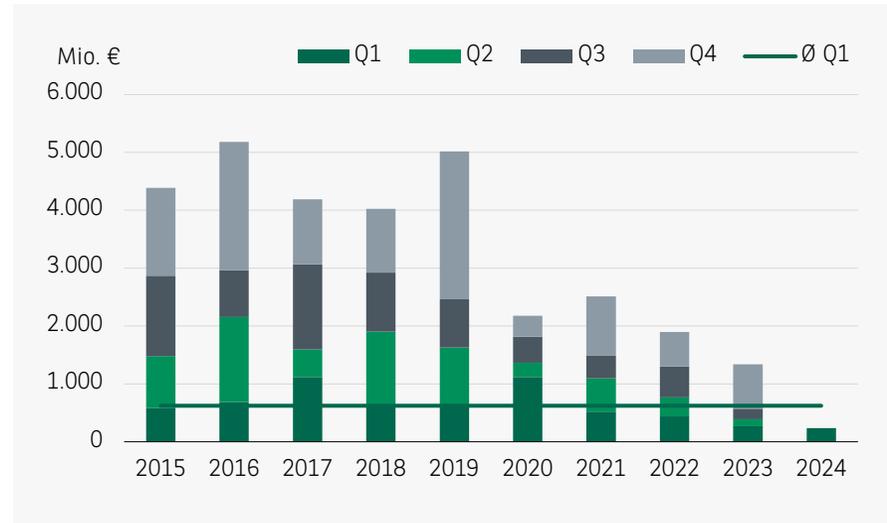


DEUTSCHLAND

# REPORT HOTEL-INVESTMENTMARKT

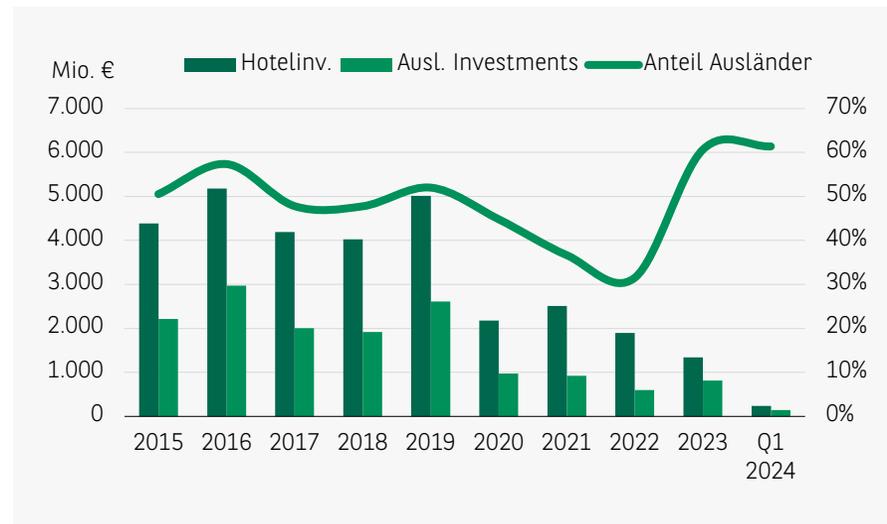
Q1 2024

## Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



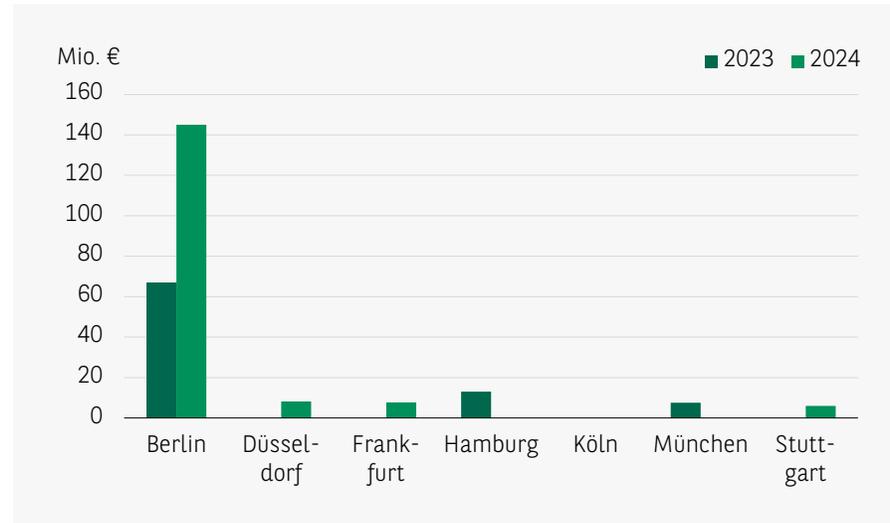
**HÖHERE MARKTDYNAMIK,  
ABER GERINGERES VOLUMEN**

## Anteil ausländischer Investoren



- Die zum Jahresende zu beobachtende spürbare Marktbelebung und das insgesamt positivere Marktsektiment haben sich im ersten Quartal 2024 noch nicht in Zahlen niederschlagen können. Hotel-Transaktionen summieren sich in den ersten drei Monaten auf knapp 240 Mio. € und verfehlen damit den Vorjahreswert um etwa 13 %. Der langjährige Schnitt wurde sogar noch deutlicher, um 62 %, unterschritten. Nach wie vor konzentriert sich das Investmentgeschehen auf Verkäufe einzelner Objekte, Portfoliotransaktionen konnten bisher nicht registriert werden.
- Die mit der Corona-Pandemie erlahmte Neubautätigkeit hinterlässt Spuren und limitiert das Volumen zusätzlich: Neubau-Investments bzw. Verkäufe von Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit zuverlässig zum Teil erhebliche Umsatzbeiträge geleistet haben, sind aufgrund des mangelnden Angebots rar geworden. Stattdessen spielen Value-add-Investments, z. B. in Hotels mit kurzen Vertragslaufzeiten oder opportunistische Ankäufe von leer stehenden Objekten oder Konversionsprojekten eine zunehmende Rolle. Dies findet auch Eingang im Zahlenwerk: Dominierten in den Vorjahren Core- und Core++-Investments, überwiegen aktuell Ankäufe im value-add- und opportunistischen Segment. Auch wenn sich dies aufgrund der bisher geringen Fallzahl im weiteren Jahresverlauf noch ändern kann, ist es ein klares Statement für die insgesamt positiv eingeschätzte weitere Marktentwicklung.
- Mit Blick auf die Investorensseite stechen ausländische Käufer mit gut 61 % heraus, dies dürfte sich im weiteren Jahresverlauf jedoch etwas nivellieren.

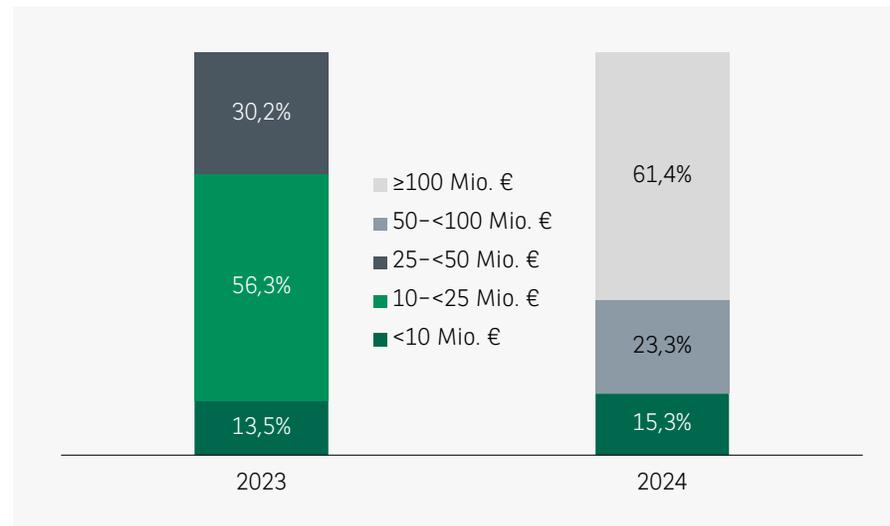
## Hotel-Investments an den A-Standorten Q1



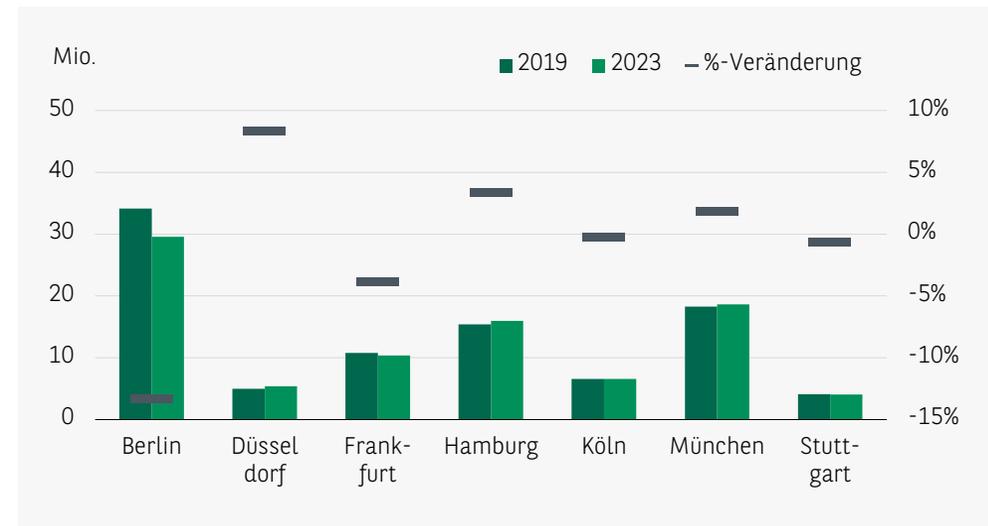
## AM MEISTEN UMSATZ IN BERLIN

- Traditionell findet das Investmentgeschehen zu einem nicht unerheblichen Teil außerhalb der A-Standorte statt. Da jedoch der größte Abschluss des Quartals, der Verkauf des Berliner Luxushotels „Hotel de Rome“, auf die A-Standorte entfällt, kommen diese aktuell auf einen vergleichsweise hohen Anteil von 71 % am Hotel-Investmentvolumen. Wie auch zu Beginn des Jahres 2023 ist das Transaktionsvolumen in den übrigen A-Standorten noch sehr niedrig.
- Bei der Verteilung der Hotel-Investments nach Größenklassen spielt der Verkauf des Hotel de Rome ebenfalls eine bedeutende Rolle. Nachdem Q1 2023 keine Transaktionen über 100 Mio. € registriert werden konnten, stellen sie aktuell 61 % des Volumens und auch das Segment zwischen 50 und 100 Mio. € ist wieder belegt (23 %). Auch wenn die Anzahl der Transaktionen an sich noch gering ausfiel, gibt es somit positive Signale für den Markt.

## Hotel-Investments nach Größenklassen Q1



## Hotel & Hotel-Garni Übernachtungen in den A-Standorten



- Auch wenn es sich im ersten Quartal 2024 nicht 1:1 aus den aktuellen Zahlen ablesen lässt, sollte der Hotel-Investmentmarkt die Talsohle durchschritten haben. In der jüngsten Vergangenheit mehren sich positive Zeichen wie der kontinuierliche Rückgang der Inflation, der den Notenbanken Spielräume für erste Zinssenkungen eröffnet und somit Finanzierungen vergünstigt.
- Gleichzeitig haben sich speziell im Hotel-Segment die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern immer mehr angenähert. Hinzu kommt, dass einige Verkäufer auch aufgrund von Finanzierungs- oder Liquiditätszwängen verkaufen müssen, wodurch mehr Angebot auf den Markt kommt.
- Vor allem der operative Markt dürfte sich weiter als Nachfragetreiber darstellen, da Hotelbetreiber weiter sehr expansiv sind und kurzfristiges Wachstum nahezu nur im Bestand möglich ist.
- Die Übernachtungszahlen befinden sich bereits an vielen Standorten wieder auf dem Rekordniveau von 2019 bzw. vor der Corona-Krise. An einigen Standorten konnten sogar bereits neue Übernachtungsrekorde vermeldet werden. Die im Juni beginnende Fußball-Europameisterschaft in Deutschland dürfte zusätzliche Impulse für die Gäste- und Übernachtungszahlen geben, was sich positiv auf die Hotel-Performance auswirkt. Im Gegensatz zu anderen Assetklassen wie dem Büromarkt wird der Hotel-Investmentmarkt somit von guten Fundamentaldaten gestützt. Dies alles sorgt dafür, dass die Assetklasse Hotel bei Investoren wieder verstärkt in den Fokus rückt.

### Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	272	236	-13,2%
Portfolioanteil (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	61,4%	61,4%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	32,2%	70,7%	38,6%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	31,6%	61,4%	29,8%-Pkte

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Alexander Trobitz  
Head of National Investment Team  
Managing Director

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt  
Tel. +49 (0)69-298 99-0  
E-Mail: [alexander.trobitz@bnpparibas.com](mailto:alexander.trobitz@bnpparibas.com)

Dieser Report ist einschließlich aller 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/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: 31.03.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN