

# DEUTSCHLAND HOTELINVESTMENTMARKT



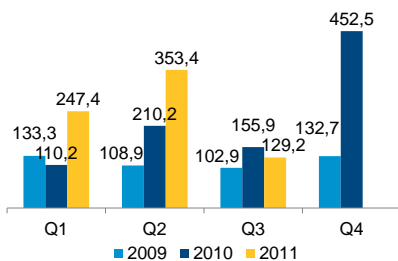
## Produktmangel bremst Aktivitäten auf dem Hotelinvestmentmarkt ein

**ANDREAS ERBEN** Geschäftsführer | Colliers Hotel  
**ANDREAS TRUMPP** Head of Research | Deutschland

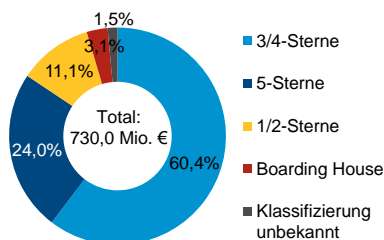
**Gewerblicher Investmentmarkt Deutschland.** Das Interesse nationaler und internationaler Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien ist nach wie vor ungebrochen hoch. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bis Ende des dritten Quartals auf knapp 16,8 Milliarden Euro. Es liegt damit um mehr als 27 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die Quartalsergebnisse waren dabei sehr ausgeglichen und schwankten zwischen 5,4 und 5,7 Milliarden Euro. Rund 31 % des zwischen Januar und September registrierten Transaktionsvolumens (5,2 Mrd. €) entfielen auf Portfolioverkäufe. Internationale Investoren legten im gleichen Zeitraum gut 6,6 Mrd. € in Deutschland an und waren damit für knapp 40 % des Investmentumsatzes verantwortlich. 42 % des Transaktionsvolumens wurden mit ca. 7,0 Mrd. € in den sechs Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart erzielt.

**Nachfrageüberhang kann nicht befriedigt werden.** Nach lebhaften ersten sechs Monaten ließen die Aktivitäten auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt von Juli bis September deutlich nach. Mit 129 Mio. € wurde im dritten Quartal nur etwa ein Drittel des Vorquartalsergebnisses erreicht. Trotz allem liegt das bisherige Jahresergebnis von 730 Mio. € Transaktionsvolumen noch deutliche 53 % über dem Ergebnis des Vorjahres, in dem übrigens ebenfalls ein etwas schwächeres drittes Quartal verzeichnet wurde. In diesen Betrag eingerechnet sind Transaktionen sowohl über als auch unter 10 Mio. € sowie Projektentwicklungen. Der Anteil von Hotelimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland liegt damit konstant bei knapp unter 5 %.

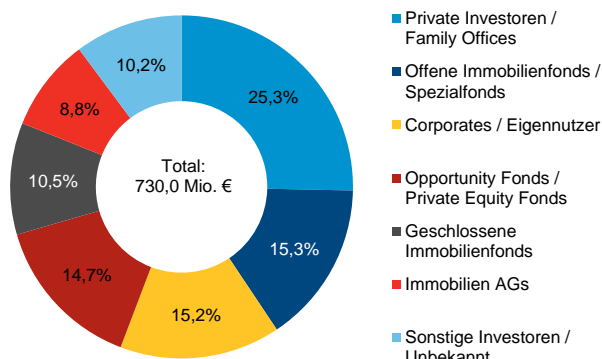
Transaktionsvolumen nach Quartalen in Millionen EURO



Transaktionsvolumen nach Hotelklassifizierung in %



Transaktionsvolumen nach Investorengruppe in % (Q1-Q3 2011)



## 512 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 125  
Kanada: 38  
Lateinamerika: 18  
Asien / Pazifik: 214  
EMEA: 117

- € 1,1 Mrd. Umsatz weltweit
- 91 Mio. m<sup>2</sup> unter Management
- Über 12.500 Mitarbeiter

### COLLIERS HOTEL GMBH

Leipziger Platz 7  
10117 Berlin

TEL +49 30 202993-50  
FAX +49 30 202993-52



### FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Andreas Trumpp  
Head of Research | Deutschland

TEL +49 89 540411-040  
E-MAIL andreas.trumpp@colliers.de

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

© 2011 Colliers Deutschland Holding GmbH



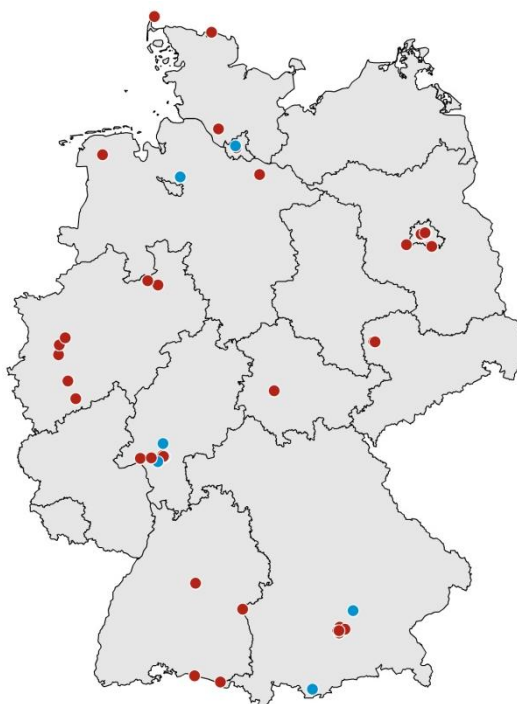
Accelerating success.

**Eigenkapitalstarke Investoren sind am anlagefreudigsten.** Gut ein Viertel oder knapp 185 Mio. € des in Hotelimmobilien angelegten Kapitals floss bis Ende des dritten Quartals von Seiten privater Investoren und Family Offices. Nahezu gleichauf mit einem Anteil von ca. 15 % am Transaktionsvolumen liegen Offene Immobilienfonds und Spezialfonds, Eigennutzer sowie Opportunity Fonds / Private Equity Fonds. Projektentwickler mit einem Drittel sowie Eigennutzer mit knapp 19 % waren dagegen die größten Verkäufergruppen.

**Luxus- und Mittelklassehotels am meisten nachgefragt.** Bereits Ende des zweiten Quartals wurde der bislang größte Einzelverkauf des Jahres abgeschlossen. Für rund 100 Mio. € veräußerte die dänische Investmentgesellschaft Keops das Frankfurter „Radisson Blu“-Hotel an einen norwegischen Investor. Das 5-Sternehaus „Grand SPA Resort A-ROSA Sylt“ in List folgt mit ca. 63 Mio. € auf dem zweiten Platz. Die größte Transaktion des dritten Quartals, ein 4-Sternehaus in München, war mit unter 30 Mio. € noch einmal halb so groß.

Da zwischen Juli und September kein Haus im 5-Sterne-Segment verkauft wurde, konnten 3- und 4-Sternehäuser ihren Anteil am Transaktionsvolumen bis Ende des dritten Quartals auf über 60 % ausbauen und waren damit Investors Liebling. Insgesamt wurden 25 Einzel- und Portfolioverkäufe in diesem Sternesegment verzeichnet. Bemerkenswert ist, dass mit 5-Sternehäusern bei nur drei Verkäufen knapp ein Viertel des Transaktionsvolumens erreicht wurde. 1- und 2-Sternehotels, Boarding Häuser usw. spielten im bisherigen Jahresverlauf dagegen rein volumenmäßig nur eine untergeordnete Rolle.

**Ausblick.** Auf der Nachfrageseite ist derzeit ein deutlicher Überhang nach guten Produkten festzustellen. Wir sehen aktuell ein hohes Maß an Liquidität im Markt, dem jedoch nur ein geringes Angebot passender Produkte gegenüber steht. Hierfür bestehen vielfältige Gründe, u.a. nicht hinreichende Restlaufzeiten von Mietverträgen, unzureichende Indexierungen der Pachtverträge oder eine nicht hinlängliche Markenstärke der Betreiber. Allerdings befindet sich eine Vielzahl an Projekten, die den Investmentkriterien institutioneller Investoren entsprechen, bereits in einem fortgeschrittenen Stadium, sodass für die kommenden zwölf Monate von einer Steigerung des Transaktionsvolumens ausgegangen werden kann. Die Pipeline an interessanten Projekten stellt die Basis für unsere mittelfristig positiven Erwartungen dar.



Ausgewählte Hoteltransaktionen Q1-Q3 2011  
(Rot = Einzeltransaktion  
Blau = Portfoliotransaktion)

Quellen: Colliers Research,  
infas geodaten, Tele Atlas