

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Hotelinvestmentmarkt in abwartender Haltung



Motivbild: www.pixabay.com

In den ersten drei Quartalen von 2023 summierte sich das Investitionsvolumen am Hotelimmobilienmarkt Deutschland auf 514 Millionen Euro. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang um 60 Prozent, was genau dem allgemeinen prozentualen Rückgang am gesamten deutschen Immobilieninvestmentmarkt entspricht. Im dritten Quartal 2023 wurden am Hotelinvestmentmarkt 16 Transaktionen in Höhe von zusammen 155 Millionen Euro registriert. Mit 48 Prozent fand, wie auch schon im Vorjahreszeitraum, ein großer Anteil der Transaktionen im Value-Ad- und opportunistischen Bereich statt. Die einzige Core-Transaktion ist das Holiday Inn Mannheim City-Hauptbahnhof, dessen Verkauf von CBRE begleitet wurde. Zudem entfielen zwei Drittel des Volumens auf Standorte außerhalb der Top-7-Städte. Dies sind aktuelle Ergebnisse einer Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.

Der Hotelinvestmentmarkt spiegelt die allgemeine abwartende Haltung am Immobilieninvestmentmarkt wider, obwohl die Betreiberzahlen positiv sind.

Dementsprechend sehen wir auch viele Betreiber, welche aktuell als Käufer auftreten, sagt Helena Rickmers, Associate Director Hotel Investment bei CBRE. Allein Whitbread, der Mutterkonzern des Hotelbetreibers Premier Inn, machte mit bisher drei getätigten Transaktionen in diesem Jahr mehr als zehn Prozent des Gesamtvolumens aus. Die stärkste Käufergruppe waren aber weiterhin offene Immobilienfonds mit einem Anteil von 29,1 Prozent. Damit waren institutionelle Investoren weiterhin aktiv, auch wenn deutlich selektiver als zuvor.

Zum ersten Mal seit 2012 wurde in den ersten drei Quartalen keine Transaktion mit einem Volumen von über 100 Millionen Euro abgeschlossen. Zudem fand auch nur eine Transaktion oberhalb der 50-Millionen-Euro-Marke statt. Die durchschnittliche Losgröße betrug damit nur 11,2 Millionen Euro. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 16,7 Millionen Euro und der zehnjährige Mittelwert (2013 bis 2022) liegt bei 30,6 Millionen Euro.

Der Renditeanstieg setzte sich im Verlauf des dritten Quartals 2023 fort. Während die Spitzenrendite für Hotelimmobilien Ende des zweiten Quartals 2023 noch bei 4,9 Prozent lag, ist sie seitdem weiter um 0,1 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent gestiegen und ist auch weiterhin unter Druck. Gegenüber dem letzten Tiefstwert im ersten Quartal 2020 ist die Spitzenrendite für Hotelimmobilien in den Top-5-Städten damit um 1,25 Prozentpunkte gestiegen. "Wir erwarten in den kommenden Monaten einen weiteren, wenn auch etwas abgeflachten, Renditeanstieg", sagt Rickmers.

Prognose für das Gesamtjahr 2023

"Bis zum Jahresende erwarten wir ein Investitionsvolumen am Hotelimmobilienmarkt von einer Dreiviertelmilliarde Euro", sagt Rickmers. "Es befinden sich aber auch noch großvolumige Transaktionen auf dem Markt, die ? sollten sie noch 2023 abgeschlossen werden ? das Volumen über die Eine-Milliarde-Euro-Hürde heben könnten."

