



DEUTSCHLAND

# HOTEL INVESTMENT

MARKTBERICHT

---

2019/2020



## HOTEL INVESTMENT

### Transaktionsvolumen

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt konnte im Jahr 2019 ein Transaktionsvolumen von knapp über 5,0 Mrd. € verzeichnen und hat damit zum zweiten Mal diesen Schwellenwert geknackt. Der Hotelinvestmentmarkt hat nach einer ruhigen ersten Jahreshälfte eine beeindruckende Jahresendrallye hingelegt: Das Ergebnis liegt starke 25 % über dem ruhigen Vorjahr, während der fünfjährige Durchschnitt um 20 % übertroffen wurde. Am Gesamtmarkt blieb der Anteil der Assetklasse Hotel stabil bei 7 %.

Auch großvolumige Einzeltransaktionen haben vor allem zum Jahresende ein Comeback erlebt. Bei den Großdeals standen insbesondere Business-Hotels in den TOP 7 im Fokus. An erster Stelle stand der Verkauf des THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen, in dem auch zwei Hotels der Hilton-Gruppe untergebracht sind. Ebenfalls ein Hilton-Hotel wechselte beim milliardenschweren Verkauf des Tucherparks in München den Besitzer, den die Commerz Real und der Projektentwickler Hines erwarben. Aufgrund dieser Großdeals kletterte das Transaktionsvolumen in den TOP 7 auf 3 Mrd. €.

### Angebot und Nachfrage

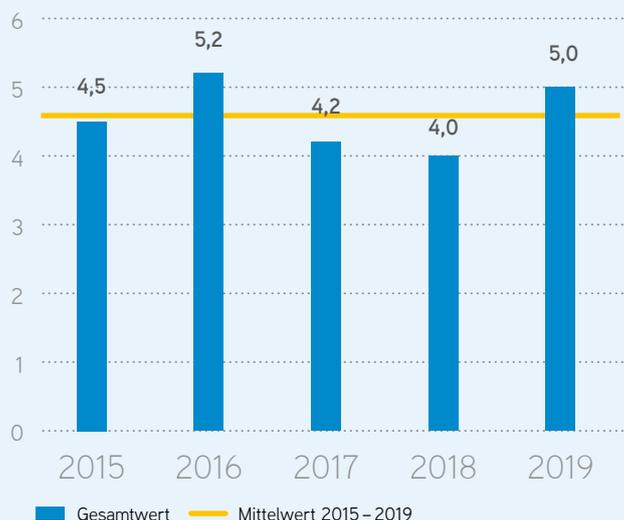
2019 wurden wieder vermehrt Portfolien auf dem Markt gehandelt, so übernahm Axa Investment Managers elf europäische Hotels von Principal Real Estate für über 530 Mio. €. Der schwedische Investor Pandox kaufte für fast 500 Mio. € auf dem Markt ein, darunter drei Hotelportfolien. Insgesamt summierten sich Portfolien auf 1,4 Mrd. €, ihr Anteil stieg von 16 % auf 27 %.

Zugleich blickten viele Investoren wegen des Preisdrucks auf die B- und C-Märkte. Über 2 Mrd. € flossen in die Märkte außerhalb der sieben Investmentzentren, der Marktanteil stieg auf überdurchschnittliche 40 %. Aufgrund der kleineren Objektgrößen stehen dabei besonders Investments bis 50 Mio. € im Fokus.

### Fast Facts

Investment	2019	2018
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	5.033	4.020
Portfoliotransaktionen	27 %	16 %
TOP 7	60 %	67 %
Internationale Käufer	41 %	43 %
Internationale Verkäufer	30 %	29 %
Spitzenrendite	3,70 %	3,75 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Hotelimmobilien in Mrd. €



Nichtsdestotrotz werden Objekte in B- und C-Städten von Investoren besonders kritisch geprüft. Die Marktlage und das Wertsteigerungspotenzial können lokal höchst unterschiedlich ausfallen. Größter Deal außerhalb der TOP7 war das Tafelhof Palais in Nürnberg, das sich BMO Real Estate für über 230 Mio. € sicherte.

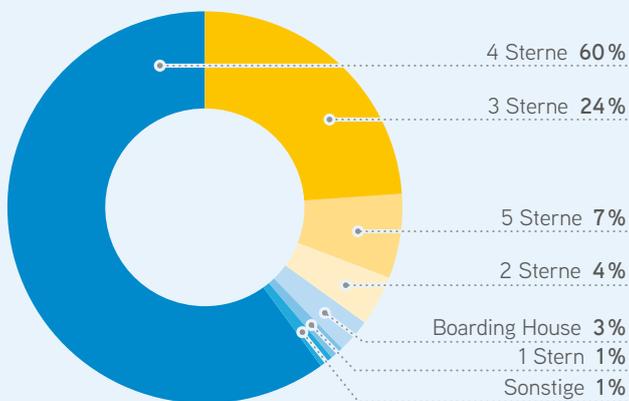
Nationale Investoren dominierten mit 59 % weiterhin die Käuferseite, das sind noch einmal 2 % mehr als im Vorjahr. Sie kauften für fast 3,0 Mrd. € ein. Nach deutschen Käufern folgten Investoren aus Schweden, Saudi-Arabien, Israel und Singapur. Auf Verkäuferseite hat sich das Bild zum Vorjahr ebenfalls nur geringfügig geändert. 70 % der Verkäufer kamen aus Deutschland. Sie trennten sich von Hotels im Wert von 3,5 Mrd. €. Internationale Akteure sammelten 1,5 Mrd. € auf dem Markt ein, wobei Verkäufer aus den USA und Frankreich mit einem Marktanteil von jeweils 11 % besonders aktiv waren. Spanien folgte mit 4 %.

Hotels im 4-Sterne-Segment dominieren für gewöhnlich das Marktgeschehen. Ein Marktanteil von 60 % und über 3,0 Mrd. €

Transaktionsvolumen war jedoch selbst für die beliebteste Sternekategorie deutlich überdurchschnittlich. Mit 24 % Marktanteil und 1,2 Mrd. € erreichten sonst nur noch 3-Sterne-Herbergen einen zweistelligen Marktanteil. 5-Sterne-Häuser und Boarding Houses legten eine Verschnaufpause ein. Das in Luxusherbergen platzierte Anlagevolumen gab auf 7 % und rund 340 Mio. € nach, nachdem im Vorjahr noch satte 17 % erzielt wurden. Der Marktanteil von Boarding Houses halbierte sich auf 3 % und 130 Mio. €.

Nachdem im vergangenen Jahr Asset- und Fondsmanager die offenen Immobilien- und Spezialfonds als aktivste Käufer abgelöst haben, holten sich letztere in diesem Jahr Platz 1 zurück. Mit 1,6 Mrd. € verdoppelten sie fast ihre Investments, der Marktanteil kletterte von 22 % auf 32 %. Die Vermögensverwalter übersprangen mit 1,4 Mrd. € ebenfalls die Milliarden-Marke, während der Marktanteil leicht von 30 % auf 27 % zurückging. Immobilien AGs sicherten sich mit fast 750 Mio. € Platz 3.

**GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Sternekategorien 2019 Anteil in %**



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





**René-P. Schappner**

Head of Hotel

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Auf Verkäuferseite setzten sich Projektentwickler wie gewohnt an die Spitze. Dank der gut gefüllten Projektpipelines sammelten sie mit über 1,6 Mrd. € jedoch deutlich mehr Kapital am Markt ein als im Vorjahr. Ihr Marktanteil bei den Verkäufern stieg folglich von 29 % auf 33 %. Nach den Projektentwicklern folgten Corporates und Eigennutzer sowie offene Immobilien- und Spezialfonds als aktivste Verkäufer, mit rund 900 Mio. € und 700 Mio. € platzierten sie mehr Objekte am Markt als im Vorjahr. Die Marktanteile betragen 18 % bzw. 14 %.

## Renditen

Das hohe Preisniveau veranlasst Investoren insbesondere in den TOP7 zu umfassenden Ankaufsprüfungen. Die Sorge vor Überkapazitäten an einigen Standorten führt dazu, dass die Preisentwicklung allmählich ausgereizt ist.

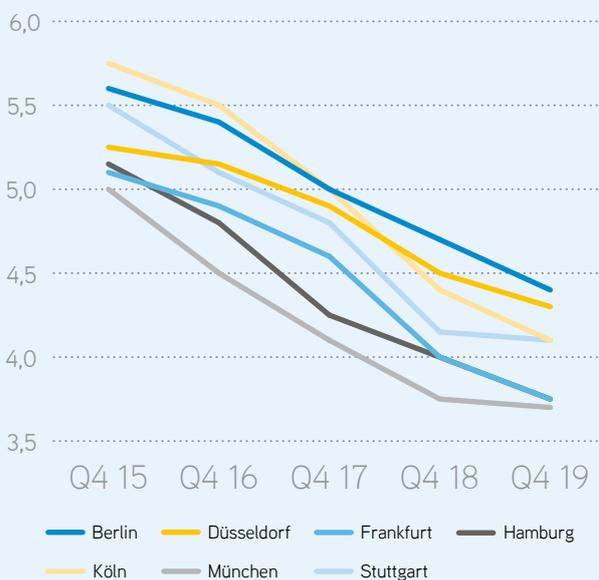
Dies spiegelt sich auch in den Spitzenrenditen wider: Im Jahresvergleich gaben sie noch einmal leicht nach und gingen zum Jahresende in eine Seitwärtsbewegung über. Ende Dezember notierte die Renditespanne der TOP7 von 3,70 % in

München bis 4,40 % in Berlin. In Düsseldorf und Stuttgart waren im Jahresverlauf erstmalig leichte Anstiege zu beobachten. Die anhaltend niedrigen Leitzinsen wirken weiteren Preissenkungen jedoch entgegen. Für 2020 ist daher neben vereinzelt Rückgängen eine Konsolidierung auf dem aktuellen Niveau zu erwarten.

## Fazit und Prognose

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat 2019 trotz anhaltender Produktknappheit ein Ergebnis knapp unter Rekordniveau erreicht. Die Jahresendrallye hat gezeigt, dass die Nachfrage nach der Assetklasse Hotel weiterhin hoch ist. Sowohl großvolumige Einzeldeals in den TOP7 als auch Investments in B- und C-Städten standen oben auf den Einkaufszetteln der Investoren. Ebenso wurden wieder vermehrt Portfolien gehandelt. Zudem wird der Hotelinvestmentmarkt auch 2020 von der weiterhin hohen Dynamik des Gesamtmarktes profitieren, sodass ein Jahresergebnis in Höhe des fünfjährigen Durchschnitts von 4,2 Mrd. € realistisch ist.

**GRAFIK 4: Spitzenrendite Hotelimmobilien in %**



## ANSPRECHPARTNER

---

### HOTEL

René-P. Schappner  
Head of Hotel | Germany  
+49 30 5858178-24  
rene.schappner@colliers.com

### RESEARCH

Marc Steinke  
Consultant | Research & GIS  
+49 211 862062-40  
marc.steinke@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International  
Hotel GmbH  
Budapester Straße 38  
10787 Berlin

