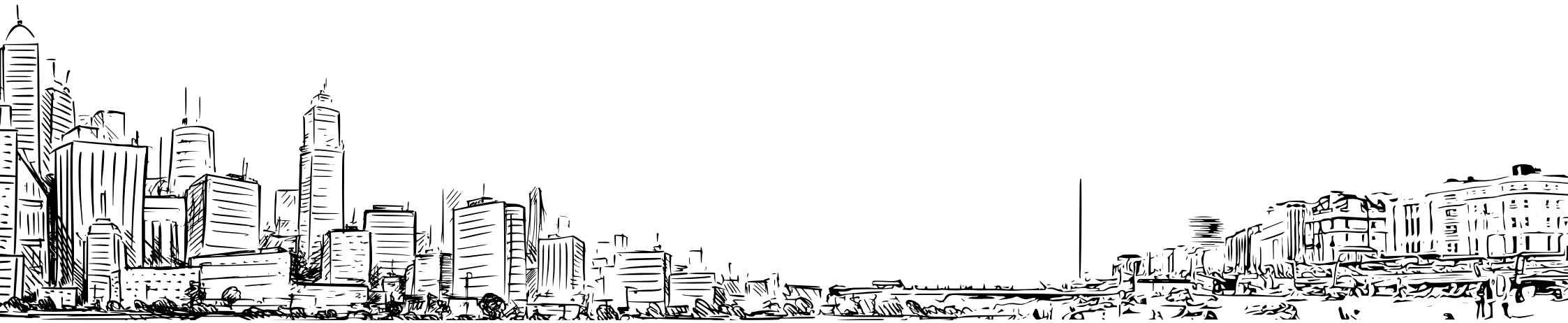


SENTIMENT REPORT

HOTELMARKT DEUTSCHLAND 2020 | 2021





Persönlichkeiten machen Hotels.

Die Hotellerie wurde schon immer geprägt und geformt von großen Persönlichkeiten. Von Macherinnen und Machern mit einem Gespür für das Ikonische, das Schöne, das Menschliche, das Genießerische und sicher auch für das Geschäftliche.

Wir von Engel & Völkers Hotel Consulting kommen ebenfalls aus dieser Welt. Wir wissen, dass es im Hotelwesen um mehr geht als um Transaktionen, Investments und Assets: Es geht um's Wahren höchstindividueller Idealvorstellungen. Diese Material gewordenen Visionen sind es, die den Zauber, die Persönlichkeit und letztlich den Erfolg eines Hotels ausmachen.



Liebe Leserinnen und Leser,

der Hotelmarkt befindet sich im Wandel – nicht nur in Deutschland sondern weltweit.

Zu Beginn des Jahres 2020 hatte die Covid-19 Krise alle Stakeholder der Hotelbranche in eine Schockstarre versetzt. Nun wird versucht gemeinsam an Lösungswegen zu arbeiten. Nichts desto trotz ist immer noch eine große Verunsicherung spürbar, die Abhängigkeit von der Überwindung des Virus macht eine verlässliche Zukunftsperspektive derzeit kaum möglich. Der im November in Kraft getretene 2. Lockdown hat die Branche nun zusätzlich getroffen, gleichzeitig nähren Meldungen über die zeitnahe Verfügbarkeit eines Impfstoffes die Hoffnung auf eine schnelle Überwindung der Krise.

In Zeiten von Marktunsicherheit ist es uns daher ein ganz besonderes Anliegen einen Beitrag für die Transparenz der Hotelbranche zu leisten. Die wiederholte, anonyme Befragung von Branchenteilnehmern ermöglicht erneut Einblicke in den Markt, sowohl aus Betreiber- als auch Investorenperspektive.

Wir wünschen all unseren Leserinnen und Lesern eine spannende Lektüre und freuen uns auf den persönlichen Austausch.

Mit freundlichen Grüßen,

A. Loh

ÜBERBLICK

VORKRISENNIVEAU IN...

2023-2024



... sehen 75% der Befragten

HAMBURG



&

MÜNCHEN



... sind aus Sicht der Befragten die resilientesten Hotelmärkte Deutschlands



88%

... der Betreiber planen weiterhin ihr Hotelportfolio auszubauen

TREIBER FÜR EINE SCHNELLE MARKTERHOLUNG



+



+



IMPfstoff

ENDE REISE-WARNUNGEN

ERHOLUNG FLUGVERKEHR

INLANDSREISEN

80%

... sehen die Fortsetzung des Trends auch post-Corona



FERIENHOTELLERIE

66%

... gehen von einer zukünftigen Etablierung als institutionelle Asset-Klasse aus

WICHTIGSTE MASSNAHMEN ZUR RÜCKGEWINNUNG VON GÄSTEN...

... KOMMUNIKATION MIT KUNDEN



&



... HYGIENE-MASSNAHMEN

DER DEUTSCHE HOTELIMMOBILIENMARKT...

68% ... hat im europäischen Umfeld
das attraktivste Risiko-
Rendite-Profil

54% ... wird mittelfristig ein
ähnliches Transaktions-
volumen erzielen wie 2019

ENTWICKLUNGS- UND TRANSAKTIONSROZESSE



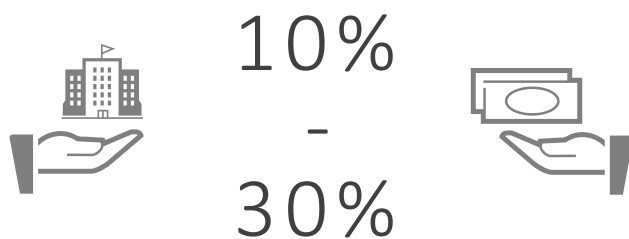
Pausierung

50%



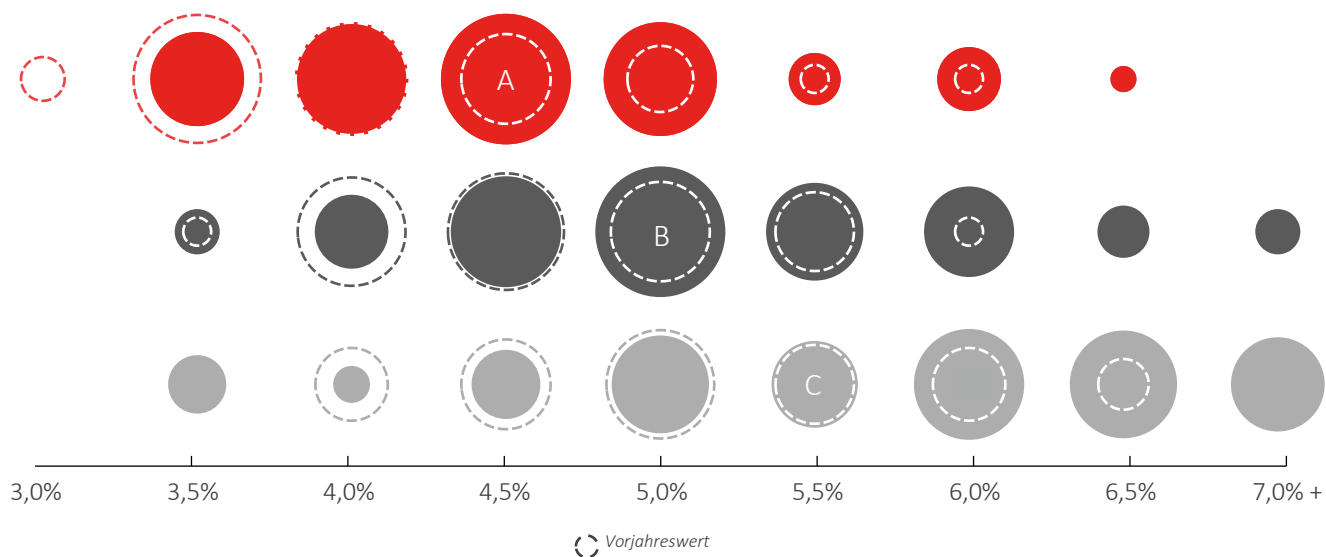
Änderungen bei
Finanzierungsbedingungen

80% SEHEN DELTA VON...



...bei der derzeitigen Preisfindung
zwischen Käufer und Verkäufer

AKTUELLE SPITZENRENDITEN VERSCHIEBEN SICH



» Reisen ist die Sehnsucht
nach dem Leben.

Kurt Tucholsky | Journalist & Schriftsteller

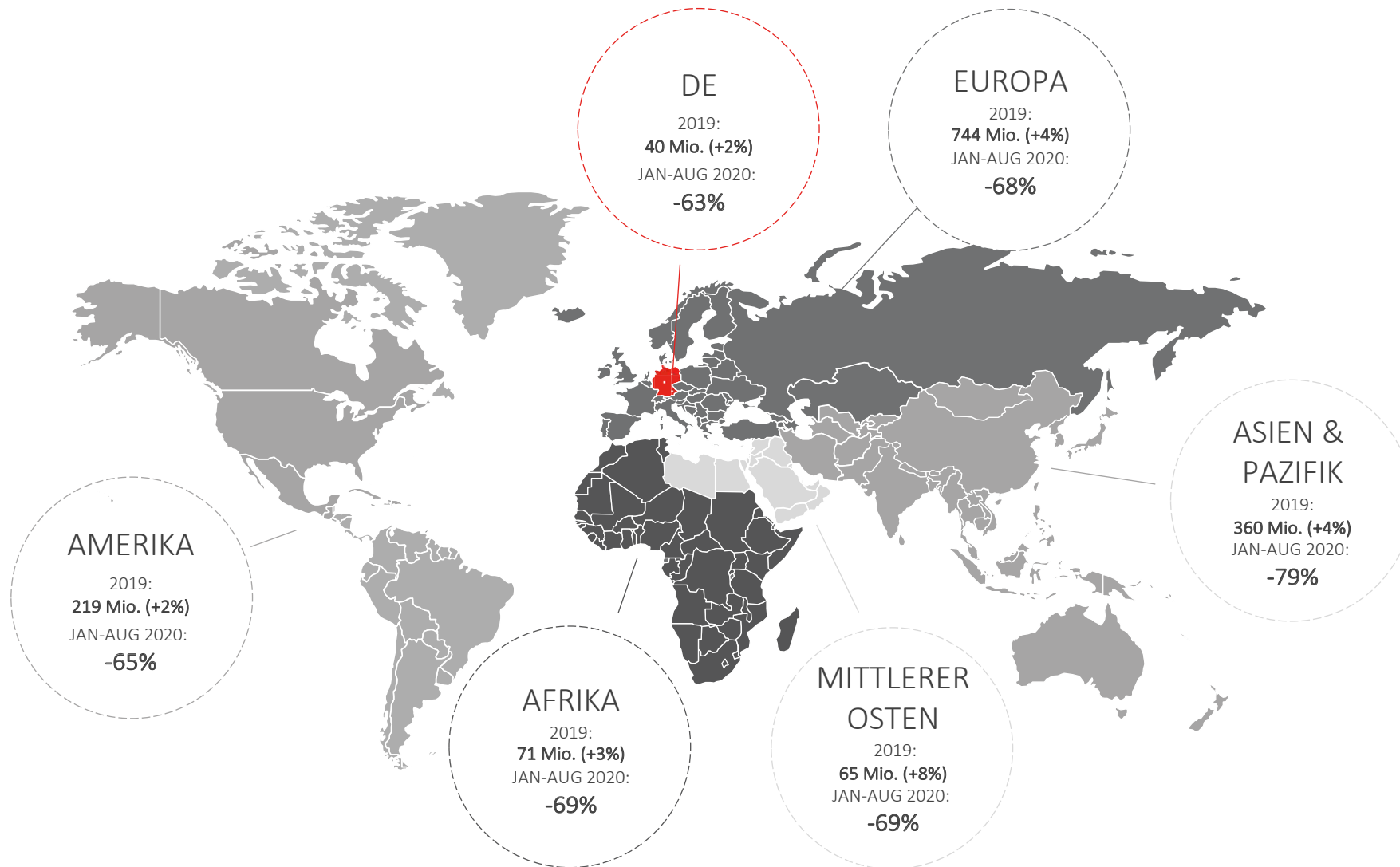




MARKTÜBERBLICK

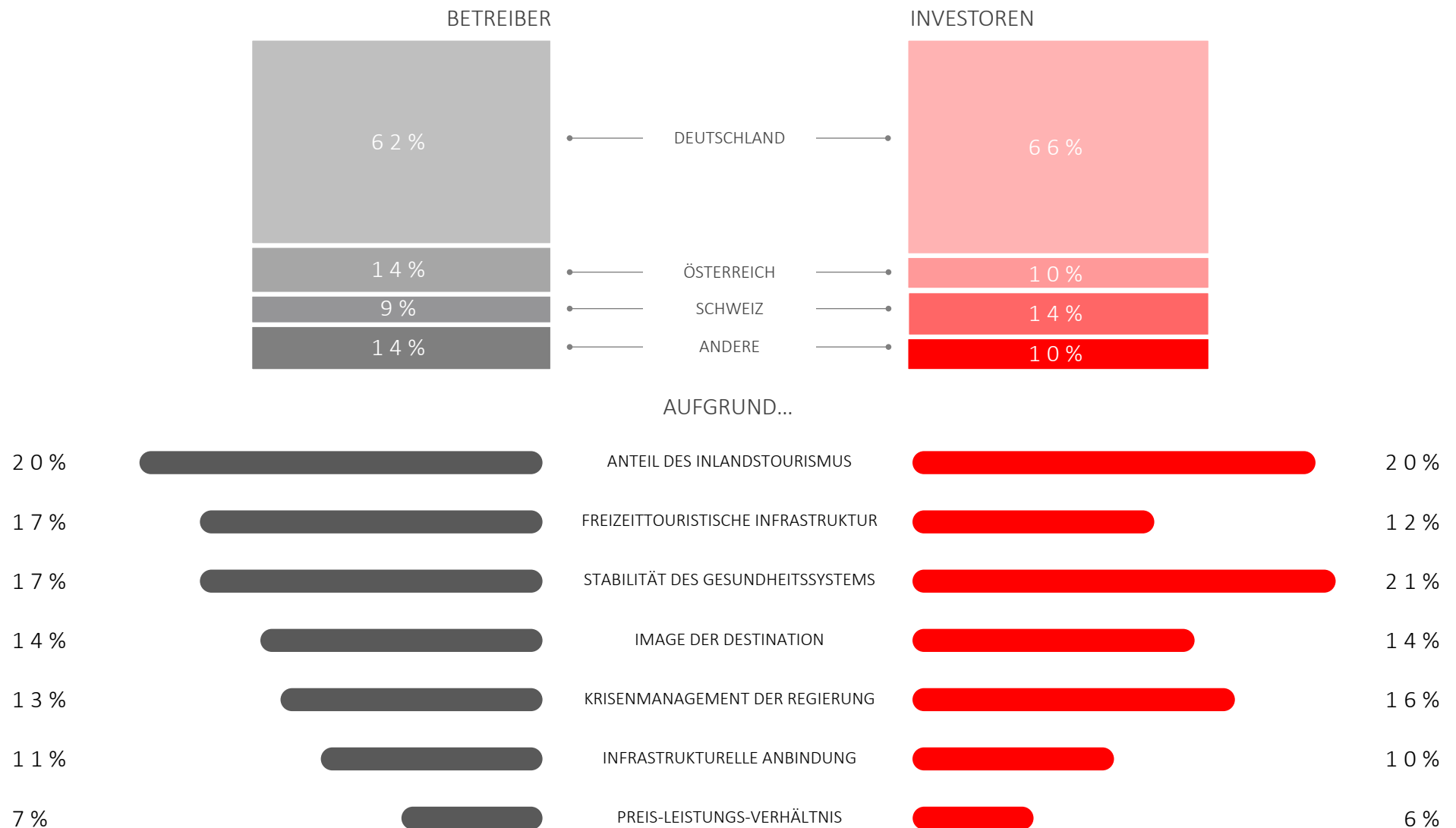
ENTWICKLUNG INTERNATIONALER ANKÜNFTE JE KONTINENT

PERFORMANCE SNAPSHOT – GLOBAL



RESILIENZ EUROPÄISCHER HOTELMÄRKTE

EINSCHÄTZUNG DER BEFRAGTEN WELCHER HOTELMARKT SICH AM SCHNELLSTEN ERHOLEN WIRD



Quelle: EVHC Survey | Die Hotelmärkte IT, NL, SP, FR & GB werden nicht dargestellt da <7%.

ÜBERBLICK DES ERSTEN HALBJAHRES 2020

PERFORMANCE SNAPSHOT – DEUTSCHLAND

3,5 MIO.

- 8%

BETTEN



ADR

95 EUR

- 8%

Die Fundamentaldaten des gesamtdeutschen Hotelmarkts im 1. Halbjahr 2020 spiegeln die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie wider. Durch den deutschlandweiten Lockdown im März sowie die darauf folgenden Reisebeschränkungen verringerte sich das Übernachtungsvolumen signifikant um -47% auf 117 Mio. Der Nachfragerückgang hat die Beherbergungsindustrie unmittelbar getroffen und dadurch sank der RevPAR ebenfalls um -49% auf 36 EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang wird maßgeblich durch die gesunkene Zimmerauslastung beeinflusst, die im 1. Halbjahr bei durchschnittlich 38% lag während die ADR sich um -8% verringerte.

%

AUSLASTUNG

38,2%

- 45%

117 MIO.

- 47%

ÜBERNACHTUNGEN










REVPAR

36 EUR

- 49%

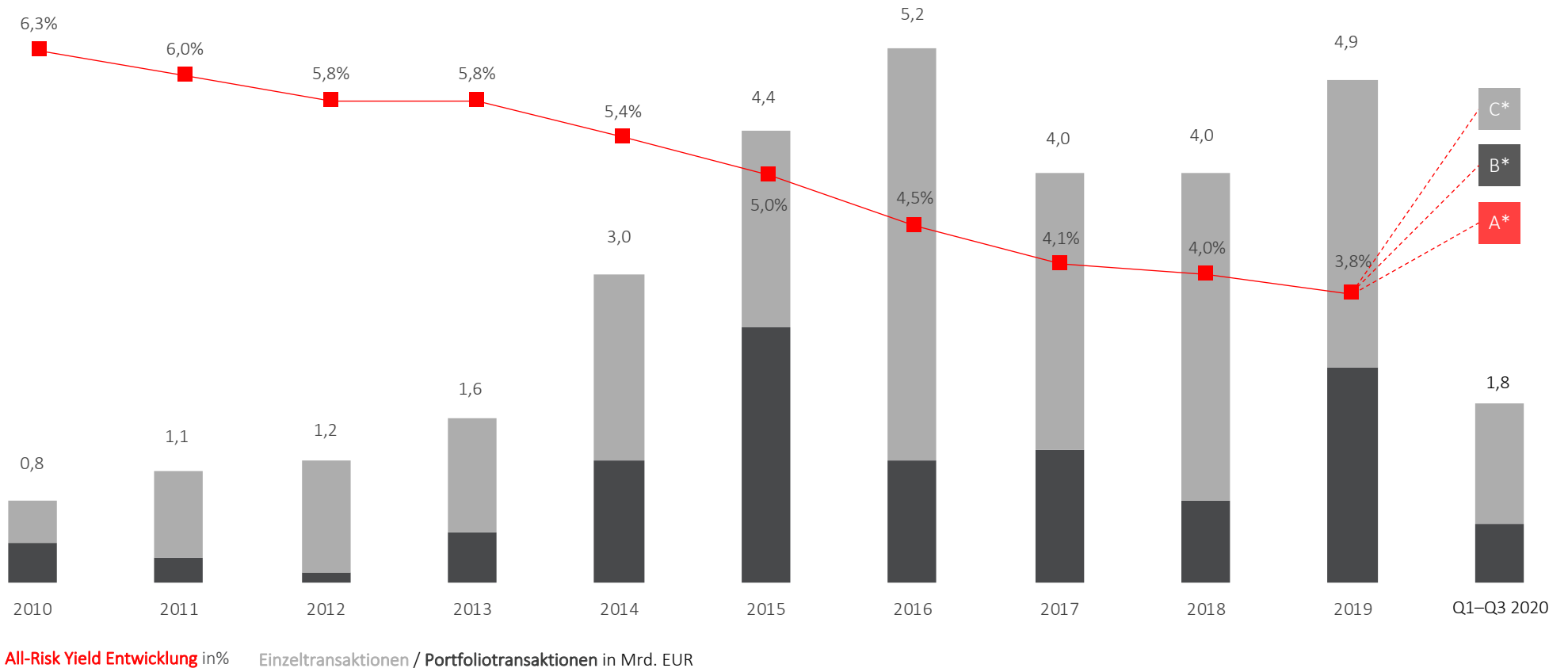
DIE TOP 7 STÄDTE IM ÜBERBLICK

KEY PERFORMANCE INDICATORS ERSTES HALBJAHR 2020 IN KOOPERATION MIT FAIRMAS

| | | ADR | ZIMMERAUSLASTUNG | REVPAR | NÄCHTIGUNGEN | TRANSAKTIONSVOLUMEN |
|-------------|---|------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| BERLIN |  | 93 EUR -6% | 39% -50% | 37 EUR -53% | 6,5 Mio. -60% | rd. 0,34 Mrd. EUR +112%* |
| MÜNCHEN |  | 105 EUR -19% | 37% -49% | 39 EUR -59% | 3,6 Mio. -56% | rd. 0,12 Mrd. EUR +5% |
| HAMBURG |  | 96 EUR -17% | 42% -45% | 40 EUR -55% | 3,2 Mio. -56% | rd. 0,09 Mrd. EUR -32% |
| FRANKFURT |  | 107 EUR -5% | 38% -44% | 41 EUR -47% | 2,4 Mio. -53% | rd. 0,09 Mrd. EUR -28% |
| KÖLN / BONN |  | 103 EUR -8% | 43% -41% | 44 EUR -45% | 1,8 Mio. -56% | rd. 0,05 Mrd. EUR** -78% |
| DÜSSELDORF |  | 119 EUR +13% | 40% -43% | 47 EUR -35% | 1,1 Mio. -56% | rd. 0,04 Mrd. EUR -46% |
| STUTT GART |  | 103 EUR -6% | 37% -49% | 38 EUR -52% | 0,9 Mio. -55% | rd. 0,04 Mrd. EUR -50% |

TRANSAKTIONSVOLUMEN

MARKT SNAPSHOT – 2010 BIS Q3 2020

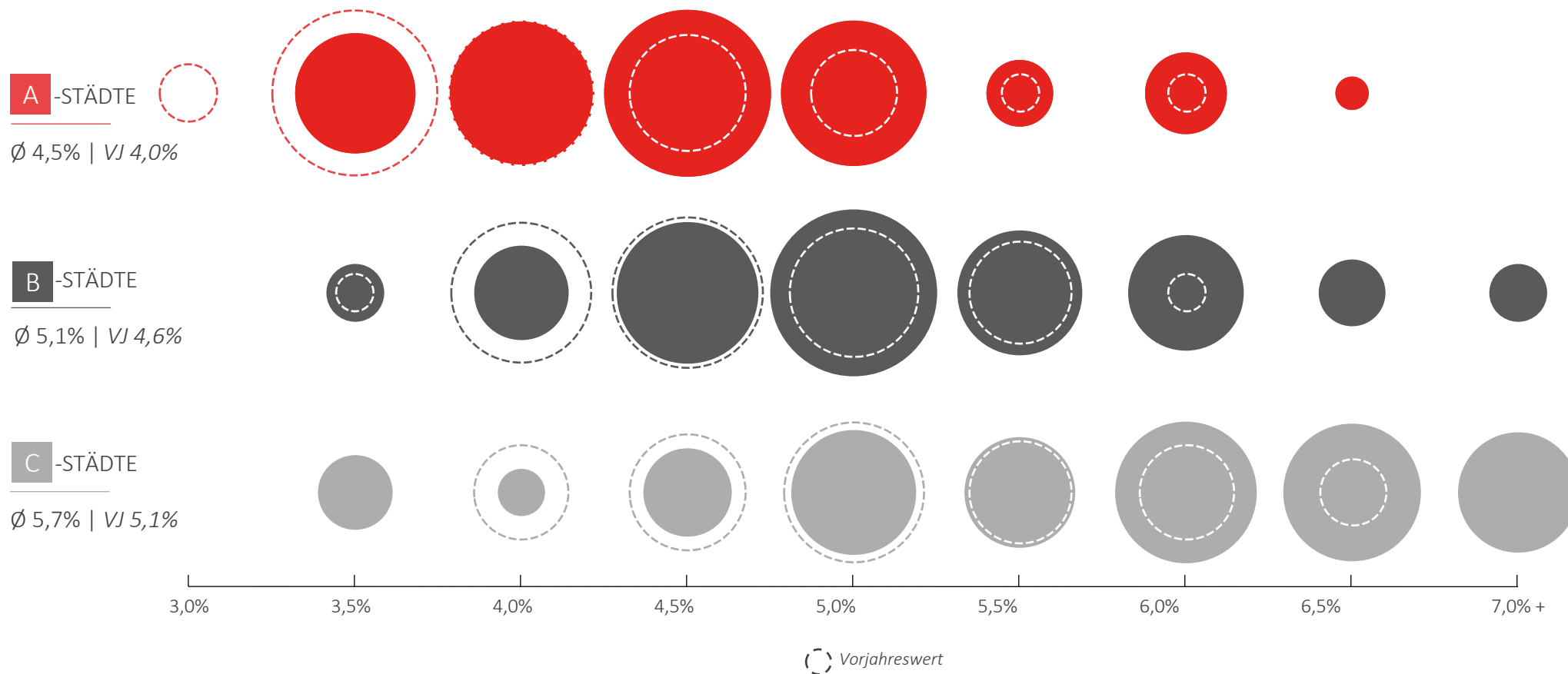


FAZIT | TRANSAKTIONSVOLUMEN VORERST GEBREMST

In den ersten drei Quartalen 2020 erreichte das Hotel-Transaktionsvolumen einen Wert von rd. 1,8 Mrd. EUR. Lässt man das 1. Quartal 2020 außer Acht, wechselten seit dem 1. Lockdown Hotelimmobilien im Wert von lediglich 700 Mio. EUR den Besitzer – der Großteil davon war sogar nur Teil eines Gesamtportfolios oder einer Quartiersentwicklung. Die Erzielung der Rekordvolumina der Vorjahre mit rd. 4,0 – 4,5 Mrd. EUR wird von der allgemeinen Erholung des Hotelmarktes und von dem dadurch wiederkehrenden Vertrauen in die Asset-Klasse abhängen.

SPITZENRENDITEN JE STÄDTEKATEGORIE

EINORDNUNG DURCH DIE BEFRAGTEN INVESTOREN



FAZIT | SPITZENRENDITEN VERSCHIEBEN SICH UM CA. 50 BASISPUNKTE

Die prognostizierte Wertminderung der Investoren zeigt sich ebenfalls in der Einschätzung der Spitzenrenditen je Standort. In A-Städten gehen rd. 75% der Investoren von einem Renditeniveau zwischen 4,0% und 5,0% aus. Im Vorjahr lag dieser Bereich noch zwischen 3,5% und 4,5%. Ein ähnliches Bild zeigt sich ebenfalls für B- als auch C-Städte. Die Ergebnisse der Befragung lassen daher noch in keiner Weise auf eine Situation von Distressed-Sales und Preiseinbrüchen schließen.



”Die Welt wird
wieder reisen.

Engel & Völkers Hotel Consulting



AUSBLICK

HISTORISCHE KRISEN IN DEUTSCHLAND

“EXKURS” MARKTAUSBLICK

HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN

in Mrd. EUR

FLUGGASTAUFKOMMEN

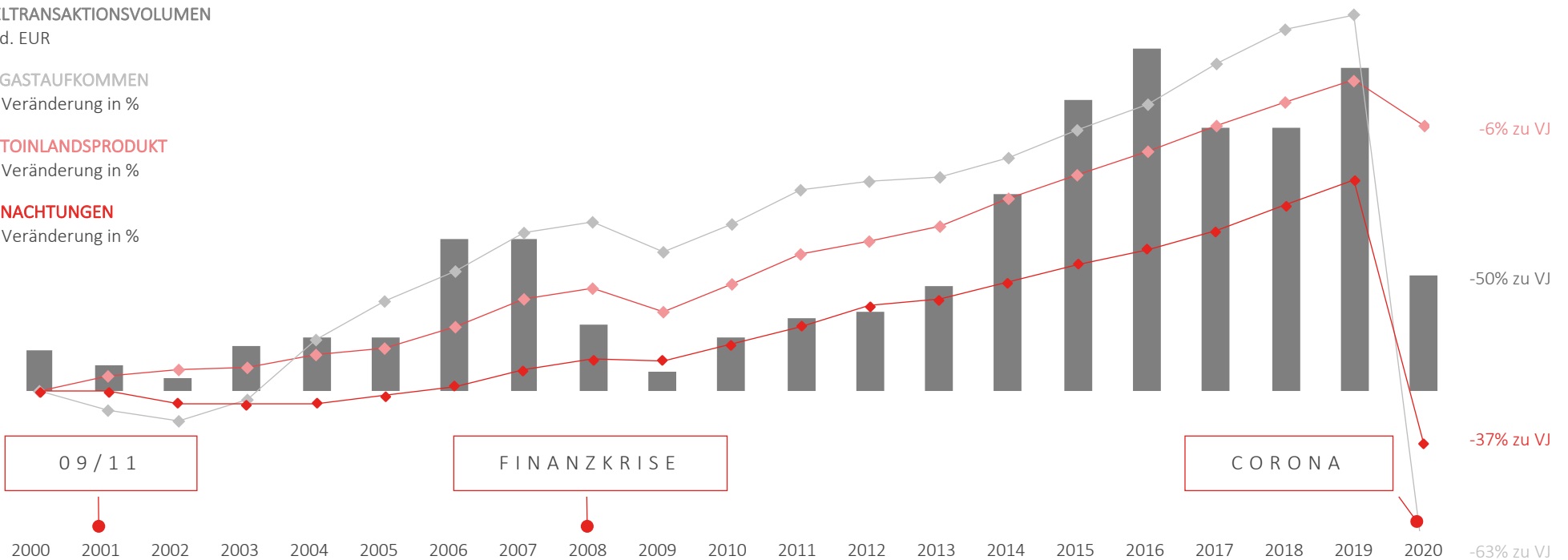
jährl. Veränderung in %

BRUTTOINLANDSPRODUKT

jährl. Veränderung in %

ÜBERNACHTUNGEN

jährl. Veränderung in %



| | 09 / 11 | | FINANZKRISE | | CORONA * |
|---------------------|---------|---------|-------------|---------|----------|
| | Δ max. | | Δ max. | | Δ max. |
| Transaktionsvolumen | -71% | 2 Jahre | -87% | 6 Jahre | -50% |
| Übernachtungen | -3% | 5 Jahre | 0% | / | -37% |
| Fluggastaufkommen | -6% | 3 Jahre | -5% | 1 Jahr | -63% |
| BIP | +4% | / | -4% | 1 Jahr | -6% |

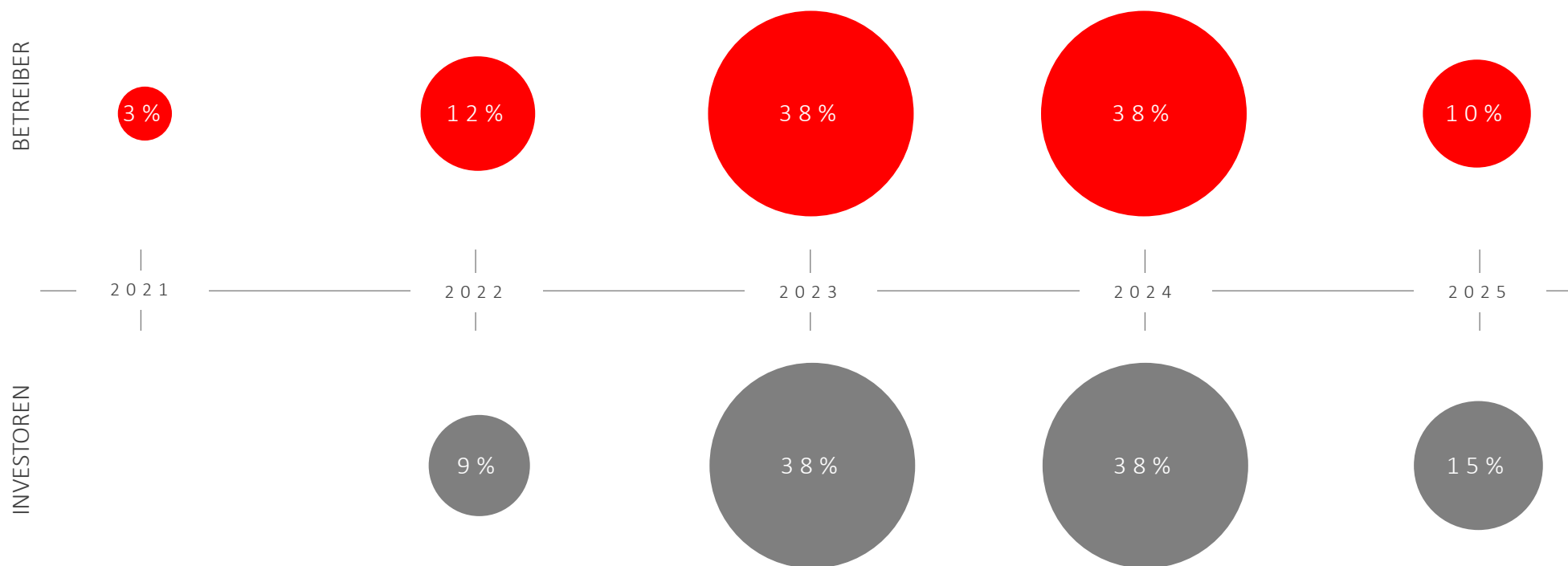
FAZIT | URSACHEN BESTIMMEN LANGZEITFOLGEN

„09/11“ wirkte sich insbesondere auf die Nachfragesituation aus – Nüchternungen und Fluggastzahlen erholten sich erst nach drei bzw. fünf Jahren. Während der Finanzkrise war die Nachfragedelle lediglich im Jahr 2009 erkennbar, das Vertrauen in die Finanzmärkte war jedoch stark erschüttert und es dauerte sechs Jahre bis das Transaktionsvolumen in Deutschland wieder das Vorkrisenniveau erreicht hatte.

Corona zeigt sich in einem bisher nie dagewesenem Ausmaß des Nachfragerückgangs, die Langzeitfolgen sind noch nicht abzusehen. Das entscheidende Kriterium wird die schnelle Rückkehr zu einem Reisealltag sein.

RÜCKKEHR ZUM VORKRISENNIVEAU

MARKTAUSBLICK

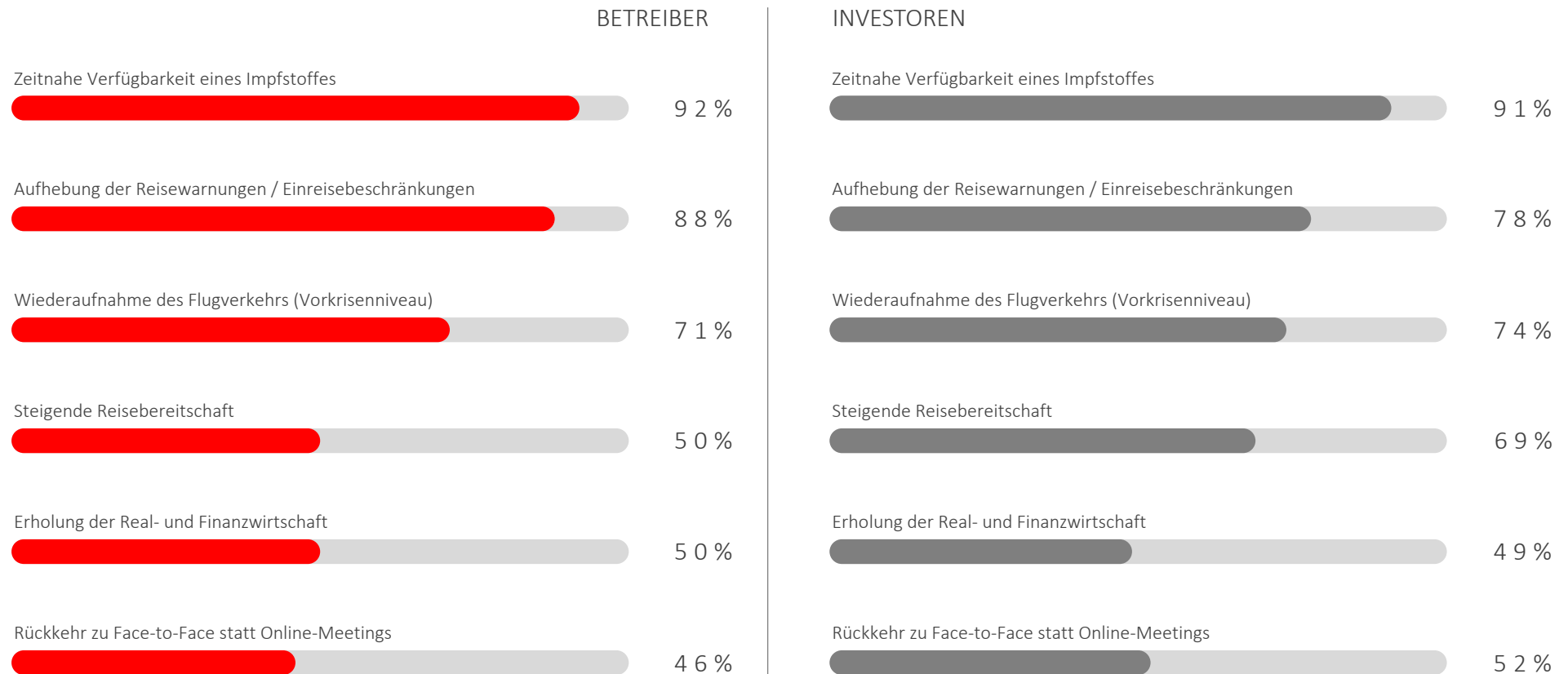


FAZIT | DIE ERWARTETE MARKTERHOLUNG KONZENTRIERT SICH AUF DEN ZEITRAUM 2023–2024

Unter den befragten Marktteilnehmern zeichnet sich 2023–2024 als der Zeitraum ab, an dem der deutsche Hotelmarkt wieder das Vorkrisenniveau von 2019 erreichen wird. Hoffnung auf eine frühere Markterholung haben rd. 10%. Während zu Beginn der Pandemie oftmals das Jahr 2023 als Zeitpunkt der erfolgreichen Krisenbewältigung genannt wurde, erwarten mehr als ein Drittel der Befragten nun erst für das Jahr 2024 eine vollkommene Erholung des deutschen Hotelmarkts.

FAKTOREN FÜR SCHNELLE MARKTERHOLUNG

MARKTAUSBLICK



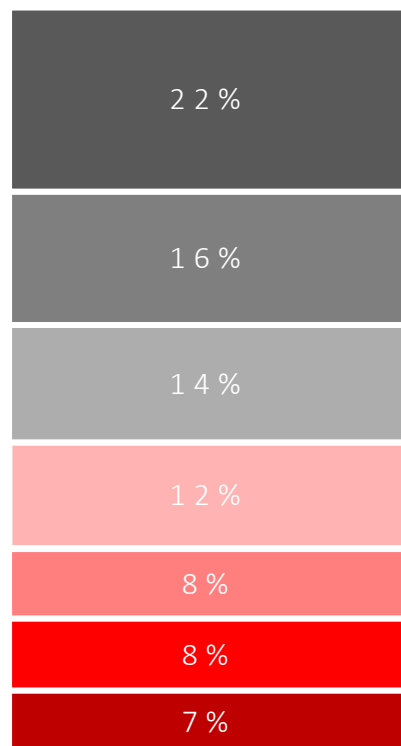
FAZIT | DIE HOFFNUNG AUF EINE ZEITNAHE IMPFSTOFFVERFÜGBARKEIT EINT BETREIBER UND INVESTOREN

Die Verfügbarkeit eines Impfstoffes ist der entscheidende Faktor für eine zeitnahe Krisenbewältigung. Diese Antwort eint sowohl Betreiber als auch Investoren. Naturgemäß sind die Aufhebungen von Reisewarnungen / Einreisebeschränkungen ein weiteres zentrales Element einer schnellen Rückkehr zum Vorkrisenniveau. Gleiches gilt für die Erholung des Flugverkehrs, der sicherlich auch von den bereits genannten zwei Faktoren abhängen wird.

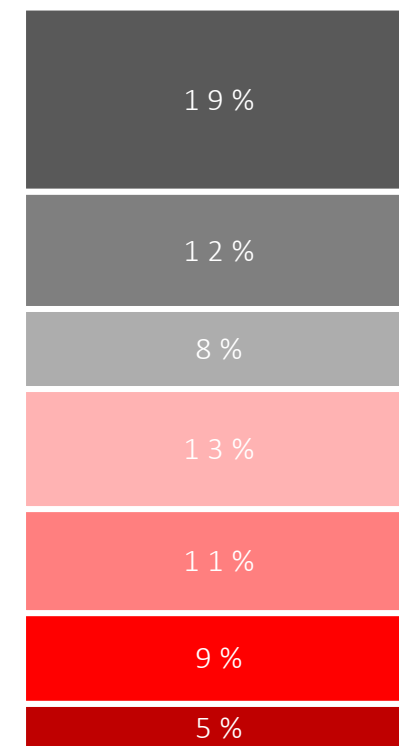
ZUKÜNFTIG BEINFLUSSENDE MARKTFAKTOREN

MARKTAUSBLICK

BETREIBER



INVESTOREN

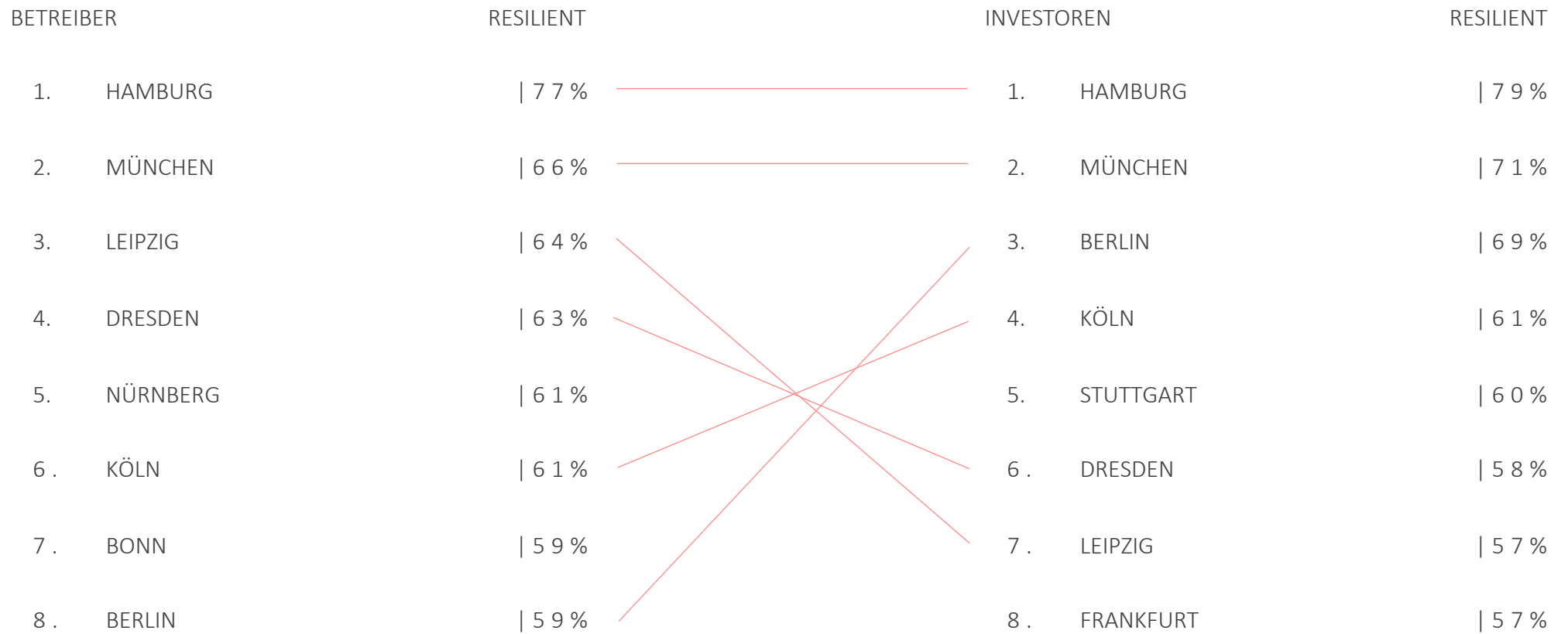


FAZIT | STRUKTURWANDEL IN DER HOTELBRANCHE ERWARTET

Laut der befragten Investoren und Betreiber führt die Corona-Krise zu einem Strukturwandel in der Branche. Beide Seiten erwarten eine Bereinigung der Betreiberlandschaft durch Insolvenzen, was sich ebenfalls in der Prognose vermehrter M&A Opportunitäten für Brands und Betreiber widerspiegelt. Die restriktive Finanzierungsvergabe ist ein weiterer limitierender Faktor, der von den befragten Teilnehmern als entscheidender Faktor für die kommenden Jahre genannt wurde.

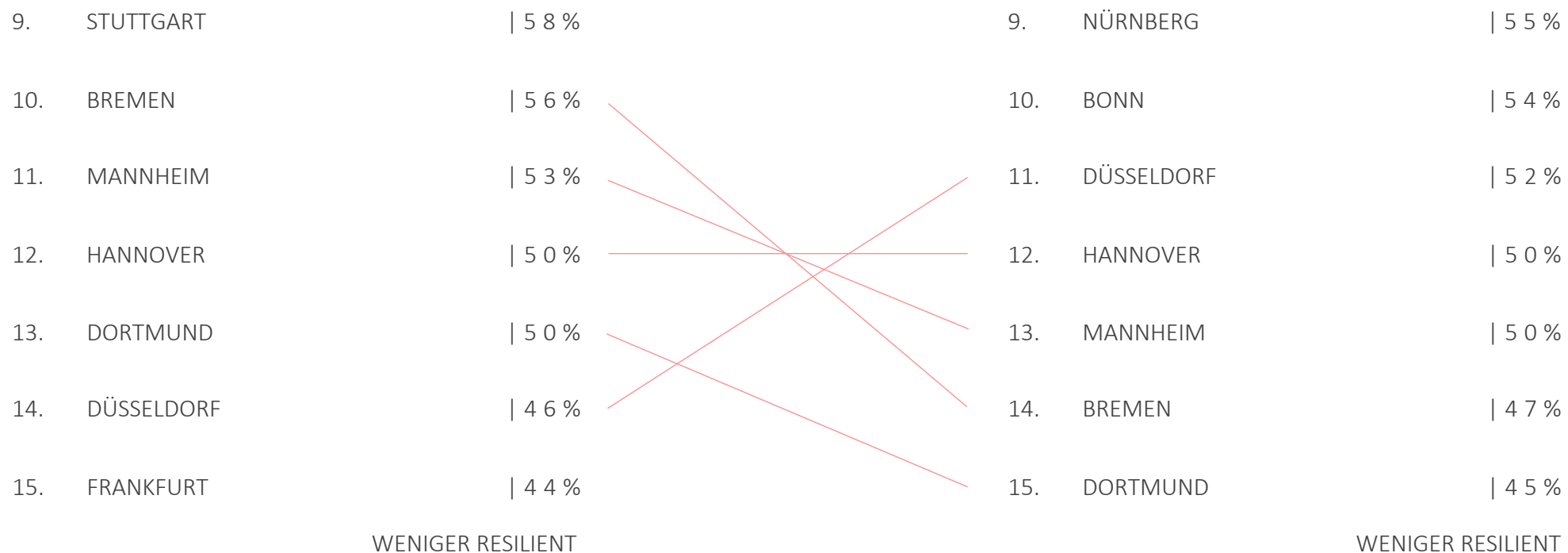
WIDERSTANDSFÄHIGKEIT DER WICHTIGSTEN HOTELMÄRKTE

MARKTAUSBLICK



BETREIBER

INVESTOREN



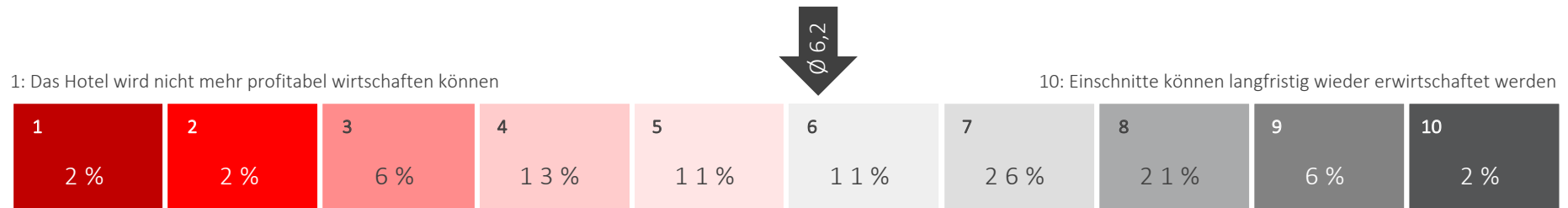
FAZIT | HAMBURG UND MÜNCHEN WIRD DIE HÖCHSTE WIDERSTANDSFÄHIGKEIT BESCHEINIGT

Unter Betreibern und Investoren herrscht Einigkeit, dass die Städte Hamburg und München die Corona-Krise am schnellsten bewältigen können. Hamburg konnte nach dem Lockdown die mit Abstand beste Performance unter den Top-Städten Deutschlands aufweisen. Die Zuversicht in München stützt sich wohl auf den insgesamt hochattraktiven Wirtschafts- und Freizeitstandort. Eine konservative Einschätzung geben die Befragten vor allem bei Standorten mit in der Vergangenheit starken Angebotszuwächsen oder starken Abhängigkeiten von Messen und Kongressen.

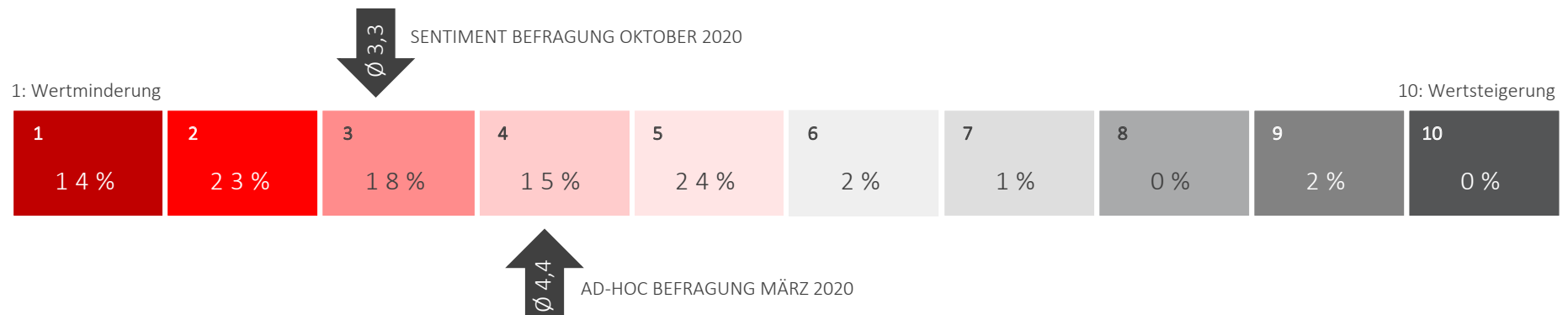
EINFLUSS AUF WIRTSCHAFTLICHKEIT & IMMOBILIENWERT

MARKTAUSBLICK

WIE NACHHALTIG WERDEN DIE EINSCHNITTE AUF DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT EINES HOTELS MIT EINEM 25-JÄHRIGEN PACHTVERTRAG SEIN?



PERSPEKTIVE DER INVESTOREN: WELCHEN EINFLUSS WIRD COVID-19 AUF DIE WERTE VON HOTELIMMOBILIEN HABEN?



FAZIT | INVESTOREN PROGNOSTIZIEREN EINE WERTMINDERUNG VON HOTELIMMOBILIEN

Bei der Frage, ob die wirtschaftlichen Einschnitte aus 2020 über die Langfristigkeit eines Pachtvertrags wieder ausgeglichen werden können, gibt es unter den Befragten Teilnehmern kein klares Meinungsbild – der Ausblick ist aber positiv. Investoren hingegen befürchten eine Wertminderung ihrer Hotelimmobilien. Im Vergleich zu einer von EVHC im März 2020 durchgeführten Ad-hoc Umfrage hat sich die Stimmung bis Oktober nochmals eingetrübt.

UMGANG MIT ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN BEI MIETE | PACHT

MARKTAUSBLICK

BETREIBER

INVESTOREN



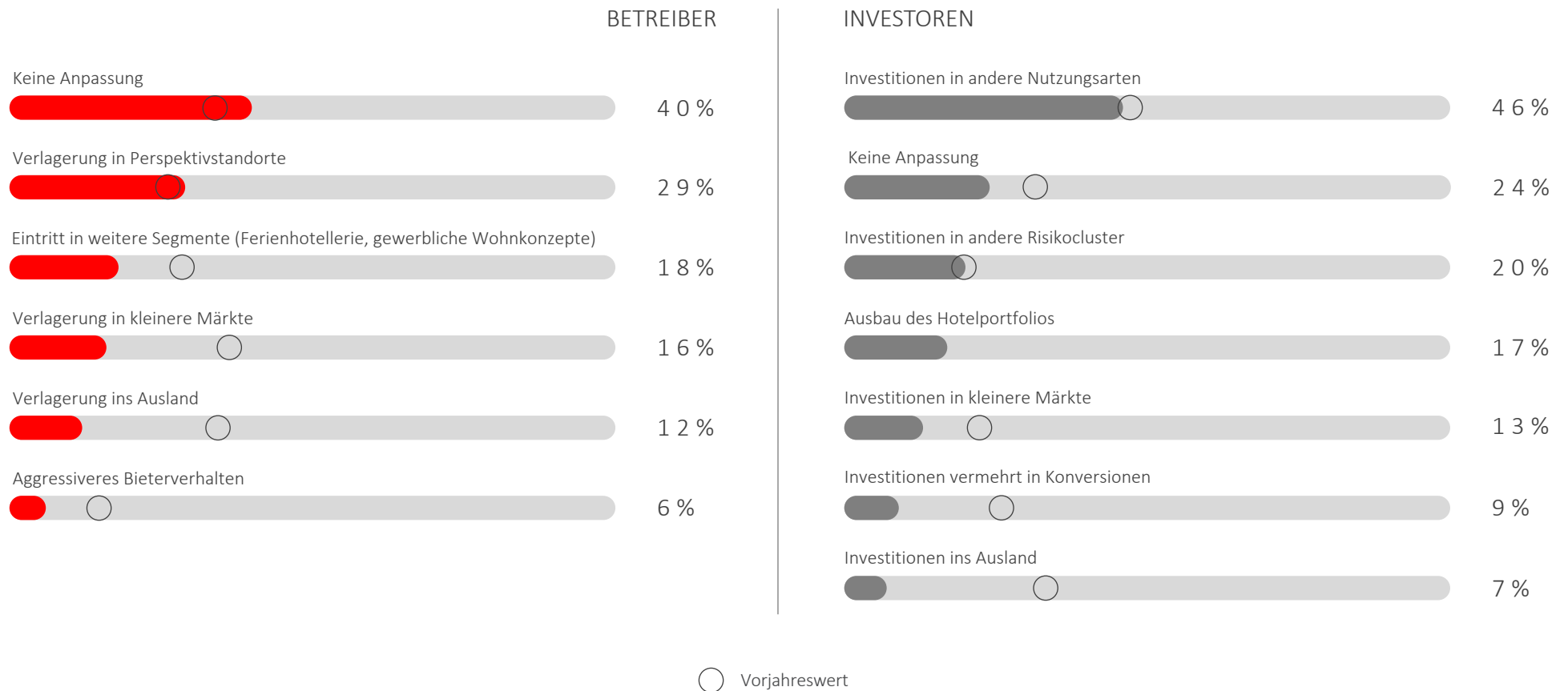
Die Antwortmöglichkeit „Sonstige“ ist in der Grafik nicht dargestellt | *Prozentuale Veränderung zu Ad-Hoc Sentiment Report im März 2020

FAZIT | NUR 1 VON 10 INVESTOREN HAT KEINE ADAPTIERUNGEN VON BETREIBERVERTRÄGEN VORGENOMMEN

Performance-Einbrüche aufgrund des Lockdowns im März als auch der Kündigungsausschluss im Mietrecht bis zum 01. Juli 2020 haben zu intensiven Verhandlungen zwischen Hotelbetreibern und Investoren geführt. Die Gewährung von Miet-/ Pachtstundungen war dabei das am häufigsten gewählte Mittel. Verzichte, Laufzeitverlängerungen als auch hybride Modell wurden im Verhältnis zueinander nahezu analog als Lösungsweg angewandt. Nur in 1 von 10 Fällen waren aus Investorensicht keine Adaptierungen notwendig.

ANPASSUNG DER EXPANSIONSSTRATEGIE

MARKTAUSBLICK

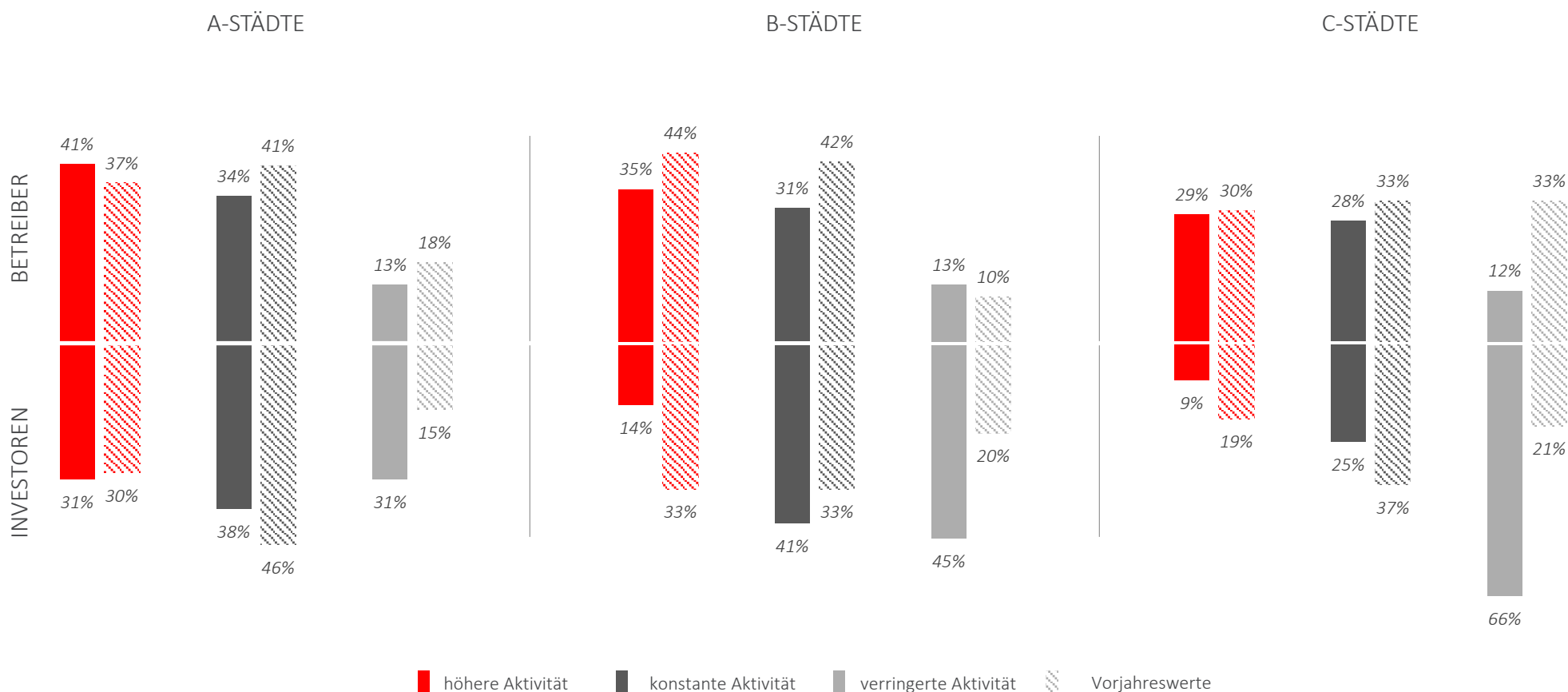


FAZIT | ZUKÜNFTIGER FOKUS AUF INLÄNDISCHE TOP-STANDORTE

Stand in den vergangenen Jahren aufgrund des vorherrschenden Produktmangels ein Ausweichen in B- und C-Standorte sowie eine Ausweitung der Aktivitäten ins Ausland im Fokus, konzentrieren sich Betreiber und Investoren nun wieder verstärkt auf den heimischen Markt und hier insbesondere auf A-Standorte. Gleichbleibend hoch besteht bei Investoren das Interesse an anderen Nutzungsarten, welches die derzeitige Zurückhaltung bei der Asset-Klasse Hotel unterstreicht.

STANDORT-STRATEGIE FÜR DIE NÄCHSTEN 12 MONATE

MARKTAUSBLICK



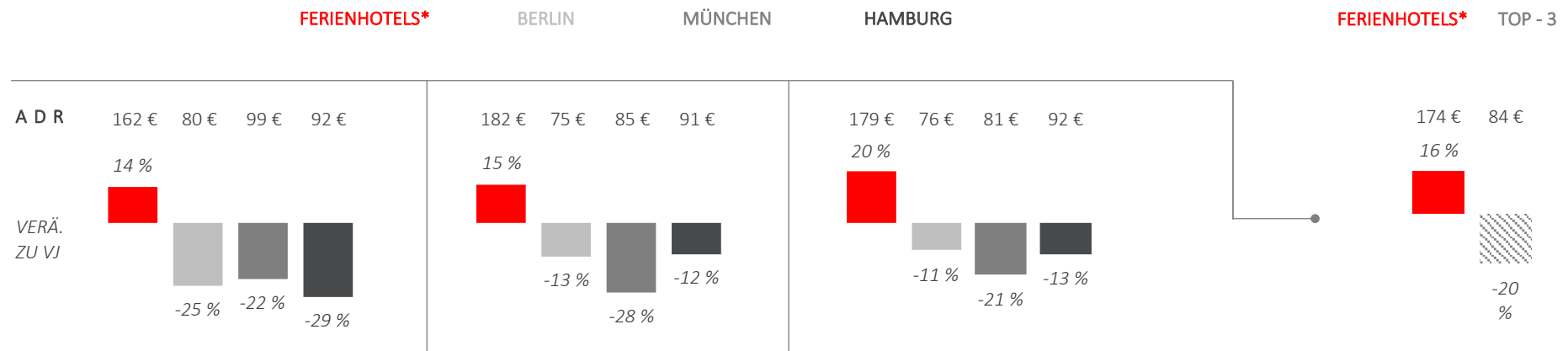
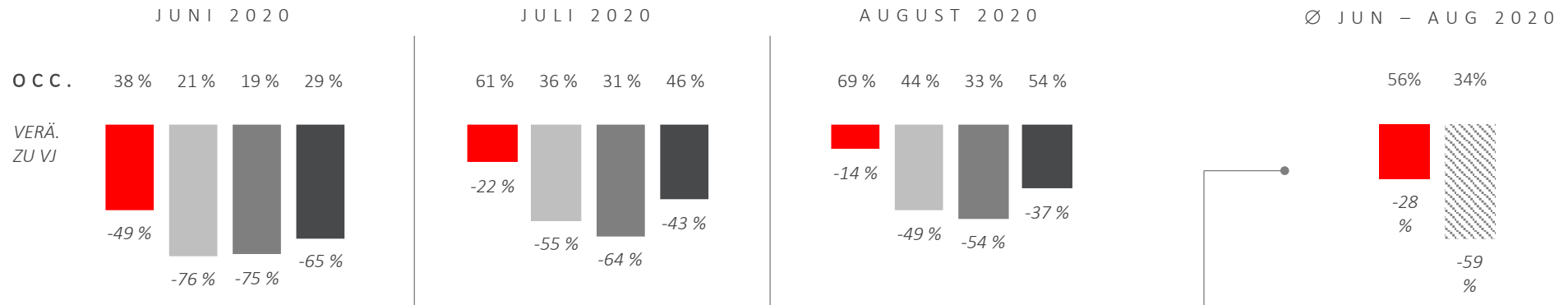
Die Antwortmöglichkeit „Weiß nicht“ ist in der Grafik nicht dargestellt

FAZIT | ZURÜCKHALTUNG IN DER EXPANSION FOKUSSIERT SICH VOR ALLEM AUF B- UND C-STÄDTE

Die derzeit vorherrschenden Marktunsicherheiten aufgrund der Corona-Pandemie führen zu einem insgesamt vorsichtigeren Expansionsverhalten, dies betrifft im Besonderen B- und C-Standorte. Für A-Standorte ist bei Betreibern und Investoren eine grundsätzlich konträre Strategie zu erkennen. Während Betreiber stärkere Aktivitäten planen, hat sich der Anteil an Investoren die geringere Aktivitäten vorsehen, verdoppelt.

STADT VS. LAND – PERFORMANCE IM SOMMER 2020

CORONA-EXKURS IN KOOPERATION MIT FAIRMAS



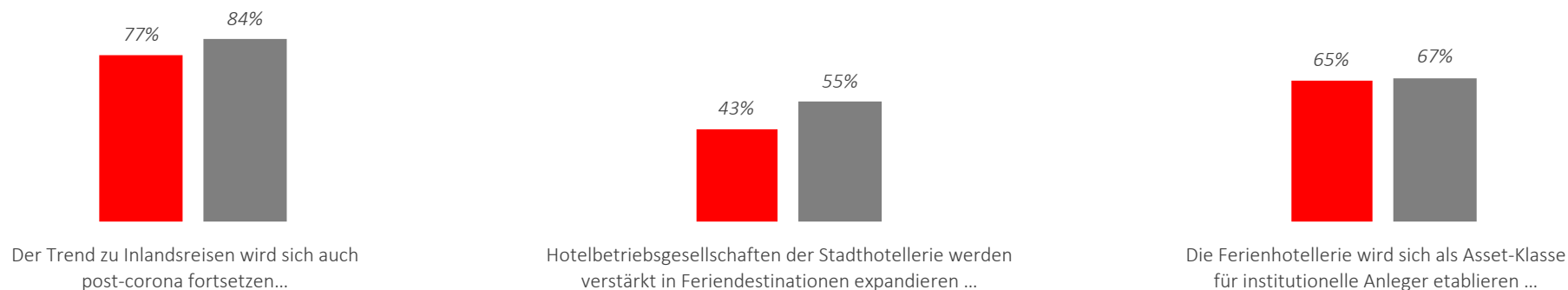
FAZIT | DIE FERIENHOTELLERIE KAM IN DEN SOMMERMONATEN BESSER DURCH DIE CORONA-KRISE

Internationale Reisebeschränkungen und die daraus gestiegene inländische Nachfrage haben die Folgen der Covid-19 Krise für Ferienhotels in Deutschland gemildert. Die in der Datenbank von Fairmas gelisteten freizeittouristischen Betriebe konnten ihre Netto-Zimmerrate sogar um durchschnittlich 16% steigern. In den Top-3 Städten war diese Entwicklung nicht zu beobachten, allerdings haben sich Auslastung als auch Zimmerrate im Verlauf des Sommers aufgrund des niedrigen Infektionsgeschehens verbessert.

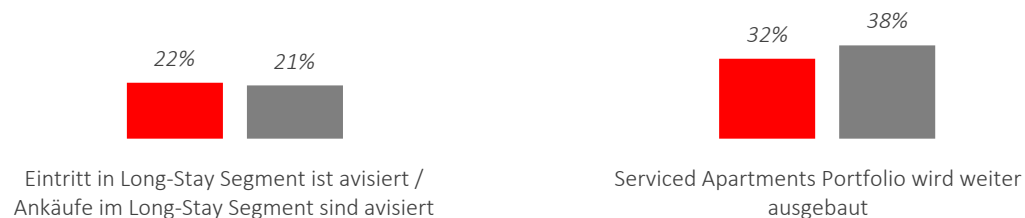
NISCHEN ALS „KRISENGEWINNER“?

MARKTAUSBLICK

SENTIMENT DER FERIENHOTELLERIE



SENTIMENT DES SERVICED APARTMENT SEGMENTS



■ Zustimmung Betreiber ■ Zustimmung Investor

Die Antwortmöglichkeit „Weiß nicht“ ist in der Grafik nicht dargestellt

FAZIT | FERIENHOTELS WERDEN ALS NEUE INSTITUTIONELLE ASSET-KLASSE EINGESTUFT

Die Widerstandsfähigkeit der Ferienhotellerie in der Corona-Krise haben das Augenmerk von Betreibern und Investoren verstärkt auf diese Sub-Asset-Klasse gelegt. Mehr als zwei Drittel der befragten Investoren sehen ein zukünftig stärkeres Engagement institutioneller Anleger. Auch Serviced Apartments konnten ihre Performance während und nach dem Lockdown aufgrund vieler Langzeitgäste stabiler gestalten. Das Segment wird von Investoren noch positiver eingeschätzt als von Hotelbetreibern – mehr als ein Drittel planen das Portfolio weiter auszubauen.



*„Die kräftigsten Bäume
wachsen unter den schwierigsten
Bedingungen.“*

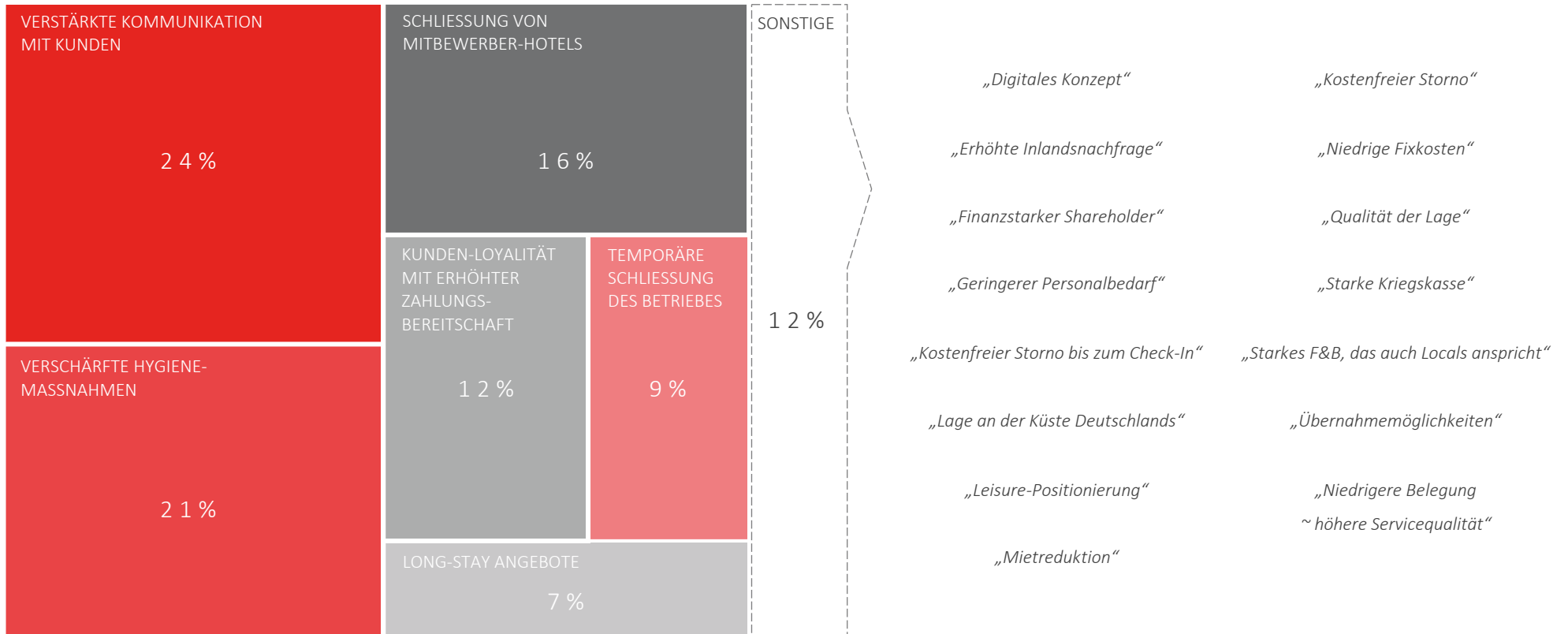
John Willard Marriott | Gründer der Marriott Corporation



BETREIBER

INSTRUMENTE ZUR MILDERUNG DER KRISENSYMPTOME

BETREIBER



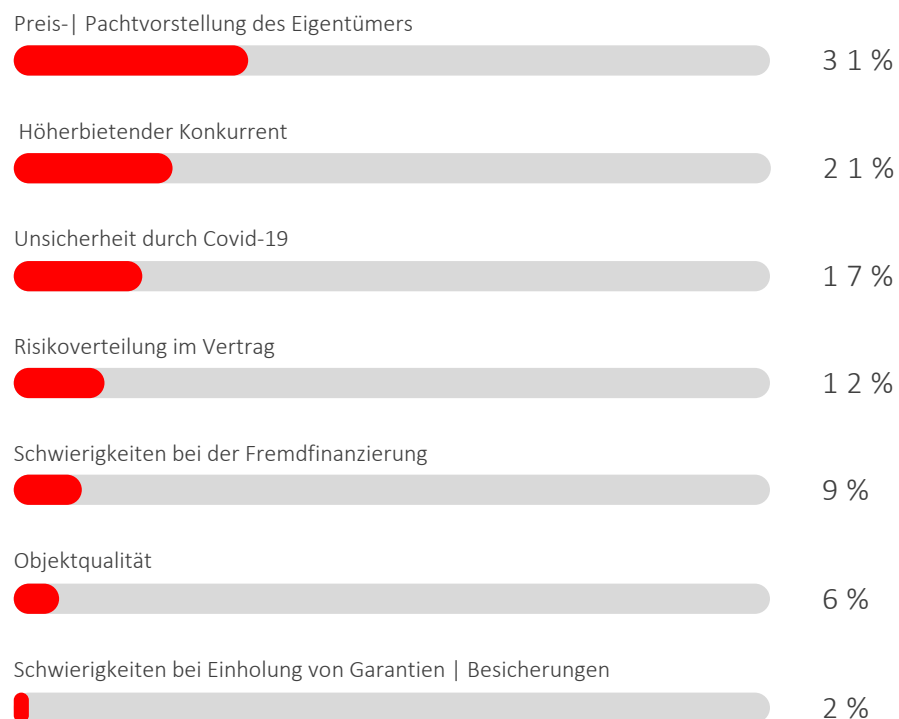
FAZIT | VERTRAUENSBLDUNG ALS WICHTIGSTES INSTRUMENT ZUR RÜCKGEWINNUNG VON GÄSTEN

Hotelbetreiber sehen die direkte Kommunikation mit dem Gast sowie die strikte Umsetzung von Hygienemaßnahmen als wichtigste Instrumente, um das Vertrauen ihrer Gäste zurückzugewinnen und die negativen Auswirkungen der Corona-Krise zu minimieren. Zugleich sieht man zukünftig Chancen durch eine Marktberreinigung und einer daraus resultierenden, geringeren Wettbewerbssituation bei Erholung der Nachfragesituation.

HERAUSFORDERUNGEN DER BRANCHE

BETREIBER

GRÜNDE FÜR NICHT ABGESCHLOSSENE BETREIBERVERTRÄGE



AUFLÖSUNG VON VERTRÄGEN BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN

12%

...der befragten Betreiber gaben an, dass in den vergangenen Monaten aufgrund von Covid-19 bei Projektentwicklungen ein Rücktrittsrecht ausgeübt wurde.

FAZIT | DIE KRISE WIRD ZU EINER BEREINIGUNG DER PROJEKTPipeline FÜHREN

Durch die Covid-19 Pandemie haben sich die Gründe für nicht abgeschlossene Betreiberverträge im Vergleich zur Vorjahresbefragung verschoben. Die Preis- und Pachtvorstellung des Eigentümers oder höherbietende Konkurrenten wurden seltener genannt. Marktunsicherheiten oder Schwierigkeiten bei der Fremdfinanzierung sind dahingegen Corona-bedingte, neuartige Hindernisse für Vertragsabschlüsse. Jeder achte Betreiber gibt zudem an, dass bei Entwicklungen ein Rücktrittsrecht ausgeübt wurde.

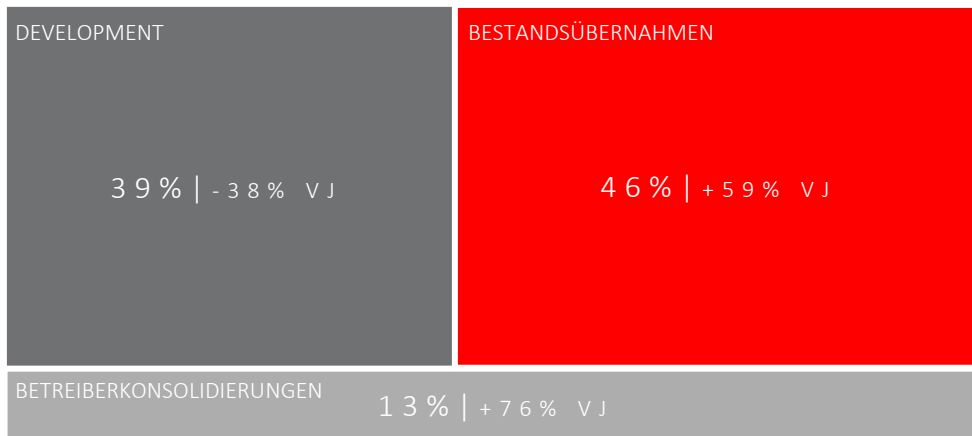
STANDORTKRITERIEN UND WACHSTUMSSTRATEGIEN

BETREIBER

WIE TREIBEN SIE ANTEILIG IHR WACHSTUM VORAN?

88%

... der befragten Betreiber gaben an,
dass sie trotz Covid-19 weiterhin
planen ihr Hotelportfolio auszubauen.



WICHTIGSTE KRITERIEN BEI AUSWAHL EINER STÄDTEDESTINATION

1. INLÄNDISCHE NACHFRAGE | 14%
2. GRÖSSE DES MARKTES (A vs. C) | 14%
3. ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE | 13%
4. ANGEBOTSWACHSTUM | 11%
5. ERREICHBARKEIT | 10%
6. WETTBEWERB | 9%

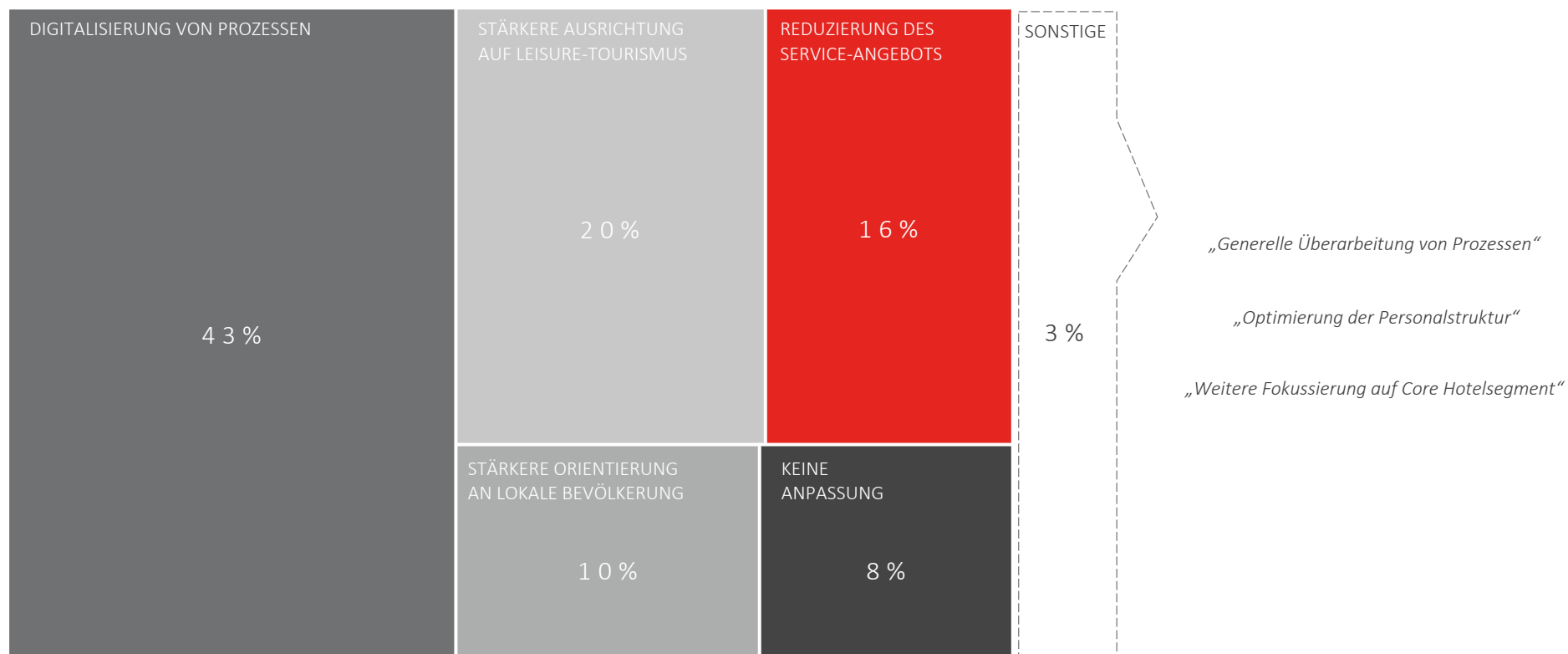
FAZIT | WEITERES WACHSTUM SOLL LANGFRISTIGE MARKTPosition SICHERN

Rd. 90% der befragten Betreiber wollen weiterwachsen und sich Marktanteile sichern. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein konträres Bild bei der Wachstumsstrategie. 3 von 4 Betreibern sehen Wachstumsmöglichkeiten durch die Übernahme von Bestandshotels und den Ankauf von Betreiber-gesellschaften. Neue Development-Projekte rücken vorderst in den Hintergrund. Auch bei der Auswahl der Städte-destination liegt der derzeitige Fokus auf nachhaltigen und langfristigen Marktmerkmalen.

ZUKÜNFTIGE MARKT-CHARAKTERISTIKA UND STRATEGIE


BETREIBER

WELCHE ANPASSUNGEN IHRER STRATEGISCHEN AUSRICHTUNG ZIEHEN SIE IN BETRACHT UM KRISENSICHER AUFGESTELLT ZU SEIN?



FAZIT | DIGITALISIERUNG, LOKALITÄT UND STREAMLINING VON KOSTEN ALS STRATEGISCHE ZIELE

Krisenresistenz soll vor allem durch die Digitalisierung von Prozessen aufgebaut werden, die mit dem Ziel einer höheren Kosteneffizienz einhergeht. Rund ein Fünftel der befragten Betreiber will sich zukünftig stärker auf den Leisure-Tourismus ausrichten, der im Sommer 2020 das stützende Element der Hotellerie in Deutschland war. Auch die lokale Bevölkerung wird als nachhaltiges Kundensegment, insbesondere für F&B Outlets gesehen.



*”Hospitality exists when
you believe the other
person is on your side.*

Danny Meyer | Restaurateur & CEO von USHG

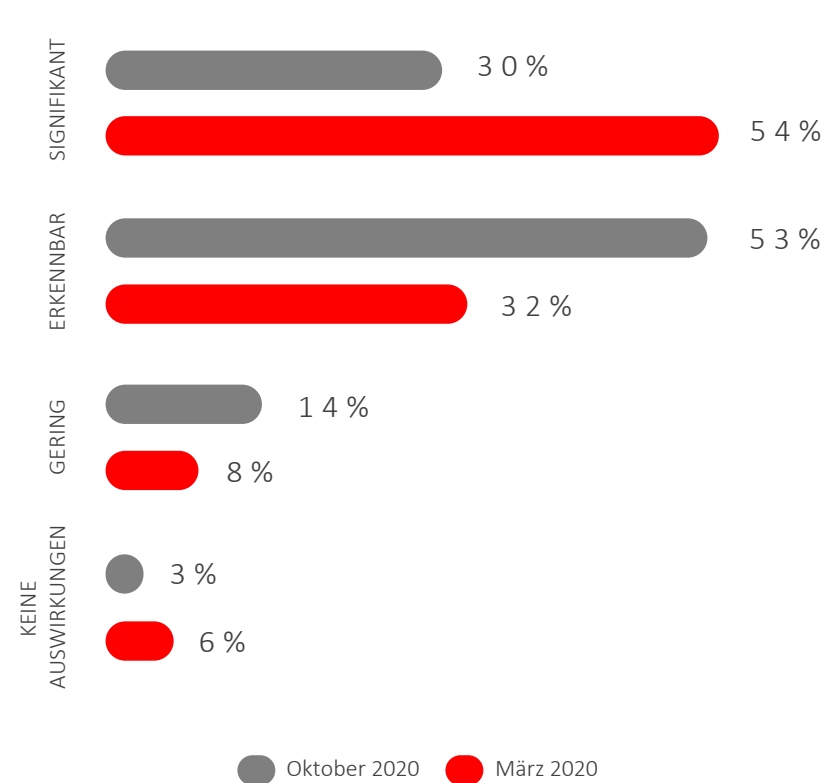


INVESTOREN

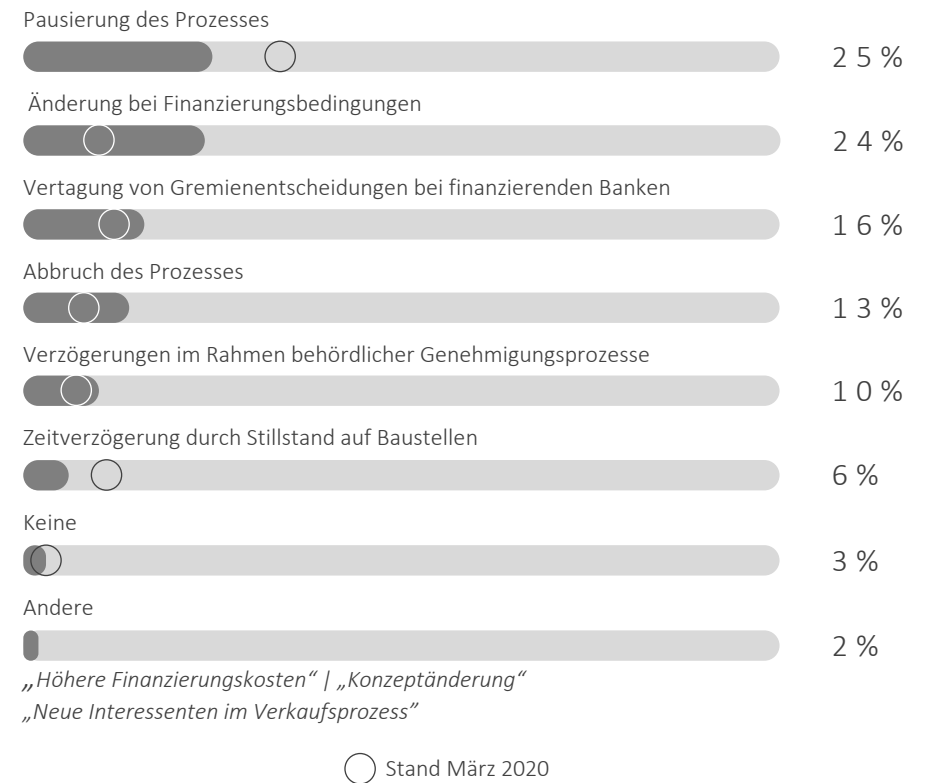
CORONABEDINGTE EINFLÜSSE AUF DEN HOTELINVESTMENTMARKT

INVESTOR

AUSWIRKUNGEN AUF DIE BRANCHE



VERÄNDERUNGEN BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN



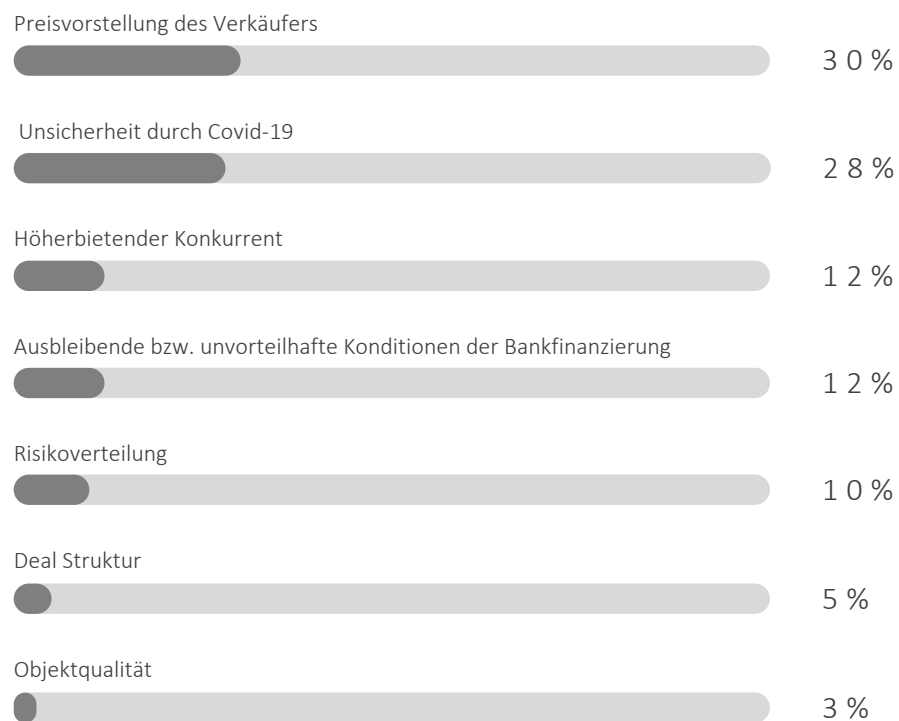
FAZIT | PROJEKTENTWICKLUNGEN WERDEN SICH DEM „NEW NORMAL“ ANPASSEN

Der Ausblick von Investoren auf die Branche hat sich von März bis Oktober 2020 aufgehellt und signifikante Auswirkungen werden „nur“ noch von 30% der Befragten befürchtet. Im Bereich der Projektentwicklungen konzentrieren sich die Antworten auf veränderte Rahmenbedingungen der finanzierenden Banken. Ein Abbruch des Prozesses wird von 14% der Investoren benannt.

TRANSAKTIONSDYNAMIK IN ZEITEN VON COVID-19

INVESTOR

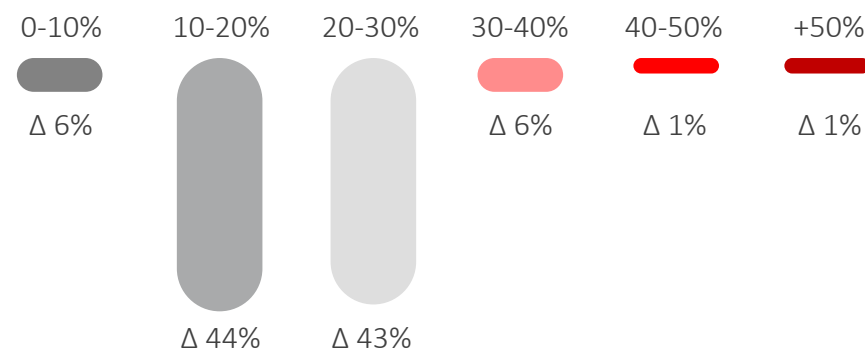
GRÜNDE FÜR NICHT ERFOLGREICH ABGESCHLOSSENE TRANSAKTIONEN



DELTA BEI PREISFINDUNG

27%

... der befragten Investoren gaben an, dass niedrige Ankaufspreise erzielt werden können.



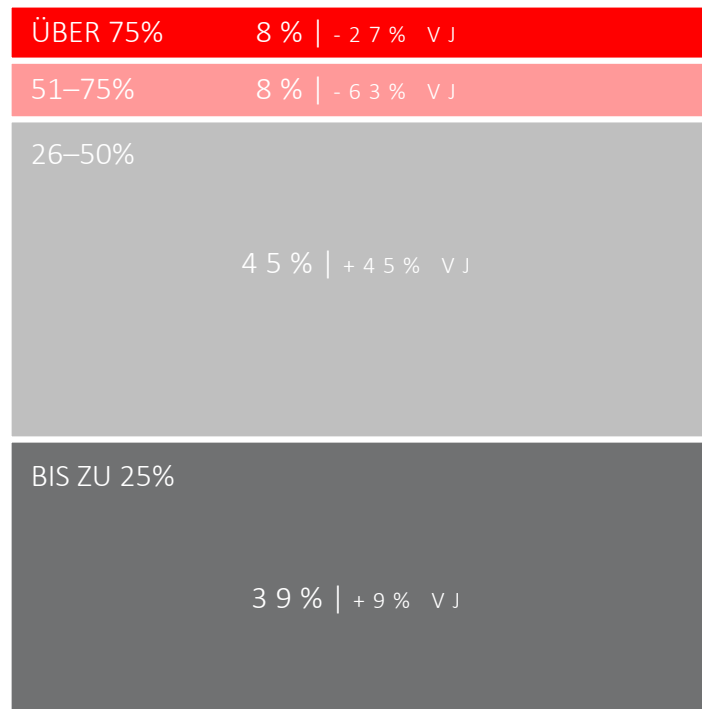
FAZIT | DELTA BEI DER PREISERWARTUNG BESTEHT WEITERHIN ZWISCHEN VERKÄUFERN UND KÄUFERN

Der Hauptgrund für nicht erfolgreich abgeschlossene Transaktionen wird von rd. zwei Drittel der Befragten mit den Preisvorstellungen des Verkäufers und Unsicherheiten durch Covid-19 angegeben. Gleichzeitig besteht weiterhin ein signifikantes Delta bei den jeweiligen Kaufpreiserwartungen. 87% geben eine Spanne von 10% bis 30% an. Daher geben auch nur 27% der Investoren an, dass derzeit niedrigere Ankaufspreise erzielt werden können.

MARKTEINSCHÄTZUNG & INVESTMENTSTRATEGIE

INVESTOR

EIGENKAPITALANTEIL BEI INVESTITIONEN VON...



DER DEUTSCHE HOTELIMMOBILIENMARKT...

68%

... hat im europäischen Umfeld das attraktivste Risiko-Rendite-Profil

... wird mittelfristig (2-3 Jahre) ein ähnliches Transaktionsvolumen erzielen wie in 2019

54%

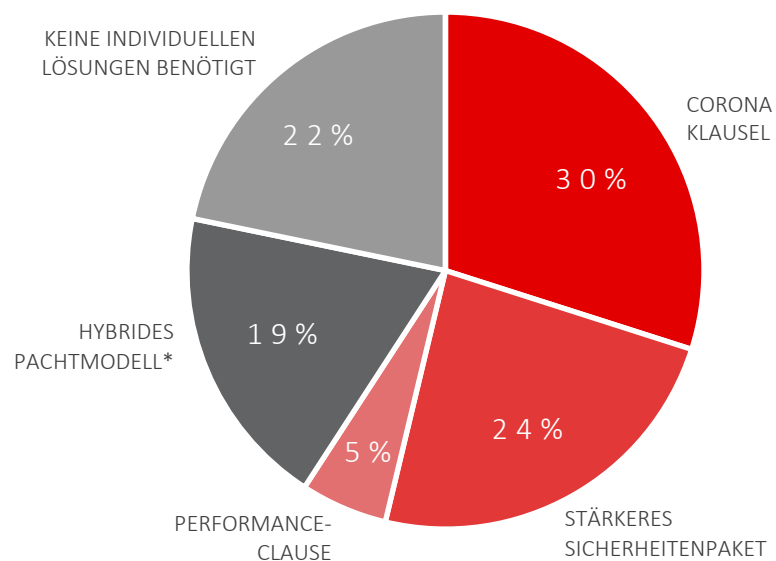
FAZIT | INNERHALB EUROPAS BAUT DEUTSCHLAND SEINE POSITION ALS STABILITÄTSANKER AUS

Rd. 70% der Investoren sprechen dem deutschen Hotelmarkt innerhalb Europas das attraktivste Risiko-Rendite Profil zu. Dieser Wert hat sich im Vergleich zum Vorjahr (rd. 50%) nochmals deutlich erhöht. Diese Sichtweise gibt auch ein Drittel der befragten Investoren die Zuversicht, dass in 2 – 3 Jahren wieder das Vorkrisenniveau in Bezug auf das Transaktionsvolumen erreicht werden kann. Deutlich verschoben hat sich allerdings die Erwartung des eingesetzten Eigenkapitalanteils. Entgegen der Erwartung wird der Eigenkapitalanteil von den Investoren geringer angegeben als im Vorjahr.

QUALITATIVE ASPEKTE FÜR ZUKÜNFTIGE INVESTITIONEN

INVESTOR

RELEVANTE ASPEKTE BEI ZUKÜNFTIGEN VERTRAGSGESTALTUNGEN



RELEVANTESTE INVESTMENTKRITERIEN

| | |
|----------------------|------|
| 1. STANDORT | 26 % |
| 2. BETREIBER-BONITÄT | 20 % |
| 3. MARKTENTWICKLUNG | 18 % |
| 4. MIETHÖHEN | 13 % |
| 5. VERTRAG | 12 % |
| 6. GARANTIEEN | 11 % |

FAZIT | CORONA-KLAUSEL, HÖHERE SICHERHEITEN UND STANDORTQUALITÄT ALS STABILITÄTSANKER

Investoren versuchen in Folge der Krise ihr Sicherheitengefüge zu stärken / auszubauen. Neben einer Corona-Klausel soll dies vor allem durch ein stärkeres Sicherheiten- / Garantiepaket in den Mietverträgen erfolgen. Zudem wird bei Investitionen verstärkt der Fokus auf Standort und Betreiberbonität gelegt. Erstaunlich ist, dass die Miethöhen lediglich von 13% der Investoren als relevantestes Investmentkriterium genannt wird.

METHODIK

INTENTION DER STUDIE

Der Sentiment Report Hotelmarkt Deutschland 2020 | 2021 soll die Marktstimmung der Branche aus Betreiber- und Investorensicht widerspiegeln und für mögliche Trends sowie Marktentwicklungen sensibilisieren.

HINTERGRUND

Der Sentiment Report wird von Engel und Völkers Hotel Consulting jedes Jahr im 4. Quartal veröffentlicht. Die 4. Ausgabe wird natürlich von der aktuellen Situation rund um die Corona-Krise beeinflusst. Durch die Zusammenarbeit mit Fairmas erhielt Engel & Völkers Hotel Consulting exklusiven Zugang zu Marktdaten, die die Auswirkungen von Covid-19 verdeutlichen.

ONLINE-
BEFRAGUNG

Form der Umfrage

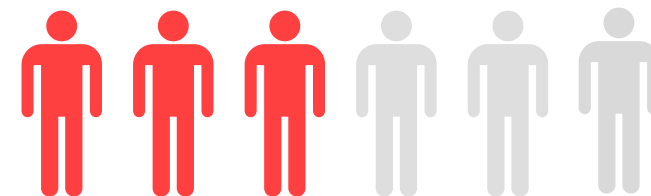


29.09 – 19.10

Zeitraum der Umfrage



250+
TEILNEHMER



47% BETREIBER

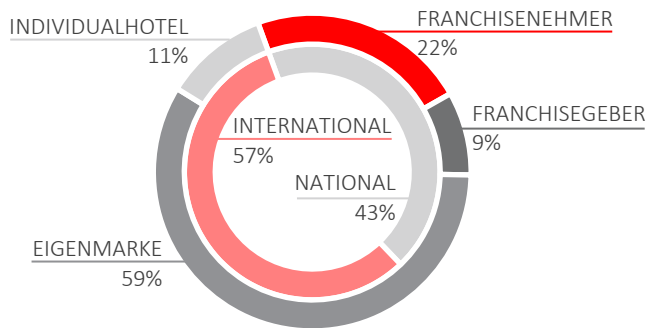
53% INVESTOREN

ENGEL & VÖLKERS
HOTEL CONSULTING

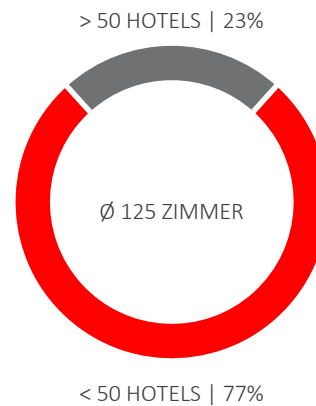


HOTELBETREIBERPROFILE IM DETAIL

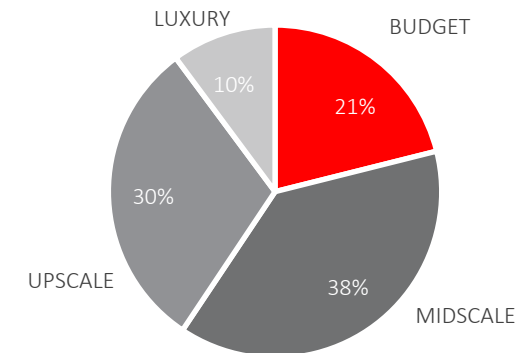
UNTERNEHMENSSTRUKTUR



UNTERNEHMENSGRÖSSE

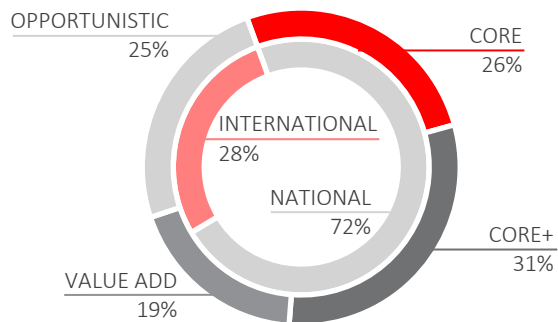


SEGMENTIERUNG



INVESTORENPROFILE IM DETAIL

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG



Ø TRANSAKTIONSVOLUMEN
(p.a.)

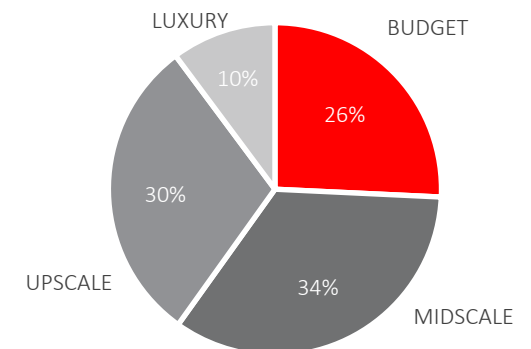
102

Mio. EUR

-64% VJ.

an dem die befragten Investoren
beteiligt sind

SEGMENTIERUNG



VERÖFFENTLICHTE MARKTBERICHTE 2019 | 2020

Engel & Völkers Hotel Consulting veröffentlicht als unabhängiges, internationales Beratungsunternehmen turnusmäßig Marktberichte rund um die Hotelimmobilienwelt. Zudem reagiert die EVHC mit ad-hoc Reports und Experten-Umfragen auf Marktschwankungen und spiegelt damit kontinuierlich die Stimmung innerhalb der Hotelbranche wieder.



IMPRESSUM & AUTOREN

ENGEL&VÖLKERS HOTEL CONSULTING

Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH

Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Geschäftsführer: Andreas Ewald

Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 (0) 40-36 88 10-150
www.engelvoelkershotel.com



Fairmas GmbH

EUREF-Campus 13
10829 Berlin
Deutschland

+49 30 322 940 520
www.fairmas.com



ANDREAS EWALD
Founding Partner
+49 (0)40 36 88 101 50
andreas.ewald@engelvoelkers.com



MATTHIAS HAUTLI
Director
+49 (0)40 36 88 101 54
matthias.hautli@engelvoelkers.com



ROMAN DIRSCHERL
Consultant
+49 (0)40 36 88 101 55
roman.dirscherl@engelvoelkers.com

HINWEIS

Die Inhalte dieses Sentiment 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.

