

DEUTSCHLAND

REPORT HOTEL-INVESTMENTMARKT

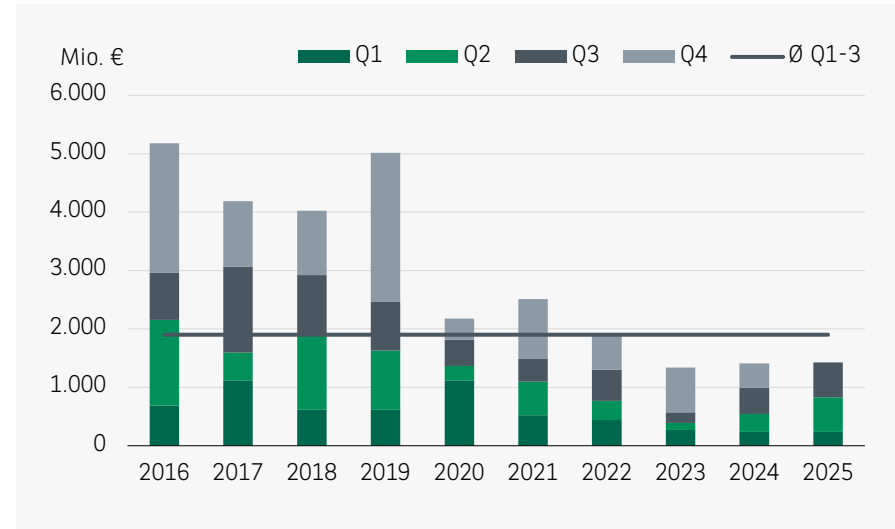
Q1-3 2025



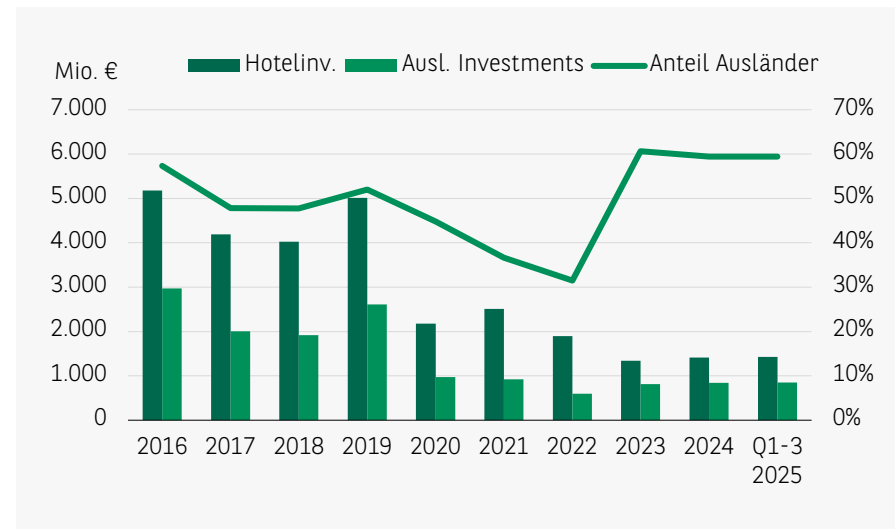
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



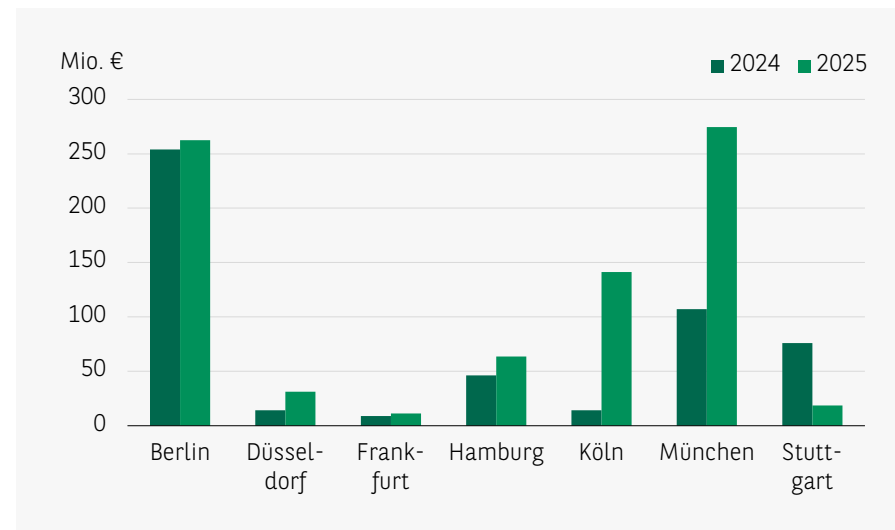
Anteil ausländischer Investoren



HOTEL-INVESTMENTMARKT BLEIBT IM AUFWIND: BESTES ERGEBNIS SEIT 2021

- Das bereits seit längerem gestiegene Interesse an Hotel-Investments spiegelt sich mittlerweile auch im Transaktionsvolumen wider. Mit einem Gesamtumsatz von fast 1,43 Mrd. € haben Hotels ihr Volumen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um knapp 44 % gesteigert und ihr bestes Resultat seit 2021 erzielt. Gleichzeitig wurde bereits Ende September das 12-Monats-Volumen aus den beiden Vorjahren übertroffen. Besonders positiv zu werten ist die im Jahresverlauf anziehende Marktdynamik, wovon nach dem mangels Produktüberhang aus 2024 eher schwachen Jahresauftakt zwei sehr starke Quartale mit Investmentvolumina von jeweils fast 600 Mio. € zeugen.
- Ebenfalls erfreulich ist mit knapp 380 Mio. € auch das Ergebnis des wieder erstarkten Portfoliosegments. Ein noch höheres Volumen gab es zuletzt im Jahr 2020. Gleichzeitig überschreitet das Volumen der Einzeltransaktionen erstmals seit 2022 die 1-Mrd.-€-Marke.
- Dass das Ergebnis nicht nur auf einzelnen Großtransaktionen fußt, zeigt auch die Verteilung nach Größenklassen. In allen Kategorien ab 10 Mio. € wurde deutlich mehr Umsatz registriert als in den Vorjahren. Da auch größere Transaktionen – zu ihnen zählen nicht nur Portfolios, sondern auch größere Einzeltransaktionen wie das Mandarin Oriental in München oder das Steigenberger am Kanzleramt in Berlin – vermehrt verzeichnet werden, nähert sich das durchschnittliche Volumen pro Transaktion mit rund 25 Mio. € wieder den Werten vor der Zinswende an.
- Parallel dazu haben auch die Investmentaktivitäten ausländischer Investoren angezogen. Ihr Beitrag liegt zum Ende des dritten Quartals bei rund 59 %.

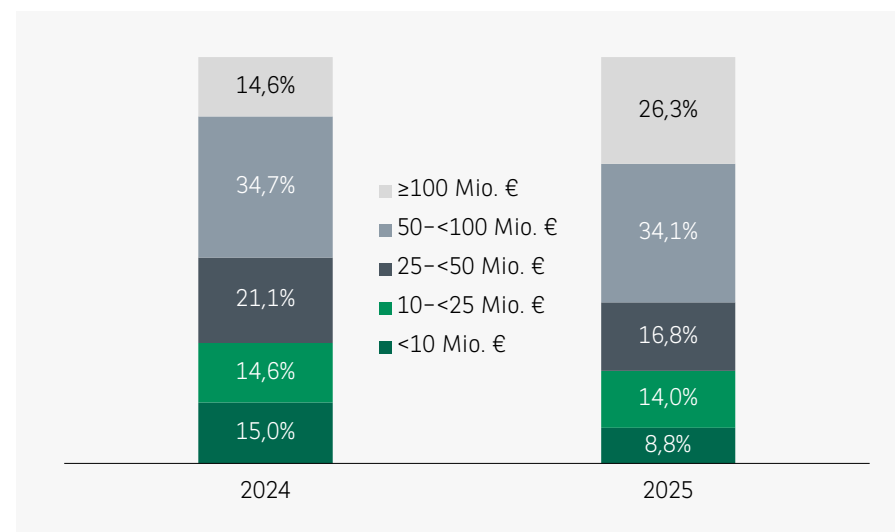
Hotel-Investments an den A-Standorten Q1-3



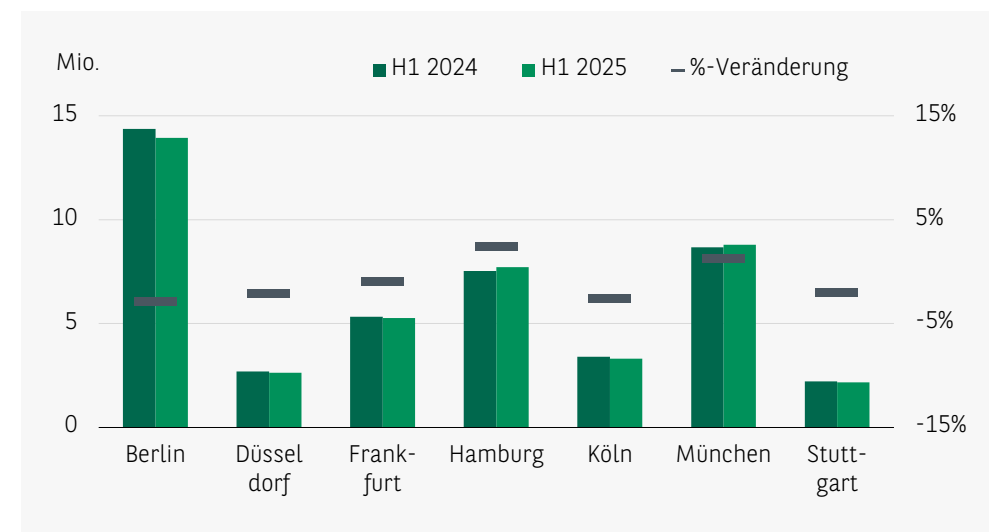
MEHR UMSATZ AN NAHEZU ALLEN A-STANDORTEN

- An den sieben A-Standorten wurde ein Hoteltransaktionsvolumen von rund 800 Mio. € registriert, was einer Steigerung von 54 % gegenüber Q1-3 2024 entspricht. Mit Ausnahme von Stuttgart, wo das Volumen unter 20 Mio. € blieb (-76 %), wurde in allen Städten mehr investiert. Unter Mithilfe der Verkäufe des Mandarin Oriental bzw. des Steigenberger am Kanzleramt führen München (275 Mio. €; +156 %) und Berlin (262 Mio. €; +3 %) das Feld mit großem Vorsprung an. Gleichzeitig sind dies auch die Standorte mit dem mit Abstand meisten Übernachtungszahlen bzw. der größten Anzahl von Hotelbetrieben – ein Faktor, der unerlässlich für ein entsprechendes Angebot an Investmentprodukt ist. Köln erzielt mit über 140 Mio. € nahezu eine Verzehnfachung des Vorjahreswerts und profitiert dabei nicht nur vom Verkauf des Pullman für fast 70 Mio. €, sondern auch von größeren Investments in Serviced Apartments. In nennenswertem Umfang wurde darüber hinaus in Hamburg mit knapp 64 Mio. € (+37 %), sowie in Düsseldorf mit 31 Mio. € (+121 %) in Hotels investiert.

Hotel-Investments nach Größenklassen Q1-3



Gästeübernachtungen in den A-Standorten



- Der Hotel-Investmentmarkt präsentiert sich in den vergangenen Monaten zunehmend dynamisch. Nachdem das positive Sentiment unter den Marktteilnehmern zu Jahresbeginn noch nicht im Zahlenwerk ablesbar war, zeigt sich die Markterholung mittlerweile recht deutlich.
- Die Beherbergungszahlen sind nach wie vor auf einem hohen Niveau und weisen an vielen Standorten eine hohe Resilienz gegenüber der allgemeinen konjunkturellen Lage auf. So liegen die Übernachtungszahlen in Hamburg oder München zur Jahresmitte über denen vom Halbjahr 2024. Dazu gesellen sich die guten Performance-Kennzahlen mit hohen ADRs und RevPARs. Vieles spricht dafür, dass sich die Fundamentaldaten weiter positiv entwickeln, womit sich Hotels im Vergleich zu anderen Assetklassen, die potenziell stärkeren Gegenwind auf der Nutzerseite spüren, als attraktive Investitionsoption erweisen.
- Die vergangenen Monate haben gezeigt, wie stark die Angebotsseite bzw. die Investitionsmöglichkeiten das Marktgeschehen prägen und zum Teil auch dämpfen. Aktuell spricht aber vieles für ein lebhaftes Schlussquartal, da sich mehrere, darunter auch größere Transaktionen, derzeit in der Vermarktung bzw. kurz vor Vertragsabschluss befinden. Zudem haben sich Preiserwartungen der Verkäufer und Käufer in den vergangenen Monaten zunehmend angeglichen, sodass nun deutlich mehr Transaktionen erfolgreich realisiert werden als noch zuvor.
- Sicherlich steht auch der Hotel-Investmentmarkt wie alle anderen Assetklassen unter dem Einfluss der geopolitischen Entwicklungen. Wenn jedoch keine weiteren Krisenherde eskalieren, sollte der Hotel-Investmentmarkt seinen Aufwärtstrend in den nächsten Monaten fortsetzen. Mit großer Wahrscheinlichkeit steht diese Assetklasse jetzt am Anfang eines neuen Zyklus. Für Investoren eröffnen sich gute Einstiegschancen, um die zu erwartende Yield-Kompression mitzunehmen.

Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	992	1.426	43,7%
Portfolioanteil (%)	14,6%	26,6%	12,0%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	14,6%	26,3%	11,7%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	52,5%	56,4%	3,9%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	59,5%	59,4%	-0,1%-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

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: 30.09.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN