

# Hotelmarkt Deutschland 2023

Autoren: Malgorzata Kreiss, Mathias Schebera, Prof. Dr. Dr. habil. Jörg Soller

## Hotelinvestitionen im Jahre 2023 und Ausblick sowie Hotelfinanzierung des H+Hotel4Youth Berlin

Im Gesamtjahr 2023 betrug das deutsche Hotelinvestitionsvolumen zwischen 1,3 und 1,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Jahr 2022 entspricht dies einem Rückgang von ca. 25 Prozent.<sup>1</sup> Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um ca. 60 Prozent verfehlt.<sup>2</sup> Damit bleiben die Investitionen im Hotelsegment im Vergleich zu den Jahren vor Corona auf einem niedrigen Niveau. Die Ursachen hierfür waren primär:

- Steigende Zinsentwicklung
- Hohe Inflationsraten
- Hohe Energiepreise und Baukosten
- Fehlende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Wirtschaftliche und politische Unsicherheiten

Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens im Hotelsegment entfielen auf deutsche Anleger, gefolgt von Käufern aus Großbritannien mit 20 Prozent und Israel mit 13 Prozent. Institutionelle Investoren waren mit einem Anteil von 38 Prozent für den Hauptteil des Transaktionsvolumens verantwortlich. Finanzstarke Hotelbetreiber wie Premier Inn und Leonardo erzielten einen Umsatzanteil von 28 Prozent. Andere Marktteilnehmer wie Private Equity, Family Offices und Projektentwickler vereinten 34 Prozent des Transaktionsvolumens auf sich.<sup>3</sup>

## Ausblick auf das Jahr 2024

Für den Hotelimmobilienmarkt im Jahr 2024 zeichnet sich auf der Angebotsseite des insgesamt stabilen deutschen Hotelmarktes eine geringe Erweiterung ab, die für Investoren wieder attraktive Einstiegschancen eröffnet. Zugleich wird sich die diesjährige Fußball-Europameisterschaft auf die Entwicklung der Tourismus- und Geschäftsreisezahlen positiv auswirken.

Auf Grund der aktuellen konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten sind die Kriterien Planbarkeit und Handlungssicherheit im Hotelimmobiliengeschäft unabdingbar. In diesem Zusammenhang besitzen die Erwartungen der langfristig orientierten Hotelinvestoren an die Zinspolitik einen besonderen Stellenwert. So rechnen die Marktteilnehmer, dass die Phase der Zinserhöhungen dieses Jahr zu Ende geht und im Juni/Juli 2024 die ersten Zinssenkungen von den Zentralbanken erwartet werden. Die sinkenden Zinsen werden sich überaus positiv u.a. auf die Baufinanzierungen auswirken und zugleich die Investoren ermutigen, ihre aktuell

---

### Quellen:

<sup>1</sup> Vgl. BNP PARIBAS REAL ESTATE, Hotel-Investitionsmarkt Deutschland, 04/2023.

<sup>2</sup> Vgl. ahgz, Nr. 4, Immobilien update, 17.02.2024, S. 27.

<sup>3</sup> Vgl. CUSHMAN & WAKEFIELD, Bauer, Verona, Frankfurt a.M., 10.10.2023.

hohen Cash-Bestände zu aktivieren. Auch wird nach Auffassung der Immobilienberatungsunternehmen der vielfach anstehende Refinanzierungsbedarf die Transaktionsaktivitäten beflügeln.

Die **Nachhaltigkeit** wird als entscheidendes Kriterium für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt auch im Jahr 2024 weiter an Bedeutung gewinnen. Ein nachhaltiges Hotelkonzept ist für viele Touristen, aber auch Firmenkunden, mittlerweile ein entscheidendes Buchungskriterium. Nachhaltigkeit wird von den Gästen gefordert und anerkannt, wenn sie überzeugend und komplex gelebt und kommuniziert wird. Die InterContinental Hotels Group (IHG) hat beispielsweise bereits vor Jahren eine Vielzahl von nachhaltigen Aktivitäten entwickelt und weltweit in der „Journey of tomorrow“ gebündelt. Aktuell werden die Themen Umwelt, People und Community in einem Zehn-Jahres-Plan ESG determiniert.

Das Engagement der Investoren und Finanzierer in den Dimensionen Environment, Social und Governance (ESG-Kriterien) und Resilienz (R) wird somit sukzessive die maßgebende Grundausrichtung sein. Dieser ganzheitliche Ansatz wird die Mehrzahl der Investoren perspektivisch veranlassen, ihre Investitionen in Hotelimmobilien mit ESG und R-Standards zu lenken.

In diesem Zusammenhang wird beim Ankauf dieser Immobilien die sogenannte Technical Due Dilligence eine noch größere Bedeutung gewinnen. Folgende Aspekte stehen dabei im Mittelpunkt:

- Bau- und Gebäudetechnik
- Funktionalität
- Brandschutzauflagen
- Instandhaltungsniveau – detaillierter Ausweis der Mängel und Schäden
- Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit der Anlagen und
- Altlasten sowie
- Schadstoffbelastungen.

Somit ist festzustellen, dass die gesamtwirtschaftlichen Aussichten den deutschen Hotelimmobilienmarkt auch im Jahr 2024 stark belasten werden und das Thema Nachhaltigkeit weiterhin das entscheidende Kriterium auch für Hotelimmobilien sein wird.

Für die **Folgejahre** wird nach Aussagen von Immobilienexperten die Entwicklung des Hotelimmobilienmarktes insbesondere vom Klimawandel, der Inflation und Zinspolitik, den geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten determiniert. Des Weiteren werden regulatorische Vorgaben, zum Beispiel für Energieeffizienz und Umweltschutz, neue Anforderungen an Hotelprojekte stellen und damit die Hotelinvestoren zwingen, die Hotelprojekte langfristig verantwortungsvoll zu managen. Dies verlangt nicht nur angemessen auf die Marktveränderungen zu reagieren als auch mit innovativen Projektideen beispielsweise den Klimaschutz auf ein neues Level zu heben und die Kosteneffizienz zu steigern. Zusammenfassend wird eine erfolgreiche Wertschöpfung mit strategischem und operativem Know-how im Hotelimmobilienmanagement zu den grundlegenden Bestandteilen für einen nachhaltigen Anlageerfolg werden und somit ein aktives Management entlang des kompletten Hotelimmobilien-Lebenszyklus erfordern.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. Immobilien FONDSFORUM, Blockbeitrag, Krause, Uwe, 14.02.2024.

## Zur Finanzierung des H+Hotel4Youth Berlin im Jahre 2023

Das Hotel mit 96 Zimmern ist am Mauerpark nahe der Max-Schmeling-Halle in Berlin gelegen und beherbergt vor allem Touristen und Jugendgruppen, zunehmend aber auch Messe- und Eventgäste.

Seit 2015 besteht eine erfolgreiche Kooperation mit den H-Hotels bei Vertrieb, Marketing und Revenue-Management. Gesellschafter ist der Humanistische Verband Berlin/Brandenburg KdöR.

Nach den Einbrüchen durch Corona wurde das Hotel 2022 mehrere Monate durch Flüchtlinge aus der Ukraine belegt.

Im Jahr 2023 konnte eine Belegung von 79% erzielt werden, was mit den gleichzeitigen Steigerungen der Durchschnittsraten eine deutliche Verbesserung des RevPar gegenüber den Vorjahren bedeutet.

Es konnte ein gutes Betriebsergebnis erwirtschaftet werden, das geplante Budget wurde übertroffen. Nachdem in 2022 gegenüber dem Gesellschafter keine Gewinnausschüttung vorgenommen werden konnte, war diese in 2023 in einem guten 6-stelligen Bereich.

Der Gewinn wird beim Humanistischen Verband für soziale Projekte und die in Gründung befindliche Humanistische Hochschule in Berlin verwendet.

Zu den erheblichen Überbrückungshilfen in der Coronaperiode der Jahre 2021-2022 liegt z.Z. noch keine Endabrechnung vor, es werden aber keine Nachzahlungen erwartet. Die Überbrückungshilfen November und Dezember sowie die

Überbrückungshilfe III wurden bereits geprüft. Nachberechnungen waren nicht erforderlich, für die Überbrückungshilfen III Plus und Überbrückungshilfe IV soll die Prüfung durch die IBB beim Steuerbüro bis Ende März 2024 erfolgen.

Eine Prüfung des angemeldeten Kurzarbeitergeldes im Zeitraum 2021 bis 2023 fand im Januar 2024 ohne Beanstandungen statt. Das Kurzarbeitergeld wurde durch die Gesellschaft von 60% auf 80% z.T. auf 100% des Gehaltes aufgestockt.

Das Hotel hat im Juli 2023 eine Tarifierung für die meisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umsetzen können, die restlichen erhielten ab 01/2024 den DEHOGA-Tarif. Auch für 2024 ist ab 1. Juli eine Erhöhung entsprechend den dann geltenden neuen Tarifen budgetiert. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegen somit über dem gesetzlichen Mindestlohn.

Die Personalsituation gestaltet sich schwierig. Kleinere Unternehmen haben hier aber scheinbar Vorteile. Persönlichere Kontakte, die Betriebsatmosphäre und die häufigen Kontakte zwischen Geschäftsleitung und Personal vermindern die sonst überall anzutreffende Fluktuation. Im Hotel arbeiten zurzeit 2/3 Ausländerinnen und Ausländer Migrantinnen und Migranten sowie Neu-Berlinerinnen und Neu-Berliner, darunter auch zwei Ukrainerinnen, die 2022 im Hotel Zuflucht gefunden haben. Die Fluktuation ist im DEHOGA-Vergleich eher niedrig.

Für 2023/2024 steht vor dem Hotel die Aufgabe, umfangreiche Investitionen bei laufendem Betrieb zu realisieren. Lobby, Rezeption, Frühstücksraum und Backoffice werden nach 13 Jahren um- und neugebaut, nachdem vor der Coronazeit eine große Anzahl der Zimmer modernisiert wurden. Die finanzielle Basis dafür ist gegeben. Im Sinne von Nachhaltigkeit wurde die gesamte Lichtplanung umgestaltet. Es wurden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergonomische Arbeitsplätze entsprechend den Empfehlungen der Berufsgenossenschaft angeschafft. Induktionsplatten für das Frühstücksbüfett zur Kühlung oder Warmhaltung sowie neue Technik für die

---

Getränkereibereitung sind eingerichtet. Der gesamte Umbau kostete rund 300 T€ und konnte vollständig durch das Hotel finanziert werden.

Negativ auf das Betriebsergebnis 2023 wirkte sich eine seit November 2022 wirksame Erhöhung der Pacht um fast 8% aus, bedingt durch die vereinbarte Indexmiete.

Das Hotel blickt positiv auf das nächste Jahr, da vor allem im Sommer viele Events, u.a. die Fußball-Europameisterschaft, eine überdurchschnittliche Nachfrage erwarten lassen.