



Deutscher Hotelinvestmentmarkt weiter auf Erfolgskurs

Katharina Strehl Research & GIS Analyst

Nach dem rekordverdächtigen Jahresendspurt 2015 ist auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt auch in diesem Jahr noch lange nicht Schluss. Mit einem Transaktionsvolumen von gut 720 Mio. € konnte das Ergebnis aus dem ersten Quartal des Vorjahres um 17 % übertroffen werden.

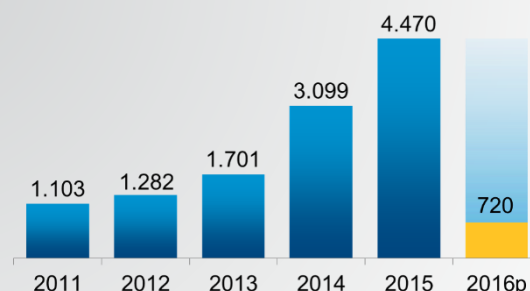
Besonders stark zeigten sich zu Beginn des Jahres 2016 nationale Investoren auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt. Mit knapp 625 Mio. € zeichneten diese für 87 % am Transaktionsvolumen verantwortlich. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 39 Prozentpunkte. Internationale Investoren machten sich hingegen in den ersten drei Monaten des Jahres, wie auch auf dem gesamten gewerblichen Investmentmarkt zu beobachten war, aufgrund fehlender Portfolio-Transaktionen, verhältnismäßig rar.

Auf Verkäuferseite zeigte sich ein noch deutlicheres Bild. Für gut 660 Mio. € oder 92 % am Transaktionsvolumen trennten sich nationale Verkäufer von Hotelimmobilien.

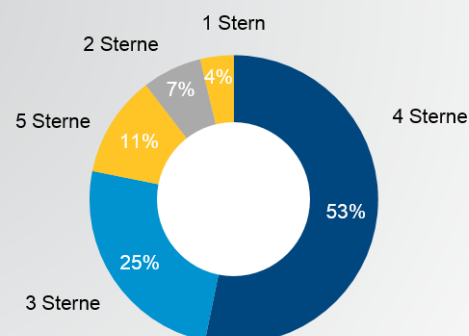
Einzelverkäufe bestimmen den Markt

Im ersten Quartal standen fast ausschließlich einzelne Hotelobjekte in der Gunst der Investoren. Mit rund 678 Mio. € entfielen gut 94 % am Transaktionsvolumen auf Einzelverkäufe. Noch im Jahr zuvor erreichten diese einen Anteil von lediglich 27 % am Gesamtumsatz. Die größte Einzeltransaktion wurde in Frankfurt verzeichnet. Hier wechselte das 5-Sterne-Haus „Villa Kennedy“ den Besitzer. Commerz Real veräußerte das Hotel, welches dem offenen Immobilienfonds „HausInvest“ angehörte, an die German Estate Group.

Transaktionsvolumen Hotelimmobilien (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Sternekategorien (in %)



Die im letzten Jahr stark vertretenen Portfolios mussten hingegen einen Rückgang um 67 Prozentpunkte auf 6 % am Transaktionsvolumen (42 Mio. €) hinnehmen.

4-Sterne-Hotels stehen in der Gunst der Investoren

Mehr als die Hälfte der veräußerten Hotelobjekte waren der 4-Sterne-Kategorie zuzuordnen. Mit 383 Mio. € am Transaktionsvolumen konnten sich diese mit deutlichem Abstand den ersten Platz sichern und verwiesen die vorjahresstärksten 3-Sterne-Hotels (179 Mio. €) auf den zweiten Rang. Hotels im Luxussegment konnten gut 82 Mio. € auf sich vereinen (11 %), was gemessen am Vergleichszeitraum einen Rückgang um 6 Prozentpunkte bedeutet. 2-Sterne-Hotels, die im Vorjahr aufgrund eines großen Portfolioverkaufs überdurchschnittlich abschnitten, verzeichneten einen Rückgang um 21 Prozentpunkte auf nunmehr 7 % am Transaktionsvolumen. Hotels im 1-Sterne-Segment erreichten im ersten Quartal des Jahres 27 Mio. €.

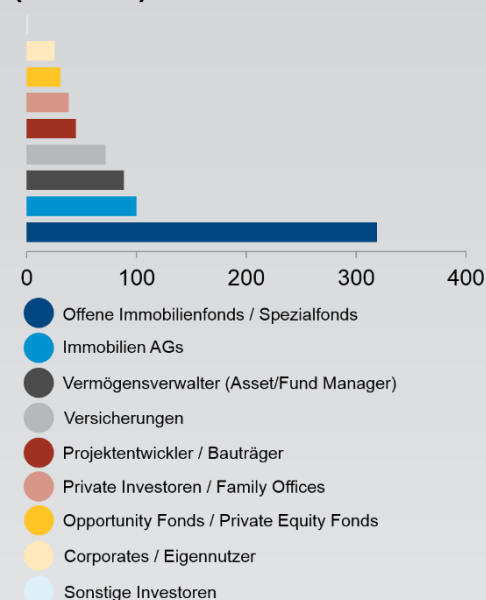
Zwei Drittel (479 Mio. €) des Transaktionsvolumens flossen in die sieben wichtigsten Hotelstandorte Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Damit konnten die Top Standorte gegenüber den Nebenlagen nochmals 5 Prozentpunkte zum letzten Jahr gut machen. In den Nebenlagen wurden – trotz fehlender Paketverkäufe – 241 Mio. € investiert. In den Top-7-Hotelstandorten hatten die veräußerten Hotels durchschnittlich 210 Zimmer. Außerhalb der wichtigsten Standorte waren die Hotels mit einer Zimmeranzahl von 133 Zimmern deutlich kleiner.

Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds aktivste Käufergruppe

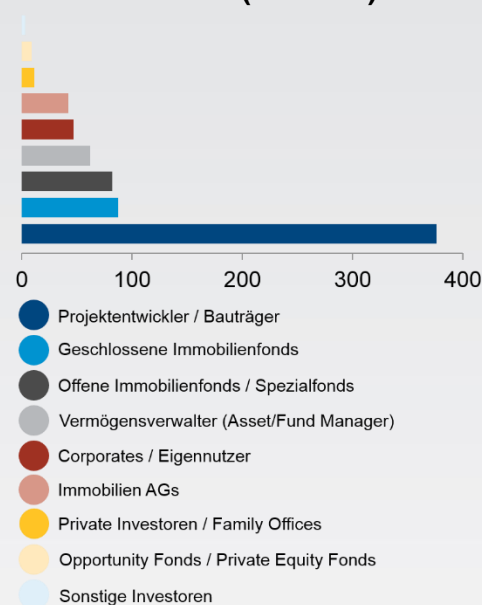
Als die aktivsten Akteure zeigten sich auf Käuferseite offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds. Diese erwarben Hotelobjekte für rund 319 Mio. € (44 %). Mit deutlichem Abstand folgten dahinter mit gut 100 Mio. € Immobilien AGs (14 %). Vermögensverwalter schafften, nach dem vierten Rang im Vergleichszeitraum, in diesem Jahr mit knapp 89 Mio. € (12 %) den Sprung auf das Treppchen.

Auf Verkäuferseite stellten Projektentwickler und Bauträger die engagierteste Gruppe dar. Sie veräußerten Hotelimmobilien im Wert von 376 Mio. € (52 %). Dies bedeutet eine Steigerung ihres Anteils am Transaktionsvolumen um 31 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Geschlossene Immobilienfonds generierten mit rund 88 Mio. € 12 % des Transaktionsvolumens. Knapp dahinter folgten offenen Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds, die sich für rund 82 Mio. € (11 %) von Hotelobjekten trennten.

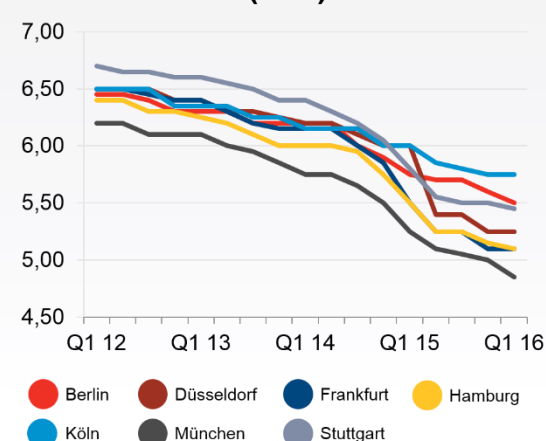
Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



Bruttoanfangsrendite Hotelimmobilien (in %)



Ausblick: Starkes erstes Quartal lässt auf Wiederholung des Rekordjahres 2015 hoffen

Nachdem im ersten Quartal eine Steigerung des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr festzustellen war, erwarten wir bei gleichbleibenden investitionsfreundlichen makroökonomischen Rahmenbedingungen und trotz eines sich weiter verknappenden Produktangebots ein ähnliches Jahresendergebnis wie im Jahr 2015.



554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **231**

EMEA: **112**

€ 2,30

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 103

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
84.000 Investment- und Vermietungs-Deals

186

Millionen m²
gemanagte Fläche

16.000

Mitarbeiter
weltweit

Ansprechpartner:

Janin Rynski
Research Analyst | Hotel
+49 30 5858178 19
janin.rynski@colliers.com

Autor:

Katharina Strehl
Research & GIS Analyst
+49 89 442384 330
katharina.strehl@colliers.com

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin
+49 30 5858178 10



Über Colliers International Hotel GmbH

Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhôtellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.de

Bildnachweise: Hotel Bell, Thinkstock Photos (183945265); Corinthia Hotel Budapest

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.