

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Hotel-Investmentmarkt für das 3. Quartal 2021

### **Hotel-Investmentmarkt: Investitionsvolumen bei Einzeldeals gestiegen**

*Zum Ende des dritten Quartals zeigt sich, dass der Hotel-Investmentmarkt in Deutschland weiterhin unter dem Einfluss der Corona-Krise steht. Insgesamt liegt das Investmentvolumen bei etwa 1,5 Mrd. €, was einem Rückgang um knapp 18 % im Vergleich zum Ergebnis des Vorjahreszeitraums entspricht. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Dabei profitierte das Q3-Ergebnis 2020 von einem relativ starken Portfoliosegment, das 670 Mio. € oder 37 % zum Gesamtergebnis beitrug. Im laufenden Jahr 2021 wurden mit Paketverkäufen lediglich 200 Mio. € umgesetzt, was etwa 13 % des Gesamtvolumens ausmacht. Betrachtet man hingegen nur das Einzeldeal-Segment, so steht ein Zuwachs um knapp 13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu Buche“, erklärt Alexander Trobitz, Geschäftsführer und Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate GmbH. Insgesamt wurden jedoch weniger als 60 Transaktionen gezählt, was deutlich unterhalb des langfristigen Mittels liegt (ca. 80 Deals). In den Umsätzen kommt demzufolge die deutliche Belebung der Marktaktivität, die sich in vielen laufenden Due Diligence Prozessen, Gesprächen und konzeptionellen Planungen widerspiegelt, noch nicht zum Ausdruck. Gleichwohl hellt sich das Sentiment seit einigen Monaten wieder spürbar auf.

#### **Spezialfonds übernehmen die Führung**

Während im Vorjahreszeitraum Immobilien AG/REITs die tonangebende Käufergruppe darstellten, kommt es in den ersten drei Quartalen 2021 zu einem Kopf-an-Kopf-Rennen, bei dem sich Spezialfonds (21 %) knapp vor Family Offices (19 %) behaupten. Auch Projektentwickler (13 %) und Corporates (12 %) erreichen überdurchschnittliche hohe Marktanteile. Dies zeigt, dass die derzeitige Situation für konzeptionell und strategisch orientierte Investoren die Chance bietet, gezielt in den Hotelmarkt einzusteigen und sich dort neu zu positionieren. Nennenswerte Umsatzanteile mit je 5 % erzielten darüber



## PRESSEMITTEILUNG

hinaus auch Versicherungen und Immobilienunternehmen. Grundsätzlich unterstreicht die breit diversifizierte Investorenpalette, dass der Hotel-Investmentmarkt noch in der Findungsphase ist.

Zum Ende des dritten Quartals setzt sich der Trend fort, wonach das Marktgeschehen auf dem deutschen Hotel-Investmentmarkt in zunehmendem Ausmaß von inländischen Investoren bestimmt wird. Ausgehend von gut 43 % im Jahr 2014 stieg der Marktanteil inländischer Käufer auf aktuell 66 %. Allerdings dürfte dieser Wert insofern einen Ausreißer darstellen, als stringente Due-Diligence- und Transaktionsprozesse für ausländische Käufer aufgrund der Corona-Pandemie und der Lockdowns vor allem in der ersten Hälfte dieses Jahres erheblich erschwert wurden.

### **Frankfurt und Stuttgart mit starken Zuwächsen**

Auch die A-Städte können sich nicht ganz von der eingetrübten Marktlage auf dem Hotel-Investmentmarkt befreien. Insgesamt wurden in den sieben wichtigsten Metropolen des Landes knapp 960 Mio. € (-8%) in Hotelimmobilien investiert. Dabei sind große Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten zu beobachten. So konnten Frankfurt mit 256 Mio. € und Stuttgart mit 157 Mio. € ihr jeweiliges Ergebnis mehr als verdoppeln (+184 %) bzw. verdreifachen (+250 %). In der Bankenmetropole haben insbesondere der Verkauf der Villa Kennedy sowie des Hotel-Anteils des Mixed-Use-Objekts Sparda-Bank Tower zum Umsatzsprung beigetragen, während Stuttgart sein Top-Ergebnis vor allem dem von Union Investment getätigten Kauf des Hotelturms am Mailänder Platz verdankt. In absoluten Größen liegt Berlin an der Spitze des Städteklassesments. Mit einem Umsatz von 346 Mio. € (-19 %) rangiert die Hauptstadt nur knapp unter ihrem langfristigen Mittel. Einen moderaten Rückgang weist auch München auf (-22 %), während Hamburg (-87%) und Köln (-96%) deutlicher hinter dem Vorjahresergebnis zurückbleiben. Düsseldorf wartet hingegen weiterhin noch auf den ersten nennenswerten Hoteldeal 2021.

Auch aufgrund des geringen Anteils an Portfoliodeals entfallen zum Ende des dritten Quartals nur 16 % des Gesamtumsatzes auf Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des langjährigen Mittels von 33 %. Der Löwenanteil des Volumens wird durch die mittleren Größenklassen zwischen 25 und 100 Mio. € generiert, die zusammen auf einen Marktanteil von zwei Dritteln kommen. Seitens der Investoren wird vor allem die Größenklasse zwischen 25 und 50 Mio. €



## PRESSEMITTEILUNG

wegen der teils schwierigen Finanzierungsbedingungen bei größeren Tickets bevorzugt. Die beiden kleineren Größenklassen unter 25 Mio. € tragen zusammen gut 17 % zum Gesamtvolumen bei, was einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert darstellt.

### Perspektiven

„Noch immer gehören Hotels zu den Assetklassen, die mit den Folgen und Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen haben. Da die Auslastungsquoten an den wichtigsten Hotelstandorten trotz zwischenzeitlicher Aufholeffekte deutlich unter dem Vorkrisenniveau liegen, ist die Bewertungsgrundlage aus Sicht potenzieller Investoren noch mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Entsprechend wird der Markt derzeit von opportunistischen Käufern geprägt, während sich große institutionelle Investoren in Zurückhaltung üben. Für das Schlussquartal wird jedoch erwartet, dass sich das deutlich gestiegene Investoreninteresse auch in höheren Investmentumsätzen niederschlagen wird, sodass ein Jahresergebnis von 2,5 bis 3 Mrd. € nicht unmöglich erscheint. Im nächsten Jahr dürften sich die Perspektiven weiter deutlich aufhellen, da sich die Marktteilnehmer wieder stärker auf die grundsätzlich positiven immobilienwirtschaftlichen Aspekte der Hotellerie konzentrieren werden“, so Alexander Trobitz.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

#### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

#### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

#### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.gomolka@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel**

Frankfurt am Main, 12. Oktober 2021

**PRESSEMITTEILUNG**



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel