

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Ferienhotellerie als Stabilitätsanker



Hauptstütze im Pandemiejahr 2020 war für Deutschland die Ferienhotellerie. So beispielweise an der Ostsee. Das geht aus dem aktuellen Hotelmarktreport Deutschland 2021 von Engel & Völkers Hotel Consulting hervor / Foto: Motivbild www.pixabay.com

Um 40 Prozent gingen die Übernachtungszahlen im vergangenen Jahr deutschlandweit zurück. Damit liegt Deutschland im Europavergleich auf dem neunten Platz. Auch Österreich und die Schweiz zählen zu den zehn Ländern mit der höchsten Resilienz. Dies sind Ergebnisse des Hotelmarktreports Deutschland 2021 von Engel & Völkers Hotel Consulting.

Am besten durch das Coronajahr 2020 kamen laut Report Lichtenstein mit einem Rückgang der Übernachtungszahlen um 32 Prozent, gefolgt von Norwegen und den Niederlanden (beide minus 33 Prozent). Am stärksten betroffen waren Malta (minus 71 Prozent), Griechenland (minus 73 Prozent) und Montenegro (minus 79 Prozent). Besonders stark betroffen sind südeuropäische Destinationen wie etwa Spanien und Griechenland.

„Insgesamt zeigt sich ein deutliches Nord-Südgefälle bei den Übernachtungszahlen und der Resilienz der Hotelimmobilienmärkte in Europa. Hier spiegelt sich auch der jeweilige nationale Verlauf der Corona-Pandemie wider“, sagt Andreas Ewald, Managing Partner bei Engel & Völkers Hotel Consulting.

Hauptstütze im schwierigen Pandemiejahr 2020 war für Deutschland die Ferienhotellerie. So lagen in den Top-Ferienregionen Ostsee, Allgäu, Nordsee, Vorpommern und Bayerischer Wald die Übernachtungen in den Sommermonaten 2020 sogar über dem Vorjahr. Ewald: „Das niedrige Infektionsgeschehen hat Reisen in den Sommermonaten 2020 zugelassen, viele Gäste haben sich für einen Urlaub in Deutschland entschieden und so in den Feriendestinationen für Vollausslastung gesorgt. Diese Entwicklung zeigt uns, wie schnell

sich Übernachtungszahlen auch wieder erholen können, wenn die Rahmenbedingungen stimmen.?

Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Übernachtungen in Deutschland absolut auf rund 300 Millionen (minus 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2019) und fällt damit unter das Niveau der 2000er Jahre. Im Detail zeigt sich ein deutliches Auseinanderdriften von Stadthotels mit minus 57 Prozent und Ferienhotels mit einem Minus von 16 Prozent ? jeweils bezogen auf das Gesamtjahr 2020 und auf die Top-Sieben-Standorte. Damit hat sich die deutsche Ferienhotellerie als der entscheidende Stabilitätsanker erwiesen.

Transaktionsvolumen sinkt in Deutschland

Im Jahr 2020 lag das gesamte Hotel-Transaktionsvolumen in Deutschland mit rund 2,0 Milliarden Euro etwa 60 Prozent unter dem des Vorjahreszeitraum. Nimmt man das erste Quartal 2020 heraus, wechselten seit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 Hotelimmobilien im Wert von nur rund 700 Millionen Euro den Besitzer; diese Transaktionen waren zudem geprägt von Sale-and-Lease-Back-Strukturen und größeren Mixed-Use-Portfolios, bei denen die Asset-Klasse Hotel einen untergeordneten Bestandteil darstellte. ?Im Jahr 2021 ist weiterhin mit einem zurückhaltenden Investmentmarkt zu rechnen. Es bestehen noch große Differenzen bei den Preisvorstellungen von opportunistischen Käufern und Hoteleigentümern. Zudem sind Banken derzeit oft zurückhaltend bei der Finanzierung?, erla?utert Ewald. ?Betreiber und Konzepte stehen vor einem Strukturwandel, Eigentümer müssen sich mittelfristig auf eine neue Risikoverteilung einstellen.?

Der Hotelmarktreport 2021 enthält eine Analyse der Erholungsfähigkeit der unterschiedlichen Hotelmärkte. Dabei steht zu erwarten, dass Destinationen mit starker Abhängigkeit von internationalen Reiseströmen, Messen und Großveranstaltungen eine schwierigere Erholungsphase vor sich haben, so eine Einschätzung des Reports. Zudem gelte es bei der zukünftigen Markterholung zu berücksichtigen, wie nachhaltig die Hotelmarktstruktur vor der Krise war. Die Hotelmärkte Köln und Hamburg lässt vor diesem Hintergrund eine besonders hohe Erholungsfähigkeit erwarten, da er im Vergleich weniger von Großveranstaltungen und internationalen Reisenden geprägt ist und sich in der Vergangenheit die Angebotsseite im Vergleich zur Nachfrage weniger dynamisch entwickelt hat.

Der Hotelmarktreport Deutschland 2021 kann