



Deutscher Hotelinvestmentmarkt hält sich stabil auf Vorjahresniveau

Nach einem starken zweiten Halbjahr zeigte sich der deutsche Hotelinvestmentmarkt auf hohem Niveau stabil. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 3,0 Mrd. € wurde das schon sehr gute Ergebnis aus dem Vorjahr wiederholt und sogar knapp übertroffen.

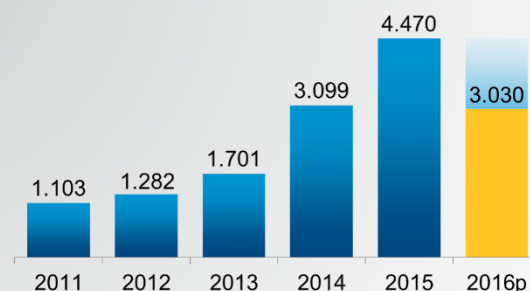
Wie es sich schon im Laufe des Jahres abzeichnete, sind es weiterhin vor allem nationale Investoren, die auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt tätig sind. So waren diese für gut 1,6 Mrd. € oder 54 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Damit setzten inländische Investoren weiterhin auf Hotelimmobilien im eigenen Land und bauten ihren Anteil gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015 um zwei Prozentpunkte aus. Im dritten Quartal sicherte sich beispielsweise die Berliner HR Group nach bereits im ersten Halbjahr getätigten Zukäufen weitere vier Arcadia Hotels im Bundesgebiet.

Auch auf Verkäuferseite erwiesen sich inländische Marktteilnehmer als die aktivere Gruppe. Gut 60 % des Transaktionsvolumens oder 1,8 Mrd. € gingen in den vergangenen neun Monaten auf das Konto nationaler Verkäufer.

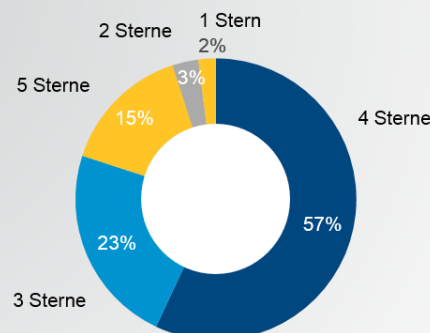
Einzelverkäufe weiterhin stark

Hielten sich Einzel- und Portfolioverkäufe in Bezug auf das Transaktionsvolumen Ende des zweiten Quartals noch nahezu die Waage, waren es drei Monate später wiederum die Single-Deals, die sich mit

**Transaktionsvolumen
Hotelimmobilien (in Mio. €)**



**Transaktionsvolumen nach
Sternekategorien (in %)**



55 % am Transaktionsvolumen den Löwenanteil sicherten und ihr Vorjahresergebnis mit einem Plus von einem Prozentpunkt stabilisierten.

Die zwei größten Einzeltransaktionen des dritten Quartals entfielen beide auf das Düsseldorfer Marktgebiet. Hier wechselten sowohl das 5-Sterne-Haus Hyatt Regency, welches an den europäischen Hotelfonds Primotel Europe und Algonquin verkauft wurde, als auch das Hotel Nikko den Eigentümer.

Gute Nachfrage bei 4-Sterne-Hotels / Knappes Angebot bei Budgethotels

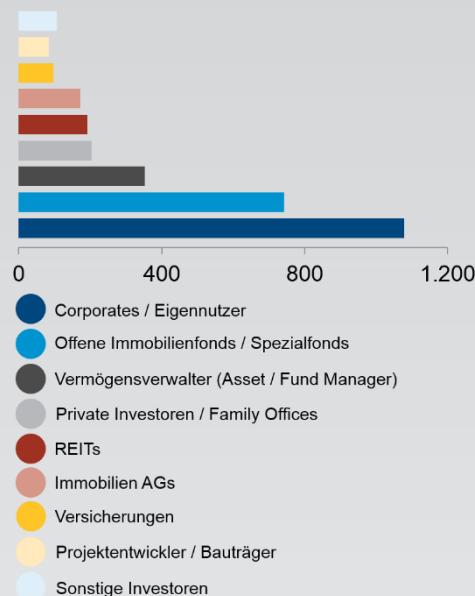
Wie auch schon vor einem Jahr, wurde hauptsächlich in Hotels der 4-Sterne-Kategorie investiert. Mit gut 1,7 Mrd. € setzten sich diese erneut an die Spitze und damit vor die Hotels im 3-Sterne-Segment. Letztere konnten allerdings mit rund 700 Mio. € ihr Ergebnis aus 2015 um 28 % übertreffen. Auf dem dritten Platz reihten sich Hotels des Luxussegmentes ein. Mit einem Volumen von rund 450 Mio. € (15 % am Transaktionsvolumen) wurde in diesem Segment nur knapp weniger umgesetzt als noch im Jahr zuvor. Mit 3 respektive 2 % am Transaktionsvolumen folgten dahinter die 2- bzw. 1-Sterne-Hotels. Gerade im Budgetbereich spiegelte sich bereits das knappe Produktangebot im Gesamtergebnis wider. So sank das Transaktionsvolumen im 1- bis 2-Sterne-Bereich um fast 57 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der Großteil der Transaktionen wurde wie auch im Vergleichszeitraum des letzten Jahres in den sieben wichtigsten Hotelstandorten Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – getätigt. Gut 1,7 Mrd. € oder 56 % am Transaktionsvolumen wurden hier generiert.

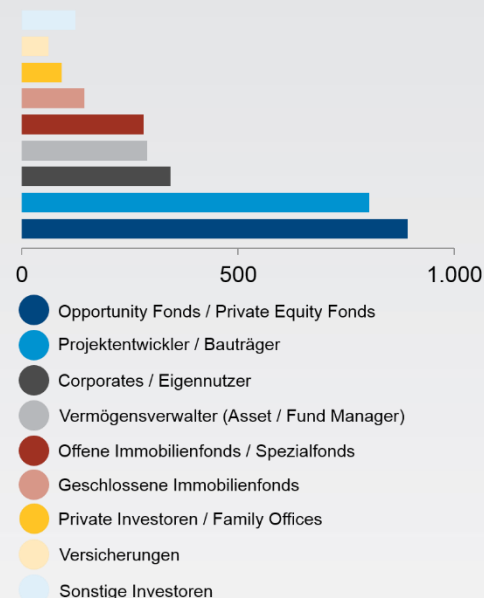
Corporates und Eigennutzer aktivste Käufergruppe

Auf Käuferseite waren Corporates und Eigennutzer die Investorengruppe mit der größten Investmenttätigkeit. Für knapp 1,1 Mrd. € erwarben diese deutsche Hotelobjekte und konnten so ihren Anteil am Transaktionsvolumen verglichen mit dem Vorjahr sogar verdreifachen. An zweiter Stelle rangierten offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds, die sich für rund 24 % am Transaktionsvolumen (740 Mio. €) verantwortlich zeigten. Dahinter reihten sich Vermögensverwalter ein, die zum Ende des dritten Quartals auf rund 350 Mio. € kamen.

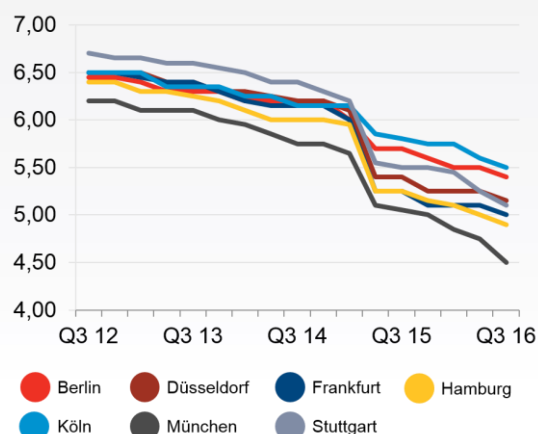
Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



Bruttoanfangsrendite Hotelimmobilien (in %)



Auf Verkäuferseite erwiesen sich Opportunity Fonds und Private Equity Fonds, wie auch schon im Vorjahr, als tätigste Gruppe. Sie trennten sich von Hotelobjekten mit einem Gesamtvolumen von rund 890 Mio. € (29 %). Zweitstärkste Verkäufergruppe waren mit gut 27 % (800 Mio. €) Projektentwickler und Bauträger. Corporates und Eigennutzer folgten mit einem Anteil von 11 % am Gesamtvolumen (340 Mio. €).

Ausblick: Stabile Umsätze lassen auf Wiederholung des Vorjahresergebnisses hoffen

Das Transaktionsvolumen erinnert stark an das Ergebnis des letzten Jahres. Diese Ausgangslage lässt auf eine Wiederholung des Rekordwertes aus dem Vorjahr von 4,5 Mrd. € hoffen. Trotz stark unter Druck stehender Renditen zeigt sich die Nachfrage weiter auf hohem Niveau, was nicht zuletzt auch daran liegt, dass im Vergleich zu anderen Asset-Klassen verhältnismäßig lohnende Renditen erzielt werden können. Allerdings wird die zunehmende Produktknappheit auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt immer mehr zum limitierenden Faktor werden.



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:

Andreas Erben

Managing Director | Hotel

+49 30 5858178 12

andreas.erben@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 Markenhotellerie. 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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 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.