

HOTELMARKT DEUTSCHLAND

AT A GLANCE 2022



1,3 Mrd. €

Gesamtvolumen
(laufendes Jahr 2022)

**EINZELDEALS
STABIL,
GESAMTVOLUMEN
RÜCKLÄUFIG**

- 41,0 %

ggü. 10 Jahres-
durchschnitt

- 13,0 %

H1 21 vs. H1 22

Übersicht

Die Firma Schwarzenberg stellt Ihnen mit diesem Bericht einen aktuellen Markteinblick im Hotelsegment 2022 zur Verfügung.

1,3 Mrd. €

**Transaktionsvolumen
laufendes Jahr 2022**

4,40 %

**durchschnittliche
Bruttospitzenrendite
Ende September 2022**

unter 30 %

**Bettenauslastung
2021**

4,65 %

höchste Spitzenrendite

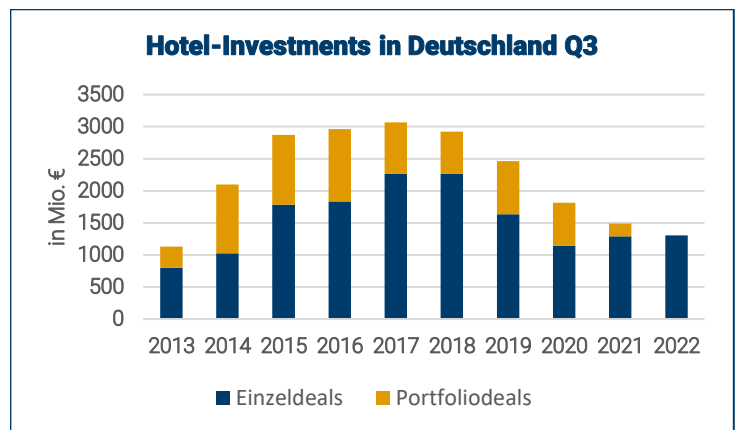
Entwicklung des Marktes für Hotelimmobilien

Wie im vergangenen Sommer, als das geringe Infektionsgeschehen zu weitreichenden Lockerungen und damit zu einer spürbaren Erholung des Hotelmarkts führte, zeichnete sich auch in diesem Jahr ein guter Sommer für die Hotellerie ab. Die Lücke zum Vorkrisenniveau schließt sich. Im März lag die Differenz zum Vorkrisenjahr bei 23,7 % und im April ging diese auf

11,4 % zurück. Der Aufschwung wird jedoch von der aktuellen geopolitischen Lage gedämpft. Auch bereiten die zuletzt gestiegenen Lebensmittel- und Energiepreise sowie die steigenden Personalkosten den Betreibern große Sorgen.

Transaktionsvolumen Das Gesamtvolumen in Hotel-Investments beläuft sich im laufenden Jahr auf knapp 1,3 Mrd. Euro und verfehlt somit das Vorjahresergebnis um 13 % und den 10-jährigen Schnitt um ganze 41 %. Dies liegt vor allem daran, dass bisher keine Portfoliotransaktionen registriert wurden. Betrachtet man allerdings das Einzeldealvolumen, ergibt sich ein ganz anderes Bild. Der Wert für Einzeldeals blieb im Vergleich zum Vorjahr in etwa gleich (+ 1 %) und stellt damit die zweite leichte Steigerung seit 2020 dar. Betrachtet man allein das dritte Quartal, wurden mit 532 Mio. Euro 21 % mehr als im ersten und 60 % mehr als im zweiten Quartal investiert. Angesichts des veränderten Zinsumfelds sowie wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten ist dies durchaus als positives Signal zu werten. Die fortwährende Erholung der Übernachtungs- und Performance-Kennzahlen könnte diesem Trend einen weiteren Aufwind verschaffen.

Rendite Ferner ist ein Anstieg der Bruttoanfangsrenditen von Hotelinvestitionen zu beobachten. So betrug die durchschnittliche Bruttospitzenrendite Ende September 2022 4,40 Prozent. Seit Anfang des Jahres ist sie dementsprechend um 40 Basispunkte gestiegen. Das entspricht ungefähr dem Anstieg in den Assetklassen Büro sowie



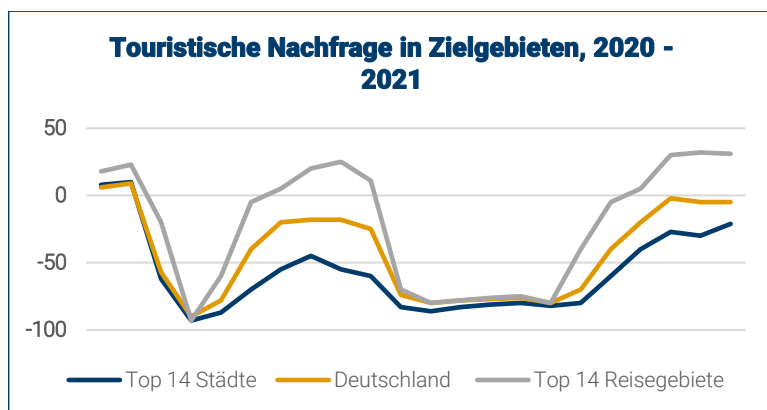
Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH (2022)

Industrie und Logistik. Auch im dritten Quartal wurde ein erneuter Renditeanstieg infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und Renditen am Anleihenmarkt registriert. Investoren kalkulieren derzeit mindestens mit einer Bruttoanfangsrendite von 4,25 Prozent. Insgesamt hat sich der Renditespread zwischen den einzelnen Top-7-Standorten im Jahresverlauf verringert. Die höchste Spitzenrendite wird mit 4,65 Prozent in Düsseldorf erzielt, die niedrigste mit 4,25 Prozent in Frankfurt, Hamburg und München.

So wie sich die Tourismuszahlen in Deutschland regional sehr unterschiedlich entwickelten, so unterschiedlich hat sich COVID-19 auch auf die Auslastungen der Betriebsarten im Beherbergungsgewerbe ausgewirkt. 2021 lag die Bettenauslastung in der deutschen Hotellerie, die sich aus dem Betriebstyp Hotel, Hotel garni, Pension und Gasthof zusammensetzt, insgesamt bei unter 30 %. Nur unwesentlich höher fiel die im Hotelbereich relevante Messgröße der Zimmerauslastung aus, die von Januar bis Oktober des vergangenen Jahres in deutschen Hotels und Hotels garnis bei nur rund 39 % lag. In einigen deutschen Großstädten sank die Zimmerauslastung auf unter 30 %, in Stuttgart, Frankfurt oder Düsseldorf sogar auf unter 25 %.

Die stärksten Verluste verzeichneten die investimentrelevanten Betriebstypen Hotels und Hotels garnis. Dort sank 2020 im Vergleich zum Vorjahr die Bettenauslastung um rund 17 bzw. 19 Prozentpunkte. In Feriententren ging sie hingegen nur um 5 Prozentpunkte zurück und Ferienhäuser und -wohnungen sowie Campingplätze konnten 2020 ihre Auslastung sogar steigern.

Angesichts eines sich verändernden Zinsumfelds, geopolitischen Anspannungen und einer schwächelnden Wirtschaft muss sich der Hotel-Investmentmarkt weiterhin diversen Unwägbarkeiten stellen. Dies mündet in einer aktuell noch andauernden Zurückhaltung bei vielen Investoren. Der Hotelmarkt erhält jedoch zunehmenden Rückenwind durch die stetige Erholung der Übernachtungszahlen und insbesondere der Performance-Kennzahlen auf Betreiberseite. Zwar liegen Geschäftsreisen immer noch auf einem niedrigen Niveau, betrachtet man jedoch die diesjährige Urlaubssaison isoliert, wurde bereits jetzt vielerorts an die Jahre vor 2020 angeknüpft und vereinzelt übertroffen. Es überrascht daher nicht, dass aktuell zahlreiche interessante Transaktionen in der Vorbereitung sind und bereits Ende des Jahres vereinzelt größere Abschlüsse zu erwarten sind.



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: Statistisches Bundesamt, bulwiengesa AG

Alles auf einen Blick*

- 01 Durch das abnehmende Pandemiegeschehen und den damit verbundenen Lockerungen erholte sich der Hotelsektor wieder. Das erwartende Erstarken des Hotelsektors fällt sogar stärker aus als prognostiziert. Diese Entwicklung wird jedoch durch steigende Energie- und Lebensmittelpreise sowie steigende Personalkosten beeinträchtigt.
- 02 Die zunehmende Nachfrage und Sehnsucht der Menschen nach unbeschwertem Reisen kurbeln den Tourismus wieder an, vor allem Freizeithotels in den Ferienregionen und in den Bergen sowie der Städtetourismus profitieren davon.
- 03 Ein robuster Inlandstourismus, kombiniert mit einem Trend zum erdgebundenen, umweltfreundlichen und entschleunigten Reisen, treibt die Erholung des Ferienhotelmarktes weiter voran. Hotels, die nachhaltige und ganzheitliche Erholung anbieten, punkten auch bei den ESG-Anforderungen.
- 04 Neben Ferien- und Stadthotels setzen Investoren verstärkt auf Serviced-Apartments, insbesondere in Märkten mit knappen Wohnungsangeboten. Aktuell ist das Angebot an institutionellen Produkten übersichtlich.
- 05 Aufgrund der aktuellen Marktbedingungen üben Kettenhotels großen Druck auf kleinere Hotels aus, insbesondere wenn sie von einem Investitionsstau betroffen sind. Dementsprechend gewinnen value-add und opportunistische Transaktionen zunehmend an Bedeutung, um damit an nicht reproduzierbare Lagen zu gelangen.