SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Prognose Hotelimmobilienmarkt



?Die letzten drei Jahre haben einen dramatischen Wandel mit sich gebracht: Während wir 2019 noch von einem Rekord an Investments und Projektentwicklungen am Hotelimmobilienmarkt gesprochen haben, sehen wir heute bei den etablierten Investoren vielfach noch Zurückhaltung. Dafür kommen allerdings immer mehr Investoren, die man früher nicht am Radar hatte auf die Hotelimmobilienwelt zu?, sagt Martin Schaffer, Geschäftsführender Partner der mrp hotels zur aktuellen Lage auf dem Hotelimmobilienmarkt? Foto: mrp hotels

mrp hotels analysiert die Aussichten für Betreiber und die aktuellen Rahmenbedingungen von Investoren für den Hotelimmobilienmarkt.

Wie geht es den Betreibern von Hotels? Und worin bestehen die Chancen und Risiken für Investoren? Die Pandemie und aktuell die Ukraine-Krise sowie Inflation und steigende Zinsen haben viele Prognosen durcheinandergeworfen ? zusammengefasst kann man aus der Erfahrung der letzten Jahre behaupten, dass der mit Wachstumsraten verwöhnte Hotelimmobilienmarkt an vielen Orten in eine Phase der Konsolidierung eingetreten ist. Martin Schaffer, Geschäftsführender Partner mrp hotels: ?Wir haben in den letzten 2,5 Jahren viele Prognosen erstellt, die immer wieder durch neue Ereignisse ? vor allem durch Corona, aber auch aktuell durch die geopolitischen beziehungsweise wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine ? auf den Kopf gestellt wurden. Wir befinden uns in einer Phase, in der der Blick in die Zukunft eher kurzfristig als langfristig möglich, aber auch sinnvoll, ist.?

Schwierige Rahmenbedingungen für Betreiber

?Die letzten drei Jahre haben einen dramatischen Wandel mit sich gebracht: Während wir 2019 noch von einem Rekord an Investments und Projektentwicklungen am Hotelimmobilienmarkt gesprochen haben, sehen wir heute bei den etablierten Investoren vielfach noch Zurückhaltung. Dafür kommen allerdings immer mehr Investoren, die man früher nicht am Radar hatte auf die Hotelimmobilienwelt zu?, fasst Schaffer die Lage zusammen.

Doch wo liegen die Ursachen dafür? Zunächst einmal sehen die Hotelimmobilienexperten die aktuelle wirtschaftliche Situation, die sich mittelfristig ? so die Prognose ? nicht ändern wird, als Hauptursache. Schaffer dazu: ?Die hohe Inflation und steigende Zinsen sorgen dafür, dass die Immobilien- und Betreiberfinanzierung überdurchschnittlich teuer und die Neuentwicklungen am Markt gebremst werden.? Gleichzeitig führen die laufenden Teuerungen bei den Baukosten dazu, dass Errichtungskosten oder aber auch Renovierungen, die während der Corona-Pandemie nicht durchgeführt wurden, nun nicht mehr kalkulierbar und in einem Business-Plan darstellbar sind. Aufgrund der hohen Baukosten wird der Investitionsdruck auf Bestandsimmobilien steigen. Inklusive der Rückzahlungsverpflichtungen für gestundete Pachten, Finanzamts- und Sozialversicherungszahlungen sinkt nicht nur die Profitabilität für die Betreiber, sondern auch die Attraktivität der Produkte für und bei Investoren.

Zurückhaltende institutionelle Investoren

Die Schwierigkeiten der Betreiber finden auch ihren Widerhall auf der Investorenseite. ?Die Suche nach einem Betreiber ist eine Black-Box: Zu einem stellt sich die Frage, wie belastbar und nachhaltig die vorgestellten Businesspläne der Betreiber tatsächlich sind, zum anderen wie sicher die Zahlung der wert- und indexgesicherten Pachten sind?, so Schaffer. Gerade bei institutionellen Investoren, deren Investmentkriterien strengen Regulatorien unterliegen, gehe, laut mrp hotels, die Angst vor einem Totalausfall um.

Schaffer weiter: ?Zusätzlich gehen wir davon aus, dass das Niedrigzinsniveau, das derzeit im Euro-Raum besteht, mittelfristig keinen Bestand haben wird, da versucht wird, die Inflation zu bremsen. Das wird ? neben den ohnehin schon sehr hohen Bürgschafts- und Sicherheitsanforderungen der Finanzierungspartner ? die Investitionstätigkeit weiter bremsen.? Das ruft allerdings auch neue Investoren auf den Plan, die mehr Risiko nehmen und auch einen Managementvertrag mit einem starken Betreiber akzeptieren. Diese Investoren sind nicht auf der Suche nach den Core?Immobilien, die von den klassischen institutionellen Investoren gesucht werden.

Unterschiedliche Interessenslagen von Betreibern und Investoren

Gerade im Bereich der (finanziellen) Sicherheiten gehen die Interessen von Betreibern und Investoren stark auseinander: Auch wenn derzeit Fixpachtverträge weiterhin das vorherrschende Vertragsmodell am Markt sind, so drängen Betreiber auf eine ausgewogene Verteilung des unternehmerischen Risikos in Form von hybriden oder umsatzabhängigen Pachtvereinbarungen. Gerade in Deutschland ist dies allerdings aufgrund der regulatorischen Vorgaben nicht möglich.

Doch ein Licht am Ende des Tunnels?

Trotz der aktuellen Zurückhaltung fällt die Beurteilung der langfristigen Situation in Investorenkreisen mehrheitlich positiv aus. Die Rückkehr des Reiseaufkommens und die aktuell außergewöhnlich gute Buchungslage für den Sommer 2022 lässt sowohl Betreiber wie auch Investoren zuversichtlich in die Zukunft blicken. ?Dennoch: Obwohl bereits ein Licht am Ende des Tunnels zu sehen ist, sind wir noch nicht durch den Berg hindurch. Besonders Betreiber müssen sich aufgrund des veränderten Gästeverhaltens neu erfinden, aber auch im Zuge der steigenden Kosten und der Erwartungshaltung der Investoren?, resümiert Schaffer abschließend.