

REVIEW HOTEL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **BESTER JAHRESAUFTAKT SEIT 2022**
- **VIELZAHL VON TRANSAKTIONEN**

KENNZAHLEN

318	△ +33,6 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
0,0	▷ 0,0 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
11,0	▽ -12,5 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

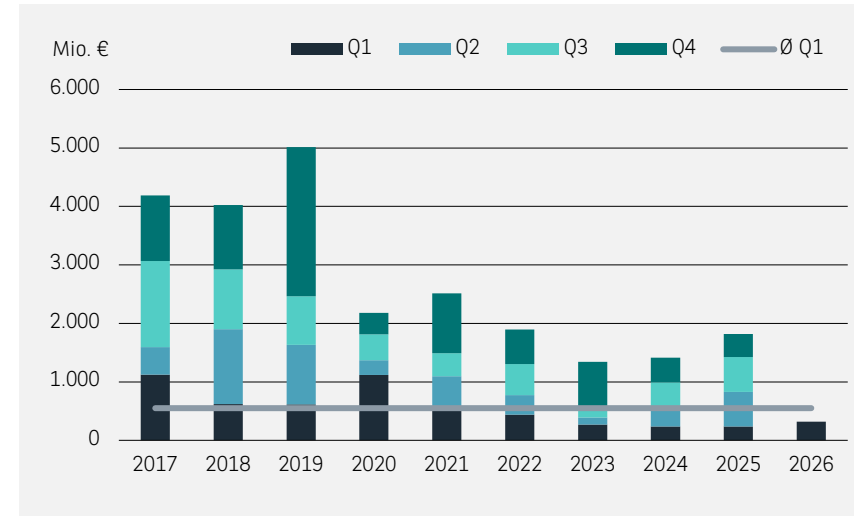
Der Hotel-Investmentmarkt startet dynamisch in das Jahr 2026. Mit einem Investmentvolumen von rund 318 Mio. € übertrifft er nicht nur das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um rund ein Drittel, sondern erzielt auch das beste Resultat seit 2022. Erfreulich ist dabei die hohe Transaktionsdichte, die gegenüber Q1 2025 noch einmal um über 50 % gestiegen ist. Nachdem sich das Portfoliosegment im Laufe des vergangenen Jahres spürbar belebt hatte, konzentriert sich das Marktgeschehen bisher auf Einzeltransaktionen. Hotelportfolios konnten wie auch zum Jahresauftakt 2025 noch nicht verzeichnet werden. Das durchschnittliche Volumen pro Abschluss ist im Vorjahresvergleich aufgrund der Vielzahl kleinerer Transaktionen leicht auf 11 Mio. € gesunken.

Auf der Käuferseite finden sich wieder vermehrt institutionelle Investoren. Vor allem in den Größenklassen über 25 Mio. € prägen diese aktuell den Markt. Die robusten Übernachtungszahlen und hohe Auslastungsquoten bilden das Fundament für ihr wachsendes Interesse. In den kleinteiligeren Segmenten bis 25 Mio. € sind dagegen nach wie vor Eigennutzer sowie private Investoren stark vertreten.

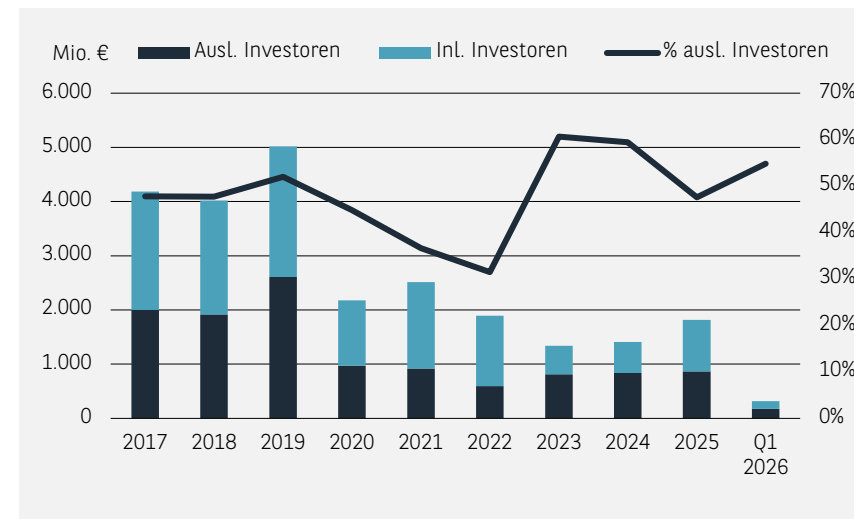
Auffallend ist, dass zu Jahresbeginn internationale Investoren besonders präsent sind. So gehen die drei größten Deals in den ersten drei Monaten auf ihr Konto. Mehr als die Hälfte des Hotel-Investmentvolumens stammt von ausländischen Investoren, vor allem aus dem angelsächsischen Raum.



Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



Anteil ausländischer Investoren





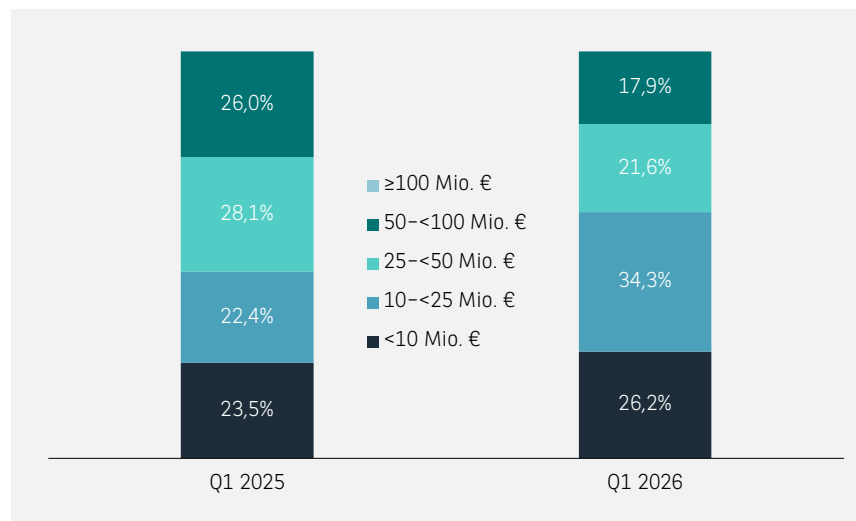
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Das Hotel-Investmentvolumen in den A-Standorten beläuft sich im ersten Quartal auf gut 200 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um 56 %. Derzeit partizipieren jedoch noch nicht alle Städte am Umsatz. Spitzenreiter ist aktuell München, wo 85 Mio. € platziert wurden. Maßgeblich hierzu beigetragen hat der von BNPPRE begleitete Verkauf des Excelsior-Hotels am Hauptbahnhof, welcher bundesweit die bislang größte Transaktion des Jahres darstellt. Auf dem zweiten Rang schließt sich Berlin mit knapp 59 Mio. € an. Anstiege sind auch in Hamburg (34 Mio. €) und Düsseldorf (22 Mio. €) zu vermelden, während zum Jahresstart in Frankfurt, Köln und Stuttgart bislang noch keine Transaktionen verzeichnet wurden.

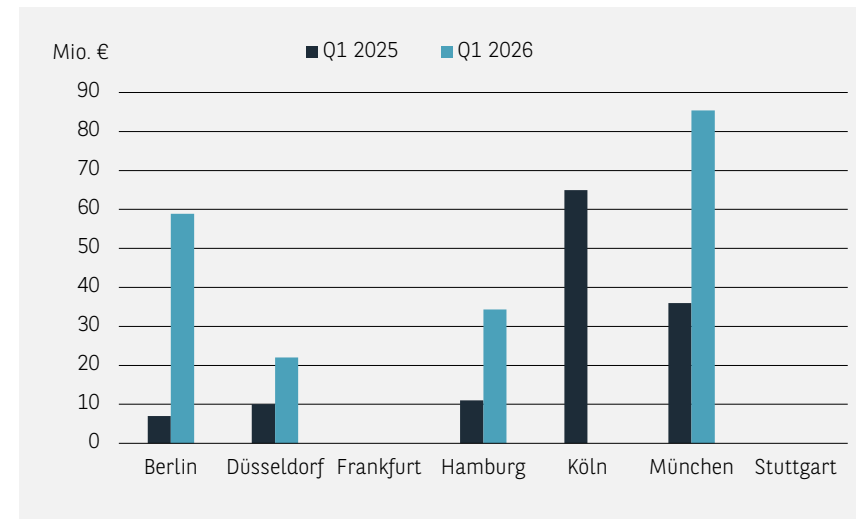
Wie auch im Vorjahresquartal verteilt sich der Umsatz recht gleichmäßig auf die Größensegmente bis 100 Mio. €, wobei die Kategorie über 100 Mio. € erneut unbesetzt geblieben ist. Insgesamt präsentiert sich das Marktgeschehen noch recht kleinteilig. Am meisten investiert wurde bisher in Objekte mit einem Volumen zwischen 10-25 Mio. € (34 %), gefolgt von kleineren Hotels bis 10 Mio. € (26 %). Erfreulich ist hierbei der erhebliche absolute Umsatzzuwachs in diesen Größenklassen gegenüber dem Vorjahr. Deals zwischen 25-50 Mio. € steuern in der Summe ähnlich viel wie im Vorjahr bei, kommen aber aufgrund des insgesamt höheren Umsatzes nur noch auf einen Anteil von 22 %. Gleiches gilt für das Segment zwischen 50-100 Mio. €, welches 18 % beisteuert.

- A-STANDORTE MIT DEUTLICHEM ZUWACHS
- NOCH NICHT ALLE STÄDTE AM UMSATZ BETEILIGT

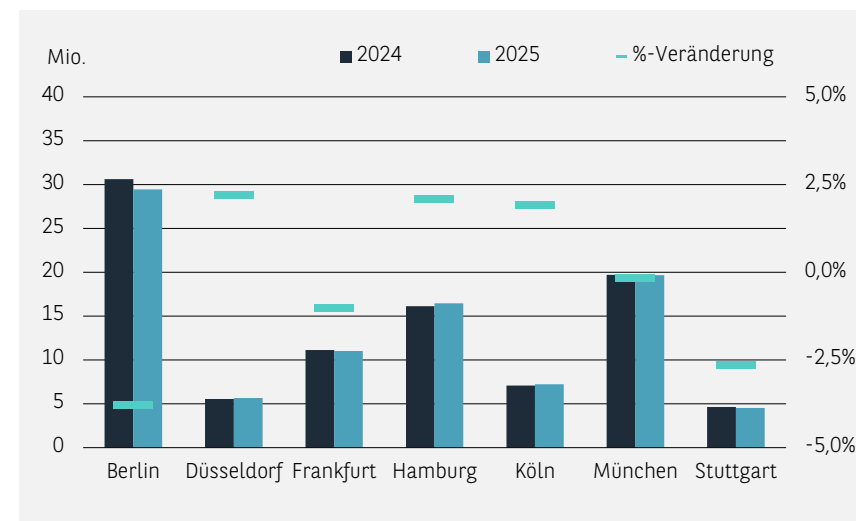
Hotel-Investments nach Größenklassen



Hotel-Investments an den A-Standorten



Gästeübernachtungen in den A-Standorten



*ohne Portfolios



- **RÜCKENWIND VON NUTZERSEITE**
- **TRANSAKTIONS-DYNAMIK DÜRFTE IM JAHRESVERLAUF HOCH BLEIBEN**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026
(in %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe
01.01.2026 (in %)

△ +15 bp q/q

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex
(3/2026)

▽ -2,0-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

In einem geopolitisch von Unsicherheiten geprägten Umfeld präsentiert sich der Hotel-Investmentmarkt erneut äußerst robust. Rückenwind erhält er von der Nachfrageseite. Ein boomender Inlandstourismus und das vermehrte Interesse von Reisenden aus dem Ausland haben 2025 für einen neuen bundesweiten Übernachtungsrekord gesorgt. Ebenso haben sich wichtige Kennzahlen wie Auslastungsquoten und Zimmerraten seit dem Coronaknick wieder spürbar erholt und präsentieren sich in alter Stärke.

Auf der anderen Seite war das Angebot im Neubausegment, das traditionell erheblich zum Investitionsvolumen beigetragen hat, in den letzten Jahren begrenzter als vor der Coronapandemie, da infolge dieser viele Projekte verschoben oder vollständig zurückgestellt wurden. Aufgrund der positiven Signale von den Nutzermärkten dürfte sich das Projektvolumen jedoch in den kommenden Monaten etwas ausweiten, was sich ebenfalls umsatzfördernd auswirken könnte. Erfreulicherweise hat sich bereits im ersten Quartal das Volumen der Projekte im Bau gegenüber dem Jahresende erhöht.

Gleichzeitig bleiben geopolitische Auseinandersetzungen und die daraus resultierenden Inflationsrisiken sowie das zuletzt volatilere Kapitalmarktumfeld Einflussfaktoren, welche die Preisfindung und das Transaktionsgeschehen temporär bremsen können. Dennoch sprechen die robusten operativen Kennzahlen dafür, dass sich der Hotel-Investmentmarkt auf einem soliden Fundament bewegt. Ein Transaktionsvolumen mindestens im Bereich des Vorjahresresultats ist damit aus heutiger Sicht zum Jahresende realistisch.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	238	318	33,6%
Portfolioanteil	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	0,0%	0,0 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	54,2%	63,1%	+8,9 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	54,0%	54,8%	+0,8 %-Pkte.



Q1 2026

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: 31.03.2026
Bildnachweis: ©SKVALVAL – stock.adobe.com