

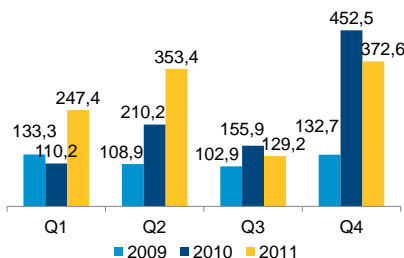
Private sowie risikofreudige Investoren prägen den deutschen Hotelmarkt

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

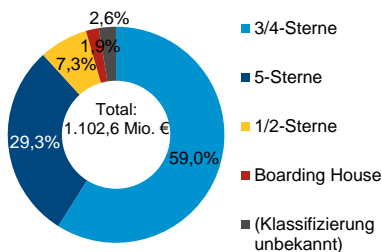
Gewerblicher Investmentmarkt Deutschland. Der deutsche Gewerbeinvestmentmarkt, der unter anderem von den sehr positiven Flächenumsatzzahlen des Bürovermietungs- und Logistikmarkts, der guten Stimmung im Einzelhandel sowie den vergleichsweise guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitierte, versprühte auf nationale wie internationale Investoren eine ungebrochene Attraktivität. Das Transaktionsvolumen summierte sich am Jahresende auf ca. 23,2 Mrd. € und lag damit fast ein Fünftel über dem Ergebnis des Vorjahrs. Das vierte Quartal war mit einem Investmentumsatz von rund 6,3 Mrd. € das stärkste Quartal und setzte damit ein abschließendes Ausrufezeichen unter das sehr lebhaftes Marktgeschehen im Jahr 2011. Internationale Anleger investierten 2011 für ca. 8,0 Mrd. € in deutsche Gewerbeimmobilien, was einem Anteil von gut 37 % am Transaktionsvolumen entspricht. Etwa 24 % des Transaktionsvolumens bzw. rund 5,5 Mrd. € entfielen auf Paketverkäufe. In die sechs Top-Standorte flossen rund 11,1 Mrd. €. Dies ist ca. 1 Mrd. € mehr als im Vorjahr und entspricht einem Anteil von knapp 48 % am gesamten Transaktionsvolumen.

Positives Jahresergebnis durch starkes 4.Quartal. Der Hotelinvestmentmarkt schloss im vierten Quartal mit einem Transaktionsvolumen von 373 Mio. €, sodass das von Colliers prognostizierte Jahresergebnis von 1 Mrd. € übertroffen wurde. Insgesamt summierte sich das Jahresergebnis auf gut 1,1 Mrd. €, und lag damit 19 % über dem Vorjahresergebnis. Verkäufe mit einem bei institutionellen Investoren im Fokus stehenden Volumen von über 10 Mio. € machten dabei mit 990 Mio. € (90 % Marktanteil) den Löwenanteil aus. Der Portfolio-Anteil lag mit 15 % des Investmentvolumens

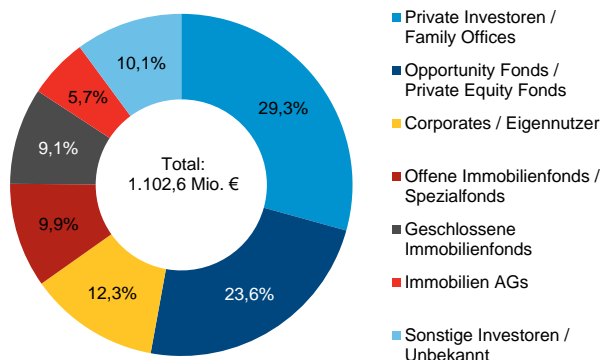
Transaktionsvolumen nach Quartalen in Millionen EURO



Transaktionsvolumen nach Hotelklassifizierung in %



Transaktionsvolumen nach Investorengruppe in % (Q1-Q4 2011)



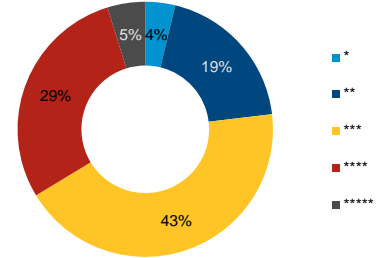
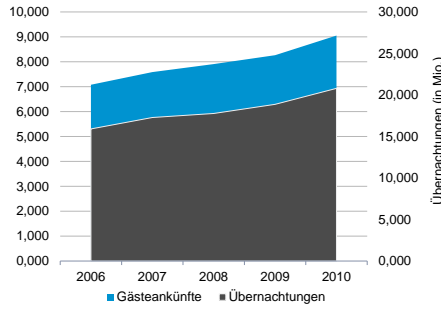
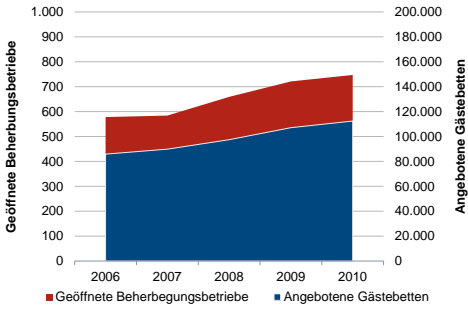
KENNZAHLEN AUSGEWÄHLTER STÄDTE

BEHERBUNGSANGEBOT

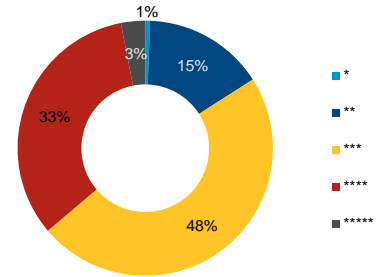
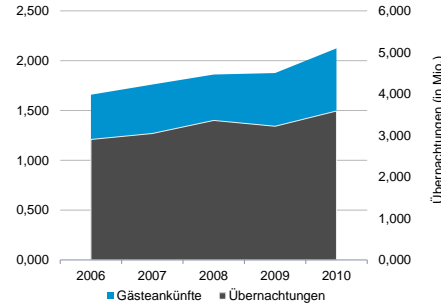
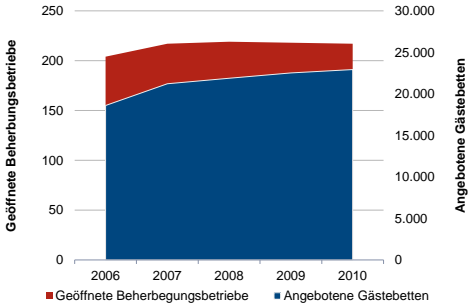
BEHERBERUNGSNACHFRAGE

HOTELMARKTSTRUKTUR

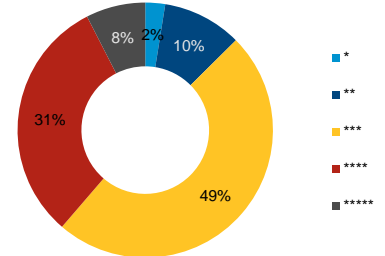
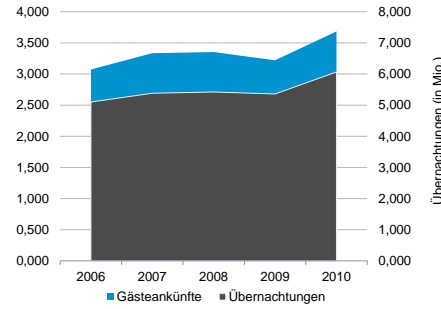
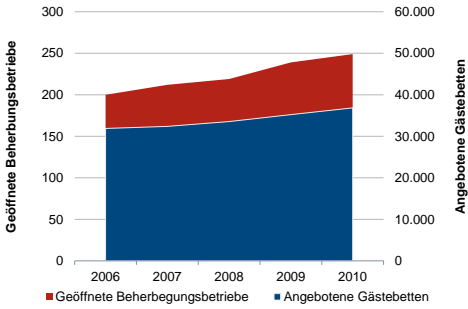
BERLIN



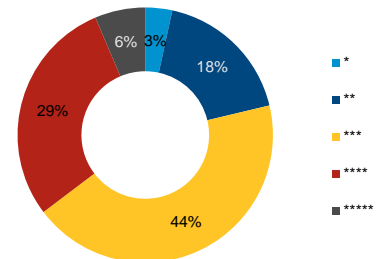
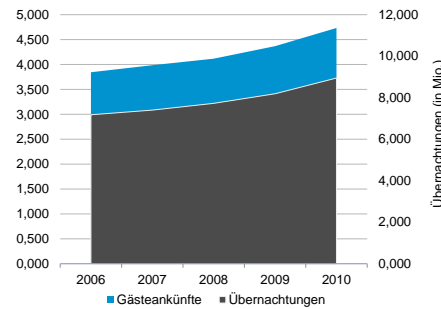
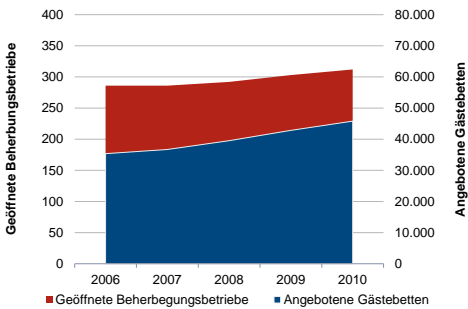
DÜSSELDORF



FRANKFURT AM MAIN



HAMBURG



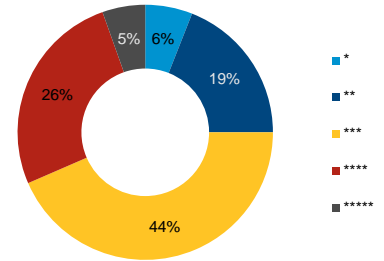
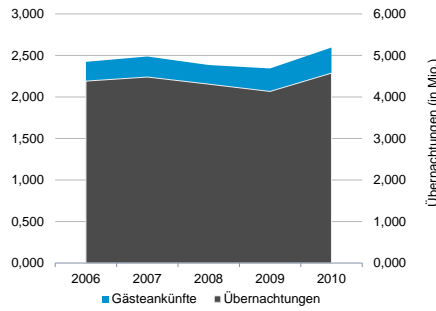
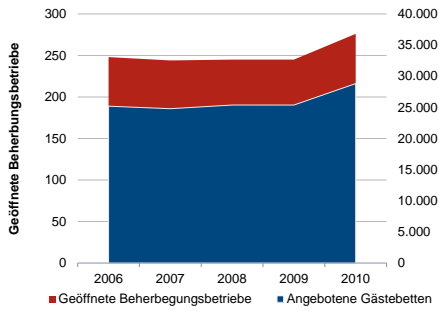
KENNZAHLEN AUSGEWÄHLTER STÄDTE

BEHERBUNGSANGEBOT

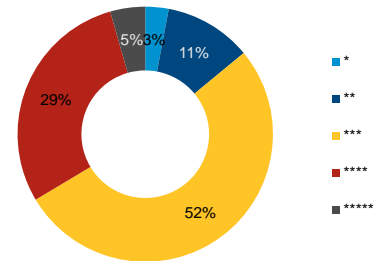
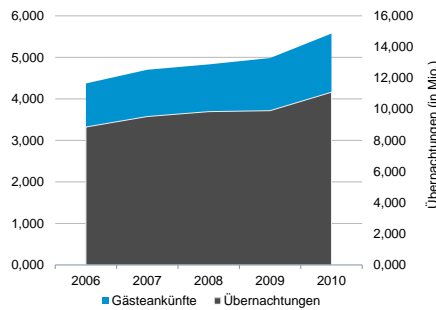
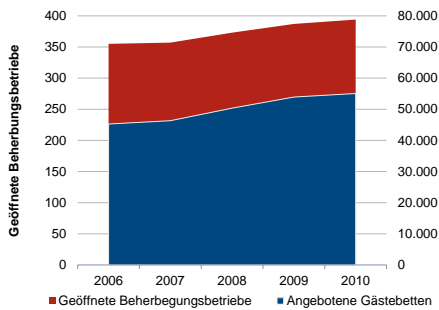
BEHERBERUNGSNACHFRAGE

HOTELMARKTSTRUKTUR

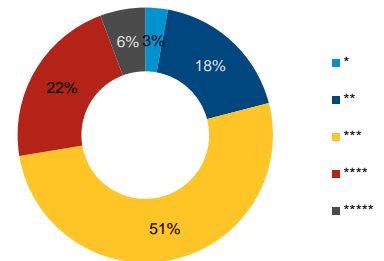
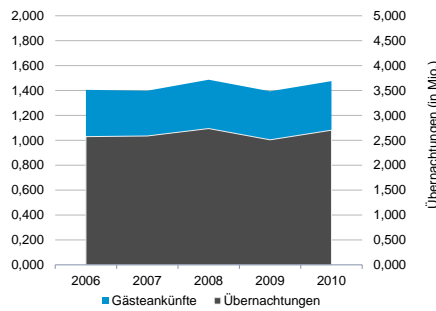
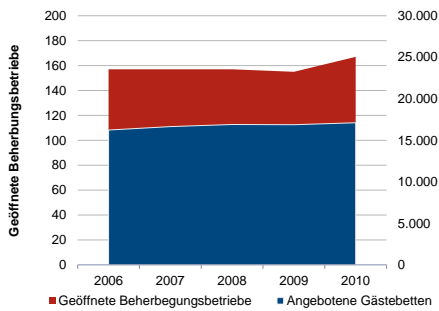
KÖLN



MÜNCHEN



STUTTGART



AUSGEWÄHLTE STÄDTE IM VERGLEICH 1.HJ 2011

	AUSLASTUNG	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	AVERAGE ROOM RATE	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	REVPAR	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
BERLIN	65,9 %	0,5 %	€ 88,00	-1,0 %	€ 58,00	-0,5 %
DÜSSELDORF	62,7 %	6,7 %	€ 114,00	18,2 %	€ 71,00	26,1 %
FRANKFURT	64,9 %	0,3 %	€ 120,00	1,3 %	€ 78,00	1,6 %
HAMBURG	72,4 %	7,4 %	€ 102,00	2,0 %	€ 74,00	9,5 %
KÖLN	65,0 %	3,3 %	€ 102,00	7,9 %	€ 66,00	11,4 %
MÜNCHEN	69,6 %	2,4 %	€ 109,00	-2,5 %	€ 76,00	-0,2 %
STUTTGART	60,4 %	5,0 %	€ 101,00	0,0 %	€ 61,00	5,0 %

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, HRS, STR Global

512 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

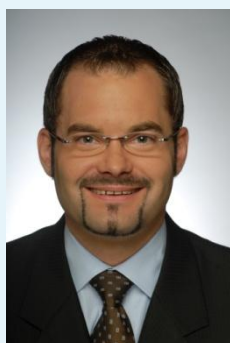
USA: 125
Kanada: 38
Lateinamerika: 18
Asien / Pazifik: 214
EMEA: 117

- € 1,1 Mrd. Umsatz weltweit
- 91 Mio. m² 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.

© 2012 Colliers Deutschland Holding GmbH



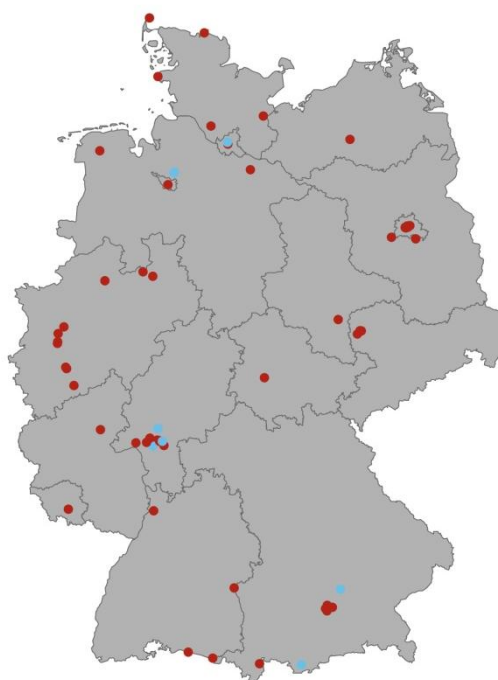
Accelerating success.

deutlich unter dem Vorjahreswert von 40 %. Insgesamt hatten Hotelimmobilien mit dem erreichten Jahresergebnis einen Anteil von knapp 5 % am gesamten gewerblichen Investmentmarkt.

Private Anleger und risikofreudige Investoren erzielen höchste Marktanteile. Konträr zum Vorjahr waren 2011 vor allem private und risikofreudige Investoren am Markt aktiv. Sechs der zehn größten Transaktionen des Jahres entfielen auf diese Käufergruppen. Im Vorjahr waren es noch Eigennutzer und Corporates sowie offene und geschlossene Immobilienfonds, die mehr als die Hälfte des angelegten Kapitals investierten. In Zahlen ausgedrückt kauften private Anleger 2011 Hotelimmobilien für rund 323 Mio. €, Investoren mit value-add bzw. opportunistischeren Anlagestrategien für knapp 260 Mio. €. Eigennutzer und Corporates landeten auf dem dritten Platz und waren mit einem Anlagevolumen von ca. 136 Mio. € schon deutlich zurückhaltender beim Ankauf von Hotels. Der Anteil internationaler Investoren konnte mit 66 % im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesteigert werden und kann als Beleg für die Attraktivität und Stabilität des deutschen Hotelimmobilienmarktes gewertet werden.

Mittelklasse- und Luxushotels im Fokus. Wie im Vorjahr bewegte sich der Großteil der Investments auch 2011 wieder im Drei- und Viersterne-Segment. Mit 59 % oder 650 Mio. € war ihr Anteil am Transaktionsvolumen geringfügig höher als 2010. Allerdings konnte 2011 besonders das 2010 noch wenig beachteten Luxus-Segment eine hohe Nachfrage auf sich verbuchen. Gut 29 % bzw. 323 Mio. € entfielen auf dieses Segment. Ein- bis Zweisternehotels, die 2010 noch 30 % des Investmentvolumens auf sich vereinen konnten, spielten 2011 mit 7 % nur eine untergeordnete Rolle für die Investoren. Größte Einzeltransaktionen waren unter anderem das Radisson Blu in Frankfurt, welches für rund 100 Mio. € den Eigentümer wechselte sowie das Grand Spa Resort A-Rosa Sylt mit einem Transaktionsvolumen von ca. 63 Mio. €.

Ausblick. Wir erwarten für 2012 eine weiterhin hohe Nachfrage nach Hotelimmobilien, die dem Wunsch der Investoren nach langfristig stabilen cash-flows entsprechen. Somit werden weiterhin Produkte mit bonitätsstarkem Mieter, internationaler Marke und langfristigen Fixpachtverträgen im Fokus der Investoren stehen. Demgegenüber wird auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Instabilität eine eher restriktive Finanzierungspolitik der Banken erwartet. Entsprechend gehen wir von einer verstärkten Aktivität eigenkapitalstarker Investoren aus. Weiterhin wird eine steigende Nachfrage nach alternativen Finanzierungsformen wie etwa Mezzanine- und Equity-Finanzierungen erwartet. Auf Basis der aktuellen Projekt-Pipeline prognostizieren wir ein Transaktionsvolumen wie 2011.



Ausgewählte Hoteltransaktionen 2011
(Rot = Einzeltransaktion
Blau = Portfoliotransaktion)

Quellen: Colliers Research,
infas geodaten, Tele Atlas