SUPERIOR HOTEL

MANAGEMENT & STRATEGIEN

Weiterhin erfolgreich

Motivbild: www.pixabay.com

Nach mehreren Rekorden wurde es auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt nach Angaben von Colliers International im vergangenen Jahr etwas ruhiger. 2017 wurde trotzdem das dritthöchste Volumen der letzten zehn Jahre erreicht.
Das Transaktionsvolumen von rund 4,2 Milliarden Euro war zwar 19 Prozent geringer als im Rekordjahr 2016, dennoch wurde 2017 das dritthöchste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Andreas Erben, Geschäftsführer bei Colliers International Hotel: ?Auch 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 Prozent am Transaktionsvolumen oder gut 1,3 Milliarden Euro büßten Portfolioverkäufe im Vergleich zum Vorjahr 15 Prozentpunkte ein. Einzelverkäufe kamen auf knapp 2,9 Milliarden Euro. 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.?
Nationale Investoren aktiv am Markt
Nationale Investoren setzten sich im Vergleich zum Vorjahr gegenüber den internationalen Käufern durch und tauschten dabei die Anteile des Vorjahres aus. Waren es im vorletzten Jahr die internationalen Investoren, die rund 54 Prozent des Transaktionsvolumens auf sich vereinen konnten, waren es nun die Käufer aus dem Inland. Insgesamt steuerten diese knapp 2,3 Milliarden Euro zum Transaktionsvolumen bei. Auf Verkäuferseite zeichnete sich ein

ähnliches Bild ab. Deutsche Investoren trennten sich von Hotelobjekten im Wert von knapp 2,5 Milliarden Euro und hielten ihren Anteil am Transaktionsvolumen stabil bei 59 Prozent.

Vier-Sterne-Hotels erneut Spitzenreiter

Durch den Verkauf von Vier-Sterne-Hotels wurde erneut der größte Anteil am Transaktionsvolumen generiert. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten diese ihren Anteil um lediglich zwei Prozentpunkte und erwirtschafteten mit rund 2,2 Milliarden Euro 52 Prozent des Transaktionsvolumens. Dahinter folgte die Kategorie, die den Löwenanteil aller klassifizierten Hotels in Deutschland stellt ? Drei-Sterne-Hotels. Diese konnten im Vergleich zum Vorjahr ihren Anteil um sieben Prozentpunkte auf knapp 1,1 Milliarden Euro ausbauen. Fünf-Sterne-Hotels hielten ihren Anteil in etwa konstant und trugen gut 400 Millionen Euro bei. Im Ein- bis Zwei-Sterne Bereich wurden gut 230 Millionen Euro umgesetzt. Der Verkauf von Boarding Häusern zeichnete für rund 220 Millionen Euro verantwortlich.

Wie auch in den letzten beiden Jahren erwiesen sich offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds als aktivste Käufergruppe. Verglichen mit dem Vorjahr reduzierte sich deren Anteil um zwei Prozentpunkte auf 28 Prozent (1,2 Milliarden Euro). Dahinter rangierten Vermögensverwalter, welche rund 780 Millionen Euro erreichten. Auf dem dritten Platz reihten sich Immobilien AGs mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von zwölf Prozent oder rund 480 Millionen Euro ein. Auf Verkäuferseite setzen sich Projektentwickler und Bauträger an die Spitze. Diese trennten sich von Hotelobjekten mit einem Gesamtvolumen von knapp 1,2 Milliarden Euro (28 Prozent). Es folgten offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds mit 18 Prozent sowie Corporates und Eigennutzer mit 13 Prozent am Transaktionsvolumen.

Produktknappheit macht Top-Standorte teurer

Auf die sieben wichtigsten Hotelstandorte ? Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ? entfielen mit knapp 2,9 Milliarden Euro 69 Prozent des Transaktionsvolumens. Die Mehrzahl der Deals wurde jedoch außerhalb der Top 7 getätigt. Die Produktknappheit in den sieben 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 beeinflussen. Insgesamt hielten Projektentwicklungen ihren Anteil am Transaktionsvolumen hinter den Bestandsgebäuden (61 Prozent) in etwa stabil bei 19 Prozent des Transaktionsvolumens. In Bau befindliche Häuser und Neubauobjekte erreichten gemeinsam einen Anteil von zwölf Prozent. Die starke Aktivität von Projektentwicklern ist auch ein Hinweis auf einen robusten und prosperierenden Tourismussektor in Deutschland, der eine Angebotsausweitung bei den Bettenkapazitäten begünstigt.

Ausblick

?Zwar konnte an das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nicht angeknüpft werden, jedoch kann das Jahr 2017 trotzdem 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?, so Erben abschließend.