

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Hotelmarktvolumen erreicht Vor-Corona-Niveau



Motivbild: www.pixabay.com

Das Marktvolumen investmentrelevanter Hotels erreicht Vorkrisenniveau. Zum Ende des Jahres 2022 erreichen deutsche Hotels mit institutioneller Qualität ein Marktvolumen von rund 61,6 Milliarden Euro. Damit liegt der von Union Investment und bulwiengesa ermittelte Wert 9,9 Prozent über dem revidierten Vorjahreswert (56 Milliarden Euro). ?Der erneute Wertzuwachs verdeutlicht die vergleichsweise hohe Resilienz der Assetklasse Hotel in Deutschland?, sagt Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment.

Die Steigerung des Marktvolumens in der Nach-Coronazeit resultiert primär aus der wirtschaftlichen Erholung der Bestandsbetriebe, die 2022 sowohl ihre Auslastung als auch ihre Raten deutlich steigern konnten (sogenannter Performanceeffekt). So ist über die ersten zehn Monate des Jahres 2022 der durchschnittliche Zimmerpreis (average room rate) in der deutschen Kettenhotellerie erstmalig auf über 100 Euro gestiegen, womit er knapp acht Prozent höher als 2019 war (Year-to-date 10.2022 lt. MKG Destination) und einen Großteil der inflationsbedingt notwendig gewordenen Anpassungen widerspiegelt. Die Erholung spürt auch die Tagungs- und Kongresshotellerie, die seit dem zweiten Quartal 2022 von einer sukzessiv steigenden Nachfrage profitiert. Laut Meeting- und Eventbarometer fanden 2022 fast 50 Prozent mehr Veranstaltungen als im Vorjahr statt.

Weniger als in den Vorjahren schlug der Bau neuer Hotels im aktuellen Marktvolumen zu Buche, da das Projektentwicklungsvolumen im Hotelbau sinkt, wie der Developer Monitor von bulwiengesa zeigt. ?In den kommenden Jahren ist mit weit weniger neuen Hotels zu

rechnen, was den Regenerationsprozess der Bestandsbetriebe beschleunigt. Zudem registrieren wir eine weitere Verlagerung der Bauaktivitäten raus aus den Großstädten und rein in zugkräftige Ferienregionen, sagt Dierk Freitag, Partner der bulwiengesa AG. So wird die Resort-Hotellerie in zunehmendem Maße investmentelevant, was ebenfalls zur Steigerung des Marktvolumens beiträgt. Die beiden von uns erworbenen Ferienhotels am Tegernsee und auf Usedom stoßen auf eine sehr hohe Binnennachfrage und ergänzen unser bereits gut diversifiziertes Hotelportfolio optimal, so Löcher.

Mit der räumlichen Ausbreitung der Markenhotellerie wächst der investmentelevante Hotelbestand erstmalig auf über 400.000 Hotelzimmer und Serviced-Apartments (entspricht rund 50 Prozent des Gesamtangebots), von denen sich mittlerweile rund ein Viertel außerhalb deutscher Groß- und Mittelstädte befinden. Die Attraktivität der kleineren Städte und ländlichen Regionen hat ihren Grund. In manch deutscher Kleinstadt lagen die touristischen Übernachtungszahlen bereits über den Werten aus 2019, was der dortigen Hotellerie teilweise zu hohen Erträgen verhalf. Zudem kann dort oftmals kostengünstiger als in den zentralen Lagen der Großstädte gebaut werden in Zeiten steigender Baukosten und hoher Zinsen ein großer Vorteil. Entsprechend ergab die Auswertung des Marktvolumens nach regionalen Merkmalen erneut überproportionale Wertzuwächse in Städten mit unter 500.000 Einwohnern.

Während das Gesamtmarktvolumen fast wieder 2019-er Niveau erreicht hat, liegt der rechnerische Wert pro Zimmer, der sich aus der Division des Hotelmarktvolumens durch die Anzahl investmentelevanter Hotelzimmer ergibt, bei rund 144.800 Euro und damit 2,5 Prozent unter dem Durchschnittswert von 2019. Die theoretische Wertbandbreite eines Hotelzimmers reicht von durchschnittlich 129.200 Euro in der Budget/Economy- bis 265.300 Euro pro Zimmer in der Upper Upscale-Hotellerie. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte, die in Abhängigkeit von beispielsweise Lage und Baujahr eine hohe Varianz besitzen.

Für 2023 rechnen Union Investment und bulwiengesa bereits mit höheren Durchschnittswerten als vor der Pandemie. Dafür sprechen die bundesweit steigenden Tourismuszahlen sowie die sinkende Neubautätigkeit im Hotelsegment, die eine weitere Performanceverbesserung der Hotellerie nach sich ziehen.

Transaktionsverhalten weiterhin abwartend

Bisher spiegelt sich die positive Marktentwicklung nur unzureichend im Transaktionsgeschehen wider. 2022 lag die Transaktionsquote (Verhältnis von Marktvolumen zu Transaktionsvolumen) im institutionellen Hotelmarkt bei 3,1 Prozent. Grundsätzlich sind wir am Ausbau unseres Hotelportfolios stark interessiert, achten dabei aber auf eine breite Diversifizierung, weshalb nicht jede Lage und jedes Produkt in unsere Strategie passt. Mit dem Erwerb des Caro&Selig am Tegernsee oder dem 25hours Hotel in Kopenhagen im letzten Jahr setzen wir sowohl auf exklusive Ferien- als auch auf moderne Stadthotellerie. Solche Core-Objekte, nach denen wir weiterhin Ausschau halten, besitzen starke Alleinstellungsmerkmale und weisen eine hohe Fungibilität auf, so Andreas Löcher.

Marktwertmodell von Union Investment und bulwiengesa

Das Marktwertmodell von Union Investment und bulwiengesa basiert auf Daten von

Unternehmen, der öffentlichen Statistik sowie Hotelverbänden. Es ermöglicht eine vergleichende Analyse des institutionellen Hotelmarktvolumens der Jahre 2007 bis 2022. Wertbestimmende Faktoren sind dabei unter anderem Anzahl, Lage und Kategorie deutscher Hotelbetriebe sowie deren Performance. Weitere wertbeeinflussende Faktoren wie beispielsweise die Baupreissteigerungen der letzten beiden Jahre von über 30 Prozent, stark gestiegene Kapitalkosten, der Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt etc. blieben unberücksichtigt.