

# Hotelmarkt Deutschland

Sinkende Produktivität



Operative Probleme



Steigender Wettbewerbsdruck



Zahlungsschwierigkeiten



Drohende Insolvenz

**Wir unterstützen Sie dabei, die Probleme Ihrer Kreditnehmer zu verstehen, um kraftvoll gegenzusteuern.  
Das reduziert Ihr Kreditausfallrisiko!**



## Hotel Check<sup>XL</sup>

- ... zeigt Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken von Mikrostandort, lokalem Hotelmarkt und Hotelbetrieb
- ... ermittelt operatives Verbesserungspotenzial, damit das Hotelprodukt marktgerecht bleibt.
- ... unterstützt Sie bei Gesprächen mit dem Kreditnehmer.
- ... prüft die Platzierungschancen des Objektes für den Exit-Fall

## Systematik: Hotel Check<sup>XL</sup>

Analyseumfang	Ergebnis	Zeitraumen/Gebühren
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Hotelmarktanalyse (Angebot, Nachfrage, Entwicklung)</li> <li>+ Vor-Ort-besichtigung zur Beurteilung von Mikrostandort, Hotelbetrieb und Gebäude</li> <li>+ Betriebswirtschaftliche Analyse (historisch/Vorschau)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Erstellung eines SWOT-Profiles über Standort, Hotelmarkt und Betriebskonzept</li> <li>+ Feststellung des betrieblichen Status Quo</li> <li>+ Empfehlung möglicher Handlungsoptionen zur Kapitaldienstfähigkeit</li> <li>+ Optional: Verkaufspreiseinschätzung für den Exit-Fall</li> <li>+ Kurzbericht (ca. 3 - 5 Seiten pro Objekt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ 3 Tage pro Objekt</li> <li>+ 1.900 € zzgl. MwSt. pro Objekt</li> </ul>

### Hier eine Auswahl unserer Erfolge im Krisenjahr 2009

#### Analyse verschiedener Nutzungsmöglichkeiten und Verkaufspreiseinschätzung einer Immobilie in Bayern

Die finanzierenden Banken einer leer stehenden Immobilie in Bayern beauftragten Christie + Co mit der Analyse verschiedener Nutzungsmöglichkeiten. Hierbei war eine Alternative die Umnutzung der Bestandsimmobilie in ein Hotel. Im Rahmen der Analyse prüfte Christie + Co unter anderem den Makro- und Mikrostandort, die Entwicklung des regionalen Beherbergungsmarktes und das qualitative Wettbewerbsumfeld, um Produktempfehlungen abzugeben und das wirtschaftliche Potenzial zu ermitteln. Abschließend erfolgte eine Verkaufspreiseinschätzung für das Objekt unter Berücksichtigung der für eine Umnutzung in ein Hotel geschätzten Investitionskosten. Neben der Variante Hotel untersuchte Christie + Co des Weiteren die Möglichkeit der Umnutzung in ein Alten-/Pflegeheim, eine Bildungseinrichtung sowie eine Spezialklinik.

#### Analyse und Verkaufspreiseinschätzung für ein bestehendes Hotel im Rhein-Main-Gebiet

Im Rahmen der Engagementsbetreuung benötigte ein großer deutscher Immobilienfinanzierer eine Analyse eines eigentümergeführten Hotels mit über 100 Zimmern. Das Hotel wird derzeit im Rahmen eines Franchisevertrages betrieben. Zielsetzung des Beratungsauftrages war die Ermittlung eines marktorientierten Verkaufspreises. Hierzu erfolgte eine Analyse des Makro- und Mikrostandortes, des Hotelmarktes (Angebot, Nachfrage, Marktentwicklung, Wettbewerbsumfeld) und des Objektes einschließlich der künftigen betriebswirtschaftlichen Entwicklung.

#### Laufendes Performance-Monitoring für ein deutsches Pflegeheimportfolio

Im Auftrag der finanzierenden Bank eines Immobilienportfolios, bestehend aus sieben Pflegeheimen in Deutschland, führt Christie + Co ein regelmäßiges Performance-Monitoring durch, um so auf mögliche Fehlentwicklungen frühzeitig reagieren zu können. Die Analyse konzentriert sich im Wesentlichen auf die Entwicklung der ‚Rent Cover Ratio‘, d.h. der nachhaltigen Abdeckung der Pacht auf Basis des operativen Cashflow. Die Analyse wird auf Einzelobjektbasis erstellt; die Berichterstattung erfolgt quartalsweise.

Schwierige Zeiten  
brauchen  
krisensichere  
Beratung

Testen Sie uns!



**Markus Beike MRICS**  
Geschäftsführer  
Diplom-Betriebswirt (FH)  
Immobilienökonom (ebs)

T: +49 (0) 30 / 20 00 96-0  
E: markus.beike@christie.com

**Christie + Co**  
Markgrafenstraße 32, 10117 Berlin



**Armin Bruckmeier MRICS**  
Director - Head of Advisory  
& Valuation Germany  
Diplom-Betriebswirt (FH)  
Immobilienökonom (IREBS)

T: +49 (0) 89 / 2 00 00 07-0  
E: armin.bruckmeier@christie.com

**Christie + Co**  
Platzl 3, 80331 München