SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Hotelinvestmentmarkt: Belebung im Schlussquartal 2022

Foto: Motivbild www.pixabay.com

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt erreichte 2022 ein Transaktionsvolumen von 1,9 Milliarden Euro, was gegenüber 2021 einem Rückgang um 26 Prozent entspricht. Damit lag das Transaktionsvolumen sechs Prozent unter dem Niveau von 2020 ? und deutlich über jenem von 2009. Im Jahr nach der globalen Finanzmarktkrise wurden lediglich 360 Millionen Euro in Hotelimmobilien investiert. Der Großteil der Käufer war 2022, gemessen am Transaktionsvolumen, mit 61 Prozent nach wie vor deutsch, im Vorjahreszeitraum waren es 59 Prozent. Das ist ein Ergebnis einer aktuellen Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.

?Mit einem Volumen von 614 Millionen Euro war das vierte Quartal 2022 das stärkste Quartal des Jahres und das zweitstärkste Quartal seit Beginn der Pandemie. Ein Einbruch des Volumens im zweiten Halbjahr aufgrund der sich verschlechternden Marktbedingungen zeigte sich im Hotelinvestmentmarkt also nicht. Dennoch war auch an diesem eine gebremste Marktdynamik zu beobachten?, sagt Dirk Richolt, Head of Operational Real Estate bei CBRE. Im ersten Quartal 2022 belief sich das Transaktionsvolumen auf 473 Millionen Euro, im zweiten auf 340 Millionen Euro und im dritten auf 474 Millionen Euro.

?Dass sich die Zinswende weniger stark auf den Hotelinvestmentmarkt auswirkte als auf andere Immobiliensegmente, zeigte sich nicht nur beim Transaktionsvolumen gegen Ende des Jahres, sondern auch bei den Renditen?, ergänzt Helena Rickmers, Associate Director Hotel Investment bei CBRE. Im Vergleich zu anderen Assetklassen wurde die Spitzenrendite im Zuge der Pandemie schon früher und stärker nach oben angepasst. Infolge

der wirtschaftlichen Unsicherheiten und höherer Finanzierungskosten stiegen die Bruttoanfangsrenditen für Hotelimmobilien aber trotzdem noch etwas an. Während am Ende des ersten Halbjahres noch Spitzenrenditen von 4,25 Prozent für langfristig verpachtete Hotelimmobilien in den Top-5-Städten erzielbar waren, erhöhte sich die Spitzenrendite im Laufe des zweiten Halbjahres um 0,40 Prozentpunkte auf 4,65 Prozent. Steigende Renditen in Kombination mit erhöhten Baukosten stellten vor allem Projektentwickler und Bauträger unter Verkaufsdruck. Sie stellten mit 27 Prozent die größte Verkäufergruppe 2022 dar. Das anteilige Volumen von Core- und Core-plus-Transaktionen übertrifft mit 53 Prozent nur noch leicht das Volumen von Value-add- und opportunistischen Transaktionen. In den Vorjahren dominierten die Core- und Core-plus-Immobilien das Marktgeschehen noch viel deutlicher.

Ferienhotels rückten stärker in den Fokus

Die Erholung der Reisebranche überstieg vor allem im Sommer die Erwartungen deutlich. Ausschlaggebend war dabei der hohe Reisenachholbedarf von Verbrauchern. Auch deswegen setzten Investoren vermehrt auf die Ferienhotellerie und Hotels in touristisch geprägten Städten. Der Anteil des Transaktionsvolumen in den Top-7-Städten lag demnach 2022 nur noch bei 45 Prozent (2021: 71 Prozent). ?Vor allem die Ferienhotellerie konnte in den letzten Jahren überdurchschnittlich hohe Kennzahlen vorweisen und rückte daher vermehrt in den Fokus von Investoren. Außerdem hat sich dieses Teilsegment der Hotellerie spürbar professionalisiert, was sie wiederum auch für institutionelle Investoren interessanter werden lässt?, erläutert Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany bei CBRE. Richolt ergänzt: ?Verbraucher legen immer mehr Wert auf nachhaltiges und regionales Reisen. Dies wird unseres Erachtens auch die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und ESG-konformen Ferienhotels in Deutschland weiter verstärken.? Mit 18 Prozent des Transaktionsvolumens hatte Berlin dennoch weiterhin den größten Anteil am Transaktionsgeschehen. Dort fand mit dem Verkauf des Sheraton Hotel Berlin Grand Esplanade 2022 auch die größte Einzeltransaktion statt, die unter anderem von CBRE verkäuferseitig begleitet wurde. Mit neun Prozent am Gesamtvolumen folgt die Stadt München.

Viele kleinere Transaktionen

Gut ein Fünftel des Transaktionsvolumens entfiel auf Portfoliotransaktionen ? etwas mehr als 2021, als es lediglich 15 Prozent waren. Trotz des geringeren gesamten Transaktionsvolumen 2022 wurden 98 Transaktionen registriert, was nur leicht unter dem Mittelwert (108 Transaktionen) der vergangenen zehn Jahre liegt. ?Das zeigt, wie stabil das Interesse an Hotelimmobilien weiterhin ist ? aber auch, dass sich die durchschnittliche Losgröße merklich verringert hat?, erklärt Rickmers. So lag das durchschnittliche Transaktionsvolumen 2022 bei 19,4 Millionen Euro ? ein Rückgang von 21,5 Prozent im Vergleich zu 2021. Dies beruht auf einem höheren Anteil von Value-add- und opportunistischen Transaktionen, einer geringeren Durchschnittsgröße der verkauften Hotelobjekte im Vergleich zu vor der Pandemie (2019: 159 Zimmer; 2022: 131 Zimmer ? eine Reduzierung um 17,6 Prozent) und mehr Objekten außerhalb der Top-7-Städte.

Ausblick auf 2023

?Die Rückzahlungen von teilweise gestundeten Mieten und die stark gestiegenen Betriebskosten werden Betreiber 2023 vor neue Herausforderungen stellen. Um dem Anstieg

der Energiepreise entgegenzuwirken, werden für Investoren daher energetisch effiziente Objekte immer attraktiver?, erwartet Rickmers. Kaussen ergänzt: ?Die Hoteliers in Deutschland erzielten 2022 unerwartet hohe Umsatzzuwächse. Die Branche schaut daher trotz der erhöhten Kosten positiv in die Zukunft. Positiv wird sich auch das Ende der Null-Covid-Politik in China auswirken, was für einige Hotelkonzepte wieder langsam steigende fernöstliche Kundschaft bedeuten wird.?

?Aktuell gehen wir für 2023 von einem sich stabilisierendem Marktumfeld und einer etwas zunehmenden Investitionsdynamik aus, wobei angesichts des aktuellen Finanzierungsumfelds genaue Vorhersagen kaum möglich sind?, sagt Richolt.