

Hotelmarkt Deutschland

# Sentiment Report 2021/2022

# Inhaltsverzeichnis



Executive Summary

S. 4

Marktanalyse

S. 9

Ergebnisse der Umfrage

S. 14

# Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

die Auswertung unseres Sentiment Reports lässt vermuten, dass die Talsohle bald durchschritten ist: Betreiber haben den Kurs bereits wieder auf Expansion gestellt und nehmen sich den strategischen Herausforderungen wie dem Personalmangel, der Digitalisierung oder der Nachhaltigkeit an. Besonders erfreulich sind die Signale auf Seiten der Investoren, die an Hotels und Betreiberimmobilien festhalten und eine Markterholung bereits in ihre Renditeerwartungen einpreisen. Eines steht fest: Die Welt wird wieder reisen!

Ein herzliches Dankeschön geht nicht zuletzt an die Teilnehmenden an unserer Umfrage für den diesjährigen Sentiment Report.

Viel Spaß beim Lesen!



Andreas Ewald





## Executive Summary

# Chancen & Risiken

## Digitalisierung

Paradigmenwechsel:  
Digitalisierung ist kein Kostenfaktor,  
sondern ein Investment



## Nachhaltigkeit

ESG und Nachhaltigkeit werden  
von der Kür zur Pflicht für  
Investoren und Betreiber



## Geschäftsmodelle

Bisherige Geschäftsmodelle  
stehen zunehmend  
auf dem Prüfstand



## Fachkräftemangel

Mitarbeiterbindung  
wird zum strategischen  
Erfolgsfaktor

## Finanzierungsumfeld

Restriktive Finanzierungsvergabe  
erfordert höheren  
Eigenkapitaleinsatz

## Konsolidierungsdruck

Der Strukturwandel treibt  
Expansionen, Übernahmen und  
Markteintritte

# Trends

## Alternative Konzepte

Investoren diversifizieren ihre Produktpalette stärker mit alternativen Konzepten



## Leisure

Leisure entwickelt sich zu einem Produkt für institutionelle Investoren und führt den Weg aus der Krise an



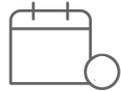
## Veränderte Nachfragestruktur

Weniger Geschäftsreisen, hybride Konferenzen und Meetings werden auch in den kommenden Jahren Realität bleiben

## Analoges Front-End

Digitalisierung und der Einsatz von Technologien bedeutet nicht das Aussterben von persönlichem Service

# Auf einen Blick



**2024**

wird das  
Vorkrisenniveau  
erwartet



**Hamburg**

bleibt die  
resilienteste  
Stadt



**3,9%**

Spitzenrendite  
in  
A-Städten



**13%**

Delta bei der  
Preisfindung zwischen  
Käufer und Verkäufer



**€ 2,2 Mrd.**

Prognostiziertes  
Hoteltransaktions-  
volumen für 2021



**30%**

Zimmerauslastung  
Deutschland  
Jan-Okt 2021



**€ 83**

ADR  
Deutschland  
Jan-Okt 2021



**€ 25**

RevPAR  
Deutschland  
Jan-Okt 2021



**11%**

durchschnittliche  
Wertminderung zum  
Jahr 2019



**97%**

der befragten  
Betreiber planen  
eine Expansion

# Kommentar



*„Der Digitalisierungsdruck wächst und Betriebskonzepte insgesamt befinden sich mehr denn je auf dem Prüfstand. Es sind aber die Menschen und Persönlichkeiten, die unsere Branche tragen.“*

Andreas Ewald  
Founding Partner | Engel & Völkers Hotel Consulting

Sentiment Report 2021/2022

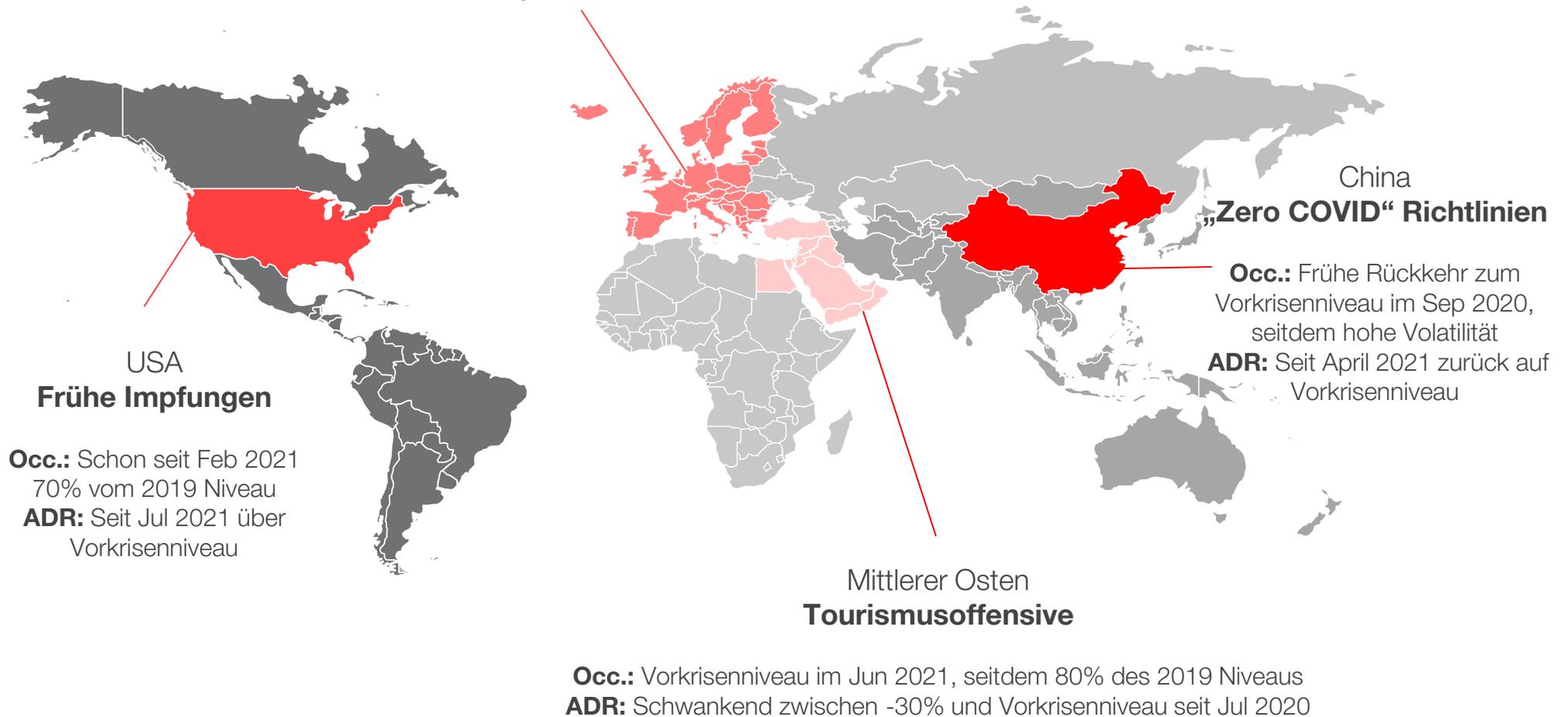
# Marktanalyse



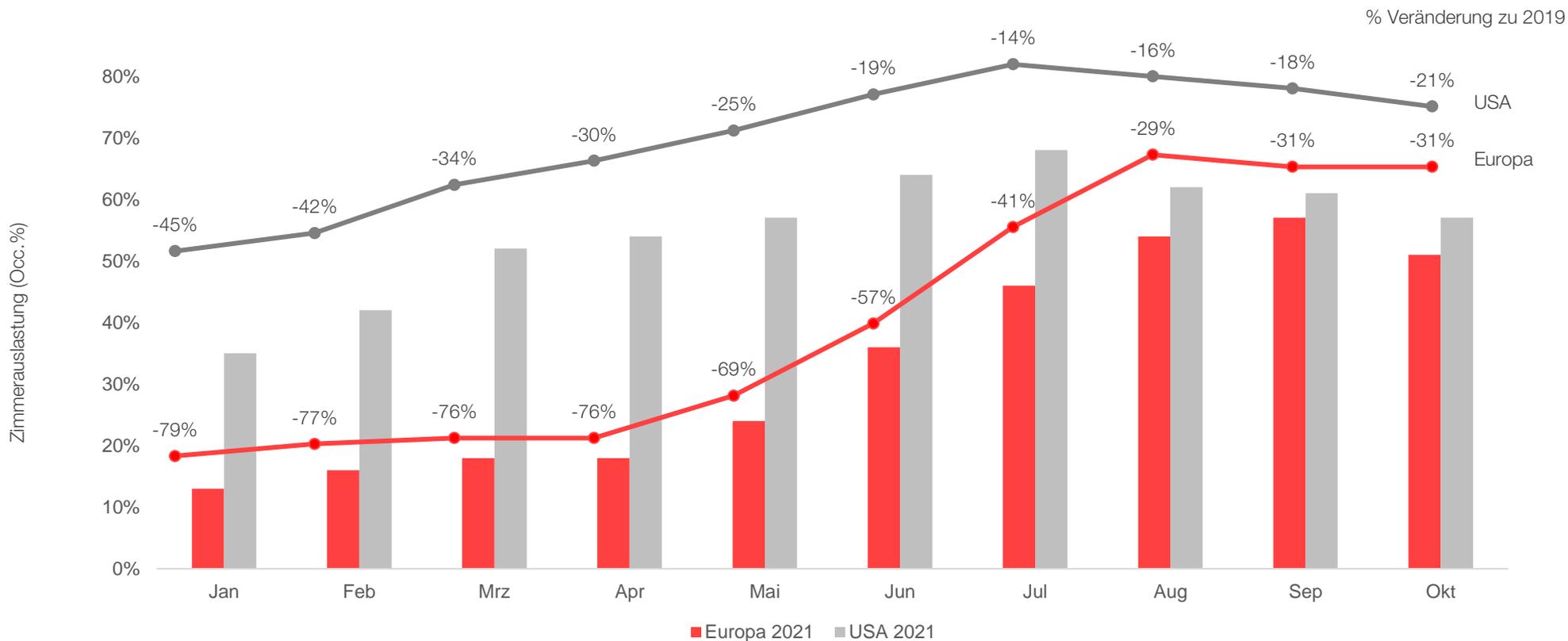
# Verzögerte Markterholung in Europa

## Europa 2. Lockdown bis Mai 2021

**Occ.:** Erst seit Jun 2021 auf bis zu 70% vom Vorkrisenniveau  
**ADR:** Erst seit Aug 2021 auf 2019 Niveau



# USA als Vorreiter aus der Krise



**Die Erfolge der Impfkampagnen ermöglichten in den USA eine zügige und frühere Rückkehr in Richtung Vorkrisenniveau als in Europa.** Der Rückgang der staatlichen Restriktionen hat dem inländischen Tourismus Aufwind gegeben. Die ausbleibenden internationalen Ankünfte verhindern bisher eine vollständige Markterholung.

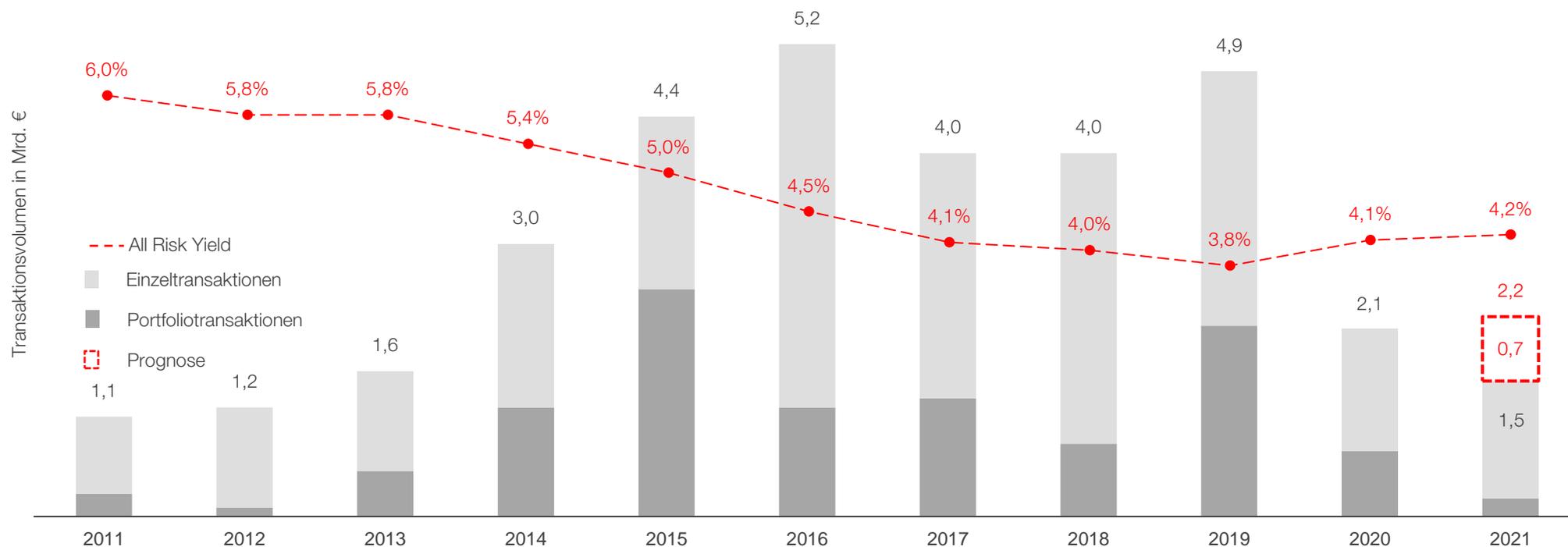
## Hamburg zeigt weiterhin die höchste Resilienz in der Krise

Stadt	RevPAR*	ADR*	Zimmerauslastung*	Transaktionsvolumen**
Hamburg	€22 (-34%)	€90 (-5%)	25% (-31%)	€20 Mio. (-87%)
Berlin	€19 (-38%)	€74 (-16%)	25% (-24%)	€346 Mio. (-19%)
München	€18 (-36%)	€86 (-14%)	20% (-27%)	€181 Mio. (-22%)
Köln/Bonn	€18 (-45%)	€77 (-21%)	23% (-30%)	€2 Mio. (-96%)
Stuttgart	€15 (-44%)	€80 (-19%)	19% (-31%)	€157 Mio. (+250%)
Frankfurt	€13 (-51%)	€79 (-23%)	16% (-37%)	€256 Mio. (+184%)
Düsseldorf	€13 (-58%)	€82 (-28%)	16% (-41%)	€0 Mio. (-100%)
<b>Deutschland</b>	<b>€19 (-35%)</b>	<b>€83 (-10%)</b>	<b>23% (-27%)</b>	<b>€1,49 Mrd. (-17%)</b>

\*Jan-Okt 2021, sortiert nach höchstem absoluten RevPAR \*\*Q1-Q3 2021

**Für 2021 ist in den Top 7 Städten Deutschlands noch keine vollständige Erholung in Sicht.** Die Abhängigkeit von internationalen Ankünften und Messen erschwert in Städten wie Düsseldorf und Frankfurt die Rückkehr zur Normalität. Städte mit größerem Anteil an Leisure-Gästen wie Hamburg und Berlin wurden weniger hart getroffen und konnten insbesondere die ADR auf stabilerem Niveau halten.

# Divergierende Preisvorstellungen bremsen den Transaktionsmarkt



**Auf dem Hoteltransaktionsmarkt hat sich der Bid-Asking Gap noch nicht geschlossen.** Bisher wurden durch die staatliche Hilfen Notverkäufe vermieden. Die bis dato wachsende Assetklasse wurde stark durch die Krise ausgebremst, die große Mehrheit der Investoren erwartet jedoch aufgrund des anhaltenden Tiefzinsumfeldes in zwei bis drei Jahren Transaktionsvolumina auf Vorkrisenniveau.

Betreiber & Investoren

# Ergebnisse der Umfrage



# Spitzenrenditen sinken auf Vorkrisenniveau

## A-Städte

2021 Ø 3,9%  
2020 Ø 4,5%  
2019 Ø 4,0%

## B-Städte

2021 Ø 4,5%  
2020 Ø 5,1%  
2019 Ø 4,6%

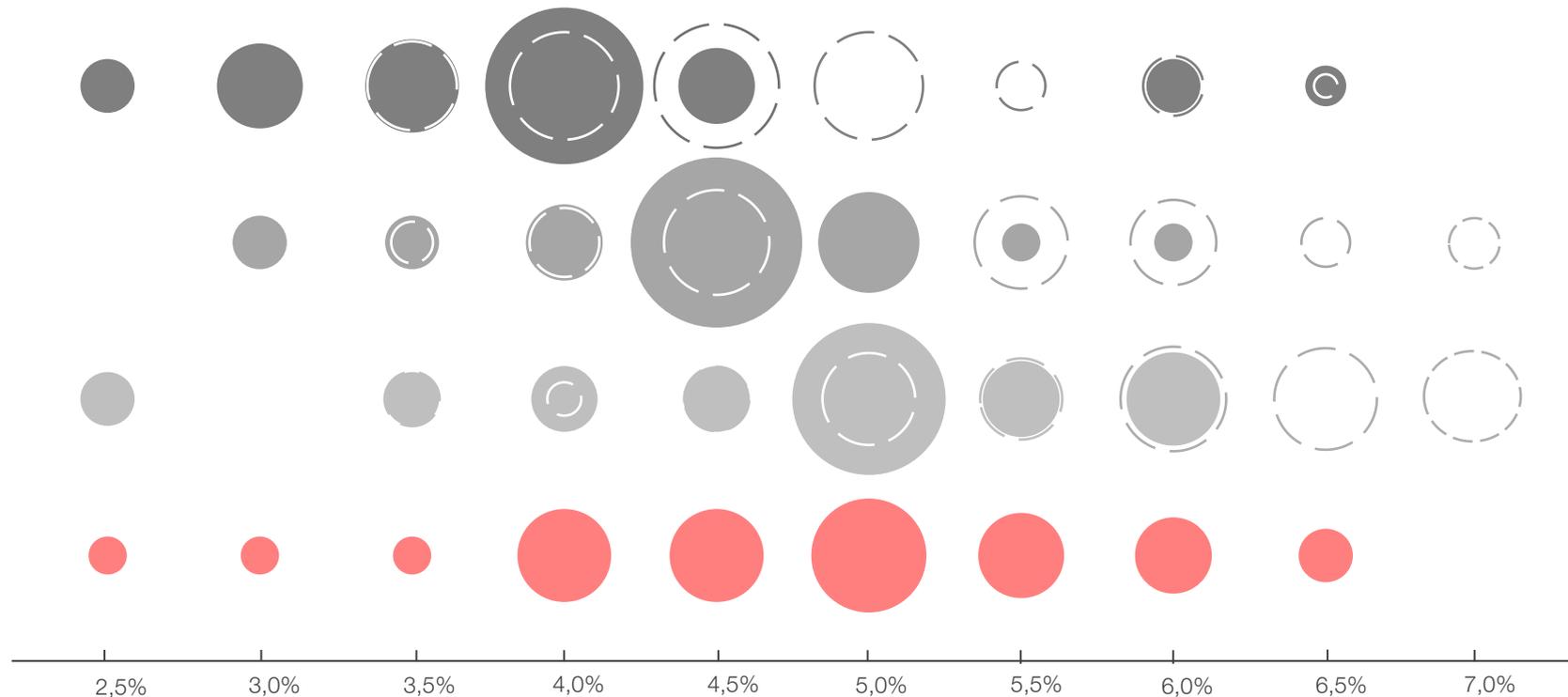
## C-Städte

2021 Ø 4,9%  
2020 Ø 5,7%  
2019 Ø 5,1%

## Leisure

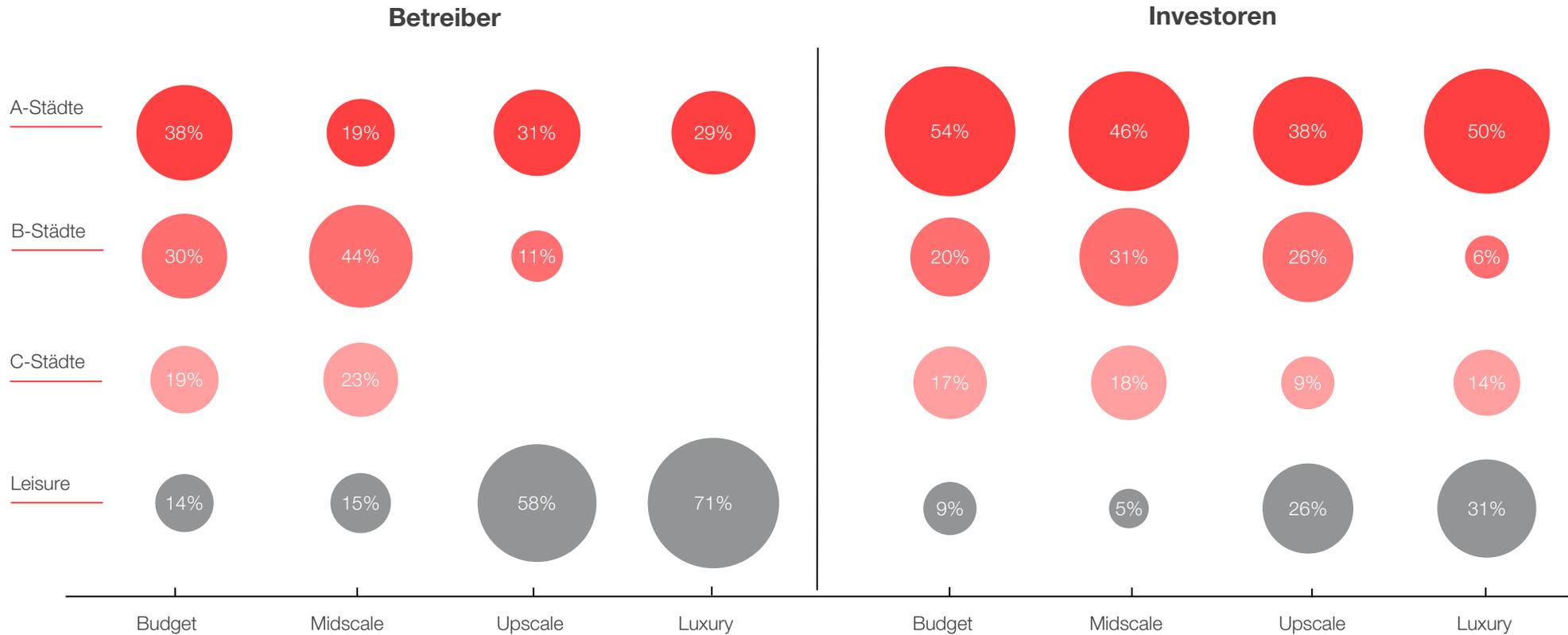
2021 Ø 4,8%

⊖ Vorjahreswert



**Investoren preisen eine Markterholung bereits in ihrer Renditeerwartung ein.** Das Tiefzinsumfeld und die hohe Liquidität tragen zudem zur Attraktivität der Assetklasse Hotel bei. Die Erholung der Durchschnittsrenditen täuscht allerdings darüber hinweg, dass sich bei den Investments die Spreu stärker vom Weizen trennt: Die Spanne der Renditeerwartungen geht stärker auseinander als im Vorjahr.

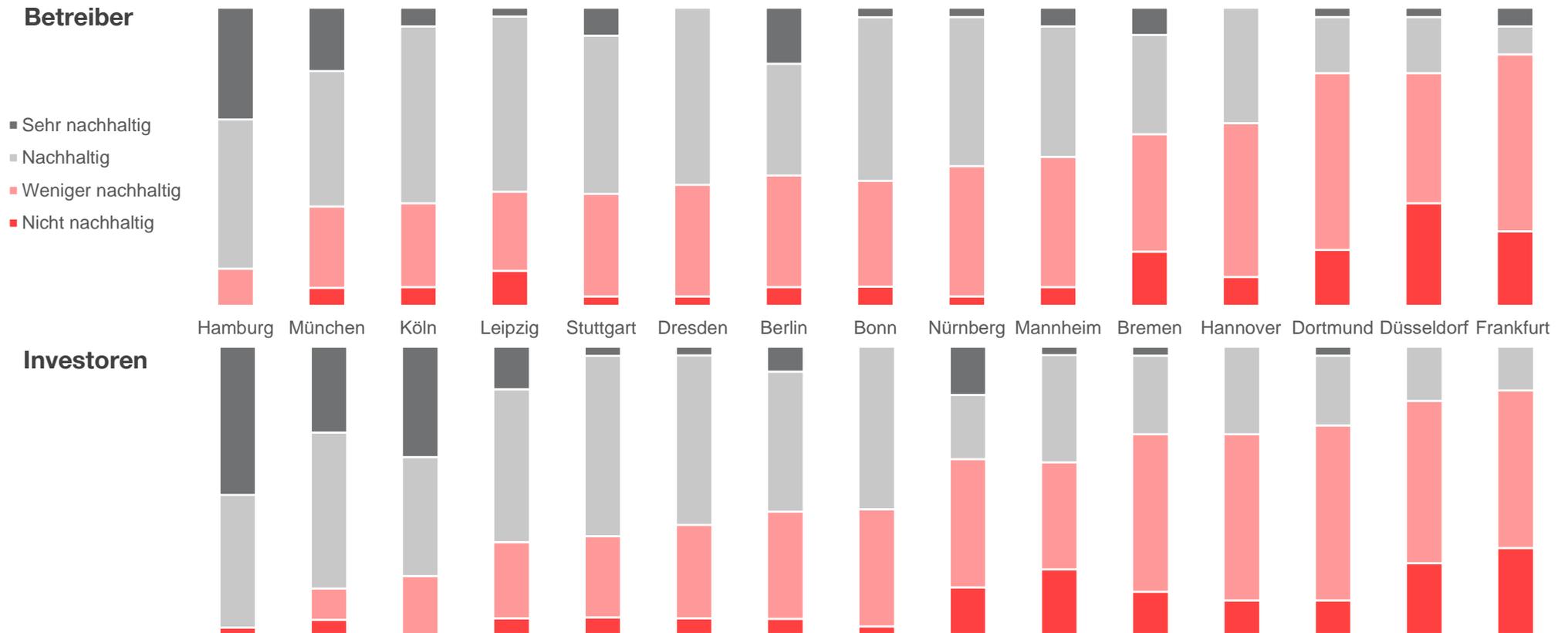
## Investoren suchen Sicherheit, Betreiber lieben Leisure



**Hinsichtlich der Attraktivität von Standort- und Segment-Kombinationen zeigen sich unterschiedliche Präferenzen.**

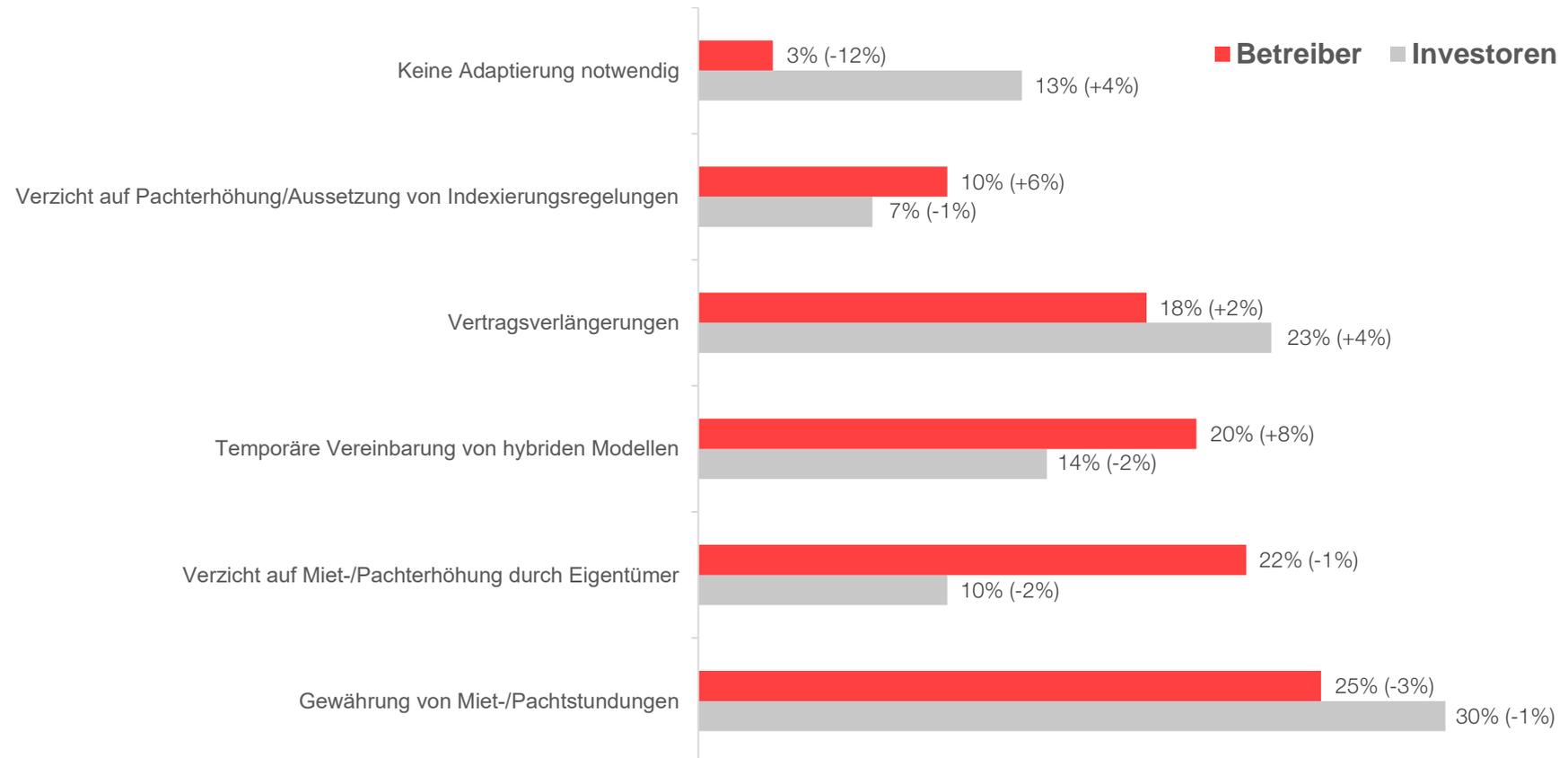
A-Städte sind unabhängig vom jeweiligen Segment am attraktivsten für Investoren. Betreiber ziehen hingegen die Upscale- & Luxury-Konzepte im Leisure-Bereich vor.

## Hamburg und München genießen das größte Vertrauen



**Zwischen Investoren und Betreibern herrscht ausnahmslos Einigkeit über die am nachhaltigsten aufgestellten Hotelmärkte.** Wie auch im Vorjahr werden Hamburg und München als die resilientesten Standorte eingeschätzt. Die Messestädte liegen dagegen am unteren Ende der Skala.

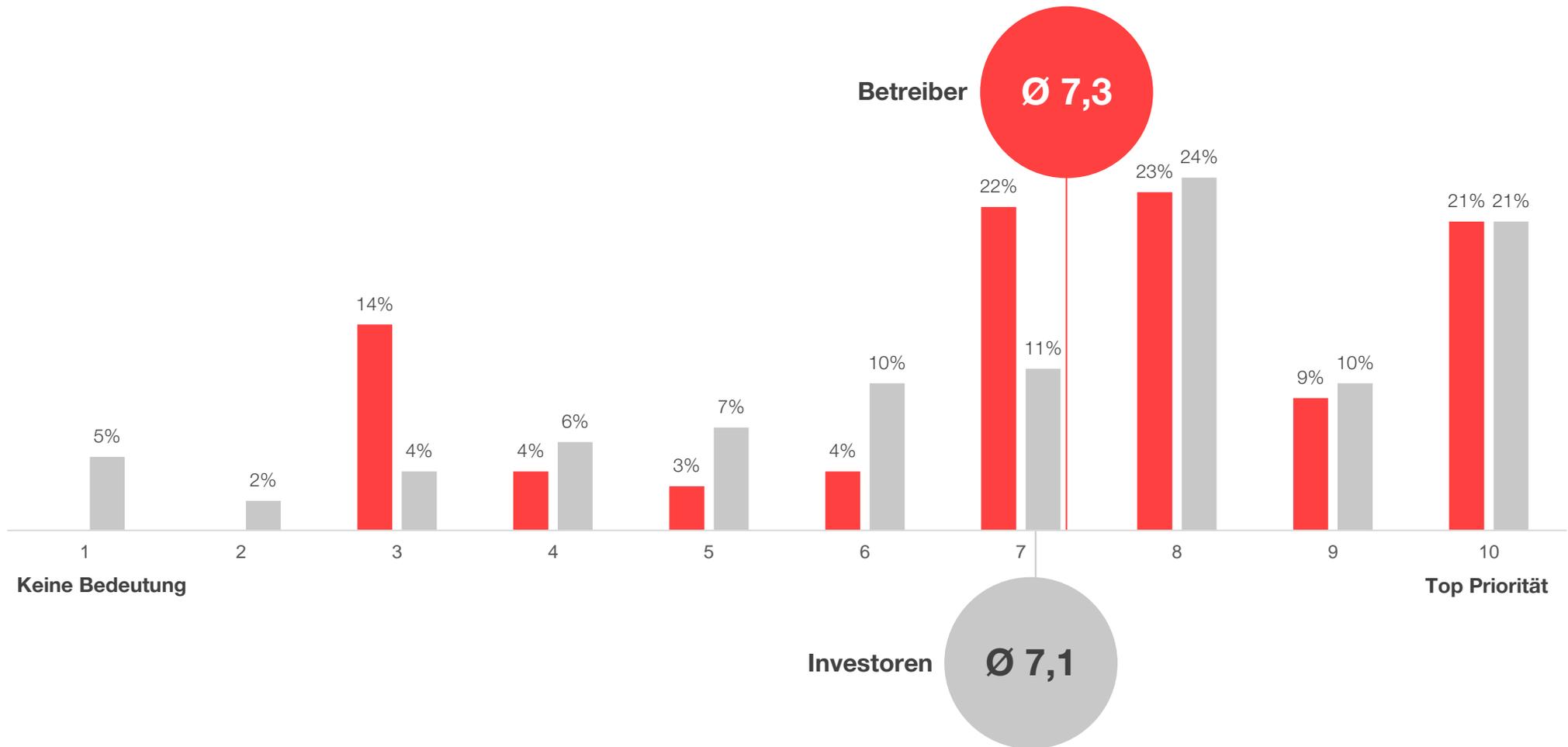
## Zahlungsaufschub bleibt Trumpf – Risikoverteilung auf dem Prüfstand



**Investoren nehmen weiterhin Einschnitte im Cashflow in Kauf, es wurden jedoch zunehmend Vertragsstrukturen angepasst.**

Miet- beziehungsweise Pachtstundungen sind nach wie vor die bevorzugte Maßnahme, allerdings wird zunehmend die Risikoverteilung mittels hybrider Modelle angepasst. Vertragsverlängerungen werden mehrheitlich im Zusammenhang mit Stundungen angewandt.

## Nachhaltigkeit/ESG rücken stärker in den Fokus der Akteure



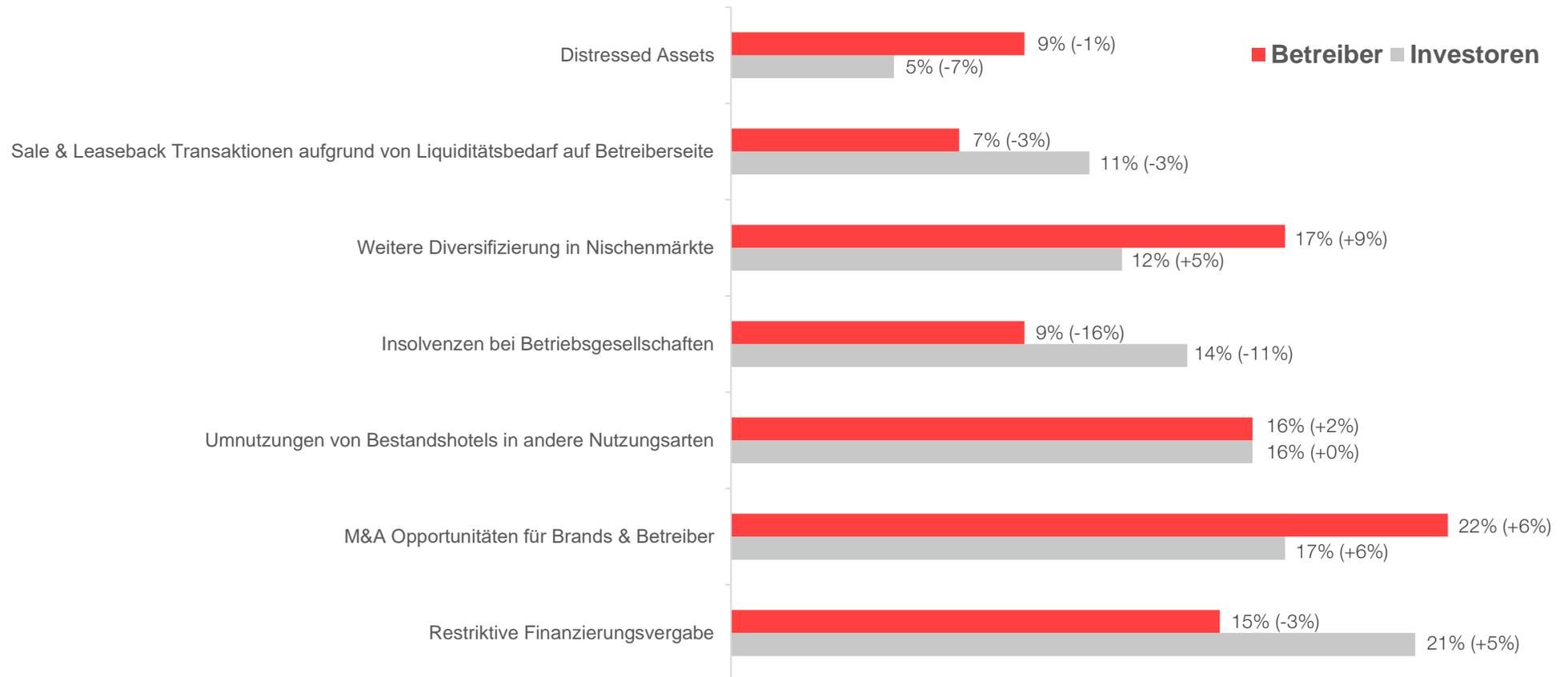
**Nur die wenigsten Marktteilnehmer können sich dem Thema Nachhaltigkeit und ESG entziehen.** Hinsichtlich der Priorität im Unternehmen herrscht weitestgehend Einigkeit zwischen Betreibern und Investoren. Für eine Mehrheit hat Nachhaltigkeit und ESG einen hohen Stellenwert. Die Herausforderungen liegen vielmehr in der konkreten Umsetzbarkeit.

## ESG-Ziele erfordern einen bunten Strauß an Maßnahmen



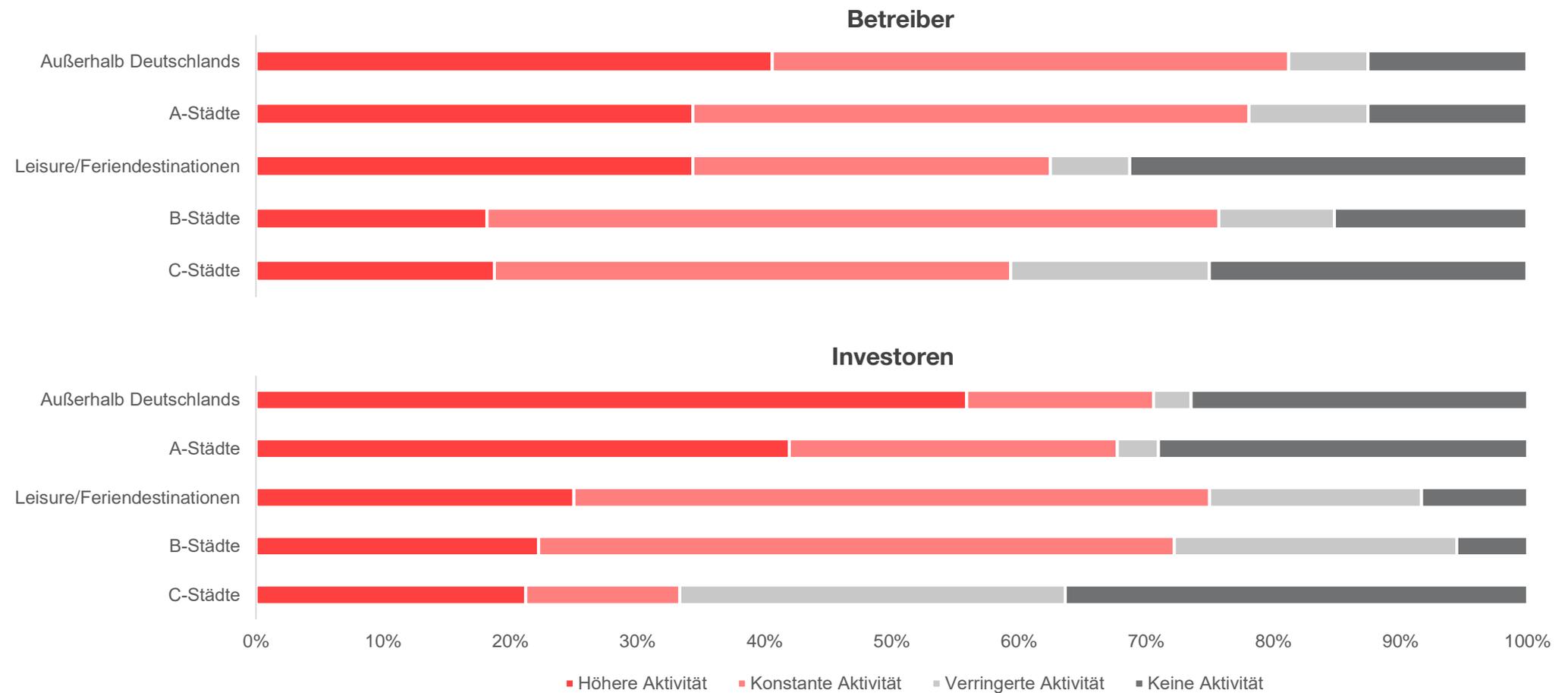
**Die in der Umfrage genannten Maßnahmen zur Erreichung von ESG-Zielen lassen sich auf die oben dargestellten Themenfelder reduzieren.** Für Investoren wie auch Betreiber stehen dabei Digitalisierung und Maßnahmenbündel um den Energie- und Ressourceneinsatz nicht zuletzt auch aufgrund wirtschaftlicher Vorteile im Fokus. Zertifizierungen erweisen sich als der standardisierte Weg zum Ziel.

## Opportunisten stehen trotz geringer Insolvenzen in den Startlöchern



**M&A Opportunitäten werden den Markt zukünftig am stärksten beeinflussen.** Auf Investorenmenseite wird die restriktive Finanzierungsvergabe als wichtigster Einflussfaktor eingeschätzt. Beide Akteursgruppen sehen in der Diversifikation in Nischenmärkte wachsende Potenziale, Insolvenzen verlieren im Vergleich zum Vorjahr an Bedeutung.

## Marktchancen ziehen Akteure ins Ausland

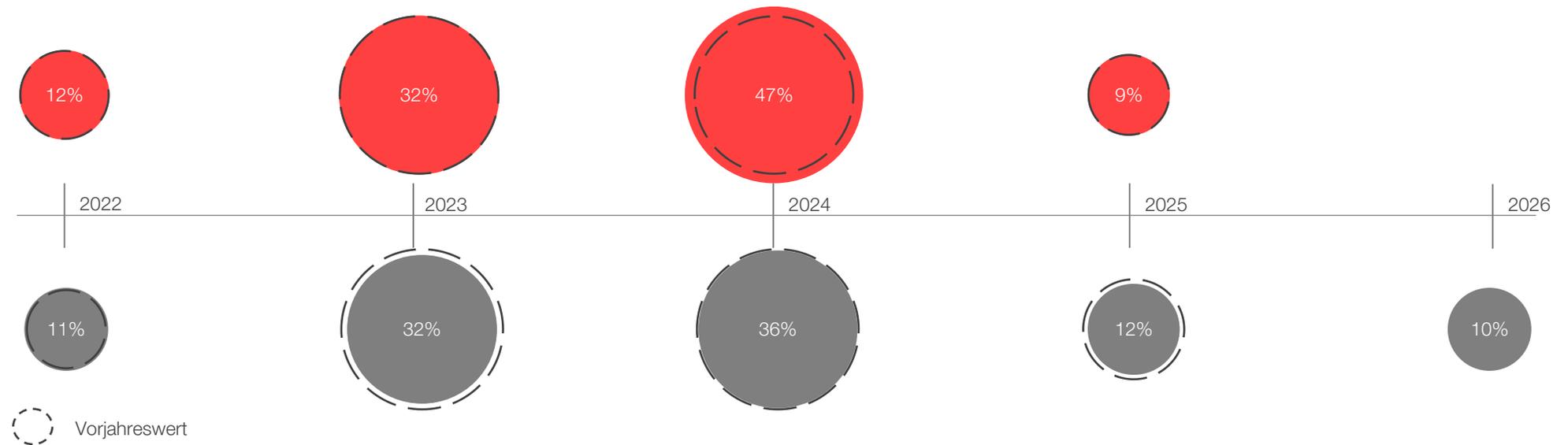


**In dem kommenden Jahr planen sowohl Investoren als auch Betreiber ein stärkeres Engagement außerhalb Deutschlands.**

Ebenso bleiben A-Städte weiterhin attraktiv. Feriedestinationen etablieren sich zunehmend auch als Produkt für institutionelle Investoren, stehen jedoch stärker in der Gunst von Betreibern.

## Rückkehr zum Vorkrisenniveau wird in 2024 erwartet

### Betreiber

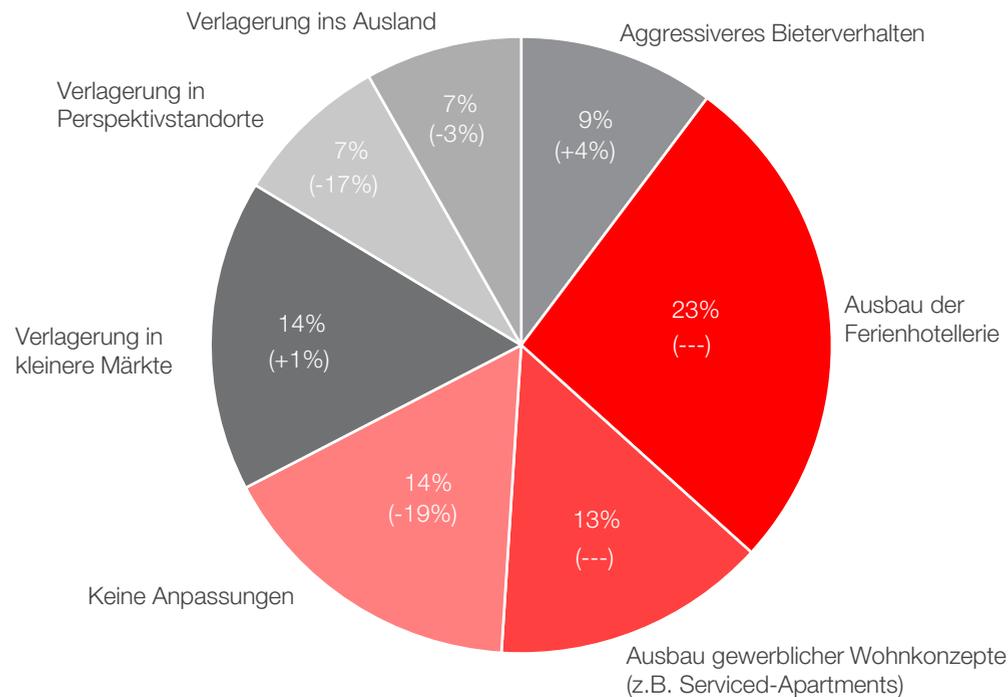


### Investoren

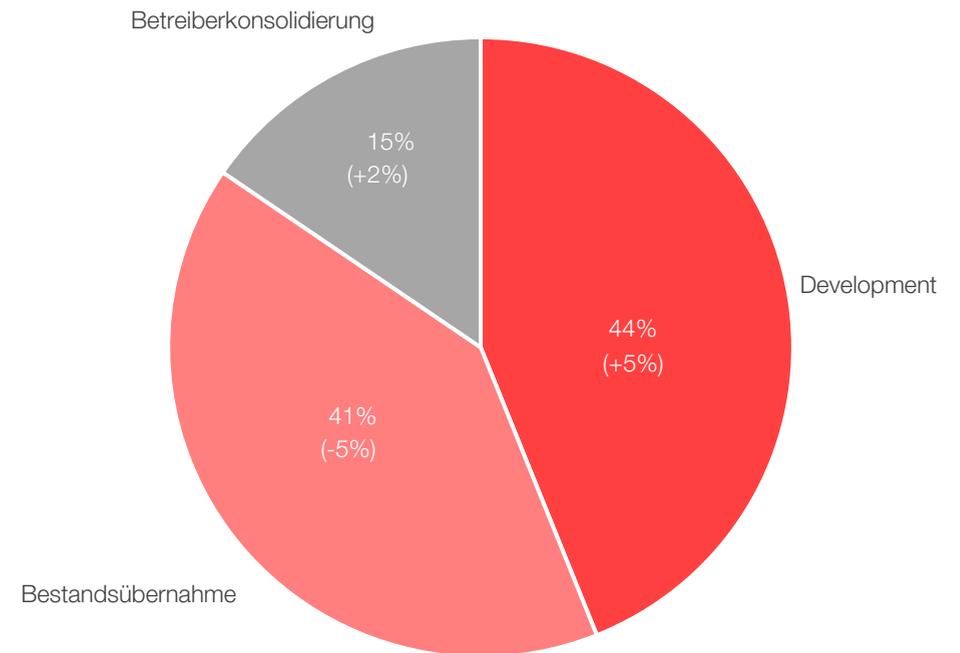
**Dreiviertel aller Befragten erwarten das Erreichen des Vorkrisenniveaus 2023 bis 2024.** Dieser Wert entspricht trotz anhaltender Krise den Vorjahreswerten. Dabei blicken Betreiber etwas optimistischer in die Zukunft als Investoren – spätestens 2025 sollte ihrer Einschätzung nach eine Markterholung erreicht sein.

# Betreiber wieder auf Expansionskurs

**Expansionsstrategie**



**Wachstumsstrategie**

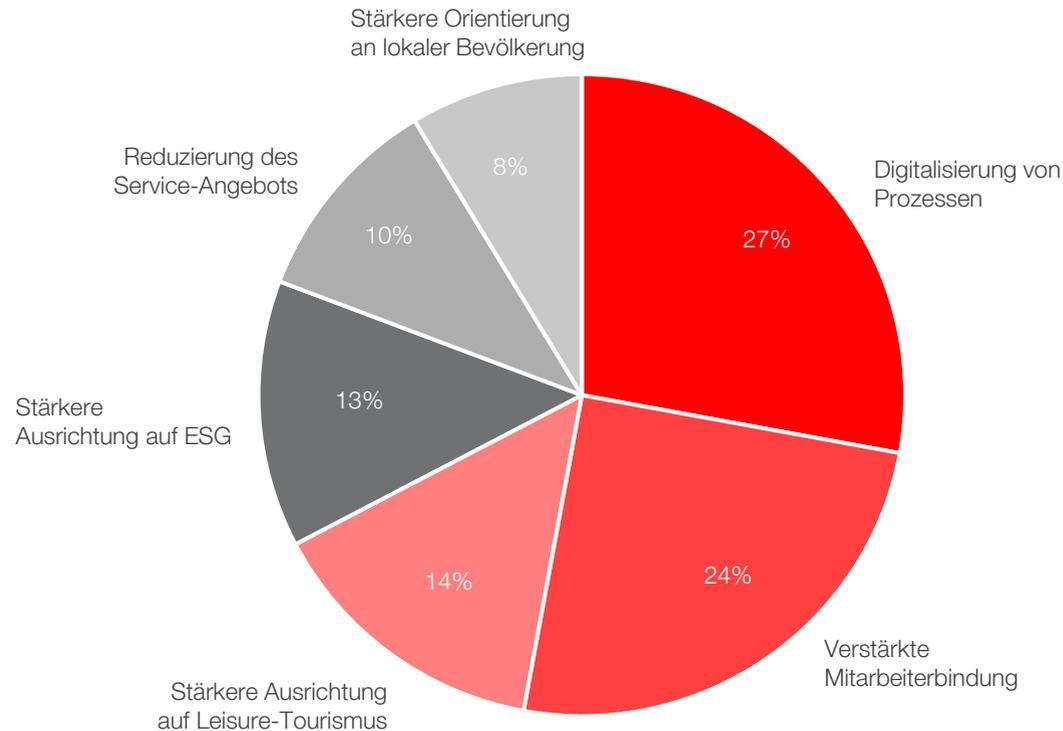


(---) neue Antwortmöglichkeit 2021

**Betreiber haben ihre Schockstarre überwunden und setzen wieder auf Wachstum.** 97% der befragten Betreiber gaben an, ihr Hotelportfolio ausbauen zu wollen. Dabei werden Expansionsstrategien stärker an die Marktveränderungen geknüpft. So gewinnen Nischen wie die Ferienhotellerie und Wohnkonzepte wie Serviced-Apartments an Bedeutung.

# Betreiber: Digitalisierung und Mitarbeiterbindung als Erfolgsfaktoren

## Strategische Maßnahmen

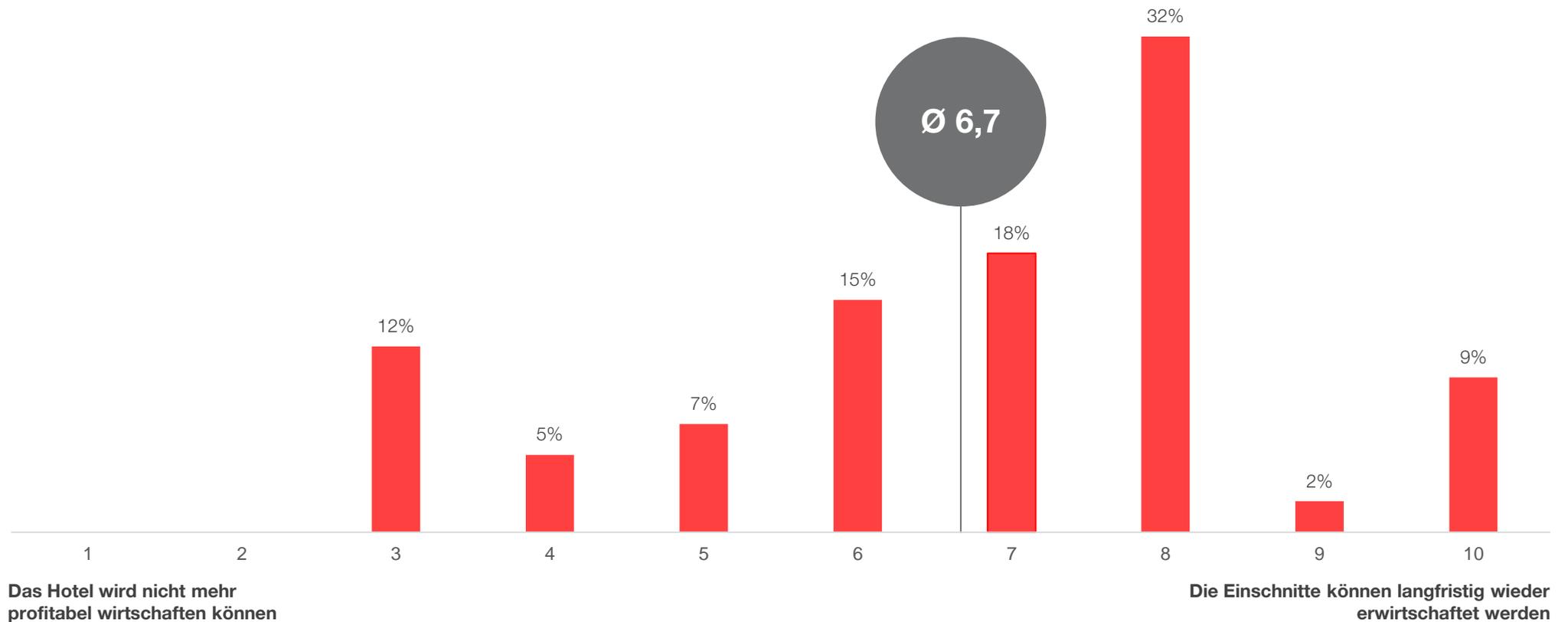


## Digitalisierungshürden

- Kosten/Finanzierung
- Zeit/Aufwand
- Mitarbeitertraining
- Fehlendes Know-How
- Fehlende Internetgeschwindigkeit
- Infrastruktur der Bestandsobjekte
- Kundenakzeptanz
- Keine komplett abbildbare Customer Journey
- Fragmentierte Systemlandschaft
- Geschwindigkeit der Technologieentwicklung
- Legacy Systeme
- Interfaces
- Datenschutzregelungen
- Fehlende Kompatibilität
- Bürokratie

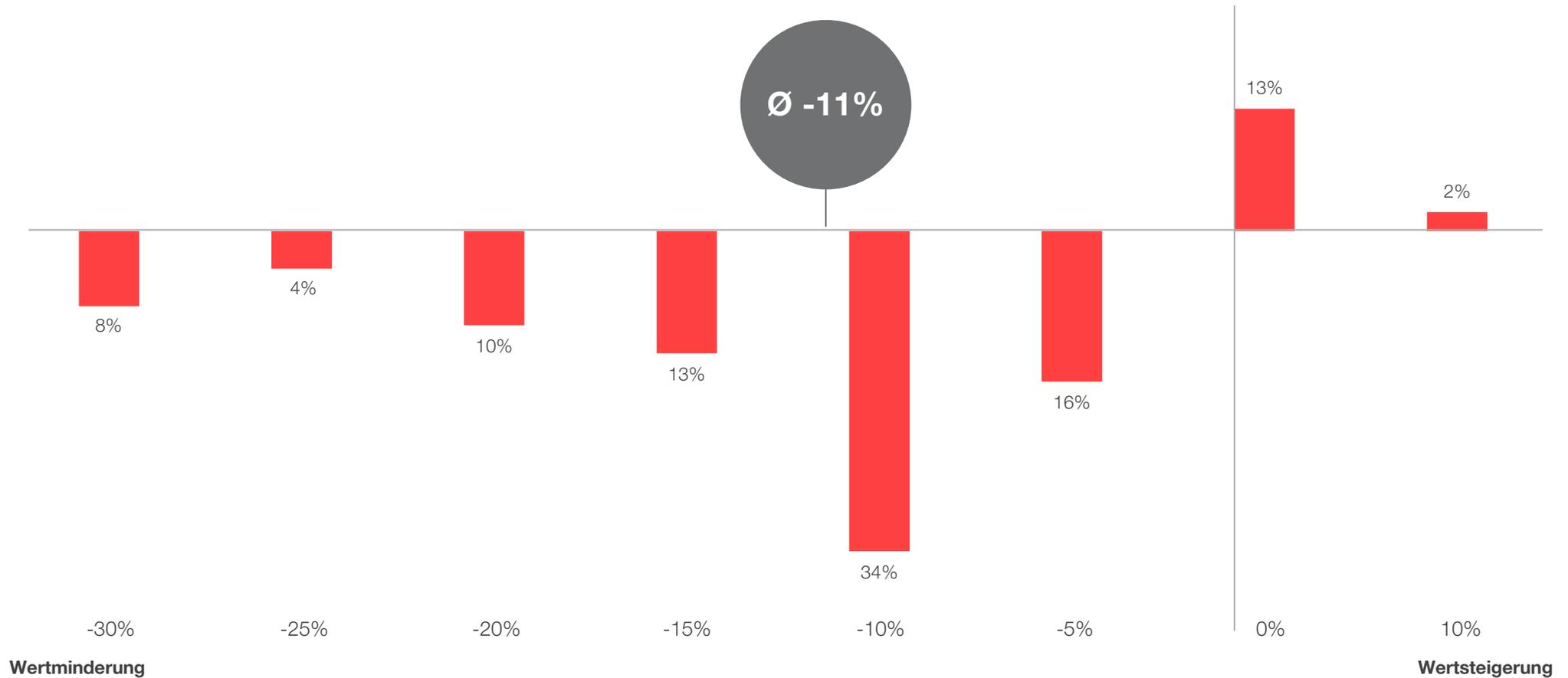
**Bei der strategischen Ausrichtung liegen aufgrund des akuten Personalmangels vor allem Mitarbeiterbindung wie auch eine Digitalisierung von Prozessen im Fokus.** Die Krise hat bei Betreibern insgesamt einen großen Digitalisierungsschub ausgelöst. Um Risiken zu minimieren, spielt darüber hinaus eine stärkere Ausrichtung auf Leisure sowie ESG eine Rolle.

## Betreiber: Vorsichtig optimistisch in die Zukunft



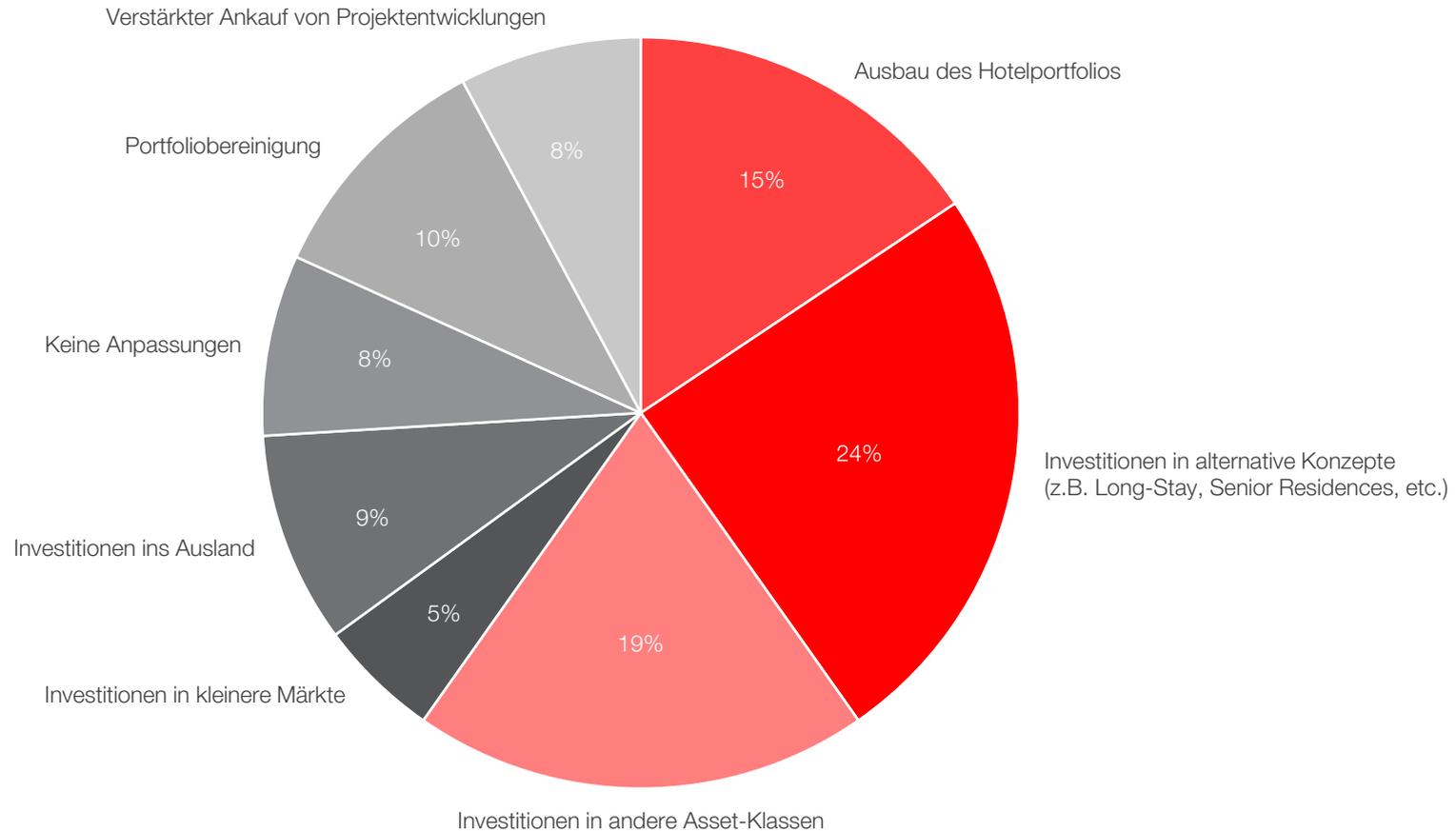
**Die Mehrheit der Betreiber ist der Meinung, dass bisherige Einschnitte durch die Pandemie langfristig wieder erwirtschaftet werden können.** Diese Einschätzung fällt im Vergleich zur vorjährigen Umfrage positiver aus.

## Investoren: Der große Preisrutsch bleibt aus



**Im Vergleich zum Jahr 2019 hat die Pandemie eine Wertminderung von durchschnittlich 11% für Hotelimmobilien zur Folge gehabt.** Damit sind für die meisten Akteure größere Werteinbrüche ausgeblieben, 15% der Umfrageteilnehmer geben sogar eine Wertsteigerung seit 2019 an.

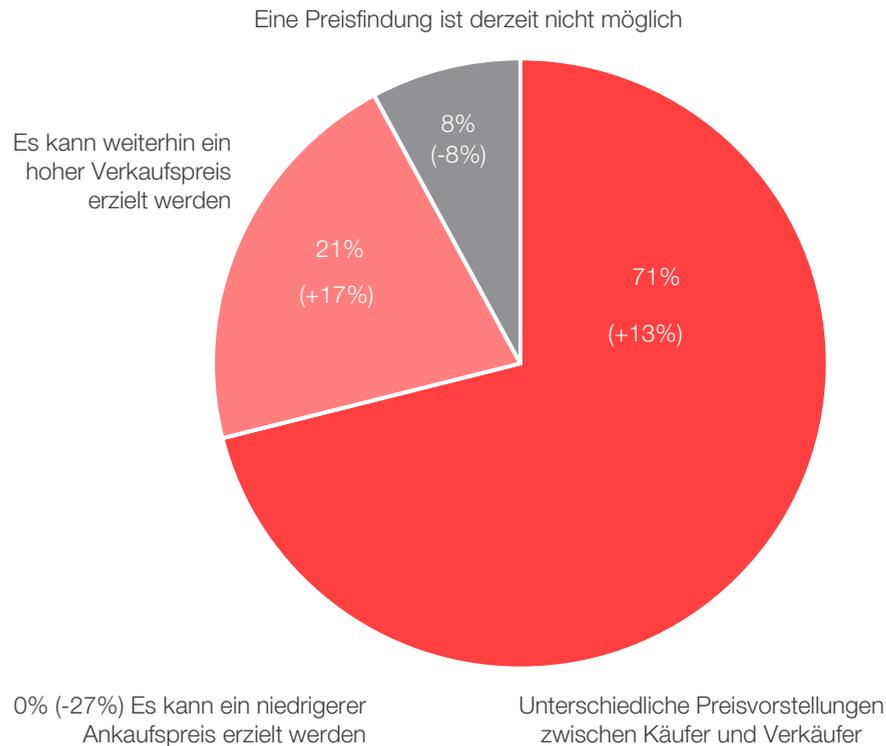
## Das Gros der Investoren erweist Betreiberimmobilien die Treue



**Obwohl 19% der Investoren ihr Glück in anderen Asset-Klassen suchen, wählt ein Viertel die Diversifikation in alternative Konzepte und bleibt Betreiberimmobilien treu.** Ein ähnlicher Anteil wie im Vorjahr nutzt die Marktsituation, um ihr Hotelportfolio weiterhin auszubauen.

# Investoren: Preisvorstellungen gehen stärker auseinander

## Preisfindung am Hotelimmobilienmarkt

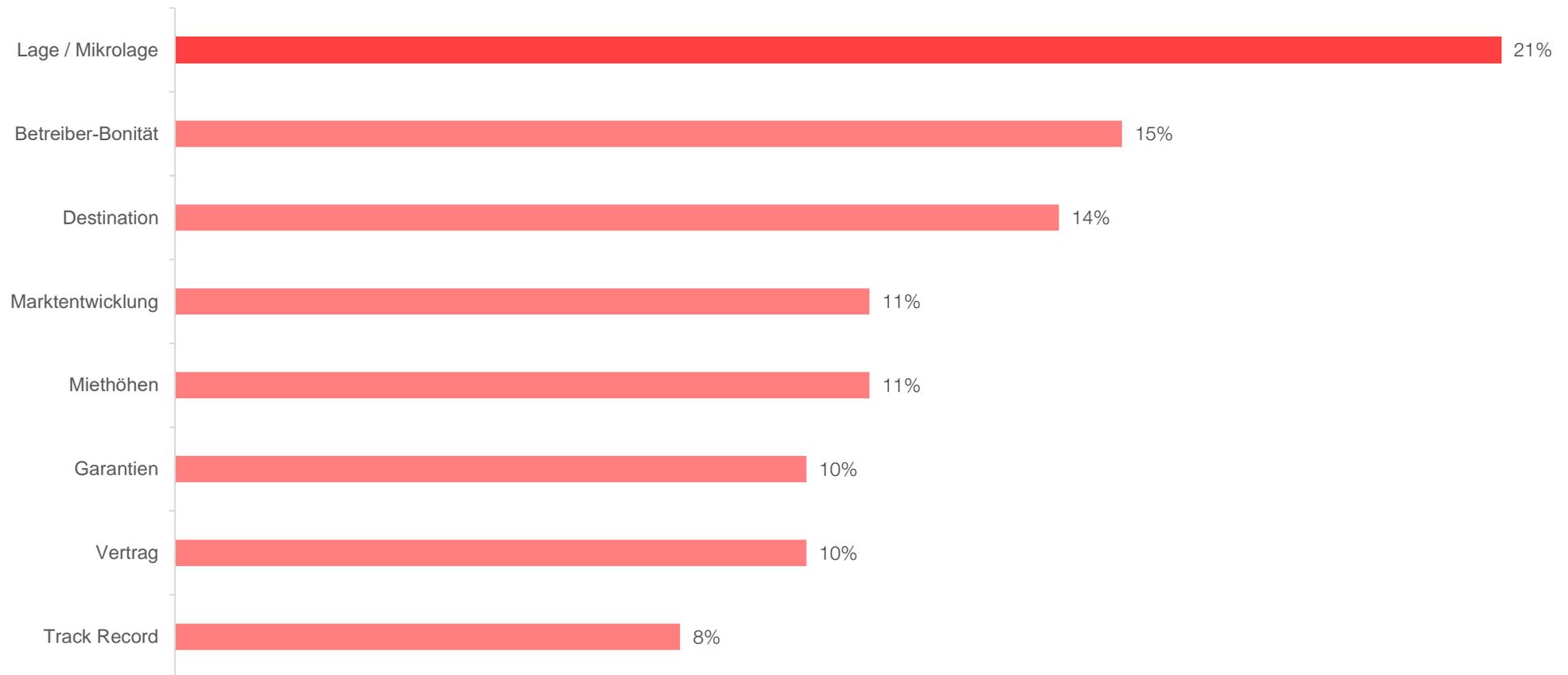


## Hauptgründe für nicht erfolgreich abgeschlossene Transaktionen

- |   |     |
|---|-----|
| 1. Preisvorstellung des Verkäufers                  | 31% |
| 2. Unsicherheit durch die Auswirkungen der Pandemie | 20% |
| 3. Unvorteilhafte Konditionen der Bankfinanzierung  | 17% |
| 4. Höherbietender Konkurrent                        | 15% |
| 5. Objektqualität                                   | 12% |
| 6. Deal Struktur                                    | 5%  |

**Käufer und Verkäufer haben divergierende Preisvorstellungen, das Delta liegt bei 13%.** Dies schlägt sich entsprechend im eingebrochenen Transaktionsvolumen nieder. Da die staatlichen Hilfen den Druck auf die Betreiber entschärfen konnten, blieben Notverkäufe und die Gelegenheit für Schnäppchen vorerst aus.

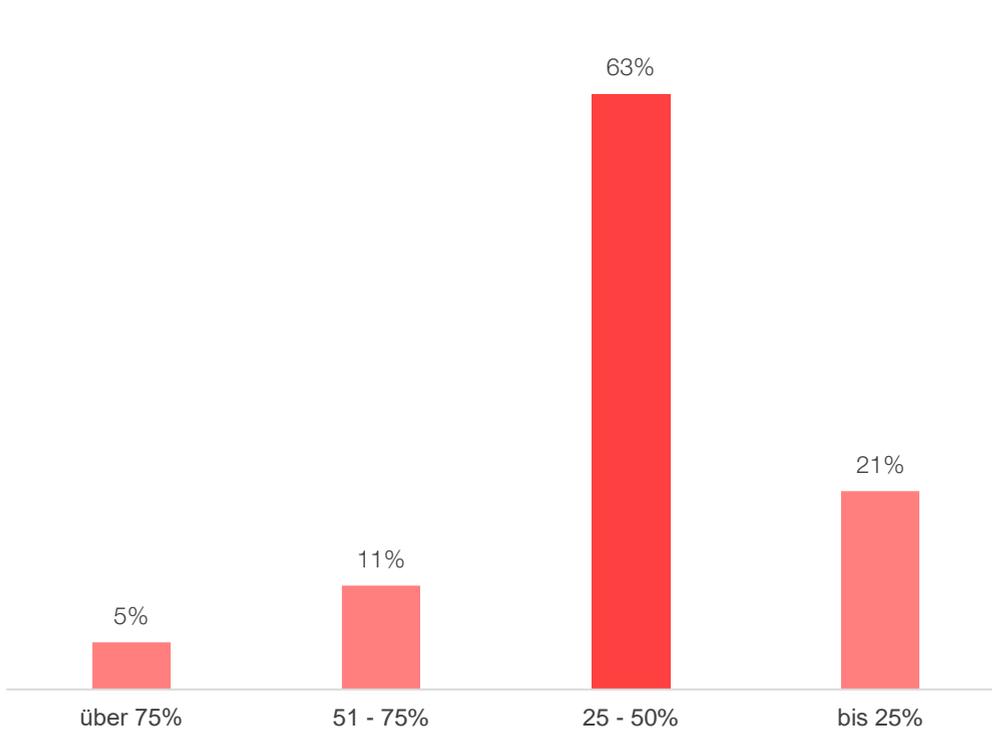
## Lage bleibt trotz Krise wichtigstes Kriterium für Investments



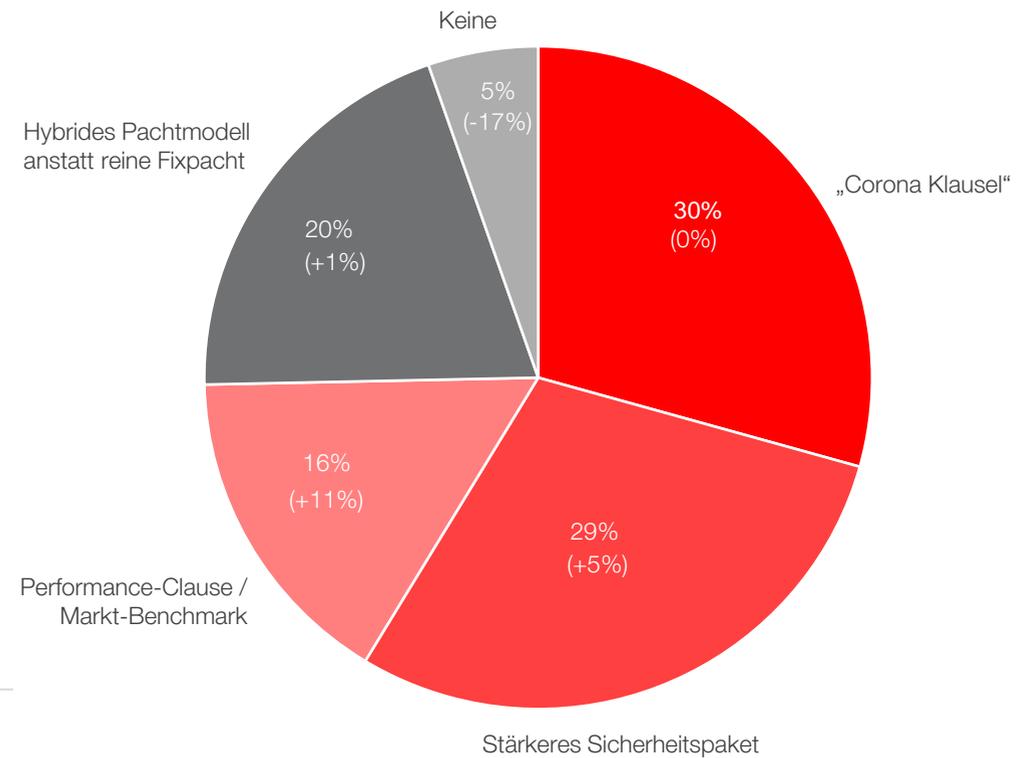
**Der Standort eines Investments ist noch immer das wichtigste Kriterium.** Die Bonität spielt nichtsdestotrotz auch eine große Rolle, weitere Investmentkriterien halten sich die Waage. Im Hinblick auf neue Konzepte zeigen Investoren Offenheit, ein Track Record wird am geringsten gewichtet.

# Investoren: Steigende Eigenkapitalanforderungen

**Eigenkapitalanforderungen bei Investments**



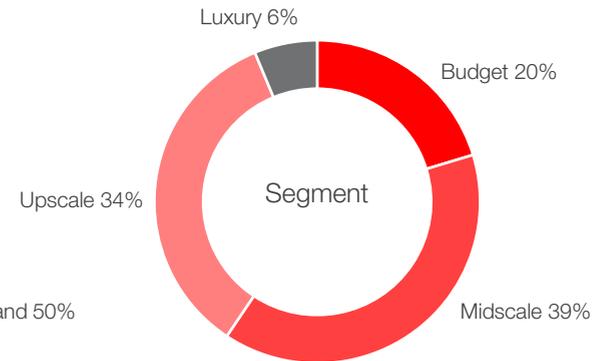
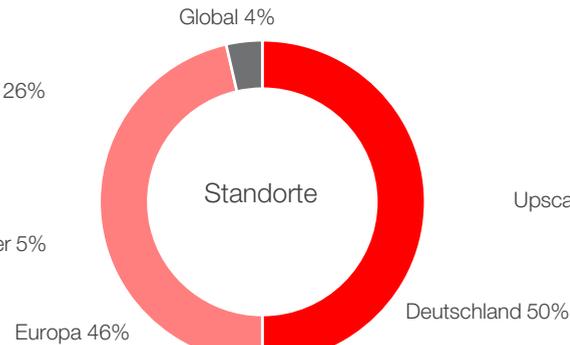
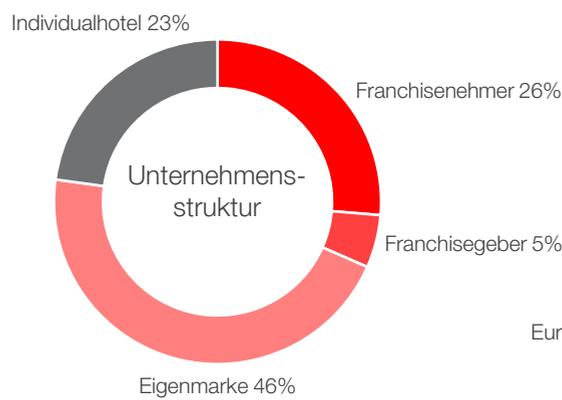
**Relevante Aspekte bei zukünftigen Vertragsgestaltungen**



**Im Vergleich zum Vorjahr sind die Eigenkapitalanforderungen deutlich gestiegen.** Eine Risikominimierung aus Sicht der Investoren steht auch bei der zukünftigen Vertragsgestaltung im Fokus: Wie im Vorjahr wird eine Corona-Klausel als wichtigster Aspekt genannt, dicht gefolgt von einem stärkeren Sicherheitspaket.

# Teilnehmerprofile & Umfragedesign

**Betreiber**      Ø Hotelgröße: 132 Zimmer  
**47%**

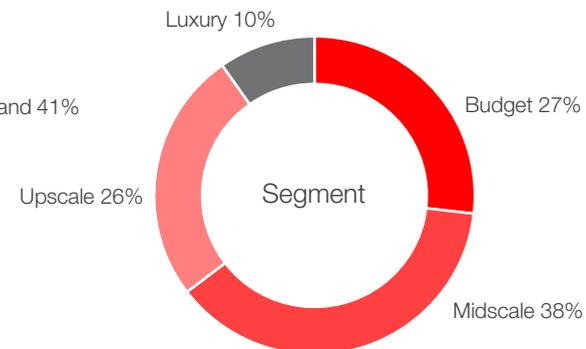
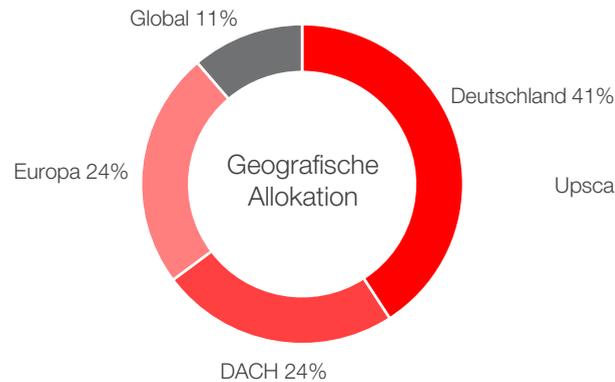
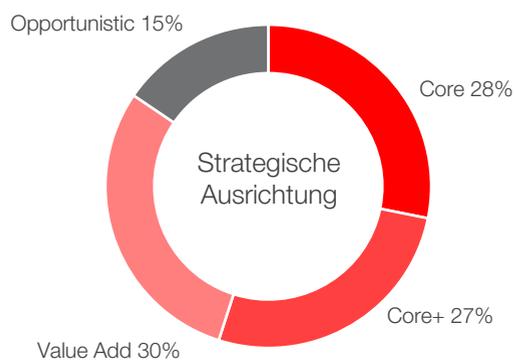


Zeitraum der Umfrage:  
14.10 – 05.11.2021



Form der Umfrage:  
Online Befragung

**Investoren**      Ø Transaktionsvolumen (p.a.): 115 Mio. €  
**53%**



Ergänzende  
Datenquellen

## Ihre Ansprechpartner



**Andreas Ewald**

Founding Partner

andreas.ewald@engelvoelkers.com  
+49 (0) 40-368810-150



**Patricia Reichelt**

Head Corporate Development

patricia.reichelt@engelvoelkers.com  
+49 (0) 40-368810-154



**Constantin M. Klementz**

Director Investment

constantin.klementz@engelvoelkers.com  
+49 (0) 40-368810-163



**Roman Tkaczenko**

Director

roman.tkaczenko@engelvoelkers.com  
+49 (0) 40-368810-164

---

### **ENGEL & VÖLKERS HOTEL CONSULTING**

Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH

Geschäftsführer: Andreas Ewald

Stadthausbrücke 5  
20355 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40-368810-150

[www.engelvoelkersshotel.com](http://www.engelvoelkersshotel.com)

### Hinweis

Die Inhalte dieses Reports sind lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und können daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl dieser Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann dieser Bericht nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH und/oder eines anderen Engel & Völkers Lizenznehmers wird ausgeschlossen.

