

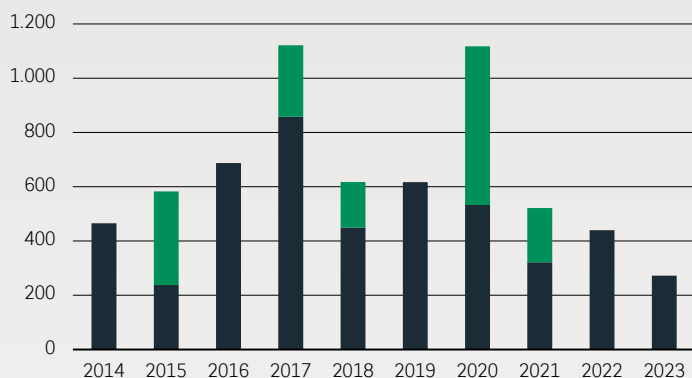


At a Glance **Q1 2023**

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hotel-Investments in Deutschland Q1

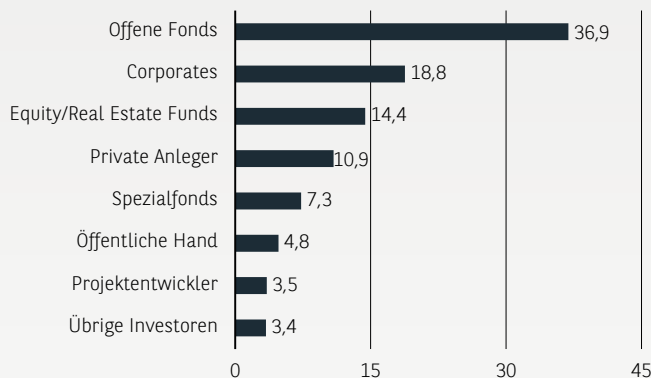
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Hotel-Investments nach Käufergruppen Q1 2023

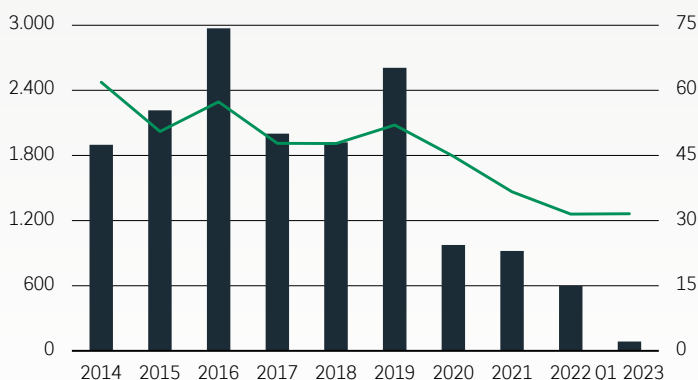
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Anteil ausländischer Investoren Q1

in Mio. € ■ Ausländische Investments — Anteil Ausländer in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

ERNEUT VERHALTENER JAHRESAUFTAKT

Die aktuelle Gemengelage aus hartnäckiger Inflation, schwacher konjunktureller Entwicklung und potenziell weiteren Leitzinsanhebungen gehen auch am Hotel-Investmentmarkt nicht spurlos vorbei. Nachdem im Q4 2022 das Investmentgeschehen auf dem Hotelmarkt kurzzeitig wieder an Fahrt gewann, ist das Tempo im ersten Quartal 2023 gedrosselt. Mit einem registrierten Transaktionsvolumen von 272 Mio. € stellt dieser Wert den schwächsten Jahresstart seit 2010 dar, als die Märkte noch deutlich von den Folgen der Finanzkrise geprägt waren. Der Vorjahreswert wurde um rund 38 % verfehlt und der 10-Jahresschnitt um ganze 58 %. Vor allem das Fehlen von Portfoliotransaktionen zeichnet hierfür verantwortlich. Darüber hinaus agieren Investoren in der aktuellen Marktphase besonders selektiv. Dies drückt sich wahrnehmend in der Risikobereitschaft aus, da bislang vornehmlich Core- und Core-Plus-Transaktionen verzeichnet wurden.

OFFENE FONDS UND CORPORATES ÜBERDURCHSCHNITTlich

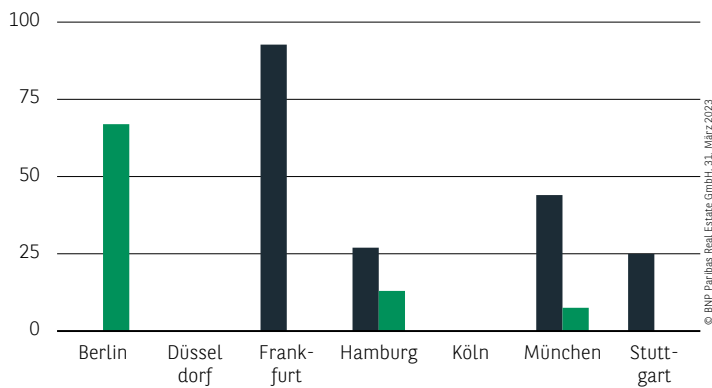
Das Feld der Käufergruppen führen im Q1 die offenen Fonds, welche sich mit einem Anteil von knapp 37 % klar an die Spitze setzen. Üblicherweise spielen sie eine eher untergeordnete Rolle. Die zweitplatzierten Corporates, hinter denen sich üblicherweise Hotelbetreiber bzw. -unternehmen verbergen, erreichen mit knapp 19 % ebenfalls einen vergleichsweise hohen Anteil. Diese Gruppe nutzt seit geraumer Zeit die gegenwärtige Marktlage für gezielte Expansionen und sichert sich somit Objekte in für sie strategisch wichtigen Lagen. Equity/Real Estate Funds tragen mit 14 % zum Marktgeschehen bei, nachdem sie 2022 kaum aktiv gewesen sind. Selbiges gilt für private Anleger, die oftmals Objekte zum eigenen Betrieb ankaufen und bislang knapp 11 % des Volumens ausmachen. Weitere nennenswerte Anteile erzielen zudem Spezialfonds (7 %), die öffentliche Hand (5 %) sowie Projektentwickler (3,5 %).

ANTEIL AUSL. INVESTOREN AUF NIVEAU DES VORJAHRES

Knapp ein Drittel des platzierten Volumens in Hotelobjekte stammt von ausländischen Investoren bzw. Kapitalgebern. Damit bewegt sich deren Anteil weiterhin auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau, der initial durch die Pandemie und aktuell durch die finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten beeinflusst wird. Da diese Käufergruppen historisch betrachtet insbesondere im großvolumigen Core-Segment, sowie Portfoliosegment aktiv sind, überrascht diese Entwicklung nicht wirklich.

Hotel-Investments in den A-Standorten Q1

in Mio. € ■ 2022 ■ 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

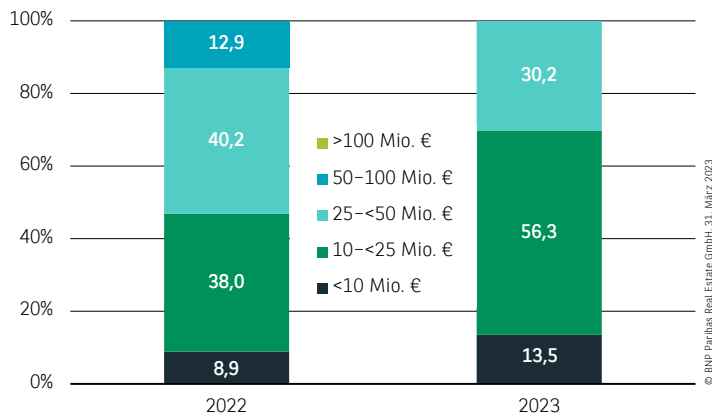
MARKTGESCHEHEN FERNAB DER A-STANDORTE

Nach Ablauf der ersten drei Monate des Jahres 2023 wurden 88 Mio. € in Hotelobjekte an A-Standorten investiert. Dieser Wert liegt nicht nur knapp 55 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert, sondern sogar ganze 76 % unter dem langjährigen Schnitt. Es verwundert daher nicht, dass dies den geringsten Wert der vergangenen 10 Jahre darstellt. Infolgedessen fällt auch der Anteil am gesamten Hotel-Investmentvolumen mit 32 % unterdurchschnittlich aus. Lediglich zum Jahresauftakt im Jahr 2019 wurde ein noch geringerer Anteil verzeichnet. Angesichts der bisweilen wiedererstarbten Tourismuszahlen in den klassischen Urlaubsregionen im Vergleich zu den von Geschäftsreisen dominierten A-Städten verwundert dieser Umstand jedoch kaum. Berlin, Hamburg und München sind die einzigen Städte, wo bis jetzt vereinzelt Transaktionen registriert werden konnten.

KEINE TRANSAKTIONEN ÜBER 50 MIO. €

Wie auch in anderen Assetklassen zu beobachten, kommen momentan kaum bis keine Großtransaktionen zustande. So überrascht es nicht, dass noch keine Hoteltransaktionen über 50 Mio. € registriert wurden. Die Größenklasse 10-<25 Mio. € erreicht mit einem Investmentvolumen von 153 Mio. € einen Anteil von rund 56 % und schiebt sich damit auf den ersten Platz. Damit hat diese Kategorie den höchsten je gemessenen relativen Anteil am gesamten Hotel-Investmentvolumen der vergangenen 10 Jahre und präsentiert sich im Kurz- wie im Langzeitvergleich stabil. Das absolute Vorjahresergebnis wird lediglich um 8 % und der 10-jährige Schnitt sogar nur um 6 % unterschritten. Anders sieht die Situation bei der zweitplatzierten Gruppe zwischen 25-<50 Mio. € (82 Mio. €) aus, die aktuell rund 30 % des Volumens auf sich vereinen. Sowohl der Vorjahreswert als auch der 10-jährige Schnitt werden um über die Hälfte verfehlt. Die kleinste Kategorie <10 Mio. € kommt mit 37 Mio. € auf einen Anteil von 13,5 % und rangiert damit auf dem dritten Platz. Das durchschnittliche Dealvolumen beläuft sich im ersten Quartal auf rund 16 Mio. € und stellt somit den niedrigsten Wert seit 2014 dar.

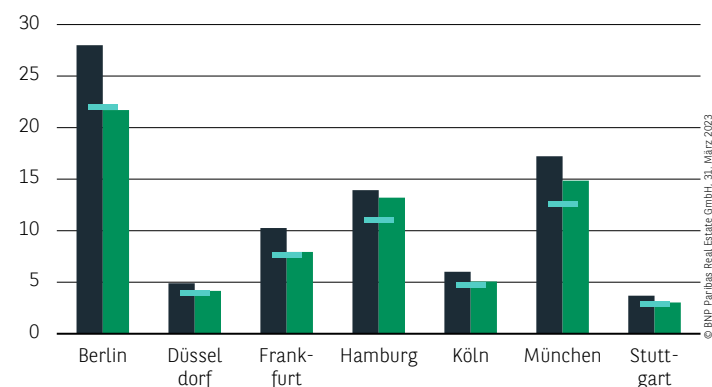
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Hotel-Investments nach Größenklassen Q1

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Hotel & Hotel-Garni Übernachtungen in den A-Standorten

in Mio. ■ 2019 ■ 2022 — Ø 10 Jahre



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

PERSPEKTIVEN

Das erste Quartal ist generell kaum mehr als eine Momentaufnahme. Fakt ist, dass sich auch das Investmentgeschehen auf dem Hotelmarkt der eingetrübten konjunkturellen Entwicklung und der andauernden Leitzinsanhebungen stellen muss. Der im Jahr 2022 begonnene Preisfindungsprozess sollte allerdings in absehbarer Zeit abgeschlossen sein, sodass zum Halbjahr mit einer neu erlangten Preisklarheit mehr Transaktionen stattfinden dürften. Betreiberseitig hat sich die Situation unlängst aufgehellt, was an der raschen Erholung der Performance-Kennzahlen eindrucksvoll erkennbar ist. Besonders starke Marken mit gefestigten Konzepten profitieren vom aktuellen Aufschwung. Dieser Umstand vermindert das zwischenzeitlich angestiegene Betreiberisiko und erhöht reziprok die Planbarkeit möglicher Investments.

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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Alexander Trobitz, Head of Hotel Services | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | alexander.trobitz@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de