

Hotelmarkt Deutschland: Erholung erst 2024



„Größter Lichtblick des deutschen Hotelmarktes ist die verhältnismäßig geringe Abhängigkeit von der internationalen Reisetätigkeit speziell in den B und C Städten und im Tourismus“, sagt Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany bei CBRE / Foto: CBRE

Der deutsche Hotelmarkt kämpft weiterhin mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Aufgrund der Reisebeschränkungen und der Komplexität des internationalen Reiseverkehrs mit Tests und Quarantänemaßnahmen hat die erhoffte Erholung im ersten Halbjahr 2021 nicht stattgefunden. So lag die Gesamtzahl der Übernachtungen 34,7 Prozent unter dem ersten Halbjahr 2020. Dafür gab es im Sommer 2021 einen schnellen Anstieg der Freizeitnachfrage und die Ferienhotels in beliebten Reisezielen waren fast vollständig ausgebucht. Diese rasante Erholung der Freizeitnachfrage hat zu einem verstärkten Interesse inländischer institutioneller Investoren im Resort-Sektor und in Städten mit starker Wochenendnachfrage geführt. Dies sind Ergebnisse einer aktuellen Analyse des deutschen Hotelmarktes des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.

„Größter Lichtblick des deutschen Hotelmarktes ist die verhältnismäßig geringe Abhängigkeit von der internationalen Reisetätigkeit speziell in den B und C Städten und im Tourismus“, sagt Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany bei CBRE. Mit einem Anteil von mehr als 80 Prozent an den Gesamtübernachtungen sei die Hotellerie in Deutschland seit jeher stark von der Inlandsnachfrage abhängig. Die meisten der Top-Sieben-Märkte wiesen jedoch eine große Abhängigkeit von internationalen Reisen auf. Entsprechend deutlich rückläufig war in diesen Städten der Umsatz pro verfügbarem Zimmer.

Am stärksten würden die Betreiber leiden, welche die Mieten teilweise weiterhin nicht aus dem Cashflow bezahlen können. Ihnen helfen sowohl die massiven staatlichen Hilfen und Freistellungsregelungen als auch die Bereitschaft vieler Hoteleigentümer, Mietaufschüben

und -reduzierungen zuzustimmen. Im Gegenzug fordern die Eigentümer von den Betreibern variable Mietkomponenten und eine Verbesserung weiterer Vertragsbedingungen. Punkten können Hoteliers mit Investments in Digitalisierung, welche die Betriebsabläufe optimiert und somit die Mitarbeiter- und Gästezufriedenheit steigert und Kosten reduziert.

Wir gehen davon aus, dass es je nach Hoteltyp und Standort bis 2023 oder 2024 dauern wird, bis die Hotels wieder auf ihr Vor-Pandemie-Niveau zurückkehren?, erwartet Stefan Strebl, Senior Consultant Hotels bei CBRE. Insbesondere große Kongresse und Messen brauchen den internationalen Flugverkehr, um wieder normal zu funktionieren. Zudem weisen die meisten der Top-Sieben-Märkte in Deutschland für die kommenden zwei bis drei Jahre eine erhebliche Hotelpipeline auf, was zu einem entsprechenden Wettbewerb zwischen den Betreibern führen wird. Denn auch wenn einige Entwicklungen im frühen Planungsstadium aufgrund der Pandemie gestrichen wurden, werden die meisten Hotels, die sich derzeit in der Endplanung oder im Bau befinden, wahrscheinlich realisiert werden?, prognostiziert Strebl.

Trotz der derzeitigen Turbulenzen blieben Hotels langfristig eine attraktive Assetklasse. Investoren wären weiter auf der Suche, speziell nach Hotels in Top- Lagen und mit guten Konzepten. Investments würden allerdings genauer geprüft.

Die Investoren achten zudem sehr auf die Mieter und eine nachhaltig erzielbare Miete?, so Lorina Callenberg, Associate Director Hotel Investment.