BRANCHENNEWS

# Wettbewerb und Nachfrage wachsen

Motivbild: www.pixabay.com

Produktknappheit prägte 2018 weiterhin den Hotelimmobilienmarkt. Dies zeigt sich auch in den sinkenden Transaktionsvolumina in den Top-5-Städten ? mit Ausnahme von Frankfurt. Dies zeigt der Hotelmarktreport Deutschland 2019 von Engel & Völkers Hotel Consulting in Kooperation mit HQPlus und Fairmas.

Der deutsche Hotelimmobilienmarkt ist 2018 im zehnten Jahr in Folge gewachsen, der RevPAR stieg pro Jahr im Schnitt um 3,7 Prozent auf durchschnittlich 73,20 Euro. Die Übernachtungszahlen sind jährlich durchschnittlich um 2,9 Prozent auf 478 Millionen Nächtigungen im Jahr 2018 gestiegen. Die Anzahl der Betten ist in der vergangenen Dekade im Mittel um 0,9 Prozent jährlich auf 3,7 Millionen Betten gewachsen. In 2018 lag das Transaktionsvolumen it rund vier Milliarden Euro auf Vorjahresniveau. ?Der deutsche Hotelimmobilienmarkt war auch 2018 auf Wachstumskurs. Das zusätzliche Angebot durch fertiggestellte Projektentwicklungen wird bislang durch die steigende Nachfrage absorbiert. Der Wettbewerbsdruck wird aber weiterhin zunehmen, da viele neue Hotels in den kommenden Monaten fertiggestellt werden. Zudem treten gewerbliche Wohnkonzepte an der Schnittstelle zwischen Wohnen und Hotel zunehmend in Konkurrenz zu den klassischen Hotelkonzepten?, erläutert Andreas Ewald, Geschäftsführender Gesellschafter der Engel &Völkers Hotel Consulting. ?Daher profitieren nicht alle Hotels von der positiven Marktentwicklung, was sich unter anderem in den RevPAR Entwicklungen einzelner Städte zeigt.?

Plus der Übernachtungszahlen

In allen fünf Top-Städten sind 2018 die Übernachtungszahlen gestiegen. Berlin steht bezüglich der Übernachtungszahlen weiterhin an der Spitze Deutschlands mit einem Nächtigungsvolumen von 32,7 Millionen (plus 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Den größten Zuwachs mit fast zehn Prozent verzeichnet München: 17,2 Millionen Menschen übernachteten 2018 in der bayerischen Landeshauptstadt. Hamburg erzielte ein Wachstum von 5,1 Prozent (14,5 Millionen), Frankfurt ein Plus von 6,6 Prozent (10,2 Millionen) und Düsseldorf von 2,5 Prozent (4,9 Millionen).
München ist mit einem durchschnittlich erzielbaren Zimmerpreis von 129 Euro (plus 4,7 Prozent) der teuerste Hotelmarkt. An zweiter Stelle folgt Hamburg mit 115 Euro (minus 1,4 Prozent) und Frankfurt mit 111 Euro (minus 0,2 Prozent). Die niedrigsten Zimmerpreise hat Berlin mit 101 Euro (plus 4,5 Prozent) zu verzeichnen. In der Spreemetropole sind in den vergangenen fünf Jahren die Nächtigungszahlen im Vergleich zu der Bettenentwicklung deutlich stärker gestiegen. Der Preis pro verfügbarem Zimmer ist dementsprechend seit 2014 um rund 18 Prozent angestiegen und liegt bei 80 Euro. Damit hat Berlin unter den Top-5-Städten das stärkste RevPAR-Wachstum. Damit die Entwicklungspipeline von rund 8.000 zusätzlichen Betten in der Hauptstadt vom Markt absorbiert werden, müssen die Nächtigungszahlen pro Jahr um drei Prozent steigen. Das entspricht der Entwicklung der vergangenen fünf Jahre. ?Investoren bewerten den Standort Berlin derzeit sehr positiv. Zwei der größten Hoteltransaktionen in Deutschland des vergangenen Jahres fanden in Berlin statt: Das Hilton Hotel Berlin sowie das Bristol Hotel am Kurfürstendamm?, erläutert Ewald.
Bettenwachstum bremst Hotelperformance
Die Nächtigungszahlen in Hamburg sind in den vergangenen fünf Jahren um 21 Prozent gestiegen, gleichzeitig wuchsen die Bettenzahlen. Insbesondere 2018 gab es mit 6.500 zusätzlichen Betten eine deutliche Angebotserweiterung und das Wachstum an neuen Übernachtungsmöglichkeiten hat seit dem Jahr 2014 erstmals die Nachfrage überholt. Die Auswirkungen zeigen sich in einem erstmals rückläufigen RevPAR, der mit 91 Euro dennoch den zweithöchsten Wert aller deutschen Top-5-Städte darstellt. Die im Jahr 2017 erreichte Spitzenposition musste 2018 daher wieder an München zurückgegeben werden. ?Der Hamburger Hotelinvestmentmarkt ist weiterhin bei nationalen und internationalen Investoren beliebt. Ausgewählte Verkäufe im Jahr 2018 waren zum Beispiel das Ruby Hotel an der Stadthausbrücke oder die Veräußerung der Hotelentwicklung Ibis Styles Hotel in Barmbek?, kommentiert Ewald.
In keiner Stadt Deutschlands sind die Übernachtunspreise so stark gestiegen wie in München. Seit 2014 gab es einen Anstieg um mehr als 25 Prozent, was einem jährlichen Wachstum von 6,3 Prozent entspricht. Trotz der fortlaufenden Besucherrekorde zeichnet sich in München eine größer werdende Schere zwischen Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie den erzielbaren Raten pro verfügbarem Zimmer ab. Ein Grund dafür ist die Kapazitätserweiterung am Hotelmarkt, die in den vergangenen fünf Jahren leicht stärker gestiegen ist als die Nachfrage. Auch in den kommenden Jahren werden neue Kapazitäten das Angebot vergrößern, wodurch ein Nächtigungsbedarf von 19,2 Millionen bis im Jahr 2020 entsteht. Dass die Boom-Phase nicht in vollem Umfang in den Hotelbetrieben ankommt, zeigt sich durch einen seit 2014 nahezu stagnierenden RevPAR. Mit 97 Euro stellt dieser weiterhin den mit Abstand höchsten Wert aller deutschen Städte dar, eine Steigerung analog zur Nachfrage konnte in den letzten fünf Jahren allerdings nicht

umgesetzt werden. ?Unter Investoren bleibt München einer der attraktivsten Hotelmärkte Deutschlands, gepaart mit einem der niedrigsten Renditeniveaus. Die Veräußerung des 424 Zimmer umfassenden Leonardo Royal Hotels war 2018 eine der größten Einzeltransaktionen Deutschlands?, so Ewald.

Neue Hotelbetten suchen nach Gästen

Die Schallmauer ist durchbrochen: 2018 verzeichnete Frankfurt erstmals ein Volumen von mehr als zehn Millionen Nächtigungen. Insgesamt konnten die Übernachtungen in den letzten fünf Jahren um 26 Prozent gesteigert werden, wodurch die Mainmetropole gemeinsam mit München den Spitzenplatz im deutschlandweiten Vergleich einnimmt. Parallel zur Nachfrageentwicklung erlebt Frankfurt einen konstanten Zuwachs an Bettenkapazitäten, welcher sogar leicht stärker ausgeprägt ist als die Steigerung der Übernachtungszahlen. In den kommenden Jahren werden weitere Hotels eröffnet und die Übernachtungen müssen 2021 ein Niveau von 11,6 Millionen erreichen, um das derzeitige Auslastungsniveau der Hotelzimmer von 69 Prozent aufrecht halten zu können. Vergleichbar mit Städten wie München oder Düsseldorf ist es Hotelbetrieben in Frankfurt nicht gelungen, den RevPAR analog der Nachfrage zu steigern. Die Schere öffnet sich daher zunehmend, trotz der insgesamt positiven Entwicklung über die vergangenen fünf Jahre. ?Der Investmentstandort Frankfurt bleibt unter nationalen und internationalen Käufern nachgefragt und Spitzenrenditen können für Projekte in A-Lagen erzielt werden?, sagt Ewald.

Zukünftige Pipeline wird den Markt prägen

In den vergangenen Jahren stiegen in Düsseldorf die Nächtigungen auf rund 4,9 Millionen, was einen Anstieg von zehn Prozent für die nordrheinwestfälische Landeshauptstadt bedeutet. Gleichzeitig gab es auch eine Vielzahl an Neueröffnungen, wobei die Bettenentwicklung noch unterhalb der Wachstumsrate der Nachfrage liegt. Inwieweit diese Entwicklung fortgesetzt werden kann, bleibt abzuwarten. Kein deutscher Hotelstandort weist eine im Verhältnis größere Projektpipeline auf als Düsseldorf. Demnach müssen bis zum Jahr 2021 Nächtigungen um insgesamt 36 Prozent gesteigert werden, damit es zu keinem Rückgang der Zimmerauslastung von derzeit 69 Prozent kommt. Kaum eine andere deutsche Stadt ist so stark vom Messezyklus abhängig wie Düsseldorf. Nachfrage und Hotelperformance orientieren sich in einem zweijährigen Rhythmus an den wiederkehrenden Großveranstaltungen. Auffallend ist, dass trotz des guten Messegeschäfts in geraden Jahren, der RevPAR im vergangen Jahr deutlich gesunken ist. Hauptverantwortlich dafür ist der Rückgang der durchschnittlichen erzielbaren Zimmerrate (ADR) um fast acht Prozent. Eine der Haupttransaktionen in Düsseldorf war das Doppel-Hotelprojekt aus Novotel und Ibis, die in einem Forward Deal veräußert wurden.