

Fokus auf Berlin



Motivbild: www.pixabay.com

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt erreichte 2021 ein Transaktionsvolumen von 2,48 Milliarden Euro, was gegenüber 2020 einem Anstieg um 27 Prozent entsprach. Davon entfielen lediglich 16 Prozent auf Portfoliotransaktionen – 17 Prozentpunkte weniger als noch 2020.

Die Marktanteile deutscher und internationaler Investoren blieben im Vergleich zu 2020 annähernd stabil – deutsche Akteure hatten 2021 einen Anteil von 58 Prozent am Ankaufsvolumen (2020: 56 Prozent) und von 64 Prozent am Verkaufsvolumen (2020: 58 Prozent). Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.

„Mit einem Transaktionsvolumen von gut einer Milliarde Euro prägte das letzte Quartal den Hotelinvestmentmarkt 2021 – und ohne die Omikron-Variante von Corona wäre das Volumen noch einmal größer ausgefallen. Um auf das Vor-Corona-Niveau zu kommen, wäre jedoch rund eine Milliarde Euro in jedem Quartal notwendig gewesen“, sagt Dirk Richolt, Head of Operational Real Estate bei CBRE.

„2021 stand Berlin maßgeblich im Fokus des Transaktionsgeschehens am Hotelinvestmentmarkt“, sagt Olivia Kausen, Head of Hotels Germany bei CBRE. Im Gesamtjahr entfielen 23 Prozent auf Berlin, im Schlussquartal waren es rund 30 Prozent des Investitionsvolumens. „Einerseits bietet Berlin aufgrund des großen Flächenbedarfs anderer Immobiliensegmente eine attraktive Umnutzungsmöglichkeit und andererseits gehen viele Investoren von einer im Vergleich zu anderen deutschen Städten schnelleren Erholung der

Übernachtungen aus, da Berlin einen ausgeglichenen Nachfragemix aus Touristen und Geschäftsreisenden vorweist. Auch der neue Flughafen nimmt bei diesen Überlegungen eine wichtige Rolle ein?, ergänzt Kaussen.

Projektentwicklungen von Hotelimmobilien häufig attraktiv

Die größte Käufergruppe waren 2021 Privatinvestoren mit einem Marktanteil von 22 Prozent, gefolgt von Asset-/Fondsmanager mit 21 Prozent und Corporates mit 20,5 Prozent. 2019, also noch vor der Pandemie, waren Asset-/Fondmanager und offene Immobilienfonds/Spezialfonds mit 32,5 Prozent und 22,4 Prozent noch die stärksten Käufer. ?Dieser deutliche Zuwachs von Privatinvestoren und Corporates als Käufergruppe geht zum einen auf das angebotene Produkt zurück, das 2021 zu großen Teilen für institutionelle Investoren weniger geeignet war, und hat zum anderen damit zu tun, dass institutionelle Investoren bei Hotelinvestments aufgrund von Corona zeitweise eher zurückhaltend waren?, erläutert Kaussen. Größte Verkäufergruppe waren 2021 Projektentwickler und Bauträger mit 38 Prozent des Transaktionsvolumens. ?Projektentwicklungen von Hotelimmobilien sind für Investoren auch angesichts der Pandemie häufig attraktiv, vor allem wenn sie erst in einigen Monaten beziehungsweise in der mittelfristigen Zukunft fertiggestellt werden ? wobei die Käufer darauf hoffen, dass sich das Marktumfeld bis dahin verbessert. Trotz der aktuellen Entwicklungen zielen viele Betreiberketten an den Kernstandorten nach wie vor auf Expansion ab?, sagt Kaussen.

Während das Volumen an Core- und Core-Plus-Transaktionen 2021 nur noch einem Anteil von 63 Prozent entsprach und damit deutlicher unter dem Anteil von vor der Pandemie (2019: 83 Prozent), lag das Transaktionsvolumen im Value-Add Bereich 2021 bei 26 Prozent (2019: 17 Prozent) und im opportunistischen Bereich bei zehn Prozent (2019: 0,3 Prozent). ?Bei den Value-add und opportunistischen Transaktionen handelte es sich oft um Objekte, die zukünftig umgenutzt werden oder Umnutzungspotential bieten, da an den jeweiligen Standorten andere Nutzungsklassen attraktiver erscheinen?, erläutert Richolt. ?Im vierten Quartal 2021 haben wir aber auch wieder vermehrt Abschlüsse gesehen, bei denen es um klassische Hoteltransaktionen ging ? wo also keine Umnutzungen beschlossen oder geplant sind.?

Ausblick auf 2022

?Wir erwarten aufgrund sich bereits abzeichnender Transaktionen am Hotelmarkt einen starken Start in das Investitionsjahr 2022, jedoch dürfte der weitere Jahresverlauf nach wie vor deutlich vom Verlauf der Pandemie abhängen?, prognostiziert Richolt.

?Serviced Apartments wurden 2021 in der Hotelinvestmentbranche umfassend diskutiert, es gab jedoch kein besonderes Transaktionsvolumen zu beobachten ? es betrug zirka 200 Millionen Euro. Das Interesse an diesem Segment ist aber gegeben, weswegen die Investitionsdynamik hier zulegen dürfte, sobald es ein größeres Produktangebot gibt?, sagt Kaussen.