



# Neuerliches Rekordjahr auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt

**Nach dem starken Ergebnis im letzten Jahr, konnte das Transaktionsvolumen die Erwartungen nochmals deutlich übertreffen. Ein fulminanter Endspurt im vierten Quartal bescherte einen Jahresendwert von knapp 5,2 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 15 %.**

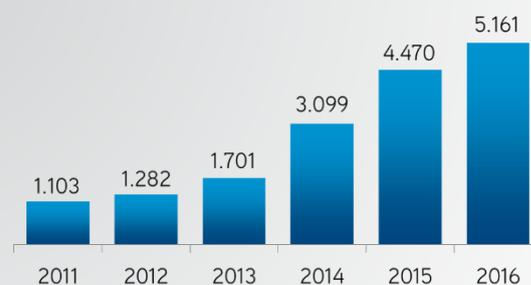
Im vergangenen Jahr waren es vor allem wieder einzelne Hotelobjekte, die den Besitzer wechselten. Mit 54 % am Transaktionsvolumen oder knapp 2,8 Mrd. € setzten diese sich vor die Paketverkäufe, die auf rund 2,4 Mrd. € kamen. Zu den größten Einzeltransaktionen im vierten Quartal zählte unter anderem der Verkauf des renommierten Grand Hotel Taschenbergpalais Kempinski. Allgemein ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass die Anzahl großvolumiger Portfolioverkäufe rückläufig ist. Schuld daran ist nicht etwa die fehlende Nachfrage, sondern vielmehr der zunehmende Mangel entsprechender Produkte auf dem deutschen Markt.

## Internationale Investoren wieder erstarkt

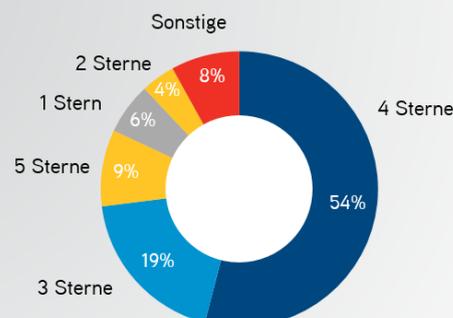
Waren es zum Ende des Jahres 2015 vorwiegend nationale Käufer, die in deutsche Hotelimmobilien investierten, waren es zum Ende des Jahres 2016 wieder die internationalen Investoren, die sich für den größeren Teil der Investitionen verantwortlich zeigten. Mit gut 54 % am Transaktionsvolumen (2,8 Mrd. €) konnten diese ihren Anteil im Vergleich zum Vorjahr um 5 Prozentpunkte steigern.

Auf Verkäuferseite zeigten sich deutsche Investoren deutlich aktiver. Diese trennten sich von Hotelobjekten im Wert von knapp 3,1 Mrd. € und trugen somit 60 % zum Transaktionsvolumen bei.

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



**Transaktionsvolumen nach Sternekategorien  
(in %)**



## 4-Sterne-Hotels erreichen erneut größten Marktanteil

Besonders begehrt waren, wie auch schon im Jahr zuvor, Hotels der 4-Sterne-Kategorie. Sie konnten 54 % des Transaktionsvolumens (2,8 Mrd. €) auf sich vereinen. Verglichen mit dem Vorjahr bedeutet dies zwar einen Rückgang um 5 Prozentpunkte, jedoch blieben sie auch weiterhin unangefochtener Spitzenreiter. Mit deutlichem Abstand folgten die 3-Sterne-Hotels, die ihr Vorjahresergebnis um einen Prozentpunkt auf 19 % am Transaktionsvolumen steigern konnten. Dahinter reihten sich die Hotels im Luxussegment ein. Deren Anteil ging um 5 Prozentpunkte auf nun mehr 9 % am Transaktionsvolumen zurück. Insgesamt wurden knapp 450 Mio. € in 5-Sterne-Häuser investiert. 1- und 2-Sterne-Hotels hielten mit einem Anstieg um einen Prozentpunkt auf 10 % am Transaktionsvolumen in etwa ihr Niveau des Vorjahres. Des Weiteren erreichten Boardinghäuser gut 1 % und nicht-klassifizierte Übernachtungseinrichtung rund 7 % am Transaktionsvolumen.

## Offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds aktivste Käufergruppe

Wie auch im Jahr zuvor erwiesen sich offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds als die aktivste Käufergruppe. Diese erwarben Hotelobjekte im Wert von gut 1,5 Mrd. € (30 %). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 11 Prozentpunkte. Mit 22 % am Transaktionsvolumen folgten dahinter Corporates und Eigennutzer. Auf dem dritten Platz reihten sich Vermögensverwalter mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 10 % oder rund 520 Mio. € ein.

Auf Verkäuferseite erwiesen sich Opportunity Fonds und Private Equity Fonds als die tätigste Gruppe. Diese trennten sich von Hotelobjekten mit einem Gesamtvolumen von rund 1,1 Mrd. € (20 %). Knapp dahinter reihten sich auf Platz 2 und 3 Corporates und Eigennutzer (19 %) und Projektentwickler und Bauträger (19 %) ein.

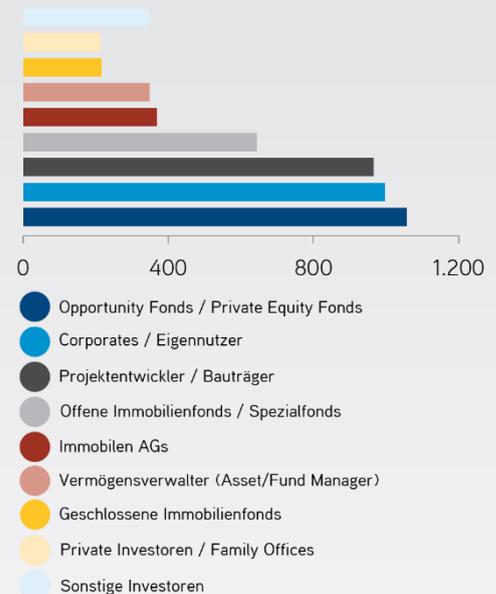
## Anstieg von Projektverkäufen

Rund 3,5 Mrd. € (68 %) wurden bis zum Ende des Jahres 2016 in Bestandsgebäude investiert. Allerdings wurden im Vergleich zum Vorjahr auch vermehrt Projektverkäufe getätigt. Durch diese wurden 20 % des Transaktionsvolumens generiert. Damit konnte der Vorjahresendwert um 9 Prozentpunkte übertroffen werden. Auch Neubauten konnten ein Plus von 2 Prozentpunkten verzeichnen. Dies verdeutlicht, dass auf den prosperierenden Tourismusmarkt mit stetig steigenden Übernachtungszahlen und Auslastungen in den letzten Jahren mit einer Erweiterung der Bettenzahl durch den Bau neuer Hotels reagiert wurde, die nun vermehrt auf den Markt kommen.

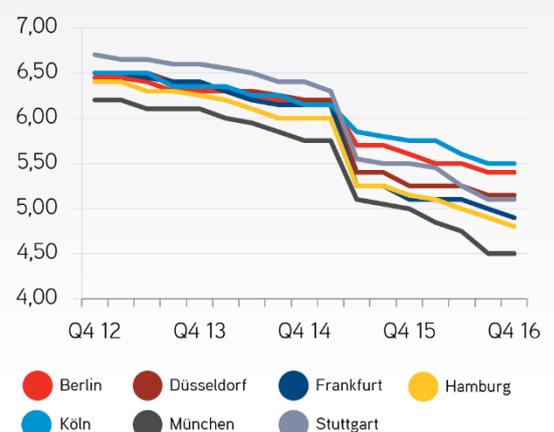
## Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



## Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



## Bruttoanfangsrendite Hotelimmobilien (in %)



## Ausblick: Aufgrund anhaltend starker Nachfrage ist ein ähnlich hohes Jahresergebnis für 2017 zu erwarten

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage auf der Investorenseite gehen wir auch bei sich vielleicht verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von gleichbleibenden Preisen und Multiplikatoren aus, dies auch vor dem Hintergrund, dass sich das Angebot weiterhin verknappt. Ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen ist für 2017 zu erwarten, sofern sich die wirtschaftlichen Rahmendaten nicht maßgeblich verschlechtern.



# 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 m<sup>2</sup>  
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](http://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.