

Kurzstudie

Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Hotellerie und die Bewertung von Hotelimmobilien in Deutschland

HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie

Stand: Februar 2021

Kurzstudie

Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Hotellerie und die Bewertung von Hotelimmobilien in Deutschland

HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie

Stand: Februar 2021

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Vorwort

Hotelimmobilien sind im besonderen Maße von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen. Dies liegt zunächst an einer sehr simplen Feststellung: Eine nicht gebuchte Gästeübernachtung ist zugleich eine – dauerhaft – verlorene Nacht und führt zu einem dementsprechend reduzierten Umsatz. Hotelleistungen sind – anders als Güter und Waren – nicht lagerbar. Damit verstärken sich einerseits die Probleme für Hotels, hervorgerufen durch COVID-19, mit jedem weiteren Tag des „Lockdowns“. Andererseits haben Hilfsmaßnahmen von staatlicher Seite und Kooperationen zwischen Betreibern und Investoren zu einer Abschwächung der negativen Ergebnisauswirkungen geführt.

Ebenso ist zu beachten, dass viele Hotelbetreiber aus einer gestärkten Position heraus mit der Krise konfrontiert wurden: Die überaus erfolgreiche Zeit mit einem rund zehnjährigen Wachstum in Umsatz, Brutto- und Nettobetriebsergebnissen hat auch dazu geführt, dass vielfach Reserven aufgebaut werden konnten. Das beschriebene Bild zeichnet den komplexen Rahmen, in dem sich die Sachverständigen und Gutachter bei der Bewertung von Hotelgrundstücken aktuell bewegen.

Die entscheidende Frage für die Wertermittlung lautet daher: Wie geht es weiter? Kurz-, mittel- und langfristig? Haben wir es mit einem „Einmaleffekt“ zu tun oder werden sich nachhaltige Veränderungen im Hotelmarkt und damit auch für die Markt- und Beleihungswerte von Hotelimmobilien ergeben? Die Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie der HypZert erörtert in dem folgenden Beitrag die beschriebene Situation und gibt Hilfestellungen bei der Beantwortung der anstehenden Bewertungsfragen.

Ihre Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie

Mitglieder der HypZert Fachgruppe *Beherbergung und Gastronomie* und Autoren dieser Kurzstudie sind:

- **Matthias Dobrick**
CIS HypZert (F), MRICS; Niederlassungsleiter Value AG
- **Helmut Keber**
CIS HypZert (F), ö.b.u.v. Sachverständiger, MRICS; Geschäftsführer Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG
- **Heike Kemme**
CIS HypZert (F); Deutsche Pfandbriefbank AG
- **Julia Kneist**
CIS HypZert (F), MRICS; Chief Risk Officer LINUS Digital Finance AG
- **Ralf Lamprecht**
CIS HypZert (F/M); VR WERT GmbH
- **Christine Mayer**
CIS HypZert (F), ZIA Hotelausschuss; Partnerin Cushman & Wakefield
- Prof. Dr. **Werner Pauen**
ö.b.v. Sachverständiger für Grundstücks- und Immobilienbewertung;
Program Director M. Sc. Real Estate Management an der ISM
- **Ulrich Peters**
CIS HypZert (F/M); Spezialist Hotelimmobilien Helaba Gesellschaft für Immobilienbewertung mbH

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1 Einordnung von COVID-19 in das gesamtwirtschaftliche Umfeld	7
2 Situation der Hotellerie, Hotelimmobilien im Lockdown und danach	9
Rechtlich	10
Betriebswirtschaftlich	10
Beispielhafte Reaktionen in der Hotellerie	11
3 Szenarien für die Erholung und die Umsatzentwicklung	13
Stadthotels am Beispiel verschiedener Städte	14
Geschäftsreiseverkehr	14
Tagungen und Kongresse	15
Gäste international und national	16
Einfluss von Großveranstaltungen	18
Großkunden und Hotels an Flughäfen	19
Ferienhotels und Wellness/Privatreiseverkehr	21
4 Besonderheiten bei der Gastronomie	23
Vollbremsung	23
Ausblick	24
Miet- und Pachtverhältnisse	24
5 Markt für Hotelinvestments	25
6 Auswirkungen auf die Bewertung von Hotelimmobilien	27
Pacht- bzw. Mietwertableitung	27
Preisentwicklungen, Marktwerte, Renditen	29
Einschätzung der zukünftigen Hotelmarktentwicklung	30
Beleihungswert	32