

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Im Tal der Tränen, aber positive Signale



Motivbild: www.pixabay.com

Die international tätige Immobilienberatung Cushman & Wakefield (C&W) registrierte für das Hotelsegment im Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 1,5 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um rund 23 Prozent und stellt das niedrigste Ergebnis der vergangenen elf Jahre dar.

Der Wert des Zehnjahresdurchschnitts wurde um rund 60 Prozent unterschritten. Es handelte sich bei den An- beziehungsweise Verkäufen fast ausschließlich um Einzeltransaktionen. Ihr durchschnittliches Volumen lag bei etwa 20 Millionen Euro.

Mit einem Anteil von rund 60 Prozent am Transaktionsvolumen bildeten Investoren aus Großbritannien die größte Anlegergruppe, dahinter folgten die deutschen mit 35 Prozent und die israelischen mit fünf Prozent. Institutionelle Investoren waren mit einem Marktanteil von 38 Prozent die aktivste Anlegergruppe. Jedoch liegt die Umsatzbeteiligung weit unterhalb des Niveaus von vor der Zinswende. Auf Private-Equity-Investoren entfielen 36 Prozent und alle sonstigen Anleger wie Hotelbetreiber, Privatinvestoren, Entwickler vereinten 26 Prozent auf sich.

Das Transaktionsgeschehen beschränkte sich 2023 hauptsächlich auf betreiberfreie Value-Add-Objekte mit Repositionierungspotential. Auf Hotels spezialisierte Private-Equity-Investoren und finanzstarke Hotelbetreiber waren die typische Käuferschaft. Core-Objekte beziehungsweise neuwertige Hotels mit langen Pachtverträgen fanden hingegen nur selten einen Abnehmer. Die Inaktivität der institutionellen Anleger hat in diesem Bereich ein großes Vakuum hinterlassen und letztendlich zu diesem geringen Umsatz

geführt?, kommentiert Josef Filser, Head of Hospitality Germany & Austria bei C&W.

Zu den größten Transaktionen im 4. Quartal 2023 zählten:

- der europaweite Verkauf des Hostelbetreibers A&O mit insgesamt 28.500 Betten von TPG Real Estate an ein Joint Venture der StepStone Group und Proprium Capital Partners für umgerechnet 800 Millionen Euro. Im Eigentum der Kette befanden sich unter anderem zehn deutsche Häuser mit insgesamt 9.280 Betten.

- die Veräußerung des Center Parks Allgäu in Leutkirch an den europäischen Investmentmanager TwentyTwo Real Estate. Der Verkauf umfasste 750 der 1.000 Ferienhäuser sowie die wichtigsten Sport- und Freizeiteinrichtungen des Parks. Betreiber ist die französische Pierre & Vacances Gruppe.

- der Ankauf der Azimut Hotels in Dresden mit 64 Zimmern und in Erding mit 54 Zimmern an die Trescher Verwaltungsgesellschaft aus München. Verkäufer war eine Tochtergesellschaft der russischen Azimut Hotelgruppe. Beide Häuser werden zukünftig unter der neuen Marke Andante Hotels betrieben.

- die Veräußerung des Relaxa Hotels mit 134 Zimmern in Ratingen, als Teil der mischgenutzten Immobilie Calor Carré, an die Investment- und Entwicklungsgesellschaft Westgard von Philipp Tecklenburg. Verkäufer war die deutsche LEG Gruppe.

Filser zu den Aussichten für den Hotelmarkt: ?Obgleich 2023 das schlechteste Jahresergebnis seit 2012 für den Hotelinvestmentmarkt darstellt, gibt es mehrere Anzeichen, die Hoffnung bereiten. Hierfür sprechen die stark fallenden Inflationsraten und erste Anzeichen für sinkende Zinsen sowie die robuste Entwicklung der Hotel-Performance. Zudem sehen wir aktuell eine gewisse Preisstabilisierung, die zu einer erhöhten Sicherheit am Transaktionsmarkt führen wird. Die Talsohle scheint damit allmählich erreicht und die Chancen stehen nicht schlecht, dass wir im Laufe des Jahres eine leichte Wiederbelebung des Marktes erleben werden.?

C&W erwarte, dass Portfoliobereinigungen einiger institutioneller Anleger als Katalysatoren für eine Belebung des Transaktionsmarktes wirken. Hinzukommt die in Anbetracht der Herausforderungen im Bürosektor zunehmende Bereitschaft in alternative Assetklassen wie Hotels zu investieren. Das Gros der Käufer sieht C&W dabei unter opportunistischen Private-Equity-Investoren. Aber auch kapitalstarke Family Offices und Hotelbetreiber werden sich bietende attraktive Einstiegsmöglichkeiten nutzen.