

# SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

## Engpass auf Angebotsseite



Anders als beispielsweise München und Frankfurt am Main konnte der Kölner Hotel-Investmentmarkt im dritten Quartal ein Plus von 28 Prozent verzeichnen. Dies geht auf die Analyse von BNP Paribas Real Estate zurück / Motivbild: [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

Nachdem das Umsatzvolumen auf dem Hotel-Investmentmarkt zum Ende des zweiten Quartals noch in etwa auf dem Spitzenniveau der Vorjahre lag, hat sich das Bild nun etwas eingetrübt: Zum Ende des dritten Quartals 2019 lag das Hotel-Transaktionsvolumen bei insgesamt 2,46 Milliarden Euro und damit knapp 16 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Während bei den Portfoliodeals mit etwa 830 Millionen Euro das beste Ergebnis seit 2016 eingefahren wurde, fiel der Rückgang bei den Einzeldeals besonders drastisch aus: Hier wurde ein Transaktionsvolumen von 1,65 Milliarden Euro registriert, was einem Rückgang um knapp 28 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Der Hauptgrund hierfür ist, dass im dritten Quartal kein einziger Deal über 25 Millionen Euro abgeschlossen wurde. Dies bedeutet jedoch nicht, dass es grundsätzlich an Nachfrage gemangelt hätte, der Engpass ist vielmehr auf der Angebotsseite zu verorten. Dafür spricht auch die Tatsache, dass in den ersten drei Quartalen fast die Hälfte des Einzeldealvolumens auf Projektentwicklungen entfiel, während es im Vorjahreszeitraum weniger als ein Drittel war, erläutert Alexander Trobitz, Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate.

Mit zahlreichen Deals über alle Größenklassen hinweg, zeigen sich Immobilien AGs/REITs besonders kauffreudig und erreichen in den ersten drei Quartalen des Jahres einen Marktanteil von gut 30 Prozent. Auch Spezialfonds sind häufig auf der Käuferseite zu finden und sichern sich knapp 26 Prozent des Investmentvolumens. Mit etwas Abstand folgen Investment/Asset Manager, die einen Umsatzanteil von knapp 13 Prozent auf sich vereinen

und gleich bei zwei der drei größten Einzeldeals des Jahres auf dem Käuferzettel stehen. Hierbei handelt es sich um den Kauf des zukünftigen Kimpton Hotels im Frankfurter Hochhaus-Ensemble 'Four' und des Tafelhof Palais in Nürnberg, das ein Motel One und Leonardo Royal Hotel beherbergen wird. Neben den Corporates, die auf einen Umsatzanteil von gut acht Prozent kommen, sind auch Equity/Real Estate Funds zu erwähnen, die mit dem Kauf des Steigenberger Hotels in Berlin einen weiteren Top-Deal an Land ziehen können.

Nachdem der Umsatzanteil ausländischer Investoren 2018 bei 48 Prozent lag, wurde in den ersten drei Quartalen 2019 ein Rückgang auf nur noch 40 Prozent registriert. Damit setzte der Ausländeranteil seinen im Jahr 2014 begonnenen leichten Abwärtstrend fort. Dies liegt daran, dass in diesem Jahr viele große Einzel- und Portfoliodeals von inländischen Investoren getätigt wurden, während dieses Größensegment in der Vergangenheit eher von ausländischen Käufern geprägt war.

B- und C-Standorte legen weiter zu

Der Rückgang des Hotel-Investmentvolumens im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist größtenteils auf das knappe Produktangebot in den etablierten Hotel- und Tourismusmetropolen des Landes zurückzuführen. Ein besonders drastischer Einbruch war in München zu beobachten, wo das Transaktionsvolumen nach 517 Millionen Euro im Vorjahr jetzt bei nur noch 107 Millionen Euro lag (minus 79 Prozent). Starke Einbußen hatte auch Frankfurt zu verkraften. In der Bankenmetropole ging der Investmentumsatz um 58 Prozent zurück und liegt zum Ende des dritten Quartals bei lediglich 188 Millionen Euro. Köln (plus 28 Prozent) und Stuttgart (plus 35 Prozent) konnten hingegen Zuwächse verzeichnen. Insgesamt summieren sich die Hotel-Investments in den A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) auf 1,33 Milliarden Euro, was einem Rückgang um knapp 38 Prozent entspricht. In den B- und C-Städten hat das Anlagevolumen dagegen nicht nur prozentual, sondern auch absolut deutlich zugelegt. Nach 549 Millionen Euro im Vorjahreszeitraum erreichten die Hotelstandorte jenseits der A-Städte in den ersten drei Quartalen 2019 ein Gesamtvolumen von 1,14 Milliarden Euro. Dies bedeutet, dass 46 Prozent des Investmentumsatzes an den kleineren und mittleren Hotelstandorten erzielt wurde, was zum einen auf das mangelnde Angebot in den A-Städten zurückzuführen ist, zum anderen aber auch als eine Aufwertung der kleineren Hotelmärkte aus Investorensicht verstanden werden kann.

Die geringe Anzahl der Großtransaktionen schlägt sich auch auf die Verteilung des Investitionsvolumens nach Größenklassen nieder: Die beiden größten Klassen ab 50 Millionen Euro kommen zusammen auf einen Umsatzanteil von knapp 60 Prozent, während es im Vorjahreszeitraum etwa 65 Prozent waren. In absoluten Größen fällt der Unterschied noch deutlich größer aus. Während in den ersten drei Quartalen 2018 ein Gesamtumsatz von 1,9 Milliarden Euro mit Deals ab 50 Millionen Euro erzielt wurde, waren es 2019 nur 1,47 Milliarden Euro. Die Größenklassen unter 50 Millionen Euro kommen im aktuellen Jahr dagegen auf einen Umsatzanteil von gut 40 Prozent, was auf eine gute Aufnahmefähigkeit des Hotel-Investmentmarkts in der Breite hinweist.

Perspektiven

Der sich verschärfende Produktmangel an den großen, etablierten Hotelstandorten bleibt nicht ohne Folgen für das Investmentergebnis, welches das hohe Niveau der Vorjahre nicht

ganz halten kann. Gleichzeitig wird seitens der Investoren honoriert, dass sich die lokalen Hotelmärkte vieler B- und C-Städte deutlich professionalisiert und dank konstant steigender Übernachtungszahlen zu lohnenswerten Investmentstandorten entwickelt haben. Mit Blick auf die rege Bautätigkeit ist auch auf der Angebotsseite zukünftig mit etwas Entspannung zu rechnen, sodass ein Jahresumsatz im Bereich von 3,5 Milliarden Euro nicht unrealistisch erscheint?, so Alexander Trobitz.