

BRANCHENNEWS

Rückgang im vierten Quartal



Motivbild: www.pixabay.com

Das Transaktionsvolumen am deutschen Hotelinvestmentmarkt lag 2018 laut der Analyse von CBRE bei 3,9 Milliarden Euro und damit 4,7 Prozent hinter dem Vorjahresergebnis (4,1 Milliarden Euro). Der Rückgang sei auf das Schlussquartal zurückzuführen.

Nach Abschluss der ersten drei Quartale bewegte sich das Marktgeschehen noch auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. ?Das Interesse der Investoren an deutschen Hotelimmobilien war ungebrochen, der Rückgang des Volumens ist allein dem Produktmangel geschuldet?, sagt Olivia Kaussen, Head of Hotels bei CBRE. Dabei fokussierte sich das Geschehen auf Einzeltransaktionen. ?Im Vergleich zum Vorjahr waren weniger Portfolios auf dem Markt, dafür gab es aber einige sehr große Einzeldeals im dreistelligen Millionenbereich, so dass die durchschnittliche Dealgröße von Einzeltransaktionen um 15 Prozent stieg?, erklärt Kaussen. Im Vergleich zum Vorjahr dominierten 2018 nationale Investoren den Hoteltransaktionsmarkt und investierten mit 2,1 Milliarden Euro 13 Prozent mehr als im Jahr 2017. Dagegen sank der Anteil internationaler Investoren um rund neun Prozentpunkte auf 1,8 Milliarden Euro (46 Prozent des Transaktionsvolumens).

?Das Interesse am deutschen Hotelimmobilienmarkt wird dieses Jahr anhalten. Einen Rückgang des Volumens wird es nur geben, wenn nicht genug Produkt auf den Markt kommt?, prognostiziert Kaussen. Im Jahr 2018 dominierten Einzeltransaktionen mit einem Anteil von 81 Prozent das Marktgeschehen. Der Anteil an Portfoliotransaktionen sank dagegen insbesondere aufgrund des begrenzten Angebots um 16 Prozentpunkte und kam auf

einen Anteil von niedrigen 19 Prozent.

Asset- und Fondsmanager stellten weiterhin die stärkste Käufergruppe und waren für 29 Prozent der Transaktionen verantwortlich. Es folgten offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit 23 Prozent sowie Privatinvestoren mit 14 Prozent. Verkäuferseitig haben insbesondere Projektentwickler ihre Aktivitäten nochmals gesteigert. Sie stehen für 29 Prozent (dies entspricht rund 1,1 Milliarden Euro) des Transaktionsvolumens und verzeichneten eine Steigerung um 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. ?In Deutschland werden nach wie vor sehr viele Hotels gebaut, so dass Projektentwicklungen fast ein Drittel des gesamten Transaktionsvolumens ausmachen?, so Kaussen.

Der Großteil des Kapitals wird in den Top-7 Standorten investiert. Sie machten im vergangenen Jahr 71 Prozent des Volumens aus. Dabei liegt Berlin mit einem Volumen von 560 Millionen Euro trotz eines Rückgangs von 29 Prozent an der Spitze ? Hamburg und München verzeichneten ebenfalls hohe Rückgänge. Ein deutlicher Anstieg wurde dagegen in Stuttgart (Plus 246 Prozent) und in Köln (Plus 143 Prozent) registriert. ?Die Nachfrage nach A-Standorten ist ungebrochen. Wir sehen jedoch innerhalb der Top-7-Standorte eine leichte Verschiebung der Investmentaktivitäten hin zu den weniger großen Städten Köln, Düsseldorf und Stuttgart?, sagt Kaussen.