

DEUTSCHLAND

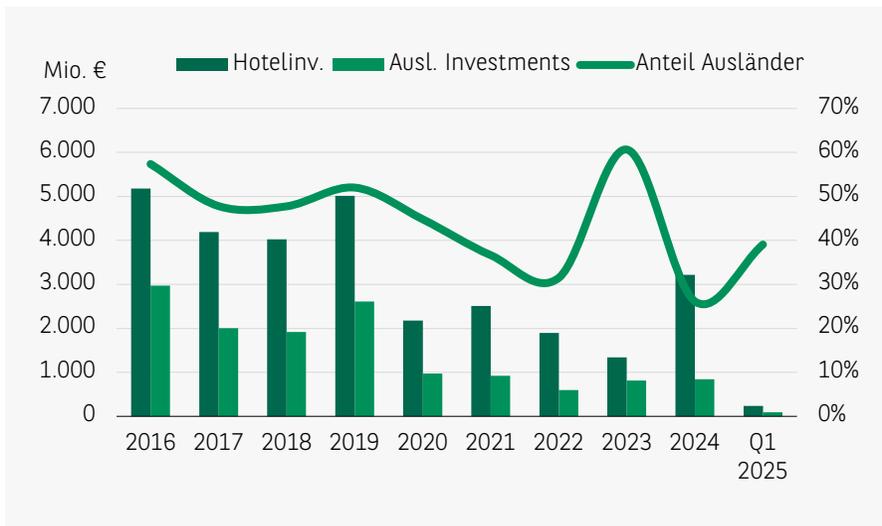
REPORT HOTEL-INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Hotel-Investmentvolumens



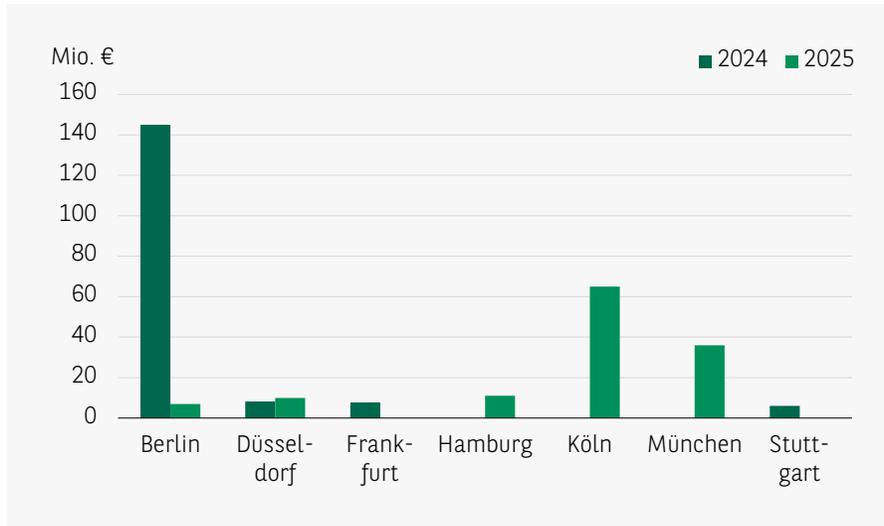
Anteil ausländischer Investoren



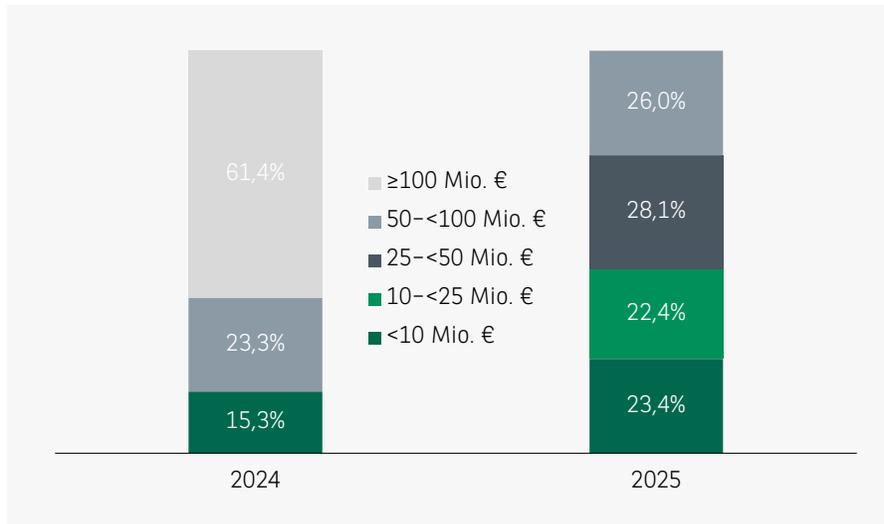
NOCH KEIN HOHER UMSATZ, ABER EINE GUTE DEAL-ANZAHL UND EIN POSITIVES MARKTSENTIMENT FÜR Q2

- Auch wenn sich der Aufwärtstrend bis dato noch nicht nachhaltig in den Investmentdaten niederschlagen konnte, hat die Hotelparte den Erholungskurs ihres Marktumfeldes im ersten Quartal 2025 unvermindert fortgesetzt: So wurden im Gesamtjahr 2024 erstmals wieder Gästeübernachtungszahlen vermeldet (gut 496,0 Mio.), die geringfügig über den Vor-Corona-Werten aus dem Jahr 2019 (rund 495,6 Mio.) notieren. Und auch im Januar 2025 hat das statistische Bundesamt diese positive Tendenz zum Jahresauftakt kürzlich mit einem Anstieg um 3,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat bestätigen können.
- Setzt man als Rahmenbedingung für Investmentaktivitäten nun eine relativ stabile Entwicklung der globalen Unruheherde voraus, dürfte es demnach nur eine Frage der Zeit sein, bis das spürbar angezogene Anlegervertrauen wieder messbar im registrierten Transaktionsvolumen zum Ausdruck kommt. Nicht zuletzt die sich anbahnenden und in der Vorbereitungsphase befindlichen Investmentansätze geben Anlass zu dieser Prognose. Insgesamt wurden in den vergangenen drei Monaten rund 238 Mio. € in Hotel-Assets investiert, was in der ersten Zwischenbilanz eine Bestätigung des Vorjahresergebnisses bedeutet. Vor dem Hintergrund, dass im Jahresendgeschäft 2024 noch einige größere Verkäufe über die Ziellinie gebracht wurden und die Anzahl der eingerechneten Deals als gut zu bewerten ist, fällt das Q1-Fazit damit alles in allem positiv aus.
- Hierbei basiert das Ergebnis bislang vollständig auf Einzeldeals, was mit Blick auf die vergangenen Jahre jedoch nicht als ungewöhnlich zu erachten ist. Deutsche Käufer generierten knapp 61 % des Resultats, während internationale Investoren auf gut 39 % kommen.

Hotel-Investments an den A-Standorten Q1



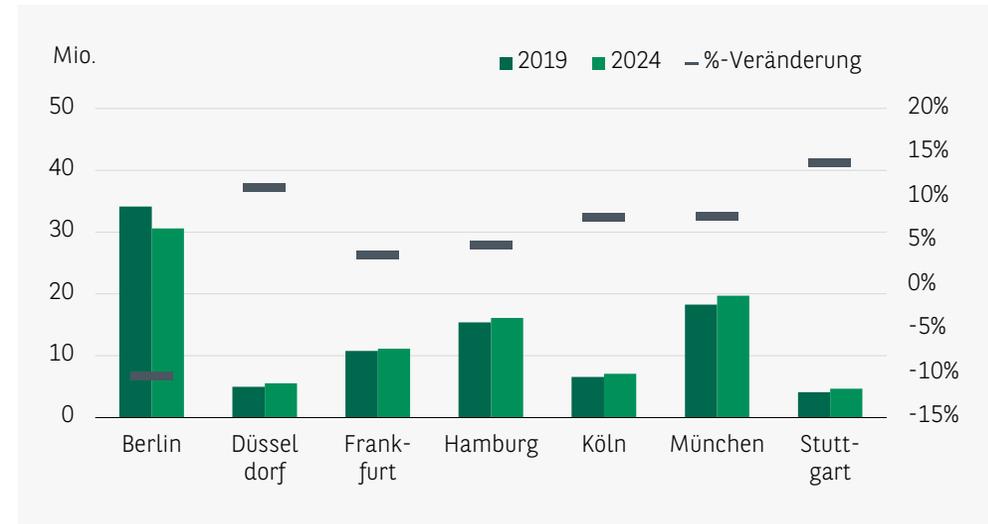
Hotel-Investments nach Größenklassen Q1



54 % IN A-STÄDTEN; 51 % MIT MITTELGROßEN VERKÄUFEN

- In den Top-Märkten wurde ein Volumen von fast 129 Mio. € generiert, wovon sich kleinere und mittelgroße Deals mit einem Durchschnittsumsatz von knapp 22 Mio. € verbergen. Die bisher größte Transaktion des Gesamtmarktes kam hierbei in Köln zum Abschluss: Mit dem Hotel Pullman Cologne hat der schwedische Investor Pandox sein Hotel-Bestandsportfolio um ein weiteres Asset ergänzt. Nennenswert ist unter anderem auch der Investmentansatz und die dahintersteckenden Pläne des Projektentwicklers Centralis, der zu Jahresbeginn das Hotel Stadt München in der Düsseldorfer City erworben hat, um das Objekt in eine Serviced-Apartments-Nutzung zu überführen. Außerhalb der größten Investmentstandorte gehört in erster Linie das Holiday Inn - the niu, Crusoe Bremen Airport in der Nähe des Bremer Flughafens zu den umfangreichsten Treibern.
- Während das Hotel Pullman Cologne den Umsatz der Kategorie über 50 Mio. € angekurbelt hat (anteilig gut 26 %), ordnen sich die Investments in Düsseldorf und Bremen im Segment zwischen 10 und 25 Mio. € (anteilig gut 22 %) ein.

Hotel & Hotel-Garni Übernachtungen in den A-Standorten



- Der Hotel-Investmentmarkt ist nach einem guten Schlussquartal vielversprechend in das Jahr 2025 gestartet, wobei die Stimmung bei den wichtigsten Marktakteuren derzeit sogar besser ist als es das Investmentvolumen zunächst vermuten lässt.
- Als wichtigste Hauptgründe hierfür sind insbesondere die sehr guten Performance-Kennzahlen anzuführen, die sich bereits auf einem hohen Niveau bewegen und trotzdem weiter steigende Tendenzen aufweisen. Im Windschatten dieser inzwischen guten Marktbedingungen bahnen sich im Hintergrund aktuell zahlreiche Transaktionsprozesse an, die zuversichtlich auf die Umsatzentwicklung im weiteren Jahresverlauf blicken lassen.
- Teil der Wahrheit ist allerdings auch, dass sich hohe Investmentvolumina in der Regel auf vereinzelte Großdeals im dreistelligen Millionenbereich stützen, die nicht zuletzt durch die signifikante Preiskorrektur deutlich seltener geworden sind. In diesem Zusammenhang ist auf den Verkauf des Motel One Hotels im Upper West in Berlin hinzuweisen. Das markante Landmark-Objekt gegenüber der Gedächtniskirche wurde durch seinen prägenden Anteil der Mieteinnahmen aus dem Bürosegment im Investmentumsatz der Office-Sparte berücksichtigt. Als Aushängeschild der positiven Marktstory des Hotel-Investmentmarktes hat dieser Deal aber dennoch die Durchschlagskraft, um für die kommenden Monate und Quartale eine gewisse Signalwirkung zu entfalten.
- Bei aller Zuversicht gibt es jedoch momentan weiterhin sehr vielschichtige externe und globale Störfeuer, die der Zuversicht auf den gewerblichen Investmentmärkten stets entgegenstehen können. Sollten diese Krisenherde nicht aus den Fugen geraten und die Konjunktur gleichzeitig weiter angekurbelt werden, stehen dem Hotel-Investmentmarkt jedoch die Türen offen für weitere positiven Meldungen zur Jahresmitte.

Kennzahlen Hotel-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	236	238	0,8%
Portfolioanteil (%)	0,0%	0,0%	0,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	61,4%	0,0%	-61,4%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	70,7%	54,2%	-16,5%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	61,4%	39,1%	-22,3%-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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN