

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Volle Pipelines



Motivbild: www.pixabay.com

Der europäische Hotelmarkt ist auf Wachstumskurs, bedingt durch einen Anstieg der Tourismusnachfrage 2017 in Europa. Dies geht aus dem Hotelmarktreport von Engel & Völkers Hotel Consulting hervor.

Die Zahl der Reisenden stieg gegenüber dem Vorjahr um acht Prozent auf 671 Millionen ? damit wächst die Nachfrage in Europa viermal so stark wie der globale Markt. Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Europa ist um 2,4 Prozentpunkte auf 72 Prozent gestiegen. Ebenso haben sich die durchschnittlich erzielbaren Zimmerpreise um 3,1 Prozent auf 111 Euro im Schnitt erhöht.

Ein Blick auf den RevPAR (Revenue Per Available Room) zeigt, dass die höchsten Wachstumsraten in Osteuropa liegen. Hier ist der durchschnittliche RevPAR um 10,8 Prozent gewachsen. Das liegt deutlich über dem Zuwachs von Gesamteuropa von durchschnittlich 5,6 Prozent. Ebenfalls deutlich stieg der RevPAR in Südeuropa mit 9,5 Prozent. In Nordeuropa (+4,7 Prozent) und Westeuropa (+2,2 Prozent) blieb der Zuwachs dagegen unter dem europäischen Durchschnitt.

?Hotelimmobilien haben sich als Asset-Klasse etabliert und sind auf Grund des noch bestehenden Rendite-Premium der derzeitige Investorenliebling. Die Frage ist, wie nachhaltig der aktuelle Boom ist. Die Pipeline in Europa ist mit 300.000 Zimmern für die nächsten drei Jahre sehr gut gefüllt. Dies gilt analog für die deutschen Top-Fünf-Standorte. Daher muss der Markt sich weiter so positiv entwickeln, damit keine Überkapazitäten entstehen?, kommentiert Andreas Ewald, Geschäftsführender Gesellschafter Engel &

Völkers Hotel Consulting. ?Entscheidend ist es, bei Investitionsentscheidungen die Makro- und die Mikrolage bis hin zur einzelnen Straße genau zu analysieren, damit auch schwächere Phasen auf dem Hotelmarkt überstanden werden.?

In Deutschland spiegelt sich die positive Entwicklung auch in den Top-5-Städten. München ist mit einem durchschnittlich erzielbaren Zimmerpreis von 125 Euro der teuerste Hotelmarkt. An zweiter Stelle folgt Hamburg mit 117 Euro und Düsseldorf mit 113 Euro. Von Januar bis November 2017 verzeichnete München ein Nächtigungsplus von 10,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Allerdings sank die Zimmerauslastung leicht um rund ein Prozent auf 75 Prozent, was unter anderem auf den starken Zuwachs an neuen Kapazitäten zurückzuführen sei. Noch markanter war zudem der Rückgang der durchschnittlichen Zimmerrate um vier Prozent in diesem Zeitraum. Die bayerische Landeshauptstadt hat die größte Hotelpipeline aller Top-5-Städte mit rund 13.000 Betten, wodurch sich die Wettbewerbssituation verschärfen wird. Das Interesse von Investoren ist dennoch groß. Dies belegt auch das Transaktionsvolumen, das sich gegenüber 2016 auf rund 0,9 Milliarden Euro verdoppelt hat. Die hohe Nachfrage führt zu den niedrigsten Renditen unter den Top-5. Berlin steht bezüglich der Übernachtungszahlen weiterhin an der Spitze Deutschlands mit einem Nächtigungsvolumen von 28,9 Millionen im Zeitraum von Januar bis November 2017. Das entspricht einem leichten Anstieg von 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Allerdings hat sich im vergangenen Jahr die Insolvenz von Air Berlin negativ auf die Tourismuszahlen ausgewirkt. Im November gingen die Übernachtungen im Vergleich zum Vormonat um 4,1 Prozent zurück. Um den Zuwachs von 13.000 Betten bis 2020 bei stabiler Auslastung zu stemmen, benötigt Berlin eine jährliche Steigerung von rund vier Prozent bei den Nächtigungen.

Hamburg verzeichnete im vergangenen Jahr von Januar bis November einen Zuwachs von 4,1 Prozent auf 12,8 Millionen Übernachtungen. Die positive Entwicklung wurde unter anderem durch die Eröffnung der Elbphilharmonie und eine gesteigerte internationale Wahrnehmung, auch durch den G20 Gipfel, ermöglicht. Um die Auslastung bis 2019 zu halten, müssen die Nächtigungen auf rund 15,5 Millionen ansteigen, was einer jährlichen Wachstumsrate von 5,6 Prozent bis 2020 entspricht. Das noch unerschlossene Potenzial an ausländischen Gästen, lässt die Stadt bei der Erreichung der Nächtigungsziele positiv in die Zukunft blicken. Neben der positiven Nachfrageentwicklung stieg in der Hansestadt auch der durchschnittliche Zimmerpreis um 5,3 Prozent auf 117 Euro ? die höchste Steigerungsrate unter den Big-Five. Da unter den Top-5 die durchschnittliche Zimmerauslastung mit 81 Prozent am höchsten ist, steht die Hansestadt erstmals an der Spitze im deutschlandweiten RevPAR-Vergleich.

Frankfurt erzielte im Zeitraum Januar bis November 2017 mit rund 8,8 Millionen Übernachtungen eine neue Bestmarke. Da in der Bankenmetropole traditionell hohe Auslastungsschwankungen zwischen Werk- und Wochenendtagen bestehen, hat Frankfurt zusammen mit Düsseldorf die niedrigste Zimmerauslastung (70 Prozent) aller Top-5-Standorte. Bis 2020 entstehen rund 9.000 neue Hotelbetten, was auch in der Mainmetropole den Kampf um Hotelgäste verstärkt. Um die kritische Auslastungsgrenze von 70 Prozent nicht zu unterschreiten müssen bis 2020 die Nächtigungen auf 10,8 Millionen ansteigen.

In Düsseldorf haben im Zeitraum Januar bis November 2017 rund 4,4 Millionen Reisende

genächtigt (+4,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Die nordrheinwestfälische Landeshauptstadt ist im Vergleich zu den anderen Top-5-Standorten der kleinste, genießt aktuell jedoch großes Interesse der Hotelinvestoren. Der Nachfrageüberhang der vergangenen Jahre mündet in einer großen Pipeline von rund 7.000 Betten. Die Absorbierung dieser Kapazitäten setzt zusätzlich eine Millionen Übernachtungen bis 2019 voraus. Das sind ambitionierte Ziele, da rund 70 Prozent der Gesamtnachfrage vom zyklischen Messegeschäft und Geschäftstourismus abhängen.

?Wir erwarten für 2018 in Deutschland ein Transaktionsvolumen, das ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres liegen wird. Die zunehmende Angebotsknappheit in den Core-Märkten führt neben der steigenden Renditekompression dazu, dass auch verstärkt B-Standorte in den Fokus rücken?, kommentiert Ewald.

Der gesamte Hotelmarktbericht kann