

Presseinformation

Sentiment Report 2022/2023 von Engel & Völkers Hotel Consulting

Dynamik statt Stillstand: Hotelbetreiber auf Expansionskurs, Chancen für eigenkapitalstarke Investoren

- **Internationale Ketten nutzen die aktuelle Marktlage für Übernahmen**
- **Renditeerwartungen für Freizeithotels steigen leicht auf 5,2 Prozent (2021 4,8 Prozent)**
- **Leisure wird für institutionelle Investoren salonfähig**
- **Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern belasten den Transaktionsmarkt**
- **ESG gewinnt nochmals stärker an Bedeutung**

Hamburg, 9. Dezember 2022 – Hotelbetreiber sind auf Expansionskurs und sehen gerade im aktuellen Marktumfeld Chancen für weiteres Wachstum. So haben alle der von Engel & Völkers Hotel Consulting (EVHC) befragten Hotelbetreiber Expansionspläne. Gesucht sind primär Bestandsobjekte in B-Städten sowie in Leisure Destinationen. Für institutionelle Investoren wird das Freizeitsegment salonfähig. Die im Sommer 2022 deutliche Erholung bei den Übernachtungs- und Performance-Kennzahlen hat diesem Trend weiteren Aufwind verliehen. Gleichzeitig klaffen die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern – trotz des vergleichsweise guten Geschäftsverlaufs in den vergangenen Monaten – mit einem Delta in Höhe von 18 Prozent weiterhin auseinander (2021: 13 Prozent).

Das derzeitige Finanzierungsumfeld macht sich auch in der Rendite bemerkbar. So kletterte die Spitzenrendite im Leisure-Segment von 4,8 Prozent 2021 auf 5,2 Prozent in diesem Jahr, für Objekte in A-Städten von 3,9 auf 4,3 Prozent, in B-Städten von 4,5 auf 5,0 Prozent. Für alle Marktakteure hat zudem das Themenfeld ESG an Relevanz gewonnen: Für 44 Prozent der Betreiber (Vorjahr 30 Prozent) und 58 Prozent der Investoren (Vorjahr 32 Prozent) genießt ESG hohe bzw. höchste Priorität.

Das sind die wichtigsten Ergebnisse des aktuellen Sentiment Report 2022/23 von Engel & Völkers Hotel Consulting (EVHC). Der Report untersuchte die Stimmungslage auf dem deutschen Hotelmarkt im November diesen Jahres. An der anonymen Befragung nahmen rund 100 Investoren und Hotelbetreiber teil.

Andreas Ewald, Geschäftsführender Gesellschafter der Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH: „Betriebsmodelle stabilisieren sich, Durchschnittszimmerpreise übertreffen das Vorkrisenniveau und Hotelketten sichern sich weitere Standorte – die Pandemie scheint überstanden. Hotelimmobilien bieten Investoren einen breiten Fächer an Produkten, die bis ins Wohnsegment reichen, und locken nun mit attraktiven Renditen.“

Transaktionsvolumen verharrt auf Pandemie-Niveau

Der Transaktionsmarkt ist im Jahr 2022 hauptsächlich von Einzel-Transaktionen geprägt; große Portfolio-Transaktionen und Verkäufe von Immobilien in A-Städten blieben rar – auch bedingt durch die erwähnten hohen unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Die meisten Akteure erwarten allerdings, dass die divergierenden Preisvorstellungen in 6 bis 12 Monaten überwunden sein werden.

Laut EVHC beläuft sich das prognostizierte Transaktionsvolumen für dieses Jahr auf 2,1 Mrd. Euro und liegt damit knapp unter dem Vorjahr (2021: 2,2 Mrd. Euro).

Marktbereinigung wird zunehmen

Marktbereinigende Aktivitäten spielen in der Umfrage eine deutlich größere Rolle als noch im Jahr 2021: 33 Prozent der Investoren (plus 24 Prozentpunkte) sowie 44 Prozent der Betreiber (plus 30 Prozentpunkte) sehen in Insolvenzen bei Betriebsgesellschaften einen marktbeeinflussenden Faktor. Auch die Umnutzung von Bestandshotels in andere Nutzungsarten werden nach Meinung der Investoren (38 Prozent) sowie Betreiber (41 Prozent) den Markt zunehmend prägen. Gleichzeitig stellt die restriktive Finanzierungsvergabe für Betreiber wie Investoren mit jeweils mehr als 60 Prozent eine Herausforderung dar. Nach einer langen Phase der Niedrigzinsen bietet sie jedoch insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren eine Chance für Hotelinvestments.

Betreiber schätzen Budget- und Midscale-Produkte

Aufgrund der schlanken Betriebskonzepte messen Betreiber Hotels im Budget- sowie Midscale-Bereich die höchste wirtschaftliche Attraktivität bei. Für Investoren spielt hingegen die Lage nach wie vor noch immer die wichtigste Rolle: 75 Prozent favorisieren Budget-Konzepte in A-Lagen. Für beide Akteursgruppen weist die Ferienhotellerie im gehobenen Segment ein großes wirtschaftliches Potenzial auf.

Im Gegensatz zum Vorjahr steht die internationale Expansion weder für Betreiber noch für Investoren im Fokus. B-Städte bleiben aufgrund ihrer Stabilität als Zieldestinationen für beide Gruppen interessant.

ESG wird Grundvoraussetzung für Geschäftsaktivitäten

Für alle Akteursgruppen spielen ESG- und Nachhaltigkeitsthemen eine immer größere Rolle. Betreiber kommen nicht nur von Kundenseite unter Druck, sondern auch aufgrund steigender regulatorischer Anforderungen der Eigentümer. Gleichzeitig stellen der Personalmangel sowie die erhöhten Energiekosten erhebliche Herausforderungen für Betreiber da.

[Hier finden Sie den vollständigen Sentiment Report 2022/2023](#)

Über die Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH

Die Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH (EVHC) wurde Anfang 2017 als eine Dachgesellschaft im Engel & Völkers Netzwerk gegründet. Sie unterstützt mit ihrem Beratungsansatz Eigentümer, Investoren und Betreiber im gesamten Lebenszyklus des Hotels. Das Dienstleistungsspektrum umfasst die Beratung in den Bereichen Entwicklung, Strategie und Asset Management sowie die Käufer- und Verkäuferseitige Transaktionsberatung. Die EVHC profitiert vom umfangreichen Erfahrungsschatz der Mitarbeitenden sowie dem internationalen Engel & Völkers Netzwerk mit Standorten in 34 Ländern auf fünf Kontinenten.

Pressekontakt:

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
Grüneburgweg 14
60322 Frankfurt am Main
M: +49 159 04028505
E-Mail: as@feldhoff-cie.de