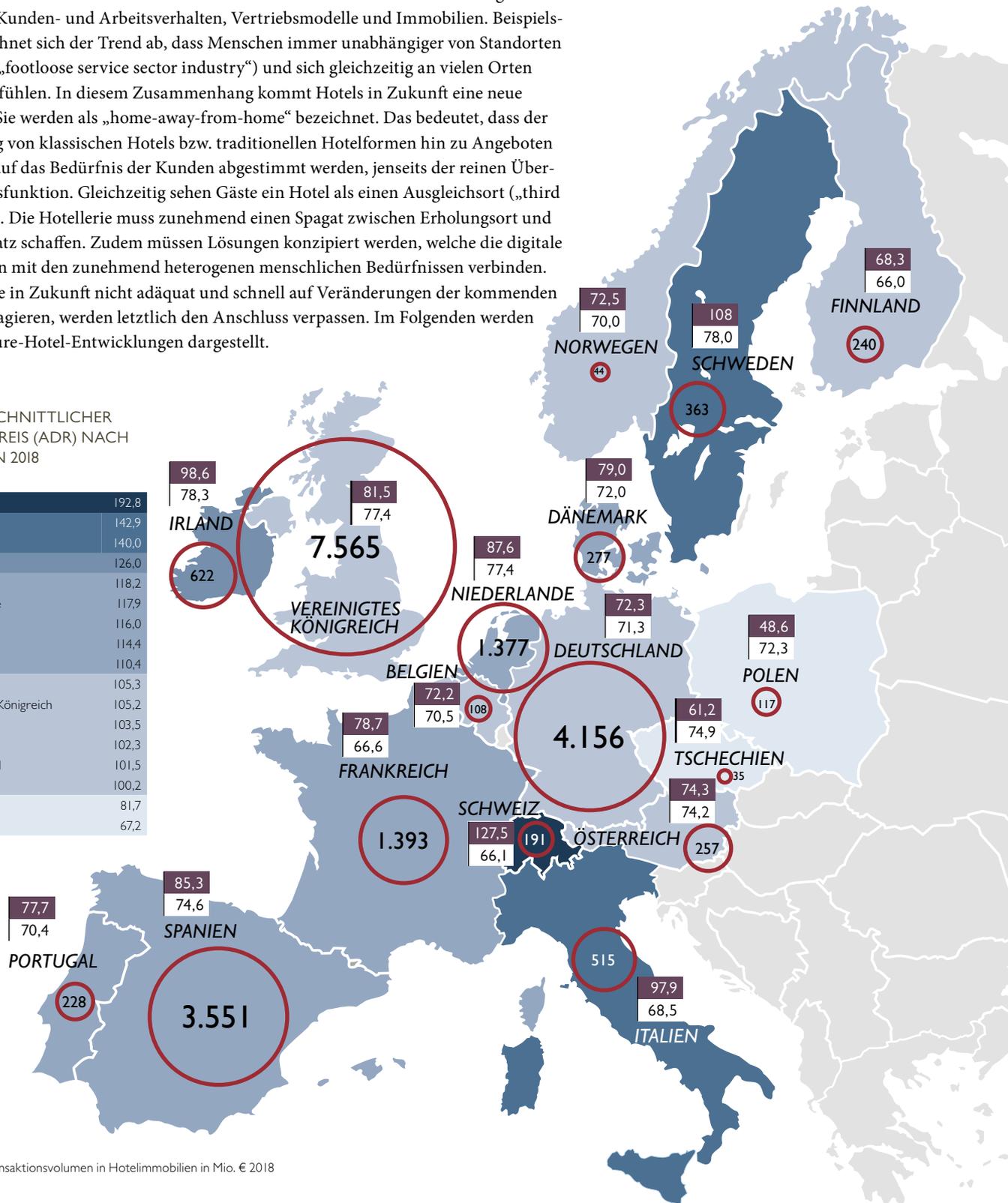


Hotelmart Europa 2019/2020

Der Hotelmarkt konnte von der langanhaltenden Hochkonjunkturphase in den vergangenen Jahren profitieren. Im Zuge der Globalisierung, Digitalisierung und Urbanisierung sind jedoch zunehmende Veränderungen in der Hotelbranche spürbar. Entsprechend steht die Hotelbranche aktuell vor zahlreichen Herausforderungen mit Blick auf Kunden- und Arbeitsverhalten, Vertriebsmodelle und Immobilien. Beispielsweise zeichnet sich der Trend ab, dass Menschen immer unabhängiger von Standorten arbeiten („footloose service sector industry“) und sich gleichzeitig an vielen Orten zu Hause fühlen. In diesem Zusammenhang kommt Hotels in Zukunft eine neue Rolle zu: Sie werden als „home-away-from-home“ bezeichnet. Das bedeutet, dass der Trend weg von klassischen Hotels bzw. traditionellen Hotelformen hin zu Angeboten geht, die auf das Bedürfnis der Kunden abgestimmt werden, jenseits der reinen Übernachtungsfunktion. Gleichzeitig sehen Gäste ein Hotel als einen Ausgleichsort („third place“) an. Die Hotellerie muss zunehmend einen Spagat zwischen Erholungsort und Arbeitsplatz schaffen. Zudem müssen Lösungen konzipiert werden, welche die digitale Revolution mit den zunehmend heterogenen menschlichen Bedürfnissen verbinden. Hotels, die in Zukunft nicht adäquat und schnell auf Veränderungen der kommenden Trends reagieren, werden letztlich den Anschluss verpassen. Im Folgenden werden diese Future-Hotel-Entwicklungen dargestellt.

DURCHSCHNITTLICHER ZIMMERPREIS (ADR) NACH LÄNDERN 2018
in €

Schweiz	192,8
Italien	142,9
Schweden	140,0
Irland	126,0
Frankreich	118,2
Niederlande	117,9
Dänemark	116,0
Spanien	114,4
Portugal	110,4
Norwegen	105,3
Vereinigtes Königreich	105,2
Finnland	103,5
Belgien	102,3
Deutschland	101,5
Österreich	100,2
Tschechien	81,7
Polen	67,2



228 Transaktionsvolumen in Hotelimmobilien in Mio. € 2018

127,5 Durchschnittliches RevPAR 2018 in €

66,1 Durchschnittliche Hotelauslastung 2018 in %

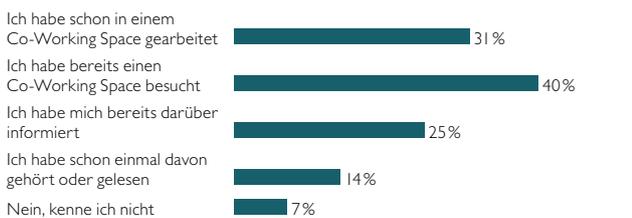
Quelle: STR Global, European Travel Commission, Eurostat, RCA



Wie Hotelketten zukünftig ins Co-Working-Geschäft einsteigen

Der Megatrend Sharing Economy, hier in der Ausprägung Co-Working, stellt eines der großen Themen in der Arbeitswelt und zunehmend auch in der Hotelbranche dar. Immer mehr Geschäftsleute reisen und nutzen Hotelzimmer, Lobbys, Cafés oder Restaurants als Anlaufstelle für Meetings oder um dort fokussiert zu arbeiten. Das noch relativ neue Phänomen der flexiblen, zeitlichen Vermietung von Büroarbeitsplätzen inkl. Community-Aspekt hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend etabliert. Zukünftig soll das Angebot an Co-Working-Spaces auch in der Hotelbranche für große Veränderungen sorgen. Die französische Hotelkette Accor hat in einem Joint Venture mit Bouygues die Firma Wojo gegründet und schafft damit ein Angebot an Co-Working Facilities. Die Unternehmen planen zusammen die Ausweitung von rund 1.200 neuen Co-Working-Flächen in Europa. Die Hotelkette 25hours Hotel setzt bereits seit einigen Jahren das Konzept mit neun Hotels in deutschen Großstädten um. Im Fokus stehen dabei die Top 7 Standorte. Je nach Bedarf können Schreibtische, Konferenzräume, private Büros etc. in unterschiedlichen Preiskategorien gebucht werden. Beim Co-Working selbst geht es nicht allein um das gezielte Arbeiten, sondern ergänzend um das Miteinander, Netzwerken und den Wissenstransfer. Vor allem Geschäftsreisende werden zukünftig von Co-Working im Hotel profitieren und die Möglichkeit haben, direkt vom Hotel aus Vorbereitungen für Termine, Projektarbeiten oder mögliche Kundengespräche vor Ort abzuwickeln. So wird eine nutzenstiftende Symbiose zwischen Hotelübernachtung und flexiblem Arbeiten sichergestellt. Office-Inspirationen werden zu einem neuen Trendthema in der Hotelbranche.

ABB. 1: BEKANNTHEIT VON CO-WORKING SPACES



Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Fraunhofer IAO

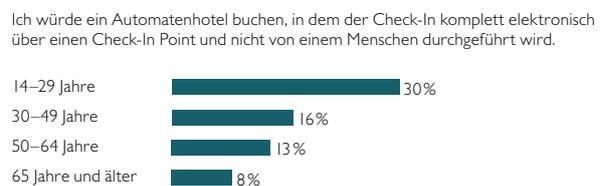
Das Hotel ohne Personal: Automatenhotels

Der stetig wachsende Anteil an Flugreisen sorgt für eine neue Form der Effizienz im Handling: Als Passagier checkt man mit seinem Online-Ticket ein und kann lange Warteschlangen hinter sich lassen. Auch in der Hotelbranche wünscht sich der Kunde schnellere Prozessabläufe mit stets gleichbleibendem Komfort. Eine Produktinnovation können dabei sogenannte Automatenhotels werden, bei denen man ab dem Betreten des Hotels alles mit seinem Smartphone oder durch die Bedienung von Automaten regeln kann. Den Zugangscodes für den Zutritt sowie für sein Zimmer empfängt der Kunde über sein Smartphone. Check-In und Check-Out an der Rezeption fallen

weg und ermöglichen es dem Kunden, Zeit bei der An- und Abreise zu sparen. Mögliche Zusatzdienstleistungen wie Frühstück – welches unter anderem in Automaten bereitgestellt wird – können mit der Zimmerrechnung verrechnet werden. Gerade für Geschäftsreisende und Menschen, die nur wenig Zeit haben, bietet sich diese Art von Hotelkonzept besonders gut an. Branchenumfragen zufolge möchte jeder Fünfte (19%) sein Hotelzimmer per Smartphone öffnen können.

Das Konzept kommt somit zum einen dem Hotelnutzer zu Gute, und zum anderen kann der Betreiber durch massive Einsparungen seine Personalkosten oder Gesamtkosten senken. Optimal zu Ende gedacht, fallen lediglich noch Kosten für das Reinigungspersonal an. In Ländern wie den Niederlanden hat sich diese Hotelform mittlerweile etabliert – in Deutschland hingegen existiert aktuell nur ein geringes Angebot an Automatenhotels. Das Konzept stößt vor allem bei der jüngeren Generation auf viel Aufmerksamkeit, sodass laut einer Umfrage von bitkom rund 30% der 14- bis 29-Jährigen ein Automatenhotel buchen würden. Ein anderes Ergebnis zeigt sich dagegen bei der älteren Generation ab 65 Jahren: Nur etwa 8% würden eine Buchung in einem solchen Hotel tätigen. Der Grund dafür: Ihnen fehle oftmals das Vertrauen sowie das nötige Wissen, weshalb sie stattdessen lieber ein traditionell ausgerichtetes Hotel wählen. Es wird jedoch deutlich, dass bei den Gästen ein schnelles Einchecken ohne Warteschlange die höchste Priorität hat. So bewerten rund 91,4% der Geschäftsreisenden und 85,3% der Privatreisenden dies als besonders wichtigen Faktor. Die Umfrage zeigt, dass vor allem Geschäftsreisende das Konzept als sehr gelungen und optimal auf ihre Bedürfnisse ausgelegt empfinden. Es ist folglich nur noch eine Frage der Zeit und Prioritätensetzung, wann diese Aspekte auch strukturell in den Markt der Privatreisen einsickern.

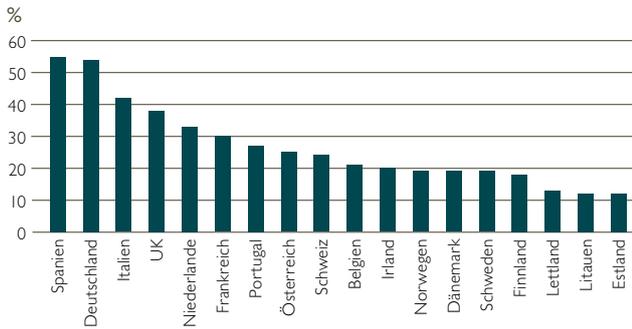
ABB. 2: NUTZUNG VON AUTOMATENHOTELS NACH ALTERSGRUPPEN



Quelle: bitkom

Gerade in deutschen Top-Standorten lässt sich für neue Trendvorhaben ein großes Wachstumspotenzial ausmachen. Deutschland ist und bleibt auch künftig ein beliebtes Reiseziel. Dies zeigt sich an den steigenden Übernachtungszahlen (+3,9%) auf 281,1 Mio. zwischen Januar und Juli 2019.

ABB. 3: ATTRAKTIVE LÄNDER IN EUROPA FÜR HOTEL-INVESTITIONEN



Quelle: Hospitality

Diese alternativen Trendentwicklungen werden in der Hotelbranche für eine weitere Heterogenisierung und damit weitere Ausdifferenzierung des Renditespektrums sorgen. Neben Spanien, Italien, Frankreich und dem Vereinigten Königreich gehört Deutschland zu einer der attraktivsten Investment-Regionen. Laut einer aktuellen Umfrage von Deloitte werden neuartige, alternative Unterkünfte als beliebteste Investment-Wahl (25%) eingestuft. Nur rund 9% der Befragten würden hingegen traditionelle Hotels als Investment-Optionen bevorzugen. Daher bietet sich eine große Chance für unkonventionelle Hotels, die den Umbruch vom Nischenhotel zum Vorreiter auf dem Markt darstellen könnten. Das Hotel der Zukunft definiert ein individuelles Konzept, um zukünftig auf dem Markt zu bestehen. Auf diese Weise werden sich Hotels als eigenständige Assetklasse weiter etablieren.

ABB. 4: AUSWAHL VON BETREIBERN VON CO-WORKING- UND AUTOMATENHOTELS IN DEUTSCHLAND

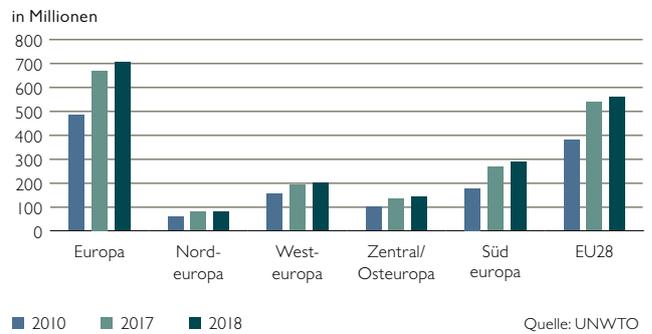


Quelle: Catella Research 2019

Europaweit steigende Touristenzahlen

Weltweit hat der Tourismus in den vergangenen Jahrzehnten stark zugenommen. Auch in Europa, als eine der meist besuchten Regionen der Welt, steigen die Zahlen Jahr für Jahr an. Das belegen einerseits die internationalen Ankünfte und andererseits die Einnahmen der Reise- und Tourismusbranche. Im Jahr 2018 lag der direkte Anteil des Tourismussektors am Bruttoinlandsprodukt (BIP) bei 3,9%. Der Beschäftigungsanteil lag europaweit bei 5,4% der Erwerbsbevölkerung, dies entspricht 12,1 Mio. Menschen in Europa. Knapp jedes 13. Unternehmen ist somit dem Tourismussektor zuzuordnen. Allen Anzeichen nach wird auch in Zukunft die Tourismusbranche eine bedeutende Rolle einnehmen.

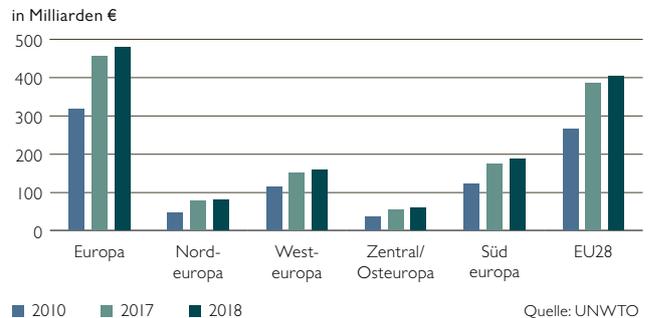
ABB. 5: INTERNATIONALE TOURISTENANKÜNFTE



Quelle: UNWTO

Die internationalen Touristenankünfte verzeichneten in Europa von 2010 bis 2018 einen starken Anstieg von rund 46% auf 710 Mio. Personen. Vor allem der südeuropäische Raum gilt als Top-Reiseziel innerhalb Europas. Der Anteil von knapp 41% der gesamten Touristeneinkünfte untermauert die Aussage. Innerhalb der vergangenen acht Jahre profitierten auch die zentral- und osteuropäischen Länder und Skandinavien vom positiven globalen Tourismusaufkommen und verzeichneten beachtliche Wachstumsraten von 44% bzw. 38%.

ABB. 6: INTERNATIONALE TOURISTENEINNAHMEN



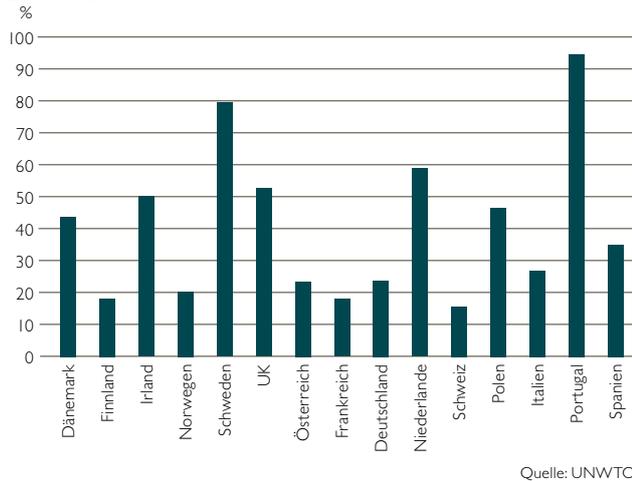
Quelle: UNWTO

Analog dazu sind ebenfalls in den vergangenen acht Jahren die Einnahmen aus dem Tourismussektor deutlich gestiegen. Europaweit bedeutet dies einen Anstieg um 51%, sodass im Jahr 2018 durch den Tourismussektor insgesamt 483,0 Mrd. € erwirtschaftet wurden. In West- und Südeuropa sind die Einnahmen zudem am höchsten. Hier sticht besonders Portugal



mit einer überdurchschnittlichen Wachstumsrate von nahezu 100% hervor, gefolgt von Schweden mit ca. 79%. Mit großem Abstand folgen zentraleuropäische Länder wie die Niederlande, Großbritannien und Irland. Deutschland reiht sich mit einem durchschnittlichen Anstieg von knapp 24% innerhalb der vergangenen acht Jahre mit Ländern wie Österreich, Norwegen, Finnland und Frankreich ein.

ABB. 7: WACHSTUMSRATE DER TOURISTENEINNAHMEN VON 2010 BIS 2018



Investmentmarkt 2019

Mit Blick auf die europäischen Top 10 Hoteltransaktionen aus dem Jahr 2018 wird deutlich, weshalb Großbritannien die Rangliste als stärkster Investmentmarkt in Europa anführt: Im Jahr 2018 summierte sich das Transaktionsvolumen mit Hotelimmobilien auf ca. 7,56 Mrd. €. Mit rund 4,15 Mrd. € folgt Deutschland auf Platz zwei und zeigt sich dabei aufgrund seiner äußerst hohen Anzahl an Transaktionen als sehr liquider Markt. Besonders erstaunlich: Unter den Top 10 Transaktionen ist lediglich ein Verkauf in Deutschland gelistet. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sind große Portfoliotransaktionen oberhalb von 250 Mio. € in Deutschland eher eine Seltenheit. Häufig finden zudem zahlreiche große Portfolioverkäufe in Spanien statt, weshalb sich das Land auch im Jahr 2018 mit ca. 3,55 Mrd. € als drittstärkster Markt etabliert hat.

ABB. 8: HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN IN EUROPA in Mrd. €

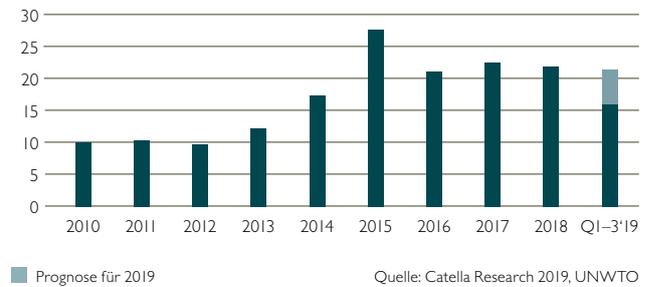


ABB. 9: TOP 10 HOTELTRANSAKTIONEN IN EUROPA 2018

Portfolioname	Standort	Land	Anzahl Hotel	Anzahl Zimmer	Kaufpreis €	Preis pro Zimmer €	Käufer	Verkäufer
Hispania Portfolio	verschiedene	Spanien	46	13.144	2.000.000.000	152.000	Blackstone	Hispania
Principal Hotel Portfolio	verschiedene	UK	14	2.633	942.200.000	358.000	Covivio	Starwood Capital
Ribbon Portfolio	verschiedene	UK	21	4.272	854.900.000	200.000	Vivion Capital Partners	Apollo Global RE
SACO Aparthotel Portfolio UK	London, Edinburgh, Cambridge, Manchester	UK	6	913	439.400.000	481.000	Brookfield AM	Oaktree Capital
Amaris UK&I Hilton Portfolio	Dublin, Edinburgh, Glasgow, London	UK, Irland	4	895	364.100.000	422.000	LRC Europe	Amaris Hospitality
Amaris UK Mercure Portfolio	verschiedene	UK	19	2.281	311.000.000	136.000	LRC Europe	Amaris Hospitality
Tifco Hotel Group Ireland Portfolio	verschiedene	Irland	17	2.057	304.700.000	148.000	Apollo Global RE	Goldman Sachs
Hilton Berlin	Berlin	Deutschland	1	601	297.000.000	494.200	Aroundtown SA	Park Hotels & Resorts
Secure Income UK Portfolio	verschiedene	UK	59	3.041	242.500.000	80.000	Secure Income REIT	GoldenTree Asset Mgmt, Avenue Capital Group, Goldman Sachs
Starwood Capital UK De Vere Hotel Portfolio	verschiedene	UK	6	1.719	184.900.000	108.000	PGIM Real Estate	Starwood Capital

Quelle: HVS, RCA

Über Catella:

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 17 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet. Mehr unter catella.com

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
 thomas.beyerle@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 220

Andreas Slupik
 andreas.slupik@catella.de
 +49 (0)211 52700 235

Sina Lenz
 sina.lenz@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 275

Carsten Lieser
 carsten.lieser@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 242