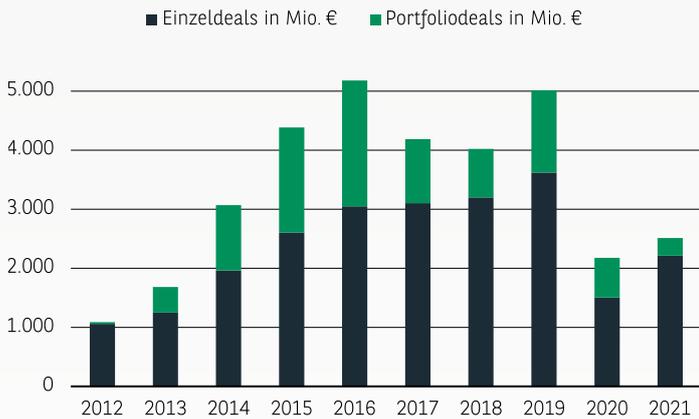




At a Glance **Q4 2021 - Jahresreport**

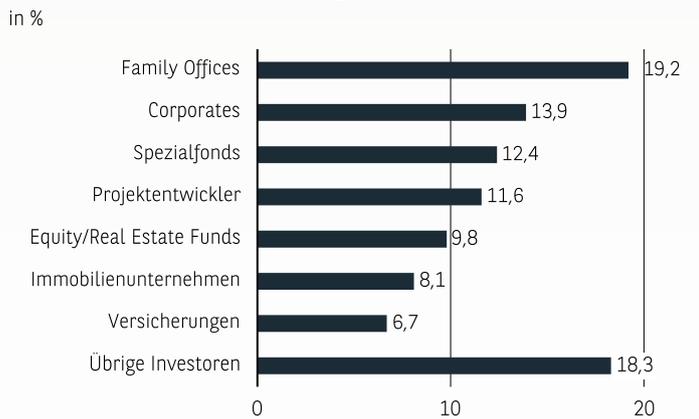
# HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

**Hotel-Investments in Deutschland**



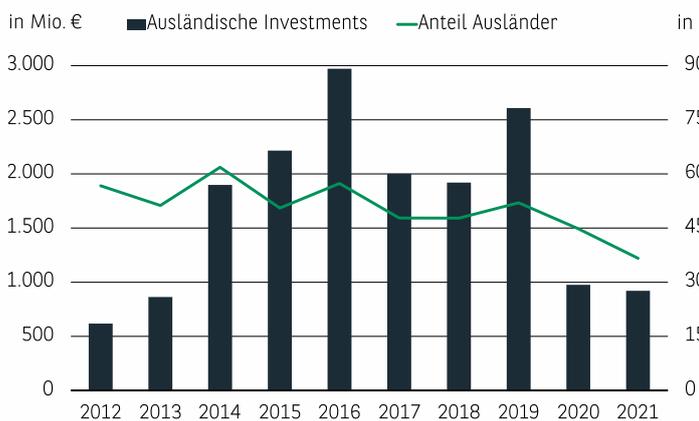
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

**Hotel-Investments nach Käufergruppen 2021**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

**Anteil ausländischer Investoren**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

**LEICHTE ERHOLUNG AUF DEM HOTEL-INVESTMENTMARKT**

Bekanntermaßen zählen Hotelimmobilien zu den Assetklassen, die am stärksten unter den Folgen der Corona-Pandemie zu leiden hatten. Dementsprechend liegt das Investmentvolumen des Jahres 2021 mit gut 2,5 Mrd. € noch ein deutliches Stück von den Vor-Corona-Werten entfernt. Das langjährige Mittel wurde beispielsweise um knapp 25 % verfehlt. Im Vergleich zum Vorjahr steht jedoch ein Zuwachs um gut 15 % zu Buche. Betrachtet man nur das Einzeldeal-Segment, so fällt das Wachstum mit fast 47 % noch deutlicher aus. So entspricht ein Einzeldeal-Volumen von gut 2,2 Mrd. € bereits wieder annähernd dem 10-jährigen Durchschnitt. Der Ergebnisbeitrag von Portfoliodeals markiert mit 300 Mio. € hingegen den niedrigsten Wert seit 2012. Besonders positiv stimmt die freundliche Tendenz im Jahresverlauf: Während potenzielle Käufer in den ersten drei Quartalen mit Blick auf die unsicheren Aussichten der nationalen und internationalen Reisemärkte überwiegend an der Seitenlinie standen, lösten sie im Schlussquartal spürbar die Bremse: Im vierten Quartal wurde gut 1 Mrd. € in Hotelimmobilien investiert, was dem mit Abstand höchsten Quartalswert seit Ausbruch der Corona-Epidemie entspricht. Es zeigt sich somit, dass das Post-Covid-Szenario bei vielen Investoren wieder vermehrt in den Vordergrund rückt.

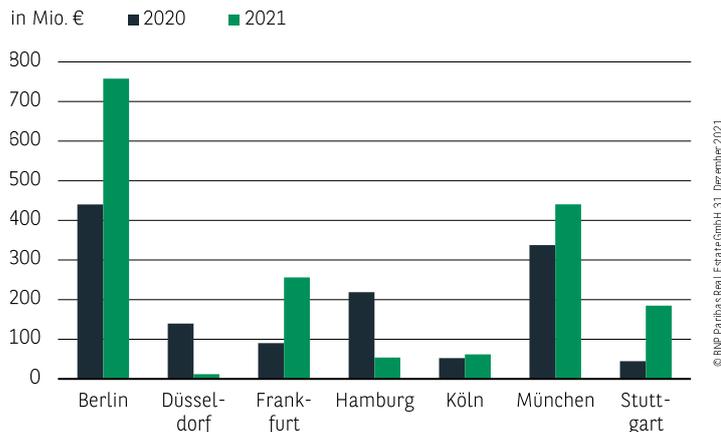
**FAMILY OFFICES ÜBERNEHMEN DIE SPITZE**

Während im Vorjahr klassische institutionelle Investoren in Form von Immobilien AG/REITs, Spezialfonds und Investment Managern die tonangebenden Investorentypen darstellten, setzen sich mit Family Offices (19 %) und Corporates (14 %) dieses Jahr strategisch operierende Investoren an die Spitze der Umsatzverteilung nach Käufergruppen. Dabei nutzen sie die derzeitige Ausnahmesituation, um gezielt in den Hotelmarkt einzusteigen und sich konzeptionell für die Zeit nach Corona zu positionieren. Neben Family Offices erzielen auch Projektentwickler mit knapp 300 Mio. € (12 %) ein Rekordergebnis, was als starker Beleg für die neue Zuversicht auf dem Hotel-Investmentmarkt zu werten ist. Spezialfonds (12 %) und Equity/Real Estate Funds (10 %) kommen hingegen auf deutlich unterdurchschnittliche Ergebnisse.

**INLÄNDISCHE INVESTOREN AM DRÜCKER**

Auch 2021 setzt sich der Trend fort, wonach der Einfluss ausländischer Investoren auf den deutschen Hotel-Investmentmarkt schrittweise nachlässt. Entfielen 2014 noch 62 % des Gesamtumsatzes auf internationale Investoren, waren es 2021 nur noch knapp 37 %. Diese Entwicklung dürfte jedoch nicht von Dauer sein, da ein mögliches Ende der Pandemielage die Transaktionsprozesse für ausländische Käufer deutlich vereinfachen wird.

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



**HOHES INVESTMENTVOLUMEN IN DEN A-STÄDTEN**

2021 wurde an den wichtigsten Hotelstandorten ein Investmentvolumen von knapp 1,8 Mrd. € registriert und damit ein Drittel mehr als im Vorjahr. Das starke Ergebnis ist vor allem dem fulminanten Endsprint im Q4 zu verdanken: In den letzten drei Monaten des Jahres wurden in den A-Städten gut 800 Mio. € in Hotelimmobilien investiert. Klassenprimus ist einmal mehr Berlin, das mit 758 Mio. € das zweitbeste je registrierte Ergebnis erzielt und gegenüber dem Vorjahr um satte 72 % zulegt. Gleich drei Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich bilden den Grundstein für das Comeback der Hauptstadt. Platz zwei des Städteklasselements belegt München, das sein Investmentergebnis um 30 % auf gut 440 Mio. € steigert. Der Verkauf des im Bau befindlichen Hotels Königshof am Stachus stellt gleichzeitig den größten Investmentdeal des Jahres dar. Den dritten Platz auf dem Podium sichert sich Frankfurt mit einem Volumen von 256 Mio. €, was einem Zuwachs von 184 % im Vergleich zum dürrigen Vorjahresergebnis darstellt. In der Bankenmetropole haben insbesondere der Verkauf der Villa Kennedy sowie des Hotel-Anteils des Mixed-Use-Objekts Sparda-Bank Tower zum Umsatzsprung beigetragen. Auch dank des von Union Investment getätigten Kaufs des Hotelturns am Mailänder Platz kann Stuttgart sein Investmentergebnis sogar mehr als vervierfachen (auf knapp 185 Mio. €). Köln (62 Mio. €), Hamburg (54 Mio. €) und Düsseldorf (12 Mio. €) reporten hingegen ein schwaches Hotel-Investmentjahr 2021.

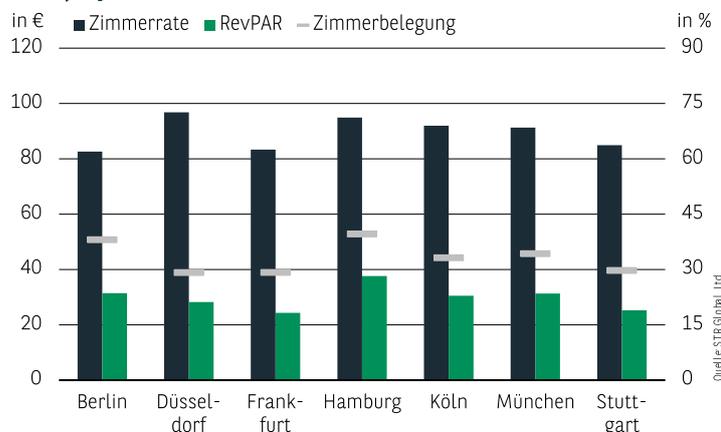
**Hotel-Investments nach Größenklassen**



**MITTLERE GRÖSSESEGMENTE TONANGEBEND**

Während im Vorjahr nur zwei Deals die 100-Mio.-€-Schwelle knacken konnten, wurden dieses Jahr gleich sechs Verkäufe im dreistelligen Millionenbereich gezählt. Die entsprechende Größenklasse kann damit ihren Umsatzanteil um sechs Prozentpunkte auf knapp 30 % steigern. Auch die nächstgrößere Anteilsklasse zwischen 50 und 100 Mio. € kann sich behaupten und steuert etwa 31 % zum Gesamtumsatz bei. Die drei Größenklassen unter 50 Mio. € erreichen zusammen einen Marktanteil von knapp 40 % und bleiben damit sowohl prozentual als auch absolut hinter dem Vorjahr zurück. Insgesamt wurden etwa 85 Hoteldeals gezählt, etwas mehr als 2020. Das durchschnittliche Volumen pro Verkaufsfall steigt von etwa 27 Mio. auf knapp 30 Mio. €.

**Hotelperformance in A-Städten Januar-November 2021**



**PERSPEKTIVEN**

Während sich der Hotel-Investmentmarkt in den ersten drei Quartalen des Jahres eher schleppend entwickelte, belegt die starke Jahresendrallye im Q4, dass viele Investoren ihre Konzentration auf das Post-Covid-Szenario richten. Dabei ist für dieses Jahr von deutlichen Nachholeffekten bei den Übernachtungszahlen auszugehen, was sich positiv auf die Performance-Kennziffern der Hoteliere niederschlagen wird. Insofern dürfte sich das Rendite-Risiko-Verhältnis von Hotel-Investments wieder deutlich verbessern. Auf dieser Grundlage erscheint aus heutiger Sicht ein Investmentergebnis im Bereich des langjährigen Mittels nicht unwahrscheinlich.

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.