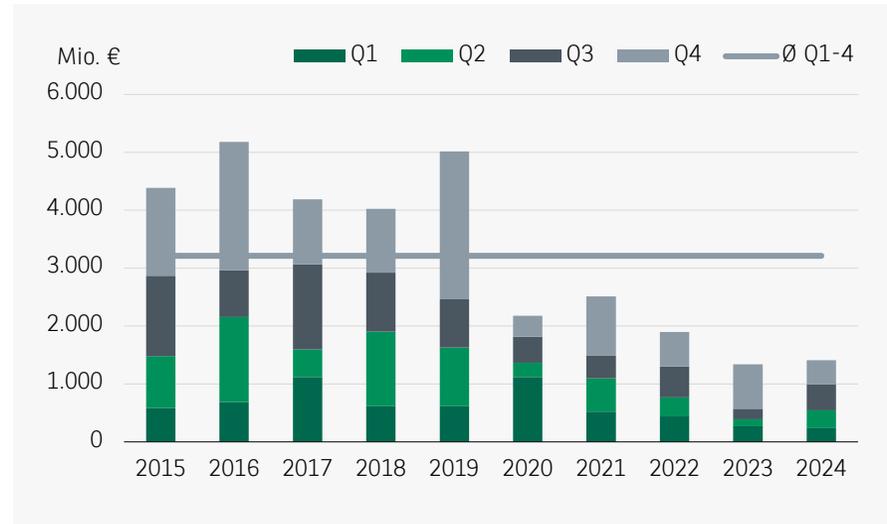


DEUTSCHLAND

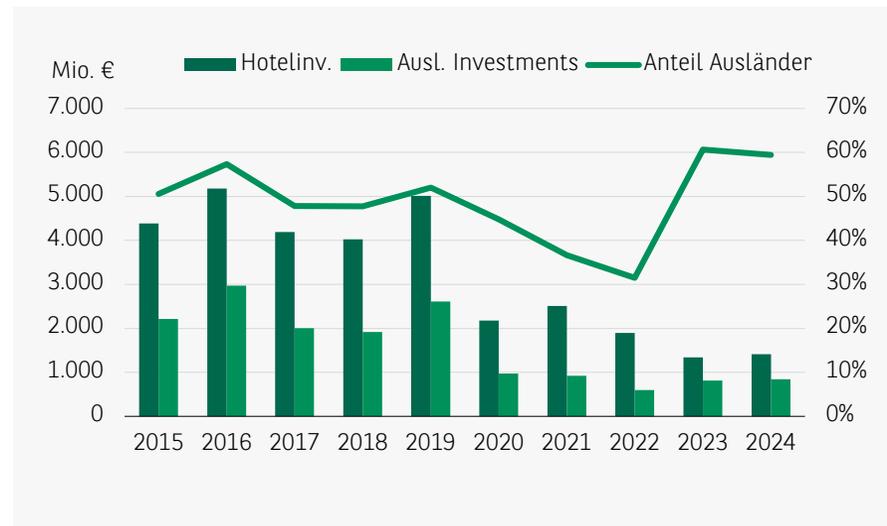
REPORT HOTEL-INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



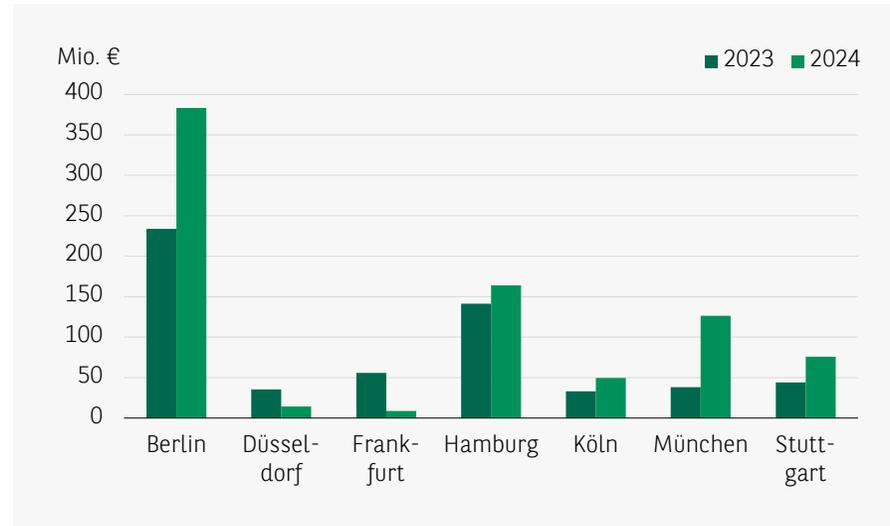
Anteil ausländischer Investoren



AUFWÄRTSTREND ERKENNBAR
INVESTMENTUMSATZ 5 % ÜBER VORJAHR

- Für das Jahr 2024 wurde für den deutschen Hotel-Investmentmarkt ein Investmentvolumen von rund 1,4 Mrd. € registriert. Zwar wurde der langjährige Durchschnitt um 56 % verfehlt (Ø10 Jahre: ca. 3,2 Mrd. €), nichtsdestotrotz war im Jahresverlauf eine anziehende Marktdynamik zu beobachten, sodass gegenüber dem Vorjahresresultat ein Plus von 5 % zu Buche steht.
- Die Markterholung nahm in der zweiten Jahreshälfte deutlich an Fahrt auf; fast zwei Drittel des Jahresumsatzes wurden in diesem Zeitraum verbucht. Ein Beleg dafür, dass die Talsohle durchschritten zu sein scheint, ist die deutlich breiter gewordene Marktdynamik. So ist die Transaktionsanzahl mit mehr als 85 registrierten Deals um rund 43 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.
- Das Investmentvolumen liegt zwar weiterhin spürbar unterhalb des Vor-Pandemie-Niveaus, jedoch hat sich das Marktumfeld im Hotelsektor seit 2020 grundlegend geändert. So weicht das aktuelle Resultat im Vergleich mit dem durchschnittlichen Investitionsvolumen der Jahre 2022-2024 (rund 1,9 Mrd. €) nur rund ein Viertel von diesem Durchschnittswert ab.
- Maßgeblich hierzu beigetragen haben Corporates mit 27 % (380 Mio. €) sowie die eigenkapitalstarken Family Offices und privaten Käufer, die zusammen rund ein Viertel (rund 350 Mio. €) des Hotel-Investmentvolumens verantworten. Hotelgruppen, die Objekte als Betreiber erwerben, sind aktuell aktiver als noch in den Vorjahren. Hierfür beispielsweise zu nennen sind mit dem Roomers München sowie dem Méridien Stuttgart zwei größeren Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. €.

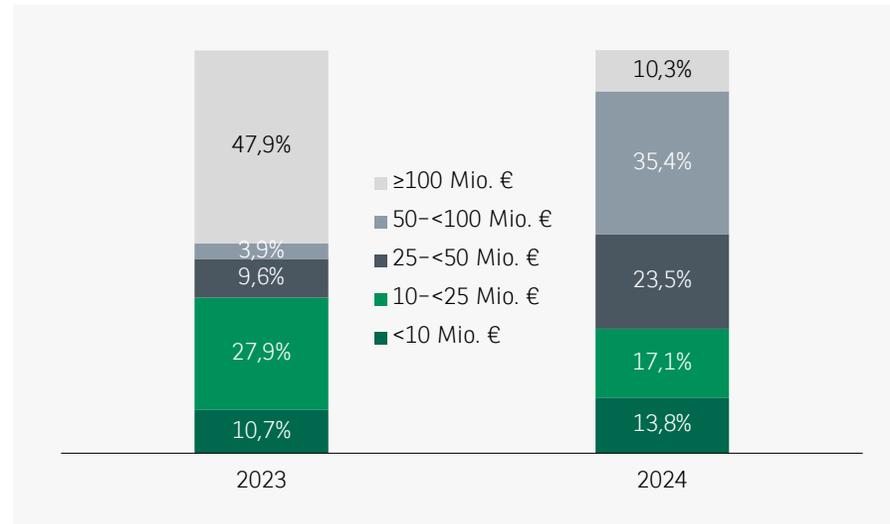
Hotel-Investments an den A-Standorten



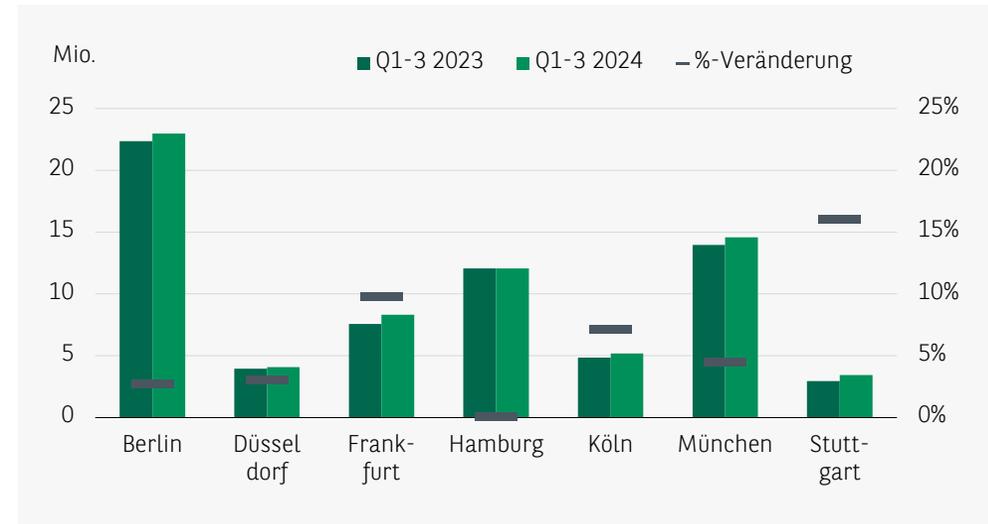
BERLIN PUNKTET MIT GROSSTRANSAKTION UND IST DIE NR.1

- Berlin steuert mit einem Umsatz von gut 380 Mio. € einen deutlich überdurchschnittlichen Marktanteil von 27 % zum Hotel-Investmentvolumen bei. Einen wesentlichen Anteil hieran hatte der Abschluss des großvolumigen Verkaufs des Hotel de Rome.
- Während 2023 noch fast die Hälfte des Hotel-Investmentvolumens auf das großvolumige Segment über 100 Mio. € zurückzuführen war, wurde 2024 mit dem zuvor benannten Hotel de Rome nur ein Deal in dieser Größenordnung registriert. Auch Portfoliotransaktionen sind im aktuellen Marktumfeld selten und kommen nur auf einen Marktanteil von 11 %. Demgegenüber notiert der Investmentumsatz bei Transaktionen bis 10 Mio. € mit insgesamt 200 Mio. € über dem langjährigen Durchschnitt. Auch das mit 16 Mio. € niedrigste jemals registrierte durchschnittliche Volumen je Deal ist bezeichnend für einen kleinteilig strukturierten Markt.

Hotel-Investments nach Größenklassen



Hotel & Hotel-Garni Übernachtungen in den A-Standorten



- Obwohl die Transaktionsdynamik auf dem deutschen Hotel-Investmentmarkt noch deutlich unterdurchschnittlich ausfällt und nur langsam steigt, ist der Aufwärtstrend aus den jüngsten Marktzahlen ablesbar. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte konnten eine Markterholung und ein verbessertes Sentiment auf Investorenseite registriert werden. Gründe hierfür sind herausfordernde Rahmenbedingungen insbesondere auf der Finanzierungsseite sowie ein insgesamt schwaches und mit Unsicherheiten behaftetes makroökonomisches Umfeld.
- Die Fundamentaldaten sprechen jedoch mehr denn je für Investitionen in den deutschen Hotel-Investmentmarkt, da die Übernachtungszahlen größtenteils deutlich über dem Vor-Corona-Niveau notieren und auch die Auslastungsquoten steigen. Hierzu beigetragen haben nicht nur die Rückkehr von Geschäftsreisenden sondern insbesondere die Zunahme im Bereich privater Reisen. Vor dem Hintergrund der konstant hohen Reisefreudigkeit in Deutschland, des sich langsam aufhellenden Konsumklimas und zu erwartenden starken Lohnabschlüssen dürfte der Übernachtungsmarkt weiter an Dynamik gewinnen.
- Ein wichtiger Aspekt im aktuellen Marktumfeld ist die weitere Angebotsentwicklung insbesondere im Neubausegment. Hier wird die eingebrochene Neubautätigkeit der jüngsten Vergangenheit nachwirken und zur Angebotsverknappung beitragen.
- Die jüngsten Aussagen der europäischen Währungshüter lassen ein entschlossenes Voranschreiten im aktuellen Zinssenkungszyklus in Richtung des neutralen Zinsniveaus von 2 % erwarten. In einem herausfordernden Finanzierungsumfeld wird dabei der aufklarende Horizont zunehmend sichtbar. In Kombination mit dem weiter an Stärke gewinnenden Nutzermarkt dürfte die Marktbelebung im Jahr 2025 weiterhin an Fahrt aufnehmen und zum Jahresende ein höheres Hotel-Investmentvolumen als in den beiden Vorjahren zu Buche stehen.

Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.341	1.412	5,3%
Portfolioanteil (%)	26,6%	10,6%	-16,0%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	47,9%	10,3%	-37,6%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	43,4%	58,3%	14,9%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	60,6%	59,5%	-1,2%-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: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN