

# SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

## Marktvolumen sinkt



Das Marktvolumen deutscher Hotels ist im Jahre 2020 im Vergleich zu 2019 enorm gesunken /Foto: Union Investment

Nach zwölf Jahren mit kontinuierlichem Wachstum ist das Hotelmarktvolumen 2020 auf 54,3 Milliarden Euro zurückgegangen. Der jährlich von Union Investment und bulwiengesa berechnete Bestandwert aller investmentelevanten Hotels in Deutschland ist unter Berücksichtigung der zuletzt verfügbaren Vorjahresdaten damit 2020 um etwa zehn Prozent gefallen. Im Vorjahr verzeichnete dieser noch ein Wachstum von 6,3 Prozent.

Das Marktvolumen errechnet sich aus der Anzahl der Hotelzimmer in Deutschland, die in das Suchprofil professioneller Investoren fallen sowie der Performance der Hotels, jeweils getrennt nach Standort- und Hotelkategorie. Die Anzahl investmentelevanter Hotelzimmer nimmt seit Jahren deutlich zu, so auch in diesem Jahr. Die Performance ging hingegen pandemiebedingt dieses Jahr deutlich zurück. Einem positiven Mengeneffekt stand somit erstmalig ein negativer Performance-Effekt gegenüber. „Drei Monate vollständiger Lockdown werfen erwartungsgemäß Schatten auf den Markt“, sagt Dierk Freitag, Partner bei bulwiengesa. „Während der Lockdown- und Corona-Monate sanken die Übernachtungszahlen vielerorts sehr stark mit deutlichen Auswirkungen auf die Performance der Hotels“.

Das Hoteljahr 2020 zeigte viel Schatten, aber auch etwas Licht. Hotels in deutschen Urlaubsregionen erfreuten sich einer guten Auslastung während des Sommers. Auch Städte mit traditionell hohen Anteilen an Freizeittouristen und geringen Anteilen an Auslandsgästen kamen besser durch den Sommer als zum Beispiel große Messestädte wie Frankfurt oder Hannover, in denen gewöhnlich Aussteller und Messebesucher insbesondere im Frühjahr

und Herbst für gute Auslastungsquoten sorgen.

Unter Berücksichtigung der Mengen- und Performance-Effekte des vorherigen Jahres betrug der Wert eines Hotelzimmers in Deutschland durchschnittlich rund 131.500 Euro. Das sind rund 17.400 Euro weniger als 2019. Während der Wert in der Luxushotellerie um rund 14 Prozent auf durchschnittlich rund 226.000 Euro pro Zimmer sank, blieb der Wert in der Budget-/Economy-Hotellerie mit durchschnittlich rund 107.300 Euro pro Zimmer nahezu konstant. Betreiber wie B&B oder Whitbread haben trotz der derzeitigen Krise bereits signalisiert, in Deutschland weiter expandieren zu wollen. Auch andere Betreiber wie Hilton oder die Deutsche Hospitality fokussieren sich ebenfalls in Deutschland auf die Expansion im Ein- bis Drei-Sterne-Segment mit Marken wie Zleep oder Motto by Hilton.

Bisher entfallen mehr als drei Viertel des gesamten investimentrelevanten Marktvolumens auf die elf deutschen Städte mit über 500.000 Einwohnern, während der Anteil in Städten mit unter 100.000 Einwohnern bei nur rund 15 Prozent liegt. Aufgrund der hervorragenden touristischen Infrastruktur und des hohen Nachfragewachstum in vielen Städten liegt der rechnerische Durchschnittswert eines Hotelzimmers in deutschen Großstädten noch immer rund 43 Prozent höher als in kleineren deutschen Städten. ?Bei der Verteilung des Marktvolumens könnte es perspektivisch zu Veränderungen kommen, da Investoren vermehrt auch außerhalb der Großstädte in hervorragenden Mikrolagen nach Investments Ausschau halten und hier bereits einige interessante Projekte initiiert worden sind. Hier ist die stabilere Inlandsnachfrage grundsätzlich auch höher?, sagt Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment. ?Wir können uns ebenfalls vorstellen, unser Hotelportfolio durch starke Ferienhotels zu ergänzen.?

Comeback der Hotelinvestoren

Dem Volumenwachstum des institutionellen Hotelmarktes steht im Jahr 2020 ein deutlich verringertes Transaktionsvolumen gegenüber. Wurden im Vorjahr fast neun Prozent des berechneten Marktvolumens gehandelt, beläuft sich das Transaktionsvolumen des letzten Jahres auf rund zwei Milliarden Euro, was einem Anteil von rund vier Prozent entspricht. ?Angesichts der Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr ist dies als gutes Ergebnis zu bewerten. Wir erwarten, dass die Early Movers unter den Investoren zum Sommer hin deutlichere Signale senden werden, auf die Bühne zurückzukehren?, so Löcher. Im Rahmen eines Forward Fundings sicherte sich Union Investment Ende April das Projekt Turm am Mailänder Platz in Stuttgart. Die Transaktion markiert nach sechs Monaten Investitionspause im Zuge der Corona-Pandemie das vielbeachtete Comeback eines der größten deutschen Hotelinvestmentmanager auf dem heimischen Markt.