

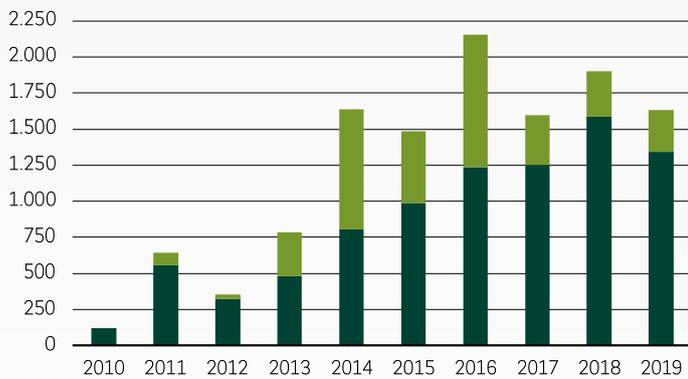


At a Glance **Q2 2019**

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hotel-Investments in Deutschland 1. Halbjahr

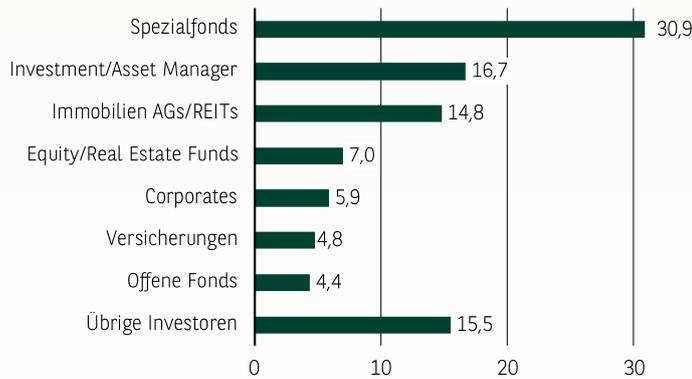
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Hotel-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr

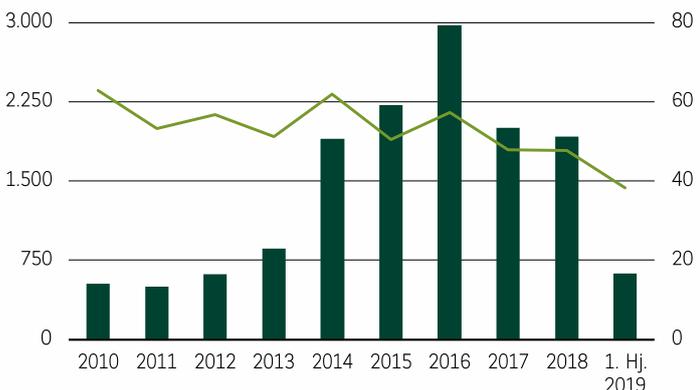
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Anteil ausländischer Investoren

in Mio. € ■ Ausländische Investments — Anteil Ausländer



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ JAHRESAUFTAKT AUF VORJAHRESNIVEAU

Der Hotel-Investmentmarkt kann das Niveau der erfolgreichen Vorjahre im ersten Halbjahr 2019 grundsätzlich halten und erzielt mit einem Investmentumsatz von 1,63 Mrd. € ein sehr zufriedenstellendes Ergebnis. Zwar wurde das Resultat des Vorjahreszeitraums aufgrund der etwas geringeren Zahl der registrierten Hotelverkäufe um 14 % unterboten, dafür liegt das durchschnittliche Transaktionsvolumen pro Verkaufsfall mit knapp 33 Mio. € sogar um 13 % höher. Dies ist umso erstaunlicher, als es im Gegensatz zum Vorjahr an Großtransaktionen wie dem Verkauf des Hilton-Hotels in Berlin mangelt. Dafür wurden im mittleren Größensegment zwischen 25 und 100 Mio. € deutlich mehr Deals gezählt, was für eine hohe Aufnahmebereitschaft des Markts in der Breite spricht. Mit dem Verkauf des zukünftigen Kimpton Hotels im Frankfurter Hochhaus-Ensemble „Four“ und des Tafelhof Palais in Nürnberg, das ein Motel One und Leonardo Royal Hotel beherbergen wird, befinden sich interessanterweise gleich zwei Projektentwicklungen unter den Top-3-Deals.

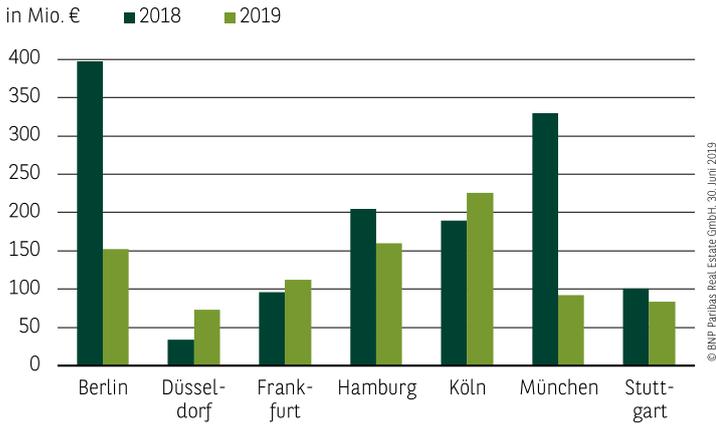
➤ SPEZIALFONDS FÜHREN DAS FELD AN

Auch wenn Spezialfonds dem Hotel-Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2019 mit knapp 31 % Umsatzanteil ihren Stempel aufgedrückt haben, offenbart sich einmal mehr eine breite Diversifizierung über viele unterschiedliche Käufergruppen hinweg. So erreichen neben Spezialfonds nur Investment/Asset Manager (17 %) und Immobilien AGs/REITs (15 %) zweistellige Umsatzanteile. Grundsätzlich zeigt der Markt eine starke Prägung durch institutionelle Investoren, was sich als weiteres Indiz dafür werten lässt, dass Hotelimmobilien ihr Nischendasein endgültig verlassen haben. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem mit knapp 6 % sehr geringen Umsatzanteil von Corporates zu. Dahinter verbergen sich vor allem Hotel-Eigennutzer (Owner-Operator), deren Bedeutung für den Investmentmarkt sich in dem Maße zurückentwickelt hat, in dem große Kapitalsammelstellen Hotel-Investments als Anlagealternative entdeckt haben.

➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN RÜCKLÄUFIG

Nachdem der Umsatzanteil ausländischer Investoren 2018 bei 48 % verharrte, erfolgte im ersten Halbjahr 2019 ein Rückgang auf nur noch 38 %. Damit nahm der Ausländeranteil seinen im Jahr 2014 begonnenen leichten Abwärtstrend wieder auf. Der Hauptgrund hierfür dürfte darin liegen, dass der Hotelmarkt derzeit anders als 2014 oder 2016 weniger stark durch Portfoliodeals geprägt ist. Dies ist insofern relevant, als große Portfolio-Transaktionen für internationale Investoren oftmals das Mittel der Wahl sind, um große Volumina anzulegen.

Hotel-Investments in bedeutenden Märkten 1. Halbjahr



➤ B- UND C-STANDORTE HOLEN WEITER AUF

Der leichte Rückgang des Hotel-Investmentvolumens im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geht größtenteils auf das Konto der großen Hotel- und Tourismusmetropolen des Landes. So sank das Transaktionsvolumen in Berlin drastisch von 398 auf nur noch 152 Mio. € (-62 %). In München brach der Umsatz zum Halbjahr sogar um 72 % ein und liegt bei nur noch 92 Mio. € nach zuvor 330 Mio. €. Insgesamt summieren sich die Hotel-Investments in den Top 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) auf 897 Mio. €, was einem Rückgang um knapp 34 % entspricht. Verantwortlich hierfür ist allerdings nicht etwa ein rückläufiges Investoreninteresse, sondern wie auch in anderen Assetklassen das unzureichende Produktangebot, insbesondere im großvolumigen Segment. In den B- und C- Städten hat das Anlagevolumen dagegen nicht nur prozentual, sondern auch absolut deutlich zugelegt. Nach 549 Mio. € im Vorjahreszeitraum erreichten die Hotelstandorte jenseits der Top 7 im ersten Halbjahr 2019 ein Gesamtvolumen von 735 Mio. € (+34 %). Dies bedeutet, dass 45 % des Hotel-Investmentumsatzes an den kleineren und mittleren Hotelstandorten erzielt wurde, was zum einen auf das mangelnde Angebot in den A-Städten zurückzuführen ist, zum anderen aber auch als eine Aufwertung der kleineren Hotelmärkte aus Investorensicht zu werten ist.

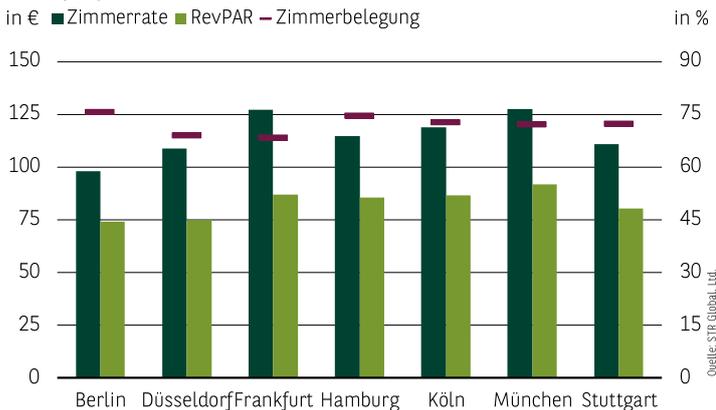
Hotel-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



➤ ZAHLREICHE DEALS IM MITTLEREN GRÖSSENSEGMENT

Bei der Verteilung des Investitionsvolumens auf die verschiedenen Größenklassen lassen sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verblüffend wenig Unterschiede erkennen. Die beiden größten Klassen ab 50 Mio. € kommen zusammen wie im Vorjahr auf gut 57 %, während die drei kleineren Größenklassen einen Marktanteil von knapp 43 % erreichen. Dank 10 registrierter Transaktionen in diesem Segment entfallen dabei knapp 21 % des Umsatzes auf die mittlere Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. €, während sich die Verkaufsfälle im Vorjahr in der Größenklasse zwischen 10 und 25 Mio. € gehäuft hatten (27 %).

Hotelperformance in bedeutenden Märkten Januar-Mai 2019



➤ PERSPEKTIVEN

Hotel-Investments haben ihr Nischendasein in den vergangenen Jahren verlassen und stellen eine beliebte Anlageform für private wie institutionelle Investoren dar. Dabei rücken auch B- und C-Städte dank überzeugender Tourismuskonzepte und einer fortschreitenden Professionalisierung der lokalen Hotelmärkte durch die Markenhotellerie zunehmend in den Fokus. Allerdings können die sich verschärfenden Angebotsengpässe an den großen, etablierten Hotelstandorten nicht gänzlich kompensiert werden, worunter das Hotel-Investmentvolumen insgesamt leidet. Dank einer regen Bautätigkeit ist auf der Angebotsseite im weiteren Jahresverlauf jedoch mit Entspannung zu rechnen, sodass ein Jahresumsatz im Bereich von 4 Mrd. € nicht unrealistisch erscheint.

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.