

Studie

Bewertung von Beherbergungsimmobilien

HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie

Stand: September 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Grußwort

des Vorsitzenden des Hotelverbandes Deutschland (IHA) Otto Lindner

Der Hotelverband Deutschland (IHA) ist der Branchenverband der Hotellerie in Deutschland. Er zählt rund 1.300 Häuser aus allen Kategorien der Individual-, Ketten- und Kooperationshotellerie zu seinen Mitgliedern. Die IHA vertritt die Interessen der Hotellerie in Deutschland und Europa gegenüber Politik und Öffentlichkeit und bietet zahlreiche hotelleriespezifische Dienstleistungen an. Das Kürzel „IHA“ steht für die ehemalige Deutsche Sektion der International Hotel Association.

Deutschland war als Reiseland sowie Tagungs- und Kongressstandort nie attraktiver als heute. Von der weltweiten Reiselust und der günstigen Wirtschaftslage im Land profitiert die Hotellerie. Die Branche boomt: Für das Jahr 2017 meldeten die Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen das achte Wachstumsjahr in Folge. Die Zahl der Übernachtungen stieg auf einen neuen Bestwert von fast 290 Millionen. Ein Plus von 3,3 % gegenüber dem Vorjahr. Zusammen erwirtschaftet die Hotellerie einen Nettoumsatz von 27 Milliarden Euro. Damit stieg der Umsatz nominal um 3,1 %, preisbereinigt um 1,1 %. Laut unseres Branchenreports haben sich die Kennzahlen des Hotelmarktes im vergangenen Jahr positiv entwickelt: Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg im Vorjahresvergleich auf 71,5 %. Die Netto-Zimmerpreise (ohne Frühstück, ohne Mehrwertsteuer) legten um 1,3 % auf 95 Euro zu. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) der deutschen Hotels erreichte 68 Euro. Das wirtschaftliche Wachstum schlägt sich auch in den Beschäftigtenzahlen nieder: Das Beherbergungsgewerbe verzeichnet laut Statistischem Bundesamt 306.962 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, ein Zuwachs von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Seit 2010 hat die Branche knapp 50.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen. Die heimische Hotellerie ist bestens aufgestellt und gehört bei Produktqualität, Serviceangebot und Preis-Leistungs-Verhältnis zur Weltspitze. Und so setzt die Branche ihren soliden Erfolgskurs auch in 2018 fort. Der Hotelverband rechnet für dieses Jahr mit einem Übernachtungs- und nominalen Umsatzplus

von 2 % – vorausgesetzt die wirtschaftliche und politische Lage in der Welt bleibt stabil.

Der Hotelmarkt ist derzeit von großer Dynamik geprägt. Wir erleben eine beispiellose Expansions- und Konsolidierungswelle. Die Unternehmens- und Markenkonzentration nimmt weiter zu. Immer mehr internationale Investoren kommen auf den Markt. Die Markenhotellerie befindet sich im Aufwind. Es wird stark investiert. Die Zahl der Betten steigt. Trotz Anzeichen von Überkapazitäten an einigen Standorten sind bundesweit für die nächsten drei Jahre 695 Neu-, Um- und Ausbauten geplant (Vorjahr: 571). Werden alle angekündigten Hotelbauprojekte realisiert, kommen fast 100.000 zusätzliche Hotelzimmer auf den deutschen Hotelmarkt. Neue Wettbewerber, die Digitalisierung und die sich rasant wandelnden Ansprüche der Gäste zwingen die Hotellerie dazu, sich permanent neu aufzustellen. Spezialisierung und Individualisierung werden immer wichtiger. Erfolg haben maßgeschneiderte Konzepte, die sich konsequent an den Wünschen der Gäste orientieren.

Aber auch die Herausforderungen nehmen zu: Steigende Kosten, wachsende Bürokratie und neue Auflagen, unfaire Wettbewerbsbedingungen sowie der vielerorts spürbare Mitarbeitermangel sorgen für Wolken am Horizont. Die Ertragslage bleibt vielfach angespannt. Damit die Hotellerie auch in Zukunft erfolgreich sein kann, brauchen wir eine Politik, die die Handlungsfähigkeit der Hoteliere in Deutschland stärkt, ihre Wettbewerbsfähigkeit sichert und die den Tourismusstandort Deutschland fördert.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage, der guten Konjunktur und niedrigen Kreditzinsen werden Hotels als Spezialimmobilie immer interessanter, aber auch immer komplexer. Gegenwärtig findet eine enorme Ausdifferenzierung der Betreiberformen und mit ihr eine Individualisierung der Vertragsarten – von Managementverträgen bis Pachtverträgen – statt. Folglich erfordert die Bewertung von Hotelimmobilien zunehmend nicht nur ein fundiertes Verständnis der allgemeinen Bewertungsvorschriften und -verfahren, sondern insbesondere auch hotelspezifisches Wissen und genaue Kenntnis der Prozesse und Strukturen. Die Komplexität der Situation erhöht sich durch Anbieter aus den Bereichen „Serviced Apartments“ und natürlich durch private Kurzzeitvermietungen erheblich. Vor der „neuen“ Konkurrenz ist der Branche

nicht bange, wenn vergleichbare Rahmenbedingungen für alle Marktteilnehmer gelten z. B. hinsichtlich behördlicher Auflagen und Steuerlast. Als Hotelverband mahnen wir mit Nachdruck ein Level Playingfield an.

Die Unterstützung der Hoteliers bei Finanzierungsgesprächen zählt aus leicht nachzuvollziehenden Gründen nicht zum Leistungsspektrum des Hotelverbandes. Wir versuchen aber seit jeher, die Kommunikation der Branche mit der Kreditwirtschaft zu erleichtern und objektiver zu gestalten. So haben wir als beispielsweise schon Anfang der 2000er Jahre eine Initiative für ein BAFin-konformes Branchenrating gestartet und stellen jedes Jahr mit unserem „Branchenreport Hotelmarkt Deutschland“ das Standardwerk zu Marktdaten, Kennziffern und Trends der Hotellerie und den Ansprechpartnern aus der Finanzwelt zur Verfügung.

In diesem Spannungsfeld zwischen nie dagewesenen Rekorden auf dem deutschen Hoteltransaktionsmarkt, den Auswirkungen des Strukturwandels und der Konsolidierungswelle sowie den politischen Herausforderungen sind objektive und unabhängige Hotelbewertungen unabdingbar, um marktferne Ergebnisse zu vermeiden. Expertenwissen ist gefragt. Als führende, nationale Organisation für Gutachter in der Immobilienbewertung und Immobilienanalyse in der Finanzwirtschaft mit internationalen Partnern ist die HypZert hier ein kompetenter Ansprechpartner. Die in der Fachgruppe „Beherbergungsimmobilien“ der HypZert vereinten Branchenkenner mit langjähriger Praxiserfahrung haben ihr Wissen gebündelt und zu Papier gebracht.

Die vorliegende Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobilien“ ist ein Werk von Fachleuten für Fachleute. Die Studie gibt Einblick in die Methodik der Hotelimmobilienbewertung, trägt belastbare Daten zusammen und erklärt die Prozesse wie Strukturen auf dem heimischen Hotelmarkt umfassend und anschaulich. Als Kompass für eine äußerst facettenreiche und spannende Branche wie die Hotellerie ermöglicht die Studie die sachkundige Bewertung von Beherbergungsimmobilien und hilft bei der Planung und Umsetzung von Projekten.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre und viel Erfolg mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen!

Vorwort

Die HypZert GmbH ist eine Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter in der Finanzwirtschaft. Seit 1996 werden hier Immobiliengutachter nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024 zertifiziert. Damit sichert die HypZert GmbH ein Höchstmaß an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

HypZert Gutachter zeichnen sich durch einen hohen Ausbildungsstand, eine professionelle Arbeitsweise und finanzwirtschaftliche Expertise sowie langjährige Praxiserfahrung aus und werden deshalb von Auftrag- und Arbeitgebern der Branche, aber auch von der Bankenaufsicht, hoch geschätzt.

Neben den Zertifizierungsaktivitäten gründete die HypZert spezielle Fachgruppen, deren Ausarbeitungen weit verbreitet sind und oftmals als Standardwerk in der Immobilienbewertung gelten. Darin wird das Spezialwissen ausgewählter Experten in einer Studie zusammengefasst und den Gutachtern zur Verfügung gestellt.

Die Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie wurde im Frühjahr 2007 ins Leben gerufen und beschäftigt sich seither mit der Bewertung von Immobilien, die vollständig oder in Teilen von Hotels und anderen Beherbergungsbetrieben genutzt werden. Zum Aufgabengebiet der Fachgruppe gehören außerdem gastronomische Nutzungen in Immobilien, insbesondere die Systemgastronomie.

Im Oktober 2008 wurde die Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobilien“ veröffentlicht, die im September 2012 zum ersten Mal aktualisiert wurde.

Bereits 2012 war das Beherbergungsgewerbe nach einem deutlichen Dämpfer, der von der Finanzkrise im Jahr 2008 ausging und auch die Ergebnisse der Hotellerie erreichte, wieder zu den vorherigen Umsätzen und Auslastungen zurückgekehrt. Seither steigen die Übernachtungszahlen in Deutschland von Jahr zu Jahr an. Dazu tragen sowohl die Übernachtungen von Gäs-

ten aus dem Inland als auch Übernachtungen von internationalen Gästen bei, aber auch neue Hotelkonzepte haben diesen Markt attraktiver werden lassen.

Hinzu kommt, dass Investitionen in Immobilien vor dem Hintergrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zunehmend attraktiv sind. Neben den nationalen Investoren drängen auch internationale Anleger in den deutschen Markt und tragen zu einer hohen Nachfrage bei. Das Angebot der Immobilien, die verkauft werden sollen, ist im Vergleich hierzu gering. Die Kaufpreise steigen und Renditen sinken.

Im Jahr 2016 hat die Fachgruppe in einer Stellungnahme, die als Ergänzung zur Studie veröffentlicht wurde, einige Entwicklungen beschrieben, die in diesem Marktumfeld auf die Bewertung von Beherbergungsimmobilien wirken. Mit der nun vorliegenden Aktualisierung im Jahr 2018 wird darauf in den einzelnen Kapiteln und bei den Datenblättern eingegangen.

Denn es bleibt dabei: Grundlage einer Hotelbewertung ist regelmäßig eine Analyse der Einnahmen über die entsprechenden Umsätze aus den Übernachtungen, aus der Gastronomie und aus zusätzlichen Leistungen. Den Einnahmen sind die Ausgaben gegenüberzustellen, um eine nachhaltig erzielbare Miete oder Pacht unter Berücksichtigung der Betreiberrisiken und der Managementkosten sowie eines angemessenen Gewinns abzuleiten.

Nicht jedes Hotel und jede Pension profitieren von der positiven Entwicklung des Beherbergungsgewerbes insgesamt. Neue Hotels werden gebaut. Nicht überall werden zusätzliche Betten auch für steigende Übernachtungszahlen in der jeweiligen Region benötigt. Es gibt mancherorts Verdrängungseffekte. Die Situation ändert sich durch neue Hotelkonzepte und das Vordringen der Kettenhotellerie, häufig auch als Franchise. Insgesamt gilt, dass die Hotelbetreiber und der Blick der Investoren auf Hotelinvestments deutlich professioneller werden.

Die fortschreitende Marktentwicklung war für die Fachgruppe der Anlass, die Studie auf den Prüfstand zu stellen und auf neue Themen der Hotelbewertung einzugehen.

Folgende Mitglieder gehören aktuell der Fachgruppe an und sind Autoren der aktualisierten Studie:

- **Matthias Dobrick**, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), CIS HypZert (F), MRICS
... bewertet alle Asset Klassen in allen Losgrößen, federführend jedoch die Beherbergungsliegenschaften für verschiedene Kreditinstitute und institutionelle Anleger in der Bewertungsgesellschaft Value AG und ist dort zuständig für die Bereiche Hotel und Gastronomie sowie Schulen und Kindertagesstätten. Zudem ist er ab 2019 Niederlassungsleiter der Value AG am Standort Leipzig.
- **Helmut Keber**, Dipl.-Bauing., CIS HypZert (F), ö.b.u.v. Sachverständiger, MRICS
... ist Geschäftsführer der Keber Königsberger Sachverständige GmbH & Co. KG mit Büros in München und Landshut. Zuvor war er bei der Deutschen Immobilien Leasing DIL und im Bankhaus Ellwanger & Geiger tätig.
- **Heike Kemme (vormals Stork)**, Dipl.-Ing. Architektin, CIS HypZert (F)
... ist seit 1997 in der Immobilienbewertung tätig. Seit 2006 setzt sie sich schwerpunktmäßig mit der Bewertung von Beherbergungsimmobilien auseinander und verantwortet diesen auch bei ihrem Arbeitgeber, der Deutschen Pfandbriefbank AG.
- **Julia Kneist**, Dipl.-Betriebswirt, CIS HypZert (F), MRICS
... ist Director im Hotel Bewertungsteam der CBRE GmbH und verantwortet Einzel- und Portfoliobewertungen von Hotelimmobilien in Deutschland, Österreich und Teilen Osteuropas.

- **Ralf Lamprecht**, Dipl.-Bauing., CIS HypZert (F/M)
... ist seit nahezu 25 Jahren für Kreditinstitute als Gutachter für Immobilienbewertung tätig und leitet seit 2002 die Geschäftsstelle der VR WERT GmbH in Dresden mit der regionalen Zuständigkeit für Sachsen und Thüringen. Er arbeitet ehrenamtlich im Gutachterausschuss der Stadt Dresden, ist Lehrbeauftragter für Wertermittlung an der TU Dresden und Mitautor des Standardwerkes „Kreditwirtschaftliche Wertermittlung“.

- **Christine Mayer**, Dipl.-Kff. (FH), Hotelfachfrau, CIS HypZert (F)
... ist seit 2003 im Bereich der Hotelberatung und Hotelbewertung tätig und als Partnerin bei Cushman & Wakefield mit dem Aufbau und der Leitung des Hotelbewertungsteams betraut. Seit 2015 vertritt sie Cushman & Wakefield im Hotelausschuss des ZIA.

- **Ulrich Peters**, Dipl.-Ing., Vermessungsassessor, Immobilienökonom (ebs), CIS HypZert (F/M)
... Gründungsmitglied und Koordinator der Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie. Seit 28 Jahren ist er in der Immobilienbewertung tätig (Deutsche Hypothekenbank, HypoVereinsbank) und heute unter anderem Spezialist für die Bewertung von Hotelimmobilien in der Helaba Gesellschaft für Immobilienbewertung mbH.

Die Studie kann nicht dazu dienen, einen Einstieg in die Bewertung dieser Art von Betreiberimmobilien zu finden, sondern vielmehr Expertenwissen und Markterfahrung zusammenfassen, um Immobilienwertgutachten zu erstellen, die den hohen Marktanforderungen gerecht werden. Dabei stehen die speziellen Bedürfnisse der (deutschen) Finanzwirtschaft hinsichtlich einer adäquaten Risikoadjustierung im Vordergrund.

Die Ergebnisse und Angaben dieser Studie basieren auf aktuellen Marktgegebenheiten. Angegebene Spannen von Vergleichskenngrößen stellen auf ein durchschnittliches Marktniveau ab und sind im Einzelfall der jeweiligen Bewertung durch den Gutachter entsprechend anzupassen.

Neue Hotelkonzepte können nicht immer eindeutig einer bisher geläufigen Sterneklassifizierung zugeordnet werden und unterscheiden sich bei Service und Kostenstruktur von anderen Hotels, die auf den ersten Blick ähnlich erscheinen. Trotz der Beliebtheit von Pacht- oder Mietverträgen mit stabilen Erträgen ist das Verständnis für Managementverträge und Hybridformen mit variablen Anteilen größer geworden. Nicht immer sind die kalkulierten Erträge für den jeweiligen Standort nachvollziehbar und müssen daher sorgfältig geprüft werden.

Es bleibt die Aufgabe des Gutachters, die Attraktivität und die Nachhaltigkeit einer so stark spezialisierten Immobilie im Marktgeschehen einzuschätzen. Dabei soll die Studie helfen.

Ihre HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	3
Vorwort	6
1 Begriffserläuterungen und aktuelle Rahmenbedingungen	15
1.1 Betriebstypen	15
1.1.1 Hotel (Full-Service-Hotel)	15
1.1.2 Hotel garni	15
1.1.3 Hotelpension/Pension	15
1.1.4 Gasthof	16
1.1.5 Serviced Apartments/Boardinghouse	16
1.1.6 Tagungs-/Konferenzhotel	16
1.1.7 Ferienhotel	17
1.1.8 Wellnesshotel	17
1.1.9 Hostel	17
1.2 Deutsche Hotelklassifizierung	18
1.2.1 Kriterienkatalog	18
1.2.2 Klassifizierung über Hotelportale, Bewertungsportale, Hotelveranstalter	23
1.2.3 Pharma-Kodex	24
1.3 Deutsche Klassifizierung für Gästehäuser, Gasthöfe und Pensionen	25
1.4 Klassifizierung für Serviced Apartments	26
1.5 Aktuelle Trends im Beherbergungsmarkt	27
1.5.1 Verschiebung des Anteils Privathotellerie zu Kettenhotels	27
1.5.2 Verteilung der Übernachtungen: Großstädte zu sonstigen Gemeinden	28
1.5.3 Zuwächse im Bereich Budgethotels	29
1.5.4 Serviced Apartments/Long Stay	30
1.5.5 Shared Economy/Airbnb	31

1.5.6	Konsolidierung der Hotelketten	32
1.5.7	Hotel/Member's Club	32
1.5.8	Co-Working	33
1.5.9	Digitalisierung	34
1.5.10	Hotels als Teil von „hybriden Gebäuden“	35
2	Vertragsarten	36
2.1	Aktuelle Entwicklungen	36
2.2	Mieterdienstbarkeit	37
2.3	Pacht-/Mietverträge	38
2.3.1	Typische Vertragsinhalte	38
2.3.2	Festpachtvertrag	40
2.3.3	Festpachtvertrag mit Staffelung	40
2.3.4	Festpachtvertrag kombiniert mit Umsatzpacht	40
2.3.5	Reiner Umsatzpachtvertrag	40
2.3.6	Umsatzpachtvertrag mit Mindestgarantie	41
2.3.7	Besonderheit Cap-Regelung	41
2.4	Managementverträge	41
2.4.1	Reiner Managementvertrag	41
2.4.2	Managementvertrag mit Garantie	42
2.4.3	Managementvertrag mit Owner's Priority	42
2.4.4	Managementvertrag mit Überschussbeteiligung	43
2.5	Gegenüberstellung Pachtvertrag/Managementvertrag	43
2.6	Franchiseverträge	44
2.7	Leasingverträge	44
2.8	Hybridverträge	45
3	Analysen und Bewertungshinweise	46
3.1	Allgemeines	46
3.2	Sachwertableitung	47
3.3	Pachtableitung	48
3.3.1	Pachtwertverfahren	48
3.3.2	DCF-Methode	49

3.3.3	Spezialkontenrahmen SKR 70	49
3.3.4	USALI-Kostenstellenrechnung	51
3.3.5	Vergleich von SKR 70 und USALI	52
3.3.6	Betreiberspezifische Anpassungen	52
3.3.7	Kosten für Buchungsportale und Reiseveranstalter	53
3.3.8	Anteil des Inventars	54
3.3.9	Beurteilung gebrauchten Inventars	55
3.3.10	Rücklage für die Inventarerneuerung	56
3.3.11	Kapitaldienstfähigkeit mit oder ohne Inventar	56
3.3.12	Deckungsstockfähigkeit des Inventars	57
3.4	Bewirtschaftungskosten	57
3.4.1	Verwaltungskosten	58
3.4.2	Instandhaltungskosten	58
3.4.3	Mietausfallwagnis	59
3.4.4	Besonderheiten beim Triple-Net-Mietvertrag	59
3.4.5	Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsrisiko	61
3.5	Weitere Anwendung des Ertragswertverfahrens	61
3.5.1	Nutzungsdauer	61
3.5.2	Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz	63
3.5.3	Plausibilisierung von Bewertungsergebnissen	63
3.6	Nachhaltigkeit	64
3.7	Wettbewerbsanalyse und Plausibilisierung der prognostizierten Leistungsergebnisse	66
4	Datenblätter	68
4.1	Hostel (Großbetriebe über 100 Betten)	69
4.2	2-Sterne-Stadthotel (Markenhotellerie)	72
4.3	3-Sterne-Stadthotel (Markenhotellerie)	74
4.4	3-Sterne-Stadthotel (mehr mittelständische Prägung, keine Markenbindung)	76
4.5	4-Sterne-Stadthotel (Markenhotellerie)	78
4.6	5-Sterne-Stadthotel (Markenhotellerie)	80
4.7	Tagungshotel (3 bis 4 Sterne)	82
4.8	Ferienhotel (3+ bis 4+ Sterne)	84

4.9	Wellnesshotel (4 bis 5 Sterne)	86
4.10	Serviced Apartments	88
4.11	Hotel Garni (Land, Klein- und Mittelstädte sowie Messestädte)	90
4.12	Gasthof/Landhaus	92
5	Glossar	94
<hr/>		
6	Researchliste	98
<hr/>		
6.1	Fachzeitschriften/-zeitungen	98
6.2	Fachbücher	98
6.3	Informationsportale/Fachverbände	99
7	Anlagen	100
<hr/>		
7.1	Checkliste für Hotelbewertungen	100
7.2	Übersicht Betriebsvergleiche der Länder und Deutschland	103