

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Hotelinvestmentmarkt 2020



Motivbild / Foto: www.pixabay.com

Die Pandemie schickte auch den Hotelinvestmentmarkt in Deutschland 2020 in Quarantäne. Dieser sank im Vorjahresvergleich um 60 Prozent auf 1,95 Milliarden Euro. Ein Großteil der Transaktionen wurde zudem entweder vor der Pandemie abgeschlossen beziehungsweise vertraglich zugesichert. Dies ist ein Ergebnis einer aktuellen Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.

Die Pandemie hat sich 2020 ohne Frage massiv auf den Hotelinvestmentmarkt ausgewirkt, berichtet Olivia Kaussen, Head of Hotels bei CBRE in Deutschland. Nach Corona wird der Hotelmarkt nicht so sein wie zuvor. Denn aufgrund von Insolvenzen und Geschäftsaufgaben sowohl von familiengeführten Hotels als auch kleineren Hotelketten mit nur geringen Finanzreserven werden Hotelkapazitäten abgebaut werden. Zudem beobachten wir bereits jetzt, dass bei manchen Projektentwicklungen die Planungen auf Eis gelegt werden und bei anderen, die sich bereits im Bau befinden, alternative Nutzungen in Betracht gezogen werden. Andere Investoren setzen hingegen speziell auf Projektentwicklungen, um mit erst nach der Pandemie fertig werdenden Objekten die Krise auszusitzen. 2020 ging das Investitionsvolumen in Projektentwicklungen um 53 Prozent auf 650 Millionen Euro zurück. Ihr Marktanteil stieg hingegen um vier Prozentpunkte auf 33 Prozent.

Gerade private Reisen werden nach der Krise schnell wieder viele Gäste für die Hotels bedeuten. Dies war bereits im Sommer zwischen der ersten und zweiten Welle festzustellen und bestätigt die Erfahrungen aus früheren Wirtschaftskrisen, nach deren Ende es oft zu Nachholeffekten kam, erläutert Dr. Jan Linsin, Head of Research bei CBRE in

Deutschland.

Aufgrund der Verschiebung der Rendite-Risiko-Einschätzungen der Assetklasse haben sich die Spitzenrenditen für Hotelimmobilien im Vergleich zu 2019 um 50 Basispunkte auf nun 4,25 Prozent erhöht. ?Die gesunkenen Preise ziehen ihrerseits aber natürlich auch wieder Investoren an, die von einer mittelfristigen Erholung des Kaufpreisniveaus ausgehen und die aktuelle Situation für günstigere Ankäufe nutzen?, erklärt Kaussen. ?Klassische Core-Investoren sind weiter selektiv in Spitzenlagen aktiv, sie setzen allerdings ausschließlich auf Mieter, die langfristig trotz der Pandemie über eine gute Bonität verfügen. Die Ankäufe werden sehr sorgfältig geprüft, was die Entscheidungen und Prozesse verlängert.?

Investoren setzen auf Drei-Sterne-Hotels

Am geringsten fiel der Transaktionsrückgang bei Drei-Sterne-Hotels aus, die 2020 ihren Anteil am Investmentmarkt entsprechend auf 36 Prozent ausbauen konnten. 2019 lag dieser noch bei 21 Prozent. Am häufigsten wurden dennoch weiterhin Vier-Sterne-Hotels gekauft. Ihr Marktanteil fiel 2020 mit 57 Prozent zudem nur leicht unter das Niveau von 2019 mit 61 Prozent. Während Ein-Sterne-Hotels nach wie vor keine spürbare Bedeutung auf dem Hotelinvestmentmarkt innehatten, nahm der Marktanteil von Zwei-Sterne-Hotels (2019: neun Prozent, 2020: sechs Prozent) sowie von Fünf-Sterne-Hotels (2019: acht Prozent, 2020: ein Prozent) ab. Bei der Anlagestrategie setzten Investoren weiterhin vor allem auf Core- und Core-Plus-Immobilien. Ihr Marktanteil stieg von 83 Prozent auf 87 Prozent. ?Gerade in der Krise stehen risikoarme Investments an erster Stelle?, sagt Kaussen.

Ausblick auf 2021

?Eine belastbare Prognose für das Investitionsvolumen am Hotelimmobilienmarkt 2021 ist aktuell aufgrund der pandemiebedingten Unsicherheiten nicht möglich?, so Kaussen. ?Wenn im Jahresverlauf aufgrund von Fortschritten bei den Maßnahmen gegen die Pandemie, allen voran die voranschreitende Impfkampagne, Reisen wieder verstärkt möglich werden, dürfte sich auch der Hotelinvestmentmarkt langsam wieder erholen ? das Vorkrisenniveau wird jedoch vorerst vermutlich nicht erreicht werden, denn aufgrund der durch die Krise geschwächten Bonitäten vieler Pächter werden sich manche Investoren vorerst zurückhalten.?