



Pressemitteilung

Colliers International: Hotelinvestmentmarkt verzeichnet aufgrund der Corona-Pandemie erwartungsgemäß ruhiges erstes Halbjahr

- **Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr mit 1,3 Milliarden Euro gut ein Fünftel unter dem Vorjahr**
- **Zweites Quartal nur mit vereinzelt großvolumigen Transaktionen**
- **Portfoliotransaktionen und Unternehmensübernahmen marktprägend**
- **Folgen der Corona-Pandemie lassen Investoren abwarten, Finanzierungsumfeld weiterhin kritisch**
- **Ausblick: Risiken werden kontrollierbar, Marktgeschehen kommt langsam wieder in Schwung**

Berlin, 10. Juli 2020 – Auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt konnte nach Angaben von Colliers International im ersten Halbjahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Milliarden Euro registriert werden. Das Ergebnis der ersten sechs Monate liegt 21 Prozent unter dem Vorjahr, jedoch mit sieben Prozent weiterhin über dem zehnjährigen Durchschnitt. Der Anteil der Assetklasse Hotel beträgt fünf Prozent am Gesamtmarkt.

René Schappner, Head of Hotel bei Colliers International: „Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren im zweiten Quartal deutlich zu spüren. Weniger als 270 Millionen Euro wurden investiert – der niedrigste Quartalswert seit Anfang 2014. Der Lockdown hat große Unsicherheiten im Hotelgeschäft ausgelöst, die bei allen Marktteilnehmern zu einer abwartenden Haltung geführt haben. Aufgrund geschlossener Betriebe und fehlender Gäste wurden im zweiten Quartal zahlreiche Transaktionen verschoben, bis sich die Lage stabilisiert hat. Die Abschlüsse, die registriert werden konnten, wurden daher in aller Regel schon vor Corona angestoßen.“



Unternehmensübernahmen steigern Portfolioanteil, nur wenige großvolumige Einzeltransaktionen

Die Halbjahresergebnisse werden daher deutlich vom starken ersten Quartal geprägt, in dem Unternehmensübernahmen das Marktgeschehen noch einmal unmittelbar vor Ausbruch der Corona-Pandemie befeuert haben. Rund 650 Millionen und damit exakt die Hälfte des Transaktionsvolumens floss in Portfoliotransaktionen, im Vorjahreszeitraum waren es nur rund 200 Millionen Euro.

Dahinter steht im Wesentlichen die Übernahme des TLG-Portfolios durch Aroundtown im ersten Quartal, die auch mehrere Hotels beinhaltet. Zudem verkaufte Aroundtown vier Business-Hotels an den französischen Investor Primonial. Einzige Portfoliotransaktion im zweiten Quartal war die Übernahme des niederländischen Ferienparkbetreibers Roompot, zu dem auch zwei Ferienparks in Deutschland gehören. Die französischen PAI Partners verkauften an die Private Equity-Firma KKR aus den USA.

Nur wenige größere Einzeltransaktionen wurden im ersten Halbjahr abgeschlossen. Der größte Abschluss war der Verkauf des nhow Berlin. Das Objekt am Berliner Osthafen sicherte sich die Eastern Property Holdings aus der Schweiz vom Jesta Capital Trust. Neben dieser Großtransaktion dominierten insbesondere im zweiten Quartal kleinvolumige Privatverkäufe das Marktgeschehen.

Internationale Investoren verhalten sich weiterhin zurückhaltend

Ausländische Investoren agierten weiterhin abwartend am Markt. Zwar konnten internationale Käufer mit fast 700 Millionen Euro und einem Anteil von 53 Prozent im ersten Halbjahr mehr Kapital am Markt platzieren, allerdings ist dies überwiegend auf die Portfoliotransaktionen von Aroundtown und Primonial zurückzuführen.

Auf Verkäuferseite war die Dominanz deutscher Investoren zum wiederholten Male deutlicher. Sie trennten sich von Hotels im Wert von über 1,1 Milliarden Euro, ihr Marktanteil belief sich auf 86 Prozent und damit noch einmal sieben Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Neben den deutschen Investoren waren Kanada und Frankreich die wichtigsten Herkunftsländer für Kapital.



Transaktionsvolumen gleichmäßig auf TOP 7 und B- und C-Standorte verteilt

Der Trend zu Investitionen in Standorte außerhalb der sieben Investmentzentren hielt im ersten Halbjahr vorläufig an. Auf der einen Seite floss mit 640 Millionen Euro fast die Hälfte des Kapitals in Städte außerhalb der TOP 7. Der größte Deal außerhalb der sieben Investmentzentren war das Hampton by Hilton in Kiel, das die BVK als Forward Deal kaufte. Auf der anderen Seite bewegte sich das Transaktionsvolumen in den TOP 7 mit rund 660 Millionen Euro und 51 Prozent auf dem gleichen Niveau.

3- und 4-Sterne-Hotels dominieren die Einkaufslisten

Zum Halbjahr teilten 3- und 4-Sterne-Herbergen wiederholt das Gros des Marktgeschehens unter sich auf. 57 Prozent des Transaktionsvolumens sowie rund 740 Millionen Euro entfielen auf 4-Sterne-Häuser, 3-Sterne-Hotels folgten mit 34 Prozent und 440 Millionen Euro. Boarding Houses blieben mit rund 70 Millionen Euro konstant, ihr Marktanteil rutschte auf sechs Prozent. 2- Sterne und 5-Sterne-Anlagen runden mit jeweils unter 30 Millionen Euro das Bild ab.

Immobilien AGs weiterhin aktivste Käufer

Die TLG-Übernahme bestimmte auch im ersten Halbjahr die Käuferstrukturen, weshalb der Marktanteil von Immobilien AGs auf 32 Prozent kletterte, nachdem er im Vorjahr bei elf Prozent lag. Asset- und Fondsmanager konnten im Vorjahresvergleich den zweiten Platz halten und kauften für rund 270 Millionen Euro ein, der Marktanteil beläuft sich auf 21 Prozent. Auffällig zurückhaltend zeigten sich die Offenen Immobilien- und Spezialfonds, die im ersten Halbjahr für rund 100 Millionen Euro Hotels einkauften, im Vorjahreszeitraum waren es noch fast 600 Millionen Euro.

Projektentwickler platzieren kaum Objekte am Markt

Auf Verkäuferseite waren Projektentwickler mit 320 Millionen Euro und 25 Prozent Marktanteil am aktivsten. Allerdings liegen das Volumen und der Anteil deutlich unter den fast 900 Millionen Euro und 54 Prozent aus dem Vorjahreszeitraum. Im gleichen Zuge sank auch der Anteil an Forward Deals, wodurch die Zurückhaltung der Entwickler während des Lockdowns unterstrichen wird. Die weiteren Plätze



belegten Immobilien AGs mit fast 300 Millionen Euro (23 Prozent Marktanteil) sowie Asset- und Fondsmanager mit über 220 Millionen Euro (17 Prozent Marktanteil).

Renditen stabil, Core-Produkt gefragt, Abschläge bei Value Add möglich

Trotz der wenigen Abschlüsse werden werthaltige Core-Produkte weiterhin sondiert, weshalb die Spitzenrenditen vorerst konstant blieben. Die Renditespanne reicht von 3,70 Prozent in München bis 4,40 Prozent in Berlin. „Wir erwarten bei Top-Produkten keine nennenswerten Änderungen. Bei Value Add-Produkten sind hingegen deutliche Abschläge möglich“, prognostiziert **Schappner**.

Ausblick: Risiken werden kontrollierbar, Marktgeschehen kommt langsam wieder ins Rollen

Obwohl die Bremsspuren der Corona-Pandemie im zweiten Quartal deutlich sichtbar wurden, zeigt sich der Hotelmarkt insgesamt in stabiler Verfassung. Nach Aufhebung der Reisebeschränkungen im Inland erfreuen sich vor allem deutsche Feriengebiete einer hohen Nachfrage und mit der Zunahme an Flugverbindungen werden auch wieder vermehrt internationale Gäste zu verzeichnen sein.

Die eingeschränkte Transaktionstätigkeit ist deshalb nicht auf fehlendes Interesse an der Assetklasse zurückzuführen: „Mit einer zunehmenden Normalisierung der Reisetätigkeit nehmen auch die Risiken für Hotelinvestments ab. Viele Investoren haben Hotels weiterhin auf ihren Einkaufslisten, bevorzugt auch als Beimischung in Mixed-Use-Objekten. Zudem haben einige Projektentwickler aufgrund des unsicheren Markt- und Finanzierungsumfeldes Verkäufe zurückgehalten, gehen aber nichtdestotrotz weiterhin neue Projekte gemeinsam mit expansionsfreudigen Betreibern an. Sobald die Unsicherheiten kontrollierbar werden, wird sich auch das aktuell schwierige Finanzierungsumfeld für Hoteltransaktionen sukzessive verbessern und das Marktgeschehen wieder in Schwung kommen, was wir bereits zum Ende des zweiten Quartals wahrnehmen konnten“, so **Schappner** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst



die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

René-P. Schappner
Geschäftsführer | Head of Hotel
Colliers International Hotel GmbH
T +49 30 5858178-24
rene.schappner@colliers.com

Marc Steinke
Consultant | Research
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 211 862062-40
marc.steinke@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de