



Catella: Boutique- und Lifestylehotels boomen - Investoren nehmen suburbane Lagen ins Visier

Die Tourismusbranche brummt: Über 3,1 Milliarden Übernachtungen zählte Catella Research im Jahr 2018 europaweit – ein Plus von 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dementsprechend beliebt bleibt die Assetklasse Hotel bei Anlegern. Im vergangenen Jahr lag das Transaktionsvolumen in Europa bei rund 23 Milliarden Euro. Dabei drängen zunehmend Boutique-, Lifestyle- und Economy-Hotels auf den Markt, um den Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden. Mehr als 4.500 Hotels befinden sich laut Catella Research aktuell in Europa im Bau oder in Planung – erste Verdrängungseffekte werden sichtbar, suburbane Lagen beliebter.

Hotelinvestments liegen bei der Analyse der globalen Transaktionenvolumina nach wie vor auf Platz vier - nach Office, Residential und Retail. Das meiste Geld floss im vergangenen Jahr mit knapp 7,7 Milliarden Euro nach Großbritannien. Deutschland liegt mit 3,89 Milliarden Euro auf Platz 3. Den Anlegern sind laut Catella Research insbesondere drei Faktoren bei der Investitionsentscheidung wichtig: der Standort, das Konzept und der Betreiber. Markenhotellerie besitzt damit weiterhin einen hohen Stellenwert. Allerdings kommen neue Hoteltypen auf den Markt: Etablierte Marken entwickeln Boutique- und Lifestyle-Hotels, um ein jüngeres Publikum für sich zu gewinnen, bei denen Authentizität, Regionalität, ein individuelles Design sowie die technische Ausstattung eine wichtige Rolle spielen. So will Marriott unter der Marke Moxy in diesem Jahr noch 14 Hotels europaweit eröffnen. Accor plant für seine Lifestyle-Marke Jo&Joe bis zum Jahr 2020 50 weitere Standorte. Parallel dazu steigt das Angebot an Economy-Hotels, die sowohl auf günstige Preise als auch auf eine hohe Qualität Wert legen (Beispiel prizeotel).

„Es hat sich eine sehr heterogene Angebotsstruktur im Investmentdreieck zwischen Standort, Konzept und Betreiber etabliert“, erklärt Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella. „Das individuelle, authentische Erleben rückt immer stärker in den Mittelpunkt von Reisen und damit auch in die Geschäftsmodelle der Hotels. Touristische Zusatzleistungen finden Einzug in die Hotelkonzepte.“

Von dieser zunehmenden Erlebnisökonomie haben auch alternative Angebote, allen voran Airbnb, profitiert. In London kommt die Übernachtungsplattform auf aktuell 60.858 Angebote. Durch neue Kampagnen, wie zuletzt „Airbnb Plus“, die das Luxussegment aufnimmt, wächst der Druck auf die Hotelbranche.

„Hotels springen bereits auf den Zug auf und bieten durch Mischnutzung mehrere Funktionen auf einer Fläche an. Das sehen wir am boomenden Nischen-Produkt Serviced

Frankfurt am Main, 4. April 2019

Apartments. Soll das Hotel der optimale Ort zum Arbeiten sein oder doch eher als Rückzugsort dienen? Dieser und vielen weitere Fragen muss sich die Hotellerie in Zukunft stellen“, meint Beyerle.

Europaweit entstehen aktuell 4.500 neue Hotels

Die Developmentpipelines sind sehr gut gefüllt: Mehr als 4500 Hotels befinden sich laut Catella Reserach aktuell in Europa im Bau bzw. in Planung. Dadurch zeige sich bereits ein erhöhter Druck auf die urbanen Standorte, wodurch sich ein Verdrängungswettbewerb in Gang gesetzt hat. „Es werden vermehrt auch suburbane Gebiete in den Fokus der Kapitalgeber genommen“, so Beyerle.

Die komplette Analyse ist unter catella.com/research zu finden.

Weitere Informationen:

Catella Property Valuation GmbH
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
+49 69 3101 9302 20
thomas.beyerle@catella.de