

FOLGEN DER CORONAKRISE

# Personalmangel bremst Aufschwung am Hotelmarkt

Am krisengeplagten Hotelmarkt deutet sich eine überraschend rasche Erholung an. Allerdings sorgt fehlendes Personal für einen Bremsseffekt.



Christoph Scherbaum

08.10.2021 - 06:15 Uhr • [Kommentieren](#) • [Jetzt teilen](#)



## Hotelimmobilien

Einige Hotels müssen aufgrund der Personallage ihre Auslastungen reduzieren. Doch in der Branche ist ein Aufschwung zu spüren, unter anderem sind Hotels in innerstädtischer Lage wieder mehr gefragt.

Quelle: Imago

Die Assetklasse Hotel gehört für viele zu den großen Verlierern in der Coronakrise. Weitestgehend leere Zimmer und Investoren, die vorsichtig blieben, prägten über viele Monate das Geschehen. Laut Götz Hufenbach, geschäftsführender Gesellschafter von Benchmark Real Estate, wurde die Assetklasse jedoch viel zu früh abgeschrieben. „Die Zeichen, die der Markt aktuell hergibt, lassen auf eine rasche Erholung schließen, zügiger als noch vor nicht allzu vielen Wochen erwartet“, sagt Hufenbach.

Bereits jetzt würden Hoteltransaktionen ohne Abschläge auf dem Niveau der Vor-Corona-Zeit getätigt. „Gerade Hotels in Ferienorten und innerstädtischer Lage sind wieder sehr gefragt. Mitunter konnten sie sogar von der Coronakrise profitieren, weil Urlaub in Deutschland für viele Urlauber die einzige Option blieb.“

Ganz konkret lasse sich das auch an zwei Projekten von Benchmark belegen. In Hamburg wurde mit den Kühnehöfen ein Double-Brand-Hotel der Marken Moxy und Residence-Inn-by Marriott eröffnet. In Freiburg ging derweil das Adagio access an den Start. „Von den Betreibern wurde bereits nach wenigen Wochen zurückgespielt, dass der Start ein voller Erfolg war. Die Zahlen belegen dies“, sagt Hufenbach.

Otto Lindner, Geschäftsführer der Hotelkette Lindner und Vorsitzender des Hotelverbands Deutschland, sieht ebenfalls einen Aufschwung in der Ferienhotellerie: „Der durchschnittliche Zimmerpreis ist in der Ferienhotellerie um rund 25 bis 30 Prozent gestiegen und wird von den Reisenden auch gerne bezahlt.“ Die Wertschätzung und das Mitgefühl der Gäste sei nach den langen Schließungen hoch und gleichzeitig seien die Reisenden gewillt, sich etwas zu gönnen.

Dass Hotels nun wieder gefragt sind, lässt sich laut Hufenbach leicht erklären: „Die Übernachtungszahlen steigen. Gäbe es nicht den coronabedingten Personalmangel in vielen Unterkünften, wären die gebuchten Nächte vermutlich bald wieder auf dem Niveau von 2018/2019.“ Weil das Personal aber vielerorts fehle, müssten zahlreiche Hotels ihre Auslastung „künstlich“ reduzieren und verbuchten oft nur bis zu 70 Prozent der Zimmerkapazität, erläutert der Benchmark-Chef.

Insgesamt hätten sich Hotels in C- und D-Städten schneller und besser erholt als jene in A-Städten, denen die großen Umsatztreiber wie Events, Messen und Kongresse fehlten. Zwar sei die Stadthotellerie an Wochenenden nun wieder mehr gefragt, allerdings sei vor allem der ausbleibende Geschäftstourismus in Gestalt von niedrigen Auslastungen unter der Woche deutlich zu spüren. „Ganz klare Verlierer“ sind für Lindner deswegen Airport- und Kongresshotels, die nur eine einzige Zielgruppe ansprechen.

Hufenbach hält es für schwierig, Prognosen für klassische Business-Hotels zu geben, wenngleich es seiner Ansicht nach keinen Grund zur Resignation gebe. „Die Dienstreisen nehmen wieder zu, Meetings werden wieder vermehrt persönlich abgehalten und in München trifft sich die Branche jetzt zur Expo Real. Ob Hotels, die ihren Umsatz vornehmlich mit Dienstreisen verbuchen konnten, ebenso schnell das Coronatal überwinden, gilt es dennoch abzuwarten.“

**Handelsblatt** **Inside** Ihnen gefällt dieser Beitrag aus unserem  
**REAL ESTATE** exklusiven Fachbriefing für Immobilienprofis?  
**Empfehlen Sie Handelsblatt Inside Real Estate weiter!**

Für Christian Buer, Managing Partner für Deutschland beim Hotelberater Horwath ist das Jahr 2021 „wie ein stotternder Motor für die Hotellerie“. Immer wieder gebe es Lichtblicke mit einer hohen Nachfrage, „es gibt aber auch Wochen, wo diese immer wieder stark abnimmt“.

Erst in den kommenden Monaten werde sich zeigen, wie sich die Nachfrage bei anhaltenden Corona-Regelungen und den politischen Maßnahmen langfristig entwickle, sagt der Experte. Dennoch ist er der Ansicht, dass die Hotellerie mit dieser Unsicherheit sowie den Herausforderungen leben werde und „sich unter diesen Umständen neu positionieren müsse. Jedes Hotel geht wie bei einer Eröffnung neu an den Markt“.

Dies bringt nach Meinung von Lothar Schubert, Geschäftsführer des Projektentwicklers DC Developments, ebenso Veränderungen für Investoren mit sich. „Die Pächter oder Mieter, die mit einer Risikostreuung im Hotelportfolio, zum Beispiel wenn sie sowohl City-Hotels und Ferienhotels als auch Entertainment- und Messehotels betreiben, in die Pandemie gegangen sind, sind nun klar im Vorteil.“ Wer hier schon vor der Krise auf Diversifizierung gesetzt habe, „steht jetzt besser und sicherer da“, ist Schubert überzeugt. Einer seiner wichtigsten Erkenntnisse sei, dass er als Entwickler nun noch früher und noch tiefer in den zukünftigen Betrieb schauen wolle.

Zudem müsse künftig eine der Aufgaben der Projektentwicklung sein, „unter anderem Initialzündungen zu leisten, um Städte schöner und lebenswerter zu machen“. Und zwar indem alle Assets, die eine Stadt habe, in der Lage sind zu begeistern, erklärt Schubert. Dazu zähle auch, dass ein Hotel nicht nur für Touristen gebaut wird, sondern eben auch Arbeitsplätze schafft und ein Ort der Begegnungen für Einwohner der Stadt ist. Die Hotellerie müsse sich Stück für Stück von dem Ursprungsgedanken einer Übernachtungsmöglichkeit entfernen und „sich beispielsweise durch Mixed-Use-Konzepte mit Gastronomie, Einzelhandel oder Büroflächen breiter aufstellen“.

Das jüngste Beispiel hierfür kommt aus Heidelberg. Dort entstehen bis 2023 ein Adagio Aparthotel und ein Intercity-Hotel als Projektentwicklung von GBI. „Dass dieses Vorhaben hier in Heidelberg trotz der besonderen Situation während der Corona-Pandemie weiter stetig vorangeschritten ist, belegt die gute Standortwahl und das überzeugende Konzept mit den beiden unterschiedlichen Übernachtungsangeboten“, betont GBI-Vorstandsmitglied Clemens Jung.

Das Mixed-Use-Konzept hat auch bereits einen Investor überzeugt: Der Immobilienspezialfonds Hotel, der von Universal-Investment für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) administriert wird, hat im Rahmen eines Forward-Deals die beiden Hotels erworben.

Für Hotelentwickler Götz Hufenbach lassen sich zwei Dinge zur aktuellen Situation am Hotelmarkt festhalten: „Erstens kehrt der Hotelinvestmentmarkt spürbar und auf hohem Niveau zurück. Und zweitens: Was vor Corona ein gutes Projekt war, ist auch in Zukunft ein gutes Projekt.“ Lothar Schubert ist gleichfalls positiv gestimmt: „Das Hotel ist ein unabdingbarer Stadtbaustein und Bestandteil der deutschen Innenstädte und das wird sich in Zukunft nicht ändern.“



## Auch interessant:



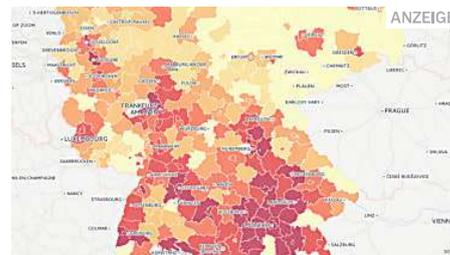
FELIX HAUPT

**Diese 3 Aktien werden die Welt beherrschen. Nur 1 von 10 Anlegern haben eine davon im Depot.**



CARL - UNTERNEHMENSBEWERTUNG

**Zwei Gründer revolutionieren den Unternehmensverkauf**



HOMEDAY

**Kostenloser Rechner für den Immobilienpreis - jetzt frei verfügbar!**



**Großbritannien leidet an Realitätsverlust**



**Norbert Werle: Mit dem E-Flugzeug zum Geschäftstermin**



**Raumfahrt: Jeff Bezos schickt „Star Trek“-Schauspieler William Shatner ins All**



DZ-4.DE

**Eigenes Solardach: Diesen Fehler machen fast alle**



BABEL

**Eine Sprachexpertin verrät die 15-Minuten-Methode, wie man am besten eine Sprache lernt**



SOLARANLAGEN

**Hamburg: Unglaubliche Förderung für Solaranlagen mit Speicher**

WINDENERGIE

**Nach Einsturz eines Windrads: RWE schaltet Windpark vorsorglich ab**

KOMMENTAR

**Manchmal geht es nicht ohne die Impfpflicht**

AKTIEN VERSTEUERN

**Wann Anleger auf den Gewinn mit Aktien Steuern zahlen müssen**

KOMMENTAR

ANATOMIE

**Digitaler Leichnam für die Lehre**

JAHRESBILANZ