

Deutschland an der Spitze

HOTELMARKT EUROPA

Deutschland und dessen Nachbarländer gelten bei Investoren als sicherer Hafen. Doch da die Kaufpreise hoch und dadurch Renditen niedrig sind, werden auch andere Länder wieder attraktiv.

Der europäische Hotelimmobilienmarkt stellt sich gerade sehr uneinheitlich dar. Während Frankreich beim Investitionsvolumen unter massiven Einbrüchen leidet, sind solche in Großbritannien trotz Brexit – jedenfalls bisher – kaum spürbar. Deutschland ist und bleibt im Fokus der Investoren, südeuropäische Länder wie Italien oder Spanien erleben einen Aufschwung (AHGZ vom 17. Juni).

Mit dem stärksten Auftaktquartal am Hotelinvestmentmarkt seit Aufzeichnungsbeginn ist Deutschland 2017 bisher der größte Hotelinvestmentmarkt in Europa. Die Berechnungen der bekannten Immobilienspezialisten im Bereich Hotellerie, ob BNP Paribas Real Estate, CBRE, Christie & Co. oder JLL, unterscheiden sich da nur marginal. So wurden in Deutschland im ersten Quartal rund 1,15 Mrd. Euro in Hotelimmobilien investiert, ein Plus von 55 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. „Besonders erfreulich ist dabei das außerordentlich gute Ergebnis bei den Einzeldeals: Mit 858 Mio. Euro wurden drei Viertel des Umsatzes damit erzielt, so viel wie noch nie“, sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate GmbH. Mit Abstand größter Deal sei dabei der Verkauf des Radisson Blu in Hamburg gewesen. Lukas Hochedlinger, Managing Director Germany, Austria & CEE bei Christie & Co, weist auf einen weiteren Trend hin: „Die Attraktivität des Marktes zeigt sich auch darin, dass deutsche Player in letzter Zeit beliebte Übernahmekandidaten

sind. So hat Accorhotels 30 Prozent an 25hours oder Rezidor 49 Prozent an Prizeotel übernommen, die Centro Hotel Group hat Günnewig Hotels erworben.“ Als weitere Beispiele nennt er die Akquisition von A&O durch TPG, von Welcome Hotels durch Terra Firma und SleepNsmile Hotels durch Novum. Doch Übernahmekandidaten werden rar, einige Insider warnen bereits vor einer Überhitzung des Marktes. Thomas Röckelein, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Tophotel Consultants, erläutert: „Geschuldet der Knappheit der Hotelobjekte, sind die Kaufpreise überdurchschnittlich hoch bei niedriger Rendite.“ Die Investoren gingen auch in C- und D-Standorte. „Dort entstehen Objekte, die vor fünf Jahren nicht in dieser Form entwickelt worden wären“, stellt er fest. „Es ist anzunehmen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzt.“ Armin Bruckmeier, Head of Corporate Hotels Brokerage Germany & CEE bei CBRE, beobachtet manche Projektentwicklungen ebenfalls mit einer gewissen Skepsis: „In Deutschland sind Hotelin-

Die Attraktivität des Marktes zeigt sich auch darin, dass deutsche Player in letzter Zeit beliebte Übernahmekandidaten sind.

Lukas Hochedlinger, Christie & Co

vestoren zunehmend bereit, in Projektentwicklungen zu investieren, um sich trotz des Risikos, die diese mit sich bringen, die attraktivsten Lagen sichern zu können“, registriert er. Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany bei CBRE, ergänzt: „Die Spitzenrenditen für Co-



Starke Farben und wilde Muster: An der Kette Prizeotel, hier das Hamburger Haus, ist Rezidor beteiligt.

Foto: Prizeotel/Karim Rashid

re-Produkte in erstklassigen Lagen in Deutschland liegen weiterhin bei 4,5 Prozent, Ausreißer nach unten nehmen jedoch zu.“

Nach CBRE-Berechnungen wurde im ersten Quartal auf dem europäischen Hotelmarkt ein Investitionsvolumen in Höhe von 3,92 Mrd. Euro verzeichnet, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Rückgang um 14 Prozent. Das Investitionsvolumen in Italien aber legte um 48 Prozent auf 229

Mio. Euro zu, der spanische Markt wuchs um 24 Prozent auf 564 Mio. Euro (-0,4%). Röckeleins Beurteilung: „Die südeuropäischen Märkte rücken nach den vielen Jahren der Krise bei Investoren vermehrt in den Fokus. Die Objekte sind billiger als in Deutschland, die Mieten

stehen in einem besseren Verhältnis zum Kaufpreis und die Rendite fällt entsprechend höher aus.“ Dort seien vor allem A-Standorte gefragt, eventuell werde noch auf B-Standorte ausgewichen. „Ein anderes Bild zeichnet sich in Mitteleuropa ab: Ob in Paris, Wien oder Zürich – in den A- und B-Städten ist der Hotelimmobilienmarkt ähnlich angespannt wie in Deutschland. Die starke Nachfrage bedingt weiterhin hohe Kaufpreise bei knapper Rendite.“

Auch eine zu Jahresbeginn durch Christie & Co. erstellte Marktanalyse bestätigt den positiven Trend in vielen Ländern. Demnach gelten in Spanien vor allem Madrid und Barcelona als besonders wettbewerbsfähige Standorte bei Investoren. Auf der anderen Seite gebe es Regionen in Spanien, die nach wie vor von wirtschaftlichen Schwierig-

keiten betroffen seien. Opportunity-Fonds aus den USA erwarteten in Zukunft in Spaniens attraktivsten Städten bereits eine rückläufige Renditeentwicklung. „Damit rücken B-Standorte stärker in den Fokus, ebenso wie Italien und Griechenland. Das mag angesichts der prekären wirtschaftlichen Situation Griechenlands in der jüngeren Vergangenheit überraschen“, erläutert Andreas Scriven, International Managing Director & Managing Director Consultancy bei Christie & Co. „Wir beobachten jedoch, dass einige Private-Equity-Gesellschaften bereits in Griechenland investieren – auch in die Hotel- und Freizeitbranche.“

Osteuropa erlebe ebenfalls ein Comeback, allen voran Polen, Tschechien und Kroatien, die als Standorte bei Investoren immer beliebter würden. *Susanne Stauff*

Anzeige

APPIA Contract GmbH

Dorfstraße 20
D-84378 Dietersburg/Peterskirchen
www.appia-contract.com

Ihr Ansprechpartner:
Eva Maria Eglseer

Tel. +49 (0)8565 9610-15
Fax: +49 (0)8565 9610-70
info@appia-contract.com

APPIA

Hotel-Kompletteinrichtung und Innenarchitektur

DER WEG ZUM PERFEKTEN HOTEL