

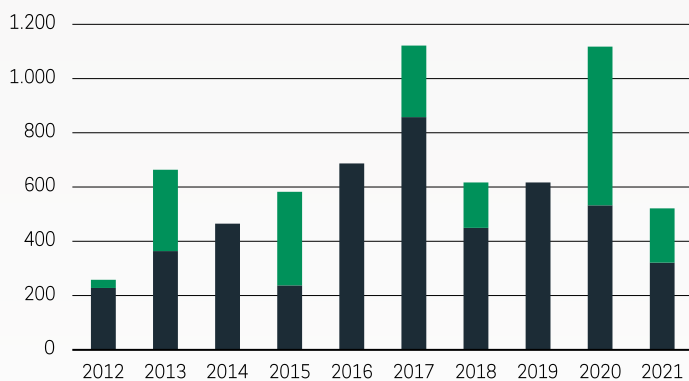


At a Glance **Q1 2021**

# HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Hotel-Investments in Deutschland Q1

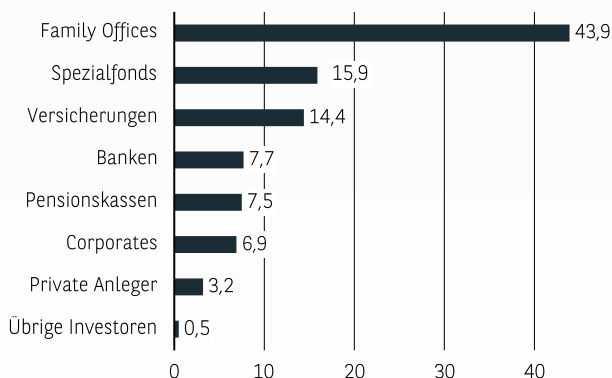
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

## Hotel-Investments nach Käufergruppen Q1

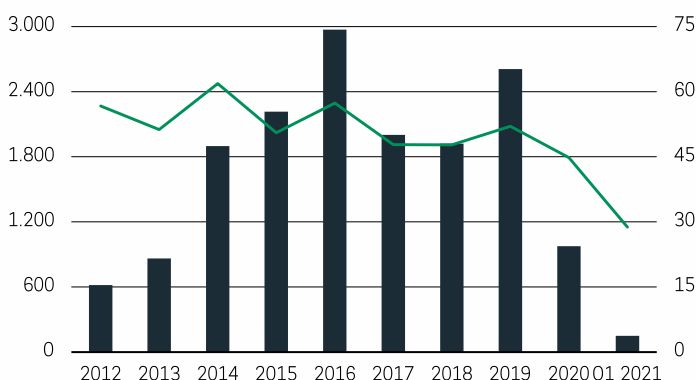
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

## Anteil ausländischer Investoren

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



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

### ➤ HOTELMARKT MIT PASSABLEM ERGEBNIS

Im ersten Quartal 2021 zeigt sich, dass die Assetklasse Hotel nach wie vor unter der anhaltenden Corona-Krise zu leiden hat. Insgesamt lag das Investmentvolumen bei gut 520 Mio. €, was einem Rückgang um über 50 % im Vergleich zum Ausnahmeergebnis des Vorjahres entspricht. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass das Vorjahresquartal noch weitgehend unbelastet von den Auswirkungen der Corona-Krise war, und der Hotelmarkt gleichzeitig stark von der TLG-Übernahme durch Aroundtown profitieren konnte. Aber auch im Vergleich zum 10-jährigen Schnitt sind Einbußen in Höhe von gut 20 % zu verzeichnen. Es wird somit deutlich, dass sich viele Investoren vor dem Hintergrund der unverändert brach liegenden Tourismus- und Geschäftsreisemärkte weiterhin in Zurückhaltung üben. Dennoch ist der Hotel-Investmentmarkt weit davon entfernt, in Stillstand zu verharren. Vielmehr wurden in allen Städte Kategorien und Hotelsegmenten attraktive Investment-Deals mit zum Teil hohen Bewertungen registriert. Wenngleich der Dauer-Lockdown bei vielen Betreibern zunehmend an die Substanz geht, bleiben Fire Sales weiterhin die Ausnahme.

### ➤ FAMILY OFFICES GEBEN DEN TON AN

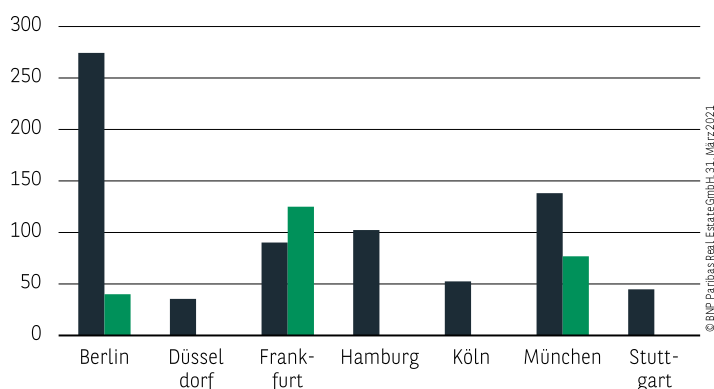
Während der Hotelmarkt in den Vorjahren von institutionellen Investoren dominiert war, setzen sich aktuell Family Offices mit einem Marktanteil von 44 % an die Spitze des Investorenrankings. Es zeigt sich, dass die derzeitige Ausnahmesituation für strategisch denkende Investoren durchaus die Chance bietet, schwer zugängliche Assets zu erwerben, um eine langfristige Anlagestrategie erfolgreich umzusetzen. Die sonst oft tonangebenden Spezialfonds kommen auf einen Marktanteil von knapp 16 %, während Versicherungen gut 14 % zum Gesamtumsatz beitragen. Nennenswerte Umsatzanteile erzielen außerdem noch Banken (8 %), Pensionskassen (knapp 8 %) sowie Corporates (7 %). Auf letztere entfallen vor allem kleinere Deals, im Zuge deren meist die Repositonerung von Hotels im ländlichen Bereich angestrebt wird.

### ➤ INLÄNDISCHE INVESTOREN AM DRÜCKER

Auch im ersten Quartal 2021 setzt sich der Trend fort, dass ein immer höherer Anteil der Hotel-Investments von inländischen Investoren erworben wird. Ausgehend von über 60 % im Jahr 2014, sank der Marktanteil internationaler Investoren schrittweise auf aktuell weniger als 30 %. Dieser auffallend niedrige Wert ist jedoch vor allem der Corona-Pandemie geschuldet, die stringente Due-Diligence- und Transaktionsprozesse für ausländische Käufer erheblich erschwert.

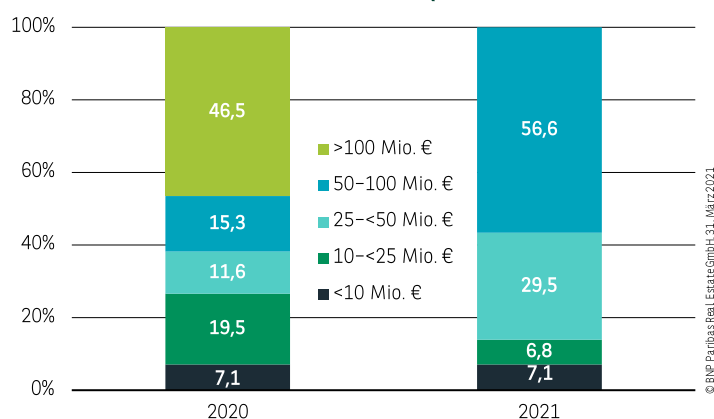
## Hotel-Investments in den A-Standorten Q1

in Mio. € ■ 2020 ■ 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

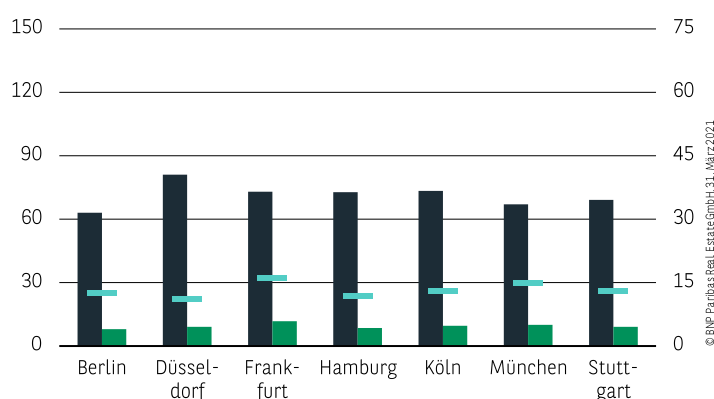
## Hotel-Investments nach Größenklassen Q1



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

## Hotelperformance in den A-Standorten Januar-Februar 2021

in € ■ Zimmerrate ■ RevPAR — Zimmerbelegung in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

## FRANKFURT TROTZT DER CORONA-KRISE

Während die A-Städte im Vorjahreszeitraum dank zahlreicher Portfolio-Deals mit 738 Mio. € noch knapp am All-Time-High vorbeigeschrammt sind, kommen die sieben wichtigsten Immobilienmärkte des Landes in Q1 2021 auf lediglich 242 Mio. €. Besonders in Düsseldorf, Hamburg, Köln und Stuttgart, wo bislang noch keine nennenswerten Hoteldeals registriert werden konnten, fällt die Bilanz ernüchternd aus. Unangefochtener Spitzenreiter unter den A-Städten ist Frankfurt, das sein Ergebnis trotz widriger Umstände um 39 % auf 125 Mio. € steigern konnte. Hierzu beigetragen hat vor allem der Verkauf des 5-Sterne-Hauses Villa Kennedy von DIC Asset an Conren Land, gleichzeitig der größte Hoteldeal des noch jungen Jahres. Auf Platz zwei folgt München mit 77 Mio. € (-44 %) vor Berlin, das mit einem Volumen von 40 Mio. € einen Rückgang um gut 85 % zu verkraften hat. Allerdings handelte es sich bei dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums um ein absolutes Ausnahmeresultat, das vor allem durch die TLG-Übernahme befeuert wurde. Grundsätzlich sind die großen Metropolen des Landes noch stärker von der Krise betroffen als klassische Touristenstädte oder Naherholungsregionen, da neben dem Städtetourismus auch Geschäftsreisen sowie Messen und Kongresse als Übernachtungsanlässe temporär weggefallen sind.

## NOCH KEINE DEALS ÜBER 100 MIO. €

Im Vorjahreszeitraum entfielen knapp 47 % des Umsatz auf Großtransaktionen über 100 Mio. €, was mit 520 Mio. € ziemlich genau dem Q1-Ergebnis 2021 entspricht. Im aktuellen Jahr wurde hingegen noch kein einziger Deal in dieser Größenordnung registriert. Auch in den kleineren Größenklassen unter 25 Mio. € liegt der Marktanteil absolut und prozentual deutlich niedriger als im Vorjahr. Dafür ist in den beiden mittleren Größenklassen zwischen 25 und 100 Mio. € eine hohe Marktaktivität festzustellen. Insgesamt entfielen mit fast 450 Mio. € fast 86 % des Dealvolumens auf den „Mittelbau“. Es zeigt sich somit auch in Abwesenheit großer (Portfolio-) Deals, dass die Investoren trotz der angespannten Lage auch vor signifikanten Ticketgrößen nicht zurückschrecken.

## PERSPEKTIVEN

Hotels gehören nach wie vor zu den Assetklassen, die am stärksten unter den Folgen der Corona-Krise zu leiden haben. Insbesondere in den A-Städten sind die Auslastungsquoten mangels Städtetouristen und Geschäftsreisenden unverändert niedrig. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit bzgl. des weiteren Verlaufs der Corona-Epidemie blieben viele Investoren zum Jahresauftakt an der Seitenlinie, beobachteten die Entwicklung aber wieder deutlich intensiver. Mit anziehender Impfquote erscheint eine deutliche Erholung der weltweiten Reisemärkte im zweiten Halbjahr nicht unwahrscheinlich, was für Betreiber und Investoren wieder freundlichere Perspektiven eröffnen würde. Im Zuge dessen könnten auf Eis gelegte Investitionprozesse zügig zum Abschluss gebracht werden, was sich auch in deutlich höheren Investmentumsätzen niederschlagen würde.

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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2021

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](http://www.realestate.bnpparibas.de)