

REVIEW HOTEL-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- KEIN HOHES VOLUMEN, ABER DIE MEISTEN DEALS SEIT Q1-3 2022
- IN- UND AUSLÄNDISCHES KAPITAL ERNEUT AUF AUGENHÖHE

KENNZAHLEN

1.034

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -27,4 % y/y

15,0

Portfolioanteil (in %)

▽ -11,6 %-Pkte. y/y

14,6

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

▽ -42,8 % y/y

MARKTÜBERBLICK

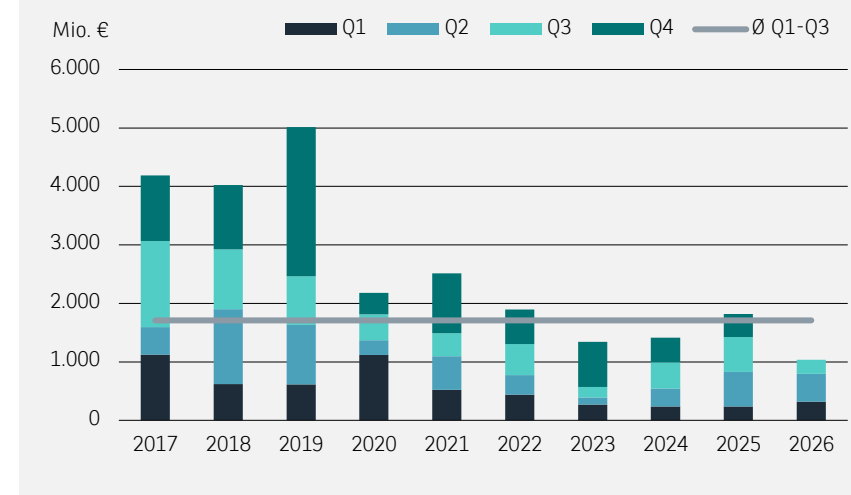
Das Ergebnis auf dem Hotel-Investmentmarkt ist nach den ersten drei Quartalen in zweierlei Hinsicht zu betrachten. Auf der einen Seite steht durch fehlende Umsatztreiber mit einem Transaktionsvolumen von rund 1 Mrd. € zwar ein Rückgang um gut 27 % gegenüber dem guten Vorjahreszeitraum zu Buche. Auf der anderen Seite spiegelt die Zahl der Deals allerdings ein völlig anderes und damit deutlich positiveres Stimmungsbild wider: So flossen bis Ende September 2026 rund 27 % mehr Deals als 2025 in die Bilanz mit ein, wodurch für das Dreivierteljahr sogar die meisten Verkäufe seit Q1-3 2022 registriert werden konnten.

Dementsprechend ist festzuhalten, dass die Marktdynamik im Hotelsektor keineswegs nachgegeben hat, sondern momentan lediglich sehr kleinteilig strukturiert ist. Dabei haben sämtliche Größenkategorien bis 50 Mio. € um jeweils rund 30 % zugelegt, während der Umsatz von Ticketgrößen über 50 Mio. € um knapp 65 % gesunken ist. Zu den großvolumigsten Deals gehörte hierbei der Verkauf von 11 Pentahotels in Deutschland, Belgien und Frankreich (6 davon in Deutschland) sowie die beiden von BNPPRE begleiteten Transaktionen des Intercity- und des Excelsior Hotels in unmittelbarer Nähe des Frankfurter bzw. Münchener Hauptbahnhofs.

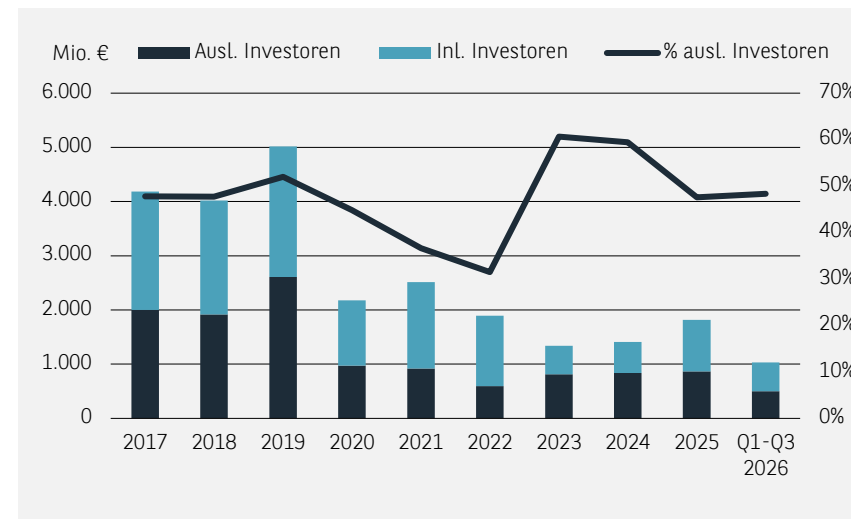
Die Investmentaktivitäten internationaler Anleger spiegeln dasselbe Bild wie auf dem Gesamtmarkt wider: Demnach kommt die auch hier gute Dynamik nicht im Volumen, sondern ebenfalls in der gestiegenen Dealzahl zum Ausdruck. Insgesamt sind ausländische Investoren bis dato mit rund 500 Mio. € und anteilig gut 48 % am Umsatz beteiligt.



Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



Anteil ausländischer Investoren





Q3 2026

HOTEL-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

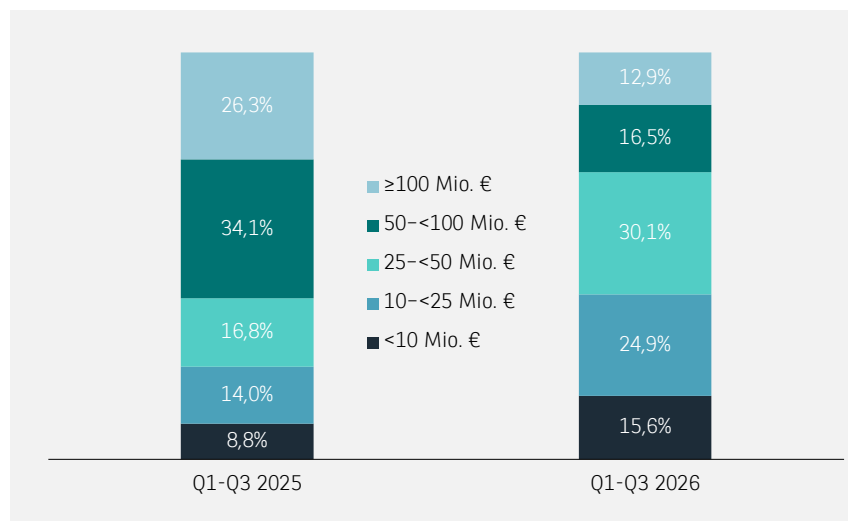
- A-STÄDTE: LEBHAFTES MARKTGESCHEHEN OHNE GROSSDEALS
- GÄSTEÜBERNACHTUNGEN KONSTANT AUF HOHEM LEVEL

INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

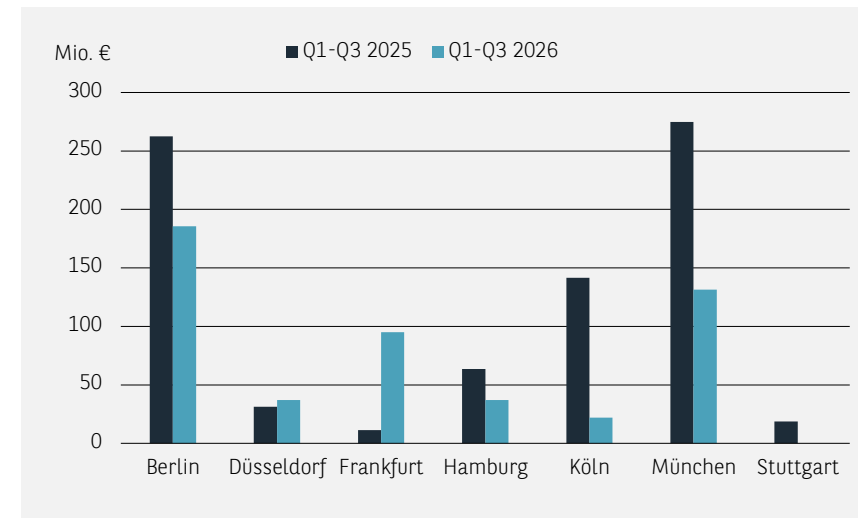
Das Investoreninteresse an Hotel-Investments in Deutschlands tourismus- und wirtschafts-starken A-Standorten ist ungebrochen hoch und spiegelt sich in bis dato mehr als 20 erfolgreich abgeschlossenen Transaktionen wider. Gleichwohl summiert sich das Investmentvolumen in den Top-7-Städten auf nur rund 508 Mio. €, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Rückgang um knapp 37 % entspricht und der niedrigen Zahl an Transaktionen über 50 Mio. € geschuldet ist. Es fehlen aktuell noch die großvolumigen Core-Deals mit Leuchtturmcharakter, die 2025 über weite Strecken marktrprägend waren. Einer höheren Transaktionsfrequenz in diesem Segment stehen ein limitiertes Angebot an Premium-Objekten sowie sehr aufwendige und sorgfältige Ankaufsprozesse entgegen.

In der Einzelbetrachtung der unterschiedlichen Städte sticht derzeit Berlin heraus. Hierbei kommt der Hauptstadt eine Vielzahl kleinerer Objekte bei einer großen Bandbreite verschiedener Formate (von Budget- bis zu eher höherpreisigen Konzepten bzw. Betreibern) zugute (186 Mio. €). Umfangreicher investiert wurde auch in München, wobei neben dem Excelsior Hotel in erster Linie Verkäufe im Serviced-Apartments-Sektor anzuführen sind (131 Mio. €). Frankfurt (95 Mio. €), Hamburg, Düsseldorf (jeweils 37 Mio. €) und Köln (22 Mio. €) liegen dagegen unter der 100-Mio.-€- bzw. der 50 Mio.-€-Marke. Erneut positive Signale senden derweil die Performance-Kennziffern, wie unter anderem die Zahl der Gästeübernachtungen zeigt. In diesem Zusammenhang sind für fünf der sieben betrachteten Tourismusmetropolen konstante oder leicht steigende Halbjahresdaten gegenüber 2025 zu vermelden.

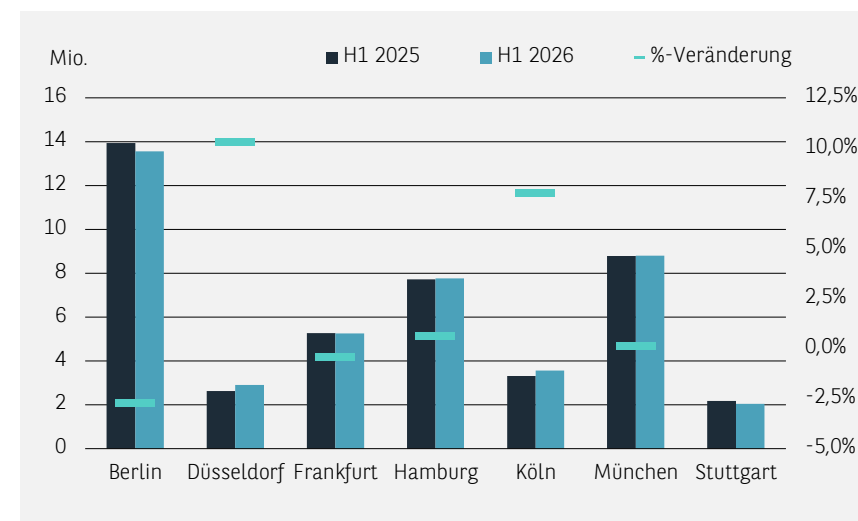
Hotel-Investments nach Größenklassen



Hotel-Investments an den A-Standorten



Gästeübernachtungen in den A-Standorten





Q3 2026

HOTEL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- UNVERÄNDERT RÜCKENWIND
DURCH STARKE GÄSTEZAHLEN
- DYNAMIK BLEIBT HOCH, VOR ALLEM
IM KLEINEREN SEGMENT

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

△ +24 bp q/q

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

△ +1,1-Pkte. m/m

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Auch wenn das Transaktionsvolumen der ersten neun Monate 2026 einen anderen Eindruck vermittelt, sind die Perspektiven für den deutschen Hotel-Investmentmarkt durchaus gut. Vor allem die um 27 % gestiegene Dealanzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum markiert dabei auch assetklassenübergreifend eine Bestmarke im Vergleich mit den Top-Objektarten aus dem Büro-, Retail- und Logistik-Segment.

Die Basis für eine lebhaftere Investmentdynamik bilden starke Gästezahlen und die sich in Konsequenz positiv entwickelnden wichtigen Key-Performance-Indikatoren zu Auslastungsquoten, ADR und Rev-PAR. Vor allem der prosperierende Inlandstourismus, der zum Halbjahr einen neuen Rekordwert bei den bundesweiten Gästeübernachtungszahlen registrierte, fällt hier ins Gewicht. Gleichwohl bleiben Investoren sehr selektiv in ihren Ankaufsentscheidungen. Betreiber, Konzept und Performance müssen überzeugen. Erst im zweiten Schritt fließen Standort, Markt und Objektqualität ins Pricing einer erfolgreichen Transaktion ein.

Für das Gesamtjahr 2026 zeichnet sich ein bundesweites Hotel-Investmentvolumen von rund 1,5 Mrd. € ab. Die im Markt befindlichen Transaktionen, mehrere davon auch im Bereich der 100-Mio.-€-Schwelle, lassen darauf schließen, dass die Abschlussdynamik im vierten Quartal noch einmal Fahrt aufnehmen und das Volumen vor allem durch Großabschlüsse noch einmal deutlich gehoben wird.



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.426	1.034	-27,4%
Portfolioanteil	26,6%	15,0%	-11,6 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	26,3%	12,9%	-13,4 %-Pkte.
Anteil A-Standorte	56,4%	49,1%	-7,2 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	59,4%	48,3%	-11,1 %-Pkte.



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©SKVALVAL – stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE