

hotelfokus



Deutschland Herbst 2008

Markus Beike,
Geschäftsführer,
Deutschland

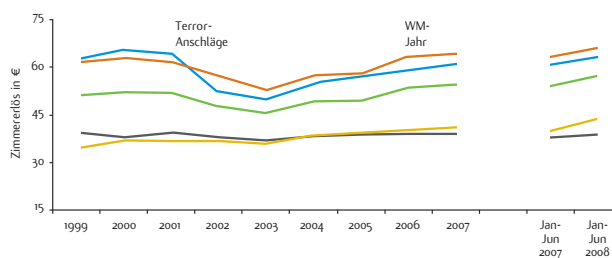


2008 – ein Jahr der Herausforderungen

Aufgrund globaler Ereignisse hatte der deutsche Hotelmarkt im Zeitraum zwischen 2001 und 2003 mit gravierenden Rückgängen der Zimmererlöse zu kämpfen. In besonderem Maße waren Hotels in den Kernmärkten sowie das Segment Flughafenhotels betroffen, während Hotels an Sekundärstandorten und in kleineren Städten nur geringe Veränderungen verzeichnen mussten.

Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2003 konnte der deutsche Hotelmarkt jedoch wieder starke Zuwächse verzeichnen, wovon Hotels in Kernmärkten und Flughafenhotels am stärksten profitierten. Insgesamt stiegen die Zimmererlöse zwischen 2003 und 2007 um insgesamt 4,6 Prozent auf durchschnittlich 54 Euro. Im ersten Halbjahr 2008 setzte sich dieser positive Trend mit einem erneuten Anstieg der Zimmererlöse auf 57 Euro (+1,8 %) fort.

Entwicklung der durchschnittlichen Zimmererlöse in Deutschland 1999 – Juni 2008



Quelle: HotelBenchmark Survey by STR Global

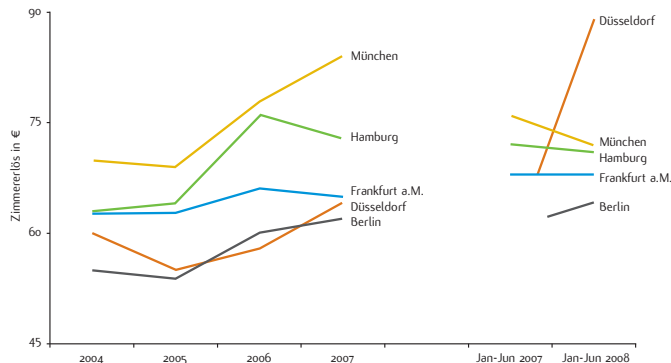
Düsseldorf: Gewinner unter den deutschen Hotelmärkten

Durch das starke Messejahr 2008 hat sich Düsseldorf von Januar bis Juni 2008 als absoluter Gewinner unter den deutschen Kernmärkten abgesetzt. Insgesamt verbuchen die Düsseldorfer Hoteliers bei den Zimmererlösen satte Zuwächse von über 53 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Auch die Berliner Hotellerie setzt ihre seit 2005 andauernde positive Entwicklung weiter fort. Sie erreichte im ersten Halbjahr 2008 Zuwächse beim Zimmererlös von rund fünf Prozent.

Während der Frankfurter Hotelmarkt im ersten Halbjahr 2008 eine stabile Entwicklung der Zimmererlöse zeigt, verzeichnen Hamburg und München Rückgänge von einem bzw. fünf Prozent.

Entwicklung der durchschnittlichen Zimmererlöse in deutschen Kernmärkten 2004 – Juni 2008



Quelle: HotelBenchmark Survey by STR Global



Mittelstandshotellerie im Aufwind

Laut unserer Statistiken ist das Transaktionsvolumen 2008 im Bereich Hotelimmobilien im Vergleich zu den beiden Vorjahren zwar zurückgegangen, die Anzahl der Transaktionen jedoch ist gestiegen.

Während einerseits die Zahl der von Christie + Co vermittelten Abschlüsse in der Kettenhotellerie rund zwei Drittel unter dem Wert von 2007 liegt, konnten wir die Ergebnisse im Mittelstand um fast 80 Prozent übertreffen. Christie + Co konnte im laufenden Jahr bereits mehr Transaktionen als 2007 abschließen. Das Gesamttransaktionsvolumen liegt naturgemäß unter dem Vorjahreswert, da die Volumina der im mittelständischen Segment erzielbaren Umsätze in der Regel unter denen im Corporate-Bereich liegen.

Ergo: Die Transaktionsintensität nimmt nicht ab, sie verschiebt sich von der Kettenhotellerie hin zum Mittelstand.

Finanzkrise hemmt Transaktionsvolumen

Ausgewählte Einzeltransaktionen am Hotelinvestmentmarkt
Deutschland Januar – Juni 2008

Standort	Objekte	Sterne	Zimmer	Verkaufspreis
München	Marriott München	5	348	vertraulich
Frankfurt	Mercure Hotel Frankfurt Dreieich	4	92	4,5 Mio. €
Gelsenkirchen	Ibis Hotel Gelsenkirchen	2	104	vertraulich
Berlin	InterCity Hotel Berlin Airport	4	200	22,0 Mio. €
Storkow	Schloss Hubertushöhe	5	23	vertraulich
Ratingen	Relaxa Hotel Ratingen	4	168	vertraulich
Freiburg	Novotel Freiburg	4	219	vertraulich
Bremen	Courtyard by Marriott Bremen	4	155	23,8 Mio. €
Stuttgart	Hotel am Schlossgarten	5	110	vertraulich
Teschow	Golf- und Wellnesshotel Schloss Teschow	5	120	vertraulich

Quelle: Christie + Co Recherchen

Obwohl sich die Renditen für Hotels in Europa immer stärker angleichen, sind deutsche Hotels für Investoren nach wie vor sehr attraktiv: Die Immobilien sind – in absoluten Zahlen gesehen – vergleichsweise günstiger als im Ausland.

Allerdings blieb auch der deutsche Hotelinvestmentmarkt nicht von den Folgen der US-Finanzkrise verschont. Zwar konnte 2007 das rekordträchtige Transaktionsvolumen des Vorjahres von rund 2,3 Milliarden Euro nochmals erreicht werden. Doch Branchenrecherchen machen deutlich, dass das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2008 um rund 60 Prozent drastisch gesunken ist. Insbesondere führen die erschwerten Finanzierungsbedingungen sowie die zum Teil stark auseinander klaffenden Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern zu einem Ausbleiben der Transaktionen. Großvolumige Portfoliotransaktionen fanden im ersten Halbjahr 2008 kaum statt.

Weiterhin wird deutlich, dass Transaktionen sehr viel zäher ablaufen als im Vorjahr. So wird etwa der Zeitraum von der Unterzeichnung des Notarvertrags bis zum Abschluss immer länger, zweifellos eine Folge der komplexeren Refinanzierungssituation. Deshalb gehen wir bei Christie + Co für die zweite Jahreshälfte von einer höheren Transaktionsdichte aus, wenn die in der ersten Jahreshälfte angeschobenen Transaktionen letztendlich abgeschlossen werden. So werden wir bis zum Jahresende noch mindestens sechs Transaktionen in der Kettenhotellerie zum Abschluss bringen, davon eine Portfolio-Transaktion. Fünf weitere Transaktionen sind ebenfalls noch 2008 möglich. Mit zusätzlichen Transaktionen im mittelständischen Bereich werden wir aller Voraussicht nach ein ebenso hohes Ergebnis wie im Vorjahr erzielen.

Alles in allem ist aber davon auszugehen, dass das gesamte Transaktionsvolumen im Zusammenhang mit deutschen Hotelimmobilien 2008 deutlich unter dem des Vorjahres liegen wird.

Ausgewählte Einzeltransaktionen am Hotelinvestmentmarkt
Deutschland Januar – Juni 2008

Standort	Objekte	Sterne	Zimmer	Verkaufspreis
Deutschland				
Österreich				
Osteuropa	Austrian Hotel Company Portfolio	3/4	1.875	vertraulich
Deutschland				
Schweden	Radisson Hotel Hamburg, Courtyard by Marriott Hotel Stockholm	4/5	831	230 Mio. €
Deutschland	Motel One Berlin an der Urania Motel One Nürnberg-City	2	610	vertraulich
Deutschland	Lone Star Portfolio	3/4	n/a	vertraulich
Deutschland*	Grand Hyatt Berlin Mandala Hotel Berlin	5	505	vertraulich
Deutschland*	Inside Düsseldorf Airport Hotel Inside München Neue Messe Hotel	4	271	vertraulich

* als Teil gemischt genutzter Immobilienportfolios

Quelle: Christie + Co Recherchen

Eine Auswahl unserer Erfolge im Beratungs- und Bewertungsbereich

Machbarkeitsstudien für Hotels in Rumänien und Bulgarien

Im Auftrag einer internationalen Projektentwicklungsgesellschaft führte Christie + Co Machbarkeitsstudien für drei Hotels in Rumänien und Bulgarien durch. Im Mittelpunkt stand die Prüfung, ob und in wie weit sich die Standorte für die Entwicklung hochwertiger Hotelprodukte eignen sowie die Einschätzung ihres wirtschaftlichen Potenzials.

RICS-konforme Bewertungsgutachten für verschiedene Hotels in Deutschland und der Schweiz

Zur Ankaufsentscheidung bzw. -finanzierung hat ein israelischer Investor Christie + Co beauftragt, mehrere Hotels in Deutschland und der Schweiz auf Grundlage internationaler Standards (RICS-konform) zu bewerten.

RICS-konforme Bewertung eines Hotels bei Düsseldorf

Christie + Co wurden von einer großen internationalen Investmentbank mit der Durchführung eines RICS-konformen Bewertungsgutachtens für ein kettengeführtes Hotel des gehobenen Segments im Umkreis Düsseldorfs beauftragt. Das Gutachten wurde zu Finanzierungszwecken angefertigt, nachdem das Objekt von einem internationalen Private-Equity-Unternehmen akquiriert worden war.

Machbarkeitsstudie für ein Hotelprojekt in Nordrhein-Westfalen

Ein regionales Kreditinstitut beauftragte Christie + Co mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein geplantes Hotel in Nordrhein-Westfalen.

Ziel des Beratungsauftrags war die Prüfung der generellen Standorteignung für eine Hotelentwicklung, die Definition eines geeigneten Produkts sowie die Ermittlung des wirtschaftlichen Potenzials eines Hotels an diesem Standort zur Ableitung eines marktgerechten Pachtzinses.

Verkaufspreiseinschätzung für ein Hotel im Harz

Die Eigentümerin beauftragte Christie + Co mit der Einschätzung des marktgerechten Verkaufspreises für ein privat geführtes 5-Sterne-Hotel im Harz. Das Haus verfügt über rund 50 Zimmer sowie umfangreiche gastronomische Einrichtungen und einen Wellnessbereich.

Israelische, russische und deutsche institutionelle Investoren weiter auf dem Vormarsch – Private Equity auf dem Rückzug?

Durch die Finanzkrise zeichnet sich ein Wechsel der Akteure ab. In den letzten beiden Jahren dominierten vor allem aggressiver agierende Private-Equity-Investoren im Zusammenhang mit Hoteltransaktionen.

Das scheint sich nun zu ändern. Der Grund liegt darin, dass die Banken zurzeit nicht gewillt sind, Fremdfinanzierungen über 60 bis 70 Prozent des Sicherheitswertes zu gewähren. In der jüngeren Vergangenheit bereitete es kaum Probleme, gern auch mal über 90 Prozent Fremdkapital (zu historisch günstigen Zinsen) in die Finanzsstruktur einzuweben – der Katalysator für das Business-Modell der Private-Equity-Investoren. In Ergänzung treten verstärkt russische und israelische Investoren in den Vordergrund.

Allein 2008 hat Christie + Co bisher über ein halbes Dutzend Hotelimmobilien an Unternehmen aus Israel veräußert. Dies folgt konsequent dem Trend, der sich in den letzten Jahren abzeichnete.





Eine Auswahl unserer Erfolge im Transaktionsbereich

Verkauf des Ibis Hotels in Berlin

Im Auftrag einer Hotelkette wurde dieses 116-Zimmer-Hotel an eine internationale Hotelgesellschaft verkauft. Das Hotel wird nun im Rahmen eines Franchise-Vertrages weiterhin unter der Accor-Marke Ibis betrieben.

Verkauf eines 70-Zimmer-Hotels in Berlin

Im Auftrag einer mittelständischen Hotelkette verkaufte Christie + Co ein Komfort-Hotel mit 70 Zimmern in Berlin City-West an einen israelischen Investor. Das Garni-Hotel liegt unweit des Flughafens Tegel.

Verkauf des Ibis Hotels in Gelsenkirchen

In exklusivem Auftrag der Harpen AG wurde dieses 104-Zimmer-Hotel an eine internationale Hotelgesellschaft verkauft. Das Hotel wird im Rahmen eines Franchise-Vertrages weiterhin unter der Accor-Marke Ibis betrieben.

Christie + Co gelang es hierbei in kürzester Zeit, mehrere Kaufangebote mit Finanzierungsbestätigung zu generieren. Das Hotel wurde an den Höchstbietenden verkauft.



Verkauf des Ramada Hotels in Groß-Gerau

In Kooperation mit HmcS hat Christie + Co den Verkauf eines leistungsgestörten Kredits innerhalb weniger Monate erfolgreich herbeigeführt. Unsere Dienstleistung umfasste dabei die Strukturierung und Durchführung der Vermarktung und die Steuerung des Verkaufsprozesses.



Verkauf des Mercure Hotels in Dreieich

Christie + Co war exklusiv durch die Eigentümergemeinschaft mit dem Verkauf des Mercure Hotels in Dreieich bei Frankfurt beauftragt. Das Hotel mit 100 Zimmern wurde von einer britischen Hotelgesellschaft erworben. Alle 80 Teileigentümer konnten gemeinschaftlich zu einem Verkauf bewegt werden. Das Hotel wird weiterhin unter der Accor-Marke Mercure geführt.



Verkauf eines Konferenzhotels nahe Hamburg

Im Auftrag einer der größten europäischen Hypothekenbanken veräußerte Christie + Co dieses 140-Zimmer-Konferenzhotel unweit von Hamburg an einen israelischen Investor.

Verpachtung eines 4-Sterne-Hotels in Niedersachsen

Das 4-Sterne-Hotel mit internationaler Marke und 90 Zimmern wurde durch Christie + Co an eine mittelständische Hotelkette verpachtet.

Berlin

Markgrafenstraße 32
10117 Berlin
T: +49 (0) 30 / 2 0 00 96-0
F: +49 (0) 30 / 2 0 00 96-10
E: berlin@christie.com

Düsseldorf

Königstraße 10
40212 Düsseldorf
T: +49 (0) 2 11 / 54 25 68-0
F: +49 (0) 2 11 / 54 25 68-10
E: duesseldorf@christie.com

Frankfurt

Bockenheimer Landstraße 93
60325 Frankfurt
T: +49 (0) 69 / 90 74 57-0
F: +49 (0) 69 / 90 74 57-10
E: frankfurt@christie.com

Hamburg

Stadthausbrücke 7
20355 Hamburg
T: +49 (0) 40 / 4 68 99 01-10
F: +49 (0) 40 / 4 68 99 01-20
E: hamburg@christie.com

München

Platzl 3
80331 München
T: +49 (0) 89 / 2 00 00 07-0
F: +49 (0) 89 / 2 00 00 07-10
E: muenchen@christie.com