



Accelerating success.



Deutschland 2021 / 2022

# Markt- Bericht

Hotel Investment

# Hotel Investment

## Transaktionsvolumen

Im Jahr 2021 wurden fast 2,6 Mrd. € in Hotelimmobilien investiert. Das entspricht einer Steigerung von 26 % gegenüber 2020. Allein im 4. Quartal 2021 wurde knapp über 1 Mrd. € investiert. Es war das stärkste Quartal seit Ausbruch der Pandemie und bescherte dem Hotelinvestmentmarkt ein versöhnliches Ende. Insgesamt hat sich das Umfeld für Hotelinvestitionen im Jahresverlauf verbessert und das dynamischere Schlussquartal bestätigte die positive Entwicklung. Dennoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Markt nach wie vor noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht hat und sich weiterhin einigen Herausforderungen gegenübersehen. So wurde der fünfjährige Durchschnitt, in dem auch das schwache Jahr 2020 enthalten ist, um ca. 36 % unterschritten. Der Anteil am gesamten gewerblichen Investmentvolumen lag bei 4 %. Im Vergleich dazu lag er 2020 bei lediglich 3 %.

## Angebot und Nachfrage

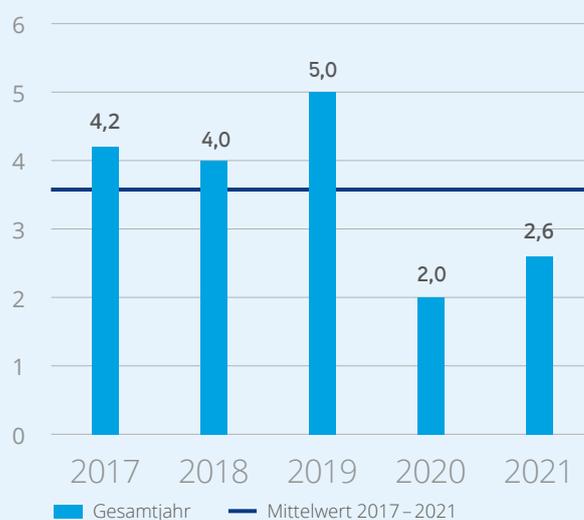
2021 konnten wieder vermehrt große Tickets am Markt platziert werden. Im abgelaufenen Jahr gab es allein fünf Einzeltransaktionen im Wert von über 100 Mio. €. Noch im Jahr 2020 wurde kein Objekt für mehr als 100 Mio. € verkauft. Die zehn größten Deals, darunter neun Einzeltransaktionen und ein Portfolio, vereinigten ein Volumen von über 1 Mrd. € auf sich. Das entspricht einem Anteil von circa 38 % am gesamten Hotelvolumen. Teuerste Transaktion war das im Bau befindliche Hotel Königshof am Stachus in München. Neben den hochpreisigen Verkäufen, wurde auch im kleinvolumigen Marktsegment von unter 10 Mio. € viel Aktivität registriert. Rund die Hälfte aller Transaktionen des Jahres 2021 fiel in diese Kategorie.

Nach wie vor waren Hotels der 4-Sterne-Kategorie die beliebtesten Investitionsobjekte, gefolgt von Häusern auf 3-Sterne-Niveau. Ein beachtliches Comeback

## Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	2.573	2.035
Portfoliotransaktionen	15 %	38 %
TOP 7	68 %	53 %
Internationale Käufer	35 %	41 %
Internationale Verkäufer	26 %	18 %
Spitzenrendite	4,00 %	4,00 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Hotelimmobilien in Mrd. €



legten Hotels mit 5 Sternen hin. Insgesamt über 400 Mio. € wurden 2021 in sie investiert, was einem Marktanteil von rund 16 % entspricht. 2020 gab es nur einen Verkauf eines 5-Sterne-Hauses.

Weiterhin ein sehr relevantes und marktprägendes Thema sind Umnutzungen von Hotelimmobilien. Fast ein Fünftel des gehandelten Volumens, insgesamt über 500 Mio. €, floss in Objekte die perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Bestehende Hotelkonzepte werden zunehmend kritisch hinterfragt und bei Objekten mit keinen bestehenden oder nur kurzläufigen Pachtverträgen bietet sich die Prüfung von Umnutzungspotenzialen besonders an. Vor allem die Nachnutzung als Gesundheits- und Sozialimmobilie sowie als klassischer Wohnraum waren 2021 die häufigsten Businesspläne zwecks Umnutzung erworbener Hotelimmobilien. Die Villa Kennedy in Frankfurt, die perspektivisch in luxuriöses betreutes Wohnen für Senioren umgewandelt werden soll, ist ein prominentes Beispiel. Viele Objekte älteren Baujahres liegen in hervorragenden innerstädtischen Lagen und wecken Begehr-

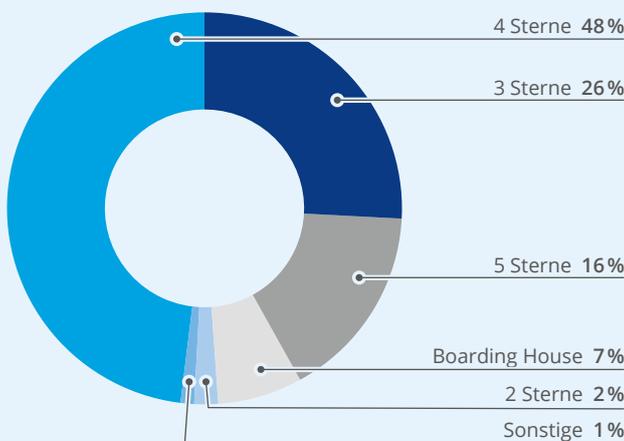
lichkeiten jenseits der Hotelnutzung. An vielen Standorten bietet sich auch weiterhin eine Hotelnutzung an. Investoren können durch Modernisierungen und neue Hotelkonzepte Wertpotenziale heben. Der Anteil von Value-Add-Transaktionen legte 2021 über 7 Prozentpunkte auf über 14 % zu. Aber auch Hotelneubauten bzw. in Bau befindliche Objekte, wie das schon erwähnte Hotel Königshof in München, der Hotelurm am Mailänder Platz in Stuttgart oder das Radisson Red als Teil des Laurenz Carré in Köln, waren bei Investoren gefragt.

Auch 2021 war die Finanzierung die größte Herausforderung bei Transaktionen. Insbesondere Prüfungsprozesse dauerten länger als vor der Coronapandemie. Das Finanzierungsumfeld bessert sich nur langsam und verzögert teilweise Transaktionen.

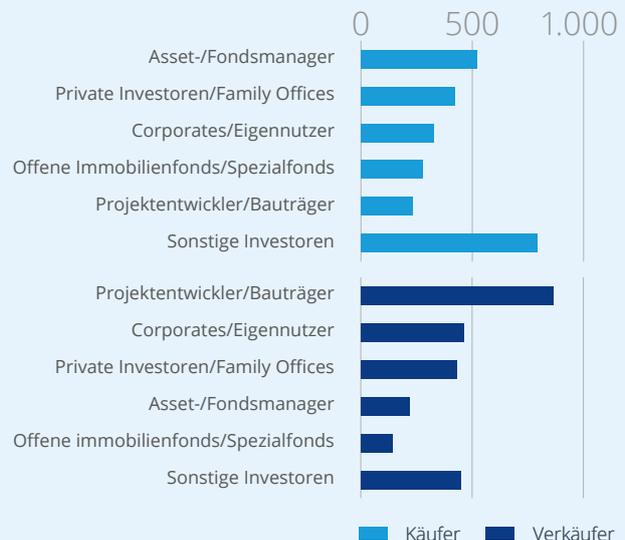
### Renditen

Das Preisniveau blieb während der Coronapandemie weitestgehend stabil. Vereinzelt konnten Investoren sich zwar

**GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Sternekategorien 2021** Anteil in %



**GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufersgruppen in Deutschland** in Mio. €



Schnäppchen sichern, mehrheitlich waren Verkäufer aber nicht bereit, zu vergünstigten Konditionen zu verkaufen. Im Laufe des vergangenen Jahres ist zunehmend die Sicherheit bei der Bepreisung zurückgekehrt. Die Erwartungen von Käufern und Verkäufern passen wieder besser zusammen, was vermehrt zu erfolgreichen Abschlüssen geführt hat. Die Auswirkungen der Pandemie und die Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens beeinträchtigen das Transaktionsgeschehen nicht mehr so stark wie zu Beginn der Pandemie. Dementsprechend blieben die Bruttospitzenrenditen in den TOP 7 stabil.



**Philipp Allroggen**

Consultant | Research

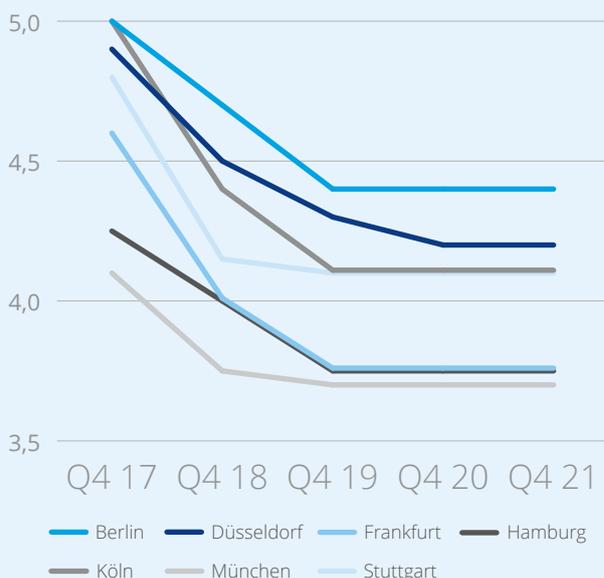
+49 211 862062-40

philipp.allroggen@colliers.com

**Fazit und Prognose**

Der Markt für Hotelimmobilien wird sich auch 2022 weiter verbessern, aber dennoch weiterhin hinter der Dynamik des gesamten gewerblichen Immobilienmarktes zurückbleiben. Auch das stärkere Schlussquartal 2021 kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich der Hotelmarkt noch immer unter seinem Vorkrisenniveau befindet und auch 2022 voraussichtlich noch nicht zu diesem zurückkehren wird. Trotzdem spiegelt das Jahresendgeschäft die grundsätzlich optimistische Stimmung am Markt wider und bereits für die 1. Jahreshälfte 2022 werden einige großvolumige Transaktionen erwartet. Trotz der zuletzt guten Nachrichten darf nicht vergessen werden, dass die Coronapandemie noch nicht ausgestanden ist und insbesondere das Gastgewerbe sowie auch der Hotelinvestmentmarkt weiter unter der jetzigen Situation leiden. Wir erwarten dennoch eine Steigerung des Transaktionsvolumens und halten ein Ergebnis von um die 3 Mrd. € für realistisch.

**GRAFIK 4: Spitzenrendite Hotelimmobilien** in %



## Ansprechpartner

### HOTEL

**René-P. Schappner**

Head of Hotel

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

### RESEARCH

**Philipp Allroggen**

Consultant I Research

+49 211 862062-40

philipp.allroggen@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelseite: radoslav-bali-hLdeUT\_HE2E-unsplash