

Leichte Erholung auf dem Investmentmarkt



Berlin übertraf das Vorjahresergebnis an Hotelinvestments in den ersten neun Monaten des Jahres mit einem Umsatz von gut 426 Millionen Euro deutlich / Motivbild: www.pixabay.com

Nachdem der Hotel-Investmentmarkt im ersten Quartal noch ein Investmentergebnis von gut 1,1 Milliarden Euro erzielt hatte, bekamen Hotelbetreiber und Investoren die Folgen der Corona-Krise im zweiten Quartal umso deutlicher zu spüren. Ein Volumen von knapp 280 Millionen Euro bedeuten das schlechteste Quartalsergebnis seit 2013, was vor dem Hintergrund des drastischen Einbruchs des globalen Reiseverkehrs nicht überraschend ist. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Im dritten Quartal deutet sich wieder eine leichte Erholung des Hotel-Investmentmarkts an: Mit einem Volumen von etwa 450 Millionen Euro scheint die Talsohle durchschritten, auch wenn das Q3-Ergebnis noch längst nicht an die Werte der Vorjahre herankommt. Insgesamt steht in den ersten neun Monaten des Jahres ein Umsatz von gut 1,8 Milliarden Euro zu Buche, womit das Vorjahresresultat um rund ein Viertel verfehlt wurde. Betrachtet man die Hoteldeals im dritten Quartal im Einzelnen, so fällt auf, dass überwiegend Core- und Core-plus-Objekte mit relativ hohen Bewertungen veräußert wurden, das bedeutet, dass von einer mitunter befürchteten Häufung von 'Fire Sales' nach wie vor wenig zu spüren ist. Zudem setzt sich der Trend weiter fort, dass Hotels vermehrt im Rahmen von Mixed-Use-Objekten veräußert werden?, sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate.

Immobilien AGs/Reits an der Spitze

Die bereits in den letzten Jahren relativ stark im Hotelsegment aktiven Immobilien AGs/REITs haben sich mit gut 26 Prozent Umsatzanteil erneut an die Spitze des

Investorenrankings gesetzt, gefolgt von Spezialfonds, die auf 18 Prozent kommen. Auf zweistellige Umsatzanteile kommen darüber hinaus auch Investment/Asset Manager (13 Prozent), Privatinvestoren (zehn Prozent) sowie Versicherungen (zehn Prozent). Grundsätzlich fällt auf, dass das Umsatzvolumen im dritten Quartal größtenteils auf Einzeldeals entfällt, während Hotels im ersten Halbjahr fast zur Hälfte im Rahmen von Paketverkäufen gehandelt wurden. Eine Ausnahme bildet der Verkauf des Ruby Luna in Düsseldorf, das im Rahmen eines von BNP Paribas Real Estate vermittelten Portfoliodeals veräußert wurde.

Der Hotel-Investmentmarkt wird traditionell stark von internationalen Anlegern geprägt. Zum dritten Quartal erreichen ausländische Investoren einen Marktanteil von etwa 50 Prozent, was sich im Rahmen der Vorjahreswerte bewegt. Die Hälfte des ausländischen Investmentumsatzes entfällt dabei auf europäische Investoren (451 Millionen Euro), während Käufergruppen aus dem Nahen Osten insgesamt 345 Millionen Euro umgesetzt haben. Nordamerikanische Hotelinvestoren spielen aktuell eine untergeordnete Rolle (40 Millionen Euro).

Berlin erzielt überdurchschnittliches Ergebnis

In den ersten neun Monaten des Jahres erreichten die deutschen A-Standorte ein Investmentvolumen von knapp 1,05 Milliarden Euro, was gut 20 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum liegt. Nachdem die Top 7 zu Jahresbeginn noch vorangeprescht waren, machen sich die Folgen der Corona-Krise auch hier nach und nach bemerkbar. Dabei sind jedoch deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Städten zu erkennen: Während Köln (-78 Prozent), Stuttgart (-67 Prozent), Frankfurt (-52 Prozent), Düsseldorf (-38 Prozent) und Hamburg (-31 Prozent) teilweise deutliche Einbußen erleiden, können Berlin und München kräftig zulegen. Die Hauptstadt übertrifft das Vorjahresergebnis mit einem Umsatz von gut 426 Millionen Euro deutlich (+21 Prozent) und profitierte dabei nicht nur überproportional vom TLG-Deal, sondern kann mit den Verkäufen des Nhow Hotels Friedrichshain und des Leonardo Royal auch herausragende Einzeldeals vorweisen. Ein starkes Ergebnis erreicht auch München, das mit einem Transaktionsvolumen von 233 Millionen Euro das Vorjahresergebnis deutlich in den Schatten stellt (+117 Prozent). Hierzu beigetragen haben unter anderem die Verkäufe des nu Fury in Aschheim sowie des Bold Hotels in Giesing, das sich BNP Paribas REIM gesichert hat.

Bei der Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Größenklassen zeigt sich zum Ende des dritten Quartals ein sehr ausgeglichenes Bild. Die Großtransaktionen über 100 Millionen Euro sind mit rund 28 Prozent Umsatzanteil zwar leicht in Führung, fallen jedoch deutlich hinter das Vorjahresergebnis zurück. Demgegenüber erreichen die beiden mittleren Größenklassen zwischen 25 und 100 Millionen Euro nicht nur in prozentualen, sondern auch in absoluten Größen ein deutlich besseres Ergebnis als 2019. Insgesamt entfällt gut die Hälfte des Umsatzes auf diese Umsatzklassen. Die kleineren Deals unter 25 Millionen Euro kommen zusammengefasst auf einen Umsatzanteil von lediglich 21 Prozent, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass die Zahl der Verkaufsfälle an sich spürbar geringer ausfällt als in den Jahren zuvor.

Perspektiven

Nach starkem Jahresauftakt zeigte sich im Laufe des Jahres recht deutlich, dass die Assetklasse Hotel mit am stärksten unter den Folgen der Corona-Krise gelitten hat. Zwar

konnte sich der Investmentmarkt nach und nach erholen, die Ungewissheit bezüglich der weiteren Entwicklung des Infektionsgeschehens sowie der damit zusammenhängenden Perspektiven des weltweiten Reisemarktes stellen aber auch weiterhin einen Belastungsfaktor dar. Alles in allem glauben Investoren aber grundsätzlich weiter an Hotels als Investmentprodukt, sodass insbesondere etablierte Konzepte an Top-Standorten mit langfristigen Mietverträgen weiterhin gefragt bleiben werden?, fasst Alexander Trobitz die weiteren Aussichten zusammen.