

MARKTBERICHT
2017/2018



Accelerating success.

A photograph of a building facade with a classic wrought-iron sign. The sign is rectangular with ornate scrollwork and features the word 'HOTEL' in a large, black, serif font. The building has light-colored stucco walls and several windows with white frames. The entire image has a blue color cast.

HOTEL

Hotel Investment Deutschland

Hotel Investment

Fast Facts		
INVESTMENT	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	4.186	5.161
Portfoliotransaktionen	31 %	46 %
TOP 7	69 %	52 %
Internationale Käufer	46 %	54 %
Internationale Verkäufer	41 %	40 %
Spitzenrendite	4,10 %	4,50 %

Transaktionsvolumen

Nach mehreren Jahren der Rekorde begab sich der deutsche Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2017 in ruhigeres Fahrwasser, verzeichnete aber wieder ein erfolgreiches Jahr. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,2 Mrd. € wurde das Rekordergebnis aus dem Jahr 2016 um 19 % unterschritten, notierte aber dennoch das dritthöchste Ergebnis der letzten 10 Jahre.

Im vergangenen Jahr waren es vor allem wieder einzelne Hotels, die den Besitzer wechselten. Die Produktknappheit auf dem Hotelinvestmentmarkt verdeutlichte sich am sinkenden Anteil der großvolumigen Portfoliotransaktionen, die trotz weiterhin großer Nachfrage das Transaktionsvolumen limitieren. Mit einem Anteil von 31 % am Transaktionsvolumen oder gut 1,3 Mrd. € büßten Portfolioverkäufe im Vergleich zum Vorjahr 15 Prozentpunkte ein. Einzelverkäufe kamen auf knapp 2,9 Mrd. €. Eine der größeren Transaktionen im vergangenen Jahr war der Verkauf eines Hamburger Hotelprojekts bestehend aus einem Holiday Inn und Super 8, welches sich Union Investment sicherte.

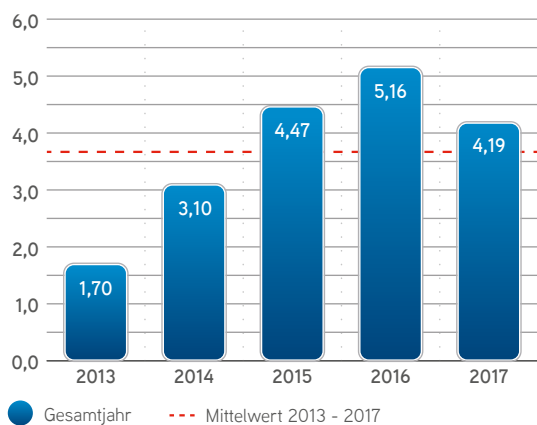
Angebot und Nachfrage

Nationale Investoren setzten sich im Vergleich zum Vorjahr gegenüber den internationalen Käufern durch und tauschten dabei die Anteile des Vorjahres aus. Waren es im letzten Jahr die internationalen Investoren, die rund 54 % des Transaktionsvolumens auf sich vereinen konnten, waren es nun die Käufer aus dem Inland. Insgesamt steuerten diese knapp 2,3 Mrd. € zum Transaktionsvolumen bei.

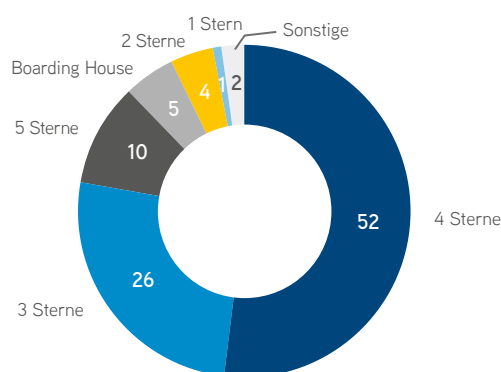
Auf Verkäuferseite zeichnete sich ein ähnliches Bild ab. Deutsche Investoren trennten sich von Hotelobjekten im Wert von knapp 2,5 Mrd. € und hielten ihren Anteil am Transaktionsvolumen stabil bei 59 %.

Wieder waren es die 4-Sterne-Hotels, durch deren Verkauf der größte Anteil am Transaktionsvolumen generiert wurde. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten diese ihren Anteil um lediglich 2 Prozentpunkte und erwirtschafteten mit rund 2,2 Mrd. € 52 % des Transaktionsvolumens. Dahinter folgte die Kategorie, die den Löwenanteil aller klassifizierten Hotels in Deutschland stellt – 3-Sterne-Hotels. Diese konnten im Vergleich zum Vorjahr ihren Anteil um 7 Prozentpunkte ausbauen und kamen in Summe auf knapp 1,1 Mrd. €. 5-Sterne-Hotels hielten ihren Anteil am Transaktionsvolumen in etwa konstant und trugen gut 400 Mio. € bei. Im 1- bis 2-Sterne Bereich wurden circa 230 Mio. € umgesetzt. Boarding Häuser konnten ihren Anteil weiter steigern und zeichneten für rund 220 Mio. € verantwortlich.

Transaktionsvolumen Hotelimmobilien (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Sternekategorien (in %)



Wie auch in den letzten beiden Jahren erwiesen sich offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds als die aktivste Käufergruppe. Verglichen mit dem Vorjahr reduzierte sich deren Anteil um zwei Prozentpunkte auf 28 % (1,2 Mrd. €). Dahinter rangierten Vermögensverwalter. Diese erreichten rund 780 Mio. €. Auf dem dritten Platz reihten sich Immobilien AGs mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 12 % oder rund 480 Mio. € ein.

Auf Verkäuferseite setzen sich Projektentwickler und Bauträger an die Spitze. Diese trennten sich von Hotelobjekten mit einem Gesamtvolumen von knapp 1,2 Mrd. € (28 %). Es folgten offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds mit 18 % sowie Corporates und Eigennutzer mit 13 % am Transaktionsvolumen.

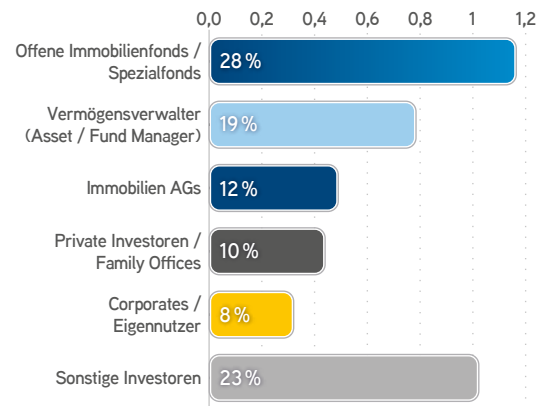
Renditen

Sinkende Renditen, die vor allem auf ein mangelndes Angebot bei hoher Nachfrage zurückzuführen sind, machten besonders die Objekte in den Top Standorten teuer. Auf die sieben wichtigsten Hotelstandorte Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – entfielen mit knapp 2,9 Mrd. € 69 % des Transaktionsvolumens. Die Mehrzahl der Deals wurde jedoch außerhalb der TOP 7 getätigt. Die Produktknappheit in den TOP-Standorten, die mit steigenden Preisen einhergeht, rückte B-Standorte vermehrt in den Fokus von Investoren. Gerade Projektentwicklungen waren in den TOP 7 starken Preissteigerungen ausgesetzt, die in Kombination mit steigenden Baukosten die Wirtschaftlichkeit stark beeinflussen. Insgesamt hielten Projektentwicklungen ihren Anteil am Transaktionsvolumen hinter den Bestandsgebäuden (61 %) in etwa stabil bei 19 % des Transaktionsvolumens. In Bau befindliche Häuser und Neubauobjekte erreichten gemeinsam einen Anteil von 12 %. Die starke Aktivität von Projektentwicklern ist auch ein Hinweis auf einen robusten und prosperierenden Tourismussektor in Deutschland, der eine Angebotsausweitung bei den Bettenkapazitäten begünstigt.

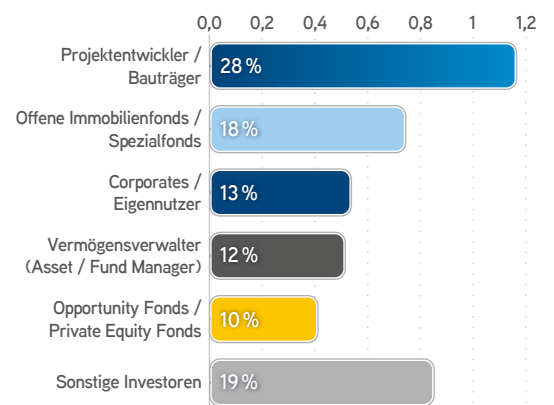
Fazit und Prognose

Zwar konnte an das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nicht angeknüpft werden, trotzdem kann das Jahr 2017 als erfolgreiches Jahr auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt gewertet werden. Die Produktknappheit wirkte sich bei hoher Nachfrage negativ auf das Gesamtergebnis aus. Besonders Bestandsobjekte und Portfolien waren ein beliebtes, aber rares Gut. Der Fokus der Investoren wird sich daher weiter vermehrt auf Projektentwicklungen und Objekte in B-Standorten verlagern. Trotz des immer knapper werdenden Angebots und den damit einhergehenden sinkenden Renditen ist für 2018 mit einem ähnlichen Ergebnis wie 2017 zu rechnen.

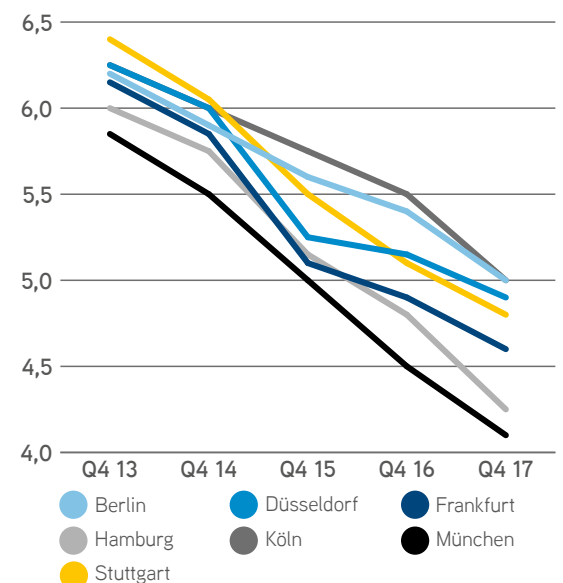
Käufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Spitzenrendite Hotelimmobilien (in %)



403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153
Kanada: 29
Lateinamerika: 24
Asien / Pazifik: 86
EMEA: 111

Ansprechpartner:

Andreas Erben
Head of Hotel Germany
+ 49 30 5858178-12

**Colliers International
Hotel GmbH**
Budapester Straße 50
10787 Berlin
+49 30 5858178-10



€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 95

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
72.000 Investment- und Vermietungs-Deals

170

Millionen m²
unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

colliers.de

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten

