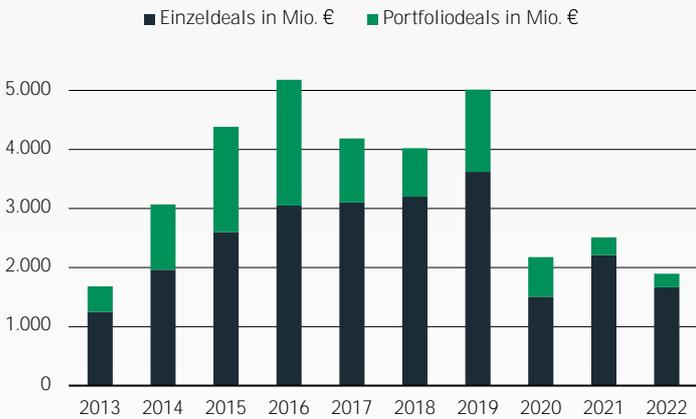




At a Glance **Q4 2022**

# HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Hotel-Investments in Deutschland

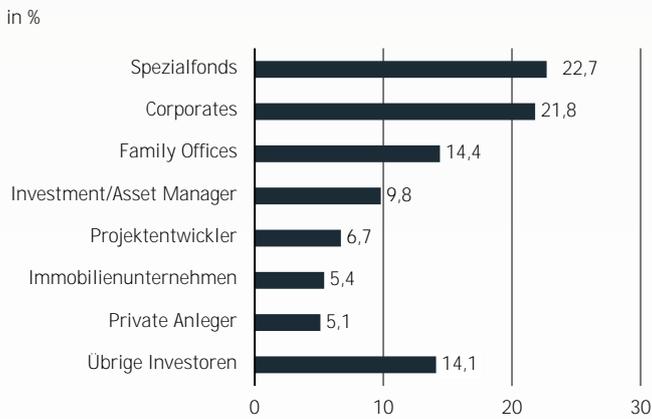


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

## MARKT NIMMT ZUM JAHRESENDE FAHRT AUF

Die ausgefallene Jahresendrallye hinterlässt auch auf dem Hotel-Investmentmarkt deutliche Spuren. Mit knapp 1,9 Mrd. € verharrt das jährliche Investmentvolumen auf einem sehr niedrigen Niveau. Dabei wurde der Vorjahreswert um rund ein Viertel und der 10-jährige Schnitt um fast 45 % verfehlt. Treiber dieser Entwicklung ist in erster Linie das weiterhin geringe Volumen von Portfoliotransaktionen mit 231 Mio. €. Infolgedessen notiert dieser Wert 77 % unter dem langjährigen Schnitt. Jedoch ist positiv anzumerken, dass dieses Volumen gänzlich im letzten Quartal des Jahres registriert wurde. Dies hatte zur Folge, dass im vierten Quartal 2022 das zweitbeste Quartalsergebnis seit Pandemiebeginn erzielt wurde. Es ist somit eine allmähliche Wiederbelebung des Marktes zu beobachten, was sich auch in den in Vorbereitung befindlichen Transaktionen bereits jetzt bemerkbar macht.

## Hotel-Investments nach Käufergruppen 2022

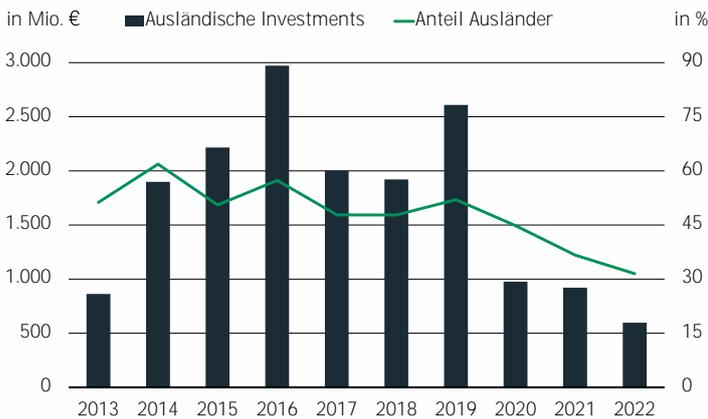


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

## SPEZIALFONDS UND CORPORATES TONANGEBEND

Nachdem 2021 noch Family Offices an der Spitze lagen, wird das Feld im Folgejahr von Spezialfonds mit 433 € Mio. (22,7 %) und Corporates mit 413 Mio. € (21,8 %) angeführt. Während Corporates, hinter denen sich üblicherweise Hotelbetreiber bzw. -unternehmen verbergen, weiterhin die aktuelle Marktlage für Expansionen in Städten außerhalb der Metropolen nutzen, fokussierten sich Spezialfonds hingegen überwiegend auf Core-Investments in A- und B-Städten. Dabei standen insbesondere Mischkonzepte mit Short- und Long-Stay-Angeboten hoch im Kurs. Mit 273 Mio. € erzielten Family Offices das zweite Mal in Folge einen sehr hohen Anteil (14,4 %) und belegten damit den dritten Platz. Weitere nennenswerte Anteile erzielten zudem Investment/Asset Manager (10 %), Projektentwickler (7 %), Immobilienunternehmen (5 %) sowie Private Anleger (5 %).

## Anteil ausländischer Investoren



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

## POSITIVE VORZEICHEN UND ABSEHBARE TRENDUMKEHR

Mit einem Volumen von knapp 600 Mio. € platzierten ausländische Investoren rund zwei Drittel weniger als im langjährigen Schnitt und erzielten damit einen Anteil von lediglich 31 %. Dieser Wert stellt nach 37 % im Vorjahr einen erneuten Tiefpunkt dar. Die Gemengelage aus einer sich abschwächenden Konjunktur, geopolitischer Anspannungen und einer noch nicht vollends abgeschlossenen Erholung der Tourismusaktivitäten erschwerten hierbei die Investitionsentscheidungen eben dieser Käufergruppen. Jedoch gab es im vierten Quartal wieder vermehrt Investitionstätigkeiten ausländischer Investoren, sodass diese rund 45 % zum Quartalsergebnis beigetragen haben. Bei entsprechendem Angebot sollte sich dieser kurzfristige Trend weiter fortsetzen.

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



**TOURISMUSREGIONEN IN DER GUNST DER STUNDE**

In den A-Standorten wurde ein Volumen von 806 Mio. € registriert, was einem Rückgang von etwa 55 % zum Vorjahr entspricht. Infolgedessen liegt der Anteil am gesamten Hotel-Investmentvolumen bei 43 % und stellt den geringsten Wert der vergangenen 10 Jahre dar. Dies überrascht jedoch kaum, angesichts der raschen Erholung der Tourismusaktivitäten in den klassischen Urlaubsregionen im Vergleich zu den von Geschäftsreisen geprägten A-Städten. Daher verwundert es auch nicht, dass nennenswerte Transaktionen abseits der Metropolen getätigt wurden, wie u.a. das von BNPPRE vermittelte Fünf-Sterne-Hotel A-ROSA auf Sylt auf eindrucksvolle Weise demonstriert. Frankfurt erzielte mit 190 Mio. € das höchste Ergebnis, verfehlt dabei aber den Vorjahreswert um rund ein Viertel. Dicht dahinter folgt München mit 169 Mio. € (-62 %) vor Berlin mit 148 Mio. € (-81 %) auf Platz zwei und drei. Auf Platz vier rangiert Stuttgart mit 108 Mio. € (-42 %). Hamburg mit 105 Mio. € (+94 %) und Düsseldorf mit 78 Mio. € (+550 %) konnten als einzige die Vorjahreswerte übertreffen. Mit 10 Mio. € wurden in Köln kaum Transaktionen registriert.

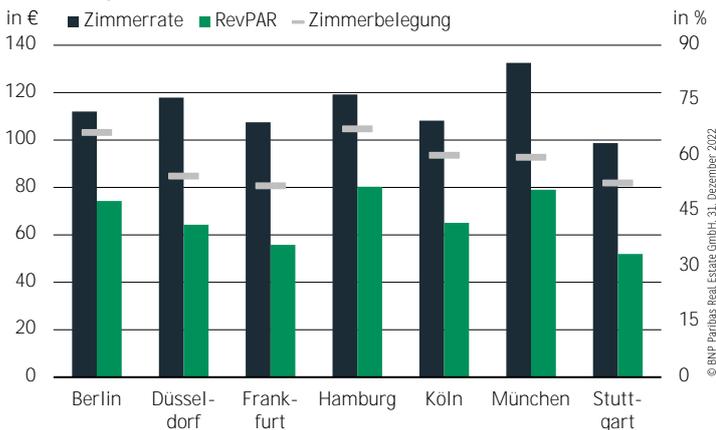
**Hotel-Investments nach Größenklassen**



**KLEINE UND MITTLERE GRÖSSENKLASSEN FAVORISIERT**

Wie in beinahe allen Assetklassen zu beobachten, hält die temporäre Verschiebung hin zu kleineren Dealgrößen weiterhin an. Mit 223 Mio. € in der Kategorie ab 100 Mio. € wird der geringste Wert der vergangenen 10 Jahre registriert. So überrascht es nicht, dass mit einem Anteil von 12 % der Vorjahreswert um 60 % verfehlt wird. Auch das Segment 50-100 Mio. € verfehlt mit 21 % den Vorjahreswert, erreicht damit allerdings den dritten Platz. Die Größenklasse 10-25 Mio. € schiebt sich mit 23 % und somit einer Verdoppelung der Anteile im Vergleich zum Vorjahr auf den zweiten Platz. Mit gut 32 % und 612 Mio. € erreichen mittelgroße Objekte mit Kaufpreisen zwischen 25-50 Mio. € das höchste registrierte Volumen dieses Jahr und übertreffen den Vorjahreswert um 13 %. Nicht zuletzt erhöhte die kleinste Kategorie <10 Mio. € ihren Anteil auf rund 12 %. Das in diesem Segment vereinte Volumen von 226 Mio. € stellt den höchsten Jahresendwert der vergangenen 10 Jahre dar.

**Hotel-Performance in den A-Standorten Januar-November 2022**



**PERSPEKTIVEN**

Mit dem Ausblick weiterer Leitzinserhöhungen und einer schwächelnden Wirtschaft muss sich der Hotel-Investmentmarkt zu Beginn des Jahres 2023 diversen Unwägbarkeiten stellen. Zudem hemmen die bislang weiterhin abweichenden Preisvorstellungen von Verkäufern und potenziellen Käufern die Investmentaktivitäten. Dennoch wird auf Betreiberseite der Rückenwind angesichts der rapiden Erholung der Übernachtungszahlen und insbesondere der Performance-Kennzahlen spürbar stärker. Dies erleichtert die Planbarkeit möglicher Investments, sodass ab Mitte des Jahres das Marktgeschehen wieder deutlich an Fahrt gewinnen dürfte.

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 Hotelkennzahlen: STR Global, 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.