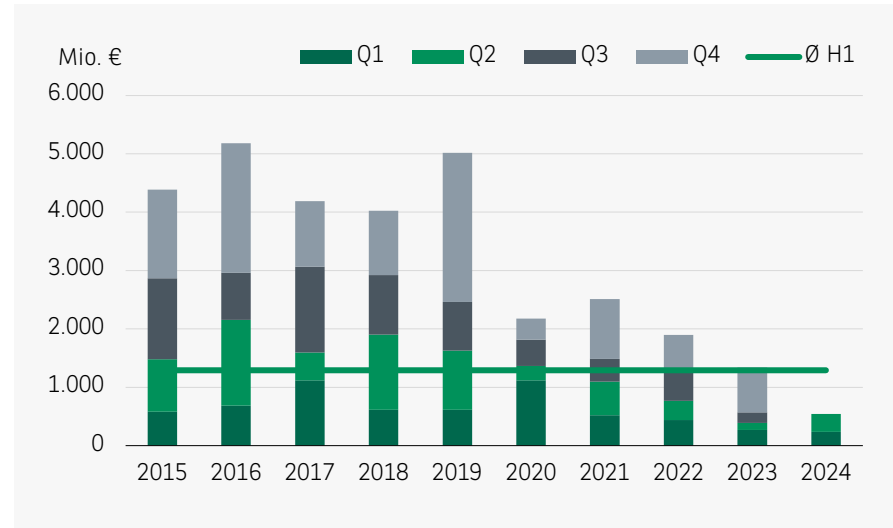


DEUTSCHLAND

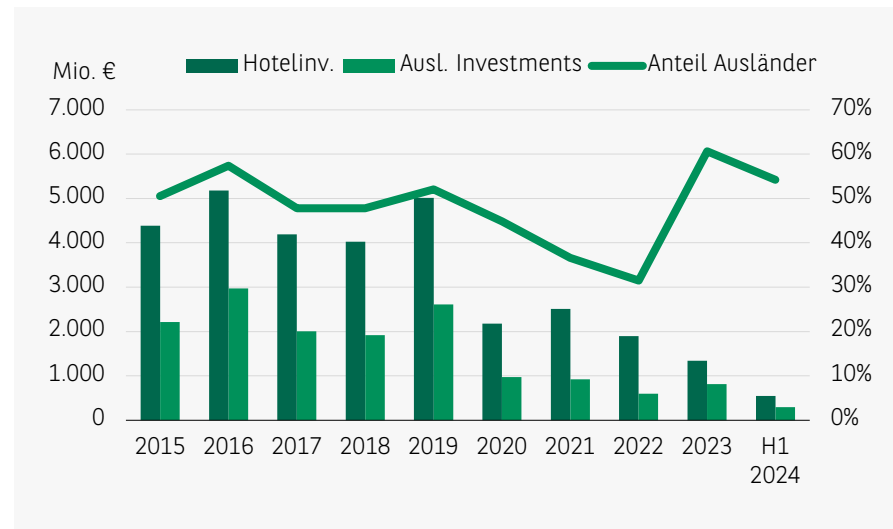
REPORT HOTEL-INVESTMENTMARKT

H1 2024

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



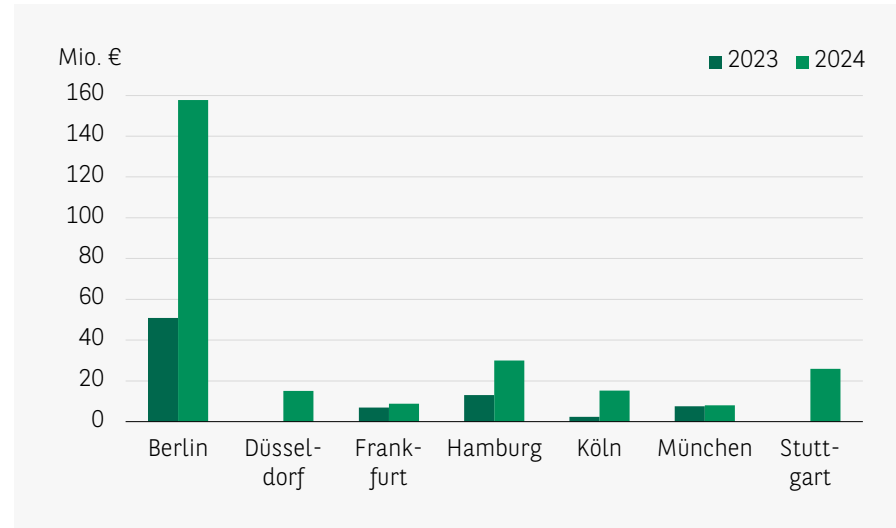
Anteil ausländischer Investoren



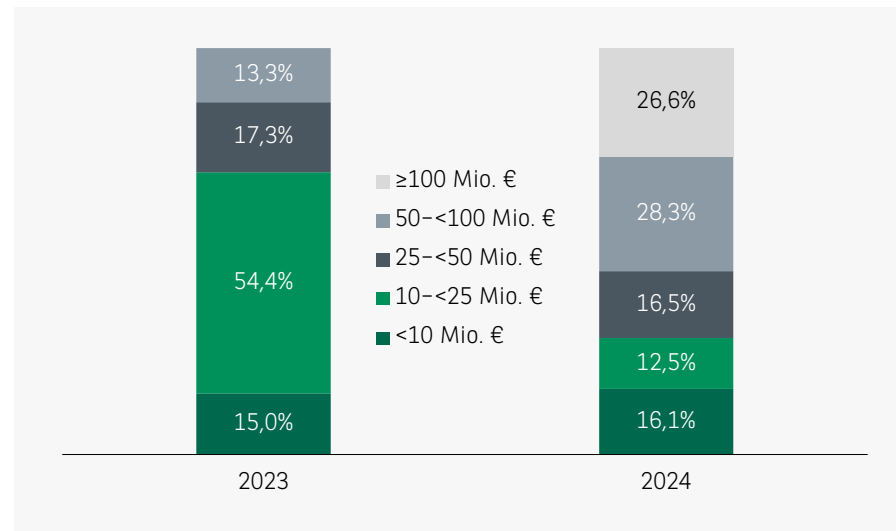
ANZAHL AN TRANSAKTIONEN NIMMT ZU, VOLUMEN ABER WEITER AUF NIEDRIGEM NIVEAU

- Im ersten Halbjahr 2024 wurde ein Investmentvolumen von 545 Mio. € mit Hotel-Transaktionen registriert. Damit wurde der langjährige Durchschnitt zwar einmal mehr deutlich verfehlt (-58 % bzw. Ø 10 Jahre: 1,3 Mrd. €), allerdings steht gegenüber dem schwachen Vorjahresresultat ein Plus von 40 % zu Buche.
- Der insgesamt positive Trend hin zu einer weiteren Marktbelebung und einer Beschleunigung des Transaktionsgeschehens wird im direkten Quartalsvergleich durch einen Anstieg des Investmentvolumens um knapp ein Drittel sowie einer Verdopplung der Transaktionszahl auf rund 20 im zweiten Quartal unterstrichen.
- Dennoch bewegt sich das Investmentvolumen fortlaufend auf einem wesentlich niedrigeren Niveau als noch in den Vorjahren, wofür unter anderem das in der Breite gesunkene Kaufpreisniveau wie auch die zuletzt rückläufigen Fertigstellungszahlen im Hotelneubausegment verantwortlich zeichnen. Der Marktanteil von Projektentwicklungen notiert dann auch auf unterdurchschnittlichem Niveau im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Der Marktanteil ausländischer Investoren notiert zum Halbjahr auf einem überdurchschnittlichen Niveau von 54 % (Ø 10 Jahre: 42 %) und im Vorjahresvergleich hat sich das Investmentvolumen mit jetzt knapp 300 Mio. € mehr als verdoppelt. Darunter befinden sich Ankäufe wie das Hotel de Rome in Berlin, aber auch Portfoliotransaktionen und Investments in kleinere Häuser.
- Anders als in Q1 wurden im zweiten Quartal erstmals wieder Paketverkäufe registriert.

Hotel-Investments an den A-Standorten H1



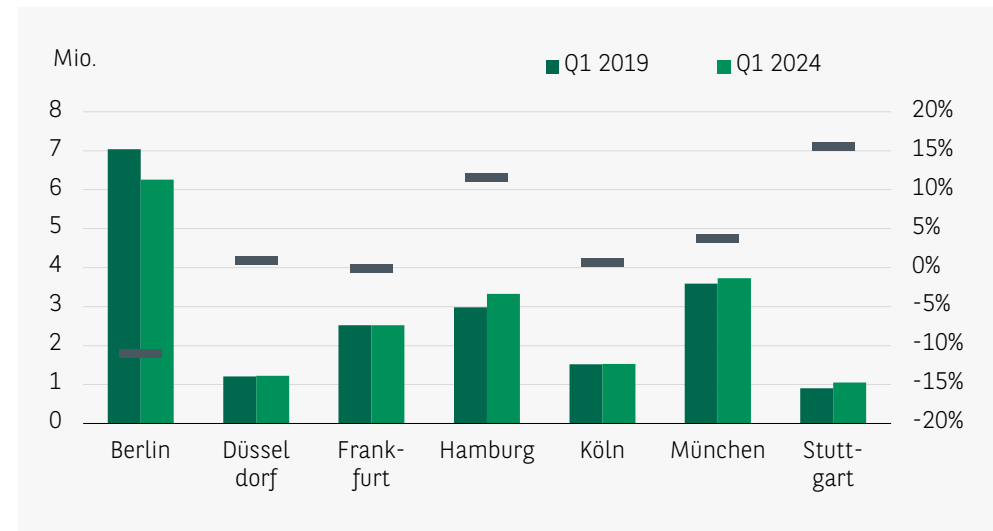
Hotel-Investments nach Größenklassen H1



ANTEIL A-STANDORTE BISLANG UNTERDURCHSCHNITTLICH

- Berlin zeichnet im ersten Halbjahr für fast ein Drittel (29 %) des Hotel-Investmentvolumens verantwortlich. Dieser überdurchschnittlich hohe Marktanteil der Bundeshauptstadt (Ø 10 Jahre: 18 %) geht zu großen Teilen auf den Verkauf des Berliner Luxushotels „Hotel de Rome“ zurück. Wie auch zu Beginn des Jahres 2023 ist das Transaktionsvolumen in den übrigen A-Standorten noch sehr niedrig, sodass sich ihr Marktanteil trotz der Berliner Großtransaktion auf 47 % beläuft (Ø 10 Jahre: 55 %).
- Bis dato ist eine relativ gleichmäßige Verteilung des Investmentvolumens auf die Größenklassen zu beobachten. Neben besagter Großtransaktion über 100 Mio. €, ist das volumenstärkste Segment die Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. €. Wie schon in den beiden vergangenen Jahren liegt das durchschnittliche Volumen je Deal jedoch unverändert deutlich unter 20 Mio. €, was bezeichnend für den seit der Coronapandemie kleinteiligeren Markt ist.

Hotel & Hotel-Garni Übernachtungen in den A-Standorten



- Für den deutschen Hotel-Investmentmarkt musste im ersten Halbjahr zwar erneut ein unterdurchschnittliches Investmentvolumen registriert werden, allerdings ist die Taktung der Vertragsabschlüsse nun enger und ihre Anzahl wesentlich gestiegen. Insgesamt verdichten sich die Zeichen, die auf ein sukzessives Anziehen der Investmenttätigkeit hindeuten. Dies gilt für die Entwicklung des Nutzermarktes, von Hotel-Investmentprodukt aber auch des Zins- und Finanzierungsumfelds.
- So dürften die bereits jetzt fast auf Vor-Covidniveau befindlichen Gäste- und Übernachtungszahlen durch die Heim-Fußball-Europameisterschaft weiteren Auftrieb erhalten. Auch die nachhaltig gestiegene Geschäftsreisertätigkeit trägt zur weiteren Stärkung des Nutzermarktes bei. Die sich positiv entwickelnden Fundamentaldaten des Nutzermarktes sollten Investoren weitere Sicherheit bei ihren Entscheidungen auf dem Hotelinvestmentmarkt geben.
- Für mehr Bewegung auf dem Hotel-Investmentmarkt dürfte auch die sich abzeichnende Angebotsausweitung im Segment der Bestandsimmobilien sorgen. Allerdings gibt es einen Faktor, der begrenzend auf das Gesamtvolumen an Investmentprodukt wirkt: Aufgrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten ist die Neubautätigkeit rückläufig. Im Neubausegment dürfte das Angebot vorerst spürbar sinken.
- Insgesamt haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Hotel-Investmentmarkt jüngst wieder verbessert. Im Zuge steigender Übernachtungszahlen, einer sich langsam aufhellenden konjunkturellen Situation und mit der Aussicht auf günstigere Fremdkapitalkosten dürfte der Hotel-Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte an Dynamik gewinnen. Ein Investmentvolumen im Bereich um 1,3 Mrd. € aus dem Vorjahr sollte damit eine bis zum Jahresende erreichbare Zielmarke darstellen.

Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	390	545	39,6%
Portfolioanteil (%)	0,0%	23,7%	23,7%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	26,6%	26,6%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	20,7%	47,9%	27,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	32,3%	54,2%	22,0%-Pkte.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Alexander Trobitz
Head of Hotel Services
Managing Director

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

E-Mail: 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN