



DEUTSCHLAND

HOTEL INVESTMENT

MARKTBERICHT

2020/2021



HOTEL INVESTMENT

Transaktionsvolumen

Im Jahr 2020 wurden Hotelimmobilien im Wert von knapp über 2,0 Mrd. € gehandelt. Nach einem soliden Start ins Jahr mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,0 Mrd. € im 1. Quartal kam mit Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr der Hoteltransaktionsmarkt fast vollständig zum Erliegen. Die zaghafte Erholung im 3. Quartal konnte sich nicht verstetigen, bevor die zweite Welle der Pandemie und die damit verbundenen Infektionsschutzmaßnahmen die Hotellerie im Allgemeinen und das Transaktionsgeschehen von Hotelimmobilien erneut trafen. Das Transaktionsvolumen sank um fast 60 % gegenüber dem starken Vorjahr und verfehlte den Zehnjahresdurchschnitt um knapp ein Drittel. Da das gesamte gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland bei weitem nicht so stark durch die Corona-Krise getroffen wurde wie das Hotelsegment, sank der Anteil der Assetklasse Hotel auf 3 %.

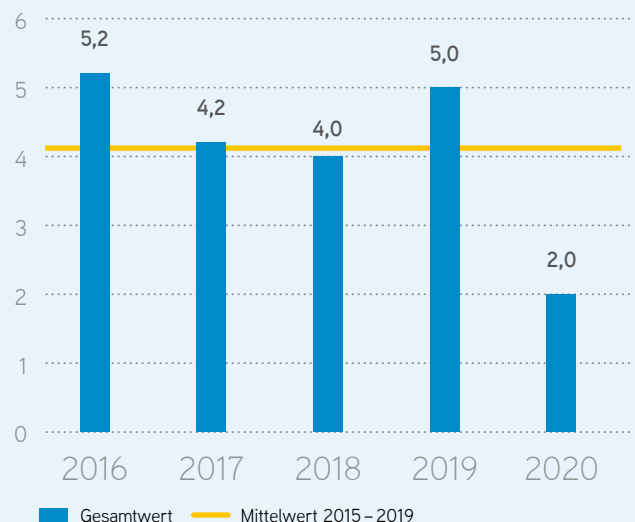
Angebot und Nachfrage

Wie schon 2019 wurden Hotels vermehrt als Teil von Portfolien gehandelt. Der Anteil von Portfoliotransaktionen lag bei rund 38 %. Treiber dieses hohen Anteils war vor allem die im 1. Quartal 2020 abgeschlossene TLG-Übernahme durch Aaroundtown, aber auch einige kleinere Portfolios wurden im Jahresverlauf gehandelt. Die größte Einzeltransaktion des Jahres war der Verkauf des nhw Berlin. Ein Dutzend weiterer Objekte knackte die 50-Mio.-€-Marke, die meisten Objekte wurden aber in der Größenordnung unter 30 Mio. € gehandelt. Trotz schwierigem Marktumfeld waren Core-Objekte in guten Lagen fungibel und wettbewerbsfähig. Außerdem gewann das Thema Umnutzung an Relevanz. Vor allem zum Jahresende wurden vermehrt Hotelimmobilien mit dem Ziel der Umnutzung veräußert. So sind Umwandlungen in Büro und Wohnen zu beobachten, aber auch in Healthcare- und Mixed-Use-Objekte möglich.

Fast Facts

Investment	2020	2019
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	2.035	5.033
Portfoliotransaktionen	38 %	27 %
TOP 7	53 %	60 %
Internationale Käufer	41 %	41 %
Internationale Verkäufer	18 %	30 %
Spitzenrendite	4,01 %	3,70 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Hotelimmobilien in Mrd. €



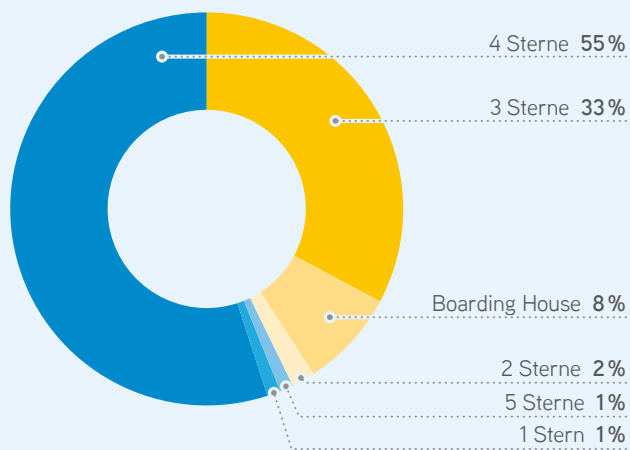
Positiv zu bewerten ist, dass trotz Pandemie der Marktanteil internationaler Investoren auf Käuferseite konstant bei 41 % geblieben ist. Internationales Kapital wird weiterhin in deutsche Hotelimmobilien investiert. Die aktivsten Käufer 2020 waren die Immobilien AGs, sie kommen auf einen Marktanteil von etwas über 23 %. Mit 18 % folgen die Asset- und Fondsmanager, die im Vorjahr mit 27 % noch deutlich aktiver waren. Waren offene Immobilien- und Spezialfonds 2019 noch die aktivste Käufergruppe, fielen sie 2020 auf 13 % und somit den dritten Platz zurück.

Auf Verkäuferseite dominierten nationale Akteure mit 82 % des gehandelten Volumens. Wie schon in den Jahren zuvor waren Projektentwickler am aktivsten und platzierten Objekte für mehr als 724 Mio. €, was einem Anteil von fast 36 % entspricht. Dahinter folgten Immobilien AGs mit 18 %, deren Anteil durch die TLG-Übernahme befeuert wurde. Auf Platz 3 rangierten Family Offices bzw. private Investoren, die einen Anteil von 14 % auf sich vereinigten.

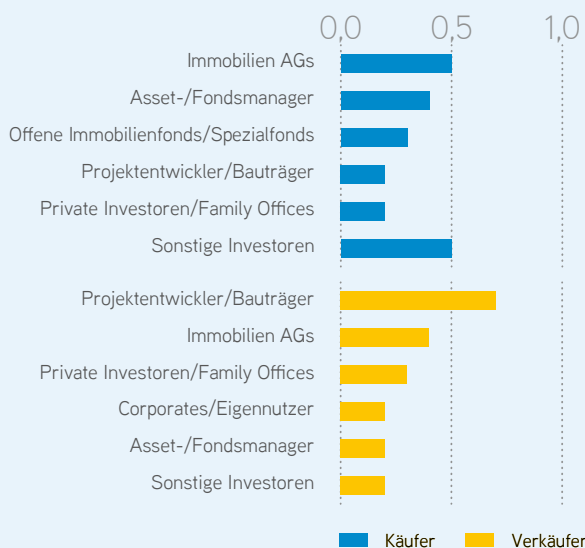
Am häufigsten wurden Hotels im 4-Sterne-Segment gehandelt. Mit 55 % Marktanteil handelte es sich erneut um die mit Abstand beliebteste Sternekategorie. Dahinter folgten 3-Sterne-Häuser mit einem Drittel Marktanteil. Der Markt für Budget- und Luxushotels kam fast gänzlich zum Erliegen, hier wurden nur vereinzelt Transaktionen registriert. Einzig Boarding Houses haben sich positiv entwickelt. Ihr Anteil am gesamten Hoteltransaktionsvolumen stieg um über fünf Prozentpunkte auf 8 %, was 166 Mio. € entspricht. Dank solider Auslastung sind sie bisher gut durch die Krise gekommen und steigen in der Investorengunst.

Core ist die derzeit gefragteste Risiko-klasse und stark nachgefragt, allerdings ist das Angebot hier sehr begrenzt. Core-Plus-Objekte werden in der aktuellen Marktsituation, insbesondere durch die angespannte Situation bei Hotelbetreibern, eher gemieden. Value-Add-Objekte werden kaum als solche gehandelt, sondern in der Regel im Vorfeld des Verkaufs zu Core- oder Core-Plus-Objekten weiterentwickelt.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Sternekategorien 2020 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €





Philipp Allroggen

Junior Consultant | Research

+49 211 862062-40

philipp.allroggen@colliers.com

Folglich vereinte das Core-Segment 2020 ein Volumen von 1,1 Mrd.€ auf sich, was einem Anteil von 59 % entspricht. Dahinter folgten das Core-Plus- und Value-Add-Segment mit 32 % bzw. 6 %.

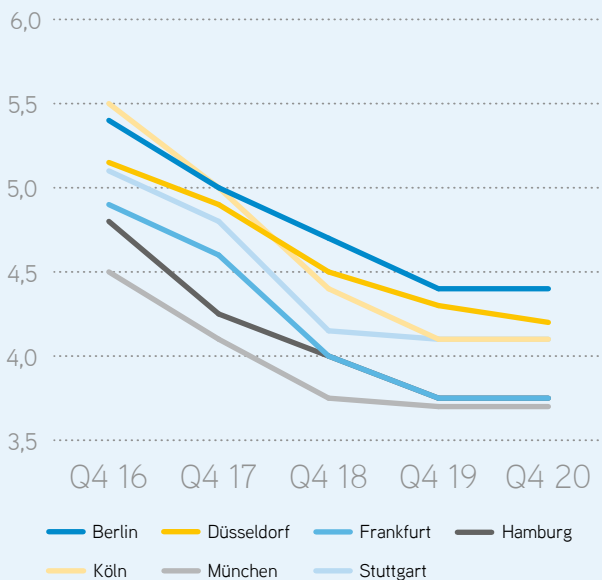
Renditen

Die Renditen auf Hotelinvestments blieben über das Jahr stabil. Am unteren Ende in München beträgt die Brutto-Spitzenrendite nach wie vor 3,70 % und am oberen Ende in Berlin 4,40 %. Für Gesamtdeutschland ergibt sich eine durchschnittliche Brutto-Spitzenrendite von rund 4,00 %. Da im Jahr 2020 nur wenige Transaktionen stattgefunden haben, basieren die Angaben auf geringen Fallzahlen.

Ausblick und Fazit

2021 wird ein erneut schwieriges Jahr für die Hotellerie. Besonders Konferenz-hotels werden weiter unter den anhaltenden Infektionsschutzmaßnahmen leiden. Auf Betreiberseite wird eine Marktbereinigung erwartet. Hotelketten, besonders im Budgetbereich, werden besser durch die Krise kommen. Große Betreiber von Hotels im unteren Preissegment halten sogar an ihren Expansionsstrategien fest. Core-Objekte in guten Lagen bleiben ein attraktives Investment, gleiches gilt für Objekte mit Umnutzungspotenzial, auch hier bieten sich Chancen. Eine Rückkehr des Marktes zum Vorkrisenniveau erwarten wir frühestens 2023. Außerdem wird die Erholung der Märkte von innen nach außen und von unten nach oben stattfinden. Das heißt, Hotellerie im Stadtzentrum wird sich zügiger erholen als in der Peripherie und die Konsumentennachfrage nach preisgünstigen Übernachtungen zieht eher an als die nach höherpreisigen Unterkünften.

GRAFIK 4: Spitzenrendite Hotelimmobilien in %



ANSPRECHPARTNER

HOTEL

René-P. Schappner
Head of Hotel
+49 30 5858178-24
rene.schappner@colliers.com

Philipp Allroggen
Junior Consultant I Research
+49 211 862062-40
philipp.allroggen@colliers.com

Bildnachweis
Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

