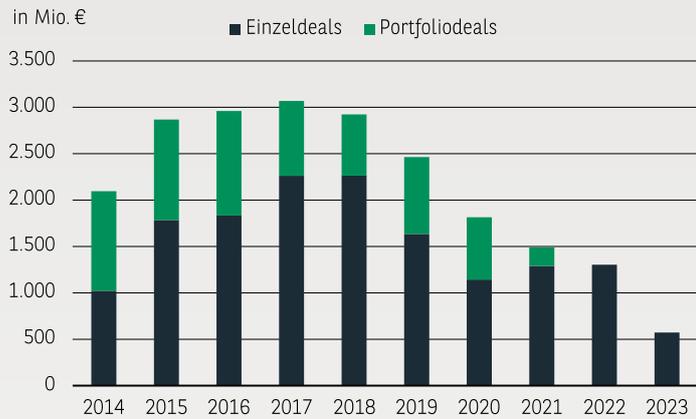




At a Glance **Q3 2023**

# HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

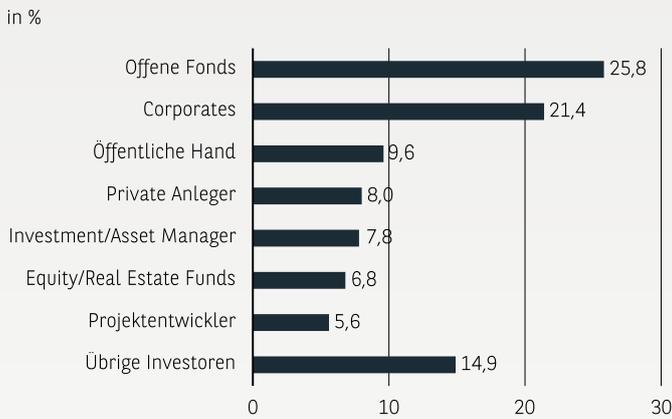
## Hotel-Investments in Deutschland Q1-Q3



### ➤ VOLUMEN AUF NIVEAU WIE DIREKT NACH DER FINANZKRISE

Der deutsche Hotel-Investmentmarkt konnte auch im dritten Quartal keine nachhaltige Belebung verzeichnen. Entsprechend steht bis Ende September insgesamt ein Transaktionsvolumen von nur 573 Mio. € und damit das niedrigste Ergebnis seit 2010 zu Buche. Während das Resultat aus dem Vorjahr um etwas mehr als die Hälfte (-56 %) unterschritten wurde, fällt der Rückgang gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt mit -73 % sogar noch deutlicher aus. Trotz des sehr niedrigen Transaktionsvolumens ist nichtsdestotrotz in jüngster Zeit bereits wieder eine Zunahme des Käuferinteresses zu beobachten, was nicht zuletzt auf die mittlerweile wieder hohen Auslastungsraten zurückzuführen ist. Der Preisfindungsprozess ist allerdings weiterhin dynamisch, weshalb Verkäufe aktuell vor allem im kleinteiligen Segment realisiert werden. Entsprechend konnte nach den ersten neun Monaten des Jahres, wie bereits im Vorjahreszeitraum, noch keine größere Portfoliotransaktion verzeichnet werden.

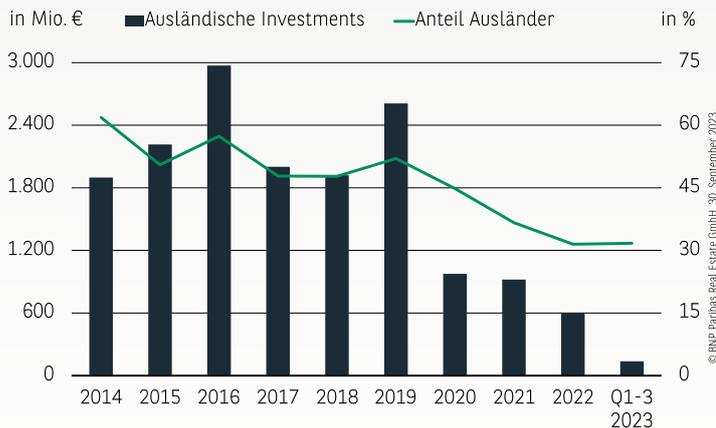
## Hotel-Investments nach Käufergruppen Q1-Q3



### ➤ OFFENE FONDS AN DER SPITZE

Die Verteilung des Volumens nach Käufergruppen wird aktuell von offenen Fonds angeführt, die rund ein Viertel beitragen. Auf ihr Konto geht auch die größte registrierte Transaktion des Jahres, der Erwerb des Steigenberger Hotel de Saxe in Dresden durch Commerz Real für ihren Hausinvest-Fonds für mehr als 50 Mio. €. Als einzige weitere Gruppe mit einem zweistelligen Anteil liegen Corporates mit rund 21 % auf dem zweiten Rang. Absolut gesehen entsprechen die von ihnen investierten 123 Mio. € jedoch einer Halbierung ihres üblichen Volumens. Mit deutlichem Abstand folgt auf dem dritten Rang die öffentliche Hand, welche mit rund 10 % einen ungewöhnlich hohen Anteil generiert. Zurückzuführen ist dies nicht zuletzt auf mehrere Ankäufe von ehemaligen Hotels durch Kommunen zur Unterbringung von Geflüchteten. Weitere nennenswerte Umsatzanteile entfallen zudem auf private Anleger (8 %), Investment/Asset Manager (8 %), Equity/Real Estate Funds (7 %) sowie Projektentwickler (6 %).

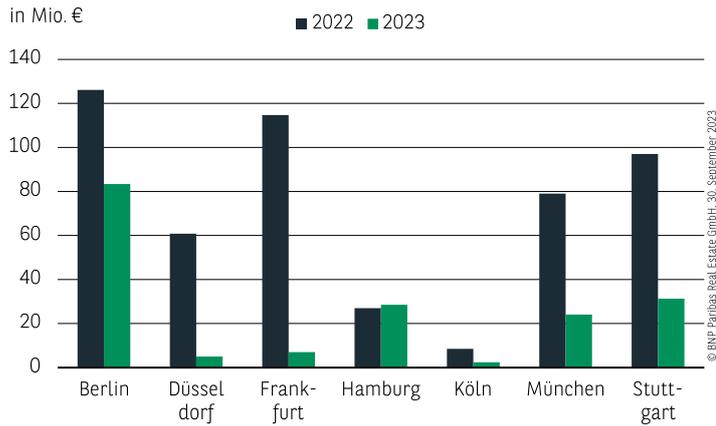
## Anteil ausländischer Investoren



### ➤ ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN STABIL

Der seit einigen Jahren bereits rückläufige Trend beim Anteil ausländischer Investoren hat bei rund einem Drittel die Talsohle erreicht. Perspektivisch ist jedoch wieder mit einem Anstieg zu rechnen, denn auch für internationale Investoren dürfte sich zeitnah ein guter Einstiegszeitpunkt für Hotel-Investments abzeichnen. So ist im Vergleich mit anderen Assetklassen die Preisfindungsphase bereits deutlich weiter fortgeschritten. Hinzu kommt, dass sich der Tourismus, trotz der deutlich gestiegenen Inflation, vielerorts weiter im Aufwind befindet.

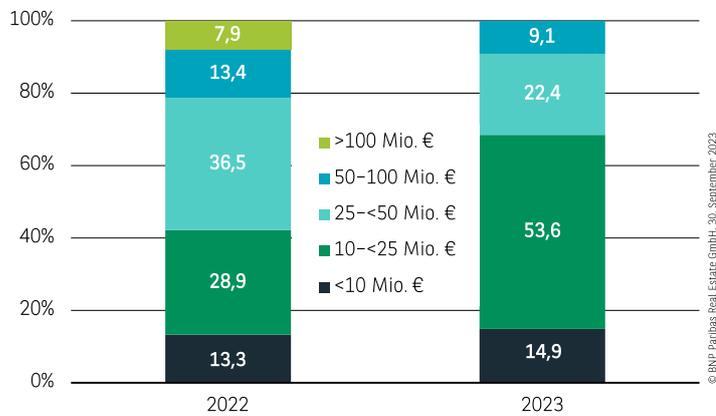
**Hotel-Investments an den A-Standorten Q1-Q3**



**A-STÄDTE MIT NIEDRIGEM UMSATZANTEIL**

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnen nahezu alle A-Städte zum Teil deutliche Rückgänge beim Investmentvolumen. Einzig Hamburg kann ein leichtes Plus von 6 % verzeichnen. Die aktuell in der Hansestadt registrierten 29 Mio. € liegen allerdings nichtsdestotrotz weit unter dem langjährigen Durchschnitt (192 Mio. €). Mit Abstand am meisten wurde in den ersten drei Quartalen mit 83 Mio. € in Berlin investiert, was einem Rückgang von 34 % ggü. 2022 entspricht. Auf dem zweiten Rang folgt Stuttgart (31 Mio. €; -68 %). Darüber hinaus wurde nur noch in München (24 Mio. €) ein nennenswerter Umsatzbeitrag geleistet. Insgesamt liegt der Umsatzanteil der A-Städte am Gesamtmarkt aktuell nur bei etwas weniger als ein Drittel. Dass dieser Wert in den Vorjahren üblicherweise bei deutlich mehr als der Hälfte lag, verdeutlicht eindrücklich, dass die Preisfindungsphase insbesondere in den Top-Märkten langwieriger sein dürfte als in vielen kleineren Städten und Tourismusregionen.

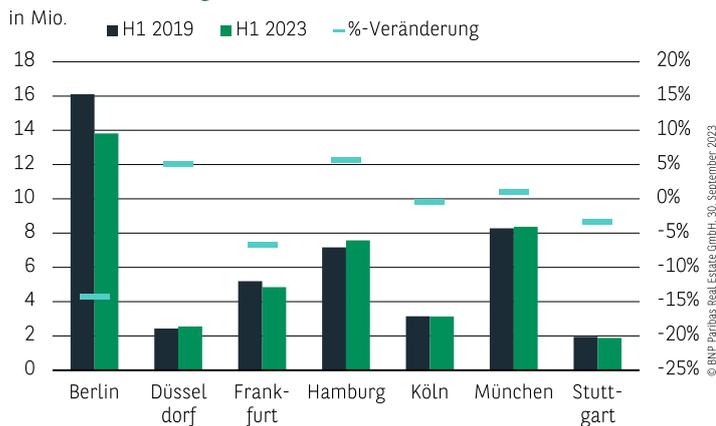
**Hotel-Investments nach Größenklassen Q1-Q3**



**MARKT AKTUELL SEHR KLEINTEILIG**

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die einzelnen Größenklassen zeigt zum Ende des dritten Quartals ein sehr ungewohntes Bild. So konnte erstmals zu diesem Zeitpunkt im Jahr noch keine einzige Transaktion im Segment oberhalb der 100-Mio.-€-Marke registriert werden. Hierin spiegelt sich deutlich das bisherige Ausbleiben von Portfoliotransaktionen wider. Im Segment von 50 bis 100 Mio. € sieht es sehr ähnlich aus. Mit nur einer registrierten Transaktion kommt die Größenklasse auf einen Anteil von lediglich 9 %. Üblicherweise trägt sie rund die Hälfte bei. Die mittelgroßen Transaktionen von 25 bis 50 Mio. € kommen zwar mit rund 22 % auf einen Anteil in etwa in ihrem langjährigen Schnitt, erzielen absolut gesehen mit 128 Mio. € jedoch ihr bisher niedrigstes registriertes Ergebnis. Derweil entfallen aktuell rund 69 % des Volumens auf Transaktionen bis maximal 25 Mio. €. Der Markt ist momentan entsprechend also sehr kleinteilig, was sich auch im durchschnittlichen Volumen pro Deal widerspiegelt: Mit rund 13 Mio. € liegt das Durchschnittsvolumen auf dem bisher niedrigsten je registrierten Niveau.

**Gästeübernachtungen in den A-Standorten**



**PERSPEKTIVEN**

Die Rahmenbedingungen für die Investmentmärkte werden sich im Schlussquartal kaum grundlegend ändern. Zwar ist die Preisfindungsphase im Hotelsegment, insbesondere außerhalb der Top-Märkte, schon wesentlich weiter fortgeschritten als in vielen anderen Assetklassen, jedoch spiegelt sich dies durch die Kleinteiligkeit des Marktes momentan kaum im Investitionsvolumen wider. Entsprechend wird auch das Gesamtjahresresultat weit unter dem langjährigen Schnitt liegen, und es ist wenig wahrscheinlich, dass die Milliardenchwelle überschritten wird. Mit dem absehbaren Ende des Zinserhöhungszyklus dürfte die Planungssicherheit für Investoren wieder deutlich steigen, wodurch eine flächendeckende Marktbelebung 2024 einsetzen 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.