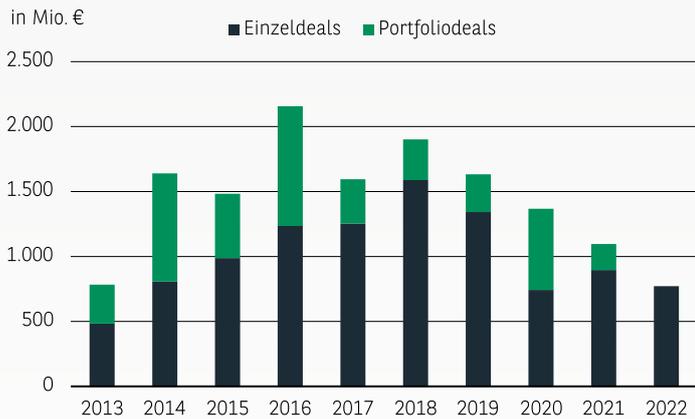




At a Glance **Q2 2022**

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hotel-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



➤ VERHALTENES HALBJAHR AUF DEM HOTELMARKT

Trotz bereits in weiten Teilen aufgehobenen Reisebeschränkungen kommt der deutsche Hotel-Investmentmarkt nur langsam aus dem Tritt. Mit rund 770 Mio. € liegt das Volumen für das erste Halbjahr rund 30 % unter dem Vorjahreswert und knapp 47 % unter dem 10-jährigen Schnitt. Somit bewegt sich der Markt in etwa auf dem Niveau von 2013. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass bislang keine Portfoliotransaktionen registriert wurden. Betrachtet man das zweite Quartal isoliert, wurden 330 Mio. € und somit rund ein Viertel weniger als noch im ersten Quartal investiert. Insbesondere das veränderte Zinsumfeld, die konjunkturelle Entwicklung und die allgemeine Unsicherheit aufgrund des Ukraine-Kriegs bremsen die Erholung des Hotel-Investmentmarkts aus. Die positive Entwicklung der Übernachtungs- und Performance-Kennzahlen, speziell ab dem Monat Mai, dürfte zu einem Wiedererstarken des Investmentmarkts führen.

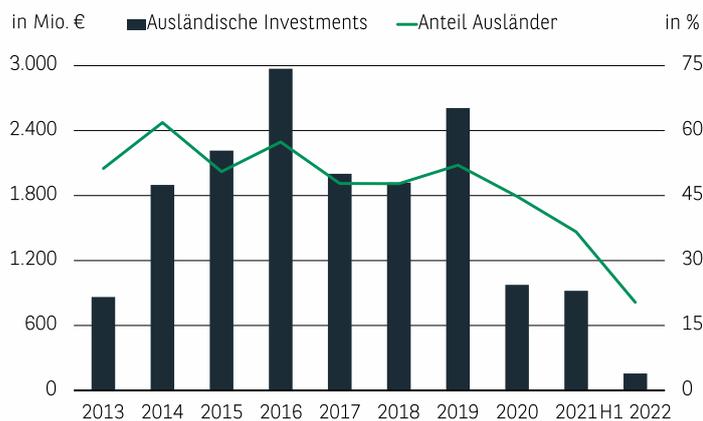
Hotel-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



➤ CORPORATES DOMINIERENDE KÄUFERGRUPPE

Nachdem im ersten Quartal Investment/Asset Manager noch deutlich dominierten, führen nun drei Monate später Corporates mit über 23 % bzw. 179 Mio. € das Feld an. Das stellt nach 2014 den zweithöchsten Anteil dieser Käufergruppe dar. Hinter dieser Käufergruppe befinden sich diverse Hotelbetreiber bzw. Hotelunternehmen, die oftmals bereits selbst betriebene Objekte angekauft haben und damit zeigen, dass es attraktive Opportunitäten im Markt gibt. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Spezialfonds mit 14 % (110 Mio. €) und Investment/Asset Manager mit 12 % (95 Mio. €). Weitere nennenswerte Umsatzanteile erzielen Projektentwickler (9 %), die sich mit einem Volumen von 68 Mio. € deutlich aktiver präsentieren als im Vorjahreszeitraum und damit rund ein Drittel über dem langjährigen Schnitt liegen. Die im vergangenen 1. Halbjahr 2021 so starken Family Offices erzielen bislang nur einen Anteil von knapp 5 %.

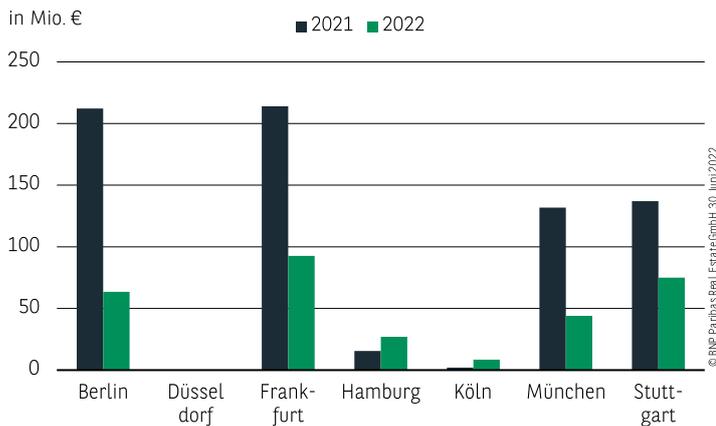
Anteil ausländischer Investoren



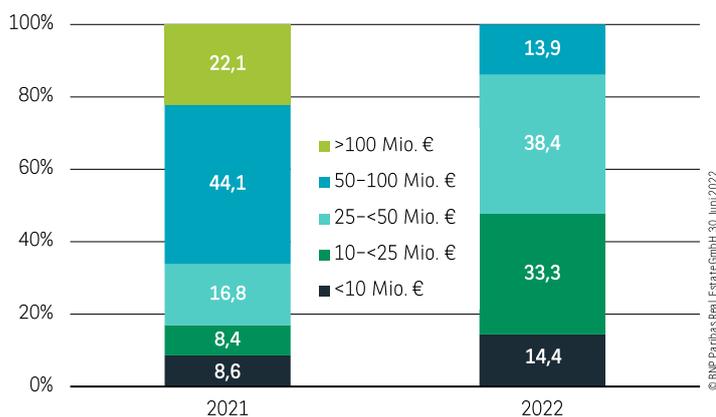
➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN AUF TIEFSTAND

Der seit Pandemiebeginn rückläufige Trend beim Anteil ausländischer Investoren setzt sich weiterhin fort und erreicht mit knapp 20 % den niedrigsten bislang verzeichneten Wert. Für das zweite Quartal allein liegt dieser Wert sogar bei nur 17 %. Insbesondere die aktuelle geopolitische Lage dürfte hierbei der ausschlaggebende Faktor gewesen sein. Diese Situation ist allerdings nur eine Momentaufnahme, die sich erfahrungsgemäß schnell ändern kann. Durch die sich immer rascher erholenden Zahlen auf Betreiberseite wird kurzfristig eine Bodenbildung und mittelfristig eine Trendumkehr erwartet.

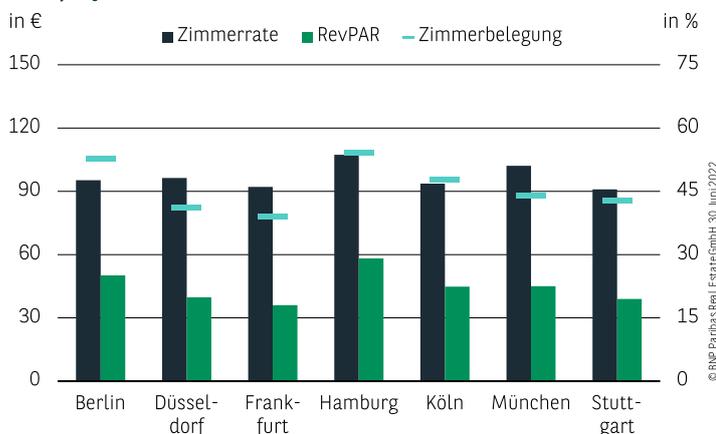
Hotel-Investments in den A-Standorten 1. Halbjahr



Hotel-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



Hotelperformance in den A-Standorten Januar-Mai 2022



➤ BREITERE STREUUNG INNERHALB DER A-STÄDTE

Nachdem im ersten Quartal des Jahres in nur vier A-Städten Transaktionen registriert wurden, sind es nach dem ersten Halbjahr bereits sechs Städte. Mit etwas über 310 Mio. € bewegt sich der Anteil der wichtigsten deutschen Städte mit rund 40 % am Gesamtvolumen in etwa auf dem Niveau vom ersten Quartal. Im Vergleich zum Vorjahreswert, wo etwas über 710 Mio. € in A-Städte investiert wurden, fällt das Volumen jedoch ganze 56 % geringer aus. Angesichts der schnelleren Erholung der Gästezahlen in kleineren Städten ist der vergleichsweise geringe Anteil von A-Städten wenig überraschend. Mit 93 Mio. € rangiert Frankfurt auf dem ersten Platz, verzeichnet damit jedoch einen Rückgang von knapp 57 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Allerdings würde der Vorjahreswert maßgeblich durch den Verkauf der „Villa Kennedy“ und des „Atlantic Hotels“ beeinflusst. Auf Platz 2 folgt Stuttgart mit 75 Mio. € (-45 %) und mit 64 Mio. € (-70 %) Berlin auf Platz 3. Auf den folgenden Rängen reihen sich München (44 Mio. €), Hamburg (27 Mio. €) und Köln (9 Mio. €) ein. In Düsseldorf wurden bislang keine nennenswerten Abschlüsse registriert.

➤ KLEINERE DEAL-GRÖSSEN IM TREND

Wie bereits in den ersten drei Monaten des Jahres wurde im zweiten Quartal keine Transaktion über 100 Mio. € registriert. In der Kategorie 25-<50 Mio. € spielt sich mit rund 38 % und knapp 300 Mio. € bislang das größte Transaktionsgeschehen ab. Mit etwas über 33 % folgt die Kategorie 10-<25 Mio. € und einem Volumen von 257 Mio. €. Damit verzeichnet dieses Segment sowohl absolut als auch relativ den höchsten Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das kleinste Segment <10 Mio. € erreicht mit 111 Mio. € einen Anteil von rund 14 % und setzt damit eine neue Halbjahres-Bestmarke. In Summe spielt sich damit knapp 86 % des Marktes unter der 50-Mio.-€-Grenze ab. Dieser Trend lässt sich ebenfalls im durchschnittlichen Volumen pro Deal feststellen, das mit aktuell 16 Mio. € sowohl 40 % unter dem Vorjahreswert als auch dem 5-jährigen Schnitt liegt. Grund hierfür ist vorrangig die einfachere Finanzierbarkeit von kleineren Volumina.

➤ PERSPEKTIVEN

Nachdem der Jahresauftakt 2022 im Hotel-Investmentmarkt noch deutlich von der Corona-Krise geprägt wurde, kamen im Jahresverlauf geopolitische Anspannungen und ein sich veränderndes Zinsumfeld erschwerend dazu. Dies sorgte für eine abwartende Haltung bei vielen Investoren, die sich bis zum Jahresende ziehen könnte. Die Performance-Kennzahlen und insbesondere die Übernachtungsstatistiken geben hingegen für die nähere Zukunft Anlass für Optimismus. Besonders der sprunghafte Anstieg der Tourismusaktivitäten zu Beginn der Urlaubssaison im Monat Mai sorgte bereits jetzt für eine partielle Rückkehr auf Vorkrisenniveau. Allen voran der innerdeutsche Tourismus erweist sich als tragende Säule. Dieser Rückenwind sorgt bereits jetzt dafür, dass einige interessante Transaktionen in der Vorbereitung sind.

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.