

Boom im US-Tourismus

AKQUISITIONEN Hotelimmobilien bieten vielversprechende Anlagechancen, wie ein Projekt im begehrten Aspen Snowmass, Colorado, zeigt. Die aktuellen Entwicklungen bestätigen den Trend.

Peer Bender

Die Reisebeschränkungen und die Anweisungen, zu Hause zu bleiben, die im ersten Quartal 2020 erlassen wurden, um die Ausbreitung von Covid-19 einzuschränken, hatten eine unmittelbare und starke Auswirkung auf das Gastgewerbe in den USA. Die Belegungsrate sank schnell von wöchentlichen Durchschnittswerten von über 60% auf einen Tiefstand von 21% Mitte April. Eine der wichtigsten Kennziffern, der Umsatz pro verfügbares Zimmer (RevPAR), sank im Vergleich zum Vorjahr über 80%. Einige Häuser mussten vorübergehend geschlossen werden, entweder wegen lokaler Vorschriften oder wegen der geringen Nachfrage.

REITS VERKAUFEN IHRE HOTELS

Als die erste Infektionswelle abebbte und das Wetter besser wurde, machten wieder mehr Einzelreisende und Familien Ferien, sodass die Auslastung bis Oktober auf über 50% anstieg. Zum Jahresende ging die Auslastung wieder auf 40% herunter. Durch einen Wiederanstieg der Infektionen sank gegen Ende 2020 die Auslastung und setzte die Tagesraten erneut unter Druck. Von dieser Entwicklung waren Full-Service-Hotels in den Stadtzentren stärker betroffen als Hotels mit eingeschränktem Service an kleineren, landschaftlich reizvollen Orten.

In der Folge mussten Hotel-Eigentümer wie Reits oder Private-Equity-Fonds, die sich auf Hospitality-Investments spezialisiert haben und nur über eine begrenzte Liquidität oder Laufzeit verfügen, einige ihrer Hotelimmobilien dringend abtossen. Ihre Aktienkurse waren um mehr als 80% gefallen, wodurch es nahezu unmöglich war, Mittel zur Deckung der Fehlbeträge der Hotelportfolien aufzunehmen. Auch beschränkten die für sie geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen die Möglichkeit, Barreserven in nennenswertem Umfang aufzubauen, weil Reits per Gesetz verpflichtet sind, 90% ihres steuerpflichtigen Gewinns als

Dividenden auszuschütten. Statt die Existenz des Reit insgesamt zu gefährden, blieb als Lösung nur der Verkauf von Hotels aus dem Portfolio, wobei in vielen Fällen die begehrtesten Immobilien mit der höchsten Marktgängigkeit als Erstes verkauft wurden. Käufern bot diese Situation die Chance auf eine attraktive Akquisition und eine hohe Rendite. Ein Beispiel dafür ist das Aspen Snowmass Resort, ein sogenanntes Ski-in/Ski-out-Hotel in den Rocky Mountains, das Acron Anfang Oktober 2020, noch vor Bekanntwerden der zu erwartenden Impfstoffe, erwerben konnte.

Obwohl das aktuelle Gesundheitsumfeld eine Herausforderung darstellt, bahnt die Einführung von mehreren Impfstoffen einen positiveren Weg nach vorne in diesem Jahr. Mit beeindruckendem Tempo wurde die US-Bevölkerung geimpft, und schlagartig erhellte sich die Situation am Hotelmarkt in den USA. Die Reisebranche erwartet bereits im Sommer das grosse Comeback. Weil das Impfen so schnell voranschreitet, rechnen Beobachter im Sommer mit einem Boom im US-Tourismus.

«46% der Amerikaner geben an, dass sie sich in einem Hotel sicher fühlen.»

Wie stark das Impftempo und damit auch das Vertrauen der US-Bürger ins Reisen gestiegen sind, zeigt eine Umfrage von Deloitte vom Februar dieses Jahres: Danach gaben 46% der befragten Amerikaner an, dass sie sich in einem Hotel wieder sicher fühlen würden. Das sind die höchsten Zahlen seit April 2020.

Mit Blick auf die wirtschaftlichen Perspektiven im Hotelgewerbe haben Analysten frühzeitig die konkreten Auswirkungen von Covid-19 und des vorübergehenden Konjunktüreintruchs auf den US-Hotelmarkt untersucht. Demnach lassen sich drei Trends bei Hotelinvestments beob-

achten, 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. Und schliesslich Hotelimmobilien, die Allianzen mit starken Marken eingegangen sind. Sie könnten als Erste von einer Erholung profitieren. Auch hier sind vor allem Anbieter im Hochpreissegment zu nennen.

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Das von Acron erworbene Resort in den Rocky Mountains, bestehend aus zwei Hotels (Westin und Wildwood mit insgesamt 405 Zimmern), erfüllt diese Kriterien und konnte mit einem erheblichen Abschlag auf die Wiederbeschaffungskosten erworben werden. Gleichzeitig bot es einen stabilen bestehenden Cashflow und Wertsteigerungspotenzial. Deutlich wurde dies durch einen Trend, der bereits vorher existierte, aber durch die Einflüsse der Covid-19-Pandemie beschleunigt wurde: die gestiegene Nachfrage nach exklusivem Eigentum in den Bergen. So verzeichnete der Markt Aspen Snowmass im Mai 2021 gegenüber dem Vorjahresmonat eine um 192% gestiegene Anzahl von Apartmentkäufen und ein um 261% gestiegenes Ankaufsvolumen seit Beginn des Jahres.

Mit dem Ziel einer Value-Add-Strategie enthält das Investment einen Property Improvement Plan von etwa 40 Mio. \$, um das Westin Hotel in ein Autograph-Collection-Hotel by Marriott umzuwandeln, welches das Westin als eines der qualitativ hochwertigsten Resorts in Colorado positionieren wird.

Peer Bender, CEO, Acron