In vielen deutschen Hotels herrscht nach einem Jahr Corona dasselbe Bild vor: mehr Personal als Gäste. Im Gegensatz zu den Hotelbetreibern sehen die Eigentümer, überwiegend Investoren, die Lage entspannt.

Niemand will auschecken

Der Markt für deutsche **Hotelimmobilien** liegt in der Coronakrise genauso darnieder wie der Hotelbetrieb selbst. Dabei sind sie als Investmentobjekte nach wie vor begehrt, Notverkäufe bleiben aus.

In den vergangenen 20 Jahren nahmen Übernachtungen in deutschen Hotels kontinuierlich zu. Auch in den ersten beiden Monaten des Jahres 2020 war die Hotellerie in Deutschland noch voll Zuversicht. Im Januar war ein Plus um drei und im Februar sogar um sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Dann kam der Lockdown und bescherte der Hotellerie in Deutschland im Jahresdurchschnitt einen Einbruch ihrer Belegungsquote um 40 Prozent.

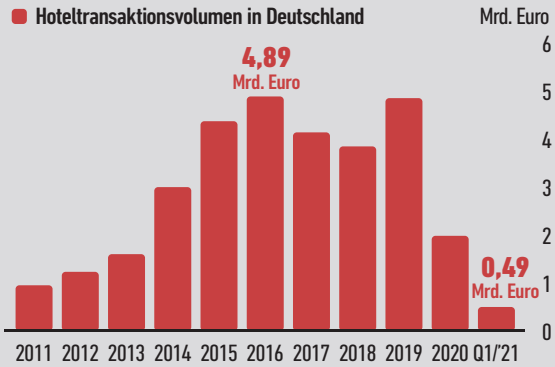
Extremer Rückgang

Der Handel mit Hotelimmobilien ging sogar um 60 Prozent zurück. Das Volumen von Hoteltransaktionen sank im Corona-Jahr 2020 drastisch von rund fünf Milliarden Euro auf rund zwei Milliarden, wovon eine Milliarde allein auf die noch unbeschadeten ersten zwei Monate entfiel. Auch hinter dem langfristigen Mittelwert, der die hohen Werte der vergangenen Boomjahre nivelliert, blieb der Handel mit Hotelimmobilien um mehr als 50 Prozent zurück. Zudem, darauf weist Engel & Völkers Hotel Consulting (EVHC) im aktuellen „Hotelmarkt-Report Deutschland" hin, waren die wenigen Transaktionen, die es 2020 gab, von Sale-and-Lease-Back-Strukturen geprägt und von größeren gemischt genutzten Immobilienportfolios, in denen Hotels nur einen kleinen Teil ausmachten.

Keine „Fire Sales"

Die Mehrheit der Branche geht davon aus, dass es aufgrund der Coronakrise zwar zu Abschlägen und Preisrückgängen kommen wird, der große Ausverkauf wird jedoch ausbleiben. Das war jedenfalls das Stimmungsbild beim Branchentreff „Hotel-Talk", den EVHC gemeinsam mit der Akademie der Immobilienwirtschaft und RICS, einem Verband von Immobiliensachverständigen, ausgerichtet hat. „Wir werden in Deutschland keine echten Hotelnotverkäufe sehen", sagt Marc Werner, auf Hoteltransaktionen spezialisierter Rechtsanwalt bei der Kanzlei Hogan Lovells. Ende März dieses Jahres, nach einem guten Jahr im Lockdown-Modus, gingen mehr als 90 Prozent der rund 400 Bran-

Handel eingebrochen



Weil die Erwartung von Preisnachlässen opportunistischer Käufer zu hoch ist, kam der Handel mit Hotelimmobilien zum Erliegen. Quelle: JLL

FOTO: © DAVIT85 | STOCK.ADOBE.COM

Andreas Ewald, Engel & Völkers Hotel Consulting: „Im Jahr 2021 ist weiterhin mit einem zurückhaltenden Investmentmarkt zu rechnen."

chenvertreter, die am „Hotel-Talk" teilnahmen, davon aus, dass es trotz der verheerenden Belegungszahlen nur zu moderaten Preisabschlägen von höchstens 20 Prozent kommen wird, wenn eine deutsche Hotelimmobilie dieses Jahr verkauft wird.

Hotels bleiben lukrativ

Das niedrige Transaktionsvolumen rührt jedoch nicht daher, dass Hotels als Investment unattraktiv geworden wären. Im Gegenteil: „Es gibt einen hohen Appetit, in Deutschland in Hotelimmobilien zu investieren, da Investoren an die Erholungsfähigkeit von Deutschland glauben", sagt EVHC-Geschäftsführer Andreas Ewald. Dem kann Detlef Kaiser, der beim Immobiliendienstleister Dr. Lübke und Kelber für Hoteltransaktionen zuständig ist, nur beipflichten: „Bei uns sind im Frühsommer 2020 binnen weniger Wochen Anfragen für Investitionen in der Größenordnung von sechs bis acht Milliarden Euro eingegangen. Das ist mehr, als der Gesamtmarkt im Jahr 2019 Volumen hatte."

Die große Nachfrage trifft jedoch auf ein quasi nicht vorhandenes Angebot. „Die Erwartung, jetzt zu günstigen Preisen kaufen zu können, wird einfach nicht erfüllt. Keiner ist bereit, einen Corona-Rabatt zu geben", erklärt Kaiser. Hotelberater Ewald ergänzt: „2021 ist weiterhin mit einem zurückhaltenden Investmentmarkt zu rechnen. Es bestehen noch große Differenzen bei den Preisvorstellungen von opportunistischen Käufern und Hoteleigentümern."

Betreiber leiden Not

Die Erklärung, warum das Hotelgewerbe in existenzielle Not geraten ist und dennoch kaum Hotels zum Verkauf angeboten werden, findet sich in der unterschiedlichen Situation von Betreibern und Eigentümern. Der einen Seite wird zunehmend die Luft zum Atmen genommen. Hotelbetreiber mussten im Jahr 2020 Umsatzeinbußen von rund 60 Prozent verkraften, schätzt die auf Hotels spezialisierte Unternehmensberatung Treugast Solutions. Entsprechend prognostiziert Rechtsanwalt Werner: „Wir werden bei den Betreibern eine Konsolidierung erleben." Die andere Seite kann die Situation hingegen viel entspannter sehen.

»Wir werden in Deutschland keine echten Hotelnotverkäufe sehen.«

Marc Werner, Hogan Lovells

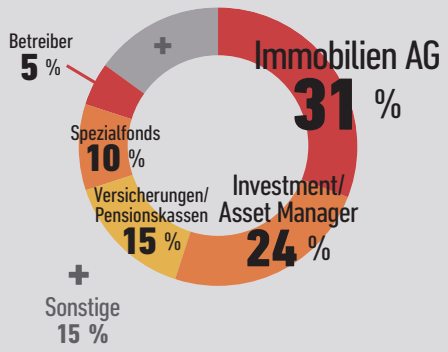
Detlef Kaiser, Dr. Lübke & Kelber: „Die Erwartung, jetzt günstig kaufen zu können, wird nicht erfüllt. Keiner ist bereit, einen Corona-Rabatt zu geben."

Kapitaldienst machbar

Der Kapitaldienst, den Eigentümer erbringen müssen, wenn sie ihr Hotel mit Fremdkapital finanziert haben, stellt die stärkste Bedrohung dar, und die scheint einstweilen noch ganz gut auszuhalten zu sein. „Wir haben auf dem Kapitalmarkt für Langfristfinanzierungen ein Zinsniveau zwischen einem und zwei Prozent", sagt Hotelexperte Kaiser. Preisabschläge von 15 bis 25 Prozent, wie sie opportunistische Investoren erwarten würden, ergäben aus Sicht der Kapitalseite daher keinen Sinn.

Kaum Hotels in Betreiberhand

Eigentümer deutscher Hotels 2020



Die meisten deutschen Hotels sind im Eigentum von Investoren. Hohen Verkaufsdruck haben sie noch nicht. Quelle: Engel & Völkers Hotel Consulting

FOTO: © CHRISTINE LUTZ | ENGEL & VÖLKERS HOTEL CONSULTING, DR. LÜBKE & KELBER

Markus Gretenkord, DFV: „Wir haben Maßnahmen ergriffen, die den Betreibern unserer Fondshotels helfen, durch die Krise zu kommen."

Entgegenkommen

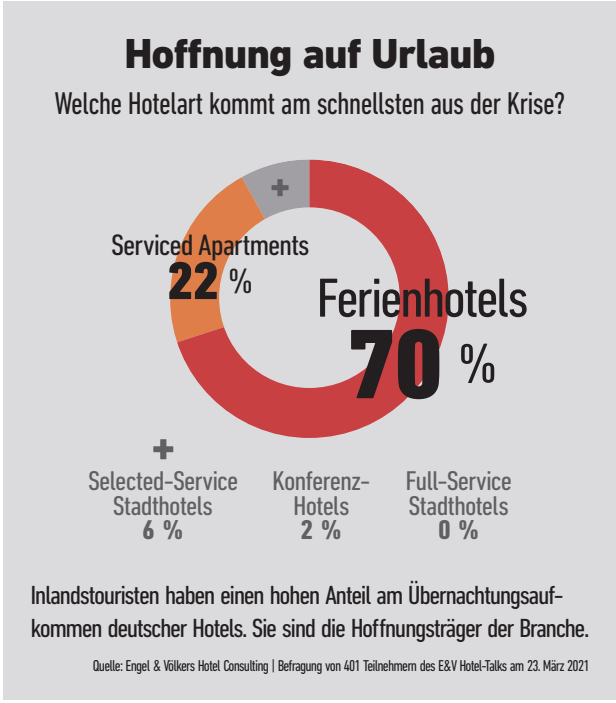
Gleichwohl sind Hoteleigentümer gut beraten, ihren Pächtern entgegenzukommen, weil ihnen mit einer Insolvenz noch weniger geholfen ist. „Wir haben Maßnahmen ergriffen, die den Betreibern unserer Fondshotels helfen, durch die Krise zu kommen", sagt Markus Gretenkord, der beim Fondsinitiator DFV Deutsche Fondsvermögen für Transaktionen zuständig ist. Die DFV hat aktuell fünf Publikumsfonds mit insgesamt acht Hotels in der Bewirtschaftung. Für das Jahr 2020 mussten in allen Fonds die Auszahlungen stark gekürzt werden. „Wir haben mit unseren Hotelmietern schon im April 2020 bis zu sechsmonatige Stundungen vereinbart", berichtet Gretenkord. „Ende 2020 haben wir unter anderem die Mieten temporär gesenkt und im Gegenzug Verträge verlängert." Aber selbst die Insolvenz eines Betreibers könnten Eigentümer derzeit recht gut handhaben. „Das Geschäftsmodell eines Hotels wird an einem vernünftigen Standort auch weiterhin funktionieren", sagt Branchenkenner Kaiser, „denn es wird sich in der Regel ein neuer Betreiber dafür finden."

Drittverwendung

Außerdem hat sich das Hotel als „drittverwendungsfähig" erwiesen, kann also relativ flexibel an sich verändernde Umgebungen und Umstände angepasst werden. Zum Beispiel wurde das Berliner Fünf-Sterne-Swissôtel am Kudamm kürzlich in Büroflächen umgewandelt. Auch der Düsseldorfer Immobilieninvestor Silberlake hat schon mehrere Hotels in Mikroapartments umgebaut. Geschäftsführer John Bothe: „Hotels haben häufig eine schlechte Ausnutzung ihrer Bruttogeschossfläche, dafür sind jedoch Bäder, Stränge und zweite Rettungswege schon vorhanden." Mit der Umnutzung würde dann zwar eine größere Fluktuation einhergehen, sagt Bothe, aber auch die Möglichkeit, eine höhere Rendite zu erzielen.

»Es gibt einen hohen Appetit, in Deutschland in Hotelimmobilien zu investieren.«

Andreas Ewald,
Engel & Völkers Hotel Consulting



André Heid, Heid Immobilienbewertung: „Innovative Umnutzungskonzepte von Hotels können ein lohnenswertes Investment in die Zukunft sein."

Hotelbesitzer bieten zwischenzeitlich ihre Immobilien sogar als Kliniken mit Notfallbetten an. „Innovative Umnutzungskonzepte von Hotels können nicht nur ein Weg aus der Krise, sondern auch ein lohnenswertes Investment in die Zukunft sein", sagt André Heid, zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien.

Die Lage ist aus Sicht der Hotelinvestoren also gar nicht so schlecht. Und welches Segment wird als Erstes aus der Krise segeln? Auch da sind sich die Experten weitestgehend einig: Ferienhotels. Schließlich gieren die Deutschen förmlich danach, endlich wieder Urlaub zu machen – und wenn es nur im eigenen Land ist. TILMAN WELTHER FP

FOTO: © IMMAC, HEID IMMOBILIEN