

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Großdeals zu Jahresende



Motivbild: www.pixabay.com

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt konnte nach Angaben von Colliers International in den vergangenen zwölf Monaten ein Transaktionsvolumen von knapp über 5,0 Milliarden Euro verzeichnen und hat damit zum zweiten Mal die Fünf-Milliarden-Marke geknackt.

Der bisherige Rekord wurde im Jahr 2016 mit 5,2 Milliarden Euro aufgestellt. Das Ergebnis liegt ganze 25 Prozent über dem ruhigen Vorjahr, während der fünfjährige Durchschnitt um 20 Prozent übertroffen wurde. Am Gesamtmarkt bleibt der Anteil der Assetklasse Hotel stabil bei sieben Prozent.

René Schappner, Head of Hotel bei Colliers International: „Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat nach einer ruhigen ersten Jahreshälfte eine beeindruckende Jahresendrallye hingelegt. 2019 wurden wieder vermehrt Portfolien auf dem Markt gehandelt, aber auch großvolumige Einzeltransaktionen haben vor allem zum Jahresende ein Comeback erlebt. Bei den Großdeals standen insbesondere Business-Hotels in den Top 7 im Fokus, während zugleich bei Objektgrößen bis 50 Millionen Euro besonders viel Kapital in B- und C-Märkte floss.“

Neben direkten Immobilieninvestments konnten im vergangenen Jahr auch zahlreiche Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern beobachtet werden. Dabei standen mit der Fusion von Aroundtown und TLG auch zwei Portfolien im Fokus, die stark in Hotelimmobilien investiert sind. Inklusive der Minderheitsbeteiligungen hätte das Transaktionsvolumen noch höher gelegen.

Großdeals sorgen für Jahresendrallye

Mehrere große Portfoliotransaktionen konnten 2019 registriert werden, die sich zusammen auf fast 1,4 Milliarden Euro summierten, 2018 wurden etwa rund 650 Millionen Euro verbucht. Entsprechend stieg der Portfolioanteil von 16 auf 27 Prozent, womit der fünfjährige Durchschnitt jedoch noch nicht erreicht wurde.

Das größte Portfolio bestand aus elf europäischen Hotels, die Axa Investment Managers von Principal Real Estate übernahm. Das seinerzeit noch von Internos Global Investors zusammengestellte Portfolio wechselte für 533 Millionen Euro den Besitzer. Der schwedische Hotelinvestor Pandox war mit drei Portfoliotransaktionen ebenfalls sehr aktiv, wobei alleine von der HR Group in zwei Deals zehn Hotels übernommen wurden. Insgesamt kauften die Schweden für fast 500 Millionen Euro auf dem deutschen Hotelmarkt ein.

Nachdem bis zum dritten Quartal kaum Großdeals verzeichnet werden konnten, summierten sich Einzeltransaktionen nach einer Jahresendrallye auf fast 3,7 Milliarden Euro. Damit wurde sogar das starke Vorjahr übertroffen, als 3,4 Milliarden Euro in Einzelobjekte flossen. An erster Stelle stand der Verkauf des The Squire am Frankfurter Flughafen. AGC Equity erwarb das Objekt für ein Konsortium des saudi-arabischen Fonds PIF und der südkoreanischen Hana Financial Investment von Blackstone, in dem auch zwei Hotels der Hilton-Gruppe untergebracht sind.

Ebenfalls ein Hilton-Hotel wechselte beim milliardenschweren Verkauf des Tucherparks in München den Besitzer, den die Commerz Real und der Projektentwickler Hines erworben haben. Die Commerz Real war noch bei drei weiteren Großdeals involviert: So kauften die Wiesbadener das Maritim Hotel Düsseldorf sowie den Hotelturn Four Terra in Frankfurt. Zugleich trennten sie sich vom Berliner Hotel de Rome.

Nationale Investoren stark

Die Dominanz inländischer Investoren spiegelt sich bei diesen Landmark-Deals wider. Nationale Investoren dominierten mit 59 Prozent weiterhin die Käuferseite, das sind noch einmal zwei Prozent mehr als im Vorjahr. Sie kauften für fast 3,0 Milliarden Euro ein. Nach deutschen Käufern folgten Investoren aus Schweden, Saudi-Arabien, Israel und Singapur. Auf Verkäuferseite hat sich das Bild zum Vorjahr ebenfalls nur geringfügig geändert. 70 Prozent der Verkäufer kamen aus Deutschland. Sie trennten sich von Hotels im Wert von 3,5 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Anteil internationaler Verkäufer um lediglich einen Prozentpunkt. Nach Herkunftsländern differenziert kamen sie vor allem aus den USA und Frankreich mit einem Marktanteil von jeweils elf Prozent. Spanien folgte mit vier Prozent.

Ausweichbewegungen in B- und C-Städte

Das hohe Preisniveau veranlasst Investoren insbesondere in den Top 7 zu umfassenderen Ankaufsprüfungen. Die Sorge vor Überkapazitäten an einigen Standorten führt dazu, dass die Preisentwicklung allmählich ausgereizt ist, so Schappner. Dies spiegelt sich auch in den Spitzenrenditen wider: Im Jahresvergleich gaben sie noch einmal leicht nach und gingen zum Jahresende in eine Seitwärtsbewegung über. Ende Dezember notierte die Renditespanne der Top 7 von 3,7 Prozent in München bis 4,4 Prozent in Berlin. In Düsseldorf und Stuttgart waren im Jahresverlauf erstmalig leichte Anstiege zu beobachten.

Folglich gibt es mehr Kapital in B- und C-Märkten. 2,0 Milliarden Euro wurden im vergangenen Jahr außerhalb der Top 7 investiert, der Marktanteil beläuft sich auf 40 Prozent. Bis zum dritten Quartal lagen die Märkte außerhalb der Metropolen sogar vorn.

„Nichtsdestotrotz werden Objekte in B- und C-Städten von Investoren besonders kritisch geprüft. Die Marktlage und das Wertsteigerungspotenzial können lokal höchst unterschiedlich ausfallen“, gibt Schappner zu bedenken. Größter Deal außerhalb der Top 7 war das Tafelhof Palais in Nürnberg, das sich BMO Real Estate für über 230 Millionen Euro sicherte. In den Neubau ziehen die Marken Motel One und Leonardo Royal.

Vier-Sterne-Hotels dominieren Marktgeschehen

Hotels im Vier-Sterne-Segment dominieren für gewöhnlich das Marktgeschehen. Ein Marktanteil von 60 Prozent und über 3,0 Milliarden Euro Transaktionsvolumen ist jedoch selbst für die beliebteste Sternekategorie deutlich überdurchschnittlich. Mit 24 Prozent Marktanteil und 1,2 Milliarden Euro erreichten sonst nur noch Drei-Sterne-Herbergen einen zweistelligen Marktanteil. Fünf-Sterne-Häuser und Boarding Houses legten eine Verschnaufpause ein. Die Luxusherbergen gaben auf sieben Prozent und rund 340 Millionen Euro nach, nachdem im Vorjahr noch satte 17 Prozent erzielt wurden. Der Marktanteil von Boarding Houses halbierte sich auf drei Prozent und 130 Millionen Euro.

Nachdem im vergangenen Jahr die Vermögensverwalter die Offenen Immobilien- und Spezialfonds als aktivste Käufer abgelöst hatten, holten sich letztere in diesem Jahr die Goldmedaille zurück. Mit 1,6 Milliarden Euro verdoppelten sie fast ihre Investments, der Marktanteil kletterte von 22 auf 32 Prozent. Die Vermögensverwalter übersprangen mit 1,4 Milliarden Euro ebenfalls die Milliarden-Marke, während der Marktanteil leicht von 30 auf 27 Prozent zurückging. Immobilien AGs holten sich mit fast 750 Millionen Euro die Bronzemedaille und blieben mit 15 Prozent ebenfalls zweistellig.

Projektentwicklungen begehrt

Auf Verkäuferseite setzen sich Projektentwickler wie gewohnt an die Spitze, sammelten mit über 1,6 Milliarden Euro jedoch deutlich mehr Kapital am Markt ein als im Vorjahr. Ihr Marktanteil bei den Verkäufern stieg folglich von 29 auf 33 Prozent. Schappner: „Die Projektpipelines der Entwickler sind gut gefüllt, während der Markt fast leergefegt ist. Zusammen mit dem weiterhin vorhandenen Anlagedruck bei institutionellen Investoren sichern sich Einkäufer daher gerne möglichst frühzeitig attraktive Investmentmöglichkeiten. 30 Prozent des investierten Kapitals oder fast 1,5 Milliarden Euro flossen 2019 in Forward Deals.“

Nach den Projektentwicklern folgten Corporates und Eigennutzer sowie offene Immobilien- und Spezialfonds als aktivste Verkäufer, mit rund 900 Millionen und 700 Millionen Euro platzierten sie mehr Objekte am Markt als im Vorjahr. Die Marktanteile betragen 18 beziehungsweise 14 Prozent.

Auch 2020 hohe Nachfrage bei begrenztem Produktangebot

„Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat 2019 trotz anhaltender Produktknappheit ein Ergebnis knapp unter Rekordniveau erreicht. Die Jahresendrallye hat gezeigt, dass die Nachfrage nach der Assetklasse Hotel weiterhin hoch ist. Sowohl großvolumige Einzeldeals in den Top 7 als auch Investments in B- und C-Städten standen oben auf den Einkaufszetteln der Investoren. Ebenso wurden wieder vermehrt Portfolien gehandelt“, sagt Schappner und prognostiziert: „Die anhaltend niedrigen Leitzinsen wirken Preissenkungen entgegen. Zudem wird der Hotelinvestmentmarkt auch 2020 von der weiterhin hohen Dynamik des Gesamtmarktes profitieren. Wir halten daher ein Ergebnis in Höhe des fünfjährigen Durchschnitts von 4,2 Milliarden Euro für realistisch.“