

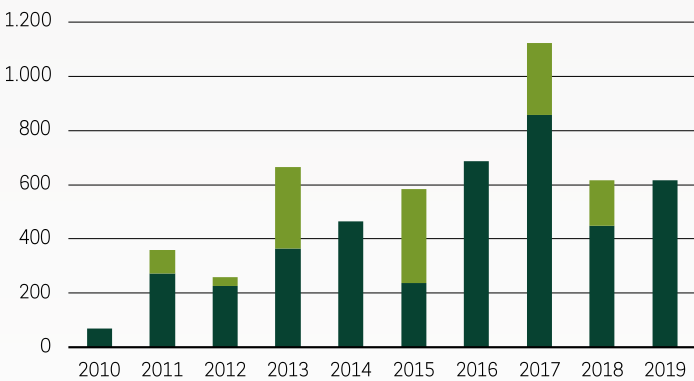


At a Glance **Q1 2019**

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hotel-Investments in Deutschland Q1

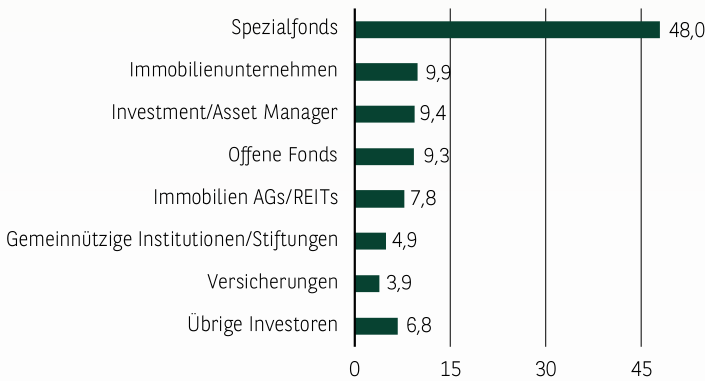
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

Hotel-Investments nach Käufergruppen Q1

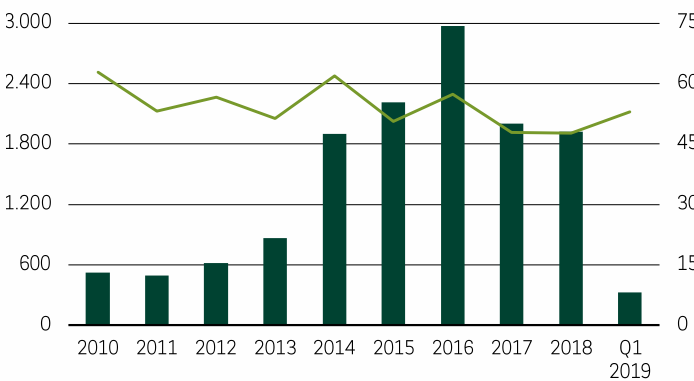
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

Anteil ausländischer Investoren

in Mio. € ■ Ausländische Investments — Anteil Ausländer in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

➤ JAHRESAUFTAKT AUF VORJAHRESNIVEAU

Mit einem Investmentumsatz von 617 Mio. € startet der Hotel-Investmentmarkt abermals stark in das Jahr. Im Vergleich zum langjährigen Schnitt ist das Ergebnis damit erneut als überdurchschnittlich einzuordnen (+13 %). Im Gegensatz zum ersten Quartal 2018 generiert sich das Volumen jedoch ausschließlich aus einzelnen Transaktionen; Portfolioverkäufe konnten dagegen noch nicht registriert werden. Auch fehlen bisher noch die im Vorjahr starken Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich. Umso erfreulicher ist das aktuelle Resultat also zu bewerten. Das durchschnittliche Volumen pro Verkaufsfall liegt mit knapp 24 Mio. € trotzdem leicht über dem Vorjahreswert (+8 %). Zu verdanken ist das außerordentlich gute Ergebnis in erster Linie dem regen Marktgeschehen in den mittelgroßen Größenklassen. Zu den bislang größten Transaktionen zählen der Verkauf des Bonner Marriott World Conference Hotel, das sich Art-Invest gesichert hat, und das The Westin Bellevue Dresden, welches an das am Singapore Exchange notierte Unternehmen First Sponsor Group ging.

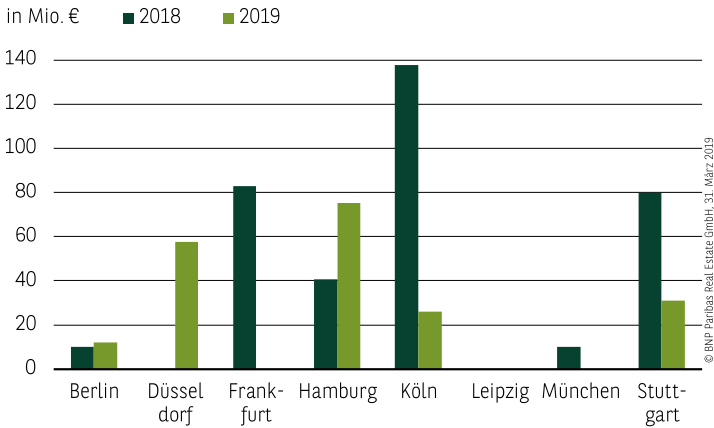
➤ RUND DIE HÄLFTE ENTFÄLLT AUF SPEZIALFONDS

In den ersten drei Monaten des Jahres wurde der Hotel-Investmentmarkt in ungewöhnlich starkem Maße von Spezialfonds dominiert. Sie zeichnen für einige der größten, aber auch mit Abstand für die meisten Transaktionen verantwortlich und stellen damit rund 48 % des Ergebnisses. Mit Anteilen zwischen 9 und 10 % liegen Immobilienunternehmen, Investment/Asset Manager sowie offene Fonds allesamt sehr nah beieinander. Auch Immobilien AGs/REITs kommen mit knapp 8 % auf einen ähnlichen Anteil. Vervollständigt wird das Ranking von gemeinnützigen Institutionen/Stiftungen (5 %) sowie Versicherungen (4 %). Die in diesem Segment traditionell recht starken Eigennutzer sind dagegen im ersten Quartal noch nicht in nennenswertem Umfang in Erscheinung getreten. Nichtsdestotrotz zeigt die Vielzahl der beteiligten Investorentypen bereits zum Jahresanfang das breite Spektrum unterschiedlichster Investorentypen, die nach Anlagechancen in dieser Assetklasse Aussicht halten.

➤ IN- UND AUSLÄNDISCHE INVESTOREN AUSGEWOGEN

Mit einem Ausländeranteil von rund 53 % bleibt das Verhältnis in- und ausländischer Anleger ausgewogen. Im Vergleich zum gewerblichen Investmentmarkt (36 %) ist die Beteiligung aus dem Ausland in diesem Segment damit nach wie vor etwas höher. Bisher war das Engagement von europäischen, asiatischen und nordamerikanischen Investoren sowie von Anlegern aus dem Nahen Osten recht ausgeglichen.

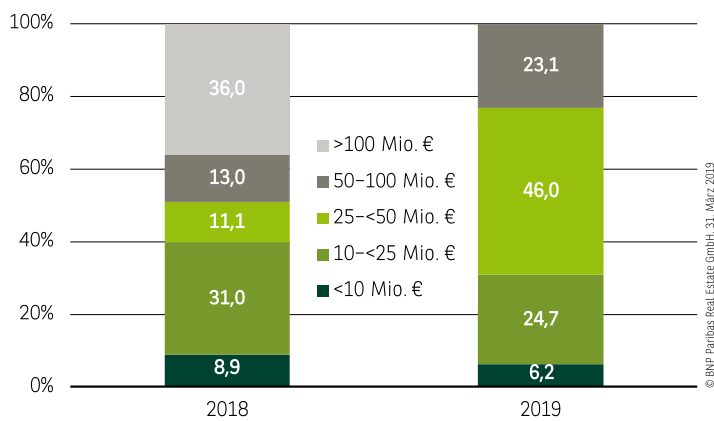
Hotel-Investments in bedeutenden Märkten Q1



44 % WENIGER UMSATZ IN DEN BEDEUTENDEN STÄDTEN

Zwar befindet sich das Hotel-Investmentvolumen insgesamt auf Vorjahresniveau, die Verteilung auf das Bundesgebiet weicht jedoch erheblich vom ersten Quartal 2018 ab. In den bedeutenden Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) summieren sich Hotel-Investments auf knapp 202 Mio. €, was einem Rückgang um rund 44 % gleichkommt. Verantwortlich hierfür ist allerdings nicht ein rückläufiges Investoreninteresse, sondern wie auch in anderen Assetklassen ein nicht ausreichendes Angebot, insbesondere im großvolumigen Segment. Umso erfreulicher ist es, dass das Anlagevolumen außerhalb dieser Standorte um stolze 62 % zugelegt hat. Dementsprechend fokussiert sich die Nachfrage nicht nur auf die A-Standorte, auch B- oder C-Städte mit hohem Aufkommen von Geschäftsreisenden sowie Touristen sind für Hotel-Investoren von Interesse. Innerhalb der bedeutenden Städte hat sich das Ranking ebenfalls erheblich verschoben. Auf dem ersten Platz findet sich aktuell Hamburg mit rund 75 Mio. € vor Düsseldorf (58 Mio. €), Stuttgart (31 Mio. €), Köln (26 Mio. €) und Berlin (12 Mio. €). In Frankfurt, Leipzig und München konnten zu Jahresbeginn sogar noch keine nennenswerten Verkäufe erfasst werden.

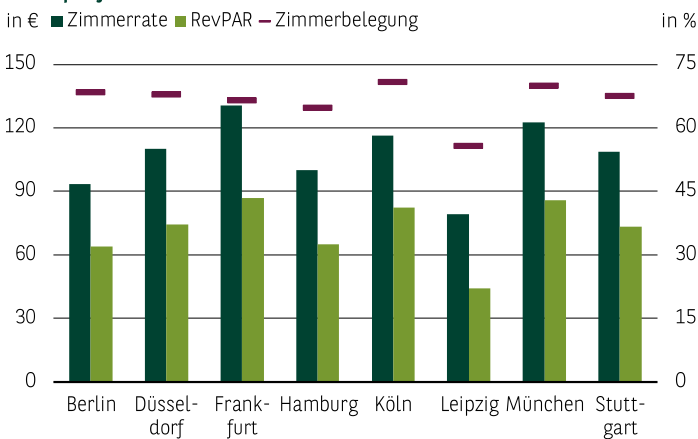
Hotel-Investments nach Größenklassen Q1



VERKÄUFE IM ZWEISTELLIGEN MIO.-€-BEREICH STARK

Auch die Verteilung des Volumens auf die verschiedenen Größenklassen hat nur wenig Ähnlichkeit mit der aus dem Vorjahr. Noch kein Abschluss über 100 Mio. € – was in Teilen auch dem noch nicht besetzten Portfoliosegment geschuldet sein mag – und ein außerordentlich starkes Segment zwischen 25 und 50 Mio. €, das allein knapp die Hälfte des Hotelvolumens (rund 46 %) generiert hat, fallen als erstes ins Auge. Erneut stark beteiligt, wenn auch mit rund einem Viertel etwas weniger als im Vorjahr, sind Verkäufe zwischen 10 und 25 Mio. € (-6 Prozentpunkte), wohingegen größere Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. € ihren Anteil um mehr als 10 Prozentpunkte auf 23 % ausbauen konnten. Kleinere Hotels unter 10 Mio. € steuern darüber hinaus gut 6 % zum Resultat bei.

Hotelperformance in bedeutenden Märkten Januar-Februar 2019



PERSPEKTIVEN

In vielen Aspekten mögen die Zahlen zum Jahresauftakt eine Momentaufnahme sein, eins sollte sich jedoch auch im weiteren Jahresverlauf nicht ändern: die hohe Nachfrage nach Hotelimmobilien. Dabei dürfte sich in den nächsten Monaten vor allem auch das bisher noch unterrepräsentierte Portfoliosegment beleben. Dass auch außerhalb der großen Standorte eine vergleichsweise rege Bautätigkeit herrscht, dürfte der Angebotsseite in den kommenden Monaten weiter in die Hände spielen. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass zum Jahresende 2019 erneut die 4-Mrd.-€-Marke überschritten werden kann.

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.