

SUPERIOR HOTEL

MANAGEMENT & STRATEGIEN

Investoren wollen weiter zukaufen



Motivbild: matchka / pixelio.de

Die Stimmung am Hotelinvestmentmarkt ist weiterhin positiv. Das zeigt die Sentiment-Umfrage von Engel & Völkers Hotel Consulting, in der nationale und internationale Hotelbetreiber sowie Investoren befragt wurden.

„Gleichzeitig verschärfen sich aber die Rahmenbedingungen für die Branche“, kommentiert Andreas Ewald, Geschäftsführender Gesellschafter der Engel & Völkers Hotel Consulting. Investoren und Betreiber sehen das wachsende Delta zwischen Mieten und Baukosten als mitunter größte Herausforderung. Zudem sorgen sich Investoren um mögliche Zinssteigerungen, während Hotelbetreiber unter dem Mangel an qualifiziertem Personal leiden. Ein zentrales Ergebnis der Studie sind die An- und Verkaufsabsichten der befragten Investoren: Trotz der Hochpreisphase wollen 59 Prozent der Investoren mittelfristig weiterhin aktiv Hotelimmobilien erwerben. Nur zwölf Prozent planen Gewinnmitnahmen durch Portfoliobereinigungen. Tendenziell planen Investoren einen verstärkten Ankauf von Objekten in A- und B-Städten (46 beziehungsweise 43 Prozent). Dabei sehen über zwei Drittel der Investoren eine Produktknappheit in den Metropolen. In B-Städten sieht die Mehrheit (60 Prozent) keinen Angebotsmangel, ebenso wenig in C-Städten (80 Prozent). Die Mehrheit der Investoren (57 Prozent) rechnet trotz des wahrgenommenen Angebotsmangels nicht mit weiter steigenden Hotelimmobilienpreisen in den Top-7-Städten. An B-Standorten prognostizieren dagegen knapp 60 Prozent der befragten Investoren kein Ende des Preisanstiegs. An C-Standorten kalkulieren sogar 71 Prozent mit zunehmenden Kaufpreisen für Hotels. Im Sentiment Report 2018 werden erstmals Spitzenrenditen je

Städtekategorien analysiert. In A-Städten geben 40 Prozent der befragten Investoren an, dass Spitzenrenditen sich derzeit bei 4,0 Prozent bewegen. Für B-Städte sieht die Mehrheit der Investoren ein Premium von 100 Basispunkten, während in C-Städten die Spitzenrenditen in einem Bereich von 5,0 Prozent bis 6,0 Prozent eingeschätzt werden.

Hotelbetreiber expandieren kräftig und bedienen sich dabei aller Möglichkeiten, um Standorte zu sichern. Jeweils ein Drittel plant verstärkt mit Projektentwicklungen, Übernahmen von Bestandshotels und Konversionen anderer Nutzungen. Der Fokus liegt dabei analog zur Investorenmeinung auf A- und B-Städten, während in C-Städten der Großteil eine verringerte Aktivität anstrebt. Das Nächtigungsvolumen ist bei der Standortwahl daher auch eines der wichtigsten Entscheidungskriterien, gefolgt von der lokalen Wettbewerbssituation. Einen drohenden Verdrängungswettbewerb durch massive Kapazitätsausweitungen sehen 77 Prozent als potenzielles Marktrisiko. Dahingegen bewerten lediglich 18 Prozent der Befragten Sharing-Economy Anbieter wie Airbnb oder Wimdu als zukünftiges Risiko.

Beherbergungskonzepte an der Schnittstelle zwischen Wohnen und Hotel, wie Serviced Apartments, sehen die befragten Betreiber mit großer Mehrheit als spannendes Betriebskonzept an. Höhere Pachtzahlungen rechtfertigen Serviced Apartments im Vergleich mit Hotels laut Meinung der Befragten allerdings nicht. Für rund zwei Drittel der Investoren sind gewerbliche Wohnkonzepte eine ernsthafte Anlagealternative zu klassischen Hotelinvestments. Ob diese Konzepte auf Grund des stärker ausgeprägten Wohncharakters ein Renditepremium im Exit erzielen, wird von den befragten Käufergruppen nicht klar abgegrenzt.

Beim Thema Fremdfinanzierung zeigen sich deutliche Unterschiede: Rund 25 Prozent agieren relativ konservativ und operieren mit einem Fremdkapitalanteil von weniger als 49 Prozent. Am anderen Ende des Spektrums arbeiten 27 Prozent der Befragten mit relativ hohen Fremdkapitalquoten von mehr als 75 Prozent. Dazwischen liegt eine größere Gruppe von 37 Prozent, die mit Fremdkapitalquoten zwischen 50 und 74 Prozent plant.