

Stimmung gut, Trend schlecht



Motivbild: matchka / pixelio.de

Am Hotelimmobilienmarkt herrscht noch immer eine gute Investmentstimmung, besonders wenn es um die eigenen Geschäfte geht. Beim Blick auf die Branche und die nächsten Monate sind die Erwartungen verhaltener. Das ist ein Ergebnis einer aktuellen Umfrage. Das Online-Magazin [hospitalityInside.com](https://hospitalityinside.com) initiiert die Investment Barometer Umfrage gemeinsam mit Union Investment jedes Jahr rund um die Expo Real München. Daraus geht hervor, dass die Euphorie nachlässt. Der Gesamt-Index des aktuellen [hospitalityInside](https://hospitalityinside.com) Investment Barometer Herbst 2018 fällt 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch die Bewertung der eigenen geschäftlichen Situation, der Business Index, fällt um 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gleichwohl bewegt sich die Branche immer noch auf einem hohen Niveau, vergleichbar dem im Herbst 2013, dem ersten Jahr der gemeinsamen Umfrage. So verabschiedeten sich dieses Jahr auch die meisten Expo Real-Aussteller mit zufriedenen oder strahlenden Gesichtern von der Messe und 79 Prozent der Teilnehmer in der Umfrage beurteilen die aktuelle Situation ihres Unternehmens mit "gut" oder sogar "sehr gut". Auch die übrigen Befragten sind überwiegend mit der eigenen Situation "zufrieden".

Beim Blick nach vorn dominiert Vorsicht: Für die kommenden sechs Monate erwarten 69 Prozent eine "gute" bis "sehr gute" Entwicklung. Im Vorjahr waren es noch 80,6 Prozent. 2017 rechnete noch niemand mit einer Verschlechterung (null Prozent), jetzt aber sind es 9 Prozent. Der Expectation Index sinkt entsprechend um 6,1 Prozent.

Im erfolgsverwöhnten Development gehen die "sehr guten" Erwartungen von 22 auf zwölf Prozent zurück und die "guten" Erwartungen sinken von 56 auf 39 Prozent. Von den

Befragten sind 42 Prozent "zufrieden" und die Zahl der Unzufriedenen sinkt sogar von acht auf sechs Prozent. Unterm Strich gibt der Development Index sechs Prozentpunkte nach. Auch auf der Operationsseite geben sich die Teilnehmer verhaltener als vor einem Jahr. Nur noch 57 Prozent erwarten bei der Umsatzentwicklung eine "gute" bis "sehr gute" Entwicklung (Vorjahr 67,7 Prozent), ein Drittel erwartet zufriedenstellende Umsätze (Vorjahr 29 Prozent). Von einer schlechteren Entwicklung gehen neun Prozent aus (Vorjahr 3,2 Prozent). Der Operation Index sinkt um 4,8 Prozent.

Transaktionen noch stabil

In den Trendfragen ging es um die rückläufigen Transaktionsvolumina am Hotelimmobilienmarkt und die Gründe dafür. Dass sich die rückläufige Entwicklung abschwächt oder sogar umkehrt, daran glauben allerdings die wenigsten. 33 Prozent erwarten, dass er sich gleich stark fortsetzt, 42 Prozent rechnen sogar noch mit einer Verstärkung.

Transaktionen werden aus Sicht der Befragten durch verschiedene Faktoren gebremst, allen voran durch die Zurückhaltung bei Verkäufern, die mangels Investmentalternativen an ihren Beständen festhalten (30 Prozent der Nennungen), und durch das Wegfallen des lange Zeit attraktiven Rendite-Spreads gegenüber anderen Nutzungsarten (20 Prozent). Dass Investoren im fortgeschrittenen Marktzyklus gleichzeitig vorsichtiger agieren, wird ebenso als Grund dafür genannt, dass weniger Hotels gehandelt werden, wie auch das sinkende Angebot an neuen Objekten infolge geringerer Neubauaktivitäten und Fertigstellungen.

Tiefes Produktverständnis nötig

Die Hotelimmobilie mit ihren langfristigen Verträgen verspricht weiterhin eine kontinuierliche Verzinsung des Kapitals. Daher verspürt eine Großzahl an Anlegern wenig Lust zu verkaufen und profitiert stattdessen lieber nachhaltig von den Pachteinnahmen, sagt Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment Real Estate. Auch die steigenden Bau- und Grundstückskosten lassen weiter sinkenden Transaktionsvolumina erwarten. Mittelfristig gut positioniert sind Investoren, die strategische Partnerschaften aufgebaut haben, Developments verstehen und ein tiefes Produktverständnis für die Hotellerie mitbringen. Transaktionen und Hotelentwicklungen werden schwieriger. Alle Einzelindizes verzeichnen einen Rückgang, am stärksten der Development Index, der damit zum dritten Mal in Folge seit seinem Höchststand im Boom-Jahr 2015 fällt. Trotzdem bewegt sich der Hotelimmobilienmarkt auf einem hohen Niveau, die Zufriedenheit ist groß und die Grundstimmung weiterhin gut. "Gas geben" bleibt die Devise, aber das "Fahren auf Sicht" gewinnt dabei wieder mehr Anhänger.

Auszüge der aktuellen Ergebnisse wurden auf folgenden Webseiten veröffentlicht: