

BRANCHENNEWS

Investoren warten ab, Betreibersituation positiv



Motivbild: www.pixabay.com

Im ersten Halbjahr 2022 erreichte der Hotelinvestmentmarkt Deutschland ein Transaktionsvolumen von 790 Millionen Euro. Im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang um 28 Prozent. Im zweiten Quartal fiel das Transaktionsvolumen aufgrund der gestiegenen Unsicherheit infolge des Kriegs in der Ukraine, rekordhoher Inflationsraten und zuletzt deutlich gesteigener Finanzierungskosten spürbar geringer aus. Im Vergleich zum Vorjahresquartal nahm das Volumen im zweiten Quartal um 33 Prozent ab. Im ersten Quartal 2022 lag das Volumen noch bei 470 Millionen Euro und war nur geringfügig niedriger als im ersten Quartal 2021. Das ist ein Ergebnis einer aktuellen Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.

Angesichts der verschiedenen Unsicherheiten sind sowohl Käufer als auch Verkäufer zurzeit besonders vorsichtig und entsprechend gibt es eine große Spannweite bei den Preiserwartungen, sagt Dirk Richolt, Head of Operational Real Estate bei CBRE. Speziell bei Projektentwicklungen sehen wir abwartendes Verhalten. Zwar gibt es keine Baustopps, aber durchaus Projektabbrüche vor Baubeginn sowie eine gewisse Zurückhaltung bei Investoren. Im ersten Halbjahr lag der Anteil von Projektentwicklungen am Transaktionsvolumen zehn Prozentpunkte niedriger als im Vorjahreszeitraum und betrug lediglich 16 Prozent.

Betreibersituation positiv

Im Gegensatz zu den Herausforderungen am Investmentmarkt entwickelt sich die Situation für die Betreiber deutlich positiver als erwartet. Tatsächlich liegen die Belegungsraten in manchen Regionen schon auf oder nahe

dem Niveau von 2019. Daran ändert auch die aktuell schwierige Lage an den Flughäfen nichts?, erklärt Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany bei CBRE. ?Die größten Themen bei den Betreibern sind derzeit das fehlende Personal und die erwarteten hohen Preissteigerungen insbesondere im Energiesektor.?
?Aktuell sehen wir vor allem viele kleinere Transaktionen im Value Add-Bereich?, sagt Lorina Callenberg, Director Hotels Investment bei CBRE. Von den im Halbjahr insgesamt 52 getätigten Transaktionen wiesen 29 Transaktionen ein Volumen von weniger als zehn Millionen Euro auf. Die durchschnittliche Losgröße lag bei 15,2 Millionen Euro und damit 35 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum. Auch der Anteil von Portfoliotransaktion war als Folge mit neun Prozent äußerst gering ? und 14 Prozentpunkte geringer als im Vorjahreszeitraum. Entsprechend der zurückhaltenden Aktivitäten der institutionellen Investoren sowie der geringen Losgrößen war auch das anteilige Volumen im Bereich Core und Core Plus rückläufig. Im ersten Halbjahr 2022 lag das Volumen von Core- und Core-Plus-Transaktionen bei 47 Prozent. Mehr als die Hälfte des Volumens fällt also in den Value-Add- und opportunistischen Bereich. Im Vorjahreszeitraum lag der Anteil von Value-Add- und opportunistischen Investments noch bei 24 Prozent. Die Anzahl an Transaktionen zeigt das nochmal deutlicher. Während nur 14 Core- und Core-Plus-Transaktionen verzeichnet wurden, gab es 38 Abschlüsse im Value-Add- und opportunistischen Bereich. ?Generell sind Core-Produkte immer noch gefragt, jedoch ist kaum passendes Produkt auf dem Markt oder die Preisvorstellungen gehen derzeit zu weit auseinander?, sagt Richolt.
Prognose für das Gesamtjahr
?Weiterhin gilt, dass aufgrund der momentanen wirtschaftlichen und politischen Situation Prognosen für das zu erwartende Transaktionsvolumen am Hotelinvestmentmarkt nicht möglich sind?, sagt Richolt. ?Für die Betreiber sieht der weitere Jahresverlauf durchaus positiv aus, wobei dies natürlich auch von dem weiteren Verlauf der Pandemie abhängen wird?, so Kaussen.