

Drees & Sommer Blitzumfrage: Hotels werden smarter und grüner

Stuttgart, 8. Juni 2020. Der Corona-Shutdown hat der Hospitality-Branche schwer zugesetzt. Nach Schätzungen des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) gingen der Branche bis Ende Mai rund 18 Milliarden Euro Umsatz verloren. Eigentümer von Hotelimmobilien kämpfen mit Mietverlusten und Ausfällen. Es droht eine folgenschwere Herabstufung der Asset-Klasse Hotel. Investoren, Eigentümer und Betreiber wollen mehr Digitalisierung und Nachhaltigkeit entgegensetzen und sich stärker auf die Kernmärkte fokussieren, so die zentralen Ergebnisse einer aktuellen Drees & Sommer-Umfrage. Teilgenommen haben 34 Investoren, Eigentümer, Pächter und Entwickler.

Jahrelang standen Hotels auf der Einkaufsliste vieler Investoren ganz oben. Noch im ersten Quartal 2020 stieg das Hotelinvestmentvolumen auf 925 Millionen Euro, so eine Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.¹ Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht dies einem Anstieg von 31 Prozent. Corona hat dieser Marktentwicklung nun vorübergehend ein Ende bereitet.

Hotelimmobilien verlieren an Attraktivität

Laut Drees & Sommer-Branchemfrage geht mit knapp 90 Prozent die große Mehrheit der Teilnehmer davon aus, dass die Asset-Klasse Hotel an Attraktivität verliert und die Bewertung von Hotelimmobilien herabgestuft wird. „Durch die globalen Reiserestriktionen und Kontaktbeschränkungen haben viele Hotels vorübergehend geschlossen. Die Umsätze gingen wochenlang Richtung null, doch die Kosten liefen in hohem Maße weiter,“ so Gesa Rohwedder, Head of Hospitality Europe bei Drees & Sommer. Da auch in der bevorstehenden Sommerurlaubszeit noch mit starken Reiseeinschränkungen zu rechnen ist, droht vielen Betrieben aufgrund ausbleibender Umsätze das Aus. Derzeit sind Eigentümer und Betreiber gemeinsam gefragt, neue und kooperative Wege des Zusammenarbeitens zu entwickeln. Abhilfe können hybride Pachtmodelle schaffen, auf die rund 40 Prozent aller Umfrageteilnehmer setzen. „Einen Königsweg gibt es nicht. Im Moment sind flexible Pachtmodelle wichtig, die den Betreibern ebenso wie den Eigentümern von Hotelimmobilien noch Luft zum Atmen lassen.“, so Rohwedder weiter.

Nachhaltiger Treibstoff für den Wirtschaftsmotor

In den letzten Jahren blieben Nachhaltigkeitsaspekte bei der Entwicklung und dem Betreiben von Hotels oft unberücksichtigt. Die Gründe dafür sind vielfältig. So erzielten nachhaltig entwickelte und zertifizierte Hotels zumindest bislang keine höheren Renditen. Auch sind Hotelgäste noch nicht

¹ <https://news.cbre.de/hotelinvestmentmarkt-deutschland-legt-im-ersten-quartal-zu/>

bereit, ggf. einen höheren Preis für nachhaltige Hotels in Kauf zu nehmen. Eine Trendwende ist hier in Sicht: Jeder Dritte Befragte hält Nachhaltigkeit künftig für besonders relevant. Weitere 41 Prozent sehen in der Digitalisierung das große Zukunftsthema. „Gerade jetzt, wo sämtliche Betriebe jeden Euro zwei Mal umdrehen, müssen kluge Zukunftsentscheidungen getroffen werden. Richtig kombiniert, können digitale und nachhaltige Lösungen zu einer Triebfeder für wirtschaftlichen Erfolg werden. Das gilt sowohl für Betreiber als auch für Eigentümer von Hotelimmobilien“, erklärt Rohwedder. Investoren, Eigentümer oder Betreiber könnten von einer signifikanten Effizienzsteigerung profitieren. Bei geringer Belegung oder Nutzung gewisser Gästebereiche kann eine intelligente Steuerung die jeweiligen Bereiche automatisch „out of service“ nehmen und entsprechend regulieren. Die haustechnischen Anlagen werden entsprechend der Nutzung angepasst – ohne dass ein Mitarbeiter manuell eingreifen muss. Für eine perspektivische Wertsteigerung lohnt sich daher die Kombination aus digitalen Technologien und Nachhaltigkeit. „Nachhaltig entwickelte Hotelimmobilien sind energieeffizienter, kostengünstiger im Betrieb sowie bei der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfung. Damit Baustoffe auch nach dem Abriss wiederverwendet werden können, sollte der Fokus noch stärker auf der Kreislauffähigkeit von Materialien beim Bauen und Betreiben gelegt werden“, fasst Rohwedder zusammen.

Erholung in Sicht

Was die Marktentwicklung angeht, rechnen innerhalb der nächsten drei Jahre über 70 Prozent der Befragten mit einer Stabilisierung ihres Geschäftsmodells auf dem Niveau von 2019. Diese Erwartung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem globalen Reiseverhalten: „Die unterschiedlichen Einreise-, Quarantäne- sowie Hygienebestimmungen pro Land machen derzeit Urlaubsorte attraktiv, die mit dem Auto gut erreichbar sind. Das gilt zumindest für die nächsten ein bis zwei Jahre. Internationales Reisen und gar Fernreisen werden gegenüber dem Binnentourismus an Attraktivität verlieren. Darauf stellen sich auch die Hotels ein“, erklärt Rohwedder. So gab die Hälfte der Befragten an, eine Konsolidierung der Expansionsstrategie pro Kontinent zu erwarten. Jeder Fünfte geht sogar davon aus, dass sich Hotelbetreiber zunächst primär auf Kernmärkte fokussieren. „Wenn die aktuelle Schockstarre vorbei ist, wird das Reisen – und damit auch der Hotelmarkt in der Mehrzahl der Destinationen – perspektivisch eine Renaissance erleben. Bis dahin gilt es, die Hotelprodukte zu schärfen, optimiert zu führen und zukunftsweisend auf die veränderten Bedürfnisse anzupassen. Wer kann, investiert außerdem in nachhaltige und digitale Lösungen, um die Wettbewerbsfähigkeit und die Effizienz auch für die Zukunft sicherzustellen“, so die Empfehlung von Gesa Rohwedder.

* * *

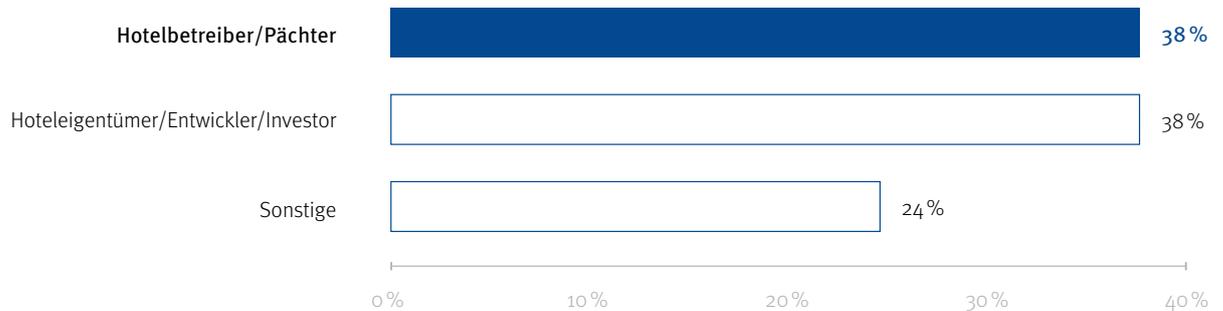
Drees & Sommer: Innovativer Partner für Beraten, Planen, Bauen und Betreiben.

Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur – analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an. In interdisziplinären Teams unterstützen die 3.700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 43 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.

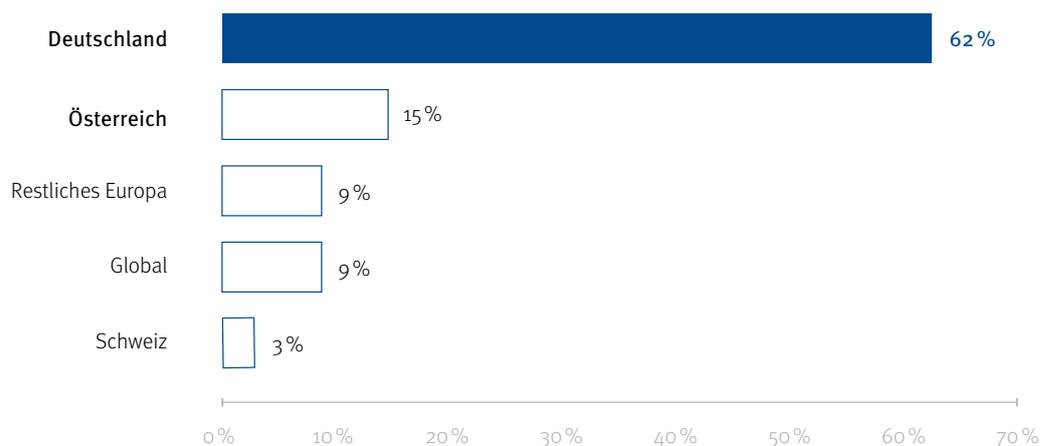
CORONA-PANDEMIE: AUSWIRKUNGEN AUF DIE HOSPITALITY-BRANCHE

Ergebnisse der Blitzumfrage von Mai 2020

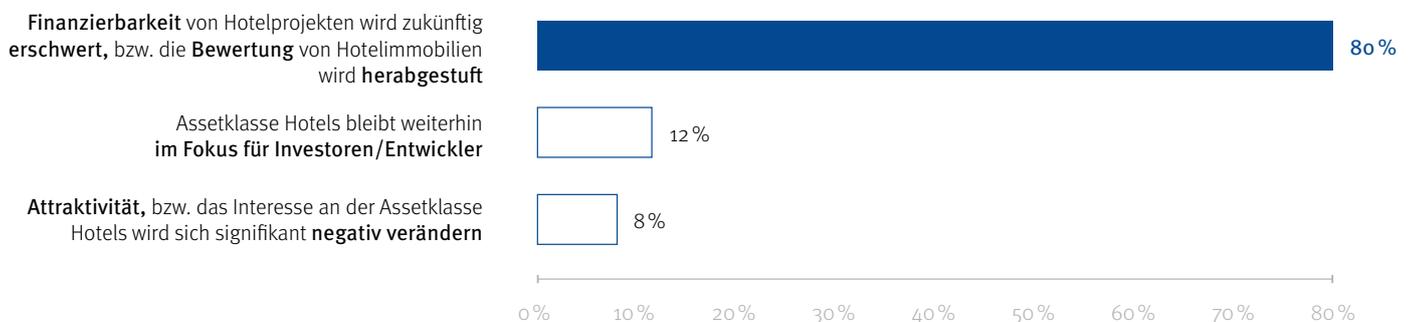
Sind Sie ...



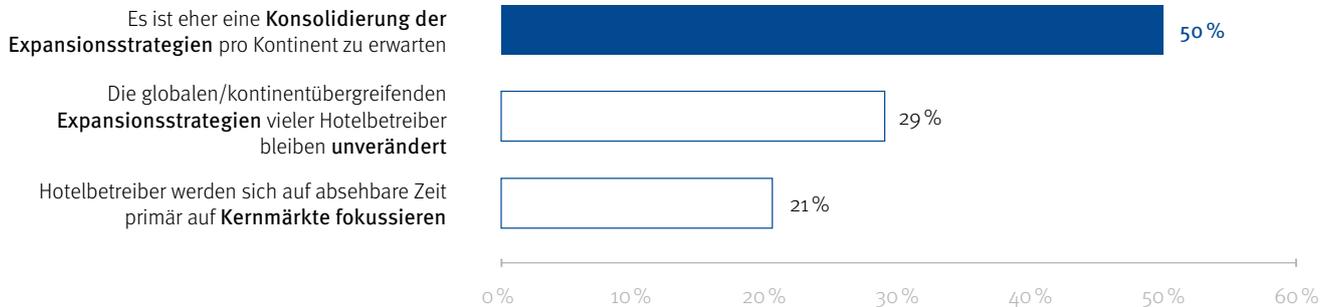
Wo liegt der regionale Schwerpunkt Ihres Hotels?



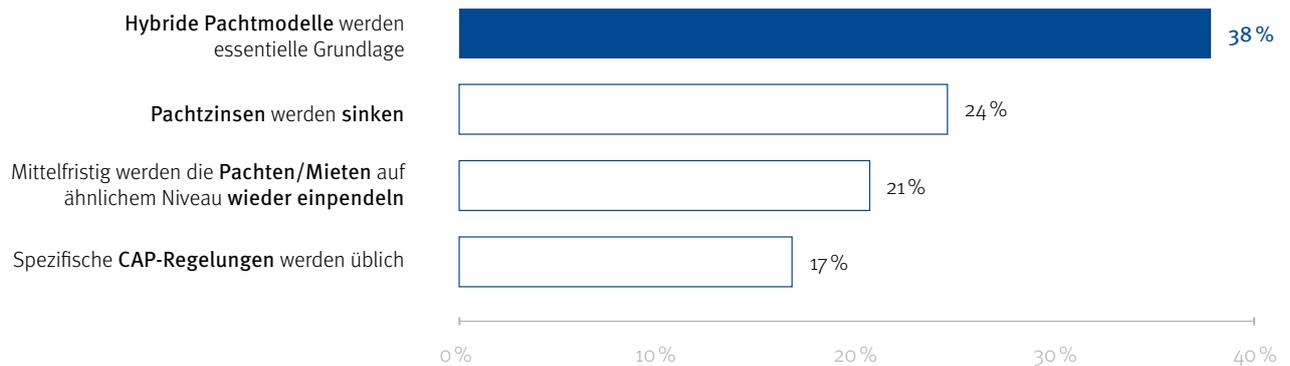
Wie bewerten Sie die Assetklasse Hotel für die DACH Region perspektivisch Post-Corona?



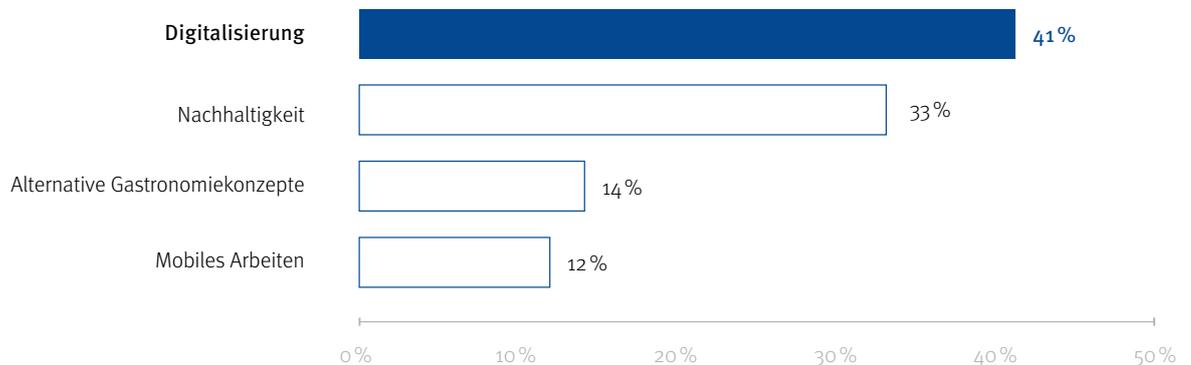
Wird sich die globale und kontinentübergreifende Expansions- und Wachstumsstrategie vieler Hotelgesellschaften mittelfristig verändern?



Wie wird sich Ihres Erachtens die derzeitige Situation auf die Vermietbarkeit, bzw. Miet-/Pachtvertragskonditionen von Hotels auswirken?



Welche zwei der nachfolgenden Themen halten Sie für Hotels auch zukünftig als besonders relevant?



Wie bewerten Sie für Ihr Unternehmen (im Bereich Hotels) die mittel- und langfristigen Aussichten in der Corona-„Recovery“-Phase?

