

REVIEW HOTEL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- DEUTLICH HÖHERE TRANSAKTIONS-DYNAMIK IN Q2
- INVESTMENTVOLUMEN AUF VORJAHRESNIVEAU

KENNZAHLEN

793	▽ -4,4 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
19,5	△ +4,5 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
15,0	▽ -36,9 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

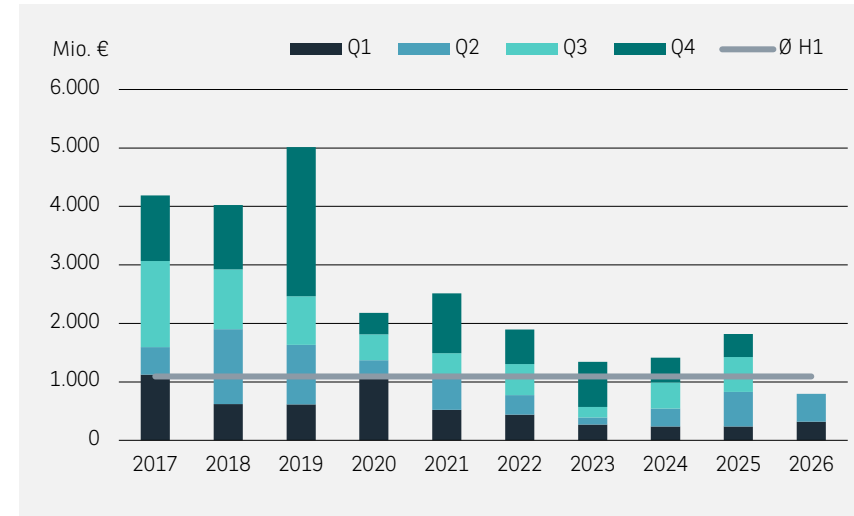
Für den deutschen Hotel-Investmentmarkt kann zum Halbjahr 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 790 Mio. € vermeldet werden. Der Markt bewegt sich damit insgesamt auf Vorjahresniveau. Das starke 2025er Ergebnis, das mit Trophy Asset-Transaktionen wie dem Mandarin Oriental in München und dem Steigenberger am Kanzleramt in Berlin gespickt war, wird marginal um knapp 4 % verfehlt. Vor allem ein beschleunigtes zweites Quartal mit platzierten 475 Mio. € hat zum insgesamt guten Zwischenresultat beigetragen.

Im direkten Vorjahresvergleich fällt die deutlich erhöhte Transaktionsdynamik ins Gewicht. So konnten seit 2019 erstmals wieder mehr als 50 Vertragsabschlüsse zum Halbjahr registriert werden. In den beiden Vorjahreszeiträumen waren es jeweils rund 35 Verträge und 2023 sogar nur 28. Der Markt zeigt sich in der Breite wesentlich belebter, wird aber über weite Strecken von kleineren Transaktionen getragen. Das durchschnittliche Dealvolumen beläuft sich in der Konsequenz aktuell auf nur rund 15 Mio. € und präsentiert sich damit – mit Ausnahme des ersten Halbjahrs 2025 – seit 2022 auf diesem konstant niedrigen Niveau.

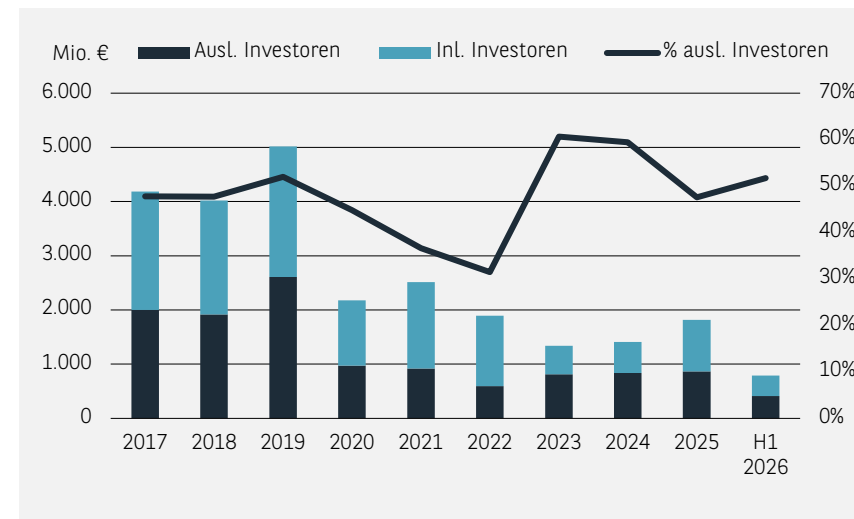
Starke Performance-Kennziffern sowie Gäste- und Übernachtungszahlen, die sich vielerorts auf bzw. sogar über Vor-Corona-Niveau bewegen, überzeugen auch internationale Investoren vom deutschen Hotel-Investmentmarkt. Ihr Marktanteil beläuft sich aktuell auf 52 %.



Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



Anteil ausländischer Investoren





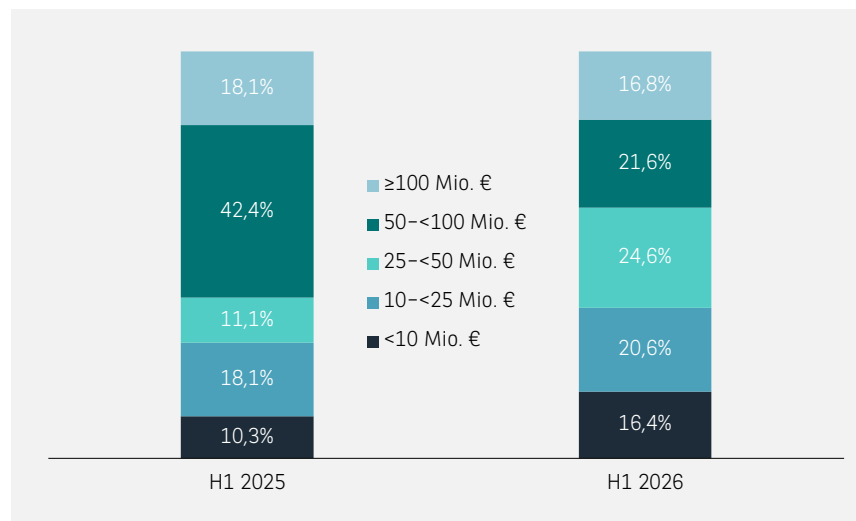
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

München und Berlin sind unverändert die stärksten Hotel-Investmentstandorte bundesweit. Für München wird zur Jahreshälfte ein Investmentvolumen von rund 131 Mio. € (-50 % ggü. H1 2025) verzeichnet. Knapp dahinter folgt Berlin mit rund 128 Mio. € (-29 %). Während im Vorjahr die genannten Trophy Assets das Zwischenergebnis positiv beeinflusst haben, wird der Markt in beiden Märkten aktuell von kleinen und mittleren Abschlüssen geprägt. Darunter in München der von BNPPRE begleitete Verkauf des Excelsior Hotels sowie verschiedene Investments in Serviced Apartments. Auch in Hamburg (rund 34 Mio. €, -32 %) und Köln (22 Mio. €, -73 %) konnte das Transaktionsvolumen nicht an das Vorjahr anknüpfen. Anders ist die Situation in Düsseldorf, wo sich das Investmentgeschehen auf niedrigem Niveau (22 Mio. €) moderat belebt hat. Aus dem Feld der Standorte sticht Frankfurt positiv hervor. Nach drei sehr niedrigen Zwischenresultaten in den Jahren 2023 bis 2025 konnte nun erstmals wieder eine größere Transaktion erfolgreich über die Ziellinie gebracht werden.

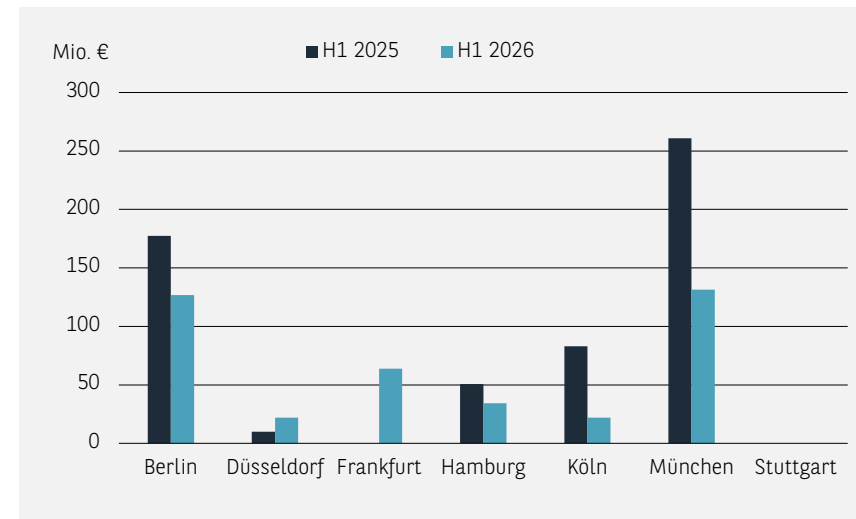
Der Hotel-Investmentmarkt präsentiert sich zur Jahresmitte in der Breite belebt. Die Größenklassen zwischen 10 Mio. € und 100 Mio. € tragen jeweils 21 % bis 25 % bzw. in Summe zwei Drittel zum Investmentvolumen bei. Kleine Abschlüsse kommen auf gut 16 % Marktanteil, Deals im dreistelligen Millionensegment auf rund 17 %. Treiber war hier der Verkauf des bundesweiten Pentahotel-Portfolios.

- MÜNCHEN UND BERLIN MIT ABSTAND STÄRKSTE MÄRKTE
- MITTELGROSSE DEALS TREIBER DER INVESTMENT-DYNAMIK

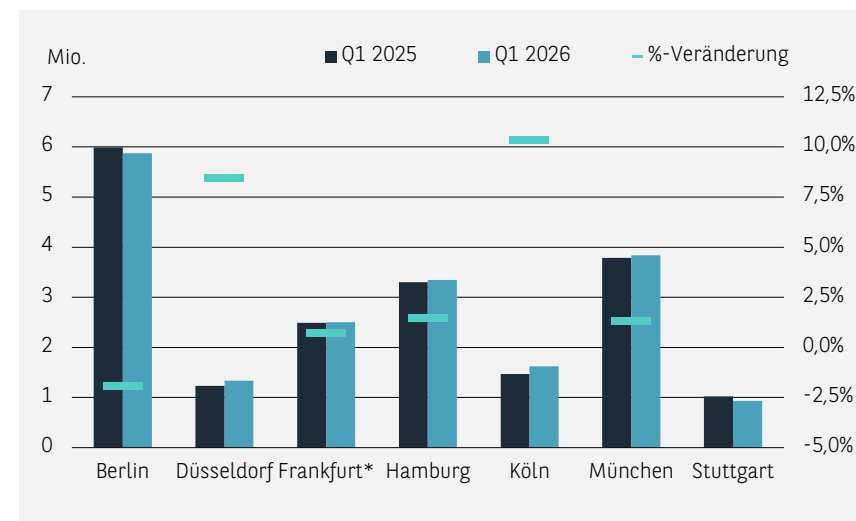
Hotel-Investments nach Größenklassen



Hotel-Investments an den A-Standorten



Gästeübernachtungen in den A-Standorten



*Q1 26: Vorläufiges Quartalsergebnis



H1 2026

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- **ÜBERZEUGENDE GÄSTE- UND ÜBERNACHTUNGSZAHLEN**
- **BELEBTES ZWEITES INVESTMENTHALBJAHR ERWARTET**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

△ +15 bp q/q

△ +0,6-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die Perspektiven für den deutschen Hotelinvestmentmarkt sind durchaus vielversprechend. Starke Nutzermärkte bilden dabei die Basis für attraktive Investmentopportunitäten. Der aktuell prosperierende Inlandstourismus kommt in den ersten Monaten des Jahres 2026 in überdurchschnittlichen Gäste- und Übernachtungszahlen zum Ausdruck. Sie notieren in den nachgefragtesten Ferienzielen wie auch in den Top-Destinationen für Geschäftsreisen und Städtetourismus über Vorjahres- und auch über Vor-Corona-Nivea. Überzeugende und sich fortlaufend verbessernde Key Performance-Indikatoren sind Beleg für die sich positiv entwickelnde Wirtschaftlichkeit im Gastgewerbe.

Das sich ausweitende Angebot an attraktivem Investmentprodukt sollte zusätzlich stützend auf die Marktdynamik wirken. Vor allem im mittleren Größenvolumen, in dem Käufer und Verkäufer im fortlaufend herausfordernden Finanzierungsumfeld gut zusammenfinden, ist die Pipeline gefüllt. Auch jenseits der 100-Mio.-€-Marke befinden sich verschiedene Transaktionen im Markt. Trotz der verteuerten Finanzierungsbedingungen in Reaktion auf die Zinswende im Zuge des Iran-Kriegs und der anziehenden Inflation bestehen gute Chancen, dass noch vor Jahresende einige Großdeals erfolgreich zum Abschluss kommen, die dann auch einen wesentlichen Beitrag zum Investmentumsatz leisten werden. Ein Gesamtjahresresultat auf Vorjahresniveau, und damit Kurs auf die 2-Mrd.-€-Marke nehmend, ist realistisch.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	830	793	-4,4%
Portfolioanteil	15,0%	19,5%	+4,5 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	18,1%	16,8%	-1,3 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	70,1%	50,5%	-19,7 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	68,1%	51,7%	-16,4 %-Pkte.



H1 2026

HOTEL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



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

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: 30.06.2026
Bildnachweis: ©SKVALVAL – stock.adobe.com