

Hotelmarkt Deutschland: mehr Wettbewerb, sinkende Renditen

Deutschland als Tourismusziel entwickelt sich sehr erfreulich: Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre legte die Anzahl der Übernachtungen um 2,9 Prozent jährlich auf 478 Millionen Nächtigungen 2018 zu. Die Stadt mit den meisten Übernachtungen bleibt Berlin (2018: plus 5 Prozent auf 32,7 Millionen), den größten Zuwachs innerhalb nur eines Jahres verbuchte München mit einem Plus von fast zehn Prozent auf 17,2 Millionen Übernachtungen im vergangenen Jahr.

Der steigenden Nachfrage steht durch fertiggestellte Projektentwicklungen bislang ein ausreichendes Angebot gegenüber. So legte die Zahl der Betten ebenfalls im Schnitt über die vergangenen zehn Jahre um 0,9 Prozent auf 3,73 Millionen Betten zu. Erfreulich für die Betreiber: Auch die erzielbaren Erträge sind kontinuierlich gestiegen, von 52,80 Euro im Jahr 2009 um im Schnitt 3,7 Prozent jährlich auf 73,20 Euro im vergangenen Jahr. Das sind die zentralen Botschaften des Hotelmarktreport Deutschland 2019 von Engel & Völkers.

Das führt seit Jahren zu einem großen Interesse in- und ausländischer Investoren. Zwar verfehlte das gesamte Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr die Grenze von 4 Milliarden Euro, was dem dritten

Rückgang in Folge entspricht. Entscheidend für den Rückgang war aber vor allem das Ausbleiben großvolumiger Portfoliotransaktionen. So verzeichnete der Markt im vergangenen Jahr nur eine großvolumige Transaktion im dreistelligen Millionenbereich, im Jahr 2017 waren es noch drei, 2016 sogar sieben. Dafür floss noch nie so viel Kapital in Einzeltransaktionen, die um 12 Prozent auf 3 Milliarden Euro zulegten.

Das große Interesse der Investoren hat aber auch seine Kehrseiten: Lag der Kaufpreis 2009 noch beim 14-Fachen der Jahrespacht, so beträgt er heute Schätzungen zufolge das 20- bis 25-Fache. Und aufgrund des starken Kapazitätsausbaus zeichnen sich selbst in erfolgsverwöhnten Märkten wie Hamburg und München erste Indizien für Performance-Rückgänge ab.

Bereits in den vergangenen Jahren sind die Renditen kontinuierlich gesunken, von 6,3 Prozent im Jahr 2009 auf zuletzt noch 3,8 Prozent. Dieser Trend wird sich laut Engel & Völkers fortsetzen. Aber der deutsche Hotelmarkt startete mit positiven Zahlen in den Januar, was erfreuliche Meldungen auf dem hiesigen Hotelinvestmentmarkt für 2019 erwarten lässt. sl