

Hotelmärkte in Europa – alternative Hotelformen rücken in den Investorenfokus

In der Zeit von Globalisierung und Mobilität, den allgegenwärtigen Buzzwords, boomt die Tourismusbranche, vor allem in Europa. Dies zeigen die über 3,1 Milliarden Übernachtungen im vergangenen Jahr in allen europäischen Ländern. Damit stiegen diese erneut im Vergleich zu 2017 um 2,2 %.

Hotels gelten dabei weiterhin als essentielle Hardware der Tourismusbranche und für Immobilieninvestoren als wichtigster Objekttypus. Für Investoren sind dabei attraktive Hotelinvestments durch drei wesentliche Faktoren bestimmt:

- Standort
- Konzept
- Betreiber.

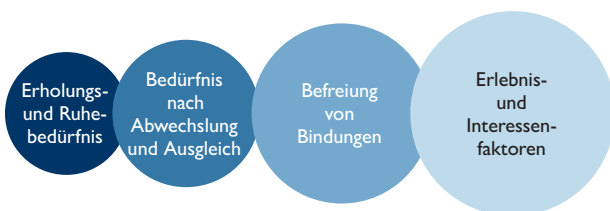
Bei den genannten Faktoren lassen sich mittlerweile auch Auswirkungen der digitalen Transformation erkennen, dabei vor allem bei den Aspekten „Standort“ und „Konzept“. Auch in Zukunft wird die fortschreitende Digitalisierung die Hotelbranche nachhaltig verändern. Dabei steht der Gast weiterhin im Mittelpunkt und soll durch digitale Prozesse noch besser und effizienter betreut werden, der persönliche Kontakt steht nach wie vor an erster Stelle eines jeden Konzeptes. Neben der Fokussierung auf den Faktor Digitalisierung wird Service zum wettbewerbsdifferenzierenden Merkmal am Markt.

In diesem Market Tracker gibt Catella Research einen Überblick über die maßgeblichen Trends der kommenden Jahre für die Reise- und damit auch für die Hotelindustrie.

Erlebnisökonomie

Die Begegnung und das individuelle, authentische Erleben rücken immer stärker in den Mittelpunkt von Reisen und damit auch in die Geschäftsmodelle der Hotels. Dabei sind es vor allem Begegnungen mit anderen Gästen oder aber den „Locals“ vor Ort, die das Erlebnis entstehen und die Gäste zu „Experience Travellers“ werden lassen. Die Wahl des Hotels, des Restaurants oder verschiedene Aktivitäten bilden dabei den Zugang sowie gleichzeitig die Teilnahme an einer Destination. Ein völlig neues Denken der Gäste und damit auch geänderte Ansprüche zeigen sich in der Planung und Vermarktung diverser Erlebnismöglichkeiten. Touristische Zusatzleistungen müs-

ABB. 1: ENTWICKLUNG DER REISEMOTIVE

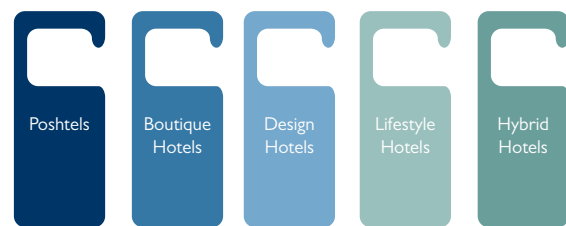


Quelle: Catella Research 2019, angelehnt an Hartmann

sen heute in jedem Konzept zu finden sein. Der gegenwärtige Gast wird auch als „Prosumer“ bezeichnet – ein Verbraucher, der hohe Ansprüche an ein bestimmtes Produkt stellt.

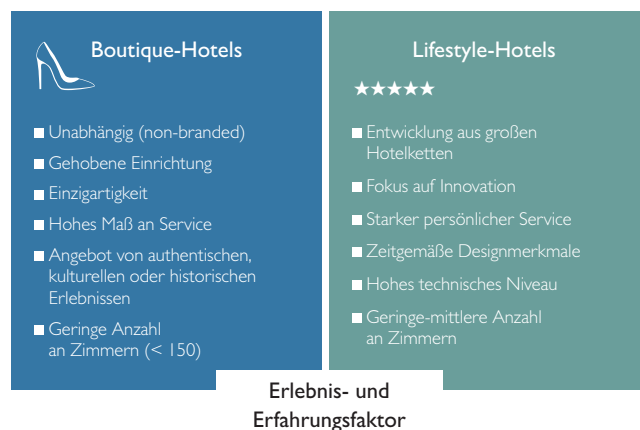
Hotels bemühen sich heute sehr um Begriffe wie Authentizität, Regionalität, Flexibilität, individuelles Design sowie den individuellen Wohlfühlfaktor. Dazu kommt eine technische Aufrüstung. Dies zeigt sich vor allem in der Schaffung von neuen Marken der Standardhotelketten, die in Form von sog. Boutique- und Lifestyle-Hotels auftreten und vor allem ein junges Publikum anlocken sollen. Diese haben sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Segment innerhalb der Beherbergungsindustrie entwickelt. Abb. 4 zeigt eine Übersicht der Lifestyle-Marken maßgeblicher Hotelketten. Dass dieses Segment auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielt, lässt sich bereits in den Planungen der Hotelketten ablesen – Accor beispielsweise plant für seine Lifestyle-Marke „Jo&Joe“ bis 2020 50 weitere Standorte. Auch Marriott sieht für das laufende Jahr noch 14 Moxy-Hotelöffnungen vor. Aber auch so genannte „Economy Hotels“, die sowohl auf günstige Preise als auch eine hohe Qualität Wert legen (z.B. prizeotel), zeigen sich vermehrt auf dem Markt. Das Ergebnis sind neue Hoteltypen, die vor allem auf ein designorientiertes Konzept setzen und in einer Auswahl in Abb. 3 dargestellt sind. Unter diesen lassen sich vor allem Boutique und Lifestyle-Hotels als die größte Gruppe identifizieren.

ABB. 2: BEGRIFFSAMMLUNG FÜR DESIGNORIENTIERTE HOTELS



Quelle: Catella Research 2019

ABB. 3: BOUTIQUE- UND LIFESTYLE-HOTELS



Quelle: Catella Research 2019



Alternative Hotelformen

Vor diesem Hintergrund haben sich neben der Hotelimmobilie auch alternative Formen entwickelt, die speziell diese neuen Ansprüche bedienen. Allen voran geht dabei die Übernachtungsplattform „Airbnb“, die seit ihrer Gründung 2008 stetige Wachstumszahlen verzeichnet und somit in der Hotellerie aber auch bei Behörden, sog. „In- bzw. Szenevierteln“, nicht allzu sehr beliebt ist. Da die Plattform keine eigenen Immobilien besitzt, sondern lediglich als Vermittler zwischen Privatpersonen auftritt, werden hier Vorwürfe wie „unfaire Konkurrenz“ oder „Steuerbetrüger“ laut. Dass Airbnb zu einer ernst zu nehmenden Alternative herangewachsen ist, zeigt sich in den aktuellen aktiven Angeboten in den europäischen Städten. Allen voran ist hierbei London zu nennen, das mit insgesamt 60.858 aktiven Angeboten die aktuelle Airbnb-Hochburg darstellt (weitere Städte siehe Karte auf Seite 3).

Die Kombination aus der globalen Wirtschaftskrise, dem technologischen Fortschritt und das Aufkommen von digitalen Plattformen hat zu einem Anstieg dieser so genannten „new platform tourism services“ geführt, die mittlerweile auch unter dem Namen der „Sharing Economy“ bekannt sind. Sharing bildet dabei jedoch kein neues Phänomen, schon immer war dies eine Komponente menschlichen Zusammenlebens. Der Unterschied zu heute besteht jedoch im Aufkommen von technischen Innovationen, allen voran das Internet und Smartphone Apps, sodass Teilen nun sowohl kurzzeitiger als auch zwischen Fremden einfacher wird und damit auch von Investoren stärker wahrgenommen wird.

ABB 4: LIFESTYLE-MARKEN

HOTELKETTE	LIFESTYLE-MARKE	STANDORTE IN EUROPA	LANCIERUNG
Intercontinental	Indigo	35	2004
Hyatt	Andaz	4	2007
Starwood	Aloft	9	2012
Marriott	Moxy	30	2014
Lindner	Me and all	2	2015
Steigenberger	Jaz	3	2015
Accor	Jo&Joe	2	2016

Quelle: Catella Research 2019

Anpassung an die Ansprüche und Bedürfnisse der Zielgruppen
 Airbnb fokussierte sich bei ihrer Klientel zunächst auf den jungen, hippen und tech-affinen Einzelreisenden (Digital Natives). Doch schnell entdeckten auch Geschäftsreisende die neue Reisemöglichkeit für sich. Weitere Zielgruppen, wie beispielsweise Familien, kamen hinzu. Durch neue Kampagnen, wie zuletzt „Airbnb Plus“, welche das Luxussegment aufnimmt, möchte die Plattform ihr Spektrum erweitern, wodurch der Druck auf die Hotelbranche wächst. Gleichwohl verdeutlicht das Ende der deutschen Plattform WIMDU Ende 2018, dass es in diesem Segment keinen Automatismus zum Erfolg gibt. Auf diesen Zug müssen die Hotels aufspringen und durch Mischnutzung mehrere Funktionen auf einer Fläche anbieten, wodurch sie sich diesen neuen Bedürfnissen besser anpassen (Stichwort Co-Working-Spaces). Soll das Hotel der optimale Ort zum Arbeiten

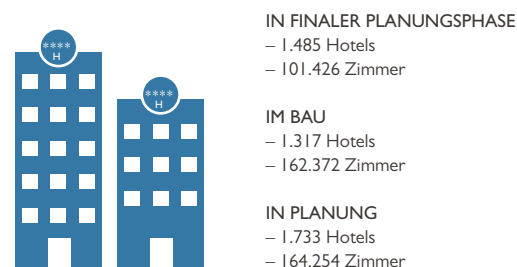
sein oder doch eher als Rückzugsort dienen? Dieser und vielen weiteren Fragen muss sich die Hotellerie in Zukunft stellen und somit ihr Geschäftsfeld eingrenzen.

Die ersten Antworten zeigen sich bereits in einer Vielzahl von neuen Hotelformen, die speziell Hotelstandards und gleichzeitig den Airbnb-Stil kombinieren – gehobene Ferienwohnungen mit Hotel-service. Dieser Trend lässt sich aber auch bereits im neuen Nischenprodukt der „Serviced Apartments“ (siehe Catella Market Tracker August 2018) feststellen. Ebenfalls zu beobachten, ist eine stärkere Nachfrage nach stadt-basierten Modellen, um das so genannte „urban feeling“ zu erleben. Investoren setzen hierbei jedoch nicht mehr allein auf Hauptstädte, sondern verlagern ihren Blick zunehmend auf „Gateway-Cities“, die sich in Metropolregionen oder aber auch an wichtigen Verkehrsknotenpunkten befinden und somit ebenfalls einer hohen Nachfrage zugrunde liegen.

Hotel weiterhin als etablierte Assetklasse

Generell zeigt sich die nach wie vor beliebte Asset-Klasse Hotel als sehr attraktiv: das Transaktionsvolumen in Europa lag im vergangenen Jahr bei rund 23 Milliarden Euro, wovon Großbritannien den größten Anteil mit insgesamt 7,68 Milliarden trägt (siehe Europakarte auf Seite 3). Dies liegt unter anderem auch an der nach wie vor starken Markenhotellerie, die im Markt weiterhin einen hohen Stellenwert einnehmen wird. Dennoch wird sich der Fokus innerhalb des Konzeptes durch die „Individualisten“ etwas verlagern. Außerdem zeigt sich aufgrund der sich in Bau befindlichen Projekte (siehe Abb. 5) ein erhöhter Druck auf die urbanen Standorte, wodurch sich bereits ein Verdrängungswettbewerb in Gang gesetzt hat und vermehrt auch suburbane Gebiete in den Fokus genommen werden.

ABB 5: COMING SOON: NEUBAUANGEBOT AM MARKT



Quelle: Catella Research 2019, STR 2019

Fazit

Neue Trends führen zu einer weitaus stärkeren Diversifizierung des Hotelmarktes. Dabei entstehen in kurzen Abständen neue Modelle, die auf eine Mischfunktion setzen. Die Hotelbranche kann sich diesem Transformationsprozess aktuell nur schwerlich entziehen und sucht nach operationalisierbaren Alternativen. Gleichwohl profitiert sie weiterhin in der Summe durch eine insgesamt stetig steigende höhere Auslastungsrate aufgrund des positiven ökonomischen Umfelds. Stärkere Verwerfungen werden bei einer wirtschaftlichen Abkühlung zu Tage treten. In Zukunft werden sich neue hybride Angebote und damit auch Hoteltypen zeigen, die Wohnen mit Essen und Trinken, Arbeit, Sport und Freizeit verbinden.

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 18 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet. Mehr unter catella.com.

IHRE ANSPRECHPARTNER:

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

Lena Jung
lena.jung@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 274

Analyse Alternative Übernachtungsformen Europa 2019



Legende

- Aktive Airbnb-Angebote in Hauptstadt (Stand: 22.02.2019)
- Übernachtungszahlen in Mio.
- Auslastungsrate Hotels in %

Verhältnis Übernachtungen zu Einwohnerzahlen 2018

- < 5
- 5 – 10
- > 10

DEUTSCHLAND

Deutschland zeigt sich im Tourismus nach wie vor weit vorne. 418 Mio. Übernachtungen im vergangenen Jahr und eine Hotelauslastungsrate von 77 % in der Hauptstadt Berlin sprechen für sich.



DÄNEMARK

In Dänemark sind im Vergleich zu anderen europäischen Ländern die Übernachtungszahlen nur leicht angestiegen – dafür kann Kopenhagen aber mit insgesamt 11.598 aktiven Airbnb-Angeboten punkten und zählt somit weiterhin zu einer wichtigen Tourismusdestination.



NORWEGEN

Im Vergleich zu den anderen nordischen Ländern, konnte Norwegen nur ein sehr geringes Wachstum in seinen Übernachtungszahlen erzeugen. Dafür weist die Hauptstadt Oslo aber fast doppelt so viele aktive Airbnb-Angebote auf (4.002) und auch das Verhältnis zwischen Übernachtungen und Einwohnerzahl zeigt sich sehr positiv.



SCHWEDEN

Auch in Schweden konnte ein Anstieg der Übernachtungen festgestellt werden. Die Airbnb-Unterkünfte sind mit einer Anzahl von 2.585 in Stockholm jedoch etwas geringer als in anderen europäischen Städten.



FINNLAND

Mit 22,2 Mio. Übernachtungen ist auch hier eine gestiegene Hotelaktivität zu beobachten. Airbnb-Angebote (2.431 in Helsinki) bilden jedoch noch kein so großes Segment.



ESTLAND

Estland konnte im Vergleich zu Nachbarland Lettland in den letzten zwei Jahren ein deutlich geringeres Wachstum der Übernachtungen verzeichnen, dennoch stiegen sie auch hier etwas an. Die Anzahl der Airbnb-Unterkünfte in Tallinn lässt sich mit Riga vergleichen.



NIEDERLANDE

Mit Amsterdam zählt die holländische Hauptstadt zu einer der Airbnb-Hochburgen in Europa. Reagiert wird hier bereits durch Zweckentfremdungsgebote. Auch die Übernachtungen stiegen in den vergangenen zwei Jahren erneut an und zeigen (auch durch eine Auslastungsrate über 50%) die Beliebtheit der Destination.



UK

Mit dem größten Hoteltransaktionsvolumen von 7,68 Mrd. EUR und zugleich London als Hauptstadt mit den meisten aktiven Airbnb-Angeboten zählt Großbritannien nach wie vor zu den Spitzenreitern im Tourismus.



BELGIEN

Belgien scheint sich von den schwierigen Zeiten durch den Terrorismus erholt zu haben. Die Übernachtungszahlen (40,8 Mio.) sind gestiegen und auch Airbnb scheint hier Fuß gefasst zu haben.



IRLAND

Die grüne Insel erreichte im vergangenen Jahr ein beachtliches Hoteltransaktionsvolumen von 747 Mio. EUR. Auch die Auslastungsrate von 56,8 % zeigt einen wachsenden Tourismus in Irland.



FRANKREICH

Die Übernachtungszahlen zeigen, dass sich der Tourismus vom Terrorismus erholt hat. Mit einer Hotelauslastungsrate von 75 % in der Hauptstadt Paris und 36.807 Airbnb-Angeboten gilt die Stadt weiterhin als eine wichtige Tourismus-Hochburg.



SPANIEN

Die höchsten Übernachtungszahlen in 2018 erzielte Spanien mit insgesamt 467 Mio. Übernachtungen und folgt Großbritannien mit 4,74 Mrd. EUR Transaktionsvolumen an zweiter Stelle. Auch auf Airbnb-Unterkünfte bezogen, spielt die Hauptstadt hier oben mit.



PORTUGAL

Ein sehr starkes Wachstum konnte Portugal in den letzten Jahren verzeichnen. Über 70 Mio. Übernachtungen im Land sowie über 15.000 Airbnb-Unterkünfte in der portugiesischen Hauptstadt Lissabon und eine Auslastungsrate von knapp 80 % zeigen die positiven Entwicklungen.



ITALIEN

Mittelmeerddestinationen wie Italien werden weiterhin von den Touristen als einer der beliebtesten Ziele wahrgenommen. 428 Mio. Übernachtungen und 26.780 aktive Airbnb-Angebote in Rom bestätigen dies.



SCHWEIZ

Die Schweiz hat ein beachtliches Wachstum in ihren Übernachtungen in den letzten Jahren erreicht. Mit mehr als 55 Mio. Übernachtungen (Vergleich 2016: 35,4 Mio.) wird die Schweiz wieder als sehr attraktive Destination wahrgenommen.



ÖSTERREICH

Österreich hat in den letzten zwei Jahren in seinen Übernachtungszahlen deutlich zugelegt. Mit 9.272 Airbnb-Angeboten liegt Wien dicht hinter Amsterdam. Diese positive Entwicklung zeigt auch das Verhältnis zwischen Übernachtungen (124,6 Mio.) und Einwohnerzahlen (8,9 Mio.).



POLEN

Eine weitere sehr positive Entwicklung im Beherbergungswesen ist in Polen zu beobachten. Warschau mit knapp 6.000 Airbnb-Angeboten und fast 89 Mio. Übernachtungen im ganzen Land (im Vergleich 2016: 79,6). Dennoch zeigt sich aufgrund der hohen Einwohnerzahl Polens ein nicht ganz so stark positives Verhältnis zwischen Übernachtungs- und Einwohnerzahlen.



LITAUEN

Litauen zählt die meisten Übernachtungen (7,9 Mio.) sowie Einwohner der baltischen Staaten, auch hier mit einem Wachstum in den letzten Jahren. Eine Auslastungsrate von 44,6 % lässt sich in etwa mit der von Lettland oder der Schweiz vergleichen.



LETTLAND

Auch Lettland konnte in seinen Übernachtungszahlen weiteres Wachstum verzeichnen, auch wenn in einem etwas geringeren Ausmaß. Die etwas geringere Aktivität spiegelt sich auch in den knapp 2.000 Airbnb-Unterkünften in Riga wider.



HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN AUSGEWÄHLTER LÄNDER IN EUROPA (IN MIO.)

Land	Volumen (Mio. EUR)
Europa	23.000
UK	7.680
Spanien	4.740
Deutschland	3.890
Italien	1.370
Niederlande	1.340
Frankreich	880
Irland	750
Nordics	680
Portugal	360
Schweiz	200
Österreich	100