

Im ersten Halbjahr auf der Überholspur



In Berlin wechselten im ersten Halbjahr 2018 Hotels für fast 400 Millionen Euro den Eigentümer / Motivbild: www.pixabay.com

Mit einem Investitionsvolumen von 1,9 Milliarden Euro erzielten Hotel-Investments im ersten Halbjahr 2018 erneut ein fabelhaftes Ergebnis. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert wurde in den ersten sechs Monaten des Jahres noch einmal 19 Prozent mehr in diese Assetklasse investiert. Nur 2016, als der Verkauf des Interhotel-Portfolios den Umsatz im Portfoliosegment befeuerte, konnte ein noch besserer Wert registriert werden. ?Allein bezogen auf Einzeldeals ist das Halbjahresresultat sogar das beste aller Zeiten: Hier wurden fast 1,6 Milliarden Euro beziehungsweise 84 Prozent des Umsatzes generiert?, sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate. Das Volumen im Portfoliosegment fiel dagegen mit etwas über 300 Millionen Euro leicht unterdurchschnittlich aus. Bei den Einzelverkäufen gab es dabei gleich eine ganze Reihe außergewöhnlich großer Hotelverkäufe. Zu den größten Transaktionen zählen das Hilton Berlin für fast 300 Millionen Euro, das Leonardo Royal Hotel München für etwas unter 160 Millionen Euro sowie das Maritim Köln für rund 120 Millionen Euro. Da gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich mehr Hoteltransaktionen registriert wurden, liegt das durchschnittliche Volumen pro Verkauf mit knapp 29 Millionen Euro nichtsdestotrotz leicht unter dem Vorjahreswert.

Wie auch in den Vorjahren fußt das Ergebnis auf einer sehr breit aufgestellten Nachfrageseite. An vorderster Front gruppieren sich Immobilien AGs/REITs sowie Spezialfonds mit jeweils rund 20 Prozent. Dabei verdanken erstere diese Positionierung

weniger der Anzahl als vielmehr der Größe ihrer Investments. Auf dem dritten Rang finden sich Corporates mit knapp 15 Prozent ? auf ihr Konto gehen auch mit Abstand die meisten Ankäufe. Projektentwickler haben sich eine Reihe älterer Hotelimmobilien gesichert, um Potentiale zu heben und steuern damit gut neun Prozent bei. Neben Investment/Asset Managern (acht Prozent), Versicherungen (sieben Prozent) und geschlossenen Fonds (fünf Prozent) war noch eine breite Range weiterer Investoren beteiligt, die in der Summe für die verbleibenden 17 Prozent verantwortlich zeichnen.

Wie auch in den vergangenen Jahren verteilt sich das Volumen weitestgehend gleichmäßig auf Nachfrager aus dem In- und Ausland mit leichter Führungsrolle der ausländischen Käufer. Auch aktuell kommen sie auf einen Anteil von 51 Prozent, der im Vergleich zum Gewerbeinvestmentmarkt (41 Prozent) überdurchschnittlich ausfällt. Dabei leisten Investoren aus Nahost und aus dem europäischen Raum mit rund 18 Prozent einen ähnlichen Beitrag und auch nordamerikanische Käufer sind mit 13 Prozent stark vertreten.

Großteil entfällt auf Top-Standorte

Wie auch im ersten Halbjahr 2017 sind es gerade die großen Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart), in die am meisten investiert wurde. Insgesamt summiert sich das Volumen auf fast 1,4 Milliarden Euro, was einer Steigerung um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahreszeitraum gleichkommt. Damit entfallen mehr als 72 Prozent aller Hotel-Investments auf die bedeutendsten Städte. An vorderster Front ist die Hauptstadt zu nennen, wo Hotels für fast 400 Millionen Euro den Eigentümer wechselten. Hierzu zählt nicht nur das bereits genannte Hilton, sondern auch eine Vielzahl weiterer Unterkünfte. München kann den herausragenden Vorjahreswert zwar nicht wiederholen, die 330 Millionen Euro zeugen dennoch von einem sehr lebhaften Marktgeschehen. Rang Drei geht an Hamburg mit 204 Mio. Euro, wo ? ebenso wie in München ? viele Forward Deals registriert wurden. Köln folgt mit etwas unter 190 Millionen Euro auf dem dritten Platz vor Stuttgart (101 Millionen Euro) und Frankfurt (96 Millionen Euro). In Düsseldorf (34 Millionen Euro) und Leipzig (22 Millionen Euro) konnten dagegen noch keine umfangreicheren Hoteltransaktionen verzeichnet werden, beide bleiben deutlich hinter ihren Vorjahreswerten zurück.

Die Verteilung der Hotel-Investments nach Größenklassen spiegelt die Marktlage deutlich wider: Für keine Kategorie kann anlegerseitig eine besondere Präferenz konstatiert werden, vielmehr bestimmt die Angebotsseite, in was investiert wird. Dank der genannten Großtransaktionen entfällt zur Jahresmitte der größte Anteil mit rund 36 Prozent auf Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich. Das zweitstärkste Größensegment umfasst dagegen jedoch eher kleinere Hotelverkäufe zwischen zehn und 25 Millionen Euro (rund 27 Prozent), wiederum gefolgt von Deals im hohen zweistelligen Millionenbereich (21 Prozent). Weitere elf Prozent stellt die Kategorie 25 bis 50 Millionen Euro und die übrigen fünf Prozent entfallen auf kleinere Hotels unter zehn Millionen Euro.

Perspektiven

?Investments in Hotelimmobilien haben ihr Schattendasein in den vergangenen Jahren verlassen und stellen für einen stetig wachsenden Anlegerkreis eine vergleichsweise attraktiv verzinst Alternative zu klassischen Assetklassen wie Büros dar. Begrenzt wird die dynamische Entwicklung trotz vergleichsweise hoher Bautätigkeit von der Angebotsseite. Im Vergleich zu den Vorjahren bleibt gerade der Umsatz im Portfoliosegment hinter den

Erwartungen zurück. Inwieweit hier das Marktgeschehen in der zweiten Jahreshälfte noch etwas anziehen wird, bleibt abzuwarten. In jedem Fall sollte aber das Erreichen der Vier-Milliarden-Euro-Marke als Ziel gesetzt sein?, so Nico Keller, Geschäftsführer und Co-Head Investment der BNP Paribas Real Estate.