

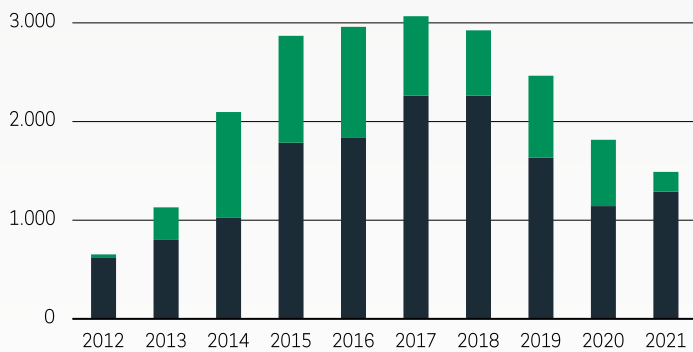


At a Glance **Q3 2021**

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hotel-Investments in Deutschland Q1-3

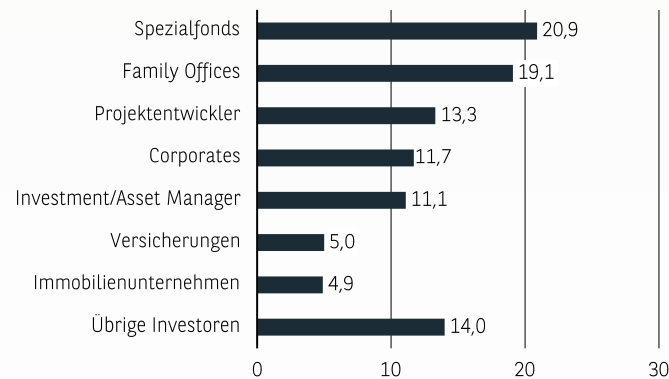
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Hotel-Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021

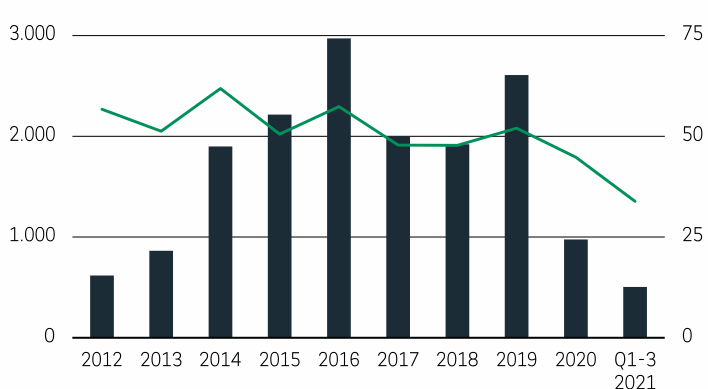
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Anteil ausländischer Investoren

in Mio. € ■ Ausländische Investments — Anteil Ausländer



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ INVESTMENTVOLUMEN 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. 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. 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.

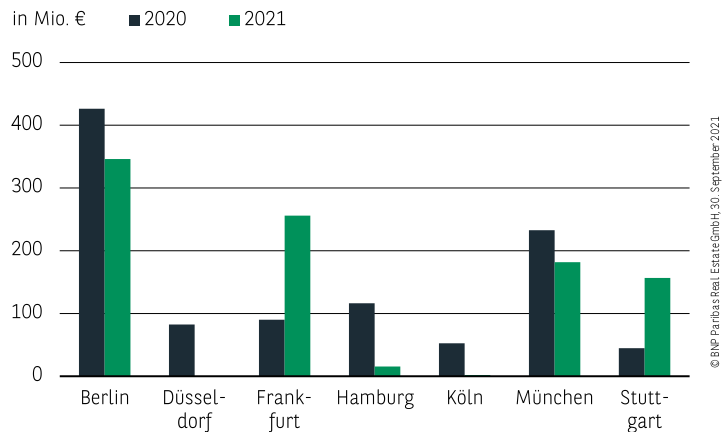
➤ SPEZIALFONDS ÜBERNEHMEN DIE SPITZE

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

➤ INLÄNDISCHE INVESTOREN AM DRÜCKER

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.

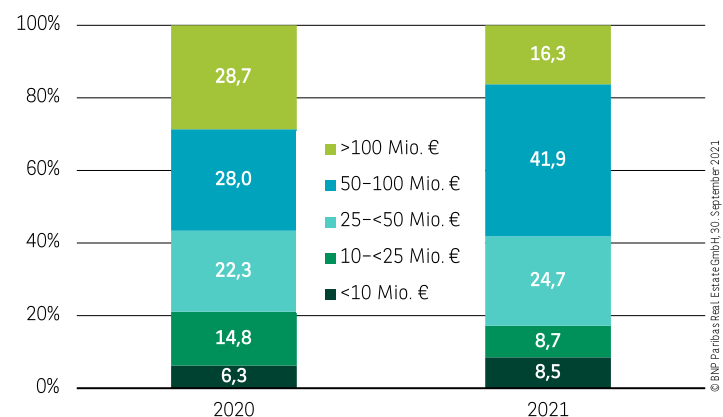
Hotel-Investments in den A-Standorten Q1-3



FRANKFURT UND STUTTART 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 Städteklassemments. 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%) deutlich hinter dem Vorjahresergebnis zurückbleiben. Düsseldorf wartet hingegen weiterhin noch auf den ersten nennenswerten Hoteldeal 2021.

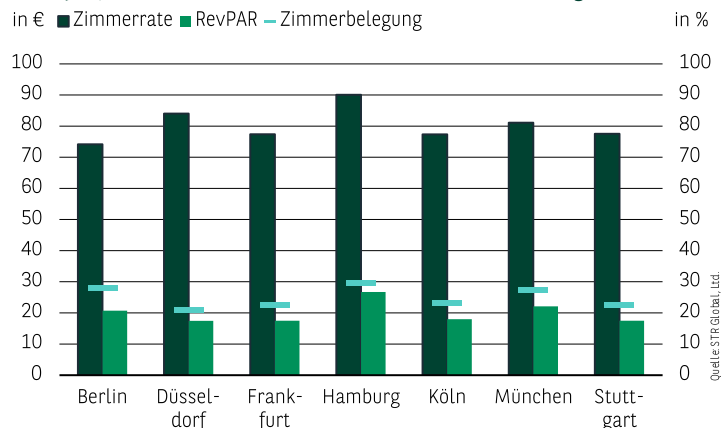
Hotel-Investments nach Größenklassen Q1-3



MITTLERE GRÖSSESEGMENTE TONANGEBEND

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. € 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.

Hotelperformance in bedeutenden Märkten Januar-August 2021



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.

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.