

Eine Spezialität von Profis für Profis

Hotelinvestments Deren langer Anlagehorizont passt in jede Vorsorgestrategie, solange sie ihren Namen auch verdient.

PEER BENDER, CEO, ACRON AG, Zürich

Niedrigzinsen und die anhaltenden Preissteigerungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt ermuntern Anleger seit längerem, direkt oder indirekt in Immobilien zu investieren. Vermehrt waren Hotelimmobilien als Anlageklasse gefragt – sie bieten an guten Standorten und einem attraktiven Marktumfeld oft höhere Renditen als andere Marktsegmente. Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie kam diese Entwicklung kurzfristig zu einem abrupten Halt, denn die Verunsicherung war aus nachvollziehbaren Gründen sehr gross. Im Verlaufe dieses Jahres hat sich der Markt für Hotelinvestments zwar noch nicht normalisiert, aber mit neuen Opportunitäten kommen auch Anleger wieder vermehrt zurück.

Weltweit hat die Corona-Pandemie und die Einschränkungen für Reisen, das Geschäftsleben und die Bewegungsfreiheit des Einzelnen einen immensen Einfluss auf den Hospitality-Markt. Es steht zu erwarten, dass der Beherbergungssektor bei Preisabschlägen von 25 bis 40 Prozent mit einem mindestens vorübergehenden Verfall des Substanzwerts und einem wirtschaftlichen Abschwung fertig werden muss, was gerade jetzt All-cash-Käufern die Chance auf eine attraktive Akquisition und hohe Renditen eröffnet.

Ausgelöst werden diese Veränderungen durch gesellschaftliche Trends infolge der getroffenen Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie. Länderübergreifend lässt sich beobachten, dass sich das geschäftliche und soziale Verhalten nicht nur augenblicklich, sondern mitunter dauer-

haft grundlegend ändern könnte. Das ungeplante «Experiment» der Welt im Bereich Homeoffice und der andersartigen Interaktion im Geschäftsleben, namentlich Videokonferenzen, werden den Hospitality-Sektor auf Jahre hinaus verändern. Es ist leicht vorstellbar, dass eine Verlagerung hin zu Homeoffice, Videokonferenzen und weniger internationalen Reisen die Nachfrage im Geschäfts- und Freizeitbereich um zehn Prozent oder mehr reduzieren könnte.

Gemäss Angaben des Beratungsunternehmens HVS geht der «wahrscheinlichste Fall» von massiven Auswirkungen auf die jeweilige Hotelperformance im ersten Jahr (Ebitda an der Gewinnschwelle) und einem positiven Cashflow 2021 aus.

Auf diese Entwicklungen müssen sich alle Marktteilnehmer der Hotelbranche einstellen und ihr Geschäftsmodell gegebenenfalls anpassen. Wir befinden uns gerade in der Phase, wo Märkte beginnen sich wieder zu öffnen. Im Hintergrund laufen sehr viele Aktivitäten im Zusammenhang mit der Finanzierung von Immobilien, Neupositionierung von Liegenschaften, Objekte kommen (inoffiziell) auf den Markt, und so gilt es, die sich wieder regenerierende Nachfrage der Investoren qualitativ zu bedienen.

Covid-19-Folgen hängen von der Beschaffenheit und Lage des Objekts ab.

Die konkreten Auswirkungen von Covid-19 und des Konjunkturreinbruchs auf ein einzelnes Hotel hängen von der Beschaffenheit des betroffenen Objekts, seinem Markt und seiner Lage ab. Folgende Merkmale von Hotels sind zu berücksichtigen, will man das beste Verhältnis zwischen Preisabschlag und Timing sowie Umfang der Wertaufholung realisieren:

- Hotels, deren Fokus auf inländischen Gästen an Destinationen liegt, die per Auto erreichbar sind, werden sich wahrscheinlich schneller erholen als Hotels, die von Flugreisen, Geschäftsreisenden oder Gruppenreisenden abhängig sind.
- Hotels, die sich stark auf den Freizeitsektor und Urlaubsreisen konzentrieren, dürften sich früher erholen als Hotels mit Fokus auf Geschäftsreisende. Hier sind vor allem jene Häuser zu nennen, die im Luxussegment aktiv sind.
- Hotelimmobilien, die Allianzen mit starken Marken eingegangen sind, werden als erste von einer Erholung profitieren. Auch hier sind vor allem Anbieter im Hochpreissegment zu nennen.

Die Nachfrage nach Hotelinvestments zieht mitten in der Corona-Krise wieder an, denn Hotelimmobilien bieten gerade jetzt Anlagechancen.