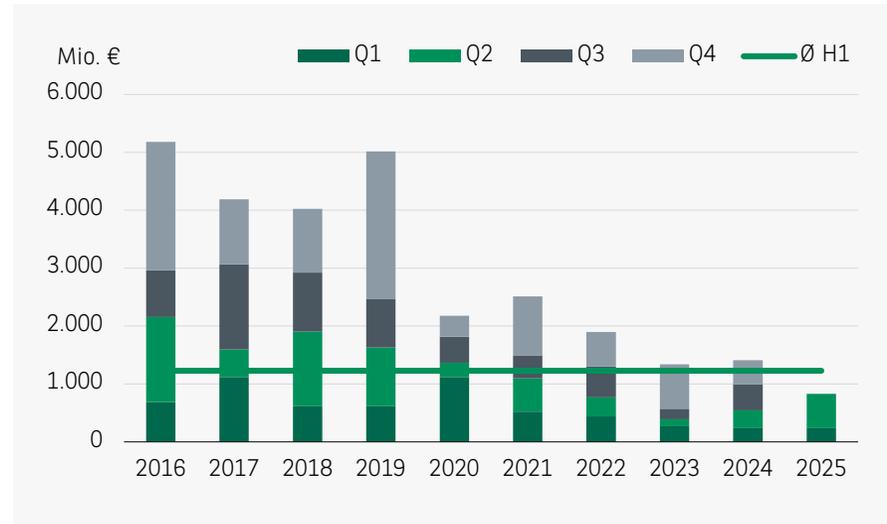


DEUTSCHLAND

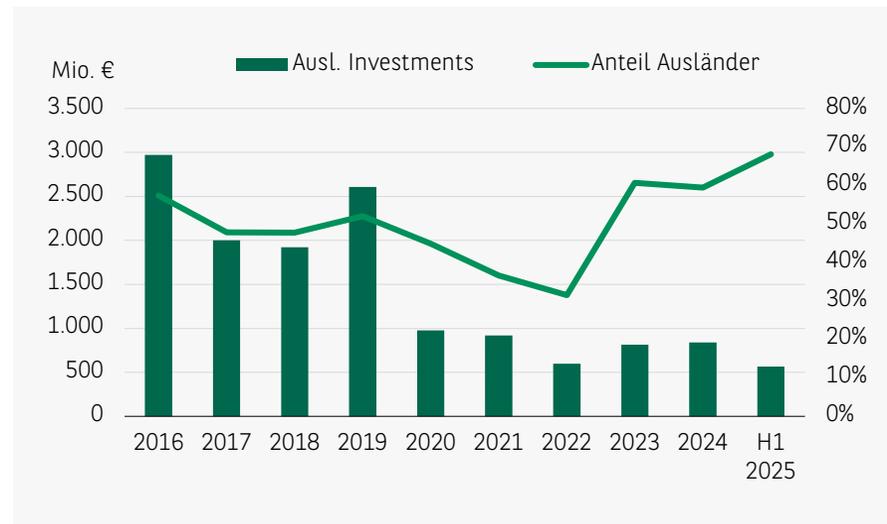
# REPORT HOTEL-INVESTMENTMARKT

H1 2025

## Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



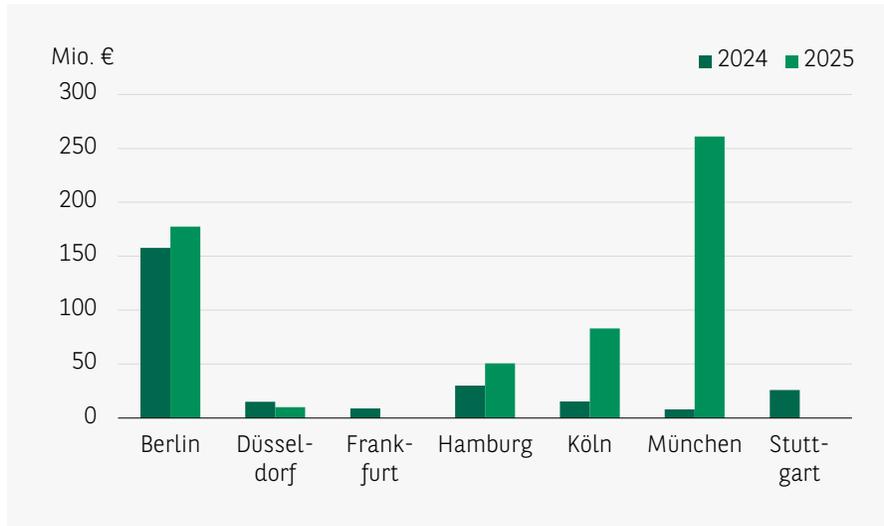
## Anteil ausländischer Investoren



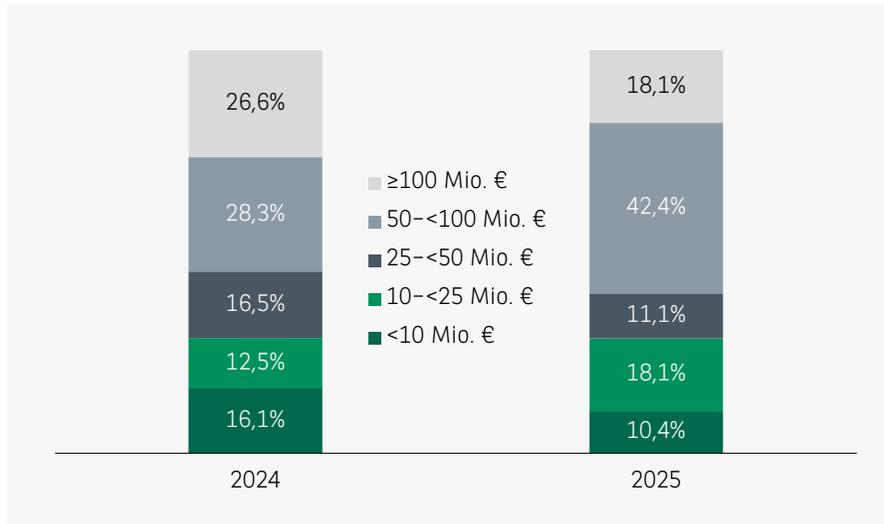
## HOTEL-INVESTMENTMARKT NIMMT WEITER FAHRT AUF ZAHL DER GROSSTRANSAKTIONEN STEIGT

- Der deutsche Hotel-Investmentmarkt hat in den vergangenen Monaten deutlich Fahrt aufgenommen. Nach zwei sehr stabilen Quartalen im zweiten Halbjahr 2024 mit jeweils über 400 Mio. € war der Markt zwar mangels Produktüberhang vergleichsweise schwach ins Jahr 2025 gestartet. Allerdings konnte bereits im Jahresauftaktquartal 2025 ein in der Breite steigendes Interesse auf Investoreseite verzeichnet werden, das zwar nicht im Investmentergebnis von rund 238 Mio. € ablesbar war, aber in den in Vermarktung befindlichen Prozessen immer wieder zum Ausdruck gekommen ist.
- Im zweiten Quartal spiegelt das registrierte Investmentvolumen von 592 Mio. € die anziehende Marktdynamik eindrucksvoll wider. Für das erste Halbjahr 2025 kann damit ein Hotel-Investmentvolumen von 830 Mio. € vermeldet werden. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von 52 %, und der Markt ist wieder auf Kurs Richtung Langzeitniveau.
- Während das erste Quartal über weite Strecken von kleinvolumigen Deals dominiert wurde, waren es im zweiten Quartal Transaktionen jenseits der 50-Millionen-€-Marke, die den Unterschied machen. Besonders prominent war der Ankauf des Mandarin Oriental in München für rund 150 Mio. € durch Eagle Hills.
- Der Anteil ausländischer Investoren notiert in den vergangenen zwei Jahren auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau. Überzeugt vom starken deutschen Hotelmarkt und sich verbessernden Performance-Kennzahlen, sichern sie sich im aktuellen Marktumfeld attraktive Investmentopportunitäten allen voran in der Premiumhotellerie. Ihr Marktanteil notiert aktuell bei hohen 70 %.

## Hotel-Investments an den A-Standorten H1



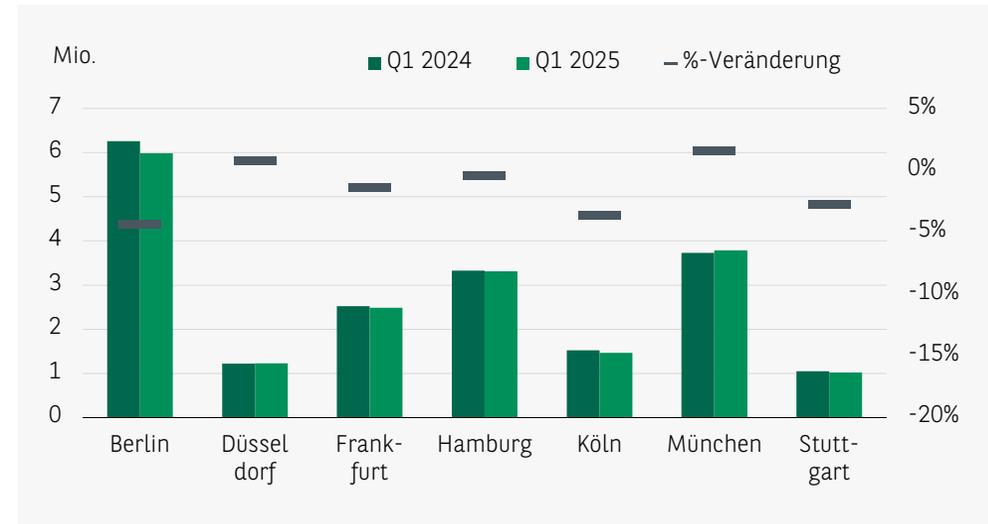
## Hotel-Investments nach Größenklassen H1



## MÜNCHEN UND BERLIN GANZ OBEN IN INVESTORENGUNST

- Mit starken Ergebnissen führen München und Berlin mit weitem Abstand das Feld der wichtigsten Hotel-Investmentmärkte an. In München beläuft sich das Investmentvolumen im ersten Halbjahr auf rund 261 Mio. €, für Berlin werden rund 177 Mio. € registriert. Beide Märkte profitierten dabei nicht nur von ihrer Größe und der überzeugenden Entwicklung der Hotelperformancekennziffern, sondern allen voran vom attraktiven Investmentprodukt auch im großvolumigen Segment. Nennenswerte Umsätze können noch für Köln (rund 83 Mio. €) und Hamburg (rund 51 Mio. €) vermeldet werden. In allen anderen A-Standorten fällt das Ergebnis für den Moment noch enttäuschend aus.
- Die Analyse der Absolutwerte zeigt, dass das Investmentvolumen in allen Größenklassen jenseits der 10 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zum Teil deutlich gestiegen ist. Besonders fällt dabei die Steigerung in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € mit einem Plus von rund 128 % auf insgesamt 352 Mio. € ins Gewicht. Ähnlich dynamisch (+120 %) fällt das Wachstum bei den Deals zwischen 10 und 25 Mio. € auf aktuell 150 Mio. € aus.

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



- Der deutsche Hotel-Investmentmarkt nimmt zunehmend Fahrt auf. Das bereits im ersten Quartal registrierte positive Sentiment unter den Marktteilnehmern mündete im zweiten Quartal in eine wesentlich engere Taktung bei den Vertragsabschlüssen. Neben einer deutlich gestiegenen Zahl im mittelgroßen Segment wurden auch einige großvolumige Deals erfolgreich über die Ziellinie gebracht, die starke Signale in den Markt senden. Neben dem Mandarin Oriental in München zählt dazu nicht zuletzt auch der Verkauf des Motel One Hotels im Upper West in Berlin zu Jahresbeginn. Zwar wurde das markante Landmark-Objekt gegenüber der Gedächtniskirche aufgrund des prägenden Anteils der Mieteinnahmen aus dem Bürosegment im Investmentumsatz der Office-Sparte berücksichtigt, aber unter den Hotelmarktakteuren hat diese Transaktion ein positives Zeichen gesetzt.
- Für die zweite Jahreshälfte zeigt sich der Markt insgesamt gut aufgestellt. Die Beherbergungsstatistik mit anhaltend hohen Gäste- und Übernachtungszahlen in allen bedeutenden Tourismusdestinationen Deutschlands – auch abseits der A-Standorte – spricht eine deutliche Sprache. Hinzu kommen die sich seit zwei Jahren sehr positiv entwickelnden Performance-Kennziffern im Hotelsegment.
- Für eine dynamischere zweite Jahreshälfte spricht weiterhin die registrierte Ausweitung auf Angebotsseite. Neben attraktiven Einstiegschancen im Core-plus- und Value-add-Bereich bieten sich auch für Core-Investoren Opportunitäten.
- Sicherlich wird das Geschehen auf dem Hotel-Investmentmarkt wesentlich unter dem Einfluss der weiteren geopolitischen wie gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stehen, aber unter der Prämisse, dass keine weiteren Krisenherde eskalieren und die Zollverhandlungen halbwegs rational beigelegt werden, sollte der deutsche Hotel-Investmentmarkt seinen Erholungskurs überzeugend fortsetzen.

### Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
<b>Gesamt (Mio. €)</b>	<b>545</b>	<b>830</b>	<b>52,3%</b>
<b>Portfolioanteil (%)</b>	23,7%	15,0%	-8,7%-Pkte.
<b>Anteil über 100 Mio. € (%)</b>	26,6%	18,1%	-8,5%-Pkte.
<b>Anteil A-Standorte (%)</b>	47,9%	70,1%	22,2%-Pkte.
<b>Anteil ausländischer Käufer (%)</b>	54,2%	68,1%	13,8%-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: 30.06.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR   
ERFAHREN