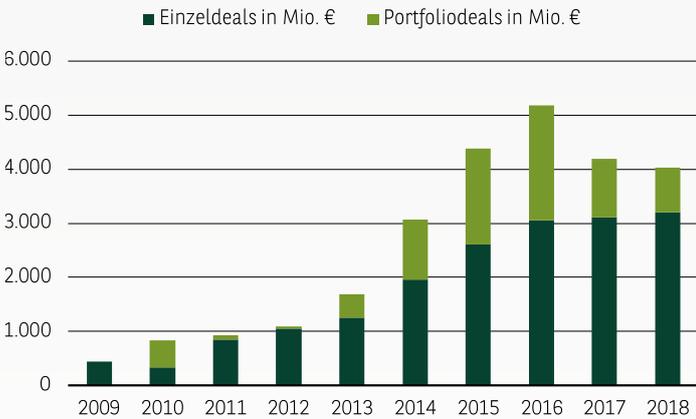




At a Glance **Q4 2018**

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hotel-Investments in Deutschland

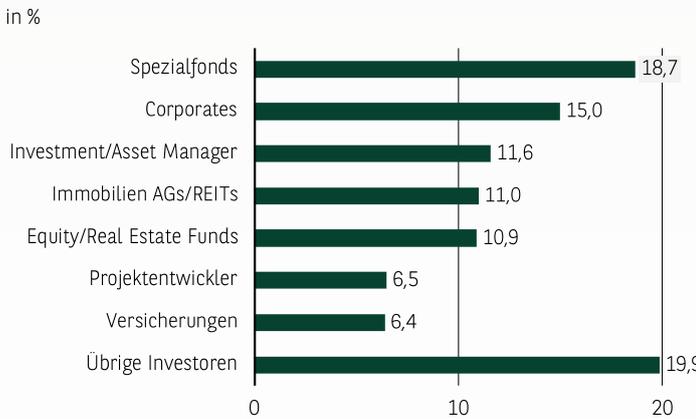


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ HOTEL-INVESTMENTUMSATZ NIMMT DIE 4-MRD.-€-HÜRDE

Mit einem Investmentvolumen von über 4 Mrd. € überschreiten Hotel-Investments zum vierten Mal in Folge die 4-Mrd.-€-Hürde. Gegenüber dem Vorjahr bleibt das Ergebnis knapp 4 % zurück, dies ist jedoch nicht auf einen etwaigen Rückgang der Nachfrage, sondern vielmehr auf das begrenzte Angebot, speziell im Core- und Core-Plus-Segment, zurückzuführen. Insgesamt wurden rund 130 Transaktionen gezählt und damit etwas mehr als im Vorjahr. Das durchschnittliche Volumen je Verkaufsfall liegt dementsprechend mit rund 31 Mio. € gut 8 % unter dem Vorjahresniveau. Bei einzelnen Hotelverkäufen zeichnet sich allerdings ein etwas anderes Bild: Hier konnte mit rund 3,2 Mrd. € sogar ein neuer Umsatzrekord vermeldet werden. Seit 2010 verzeichnet dieses Segment kontinuierlich Wachstumsraten, wozu 2018 auch eine ganze Reihe größerer Hoteldeals mit mehr als 100 Mio. € beigetragen hat. Hierzu zählen das Hotel Bristol in Berlin, das Maritim Hotel am Heumarkt in Köln oder auch das Leonardo Royal Hotel München. Bei den Portfolios blieb der Umsatz dagegen mit rund 820 Mio. € fast ein Viertel unter dem Vorjahreswert. Gerade hier fehlte es an größeren Paketen.

Hotel-Investments nach Käufergruppen 2018

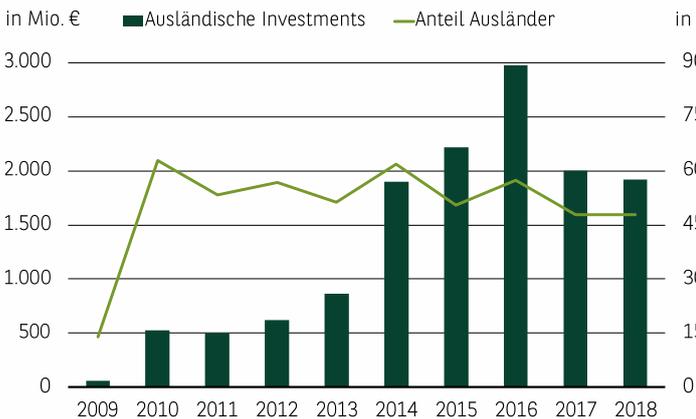


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ VIELZAHL VON INVESTOREN AKTIV

Erneut beweisen sich Hotels als eine Assetklasse, die großen Anklang bei unterschiedlichsten Investorentypen findet. Wie im Vorjahr wird das Ranking der größten Käufer von Spezialfonds angeführt (19 %), gefolgt von Corporates, die in diesem Segment regelmäßig stark vertreten sind und rund 15 % beisteuern. Dabei unterzeichneten sie mit Abstand die meisten Verträge. Das Rennen um den dritten Rang gewinnen Asset/Investment Manager mit knapp 12 % hauchdünn vor Immobilien AGs/REITs und Equity/Real Estate Funds (beide rund 11 %). Letztere sicherten sich vorwiegend größere Objekte im hohen zwei- bis dreistelligen Millionenbereich. Projektentwickler haben vorwiegend bei Hotels mit Entwicklungspotenzial zugegriffen und kommen damit auf einen Umsatzanteil von knapp 7 %. Einen Beitrag von mehr als 5 % steuerten darüber hinaus noch Versicherungen bei (6 %).

Anteil ausländischer Investoren



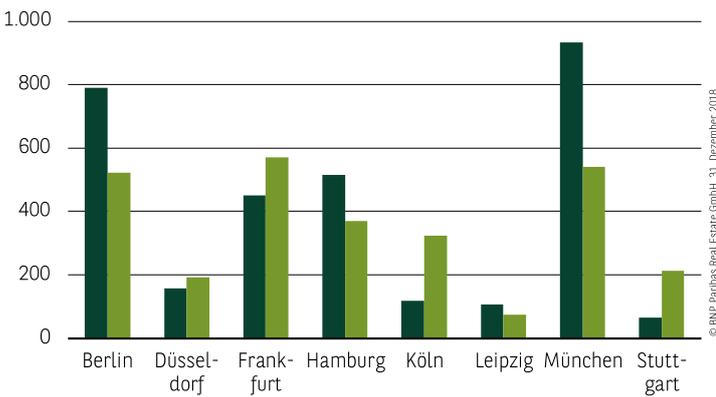
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN STABIL

Wie im Vorjahr halten sich in- und ausländische Investoren in etwa die Waage. Der Anteil ausländischer Käufer liegt bei rund 48 % und damit rund 7 Prozentpunkte höher als im gesamten Gewerbeinvestmentmarkt. Für den Hotel-Investmentmarkt ist das jedoch eher ein niedriges Niveau. Ursächlich hierfür ist auch der geringe Umsatz mit Portfolios und damit in dem Segment, in dem ausländische Investoren traditionell deutlich stärker vertreten sind.

Hotel-Investments in bedeutenden Märkten

in Mio. € ■ 2017 ■ 2018

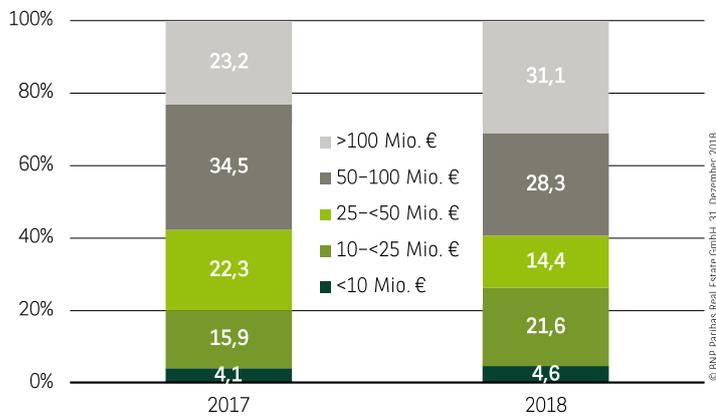


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNG IN DEN STÄDTEN

Der Hotel-Investmentumsatz hat sich an den acht großen Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) im Vorjahresvergleich recht unterschiedlich entwickelt. In der Summe wurden Hotels mit einem Volumen von rund 2,8 Mrd. € verkauft, womit mehr als zwei Drittel des bundesweiten Ergebnisses auf die bedeutenden Märkte entfallen. Das herausragende Vorjahresergebnis wurde zwar um rund 11 % verpasst, vor dem Hintergrund der Rekordumsätze in München und Berlin im Jahr 2017 ist der Rückgang jedoch nicht verwunderlich. Im Jahr 2018 liegen die Hotel-Investmentvolumen in Frankfurt (572 Mio. €), München (541 Mio. €) und Berlin (521 Mio. €) sehr nah beieinander. Tatsächlich wechselten in Frankfurt allerdings mit Abstand die meisten Hotels den Eigentümer, während das Ergebnis der Hauptstadt auch auf Großtransaktionen wie dem Verkauf des Hiltons Berlin, das allein fast 300 Mio. € beisteuerte, fußt. Ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis – wenn auch im Vorjahresvergleich rückläufig – erzielt Hamburg mit 369 Mio. €. Auf den weiteren Rängen folgen Köln (324 Mio. €), Stuttgart (213 Mio. €) und Düsseldorf (193 Mio. €), die ihre Vorjahreswerte allesamt steigern konnten. Leipzig erreicht mit 74 Mio. € ein Ergebnis leicht über dem langjährigen Mittel.

Hotel-Investments nach Größenklassen

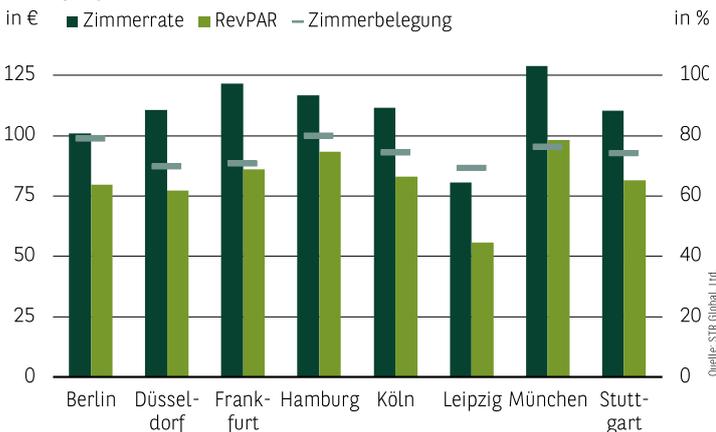


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2018

BREITE STREUUNG ÜBER GRÖSSENKLASSEN

Auch wenn das Portfoliosegment relativ schwach besetzt ist, tragen Transaktionen ab 100 Mio. € mit 31 % am meisten zum Ergebnis bei, was auf die hohe Anzahl großvolumiger Einzelverkäufe zurückzuführen ist: Insgesamt fallen sechs Hotels in diese Kategorie. Aber auch die nächste Klasse zwischen 50 und 100 Mio. € ist mit 28 % stark vertreten. Im Gegensatz dazu steht allerdings der ebenfalls hohe Beitrag kleinerer Transaktionen zwischen 10 und 25 Mio. €, die mit 22 % umfangreich beteiligt sind. Weitere 14 % steuern Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. € bei, knapp 5 % entfallen auf Objekte unter 10 Mio. €.

Hotelperformance in bedeutenden Märkten Jan.-Nov. 2018



Quelle: STR Global, Ltd.

PERSPEKTIVEN

Hotel-Investments sind auf breiter Front gefragt, seien es Neubauten, Bestandsobjekte oder Hotels mit Optimierungsbedarf. Auch hinsichtlich der Standortwahl kann zumindest in den großen Märkten keine ausgeprägte Präferenz konstatiert werden: Wenn attraktive Objekte auf den Markt kommen, finden sie in aller Regel auch ihre Käufer. Gerade im Portfoliosegment war das Angebot zuletzt jedoch eher rückläufig, was noch höhere Ergebnisse verhinderte. Aufgrund der stimmigen Rahmenbedingungen kann somit zwar auch für 2019 mit einem lebhaften Marktgeschehen gerechnet werden, inwieweit sich das Investmentvolumen wieder der 4-Mrd.-€-Marke nähern wird, hängt aber nicht zuletzt von größeren Abschlüssen speziell im Portfoliosegment ab.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Quelle Hotelkennzahlen: STR Global, Ltd. Jegliche Vervielfältigung oder Verbreitung dieser Daten ohne Zustimmung ist untersagt.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2018
 Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Alexander Trobitz, Head of Hotel Services | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | alexander.trobitz@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de