

HOTELMARKT MIT REKORDÜBERNACHTUNGEN UND STRUKTURELLEN HERAUSFORDERUNGEN

Investoreninteresse steigt wieder

Der während der Coronapandemie stark gemiedene Hotelsektor erfreut sich derzeit gleichermaßen bei Gästen wie bei Investoren wieder neuer Beliebtheit. Die weit vorangeschrittene neue Preisbewertung inkl. derer Akzeptanz durch die Verkäufer, das gesunkene Zinsniveau und das verstärkte Nutzerinteresse bringen wieder Schwung in den Investmentmarkt. Lt. diverser Makler wurden so in den ersten 3 Quartalen 2024 rund 1 Mrd. Euro in Hotels investiert, etwa doppelt so viel wie noch im Vorjahreszeitraum. (CW+)

Im Fokus der Investoren stehen lt. des aktuellen Hospitality Reports 2024 von **Wüest Partner** größere und professioneller geführte Betriebe, die die kleinen, inhabergeführten Hotels vom Markt verdrängen. So stieg die Anzahl der angebotenen Betten um etwa 10% innerhalb des letzten Jahrzehnts, während die Zahl der Beherbergungsbetriebe im gleichen Zeitraum um rd. 7% sank.

Mit 223 Mio. Übernachtungen im 1. HJ 2024 wurde nicht nur ein Plus von 2,2% gegenüber dem Vorjahr erreicht, sondern auch der Rekordwert aus dem Vor Corona-Jahr 2019 übertroffen. Die Auslastung stieg lt. **Deka** von 65,4% auf 67,0%, Die durchschnittlichen Zimmerpreise in den Top-7-Städten Deutschlands lagen im Sommer 2024 lt. Wuest Partner bei 165 Euro pro Nacht, die durchschnittliche Zimmerrate (ADR) und die Zimmererlöse (RevPAR) erhöhten sich lt. Deka im Vorjahresvergleich um 4,4% bzw. 7,1%. Die Brutto-Spitzenrendite für Hotelimmobilien in Deutschland liegt lt. Wuest Partner stabil bei 5,25%.

Trotz der positiven Entwicklungen steht die Hotelbranche weiterhin vor erheblichen Herausforderungen, insbesondere dem Fachkräftemangel, den Kostensteigerungen und dem ESG-Druck. Die Rekrutierung und Bindung qualifizierter Mitarbeitenden werde immer schwieriger. Oft müssten Betriebe deshalb ihren Service reduzieren oder Abläufe automatisieren. Gleichzeitig belasten steigende Betriebskosten, insbesondere im Bereich Energie und Personal, die Margen vieler Hotels. Diese Kostensteigerungen setzen die Preisgestaltung unter Druck, da die Zahlungsbereitschaft der Gäste nicht in gleichem Maße wächst. Die Inflation und die schwache Konjunktur mindern zudem die Kaufkraft der Verbraucher und beeinflussen das Reiseverhalten negativ.

Im Trend liegen derzeit Serviced Apartments, die mit einer durchschnittlichen Auslastung von 82% im Jahr 2023 und zweistelligen Wachstumsraten deutlich über der

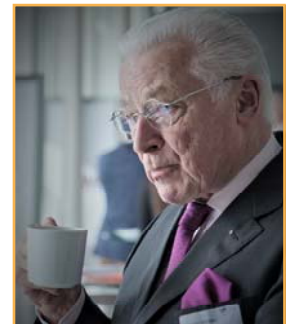
klassischen Hotellerie lagen. Gäste profitieren hier von einer flexiblen Kombination aus Hotelservice und wohnlichem Komfort, während Betreiber durch schlanke Kostenstrukturen und attraktive Renditen überzeugt werden. ■

SERIE: VÖL(C)KER HÖRT DIE SIGNALE – BORN 1947- STILL GOING STRONG

Heute No. 4 #QualitätsOffensive25ff – Mein Blick auf das neue Jahr

Winfried D. E. Völcker, Hotelier & Gastronom
www.voelcker-hospitality.de

In Norddeutschland gibt es eine Jahreszeit, da kommt gleich nach dem Sonnenaufgang der Sonnenuntergang. Morgen, am 21. Dezember, ist der kürzeste Tag des Jahres 2024. Er ist zugleich der Tag der Wintersonnenwende und kalendarischer Winteranfang. Danach werden die Tage langsam wieder länger und heller. Ein Vorgeschmack auf die Zeit nach dem 23. Februar 2025ff? Isch dunkel dann over?



Winfried D. E. Völcker,
Hotelier & Gastronom

In dunklen Zeiten optimistisch zu bleiben, Gefahren und Unsicherheiten auszuhalten und dabei dem Team glaubhafte Orientierung zu geben, verlangt einer Führungskraft viel ab. Das erst im Hurrikan zu lernen, birgt Gefahren für alle und jeden. Gott bewahre, dass dem Hurrikan noch ein Tsunami folgt. Dann könnte es selbst mit viel Erfahrung und Resilienz eng werden...

Arbeitspsychologen hierzulande bieten sozialen Rat oder testen Erschöpfungssyndrome. Da sind mir die fern USA im Geiste näher: "Lead, follow or get the f... out of here". Oder, mit geballter Faust: „When the going gets tough, the Tough get going!“ In meiner Branche sagen wir: "If You can't stand the heat, get out of the kitchen." Coaching ist eine Sache. Am Ende kann jeder halt nur so viel wie in ihm steckt. Aus die Maus.

„First Things First“, damit beginnt der Fokus auf das Wichtige, Dringende und Wesentliche in 2025. Das Dickicht der Herausforderungen zu lichten funktioniert mit der „**Eisenhower Matrix**“. Widerstandsfähigkeit ist sicher gut. Durchhaltevermögen, niemals aufzugeben ist am besten. Wussten Sie, dass **Elvis Presley** 710 Songs geschrieben hat aber nur 40 Songs wurden berühmt. Erfolgsquote 5,6%. wussten Sie, dass **Picasso** 1885 Kunstwerke geschaffen

Impressum

Rheda-Wiedenbrück,
T: 0 52 42 - 90 12 50
F: 0 52 42 - 90 12 51
info@rohmert-online.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede

Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas Döbel, Dr. Gudrun Escher, Marion Götza, Karin Krentz, Uli Richter, Sabine Richter, Hans Christoph Ries, Caroline Rohmert, Petra Rohmert, Werner Rohmert, Prof. Dr. Günter Vornholz, Constanze Wrede

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpke Rechtsanwälte, Köln;
Dr. Philipp Härle - HMRP
Rechtsanwälte, Berlin;
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,
Geisenfeld

Redaktl. Beirat: Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Industrial Real Estate GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Andreas Schulten (Bulwien AG), Dr. Marcus Gerasch (arvato)

Chefvolkswirt:

Prof. Dr. Hanspeter Gondring
FRICS (Studiendekan,
Duale Hochschule Baden-
Württemberg Stuttgart)

Wissenschaftliche Partner:

Prof. Dr. Dieter Rebitzer
(Studiendekan/FRICS;
Hochschule für Wirtschaft
und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

**Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die
Meinung des Autors und nicht
unbedingt der Redaktion wieder.*

hat, aber nur 30 weltbekannt wurden? Erfolgsfaktor 1,5%. Und wussten Sie, dass Edison 1093 Patente anmeldete, aber nur die Glühbirne zum weltweiten Erfolg führte. Erfolgsrate 0,09%.

Erfolgreiche Menschen haben keine Angst zu versagen. Ein Misserfolg nach dem anderen machte sie erfolgreich. In diesem Sinne wünsche ich dem Team von „Der Immobilienbrief“ und allen Lesern ein gesundes, friedliches und erfolgreiches Jahr 2025 bei bester Qualität: „Made in Germany“.

Ihr Winfried D. E. Völcker

PS.: Und nicht vergessen: „When the going gets tough, we all get going.“ ■

TERMINE 2025

Vielleicht planen Sie ja in der Zeit „zwischen den Jahren“ Ihre Aktivitäten für 2025? Hier einige Termine, die Sie eintragen sollten:

Veranstaltungskalender 2025

Datum	Veranstaltung	Ort	Organisation
04.02.2025	Tag der Wohnungsgenossenschaften	Bochum	EBZ Akademie
04. - 05.02.2025	Die Logistik-Immobilie	München	Handelsblatt
10. - 12.02.2025	QUO VADIS 2025	Berlin	Heuer Dialog
20. - 21.02.2025	Deutscher Handelsimmobilien-Gipfel	Düsseldorf	Heuer Dialog
06.03.2025	immobilienmanager Award	Köln	immobilienmanager
11. - 14.03.2025	MIPIM	Cannes	RX
17.03.2025	Future Real Estate Mobilität und Immobilien	Frankfurt	Heuer Dialog
07. - 08.05.2025	Polis Convention	Düsseldorf	polis Convention GmbH
14. - 15.05.2025	Real Estate Arena	Hannover	Deutsche Messe
04.06.2025	Tag der Immobilienwirtschaft	Berlin	ZIA
06. - 08.10.2025	Expo Real 2025	München	Messe München

SOS KINDERDORF

Das beste
Weihnachten:
fröhliches
Kinderlachen!

[www.sos-kinderdorf.de/
geschenkspende](http://www.sos-kinderdorf.de/geschenkspende)