BRANCHENNEWS

Verhaltenes Auftaktquartal beim Hotelinvestmentmarkt



Der Hotelinvestmentmarkt startete 2023 mit einem schwachen ersten Quartal / Foto: Motivbild: www.pixabay.com

Im ersten Quartal des Jahres 2023 wurden lediglich 225 Millionen Euro in Hotelimmobilien investiert: Somit ist dies das schwächste Auftaktquartal seit 2014. Das Quartalsergebnis liegt auch knapp unter dem des zweiten Quartals 2020, als nach Ausbruch der Corona-Pandemie der Immobilienmarkt kurzzeitig in Schockstarre verharrte. Dennoch wurden damals noch fast 267 Millionen Euro in Hotels investiert.
Die Entwicklungen auf dem Hotelinvestmentmarkt vollziehen sich dabei analog zu der des gesamten gewerblichen Immobilienmarktes. Dort wurde gar ein Rückgang des Auftaktquartals auf das Niveau der Jahre 2010 bis 2012 festgestellt. Der Anteil von Hoteltransaktionen am gesamten gewerblichen Invesititionsvolumen betrug im ersten Quartal 2023 vier Prozent und liegt damit ungefähr auf dem Niveau der letzten drei Jahre. Etwa 29 Prozent des im ersten Quartal 2023 investierten Kapitals flossen in Core-Objekte. In den letzten beiden Jahren lag der Anteil bei über 35 Prozent, in den Jahren vor 2021 sogar oft bei über 50 Prozent. René Schappner, Head of Hotel bei Colliers: ?Die ersten drei Monate des Jahres waren wie erwartet ruhig. Lediglich 17 Transaktionen wurden beurkundet. Viele Prozesse, die bereits im letzten Jahr initiiert wurden, sind immer noch nicht abgeschlossen oder teilweise auf Eis gelegt. Die schwächelnde Konjunktur und hohe Inflation in Verbindung mit steigenden Zinsen und Finanzierungskosten bremsen die Marktdynamik derzeit deutlich aus. Während einige Käufergruppen aktuell sehr zurückhaltend agieren, sind andere durchaus aktiv, wenngleich auch sie sich eher selektiv verhalten. Wenig überraschend sind es vor allem eigenkapitalstarke Investoren, die

Opportunitäten suchen. Aber auch Corporates, die ihren eigenen Bestand ausbauen wollen, sind nach wie vor sehr präsent. So kamen knapp 41 Prozent des investierten Kapitals im ersten Quartal von Corporats, beziehungsweise Eigennutzern.?

Hotels erneut mit geringerer Korrektur als Büroimmobilien

Zwar erschwert das verhaltene Transaktionsgeschehen die Ermittlung marktkonformer Renditen je Standort, doch lässt sich die Bruttospitzenrendite im ersten Quartal für Hotelimmobilien im Schnitt auf fünf Prozent taxieren. Das entspricht dem vierten Anstieg in Folge. Damit liegt die Bruttospitzenrendite für Hotelimmobilien aktuell wieder auf dem Niveau von Ende 2016.

Im ersten Quartal 2022 betrug sie noch vier Prozent. Bruttospitzenrenditen für Büroimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 130 Basispunkte angestiegen. In der Assetklasse Industrie und Logistik betrug der Anstieg ebenfalls 130 Basispunkte und Geschäftshäuser in 1a-Lagen stiegen analog zur Assetklasse Hotel um 100 Basispunkte. Entsprechend haben sich sie Renditespreads weiter angenähert.

?Angesichts anhaltend hoher Finanzierungskosten und gestiegener Renditeanforderungen seitens der Investoren stiegen die Hotelrenditen im ersten Quartal erneut an. Die Bruttospitzenrendite wird allerdings in der Regel nur für zertifizierte Neubauobjekte in guter Lage mit etablierten und solventen Betreibern erzielt. Gerade älterer Bestand oder Objekte in B-Lagen werden unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit ein bis drei Faktoren geringer bepreist?, erläutert Schappner.

Investmentpipeline mittelfristig gut gefüllt

Vor allem die schwierige Preisfindung stellt das entscheidende Hemmnis auf dem Investmentmarkt dar. Investoren sind nach wie vor sehr interessiert an Hotelinvestitionen und die Relevanz der Assetklasse wird gestützt durch starke Fundamentaldaten. Die Tourismusbranche hat sich im Jahr 2022 weiter von der Coronakrise erholt und auch Geschäftsreisen und Messeveranstaltungen haben deutlich zugelegt.

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) verzeichneten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland letztes Jahr 450,8 Millionen Gästeübernachtungen. Das Ergebnis entspricht einer Steigerung von 45,3 Prozent gegenüber 2021 und liegt nur noch 9,1 Prozent unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland war mit 68,1 Millionen und einer Steigerung von 119,6 Prozent sogar mehr als doppelt so hoch wie 2021. Die Zimmerraten haben ebenfalls deutlich zugenommen und die Betreiber sind in vielen Fällen in der Lage, ihre gestiegenen Kosten an die Gäste weiterzugeben.

Dazu Schappner: ?Derzeit sind mehrere Objekte am Markt, auch Portfolios, für die es Interessenten gibt. Wir sehen derzeit auch, dass sich Käufer und Verkäufer in den Preisverhandlungen zusehends annähern. Grund hierfür ist vor allem die Tatsache, dass viele Verkäufer ihre Preisvorstellungen mittlerweile dem neuen Zinsniveau angepasst haben. Zwar halten die gestiegenen Risikoanforderungen und Margen der Finanzierer die Finanzierungskosten weiter hoch, mittlerweile sollten aber die SWAP-Rates ihren Höhepunkt hinter sich gelassen haben. Gleichwohl werden weitere Zinsentscheidungen der EZB unter dem Eindruck der Turbulenzen an den Finanzmärkten getroffen, was den Zinserhöhungszyklus verlangsamen und wahrscheinlich im zweiten Halbjahr stoppen dürfte. Entsprechend wird die Planungssicherheit auf Finanzierungsseite steigen. Auf der MIPIM haben zudem viele Investoren eine im Jahresverlauf zunehmenden Aktivität signalisiert. Wir

erwarten daher in der zweiten Jahreshälfte eine Belebung des Marktes, wenngleich das Gesamtjahresergebnis hinter dem der letzten Jahre zurückbleiben wird. Für 2024 erwarten wir, gemäß der aktuellen Rahmendaten, eine wieder anziehende Marktdynamik.?