

Nischendasein?

Der Hotelinvestmentmarkt fristet sein Dasein in der Marktnische – doch diese Nische sorgt global mal eben für spektakuläre Umsatzrekorde. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital und internationale Kapitalströme machen es möglich, und laut einer JLL-Prognose kommt obendrauf eine vermehrte Reisetätigkeit, die Hoteltransaktionen für Investoren attraktiv wie nie macht. Für 2015 wird daher ein globales Transaktionsvolumen in einer Größenordnung von 65 bis 68 Milliarden Dollar erwartet – was noch einmal ein Plus von 15 Prozent gegenüber dem Rekordjahr 2014 bedeuten würde. Ist das noch nischengerecht? Vor allem sollen es wieder die chinesischen Investoren sein, die für die größte Zuwachsrate sorgen – insgesamt wird allein im Hotelbereich mit einer Verfünffachung des aus China exportierten Kapitals gerechnet. Die bekannten Hauptakteure bleiben: Nordamerikanische Private-Equity-Firmen und Investoren aus dem mittleren Osten bestimmen das Volumen schon 2014 maßgeblich.

Neu ist die Liebe internationaler Investoren auch zu deutschen Nachtlagern. So erschienen die US-amerikanischen Nachfrager hierzulande mit einem Volumen von 116 Millionen Euro im Jahr 2014 erstmals auf der Bildfläche. Alles in allem trugen ausländische Investoren zu einem großen Teil zum Rekordergebnis im Gesamtjahr 2014 auf dem deutschen Hotelmarkt bei, das mit 3 Milliarden Euro laut JLL das Vorjahresergebnis verdoppelte und sogar die bisherigen Rekordjahre 2006/2007 um 30 Prozent toppte. 64 Prozent oder rund zwei Milliarden Euro davon entfielen auf Käufer mit Sitz im Ausland.

Besonders aktiv zeigten sich Investoren im Luxussegment, beispielhaft seien hier die Transaktionen um das Hilton und das Jumeirah, beide in Frankfurt, das Atlantic Kempinski in Hamburg sowie das Esplanade (jetzt Sheraton) Berlin und das Leonardo Berlin Mitte erwähnt. Mit einem Umsatz von 965 Millionen Euro wurde innerhalb dieses Segments eine Steigerung des Anteils am Transaktionsvolumen um 13 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr erreicht, so JLL. Im Gesamtjahr 2014 sei das Angebot an großen Einzelobjekten insgesamt außergewöhnlich gut gewesen. Zwölf Transaktionen über 50 Millionen Euro standen nur drei aus dem Vorjahr gegenüber. Das Gesamtvolumen an Einzeldeals überstieg das Vorjahresergebnis damit um ganze 70 Prozent und summierte sich auf rund 1,8 Milliarden Euro, während die Zahl der Einzeltransaktionen lediglich um 10 Prozent steigen konnte. Mehr als verdoppelt hat sich auch der Handel mit Hotelportfolios. 1,2 Milliarden Euro wurden auf 124 Hotels in 11 Portfolio-transaktionen und zwei Hoteltransaktionen im Rahmen von Mixed-Used-Portfoliotransaktionen investiert.

Das Rekordergebnis auf dem deutschen Markt soll dank des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und der andauernden Nachfrage keine Eintagsfliege gewesen sein. Das Angebot an Kaufobjekten vor allem bei großvolumigen Portfolios könnte allerdings langsam knapp werden und die Investoren ziehen verstärkt Developments in Erwägung. Für einen gewissen Nachschub auf dem Transaktionsmarkt ist immerhin gesorgt: In diesem Jahr steht die Eröffnung von 235 Neubauten an – im vergangenen Jahr waren es 130. mb