

REVIEW HOTEL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

HOTEL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

HÖCHSTES UMSATZPLUS ALLER ASSETKLASSEN

**DEUTSCHE (52 %) UND INTERNATIONALE
KÄUFER (48 %) LEGEN ZU**

KENNZAHLEN

1.816 △ +28,6 % y/y

Investmentvolumen (in Mio. €)

20,9 △ +10,3 %-Pkte. y/y

Portfolioanteil (in %)

21,9 △ +33,3 % y/y

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

MARKTÜBERBLICK

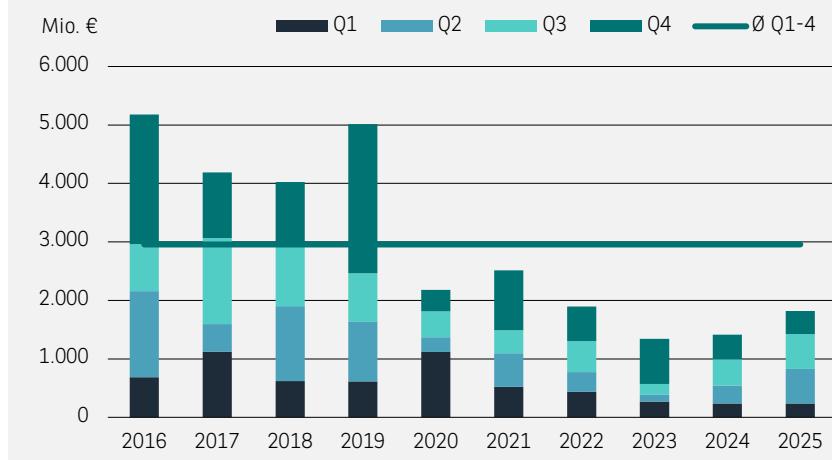
Der Hotel-Investmentmarkt hat im Jahr 2025 die Gunst der Stunde für sich genutzt und kann im Assetklassenvergleich den höchsten Umsatzanstieg gegenüber 2024 vermelden: Hierbei fiel die Gesamtbilanz im 12-Monatsvergleich mit über 1,8 Mrd. € beachtliche 29 % höher aus. Erfreulich ist zudem, dass mit dem erzielten Volumen wieder in etwa das Niveau aus dem Jahr 2022 erreicht wurde (knapp 1,9 Mrd. €), in dem sich die zinspolitischen Maßnahmen noch nicht in der Form im Investmentumsatz manifestiert hatten.

Wie vielseitig sich das Marktgeschehen aktuell gestaltet, wird dadurch unterstrichen, dass sowohl die größeren als auch die kleineren Städtekategorien von der Marktbelebung profitieren konnten: So waren mit den Großtransaktionen wie u. a. dem Mandarin Oriental in München, dem Motel One Köln-Messe und dem Steigenberger Hotel am Kanzleramt in Berlin gleich mehrere Hotel-Transaktionen mit Signalwirkung in den Top-Märkten zu beobachten. Gleichzeitig entfielen aber auch rund zwei Drittel der registrierten Verkäufe im Einzeldealsegment auf Städte abseits der A-Standorte, was die insgesamt breitgefächerten Nachfrageimpulse unterstreicht.

Darüber hinaus kam die erhöhte Dynamik ebenfalls im Portfoliosektor zum Ausdruck: So zeigen u. a. das Keystone-Portfolio aus bundesweit 17 Mercure- und Ibis-Hotels sowie die Mehrheitsbeteiligung ActivumSG an der Serviced Apartments Plattform von Centralis, dass Paketverkäufe im Rahmen von Asset-Deals aber auch bei Unternehmensübernahmen wieder zunehmend realisiert werden können. In der Summe notiert das Portfoliovolumen bei rund 379 Mio. €. (ggü. 150 Mio. € im Jahr 2024).



Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



Anteil ausländischer Investoren





Q4 2025

HOTEL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

INVESTIMENTMARKTSTRUKTUR

Der Blick auf die Größenkategorien der getätigten Hotel-Investments ist als weiteres Indiz zu werten, dass die Umsatzbelebung auf einer breiten Dealbasis fußt. In diesem Zusammenhang sind sowohl im kleinen Segment bis 50 Mio. € (+3 %), als auch in den mittelgroßen Kategorien zwischen 50 und 100 Mio. € (+29 %) sowie bei den dreistelligen Millionendeals (+159 %) jeweils gestiegene Resultate zu verbuchen.

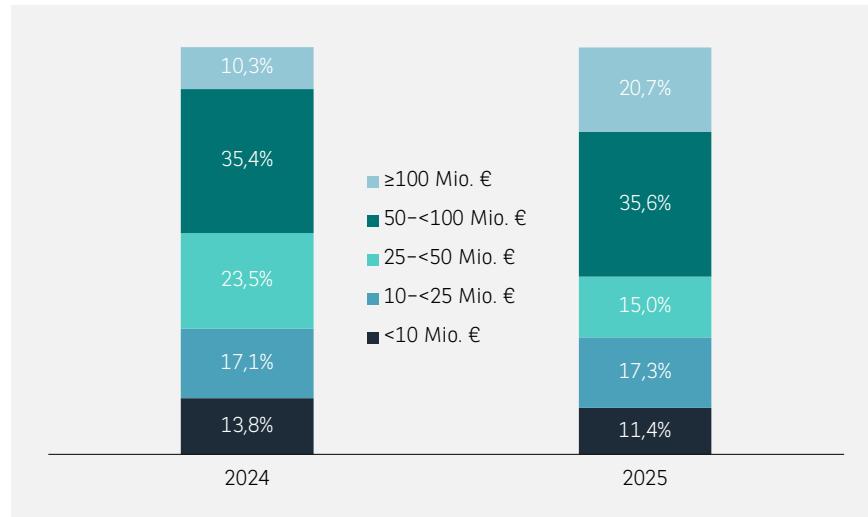
Während die A-Standorte zulegen und die Hürde von einer Milliarden Euro Gesamtumsatz knacken konnten (rund 1,1 Mrd. €; +28 %), ergibt sich im Städte-Ranking durch den Einfluss der Top-Deals ein differenziertes Bild: Hierbei setzen sich Köln und München mit drei bzw. zwei größeren Deals und jeweils etwas mehr als 300 Mio. € an die Spitze des Standortvergleichs. In Köln gehörten das Motel One Messe-Deutz, das 25hours Hotel The Circle in den Gerling Gardens und das Pullman Cologne zu den umsatztreibenden Investments. München hat neben dem Mandarin Oriental – als mit Abstand großvolumigster Verkauf des Jahres (rund 150 Mio. €) – außerdem noch die Transaktion des Courtyard by Marriott München City Center im mittleren Preissegment zu vermelden. In der Hauptstadt wurden durch das Steigenberger Hotel am Kanzleramt und vereinzelte kleinere Objekte 265 Mio. € investiert. Die übrigen Standorte ordnen sich dagegen unter der 100-Mio.-€-Hürde ein.

Bezieht man Hotels mit ein, die im Rahmen von Portfolios veräußert wurden, haben in den Top-Märkten 2025 rund 40 Objekte den Eigentümer gewechselt, was für das positive Marktsentiment und die guten Performance-Kennzahlen der größten Metropolen spricht.

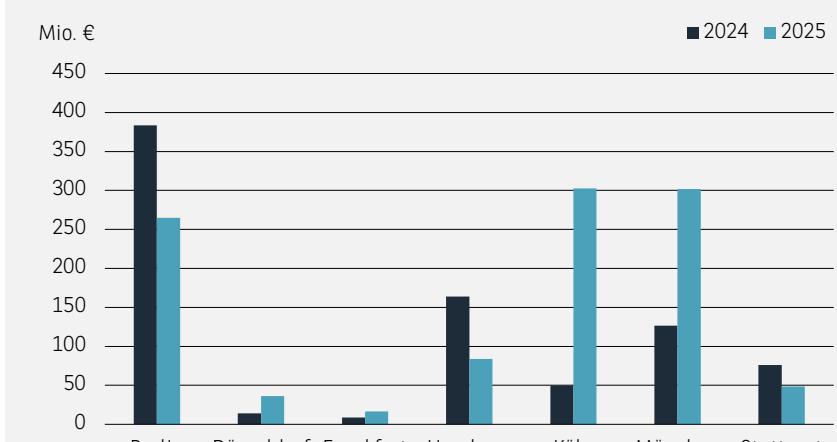
**A-STÄDTE MIT ZAHLREICHEN DEALS UND
GESTIEGENEM VOLUMEN (+28 %)**

**KÖLN UND MÜNCHEN DURCH GRÖSSERE
VERKÄUFE VORNE**

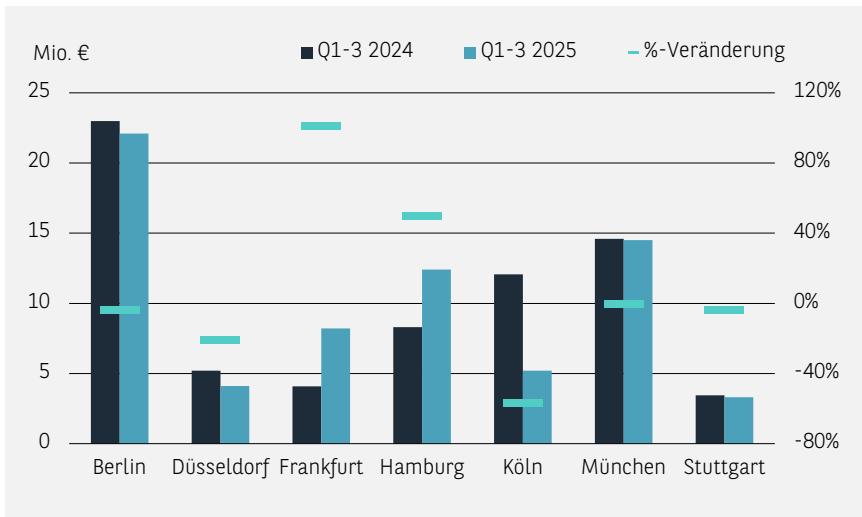
Hotel-Investments nach Größenklassen



Hotel-Investments an den A-Standorten



Gästeübernachtungen in den A-Standorten



*ohne Portfolios



Q4 2025

HOTEL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

STARKE HOTEL PERFORMANCE

**KENNZIFFERN UND
ATTRAKTIVES INVESTMENTPRODUKT
SOLLTEN DIE HOTELSPARTE AUCH
2026 WEITER TRAGEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP-Prognose 2025
(in %)

2,7

△ +1 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe
0 Q4 2025 (in %)

87,6

▽ -0,4-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund, dass sich die Marktbedingungen im Jahresverlauf 2025 assetklassenübergreifend weiter als herausfordernd präsentiert haben, ist es umso beachtlicher, dass der Hotel-Investmentmarkt das Momentum derzeit auf seine Seite ziehen kann. Zugute kommt der Hotelsparte hierbei, dass die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern wieder näher beieinander liegen, wodurch sich bei guten Makrostandorten mit konstant hohen Performance-Indikatoren und bonitätsstarken Betreibern attraktive Risiko-Rendite-Profile ergeben. Mit großer Wahrscheinlichkeit steht diese Assetklasse somit gerade am Anfang eines neuen Zyklus. Für Anleger eröffnen sich damit gute Einstiegsschancen, um sowohl in Top-Märkten als auch in B- und C-Städten oder in Freizeitregionen vom anziehenden Markt zu profitieren. Einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung des Hotelsektors haben zudem die signalgebenden Großdeals geleistet. Hinzuweisen ist hierbei auch auf das Motel One im Upper West, dass durch die prägenden Mieteinnahmen zwar im Bürosegment berücksichtigt wurde, aber dennoch auch als Aushängeschild der positiven Hotel-Marktstory zu nennen ist.

Bezogen auf die äußeren Einflussfaktoren ist für 2026 davon auszugehen, dass die weiterhin hohen Übernachtungszahlen im Zusammenspiel mit den guten ADR- und RevPAR-Kennziffern für Rückenwind und Investorenvertrauen sorgen dürfen. Ein Restrisiko, dass jederzeit das Potenzial mit sich bringt, die Rahmenbedingungen von heute auf morgen zu verändern, geht allerdings von der weiterhin mit Unsicherheiten behafteten geopolitischen Lage aus. Sollten externe Störfeuer jedoch nicht für grundlegende Veränderungen des Sentiments sorgen, stehen die Vorzeichen im Hotelsektor gut und die Investoren bereit, um 2026 an die steigende Umsatzentwicklungen der letzten 12 Monate anzuknüpfen.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.412	1.816	+28,6%
Portfolioanteil	10,6%	20,9%	+10,3 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	10,3%	20,7%	+10,4 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	58,3%	58,1%	-0,2 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	59,5%	47,6%	-11,9 %-Pkte.



Q4 2025

HOTEL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

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

Inga Schwarz

Head of Research
inga.schwarz@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: 31.12.2025

Bildnachweis: ©SKVALVAL - stock.adobe.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

HOTEL-INVESTMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5