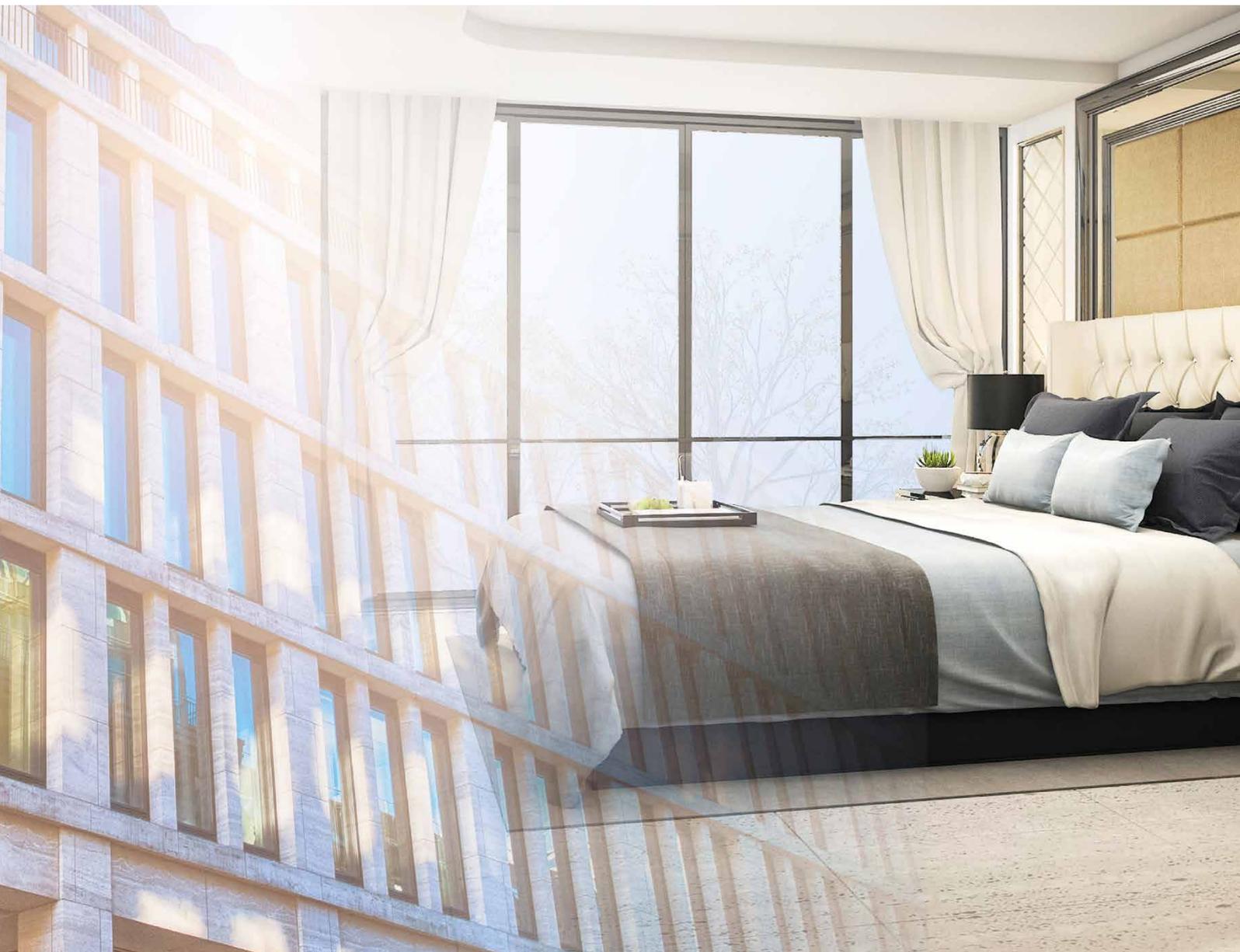


BLITZUMFRAGE 2020 AUSWIRKUNGEN VON COVID-19 AUF DIE HOSPITALITY-BRANCHE

Juni 2020



Umfrage: Nachhaltigkeit und digitale Lösungen als Hebel für Hotelbranche

Der Corona-Shutdown hat der Hospitality-Branche schwer zugesetzt. Neben Umsatzeinbußen kämpfen Eigentümer von Hotelimmobilien mit Mietverlusten und Ausfällen. Dies belegen auch die Daten der Drees & Sommer-Blitzumfrage: So befürchten die Teilnehmer eine folgenschwere Abstufung der Assetklasse Hotel. Auch glaubt eine Mehrheit, dass es zwei bis drei Jahre dauern kann, bis sich die Hotelbranche vom Lockdown erholen wird. Lösungswege aus der Krise kann eine Fokussierung auf nachhaltige und digitale Konzepte sein. Die Befragten hoffen, mit hybriden Pachtmodellen und einer stärkeren Konzentration aufs Kerngeschäft wieder Fuß fassen zu können.

ÜBER DIE TEILNEHMER/INNEN

An der Umfrage im Mai 2020 haben 34 Investoren, Eigentümer, Pächter und Entwickler teilgenommen. Sie stammen größtenteils aus der DACH-Region sowie aus dem restlichen Europa, teilweise auch von außerhalb Europas.

AUFBAU UND ZIEL DER UMFRAGE

Die Umfrage konzentrierte sich auf die direkten und indirekten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie („Coronakrise“) auf die Hospitality-Branche. Mit Fragen nach den Zukunftsaussichten und relevanten Themen für Post-Corona sollte eine aktuelle Einschätzung eingeholt werden. Es standen jeweils mehrere vorformulierte Antwortmöglichkeiten zur Verfügung, Mehrfachantworten waren zulässig.

Auch wollten die Branchenexperten von Drees & Sommer wissen, mit welchen wirtschaftlichen Herausforderungen wie Mietverlusten, längerfristigen Schließungen oder veränderten Wachstumsstrategien sich Investoren, Eigentümer und Pächter zu diesem Umfragezeitpunkt auseinandersetzen.

Ziel der Blitzumfrage war es, Kunden bestmöglich mit passenden Leistungsbildern unterstützen zu können und damit zu helfen, die aktuellen Herausforderungen zu meistern.

Die zentralen Ergebnisse der Umfrage

AUSWIRKUNGEN AUF DIE ASSETKLASSE HOTEL

80 %

rechnen mit einer Herabstufung von Hotelimmobilien



WACHSTUMSSTRATEGIE DER HOTELGESELLSCHAFTEN



50 %

erwarten eine Konsolidierung der Expansionsstrategie pro Kontinent

AUSWIRKUNGEN DES CORONA-LOCKDOWNS AUF VERMIETBARKEIT

38 %

sehen hybride Pachtmodelle als essenzielle Grundlage für die Zukunft an



ZUKUNFTSTHEMEN FÜR DIE HOTELBRANCHE

41 %

sehen die Digitalisierung als Zukunftsmotor



33 %

der Befragten halten nachhaltige Hotelkonzepte für wichtig

MITTEL- UND LANGFRISTIGE GESCHÄFTSAUSSICHTEN

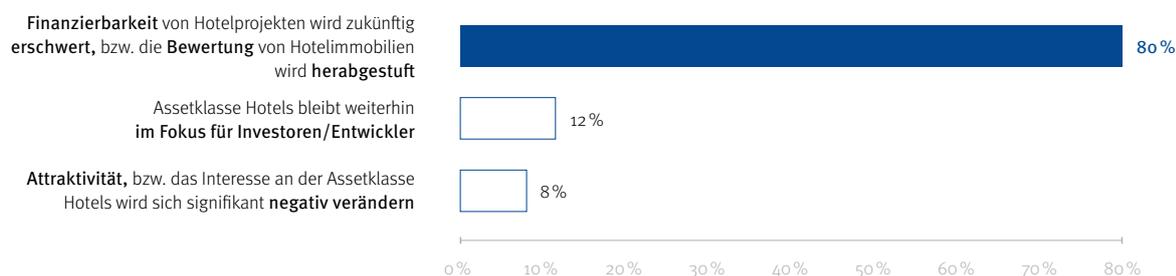
40 %

rechnen mit einer Stabilisierung ihres Geschäftsmodells auf dem Niveau von 2019 bis Ende 2023



Auswirkungen auf die Assetklasse Hotel

WIE BEWERTEN SIE DIE ASSETKLASSE HOTEL FÜR DIE DACH REGION PERSPEKTIVISCH POST-CORONA?



HOTELIMMOBILIEN VERLIEREN AN ATTRAKTIVITÄT

Mit knapp 90 Prozent geht die große Mehrheit der Befragten davon aus, dass die Assetklasse Hotel an Attraktivität verliert und die Bewertung von Hotelimmobilien herabgestuft wird.



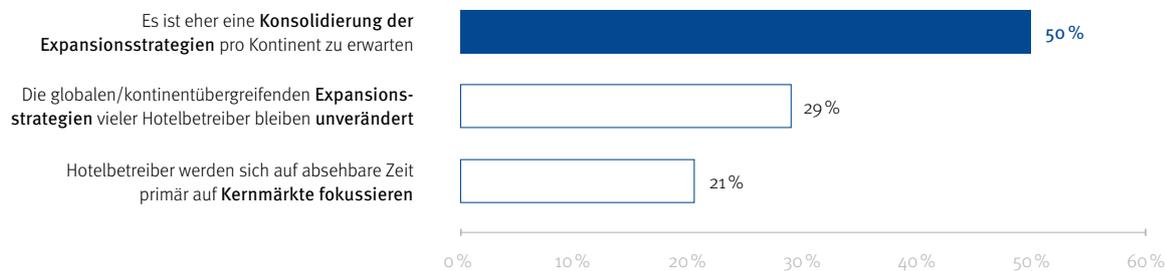
„Durch die globalen Reiserestriktionen und Kontaktbeschränkungen haben viele Hotels vorübergehend geschlossen. Die Umsätze gingen wochenlang Richtung null, doch die Kosten liefen in hohem Maße weiter. Auch in der bevorstehenden Sommerurlaubszeit ist mit Einschränkungen zu rechnen – vielen Betrieben droht aufgrund ausbleibender Umsätze das Aus!“

Gesa Rohwedder, Head of Hospitality Europe bei Drees & Sommer

Lediglich 12 Prozent der Teilnehmer sind der Ansicht, dass die Assetklasse Hotel auch weiterhin im Fokus für Entwickler/Investoren stehen wird.

Wachstumsstrategie der Hotelgesellschaften

WIRD SICH DIE GLOBALE UND KONTINENTÜBERGREIFENDE EXPANSIONS- UND WACHSTUMSSTRATEGIE VIELER HOTELGESELLSCHAFTEN MITTELFRISTIG VERÄNDERN?



VERÄNDERTES REISEVERHALTEN BEEINFLUSST EXPANSIONSSTRATEGIE

Aufgrund der Coronabeschränkungen ändert sich das globale Reiseverhalten mittelfristig. Diese Einschätzung teilen auch die Befragten und so erwarten 50 Prozent eine Konsolidierung der Expansionsstrategie pro Kontinent. Jeder Fünfte geht sogar davon aus, dass sich Hotelbetreiber zunächst primär auf Kernmärkte fokussieren werden.



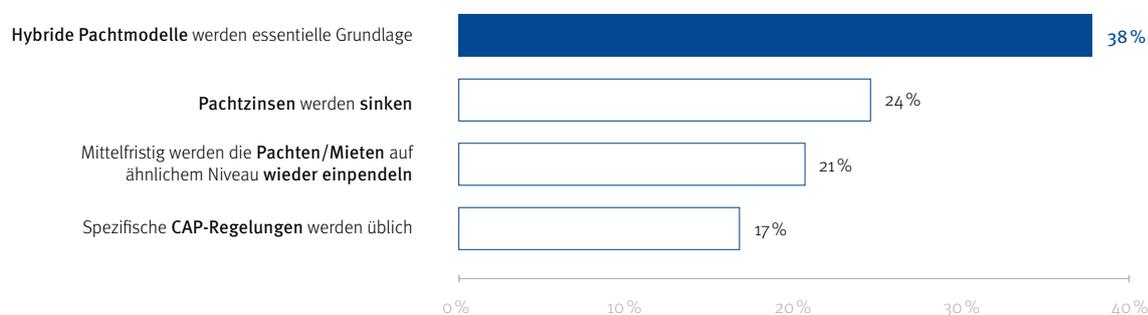
„Die unterschiedlichen Einreise-, Quarantäne- sowie Hygienebestimmungen pro Land machen derzeit Urlaubsorte attraktiv, die mit dem Auto gut erreichbar sind. Das gilt zumindest für die nächste Zeit. Internationale Reisen und gar Fernreisen werden gegenüber dem Binnentourismus weiterhin vorsichtig angegangen werden.“

Gesa Rohwedder, Head of Hospitality Europe bei Drees & Sommer

Fast ein Drittel der Befragten geht allerdings davon aus, dass sich die globalen und kontinentübergreifenden Wachstumsstrategien vieler Hotelbetreiber nicht ändern und sie ihre Geschäftsmodelle unverändert betreiben werden.

Auswirkungen des Corona-Lockdowns auf Vermietbarkeit

WIE WIRD SICH IHRES ERACHTENS DIE DERZEITIGE SITUATION AUF DIE VERMIETBARKEIT, BZW. MIET-/PACHT-VERTRAGSKONDITIONEN VON HOTELS AUSWIRKEN?



FLEXIBLE PACHTMODELLE SIND GEFRAGT

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.



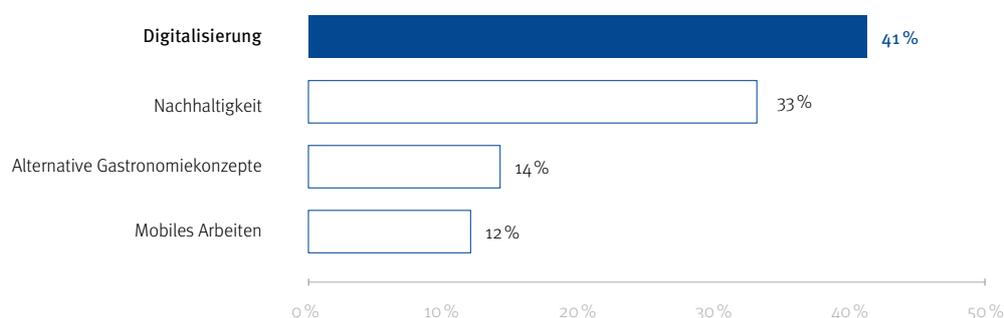
„Einen Königsweg gibt es nicht. Im Moment sind flexible Pachtmodelle wichtig, die den Betreibern ebenso wie den Eigentümern von Hotelimmobilien noch Luft zum Atmen lassen.“

Gesa Rohwedder, Head of Hospitality Europe bei Drees & Sommer

24 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass die Pachtzinsen weiter sinken werden – 21 Prozent blicken optimistischer in die Zukunft und sind der Meinung, dass sich mittelfristig die Pacht- und Mietzahlungen auf einem ähnlichen Niveau wie vor Corona einpendeln werden.

Zukunftsthemen für die Hotelbranche

WELCHE ZWEI DER NACHFOLGENDEN THEMEN HALTEN SIE FÜR HOTELS AUCH ZUKÜNFTIG ALS BESONDERS RELEVANT?



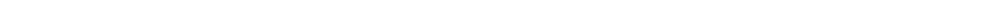
NACHHALTIGER TREIBSTOFF FÜR DEN WIRTSCHAFTSMOTOR

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 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.“

Gesa Rohwedder, Head of Hospitality Europe bei Drees & Sommer



Für eine perspektivische Wertsteigerung lohnt sich die Kombination aus digitalen Technologien und Nachhaltigkeit:



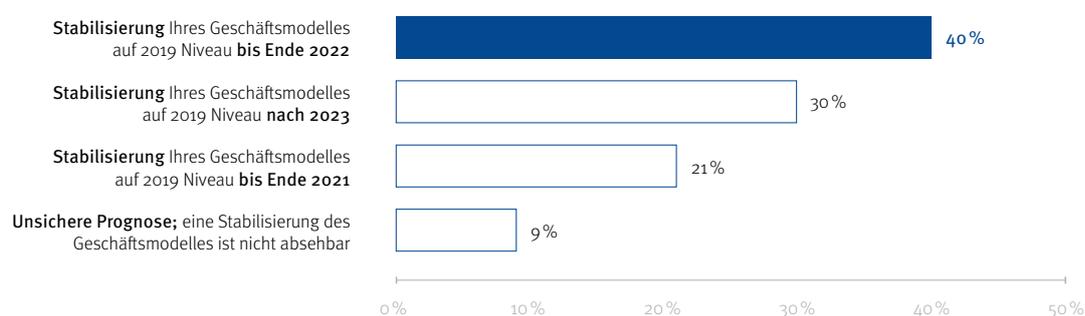
„Nachhaltig entwickelte Hotelimmobilien sind energieeffizienter, kostengünstiger im Betrieb sowie bei der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfung.“



Alternative Themen, die für einen Teil der Befragten eine Rolle spielen, waren zum einen individuelle Gastronomiekonzepte (14%) sowie mobiles Arbeiten (12%).

Mittel- und langfristige Geschäftsaussichten

WIE BEWERTEN SIE FÜR IHR UNTERNEHMEN (IM BEREICH HOTELS) DIE MITTEL- UND LANGFRISTIGEN AUSSICHTEN IN DER CORONA-„RECOVERY“-PHASE?



ERHOLUNG IN SICHT

Was die Marktentwicklung angeht, rechnen innerhalb der nächsten drei Jahre über 30 Prozent der Befragten mit einer Stabilisierung ihres Geschäftsmodells auf dem Niveau von 2019, 40 Prozent gehen sogar davon aus, dass bis Ende 2022 wieder zufriedenstellende Umsätze zu erwarten sind.



„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.“

Gesa Rohwedder, Head of Hospitality Europe bei Drees & Sommer



Neun Prozent der Umfrageteilnehmer bewerten die Aussichtsfrage für die Hotelbranche als sehr unsicher und können eine Stabilisierung des Geschäftsmodells auf längere Zeit nicht voraussagen. Die Drees & Sommer-Branchenexperten empfehlen, sich im Hospitality-Bereich verstärkt auf nachhaltige und digitale Konzepte zu fokussieren:



„Wer kann, investiert außerdem in nachhaltige und digitale Lösungen, um die Wettbewerbsfähigkeit und die Effizienz auch für die Zukunft sicherzustellen.“



DREES & SOMMER: IHR 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 3.820 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 46 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*“.

Dank der Erfahrung aus mehr als 600 Hotelprojekten weltweit verfügt Drees & Sommer über spezielles Branchen-Know-how und ist der Experte für Hotelentwicklungen, -umwandlungen sowie Neu- und Umbauten.

BEI FRAGEN WENDEN SIE SICH GERNE AN UNSERE HOSPITALITY-EXPERTEN:

hospitality@dreso.com

www.dreso.com

IMPRESSUM

Drees & Sommer SE
Oberer Waldplätze 13
70569 Stuttgart

© Drees & Sommer 2020