



DEUTSCHLAND

# HOTEL INVESTMENT

MARKTBERICHT

---

2018/2019



# HOTEL INVESTMENT

## Transaktionsvolumen

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt konnte im vergangenen Jahr knapp über 4,0 Mrd. € umsetzen und hat damit zum vierten Mal in Folge die 4-Mrd.-€-Marke überschritten. Während der fünfjährige Durchschnitt um 7 % überboten werden konnte, blieb der Marktanteil der Assetklasse Hotel am gesamten Investmentmarkt stabil bei ebenfalls knapp sieben Prozent.

Die Dominanz von Einzelverkäufen hat sich im vergangenen Jahr noch einmal verstärkt. Hier spiegelt sich der Produktmangel vor allem in den TOP 7 deutlich wieder. Portfolios wurden in der ersten Jahreshälfte kaum gehandelt. Der Portfolioanteil am Transaktionsvolumen sank folglich von 31 % im Vorjahr auf 16 % ab, dies bedeutet fast eine Halbierung auf gut 650 Mio. €. Die Einzelverkäufe summieren sich im Gegenzug auf fast 3,4 Mrd. €. Dementsprechend war der größte Deal des vergangenen Jahres mit dem Hilton-Hotel am Berliner Gendarmenmarkt –

das sich ein israelischer Vermögensverwalter für knapp 300 Mio. € sicherte – auch ein Einzelverkauf.

## Angebot und Nachfrage

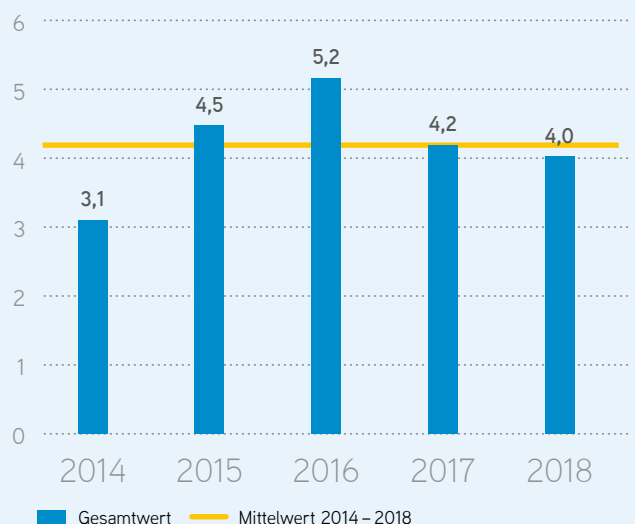
Der Trend zu einem verstärkten Engagement nationaler Käufer, der sich bereits im Vorjahr abzeichnete, setzte sich 2018 fort. Ihr Anteil kletterte von 54 % auf 57 %. In absoluten Werten entspricht dies einem Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd. €. Internationale Investoren hingegen übten sich in Zurückhaltung, ihr Anteil ging leicht von 46 % auf 43 % zurück.

Auf Verkäuferseite war dieser Trend im vergangenen Jahr noch ausgeprägter zu beobachten. Mit einem Transaktionsvolumen von fast 2,9 Mrd. € stieg der Anteil nationaler Verkäufer auf 71 % an. Im Gegenzug sank der Anteil internationaler Verkäufer auf 29 % ab. Vor allem im letzten Quartal des Jahres erwiesen sich deutsche Verkäufer als sehr aktiv.

### Fast Facts

Investment	2018	2017
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	4.020	4.186
Portfoliotransaktionen	16 %	31 %
TOP 7	67 %	69 %
Internationale Käufer	43 %	46 %
Internationale Verkäufer	29 %	41 %
Spitzenrendite	3,75 %	4,10 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Hotelimmobilien in Mrd. €



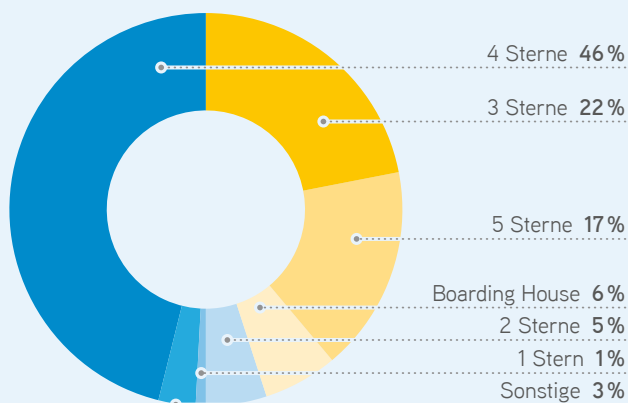
Hotels im 4-Sterne-Segment konnten wiederholt die Spitzenposition belegen, wobei ihr Anteil von 46 % unter dem Vorjahreswert von 52 % lag. In absoluten Zahlen betrug das Transaktionsvolumen knapp 1,9 Mrd. €. Gleiches gilt für 3-Sterne-Anlagen, die sich mit 22 % und fast 900 Mio. € die Silbermedaille holten. Deutlich stärker als im Vorjahr waren Luxusherbergen präsent: Der Marktanteil im 5-Sterne-Bereich kletterte von 10 % im Vorjahr auf nun 17 %, das entspricht einem Transaktionsvolumen von über 650 Mio. €. Neben dem Hilton-Hotel zählten dazu auch das Kempinski Hotel in Berlin sowie das Frankfurter Intercontinental und das INNSIDE Frankfurt im Eurotheum. In einer Seitwärtsbewegung befanden sich dieses Jahr neben den 1- und 2-Sterne-Häusern auch die Boarding Houses. Die Kategorien setzten 220 Mio. € bzw. 240 Mio. € um und konnten damit die Vorjahresergebnisse wiederholen.

Nachdem offene Fonds und Spezialfonds in den vergangenen drei Jahren die aktivste Käufergruppe darstellten, tauschten sie dieses Jahr die Spitzen-

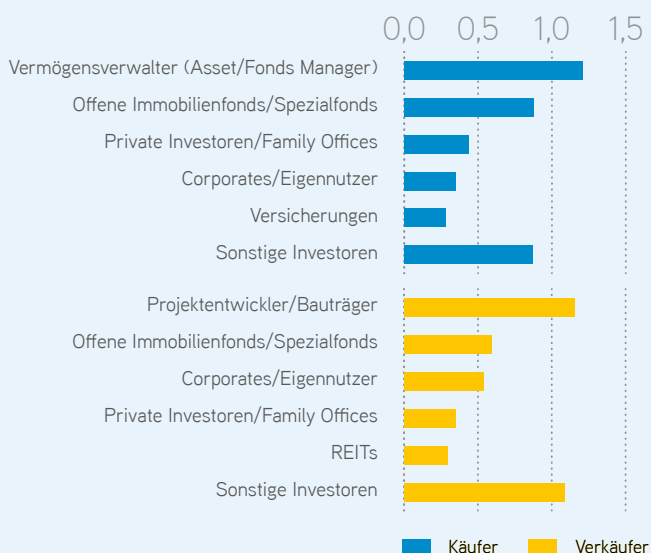
position gegen den zweiten Platz ein. Das von ihnen gehandelte Volumen von rund 875 Mio. € entspricht einem Marktanteil von 22 %, sechs Prozentpunkte weniger als 2017. Den ersten Platz nahmen stattdessen die Vermögensverwalter ein. Die von ihnen getätigten Käufe summierten sich auf über 1,2 Mrd. € und einen Anteil von 30 %. Klassische Immobilien AGs, die im Vorjahr die Top 3 abrundeten, zeigten sich weniger kauffreudig und fielen auf Platz 6 zurück. Vorrücken auf den dritten Platz konnten dafür private Investoren und Family Offices, die einen Marktanteil von 11 % erreichten.

Auf Verkäuferseite stellten Projektentwickler und Bauträger erwartungsgemäß die größte Verkäufergruppe. Ihr Transaktionsvolumen von fast 1,2 Mrd. € (29 %) liegt stabil auf Vorjahresniveau. Wie im Vorjahr folgen auf den Plätzen 2 und 3 die offenen Immobilien- und Spezialfonds sowie Corporates und Eigennutzer. Während bei ersteren der Marktanteil von 18 % auf 15 % sank, erwiesen sich letztere als sehr stabil bei 13 %.

**GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Sternekategorien 2018 Anteil in %**



**GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €**





**Andreas Erben**

Head of Hotel

+49 30 5858178-12

andreas.erben@colliers.com

## Renditen

Die TOP 7 konnten mit knapp 2,7 Mrd. € bzw. 67 % Marktanteil etwas weniger als im Vorjahr umsetzen (2,9 Mrd. € und 69 %). Der anhaltende Mangel an geeigneten Objekten und die zu verzeichnenden Preissteigerungen führten auch im vergangenen Jahr zu einem verstärkten Investoreninteresse an attraktiven B- und C-Standorten.

Analog dazu setzte sich die Renditekompression fort, auch wenn sie zum Jahresende fast zum Stillstand gekommen ist. Die Spitzenrenditen reichen von 3,75 % in München bis 4,70 % in Berlin.

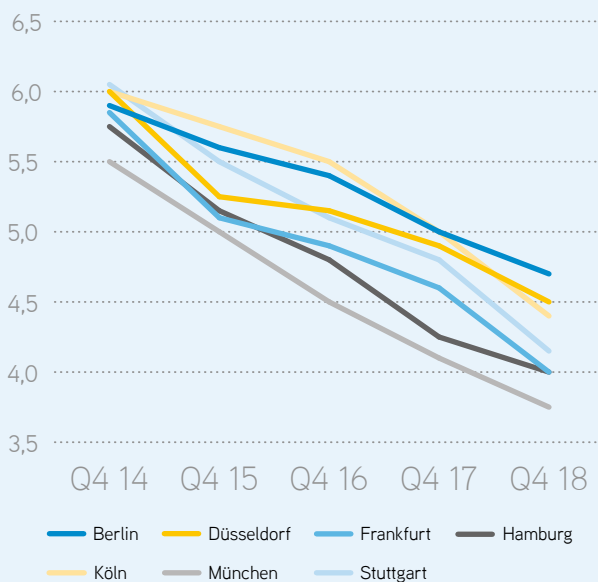
Hinsichtlich des Entwicklungsstatus gab es kleinere Verschiebungen: Während Bestandsgebäude mit einem Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. € das Vorjahresniveau erreichten, sank der Anteil der Projektentwicklungen von 19 % auf 15 % ab, dafür stieg der Transaktionsanteil der in Bau befindlichen Objekte von 5 % auf 10 % an. Bereits fertiggestellte Neubauten blieben mit 7 % konstant.

## Fazit und Prognose

Obwohl der Produktmangel dazu führte, dass der Rekord aus 2016 nicht eingestellt werden konnte, bewegte sich der deutsche Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2018 dennoch auf dem sehr guten Vorjahresniveau. Einzelobjekte und Portfolios bleiben dabei gleichermaßen attraktiv, Investoren bevorzugen zudem weiterhin Bestands- und im Bau befindliche Objekte. Projektentwicklungen mit langen Vorlaufzeiten sind hingegen zunehmend schwieriger am Markt zu platzieren.

Auch wenn sich die Renditekompression in den TOP 7 deutlich verlangsamt hat, wird der Trend zu B- und C-Standorten auch im aktuellen Jahr weiterhin anhalten. Für 2019 wird dank der robusten Marktlage und der soliden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Ergebnis auf Vorjahresniveau erwartet. Entscheidend wird sein, ob die starke Nachfrage attraktive Investmentmöglichkeiten findet.

**GRAFIK 4: Spitzenrendite Hotelimmobilien in %**



## ANSPRECHPARTNER

---

Andreas Erben  
Head of Hotel  
+49 30 5858178-12  
andreas.erben@colliers.com

Bildnachweis  
Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2019 Colliers International Hotel 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International  
Hotel GmbH  
Budapester Straße 38  
10787 Berlin

