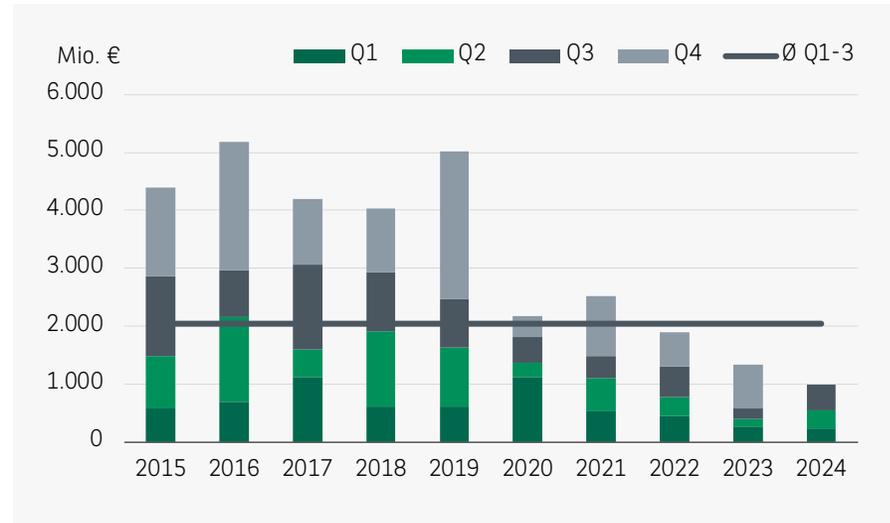


DEUTSCHLAND

REPORT HOTEL-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



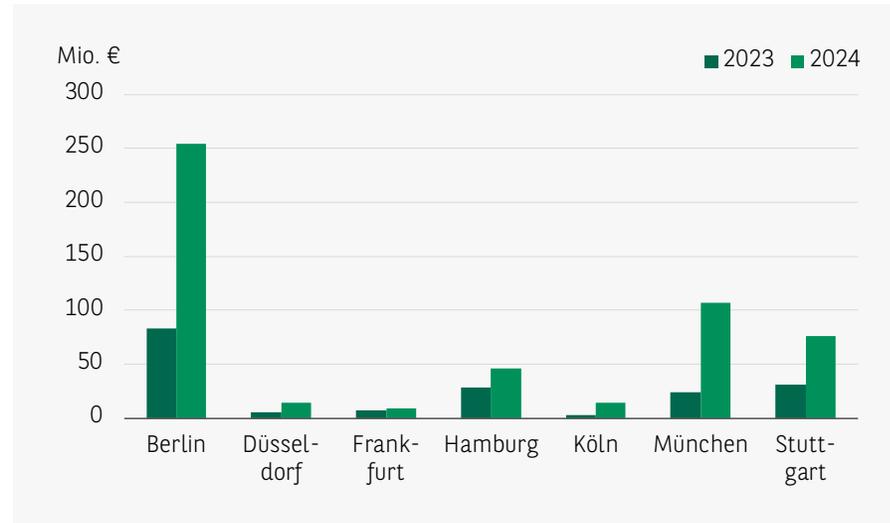
Anteil ausländischer Investoren



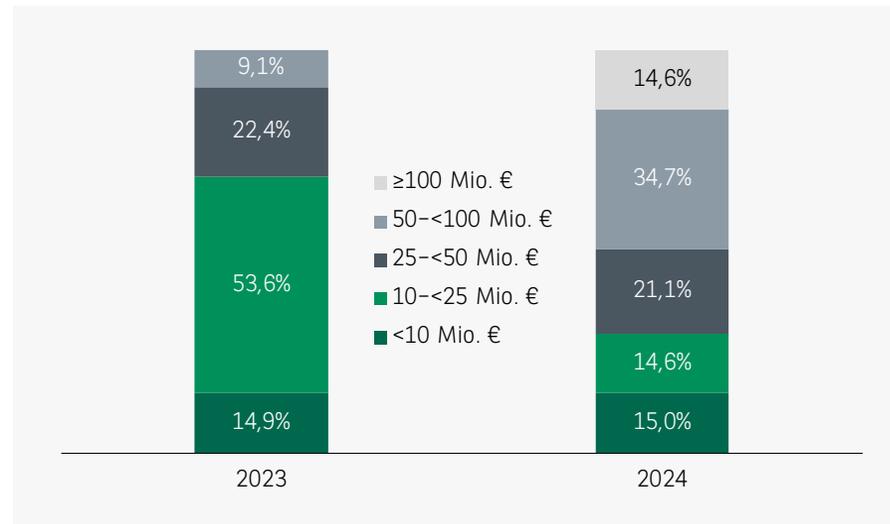
DEUTLICHE MARKTBELEBUNG IM DRITTEN QUARTAL

- Nach den ersten neun Monaten im Jahr 2024 wurde ein Investmentvolumen von knapp einer Milliarde Euro (992 Mio. €) auf dem deutschen Hotel-Investmentmarkt registriert. Zwar wurde der langjährige Durchschnitt um 51 % verfehlt (Ø 10 Jahre: ca. 2 Mrd. €), jedoch konnte das vergleichsweise schwache Vorjahresresultat mit einem Plus von 73 % deutlich übertroffen werden.
- Dabei kann dem deutschen Hotel-Investmentmarkt im Jahresverlauf eine fortschreitende Marktbelebung attestiert werden. So fiel das Investmentvolumen im dritten Quartal mit rund 450 Mio. € recht stark aus. Die wachsende Marktdynamik wird durch einen signifikanten Anstieg der registrierten Deals unterstrichen. Nach den ersten neun Monaten konnten immerhin bereits mehr als 60 Transaktionen und damit rund 20 mehr als im Vorjahr verzeichnet werden.
- Nichtsdestotrotz bewegt sich das Hotel-Investmentvolumen weiterhin spürbar unterhalb der historischen Höchststände. Als Gründe hierfür sind insbesondere die gestiegenen Kapitalkosten, das gesunkene Kaufpreisniveau sowie die rückläufigen Fertigstellungszahlen im Hotelneubausegment zu nennen.
- Ausländische Investoren steuerten bislang mit rund 525 Mio. € einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 53 % (Ø 10 Jahre: 41 %) zum gesamten Investmentvolumen bei. Hierzu haben Portfoliotransaktionen, der Ankauf des Hotel de Rome sowie eine Reihe kleinerer Transaktionen beigetragen.
- Auf der Investorensseite deutlich präsenter sind aktuell mit 26 % Marktanteil die Family Offices und privaten Anleger.

Hotel-Investments an den A-Standorten Q1-3



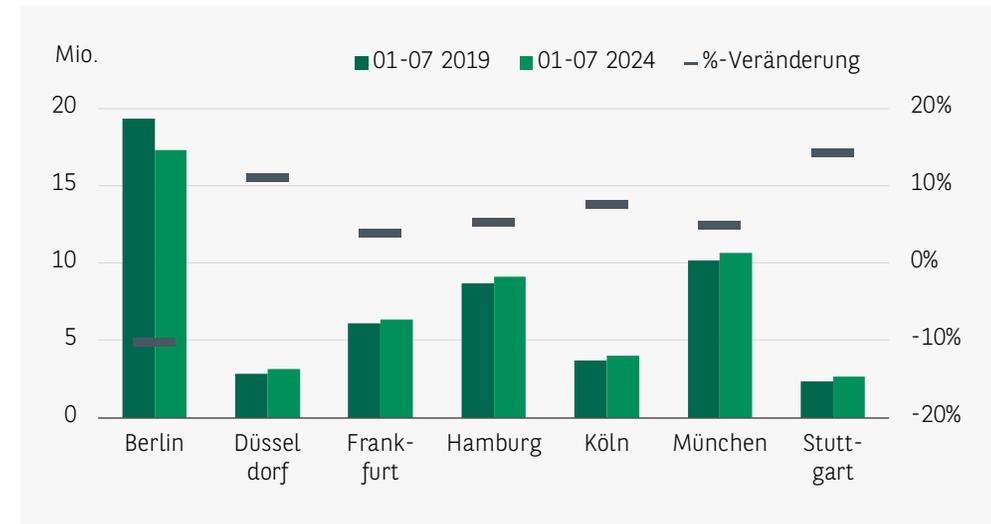
Hotel-Investments nach Größenklassen Q1-3



MARKT WEITER KLEINTEILIG STRUKTURIERT

- Bislang konnte in diesem Jahr noch keine der sieben Top-Standorte ihren jeweiligen langjährigen Durchschnitt im Hotel-Investmentvolumen erreichen. Vergleichsweise gut schneidet Berlin mit einem Marktanteil von rund 26 % ab. Einen maßgeblichen Anteil hierzu steuerte die Veräußerung des Hotel de Rome bei. Immerhin konnte an allen A-Standorten ein höheres Hotel-Investmentvolumen als im Vorjahreszeitraum verzeichnet werden. Der Zuwachs fällt besonders in München und Stuttgart stärker ins Gewicht.
- Im Vergleich zum Vorjahr verteilt sich das Hotel-Investmentvolumen gleichmäßiger über die Größenklassen. Mit 345 Mio. € ist das Segment der mittelgroßen Transaktionen zwischen 50 bis 100 Mio. € am volumenstärksten. Symptomatisch für einen kleinteiligeren Markt ist das überdurchschnittlich hohe Investmentvolumen von rund 150 Mio. € (Ø 10 Jahre: 130 Mio. €) im Segment bis 10 Mio. € sowie das mit 16 Mio. € niedrige durchschnittliche Volumen je Transaktion.

Hotel & Hotel-Garni Übernachtungen in den A-Standorten



- Das Investmentvolumen auf dem deutschen Hotel-Investmentmarkt konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum signifikant zulegen. Dabei zeichnet sich im zweiten und insbesondere im dritten Quartal eine deutliche Marktbelebung ab. Nichtsdestotrotz notiert das Volumen insbesondere bedingt durch die gestiegenen Fremdkapitalkosten und makroökonomischen Unsicherheiten weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Seit dem Ende der Covid-Pandemie haben private wie auch geschäftliche Reisen wieder deutlich zugenommen. Die Übernachtungszahlen notieren aktuell an allen Top-Standorten (Berlin ausgenommen) deutlich über Prä-Pandemieniveau. Die Fußball-Europameisterschaft im eigenen Land und die zurückgekehrte Konsum- und Reisefreudigkeit unterfüttern die soliden Rahmenbedingungen des deutschen Hotel-Nutzermarktes, was für zusätzliche Sicherheit aus Investorenperspektive sorgen sollte. Ein sich abzeichnendes Aufhellen der konjunkturellen Lage nebst in der Breite höheren Lohnabschlüssen dürften die private wie auch die geschäftliche Reisetätigkeit in den kommenden Quartalen zusätzlich antreiben.
- Während im Bestandsegment zunehmend Produkt auf den Markt kommt, dürfte das Angebot im Hotelneubausegment aufgrund der insgesamt eingebrochenen Neubautätigkeit bis auf weiteres eindeutig zur Angebotsverknappung beitragen.
- In Erwartung einer Fortsetzung des expansiven Kurses der EZB-Geldpolitik und der damit einhergehenden Aufhellung des Zins- und Finanzierungsumfelds sowie eines sukzessive an Stabilität gewinnenden Nutzermarkts dürften aus heutiger Perspektive die Investmentumsätze in den kommenden Monaten weiter anziehen. Damit dürfte aus heutiger Perspektive das Vorjahresergebnis (1,3 Mrd. €) und das Jahresergebnis 2022 (1,9 Mrd. €) einen realistisch erreichbaren Zielkorridor für das Investmentvolumen zum Jahresende darstellen.

Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	573	992	73,2%
Portfolioanteil (%)	0,0%	14,6%	14,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	14,6%	14,6%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	31,7%	52,5%	20,8%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	24,1%	52,9%	28,8%-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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN