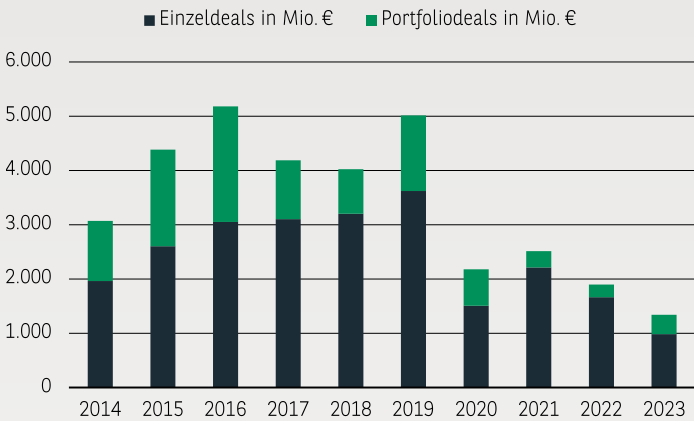




At a Glance **Q4 2023**

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Hotel-Investments in Deutschland

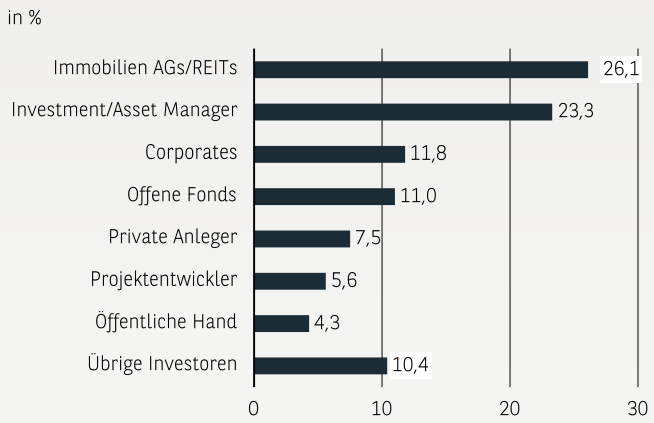


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

DEUTLICH HÖHERE MARKTDYNAMIK IM VIERTEN QUARTAL

Zum Jahresende hat sich die Transaktionsdynamik auf dem deutschen Markt für Hotel-Investments wesentlich beschleunigt. Im Schlussquartal wurden knapp 770 Mio. € in Hotelimmobilien investiert, sodass für das Gesamtjahr 2023 ein Investmentvolumen von gut 1,3 Mrd. € vermeldet werden kann. Dennoch haben insbesondere die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten auch auf dem Hotel-Investmentmarkt tiefe Spuren hinterlassen. Gegenüber dem Vorjahr ist das Investmentvolumen um 29 % gesunken und auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde spürbar um 60 % verfehlt. Einzeltransaktionen zeichnen im abgelaufenen Jahr für gut 980 Mio. € Investmentvolumen bzw. gut 73 % des Investmentumsatzes verantwortlich, was wiederum ein Wert im Langzeitdurchschnitt ist. Im Portfoliobereich bewegt sich das Transaktionsgeschehen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, allerdings kann gegenüber dem schwachen Ergebnis 2022 ein Plus um fast 55 % auf rund 360 Mio. € Investmentumsatz registriert werden.

Hotel-Investments nach Käufergruppen 2023

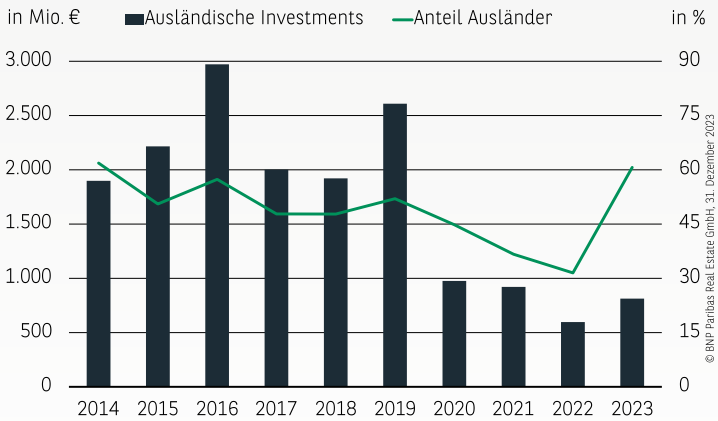


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

IMMOBILIEN AGS/REITS STÄRKSTE ANLEGERGRUPPE

Der Investmentmarkt für Hotelimmobilien wurde 2023 von zwei Käufergruppen dominiert. Während Immobilien AGs/REITs vor allem im Portfoliobereich aktiv waren und sich so einen Marktanteil von rund 26 % sichern konnten, sind Investment/Asset Manager im Rahmen mehrerer Einzeltransaktionen am Markt aufgefallen. Ihr Marktanteil beläuft sich dann auch auf gut 23 %. Umsatzanteile im zweistelligen Bereich haben darüber hinaus Corporates (fast 12 %) und offene Fonds (11 %) beigesteuert. Letztere verbuchen mit Abstand das beste Ergebnis seit 2019, getragen von mehreren Transaktionen im mittleren Größensegment. Projektentwickler haben sich auch abseits der großen Metropolen verschiedene Hotelobjekte zu Repositionierungszwecken gesichert und so rund 6 % des Investmentvolumens generiert.

Anteil ausländischer Investoren

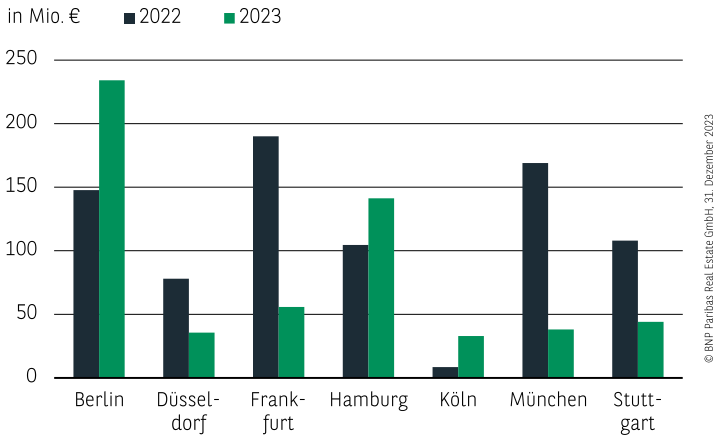


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

AUSLÄNDISCHE INVESTOREN WIEDER AKTIVER

Ausländische Investoren haben seit Ausbruch der Coronapandemie 2020 sehr zurückhaltend am deutschen Markt agiert. Mit großer Wahrscheinlichkeit dürfte 2023 nun eine Trendwende markieren, denn sie waren im abgelaufenen Jahr wieder deutlich aktiver unterwegs und die Perspektiven für den deutschen Hotelmarkt sind insgesamt sehr gut. Ausländische Investoren haben 2023 rund 810 Mio. € im deutschen Markt platziert (gut 36 % über Vorjahresniveau) und kommen damit auf einen Marktanteil von knapp 61 %. Für einen Einstieg sprechen insbesondere die wieder sehr hohen Auslastungsquoten sowie das deutlich gesunkene Kaufpreisniveau.

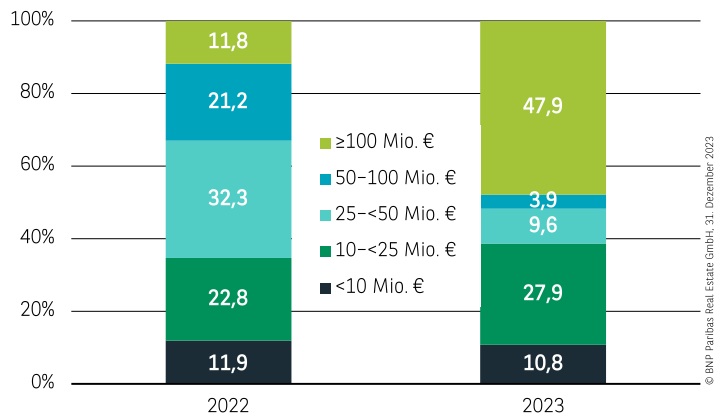
Hotel-Investments in den A-Standorten



➤ HÖCHSTE MARKTAKTIVITÄT ABSEITS DER A-STANDORTE

Das Investmentvolumen in den deutschen A-Standorten summierte sich 2023 auf rund 582 Mio. €, was einem Rückgang von etwa 28 % zum Vorjahr entspricht. Ihr Anteil am bundesweiten Hotel-Investmentvolumen beläuft sich damit auf im Langzeitdurchschnitt immer noch niedrige 44 %. Hier spiegelt sich zum einen die hohe Attraktivität der deutschen Tourismus- bzw. Ferienregionen wieder, die vor allem in Pandemiezeiten ihre Resilienz erfolgreich unter Beweis gestellt haben, wie auch die insbesondere in den A-Standorten noch nicht komplett abgeschlossene Preisfindungsphase. Neben einer Vielzahl von Transaktionen im kleinen und mittleren Größensegment abseits der A-Standorte, wie das von BNPPRE vermittelte B&B Hotel Villingen-Schwenningen, sticht der Ankauf des „Center Parcs Allgäu“ in den Tourismusregionen besonders hervor. Unter den A-Standorten war Berlin 2023 mit weitem Abstand der führende Investmentstandort mit einem registrierten Volumen von rund 235 Mio. € (+58 % gegenüber 2022). Hamburg folgt mit rund 141 Mio. € (+35 %). Für alle anderen Top-Standorte werden zweistellige Umsatzwerte registriert.

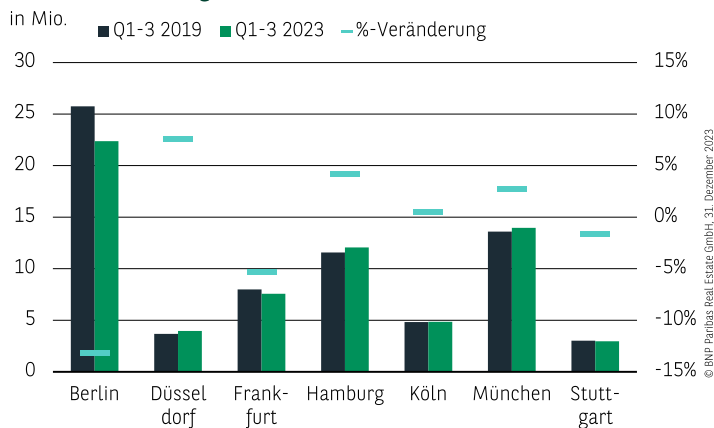
Hotel-Investments nach Größenklassen



➤ ZAHL DER GROSSABSCHLÜSSE STEIGT WIEDER

Über weite Strecken des Jahres haben Abschlüsse im kleinen und mittleren Volumensegment den Hotel-Investmentmarkt geprägt. Die durchschnittliche Dealgröße belief sich entsprechend nur auf 22 Mio. €. Zum Jahresende wurden auch wieder größere Abschlüsse erfolgreich über die Ziellinie gebracht, darunter die oben genannten „Center Parcs Allgäu“. Gegenüber 2022 ist der Anteil an Verträgen über 100 Mio. € von 12 % auf 48 % gestiegen. Deutlich verhaltener fiel die Transaktionsdynamik zwischen 25 und 100 Mio. € mit nur 14 % Marktanteil aus. Auf überdurchschnittliche 28 % kommen Deals zwischen 10 und 25 Mio. € Volumen.

Gästeübernachtungen in den A-Standorten



➤ PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Hotel-Investmentmarkt sollten sich im Jahresverlauf 2024 weiter aufhellen. Die operativen Märkte dürften dabei von verschiedenen Seiten her Rückenwind bekommen. Zum einen mehrten sich die Signale, dass die deutsche Wirtschaft langsam wieder Fahrt aufnehmen wird, und zum anderen dürfte auch die Fußball-Europameisterschaft im eigenen Land zu einer positiven Entwicklung der Tourismus- und Geschäftsreisenzahlen beitragen. Darüber hinaus deutet vieles darauf hin, dass der Zinszyklus der Zentralbank seinen Höhepunkt in Kürze erreichen dürfte. Die Preisfindungsphase auf dem Hotelmarkt sollte dementsprechend weitestgehend abgeschlossen sein, und im Windschatten eines verbesserten Finanzierungsumfeldes sollte auch das Transaktionsgeschehen wieder anziehen. Nicht zuletzt zeichnet sich auf Angebotsseite eine leichte Ausweitung ab, sodass sich für Investoren 2024 wieder attraktive Einstiegschancen auf dem insgesamt stabilen deutschen Hotelmarkt eröffnen werden.

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.

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.