

Hamburg, 2. Juni 2016

Wie groß ist der institutionelle Hotelmarkt

- **Union Investment und bulwiengesa ermitteln Marktwert investimentrelevanter Hotels**
- **9 Prozent des Marktvolumens in Deutschland wurden 2015 gehandelt**

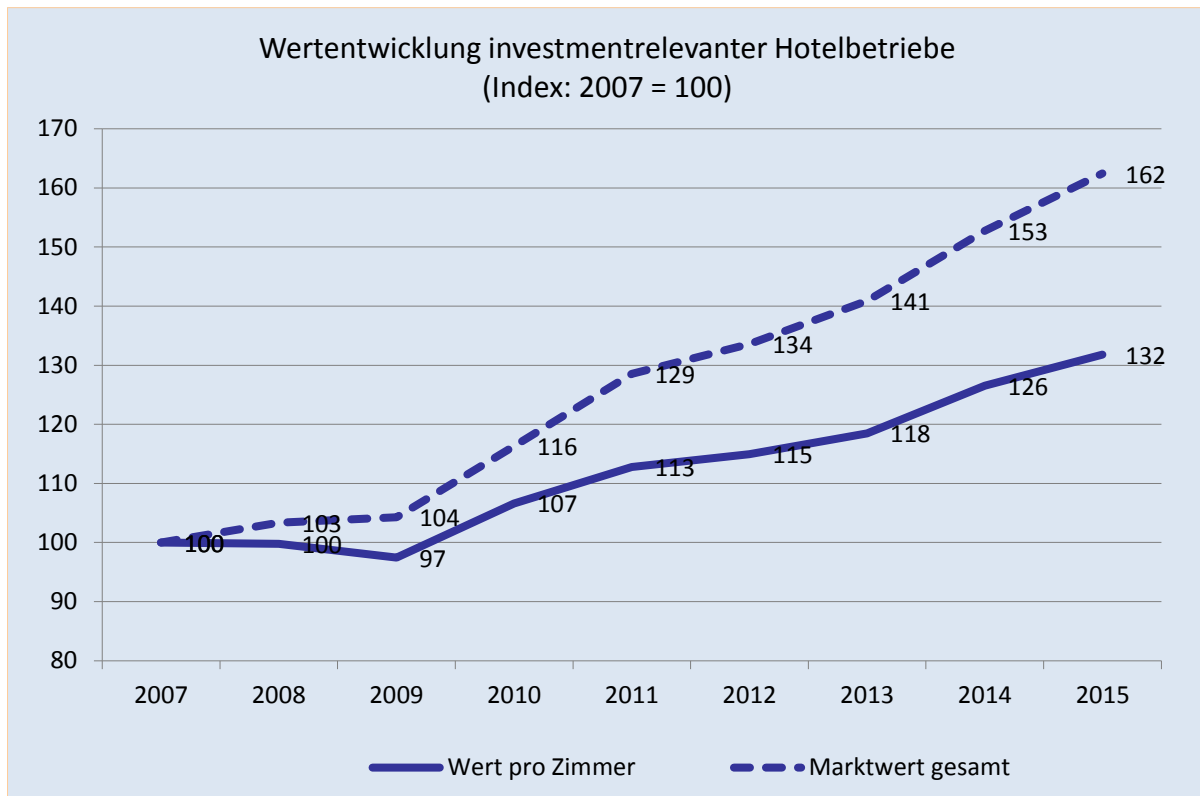
Das Marktvolumen investimentrelevanter Hotels in Deutschland ist ab sofort keine Unbekannte mehr. Union Investment Real Estate und bulwiengesa schließen diese Lücke mit einem neuen Marktwertmodell. Mit diesem wird das monetäre Marktvolumen der investimentrelevanten Hotelzimmer berechnet. Zudem ist nunmehr eine Differenzierung des Marktvolumens nach Segmenten möglich.

Der Analyse zufolge sind etwa 47 % aller Hotelzimmer in Deutschland als investimentrelevant einzustufen. Das Gros entfällt auf die mittlere und gehobene Hotelkategorie und befindet sich in deutschen Großstädten, in denen in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit festzustellen war. Doch auch Hotels in kleineren Städten oder Ferienregionen wurden bei der Ermittlung des Marktwertes berücksichtigt.

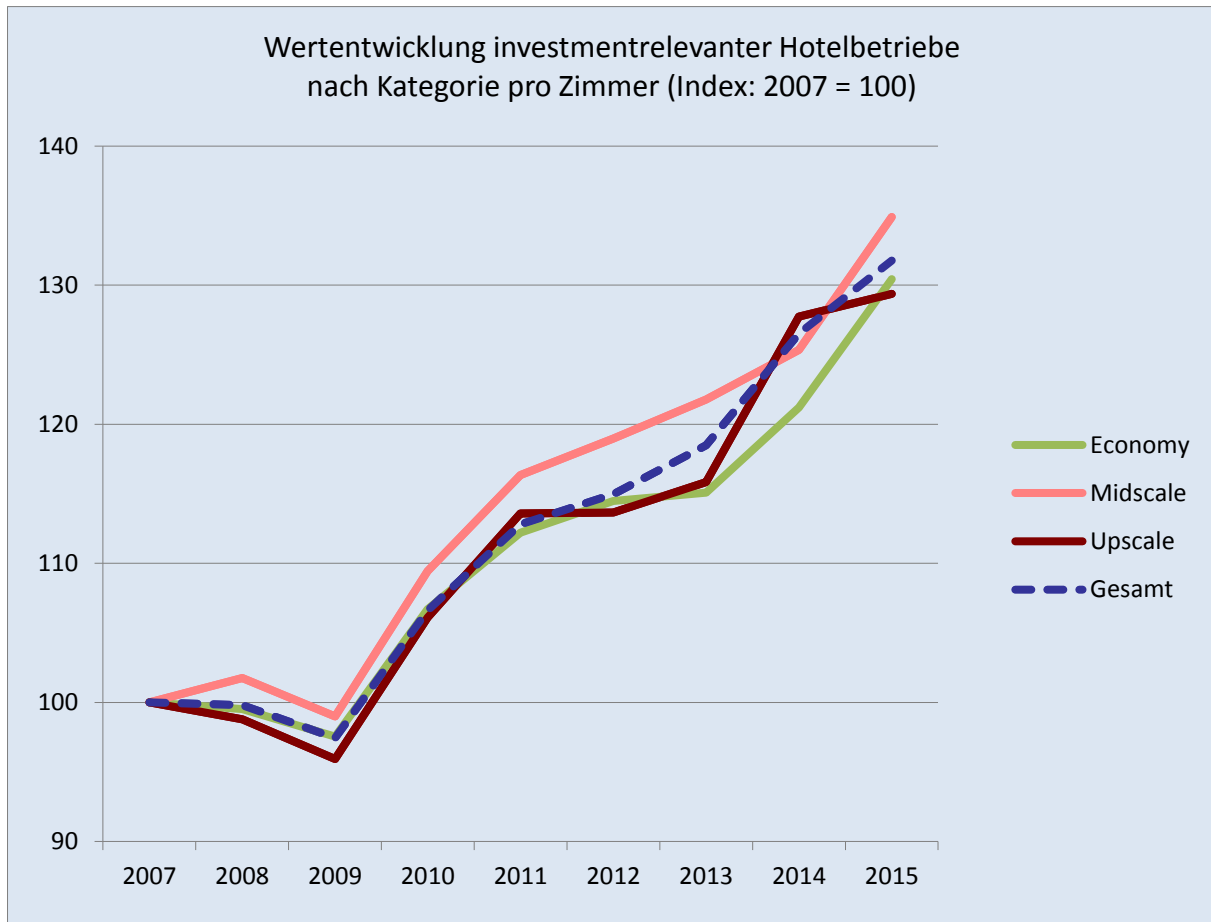
Zusammen repräsentiert der Bestand investimentrelevanter Hotels in Deutschland aktuell einen Marktwert von 47,1 Mrd. Euro, was gemessen an der Anzahl der dazugehörigen Hotelzimmer rechnerisch einen durchschnittlichen Wert von rd. 130.500 Euro pro Zimmer entspricht.

„Die Zahlen verdeutlichen die Relevanz der Assetklasse Hotel im gewerblichen Immobilienmarkt. In keiner anderen Assetklasse lag der Anteil des Transaktionsvolumens am Gesamtmarktvolumen der jeweiligen Assetklasse 2015 so hoch wie im Hotelsegment“, sagt Martin Schaller, Leiter Asset Management Hotel bei der Union Investment Real Estate GmbH. Das Rekord-Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr von rd. 4,4 Mrd. Euro, das allerdings auch einige Projektentwicklungen beinhaltet, entspricht in etwa 9 Prozent des berechneten Marktvolumens. „Der Wert macht deutlich, dass es sich bei Hotels um eine hochliquide Assetklasse handelt“, so Martin Schaller.

Der Bestandwert investmentrelevanter Hotels in Deutschland ist von 2007 bis 2015 um 64 Prozent gestiegen. Dies ist einerseits auf das dynamische Wachstum von Markenhotels, die von institutionellen Investoren bevorzugt erworben werden, und andererseits auf den Wertzuwachs der bestehenden Hotels zurückzuführen.



Das Modell liefert nicht nur das Marktvolumen insgesamt bzw. den Durchschnittswert pro Zimmer, sondern bildet auch die Werte der einzelnen Hotelsegmente (Economy, Midscale und Upscale) in ihrer Entwicklung ab. So verzeichnete z. B. das Upscale-Segment in den letzten zwei Jahren überproportionale Wertzuwächse.



Das Marktwertmodell basiert auf Daten von Unternehmen, der öffentlichen Statistik sowie Verbänden. Es ermöglicht erstmals eine vergleichende Analyse des institutionellen Hotelmarktes für die Jahre 2007 bis 2015.

Um einen ersten Anhaltspunkt zum Wert eines Hotelzimmers zu erhalten, empfehlen Union Investment und bulwiengesa die „2000er Regel“, die auf den durchschnittlichen Ertrag pro Zimmer (RevPar) anzuwenden ist (d.h., der Wert eines Hotelzimmers entspricht überschlägig dem 2000fachen des durchschnittlichen RevPar).

„Mit dieser 2000er Regel nähert man sich relativ gut den von uns berechneten Durchschnittswerten, auch wenn diese Daumenregel natürlich die objektspezifische Wertermittlung nicht ersetzen kann“, sagt Dierk Freitag, Bereichsleiter Hotel bei bulwiengesa.

Eine jährliche Erhebung des Marktvolumens investimentrelevanter Hotels in Deutschland sowie Sonderauswertungen zu einzelnen Marktsegmenten sind geplant.

Pressekontakte:

Union Investment Real Estate GmbH

Fabian Hellbusch

Leiter Immobilien Marketing, Kommunikation

Abteilung Segmentsteuerung

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg

Tel. + 49 40 / 34919-4160, Fax: -5160

eMail: fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realestate

bulwiengesa AG

Dierk Freitag

Moorfuhrweg 13

20301 Hamburg

Tel. + 49 40 / 423222-0, Fax: -12

eMail: freitag@bulwiengesa.de

Internet: www.bulwiengesa.de