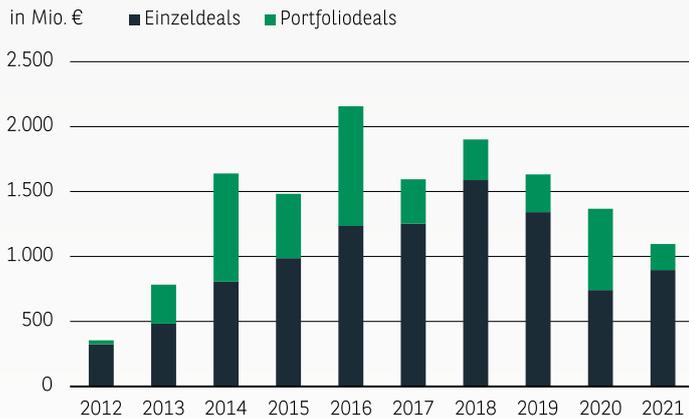




At a Glance **Q2 2021**

# HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Hotel-Investments in Deutschland 1. Halbjahr

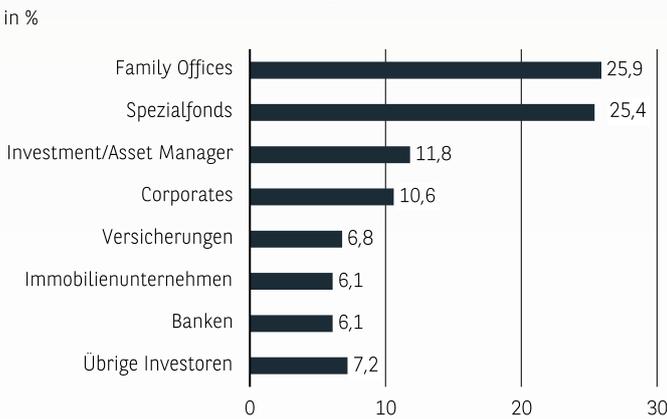


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## INVESTMENTVOLUMEN BEI EINZELDEALS GESTIEGEN

In der ersten Jahreshälfte 2021 zeigt sich, dass die Assetklasse Hotel weiterhin unter der Corona-Krise und den noch immer beträchtlichen Einschränkungen im Reiseverkehr zu Leiden hat. Insgesamt lag das Investmentvolumen bei knapp 1,1 Mrd. €, was einem Rückgang um knapp 20 % im Vergleich zum Ergebnis des Vorjahreszeitraums entspricht. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass dieses zeitweise noch von den Auswirkungen der Corona-Krise verschont blieb und gleichzeitig stark von der TLG-Übernahme durch Arountown profitierte. Aber auch im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt sind Einbußen in Höhe von gut 20 % zu verzeichnen. Es wird somit deutlich, dass viele Investoren weiterhin an der Seitenlinie verharren und eine Erholung der Tourismus- und Geschäftsreisemärkte abwarten. Immerhin zeigt ein Blick in die Investmentstatistik, dass das Transaktionsvolumen seit Q2 2020 jedes Quartal angestiegen ist. So lag das Q2-Ergebnis 2021 mit etwa 575 Mio. € mehr als doppelt so hoch wie im zweiten Quartal 2020.

## Hotel-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021

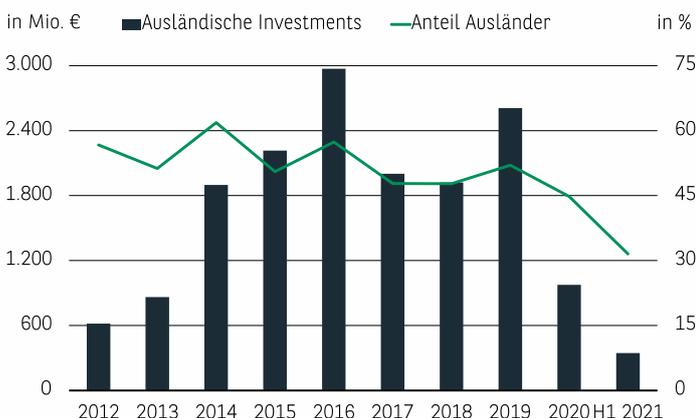


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## FAMILY OFFICES KNAPP VOR SPEZIALFONDS

Bei der Umsatzverteilung nach Käfertypen kommt es im ersten Halbjahr 2021 zu einem Kopf-an-Kopf-Rennen, bei dem sich Family Offices (26 %) knapp vor Spezialfonds (25 %) behaupten. Es zeigt sich, dass die derzeitige Ausnahmesituation für strategisch denkende Investoren durchaus die Chance bietet, in pandemiefreien Zeiten schwer zu akquirierende Assets im Rahmen einer langfristig angelegten Anlagestrategie zu erwerben. Zweistellige Umsatzanteile entfallen darüber hinaus auf Investment / Asset Manager (12 %) sowie Corporates (11 %). Diese zeichneten für eine Vielzahl kleinerer Deals verantwortlich, bei denen meist die Repositionierung von Privathotels im Vordergrund steht. Nennenswerte Umsatzanteile erzielen außerdem noch Versicherungen (7 %), Immobilienunternehmen (6 %) sowie Banken (7 %).

## Anteil ausländischer Investoren

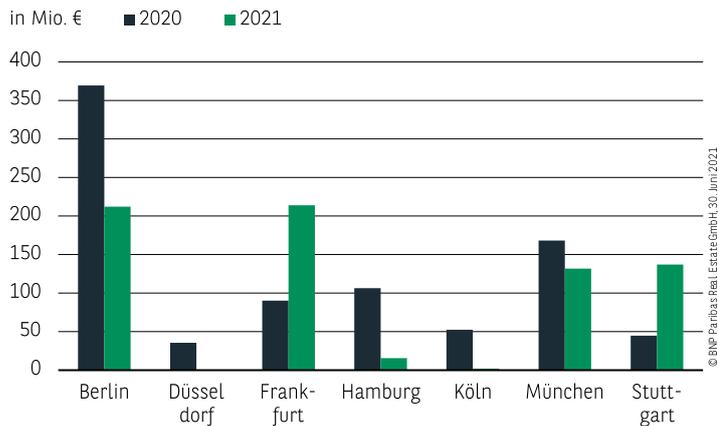


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## INLÄNDISCHE INVESTOREN AM DRÜCKER

Auch im ersten Halbjahr 2021 setzt sich der Trend fort, wonach deutsche Hotelinvestoren in immer stärkerem Ausmaß auf dem heimischen Investmentmarkt aktiv werden. Ausgehend von weniger als 40 % im Jahr 2014 stieg der Marktanteil inländischer Käufer auf aktuell knapp 70 %. Dieser auffallend hohe Wert ist jedoch vor allem der aktuellen Pandemie-Lage geschuldet, die stringente Due-Diligence- und Transaktionsprozesse für ausländische Käufer erheblich erschwert.

**Hotel-Investments in bedeutenden Märkten 1. Halbjahr**



**FRANKFURT UND STUTTGART TROTZEN DER CORONA-KRISE**

Während die A-Städte im ersten Quartal 2021 auf einen Investmentumsatz von lediglich 242 Mio. € kamen, wurden in den wichtigsten Immobilienstandorten des Landes im zweiten Quartal gut 470 Mio. € investiert. Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 713 Mio. € wird das Resultat des Vorjahreszeitraums dennoch um etwa 18 % verfehlt. An die Spitze des Städteklassenments setzt sich Frankfurt mit 214 Mio. € (+138 %). Neben dem Verkauf der Villa Kennedy im ersten Quartal kommt hier insbesondere der Hotel-Anteil des Mixed-Use-Objekts Sparda-Bank Tower zum Tragen, das sich die namensgebende Sparda-Bank gesichert hat. Mit 212 Mio. € (-43 %) rangiert Berlin ganz knapp hinter der Bankenmetropole. Dem Trend zu Hotel-Deals im Kontext von Mixed-Use-Objekten folgend, beinhaltet auch der Mega-Deal „Fürst“ am Kurfürstendamm einen nennenswerten Hotel-Anteil. Der dritte Platz im Städteranking geht an Stuttgart (137 Mio. €), was dem von Union Investment getätigten Kauf des Turms am Mailänder Platz mit Premier Inn und Adina zu verdanken ist — der größte Hotel-Deal des laufenden Jahres. Auch München erzielt mit 132 Mio. € (-22 %) ein respektables Ergebnis, während in Hamburg (16 Mio. €) und Köln (2 Mio. €) noch viel Luft nach oben ist. In Düsseldorf konnte nach Ablauf des ersten Halbjahres noch kein größerer Deal registriert werden.

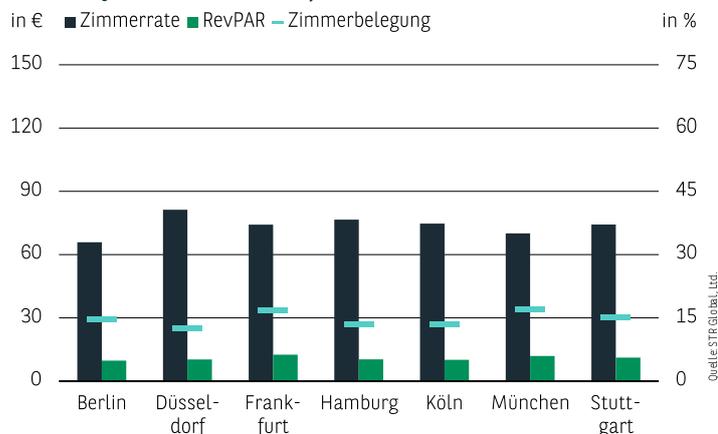
**Hotel-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr**



**MITTLERES GRÖSSENSEGMENT FÜHREND**

Während im Vorjahreszeitraum 38 % des Umsatzes auf Transaktionen über 100 Mio. € entfielen, sind es jetzt nur noch 22 %. Hier macht sich der relativ niedrige Anteil an Portfolioverkäufen bemerkbar. Dafür erreicht das nächstgrößere Segment der Ticketgrößen zwischen 50 und 100 Mio. € einen Marktanteil von gut 44 %. Somit werden zwei Drittel des Gesamtvolumens durch Verkäufe über 50 Mio. € generiert. Das kleinere Segment unter 50 Mio. € steuert folglich nur ein Drittel des Investmentumsatzes bei. Mit insgesamt 26 Deals ist dennoch eine hohe Marktaktivität in den kleineren Größenklassen festzustellen.

**Hotel-Performance in den Top 7 Januar-Mai 2021**



**PERSPEKTIVEN**

Zwar gehören Hotels nach wie vor zu den Assetklassen, die am stärksten unter den Folgen der Corona-Krise zu leiden haben. In den meisten Städten fallen die Auslastungsquoten mangels Städtetouristen und Geschäftsreisenden noch immer stark unterdurchschnittlich aus. Viele Investoren üben sich aufgrund der anhaltenden Unsicherheit bzgl. des weiteren Verlaufs der Corona-Epidemie weiterhin in Zurückhaltung. Gleichzeitig steigen die Investmentumsätze seit Q2 2020 kontinuierlich an, wobei durchaus attraktive Preise erzielt werden und „Fire Sales“ die Ausnahme bilden. Mit anziehender Impfquote wird mit einer deutlichen Erholung des Reiseverkehrs in Deutschland gerechnet, wodurch sich wieder freundlichere Perspektiven für den Hotelmarkt eröffnen dürften. Im Zuge dessen könnten auf Eis gelegte Investmentprozesse 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.