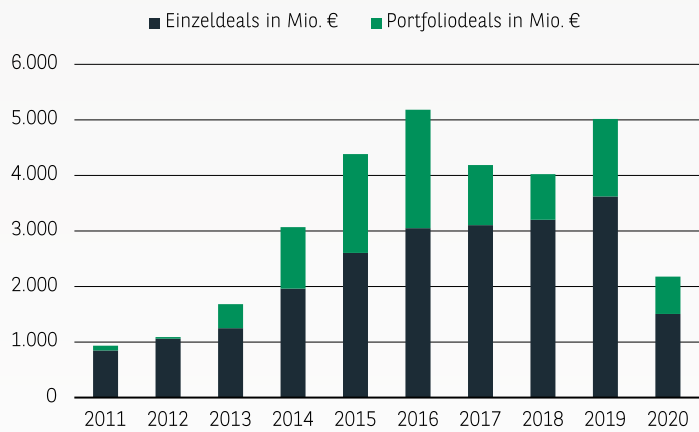




At a Glance **Q4 2020 - Jahresreport**

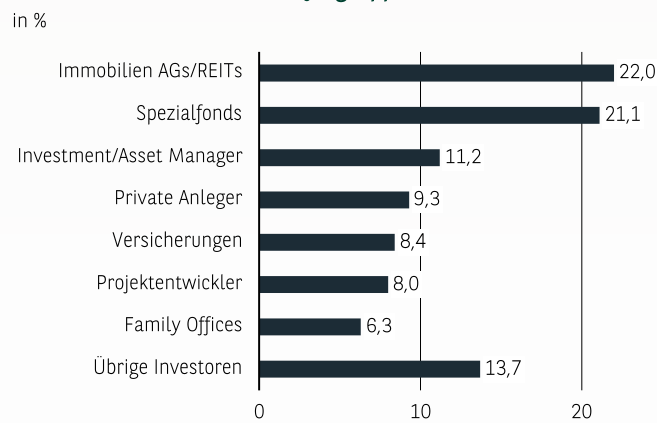
# HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Hotel-Investments in Deutschland



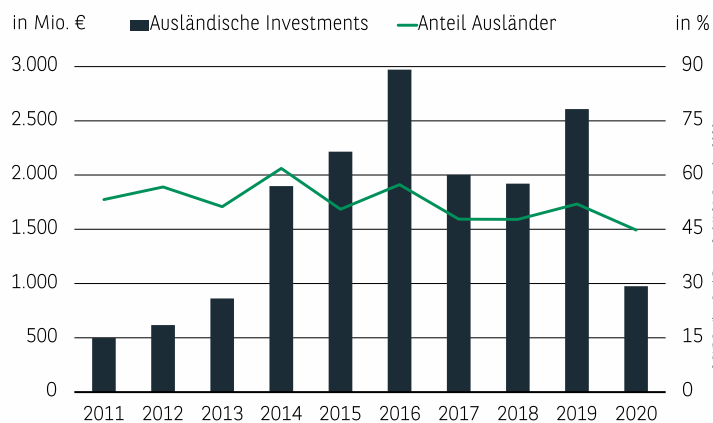
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Hotel-Investments nach Käufergruppen 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Anteil ausländischer Investoren



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### ➤ HOTEL-INVESTMENTS IM ZEICHEN DER CORONA-KRISE

Aufgrund des drastischen Einbruchs des globalen Reiseverkehrs und der wiederholten temporären Schließung von Beherbergungsbetrieben in Deutschland zählen Hotels zu den Assetklassen, die am stärksten unter der Corona-Krise zu leiden hatten. Dies zeigt sich in aller Deutlichkeit auch im Investmentergebnis: Ein Transaktionsvolumen von knapp 2,2 Mrd. € stellt das schwächste Resultat seit sieben Jahren dar. Gegenüber dem starken Vorjahresergebnis steht ein Rückgang um 57 % zu Buche und auch der 10-Jahresdurchschnitt (3,2 Mrd. €) wird um knapp ein Drittel verfehlt. Gut die Hälfte des Gesamtumsatzes wurde im noch weitgehend Corona-freien ersten Quartal erzielt (1,12 Mrd.), während in den drei folgenden Quartalen nur noch 1,06 Mrd. € hinzukamen. Das normalerweise starke vierte Quartal blieb mit knapp 410 Mio. € weit hinter den Vorjahreswerten zurück. Zum Vergleich: 2019 entfielen nur 13 % des Resultats auf das erste Quartal, während das Schlussquartal gut die Hälfte des Umsatzes ausmachte. Es zeigt sich, dass sich Hotelinvestoren in der aktuellen Lage verständlicherweise in Zurückhaltung üben. Allerdings werden weiterhin überwiegend Core- und Core-plus-Objekte mit relativ hohen Bewertungen veräußert, während klassische „Fire Sales“ die Ausnahme bleiben. Zudem setzt sich der Trend fort, dass Hotels vermehrt im Rahmen von Mixed-Use-Objekten verkauft werden.

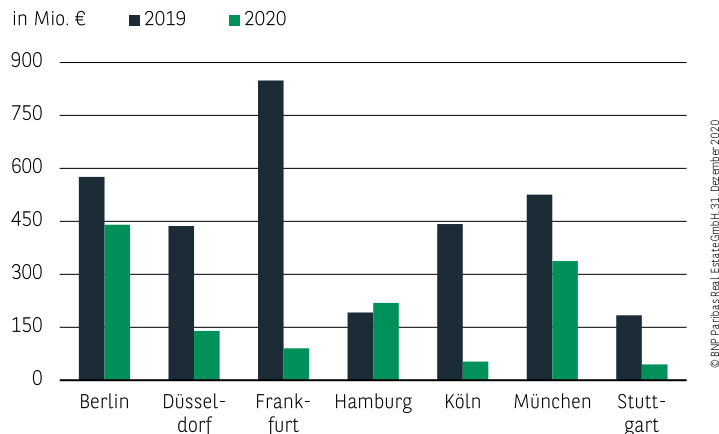
### ➤ IMMOBILIEN AGs/REITs UND SPEZIALFONDS AN DER SPITZE

Immobilien AGs/REITs und Spezialfonds - beide traditionell stark im Hotelsegment vertreten - liefern sich mit 22 bzw. 21 % Umsatzanteil ein Kopf-an-Kopf-Rennen, wohingegen sich Investment/Asset Manager mit gut 11 % auf dem dritten Rang wiederfinden. Auch Privatanleger (9 %), Versicherungen (gut 8 %) und Projektentwickler (8 %) erreichen nennenswerte Marktanteile. Während im ersten Halbjahr fast die Hälfte des Gesamtvolumens im Rahmen von Portfoliotransaktionen umgesetzt wurde, entfällt das Resultat im dritten und vierten Quartal fast ausschließlich auf Einzeldeals. Die einzige Ausnahme bildet der Verkauf des Ruby Luna Hotels in Düsseldorf, das im Rahmen eines von BNP Paribas Real Estate vermittelten Portfoliodeals veräußert wurde.

### ➤ INTERNATIONALE INVESTOREN WENIGER PRÄSENT

Traditionell wird der deutsche Hotel-Investmentmarkt von internationalen Investoren dominiert. Allerdings ist deren Marktanteil seit Jahren leicht rückläufig, da immer mehr deutsche Investoren Hotels im Inland als Anlageprodukt für sich entdecken. Mit einem Anteil von nur 44 % erreichen ausländische Anleger 2020 den geringsten Wert seit 2009.

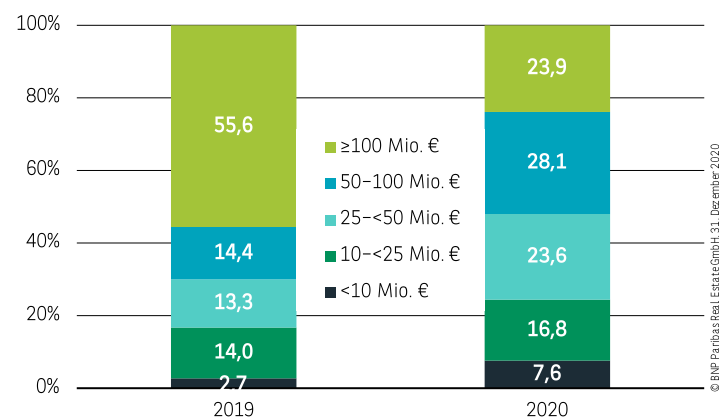
**Hotel-Investments in den A-Standorten**



**HAMBURG MIT LEICHTEN ZUWÄCHSEN**

Die deutschen A-Standorte erreichten 2020 ein Investmentvolumen von gut 1,3 Mrd. €, womit der Vorjahreswert um fast 60 % verfehlt wird. Hier macht sich vor allem das sehr verhaltene Schlussquartal deutlich bemerkbar. Zwischen den einzelnen Städten sind dabei spürbare Unterschiede zu erkennen: Während klassische Business-Städte wie Frankfurt (-89 %), Köln (-88 %), Stuttgart (-76 %) sowie Düsseldorf (-68 %) deutlich Federn lassen müssen, ziehen sich die großen Metropolen des Landes, die neben Geschäftsreisen auch stark vom Städtetourismus profitieren, besser aus der Affäre. Berlin erzielt mit einem Umsatz von 440 Mio. € (-24 %) ein beachtliches Ergebnis, aber auch München kommt mit einem blauen Auge davon (338 Mio. €; -36 %). Der prominenteste Deal hier war dabei der jüngst erfolgte Verkauf des Sheraton Westpark. Als einziger Standort kann sich Hamburg mit 218 Mio. € (+ 14 %) über Zuwächse freuen, wenn auch auf niedrigem Niveau. Hierzu beigetragen haben u. a. die Verkäufe des niu Yen in der City Süd sowie des Intercity Hotels in Barmbek, das im Rahmen einer Mixed-Use-Transaktion den Besitzer gewechselt hat. Generell fällt auf, dass das Investoreninteresse an kleineren und mittleren Städten jenseits der A-Standorte weiter zunimmt. Kammen diese in den letzten 10 Jahren üblicherweise auf einen Marktanteil zwischen 20 und 30%, entfielen 2020 bereits 40 % des Umsatzes auf B-, C- und D-Städte.

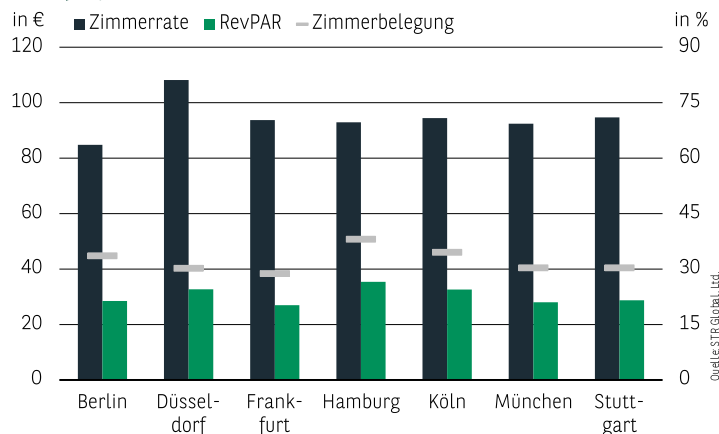
**Hotel-Investments nach Größenklassen 2020**



**WENIGER GROSSTRANSAKTIONEN**

Bei der Größenklassenverteilung offenbart sich der relativ geringe Anteil an großvolumigen Deals. So kommen Verkäufe über 100 Mio. auf einen Marktanteil von weniger als 25 %, was deutlich unterhalb des langjährigen Schnitts (38 %) liegt. Dementsprechend sinkt auch das durchschnittliche Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr von 44 auf knapp 27 Mio. €. Auffällig stark haben die kleineren Ticketgrößen bis 10 Mio. € abgeschnitten. Mit einem Volumen von 166 Mio. € steigern sie ihr Ergebnis nicht nur prozentual, sondern auch in absoluten Größen. Dahinter verbergen sich die Verkäufe vor allem älterer inhabergeführter Hotels, die mangels Kapitalausstattung besonders unter der angespannten Lage auf dem Hotelmarkt leiden.

**Hotelperformance in A-Städten Januar-November 2020**



**PERSPEKTIVEN**

Im Laufe des Jahres zeigte sich immer deutlicher, dass die Assetklasse Hotel mit am stärksten mit den Folgen der Corona-Epidemie zu kämpfen hat. Insbesondere die Metropolen leiden unter dem Zusammenbruch des internationalen Reiseverkehrs. Der Investmentmarkt wird derzeit auch durch die vielfach abweichenden Preisvorstellungen von Verkäufern und potenziellen Käufern gehemmt. Zwar konnte sich die Investentumsätze im Jahresverlauf schrittweise erholen, aufgrund der anhaltenden Unsicherheit bezüglich der Entwicklung des Infektionsgeschehens stehen die Käufer jedoch weiterhin an der Seitenlinie.

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 Hotekennzahlen: STRGlobal, 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.