



Colliers: Hotelinvestmentmarkt weiter unterdurchschnittlich

- Hoteltransaktionsvolumen mit rund 1,5 Milliarden Euro weiterhin deutlich geringer als in früheren Jahren
- Finanzierung von Transaktionen bleibt Herausforderung
- Produktknappheit im Core-Segment bremste Transaktionsvolumen aus
- Dynamisches Schlussquartal erwartet

Berlin, 12. Oktober 2021 – Nach Zahlen von Colliers wurden seit Anfang des Jahres in Deutschland rund 1,5 Milliarden Euro in Hotelimmobilien investiert. Mit rund 433 Millionen Euro Transaktionsvolumen, waren die zurückliegenden drei Monate die schwächsten des bisherigen Jahres. Der zehnjährige Durchschnitt wurde um fast 28 Prozent verfehlt. Der Anteil von Hotelinvestments am gesamten gewerblichen Investmentmarkt lag, wie schon im Vorjahreszeitraum, bei 4 Prozent und ist somit weiterhin deutlich geringer als der fünfjährige Durchschnitt, welcher bei 7 Prozent liegt.

René Schappner, Head of Hotel bei Colliers: "2021 ist wie erwartet ein schwieriges Jahr für Hotelimmobilieninvestments. Insbesondere die Finanzierung von Hotels und Hotelprojekten ist nach wie vor ein Hemmnis auf dem Transaktionsmarkt. Darüber hinaus werden Core-Produkte, bei denen die Finanzierung leichter fällt, aktuell nicht in dem Umfang angeboten, als dass die Nachfrage bedient werden könnte. Entsprechend des Marktumfeldes liegt das bisherige Transaktionsvolumen deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Außerdem hängt die Dynamik der Assetklasse Hotel hinter der des Gesamtmarktes zurück."

Aktivität internationaler Investoren wieder gestiegen

Der Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen ist zuletzt wieder etwas gestiegen. Für das bisherige Transaktionsvolumen bedeutet das, dass ausländische Investoren für 30 Prozent und heimische Anleger für 70 Prozent des Investitionsvolumens verantwortlich waren. In den Jahren vor Ausbruch der Corona-Pandemie lag der Anteil internationalen Kapitals bei fast 60 Prozent. Allerdings sind internationale Investoren derzeit

vor allem in großvolumige Transaktionen in den Top 7 involviert. In der Fläche waren sie jedoch im bisherigen Jahresverlauf nicht besonders aktiv. Auf Verkäuferseite lag ihr Anteil bei knapp einem Fünftel und damit ebenfalls rund 10 Prozentpunkte unter dem Niveau der Vor-Coronajahre.

Hochpreisige Einzeltransaktionen dominieren und treiben Volumen

Hotels wurden vor allem als Einzeltransaktionen gehandelt. Der Portfolioanteil lag bei unter 20 Prozent. Gerade wenige, hochpreisige Einzelverkäufe haben das Transaktionsvolumen in diesem Jahr bisher maßgeblich beeinflusst. Portfolioverkäufe hingegen spielten nur eine untergeordnete Rolle. Das gilt sowohl für reine Hotelportfolien, als auch für Hotels als Beimischung von in mischgenutzten Portfolien.

Dazu **Schappner**: „Das bisherige Transaktionsvolumen ist vor allem durch einige großvolumige Einzeldeals geprägt. Die zehn größten Einzeltransaktionen machten zusammen ein Volumen von deutlich über 750 Millionen Euro aus, das entspricht ungefähr der Hälfte des bisherigen Transaktionsvolumens. Hierbei handelte es sich fast ausschließlich um Core-Objekte oder Developments.“

Asset- / Fondsmanager waren aktivste Investorengruppe

Im bisherigen Jahresverlauf waren die Asset- / Fondsmanager die aktivste Investorengruppe. Sie waren für fast 21 Prozent der Investitionssumme verantwortlich. Es folgten die Offenen Immobilien / Spezialfonds mit gut 16 Prozent. An dritter Stelle kamen private Investoren mit knapp über 15 Prozent.

Gemessen am Anteil des Transaktionsvolumen bilden Projektentwickler mit etwas über einem Drittel die stärkste Verkäufergruppe. Dieser ist aber geprägt durch großvolumige Verkäufe wie dem Hotelturn am Mailänderplatz in Stuttgart. Eigennutzer waren für circa 20 Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich, und circa 8 Prozent Marktanteil entfielen auf Asset- / Fondsmanager.

„Nachdem ab April 2020, also nach Ausbruch der Corona-Pandemie, Verkäufe von Projektentwicklern für ein Hoteltransaktionsvolumen von weniger als 450 Millionen Euro verantwortlich waren, steigerte sich im bisherigen Jahresverlauf deren Aktivität bereits auf über 600 Millionen Euro. Nachdem zuletzt einige Entwickler ihre Projekte vorsichtshalber



refinanziert haben, sind Investoren mittlerweile auch wieder gewillt in Forward-Deals zu investieren. Wir gehen davon aus, dass dieser Trend zum Jahresende und darüber hinaus anhält und sich der Markt weiter normalisiert. Das zeigt, dass die Investoren weiterhin Vertrauen in die Assetklasse Hotel haben“, analysiert **Schappner**.

Core-Renditen bleiben stabil

Trotz der herausfordernden Lage auf dem Hotelinvestmentmarkt bleiben die Renditen weitestgehend stabil. Im Core-Bereich werden keine Abschläge bei der Preisfindung hingenommen. Die Bruttorenditen reichen von 4,4 Prozent in Berlin am oberen Ende bis 3,70 Prozent in München am unteren Ende. In anderen Risikoklassen kam es vereinzelt zu Abschlägen, das betraf aber vor allem ältere Objekte, oft mit Investitionsbedarf, die aufgrund von Geschäftsaufgaben der Eigentümer abverkauft wurden.

Ausblick: Dynamisches letztes Quartal erwartet

Nachdem der Hotelinvestmentmarkt im Frühjahr etwas an Fahrt gewonnen hatte, stagnierte die positive Entwicklung zuletzt etwas. Trotzdem blicken die Marktteilnehmer mehrheitlich optimistisch auf das kommende Quartal.

„Grund für die zuletzt zurückhaltenden Investments auf dem Hotelimmobilienmarkt war vor allem die weiterhin schwierige Finanzierung vieler Objekte, vor allem außerhalb des Core-Segments. Wie erwartet dauern die Verkaufsprozesse im derzeitigen Marktumfeld teilweise wesentlich länger als noch vor der Pandemie. Wir sehen aber weiterhin vorhandenes Investoreninteresse an der Assetklasse Hotel, auch über das Core-Segment hinaus.

Verkaufswillige Eigentümer zögern teilweise noch mit dem Verkaufsstart, aus Angst Abschläge hinnehmen zu müssen. Diese Sorge ist weitestgehend unbegründet und Notverkäufe sind kein weitverbreitetes Phänomen. Einige Objekte befinden sich derzeit noch im Markt, teilweise in fortgeschrittenen Verhandlungen, so dass wir davon ausgehen, dass in den kommenden drei Monaten wieder ein höheres Investitionsvolumen zu verzeichnen sein wird. Für das Gesamtjahr erwarten wir ein Transaktionsvolumen von rund 2 Milliarden Euro“, fasst **Schappner** zusammen und wagt einen Ausblick.



Medienkontakt:

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

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern, Grundstücken und Land & Forst, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Architecture and Workplace Consulting sowie Occupier Services, die Unterstützung von Unternehmen bei betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 67 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).