

Hanseatische
Kapitalverwaltung AG



Renditestark und zuverlässig

Der Hotelmarkt in Deutschland 2017 | 2018

Der Tourismusmarkt

Der deutsche Tourismusmarkt verzeichnet in Deutschland seit Jahren ein positives Wachstum. In 2017 stiegen die Übernachtungszahlen zum achten Mal in Folge und erreichten damit ein Rekordhoch von 459,6 Millionen Übernachtungen. Dies geht aus einer aktuellen Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts hervor.¹ Die Gesamtzahl der Übernachtungen stieg im Vergleich zu 2016 um 3 Prozent. Schon seit 1993 ließ die Nachfrage im deutschen Tourismusmarkt ein solides Wachstum erkennen.² Die jährliche Wachstumsrate in diesem Zeitraum betrug im Mittel bei den Ankünften 2,7 Prozent und bei den Übernachtungen 1,5 Prozent, wobei ein besonders großer Anteil des Wachstums den sechs größten Städten des Landes („Big 6“: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart) zugutekamen. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland erhöhte sich 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 4 Prozent auf 83,9 Millionen. Trotz der steigenden Anzahl von Übernachtungen ausländischer Gäste dominieren inländische Gäste mit ca. 82 Prozent der Übernachtungen den deutschen Tourismusmarkt.³

Während internationale Gäste vor allem die Metropolen Berlin, München, Hamburg und Frankfurt am Main ansteuern⁴, reisen inländische Touristen vornehmlich nach Bayern und an die Nord- und Ostsee (Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen).⁵

Der Hotelinvestmentmarkt

In den Jahren 2004 bis 2014 ist in Deutschland das Hotelangebot jährlich um 0,3 Prozent gestiegen, Wachstum fand hierbei verstärkt in Großstädten statt. Das Angebot an Hotelbetten stieg im Jahr 2016 um 1,1 % auf über 1,7 Millionen.⁶ Aktuelle Zahlen legen nahe, dass dieser Trend weiter anhält: In den sechs größten deutschen Städten wird die Fertigstellung von ca. 23.000 neuen Zimmern erwartet. In diesen Städten hat sich der Erlös je verfügbarer Zimmerkapazität in den letzten Jahren positiv entwickelt.

Aufgrund des lokalen Messezyklus zeigen Städte wie Düsseldorf und Frankfurt a.M. stärkere Schwankungen, während München, Berlin und Hamburg hinsichtlich des Erlöses pro Zimmerkapazität die stärksten Märkte darstellen. Hinsichtlich der Belegung und beim Durchschnittspreis konnten die meisten Märkte ein robustes Wachstum verzeichnen. Aufgrund der wachsenden Beliebtheit der Stadt bei internationalen Reisenden – insbesondere aus den Vereinigten Arabischen Emiraten – konnte in München ein besonderes Wachstum bei den Durchschnittspreisen verzeichnet werden.

Das Angebot in den sekundären Städten hat in den letzten Jahren ebenfalls zugenommen. Grund hierfür ist, dass nationale und internationale Hotelbetreiber diese Städte zunehmend als Zielmarkt betrachten.

Das steigende Angebot belegt das ungebrochene Interesse von Investoren am Hotelstandort Deutschland und führte in 2017 dazu, dass mit einem Investitionsvolumen von knapp € 4,2 Milliarden zum dritten Mal in Folge die € 4-Milliarden-Grenze Transaktionsvolumen

¹ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 08.02.2018; https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/02/PD18_041_45412.html;jsessionid=376D96B93AFE22E8227054A8A3DF5053.InternetLive1.

² Statistisches Bundesamt: Tourismus in Zahlen 2016, 20.11.2017.

³ Statistisches Bundesamt: Tourismus in Zahlen 2016, 20.11.2017.

⁴ Deutscher Tourismusverband: Zahlen, Daten, Fakten 2016.

⁵ Stiftung für Zukunftsfragen: Tourismusanalyse 2018.

⁶ TÜV SÜD ImmoWert GmbH, 18.10.2017.

überschritten wurde.⁷ Erst 2012 war dieses erstmals über €1 Milliarde gestiegen. Mit etwa 52 Prozent entfiel der größte Anteil des Transaktionsvolumens auf 4 Sterne Hotels, gefolgt von 3 Sterne Hotels mit ca. 26 Prozent des Gesamtvolumens.⁸ 69 % des Volumens wurden in den sieben größten Städten Deutschlands investiert.⁹

Mit einem Volumen von ca. € 2,9 Milliarden stieg im Jahr 2017 die Zahl der Single-Asset-Deals im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozent und verzeichnete damit einen neuen Rekord.¹⁰ Die größte registrierte Einzeltransaktion war der Kauf des Holiday Inn Munich City Center durch den dänischen Pensionsfonds ATP und einen institutionellen Investor aus den Niederlanden über rund € 190 Millionen.¹¹ Der Hotelinvestmentmarkt konzentriert sich im Wesentlichen auf die „Big 6“-Städte, die ca. 60 Prozent der Einzeltransaktionen auf sich vereinen.

Die Portfoliotransaktionen (Pakete mit mehr als einer Immobilie) erzielten im Jahr 2017 ein Volumen von ca. € 1,1 Milliarden, wobei die größte Transaktion hier der Verkauf von elf Häusern der Intercontinental Hotel Group mit einem Volumen von ca. € 450 Millionen war.¹²

Ausblick

Insbesondere die positive Entwicklung im Handelssektor trieb in den letzten Jahren das Angebot in Deutschlands „Big 6“-Märkten/Städten an. Es herrscht eine hohe Nachfrage, sodass das erneute Überschreiten der €4-Milliarden-Grenze an Transaktionsvolumen erwartet wird. Aufgrund der zunehmenden Sättigung der Hauptabsatzmärkte zeigen Betreiber und Investoren verstärktes Interesse an sekundären und tertiären Märkten.¹³ Da Investoren den deutschen Markt als sicheren Anlagenmarkt schätzen, wird das Interesse am deutschen Hotelmarkt weiterhin als hoch eingeschätzt. Gestützt wird dies insbesondere durch die starken Handelsbeziehungen und zahlreichen Hotels mit langfristigen Betreiberverträgen. Auch internationale Investoren konnten durch den Erwerb großer Portfolios in Deutschland Fuß fassen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend mit einer wachsenden Zahl ausländischer Investoren fortsetzen wird. Dabei wird erwartet, dass sich Investoren vermehrt auf einzelne Assets an sekundären Standorten konzentrieren, um eine unmittelbare Präsenz in Deutschland zu realisieren. Daneben sind die günstigen Finanzierungsbedingungen förderlich bei größeren und komplexeren Transaktionen und verstärken die positive Stimmung der Investoren.

Die vorstehenden Ausführungen zum Tourismus- und Hotelinvestmentmarkt in Deutschland spiegeln die Auffassung der Emittentin wider. Eine Gewähr für den Eintritt der darin erwarteten Entwicklungen kann nicht übernommen werden.

⁷ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4 2017: Hotel-Investmentmarkt Deutschland.

⁸ Colliers International: Market Report 2017/2018, Hotel Investment Germany.

⁹ Colliers International: Market Report 2017/2018, Hotel Investment Germany.

¹⁰ Colliers International: Market Report 2017/2018, Hotel Investment Germany.

¹¹ BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4 2017: Hotel-Investmentmarkt Deutschland.

¹² BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4 2017: Hotel-Investmentmarkt Deutschland.

¹³ Colliers International: Market Report 2017/2018, Hotel Investment Germany.