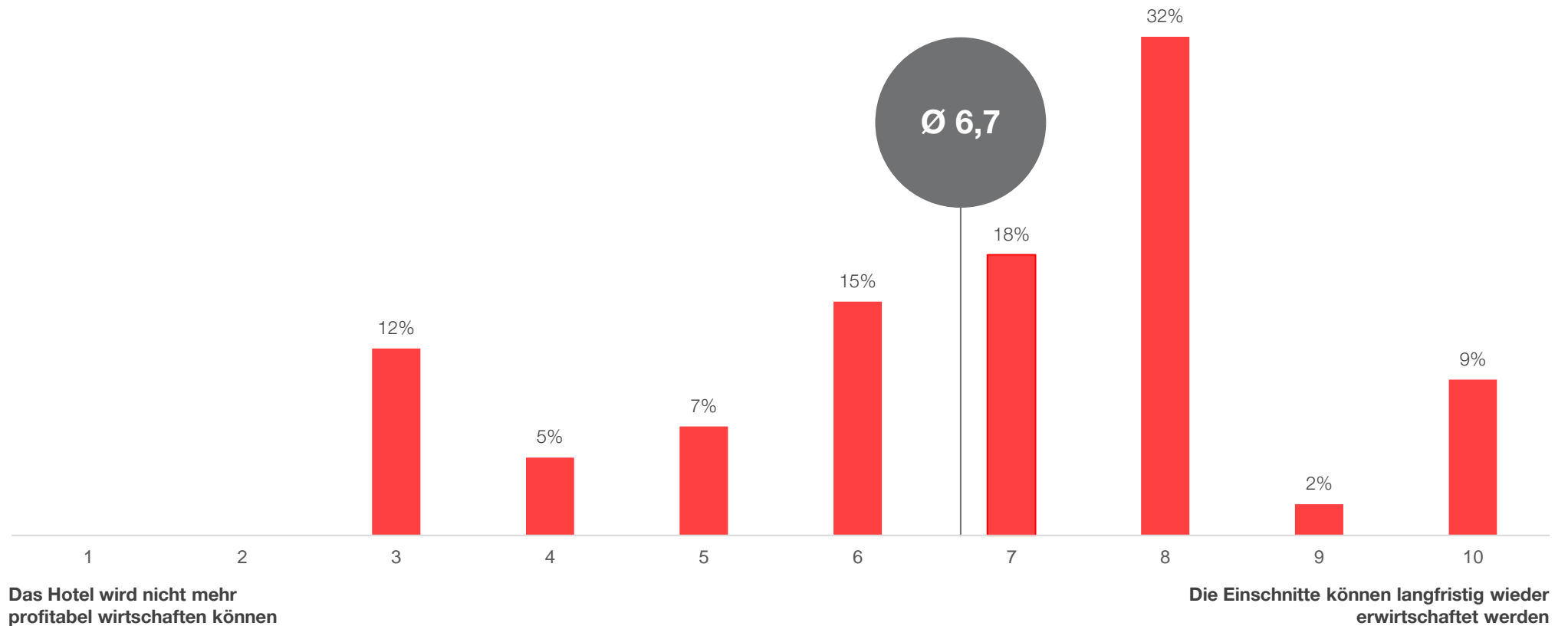


Digitalisierungshürden

- Kosten/Finanzierung
- Zeit/Aufwand
- Mitarbeitertraining
- Fehlendes Know-How
- Fehlende Internetgeschwindigkeit
- Infrastruktur der Bestandsobjekte
- Kundenakzeptanz
- Keine komplett abbildbare Customer Journey
- Fragmentierte Systemlandschaft
- Geschwindigkeit der Technologieentwicklung
- Legacy Systeme
- Interfaces
- Datenschutzregelungen
- Fehlende Kompatibilität
- Bürokratie

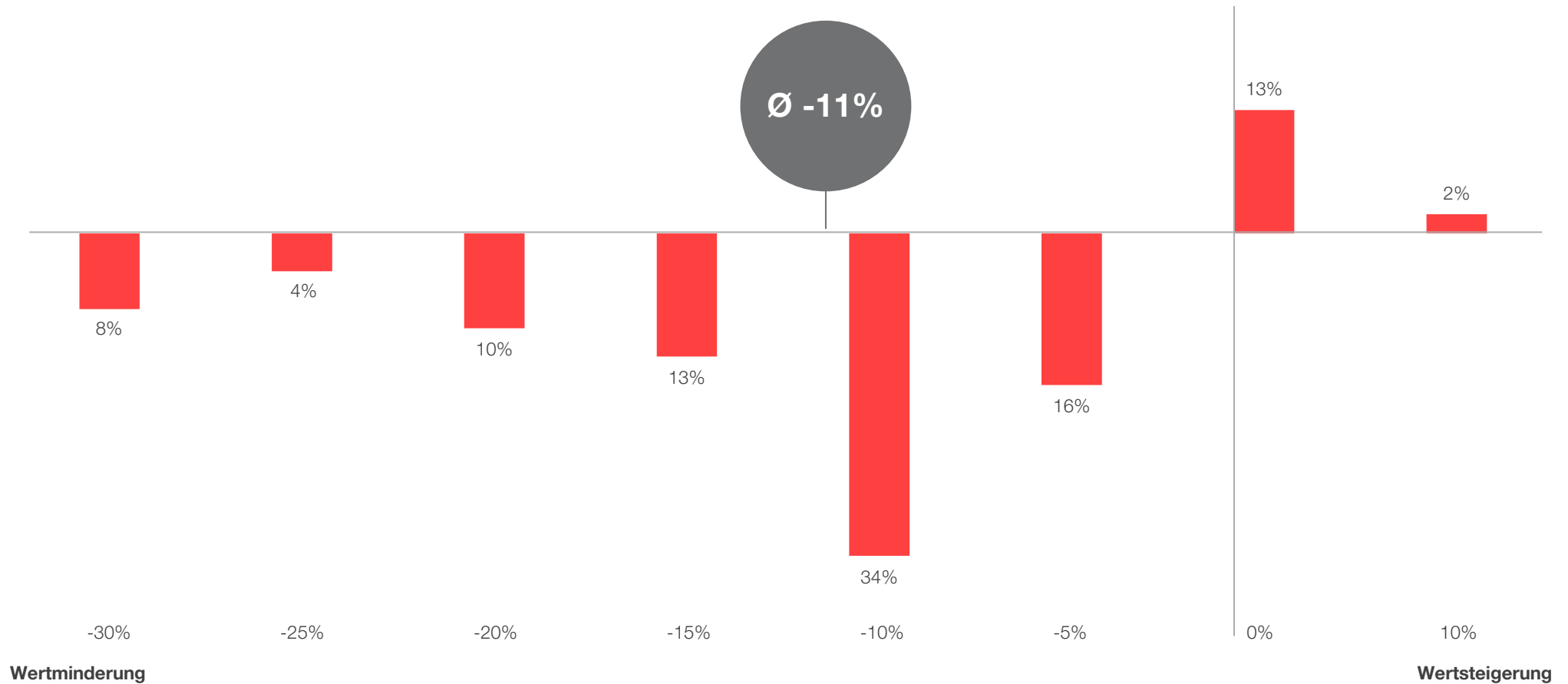
Bei der strategischen Ausrichtung liegen aufgrund des akuten Personalmangels vor allem Mitarbeiterbindung wie auch eine Digitalisierung von Prozessen im Fokus. Die Krise hat bei Betreibern insgesamt einen großen Digitalisierungsschub ausgelöst. Um Risiken zu minimieren, spielt darüber hinaus eine stärkere Ausrichtung auf Leisure sowie ESG eine Rolle.

Betreiber: Vorsichtig optimistisch in die Zukunft



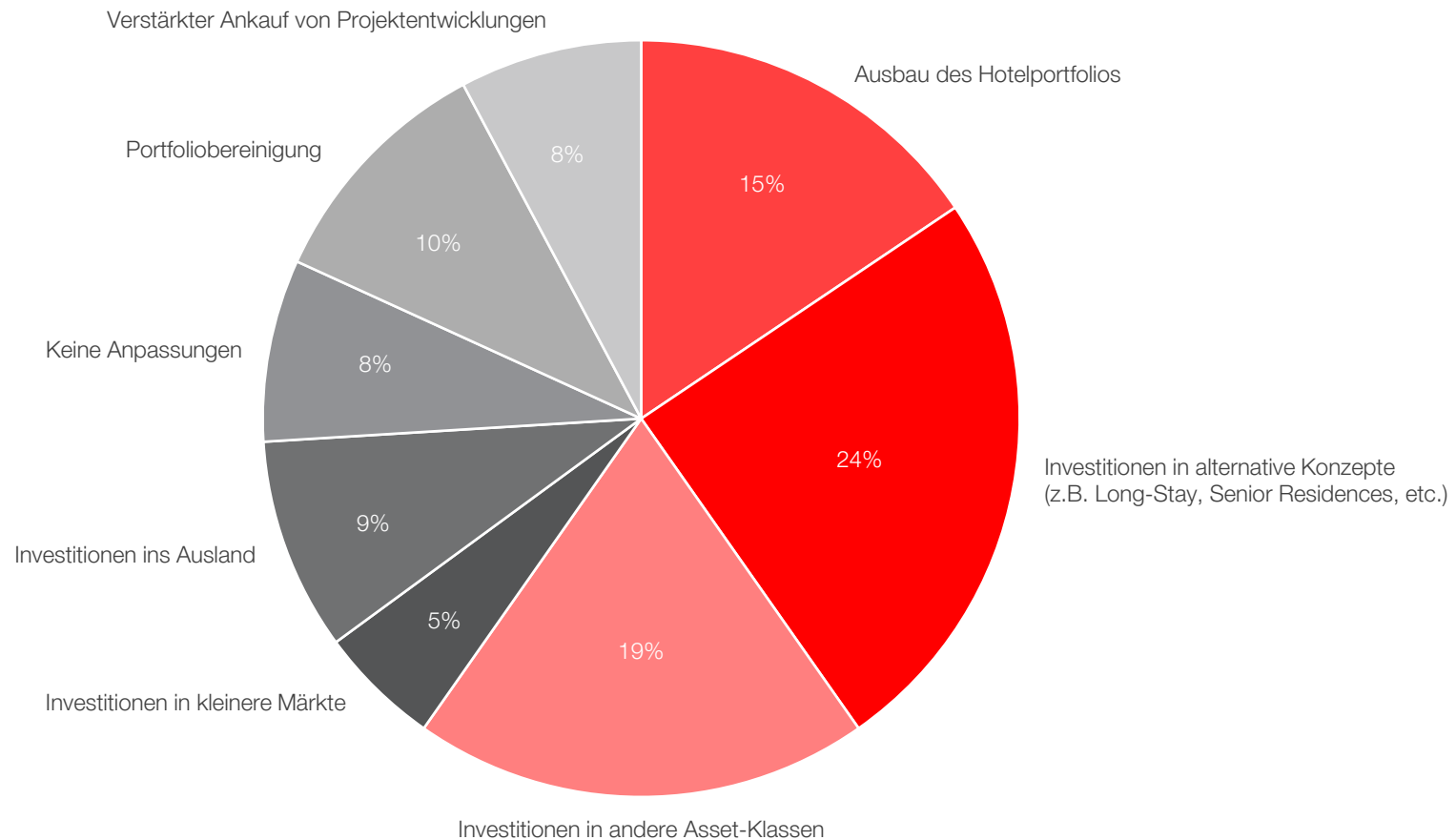
Die Mehrheit der Betreiber ist der Meinung, dass bisherige Einschnitte durch die Pandemie langfristig wieder erwirtschaftet werden können. Diese Einschätzung fällt im Vergleich zur vorjährigen Umfrage positiver aus.

Investoren: Der große Preisrutsch bleibt aus



Im Vergleich zum Jahr 2019 hat die Pandemie eine Wertminderung von durchschnittlich 11% für Hotelimmobilien zur Folge gehabt. Damit sind für die meisten Akteure größere Werteinbrüche ausgeblieben, 15% der Umfrageteilnehmer geben sogar eine Wertsteigerung seit 2019 an.

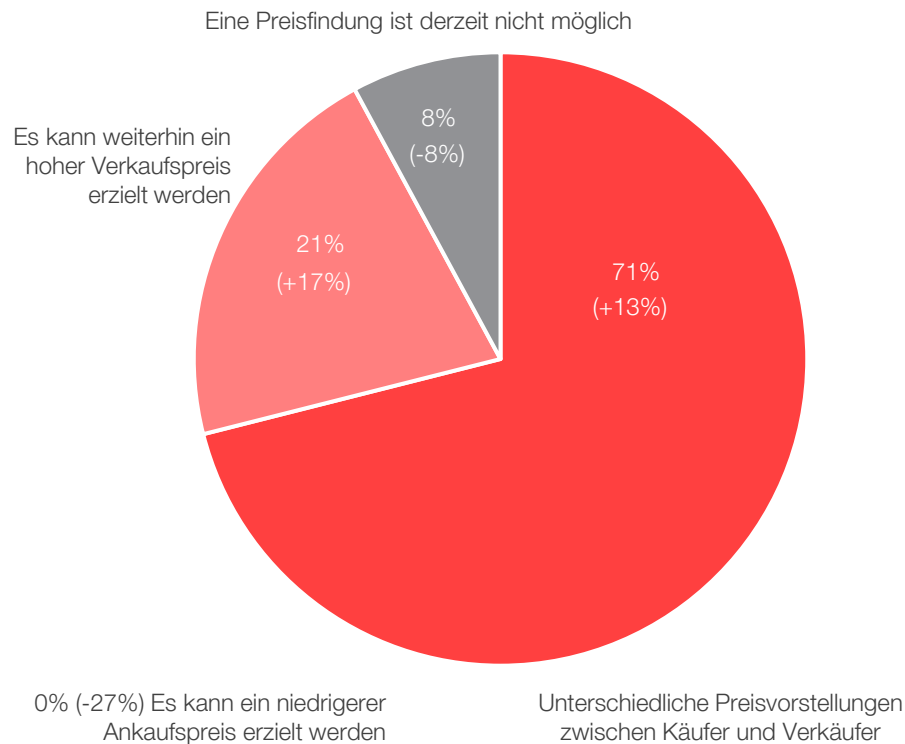
Das Gros der Investoren erweist Betreiberimmobilien die Treue



Obwohl 19% der Investoren ihr Glück in anderen Asset-Klassen suchen, wählt ein Viertel die Diversifikation in alternative Konzepte und bleibt Betreiberimmobilien treu. Ein ähnlicher Anteil wie im Vorjahr nutzt die Marktsituation, um ihr Hotelportfolio weiterhin auszubauen.

Investoren: Preisvorstellungen gehen stärker auseinander

Preisfindung am Hotelimmobilienmarkt

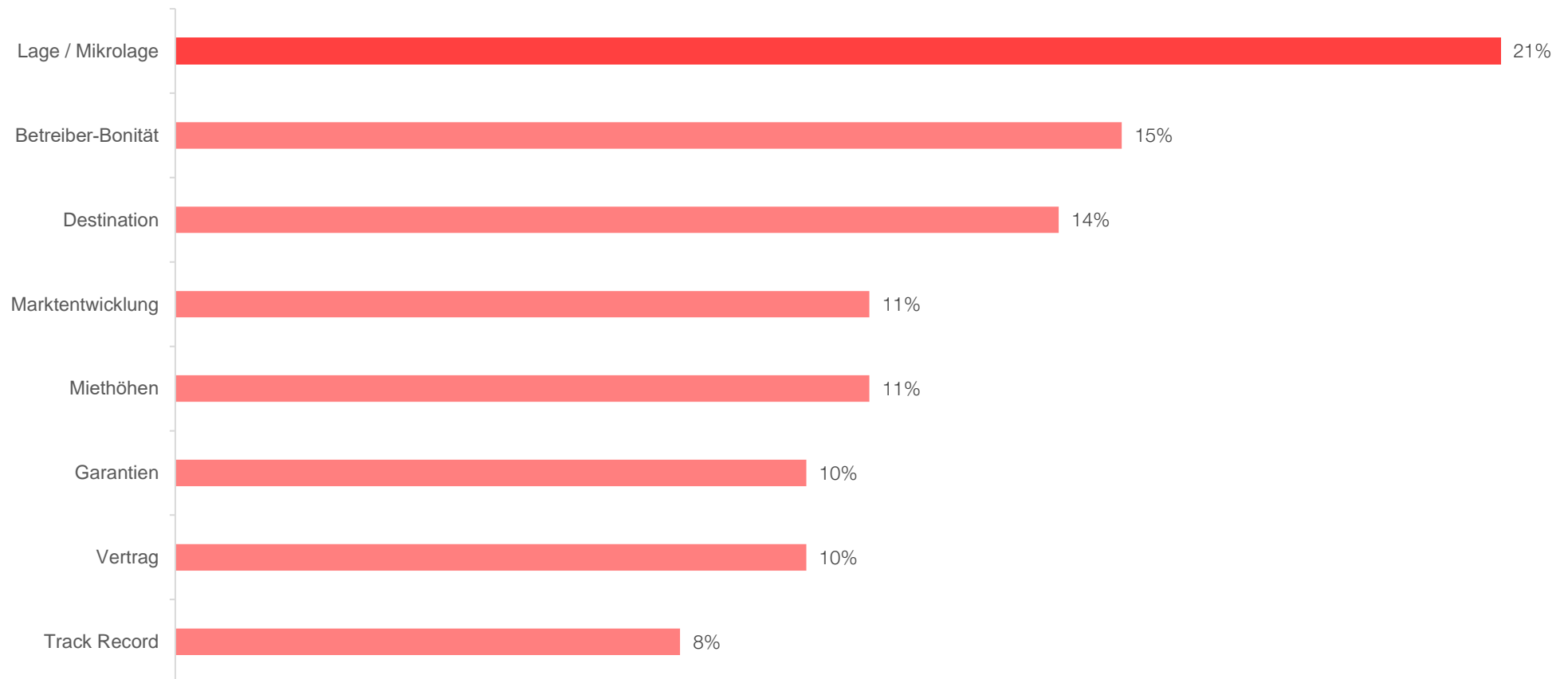


Hauptgründe für nicht erfolgreich abgeschlossene Transaktionen

- | | |
|---|-----|
| 1. Preisvorstellung des Verkäufers | 31% |
| 2. Unsicherheit durch die Auswirkungen der Pandemie | 20% |
| 3. Unvorteilhafte Konditionen der Bankfinanzierung | 17% |
| 4. Höherbietender Konkurrent | 15% |
| 5. Objektqualität | 12% |
| 6. Deal Struktur | 5% |

Käufer und Verkäufer haben divergierende Preisvorstellungen, das Delta liegt bei 13%. Dies schlägt sich entsprechend im eingebrochenen Transaktionsvolumen nieder. Da die staatlichen Hilfen den Druck auf die Betreiber entschärfen konnten, blieben Notverkäufe und die Gelegenheit für Schnäppchen vorerst aus.

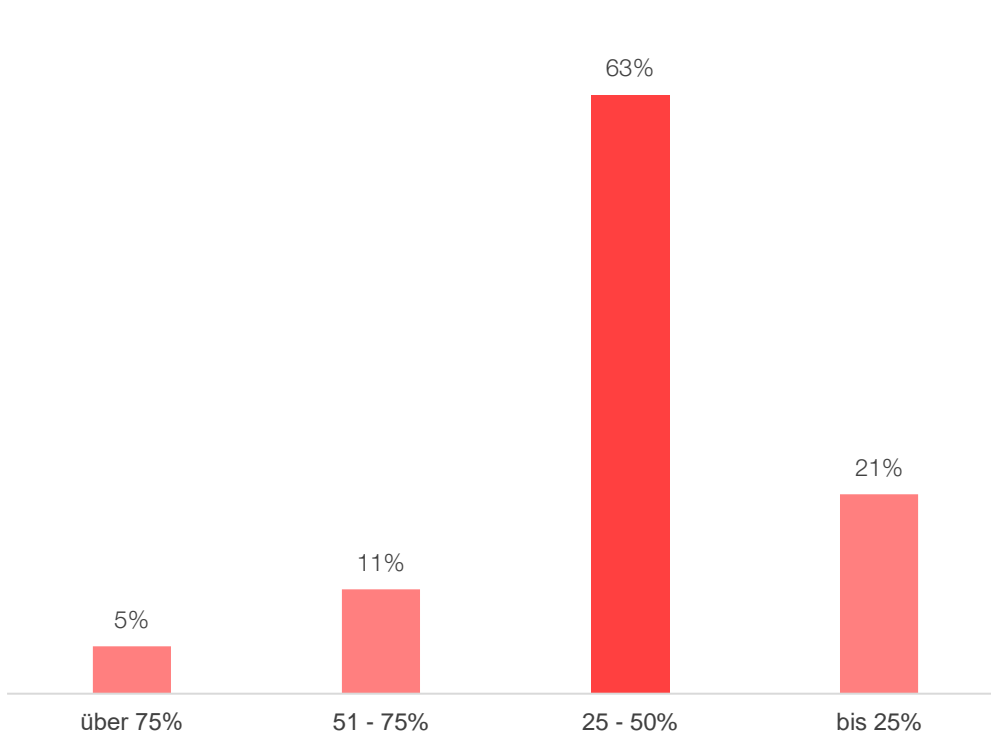
Lage bleibt trotz Krise wichtigstes Kriterium für Investments



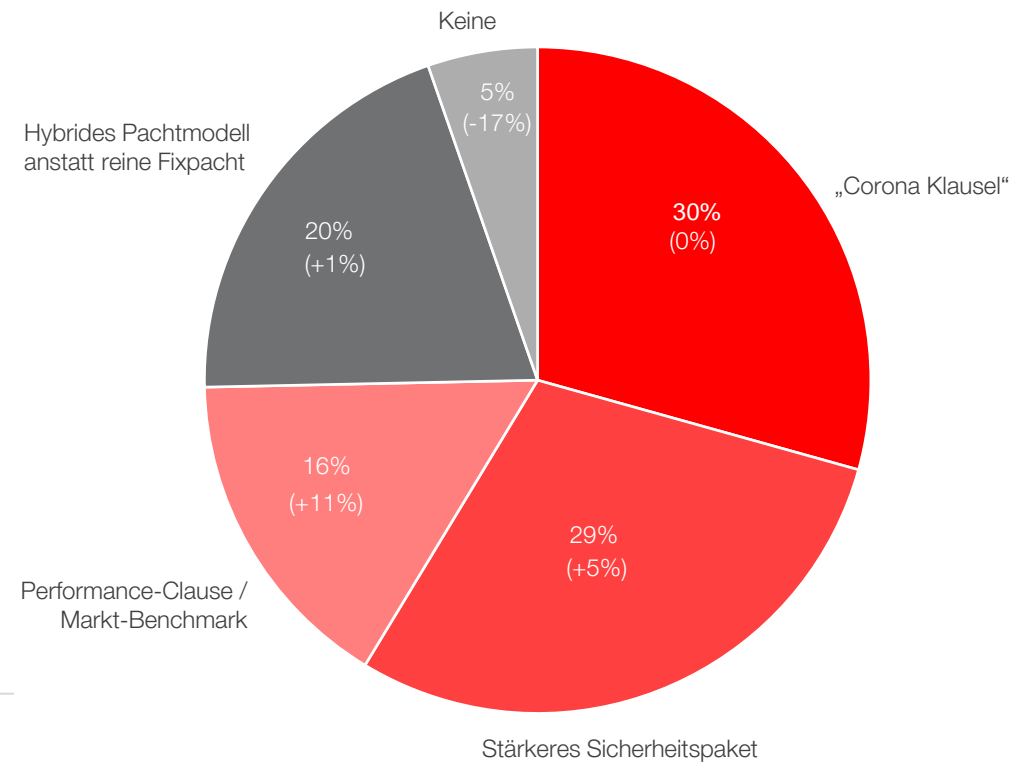
Der Standort eines Investments ist noch immer das wichtigste Kriterium. Die Bonität spielt nichtsdestotrotz auch eine große Rolle, weitere Investmentkriterien halten sich die Waage. Im Hinblick auf neue Konzepte zeigen Investoren Offenheit, ein Track Record wird am geringsten gewichtet.

Investoren: Steigende Eigenkapitalanforderungen

Eigenkapitalanforderungen bei Investments



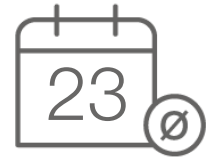
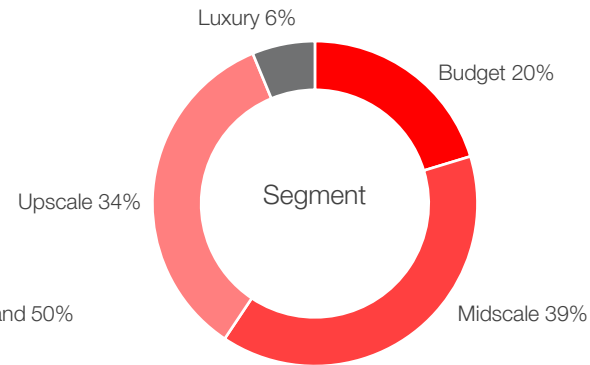
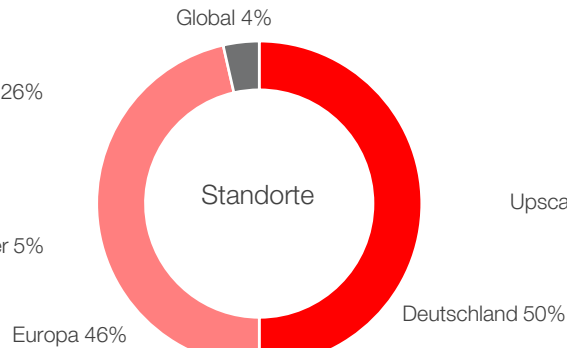
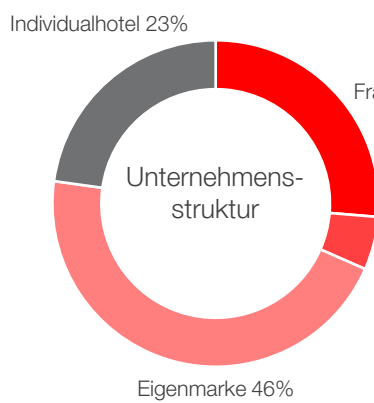
Relevante Aspekte bei zukünftigen Vertragsgestaltungen



Im Vergleich zum Vorjahr sind die Eigenkapitalanforderungen deutlich gestiegen. Eine Risikominimierung aus Sicht der Investoren steht auch bei der zukünftigen Vertragsgestaltung im Fokus: Wie im Vorjahr wird eine Corona-Klausel als wichtigster Aspekt genannt, dicht gefolgt von einem stärkeren Sicherheitspaket.

Teilnehmerprofile & Umfragedesign

Betreiber Ø Hotelgröße: 132 Zimmer
47%

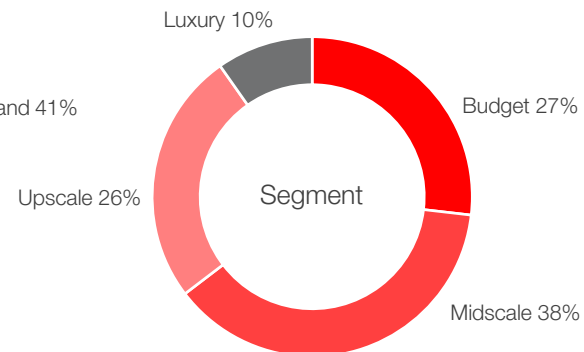
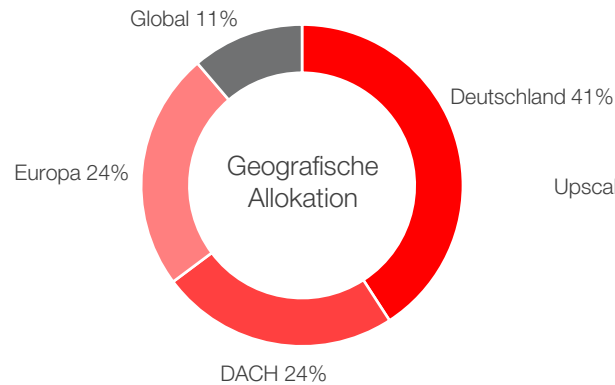
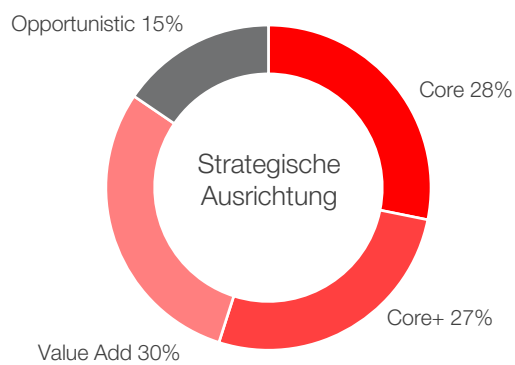


Zeitraum der Umfrage:
14.10 – 05.11.2021



Form der Umfrage:
Online Befragung

Investoren Ø Transaktionsvolumen (p.a.): 115 Mio. €
53%



Ergänzende
Datenquellen

Ihre Ansprechpartner



Andreas Ewald

Founding Partner

andreas.ewald@engelvoelkers.com
+49 (0) 40-368810-150



Patricia Reichelt

Head Corporate Development

patricia.reichelt@engelvoelkers.com
+49 (0) 40-368810-154



Constantin M. Klementz

Director Investment

constantin.klementz@engelvoelkers.com
+49 (0) 40-368810-163



Roman Tkaczenko

Director

roman.tkaczenko@engelvoelkers.com
+49 (0) 40-368810-164

ENGEL & VÖLKERS HOTEL CONSULTING

Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Geschäftsführer: Andreas Ewald

Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40-368810-150

www.engelvoelkersshotel.com

Hinweis:

Die Inhalte dieses Reports sind lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und können daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl dieser Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann dieser Bericht nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH und/oder eines anderen Engel & Völkers Lizenznehmers wird ausgeschlossen.

Bildquellen: shutterstock.com, unsplash.com

