

Dynamisches Schlussquartal



Motivbild:www.pixabay.com

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2021 ein Transaktionsvolumen von 1,44 Milliarden Euro, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Rückgang um zwölf Prozent entspricht. Da es sich bei dem ersten Quartal 2020 jedoch noch um ein Vor-Krisen-Quartal mit einem entsprechend dynamischen Transaktionsvolumen handelte, ist dieser Vergleich nur bedingt aussagekräftig. Mit einem Marktanteil von 86 Prozent entfiel der Großteil des Transaktionsvolumens in den ersten drei Quartalen 2021 auf Einzelabschlüsse. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE.

Während die steigenden innerdeutschen Reiseaktivitäten besonders in Ferienregionen und touristisch attraktiven Städten im Sommer ein Aufatmen für manche Hotelbetreiber darstellten, verhielten sich viele Investoren nach wie vor sehr zurückhaltend, sagt Olivia Kaussen, Head of Hotels bei CBRE. Denn gerade in vielen Entscheidungsgremien institutioneller Investoren galt weiterhin, dass man Hotelimmobilien zwar grundsätzlich als attraktiv einstuft, sich während der andauernden Pandemie jedoch nicht entsprechend finanziell verpflichten möchte. Mit knapp 400 Millionen Euro handelte es sich bei dem dritten Quartal um das transaktionsärmste des laufenden Jahres. Im ersten Quartal wurden knapp 500 Millionen Euro und im zweiten Quartal knapp 550 Millionen Euro am Hotelinvestmentmarkt umgesetzt. Allerdings sehen wir diese unterschiedlichen Quartalsvolumina nicht als Trendanzeiger, da das Marktvolumen aktuell recht gering ist und das Verschieben einzelner Deals somit Quartalsergebnisse maßgeblich beeinflussen kann,

erklärt Kaussen.

Aufgrund der Vorsicht vieler Investoren lag der Fokus am Transaktionsmarkt weiterhin bei risikoarmen Core- und Core-Plus-Hotels? im Vorjahresvergleich ging der Marktanteil dieses Segments jedoch um 27 Prozentpunkte zurück. Zulegen konnten entsprechend Value-added und opportunistische Anlagestrategien, auch absolut: Das Transaktionsvolumen von Value-added stieg um 95 Prozent auf 301 Millionen Euro, jenes von opportunistischen Investments von knapp acht Millionen Euro auf 225 Millionen Euro. Diese Entwicklung ging vor allem auf Transaktionen zurück, bei denen die neuen Eigentümer Umnutzungen anstreben. ?Vor allem im dritten Quartal gab es kaum klassische Hoteltransaktionen ? der Investitionsfokus lag vielmehr auf Umnutzungen oder Notverkäufen?, sagt Kaussen.

Mit 25 Transaktionen unterhalb der Fünf-Millionen-Euro-Marke beziehungsweise mit 35 Transaktionen unterhalb der Zehn-Millionen-Euro-Marke wurden die Ticketgrößen in den ersten drei Quartalen 2021 deutlich kleiner ? insgesamt gab es 70 Transaktionen. Während im Gesamtjahr 2020 pro Transaktion durchschnittlich 21,6 Millionen Euro verzeichnet wurden, waren es in den ersten drei Quartalen 2021 20,6 Millionen Euro.

Käufer und Verkäufer im Detail

Wichtigste Käufergruppen in den ersten drei Quartalen 2021 waren Privatinvestoren mit einem Marktanteil von 25 Prozent. Damit legten sie im Vorjahresvergleich um 22 Prozentpunkte zu. Rang zwei sicherten sich offene Immobilienfonds und Spezialfonds, die auf einen Marktanteil von 19 Prozent kamen. ?Vor Corona, also im Gesamtjahr 2019, waren noch Asset- und Fondsmanager die mit Abstand aktivsten Käufer?, sagt Dirk Richolt, Head of Operational Real Estate & REF bei CBRE. In den ersten drei Quartalen 2021 kamen sie mit 15 Prozent hingegen nur auf Platz vier ? nach Corporates auf Platz drei mit 18 Prozent. Projektentwickler, die in den ersten drei Quartalen 2021 lediglich einen Marktanteil von acht Prozent hatten, konnten im dritten Quartal auf 24 Prozent zulegen und sich damit an die Spitze setzen. ?Diese Ankäufe durch Projektentwickler gehen meist auf avisierte Umnutzungen bisheriger Hotelimmobilien zurück?, so Kaussen. Mit einem Marktanteil von 27 Prozent wären Projektentwickler zugleich die größte Verkäufergruppe gewesen. Aufgrund der Pandemie, mit der kleinere Transaktionen, weniger Portfolios und mehr Umnutzungen in den Vordergrund traten, wäre der Marktanteil deutscher Akteure gestiegen. Auf Seiten der Käufer legten sie um neun Prozentpunkte auf 69 Prozent zu, auf Seiten der Verkäufer gar um 17 Prozentpunkte auf ebenfalls 69 Prozent.

Prognose für das Gesamtjahr

?Nach dem ruhigen Sommerquartal erwarten wir einige teilweise größere Transaktionen in den kommenden Monaten. Wir gehen daher davon aus, dass wir 2021 insgesamt über die Zwei-Milliarden-Euro-Marke kommen werden, die der Transaktionsmarkt 2020 erreichte. Der Markt belebt sich zunehmend?, konstatiert Kaussen.

?Mit dem Auslaufen der Kurzarbeitsregelung Ende des Jahres wird die finanzielle Standfähigkeit einiger Betreiber auf den Prüfstand kommen. Die spannende Frage lautet: Wird der sich spürbar belebende Hotelmarkt ausreichen, um den Wegfall der Effekte des Kurzarbeitsgeldes und der diversen Staatshilfen zu kompensieren??. fragt Richolt. ?Während die Antwort mit Blick auf breit aufgestellte und finanzstarke Marken ein zuversichtliches ?ja? sein dürfte, sehen wir bei manchen kleineren und familiengeführten Hotels größere Fragezeichen.?