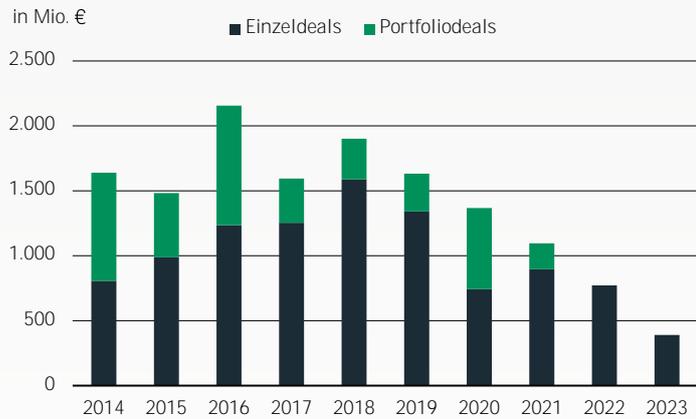




At a Glance **Q2 2023**

# HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Hotel-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



### ➤ SCHWÄCHSTER HALBJAHRESSTART DER LETZTEN 10 JAHRE

Nach Jahren pandemiebedingter Beschränkungen, welche nicht nur die Tourismus- sondern auch die Investmentaktivitäten auf dem Hotelmarkt belasteten, sind die aktuell lähmenden Faktoren eine andauernd hohe Inflation, restriktive Geldpolitik und infolgedessen eine schwächelnde Konjunktur. Somit überrascht es nicht, dass mit einem Transaktionsvolumen von 390 Mio. € nicht nur der bereits geringe Vorjahreswert um rund 50 % verfehlt wurde, sondern auch der 10-jährige Schnitt um fast drei Viertel unterschritten wird. Dies stellt das geringste Investitionsvolumen für das erste Halbjahr seit 2012 dar. Nicht nur das Fehlen von Portfoliotransaktionen macht sich hier bemerkbar, sondern auch die rückläufigen Verkaufspreise sowie die geringe Anzahl an Transaktionen. Darüber hinaus erschwert auch die unterschiedliche Entwicklung der Übernachtungs- und Performancekennzahlen das Investmentgeschehen über die verschiedenen Standorte hinweg.

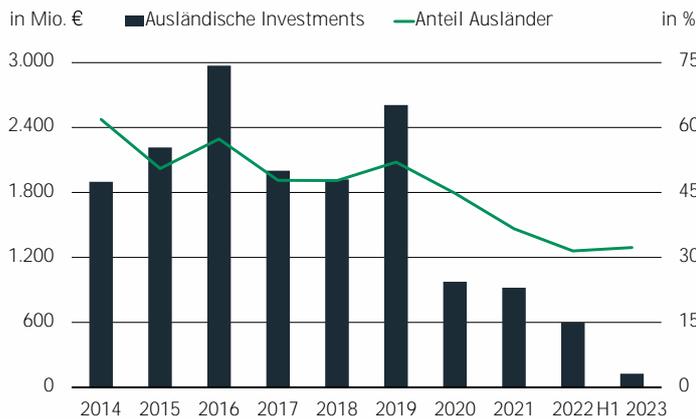
## Hotel-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



### ➤ CORPORATES NUTZEN WEITERHIN DIE GUNST DER STUNDE

Die üblicherweise unterrepräsentierten offenen Fonds steuern rund 38 % zum aktuellen Marktgeschehen bei und liegen damit überraschend auf dem ersten Platz. Mit 148 Mio. € ist das Ergebnis fast doppelt so hoch wie im langjährigen Schnitt. Auf dem zweiten Platz folgen Corporates, die seit geraumer Zeit eine der bedeutendsten Käufergruppen sind. Die hier generierten 82 Mio. € sind zwar absolut betrachtet unterdurchschnittlich (-60 %), machen aber mit knapp 21 % den zweithöchsten Anteil aus. Hier lässt sich eindrucksvoll erkennen, dass Hotelbetreiber bzw. Hotelunternehmen, welche üblicherweise hinter dieser Käufergruppe stecken, weiterhin Opportunitäten identifizieren und sich langfristig attraktive Objekte sichern können. Hier ist unter anderem der Ankauf des Mercure Hotels Heilbronn durch die zu Whitbread gehörende Hotelmarke Premier Inn zu nennen, der erfolgreich von BNPPRE vermittelt wurde. Equity/Real Estate Funds und private Anleger folgen mit jeweils 10 % gleichauf. Weitere nennenswerte Umsatzanteile erzielen außerdem die öffentliche Hand (7 %), Projektentwickler (5,5 %) sowie Spezialfonds (5,1 %).

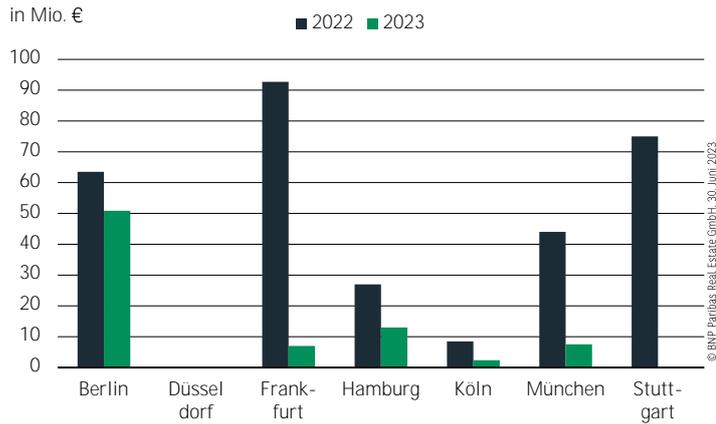
## Anteil ausländischer Investoren



### ➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN LEICHT STEIGEND

Der seit Jahren rückläufige Trend beim Anteil ausländischer Investoren könnte seine Talsohle nicht nur bereits erreicht, sondern sogar überwunden haben. Durch die im Vergleich zu anderen Assetklassen fortgeschrittenere Preisfindungsphase, in Kombination mit der vielerorts stark positiven Entwicklung der Tourismusaktivitäten, könnte sich bald ein optimaler Einstiegszeitpunkt für Hotel-Investments abzeichnen.

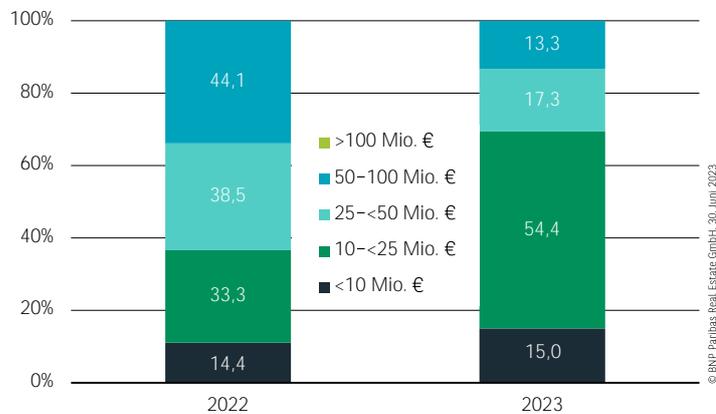
**Hotel-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr**



**B-STÄDTE UND SPECKGÜRTEL IM FOKUS**

Bislang konnte bei der Betrachtung der A-Städte nur in Berlin (51 Mio. €) ein nennenswertes Volumen an Hotel-Investments auf Höhe des Vorjahres beobachtet werden. In den restlichen A-Standorten zusammen wurden nur knapp unter 30 Mio. € registriert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 stellt dies einen Rückgang von durchschnittlich -74 % dar. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass in den Städten Düsseldorf und Stuttgart noch keine nennenswerten Investmenttätigkeiten stattgefunden haben. Es überrascht daher auch nicht, dass A-Städte nur einen Anteil von 15 % am gesamten Marktgeschehen ausmachen. Transaktionen an B-Standorten hingegen machen über 54 % des Halbjahresergebnisses aus und spiegeln den aktuellen Markttrend eindrucksvoll wider. Nicht nur, dass an diesen Standorten die Preisfindungsphase weiter fortgeschritten zu sein scheint, auch die schnellere Erholung der Gästezahlen an eben diesen Standorten kommt der Planbarkeit von Investments zugute.

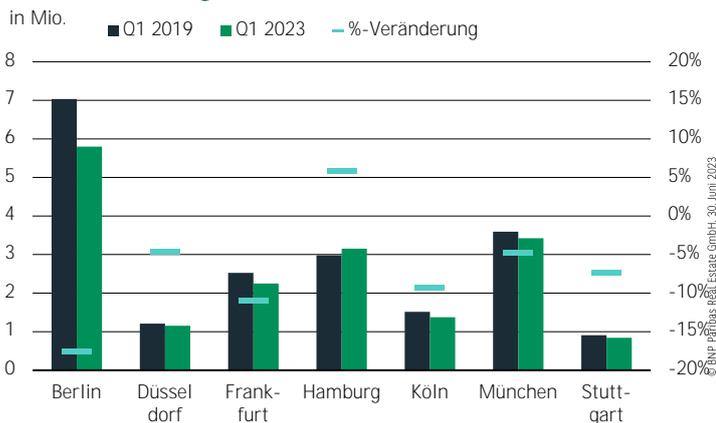
**Hotel-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr**



**WEITERE VERSCHIEBUNG HIN ZU KLEINEN DEAL-GRÖSSEN**

Im ersten Halbjahr 2023 wurden wie bereits im Vorjahreszeitraum bislang noch keine Transaktionen über der 100-Mio.-€-Marke registriert. Sowohl die Kategorie 50-100 Mio. € (52 Mio. €) mit einem Anteil von 13,3 % als auch 25-50 Mio. € (68 Mio. €) mit 17,3 % mussten im langjährigen Vergleich deutlich Federn lassen (-84 % bzw. -77 %). Insbesondere das Ausbleiben von Portfoliotransaktionen spielt hier eine entscheidende Rolle. Objekte zwischen 10-25 Mio. € machen mit einem Volumen von 212 Mio. € und somit über 54 % den größten Teil des aktuellen Marktgeschehens aus. Es verwundert daher auch nicht, dass mit einem durchschnittlichen Volumen von 14 Mio. € pro Deal der niedrigste Wert im Hotel-Investmentmarkt seit der Finanzkrise registriert wurde. Angesichts der geringen zur Verfügung stehenden Liquidität, gepaart mit den immer noch schwierigen Finanzierungsbedingungen, nur eine logische Konsequenz.

**Gästeübernachtungen in den A-Standorten**



**PERSPEKTIVEN**

Das schwierige Finanzierungsumfeld sowie die anhaltend hohe Inflation belasten auch weiterhin den deutschen Hotel-Investmentmarkt. Auch wenn an vielen Orten die Tourismusaktivitäten bereits über dem Niveau von 2019 liegen, konnte nicht jeder Betreiber die gestiegenen Kosten in vollem Umfang auf die Zimmerraten umlegen. Insbesondere die Auslastungszahlen und infolgedessen der daraus resultierende RevPAR unterstreichen die Heterogenität der unterschiedlichen Standorte. Städte mit einem hohen Anteil an inländischen Übernachtungsgästen, abseits von Geschäftsreisenden, sind die bisherigen Gewinner. Die diesjährige Urlaubssaison und solide aufgestellte Betreiber dürften Verkaufsobjekten an eben diesen Standorten investmentseitig einen Rückenwind verleihen. In Anbetracht der sich zeitnah im Verkaufsprozess befindlichen Objekte kann man zum Jahresende hin mit einer erhöhten Transaktionsaktivität rechnen.

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.