

Hotelwertgutachten von bulwiengesa und Union Investment

Deutsche Hotellerie profitiert von Binnentourismus – Immobilienwerte legen moderat zu

- **Investmentrelevantes Marktvolumen wächst auf 66,1 Milliarden Euro**
- **Transformation von Bestandsimmobilien gewinnt im Hotelmarkt weiter an Bedeutung**

Hamburg, 1. Juli 2026. Im Jahr 2025 verzeichnete Deutschland mit 497,5 Mio. Gästeübernachtungen erneut einen Übernachtungsrekord. Getragen wurde diese positive Entwicklung wie schon im Vorjahr von einer robusten touristischen Nachfrage. Vor diesem Hintergrund hat sich auch der Hotelinvestmentmarkt weiter stabilisiert. Auch zum Jahresbeginn 2026 entwickelte sich die Übernachtungsnachfrage weiter moderat positiv. Insbesondere die Inlandsnachfrage stieg zuletzt an; die Auslandsnachfrage legte demgegenüber allerdings nur geringfügig zu.

„Für die Hotellerie hierzulande bedeutet dies: Die Nachfragebasis ist weiterhin solide, die operative Entwicklung wird jedoch nicht mehr allein von Nachholeffekten oder Großereignissen getragen“, erläutert Martin Schaller, Leiter Asset Management Hospitality bei Union Investment, die aktuellen Ergebnisse der gemeinsam mit bulwiengesa durchgeführten Marktanalyse. Anders als im Jahr 2024, als unter anderem das Messe- und Kongressgeschäft sowie Großevents wie die Fußball-Europameisterschaft die Auslastung der Stadthotellerie deutlich stützten, rückt seit 2025 die nachhaltige Ertragsqualität der Betriebe stärker in den Vordergrund. „Reales Umsatzwachstum, steigende Kosten, differenzierte Standortentwicklungen und die Qualität der Betreiberkonzepte gewinnen damit für die Bewertung von Hotelimmobilien weiter an Bedeutung“, so Martin Schaller.

Hotel-Transaktionsmarkt mit Belebung

In diesem dynamischen Marktumfeld belebte sich das Transaktionsgeschehen im Jahr 2025 deutlich. Das finale Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2025 belief sich in Deutschland auf rund 1,9 Mrd. Euro und lag damit in etwa auf dem Durchschnittsniveau der Jahre 2020 bis 2024. Gegenüber 2024 wurde damit ein Plus von mehr als einem Drittel erzielt. Getragen wurde der Markt primär von großvolumigen Einzeltransaktionen, die etwa drei Viertel aller Transaktionsabschlüsse umfassten. Zugleich erlebten strategische Portfoliodeals ein Comeback.

Die Spitzenrenditen im deutschen Hotelsegment zeigten sich 2025 gegenüber 2024 insgesamt stabil bis leicht sinkend. Während diese im deutschen Durchschnitt weiterhin bei rund 5,25 Prozent lag, führten die deutlich gestiegene Marktliquidität, größere Transaktionen und die Rückkehr von Core- und Core-plus-Investoren in ausgewählten Toplagen zu

einem moderaten Abwärtsruck auf die Spitzenrenditen. Eine flächendeckende Renditekompression ist jedoch nicht erkennbar; die Preisbildung blieb vielmehr stark objekt-, lage-, betreiber- und vertragsabhängig.

Knapp 10.000 neue Zimmer – Hotelwert steigt um rund 2,8 %

„Der positive Wertentwicklungstrend der deutschen Hotelimmobilien bleibt vor diesem Hintergrund weiterhin intakt, wenngleich sich die Dynamik gegenüber dem Vorjahr abgeschwächt hat“, sagt Dr. Joseph Frechen, Bereichsleiter bei bulwiengesa. Nach der gemeinsam mit Union Investment durchgeführten Berechnung wurde für das investmentelevante Hotelmarktsegment auf Basis von Daten zu Marktentwicklung und operativer Performance der Hotelbetriebe ein moderater Wertanstieg von rund 2,8 Prozent ermittelt.

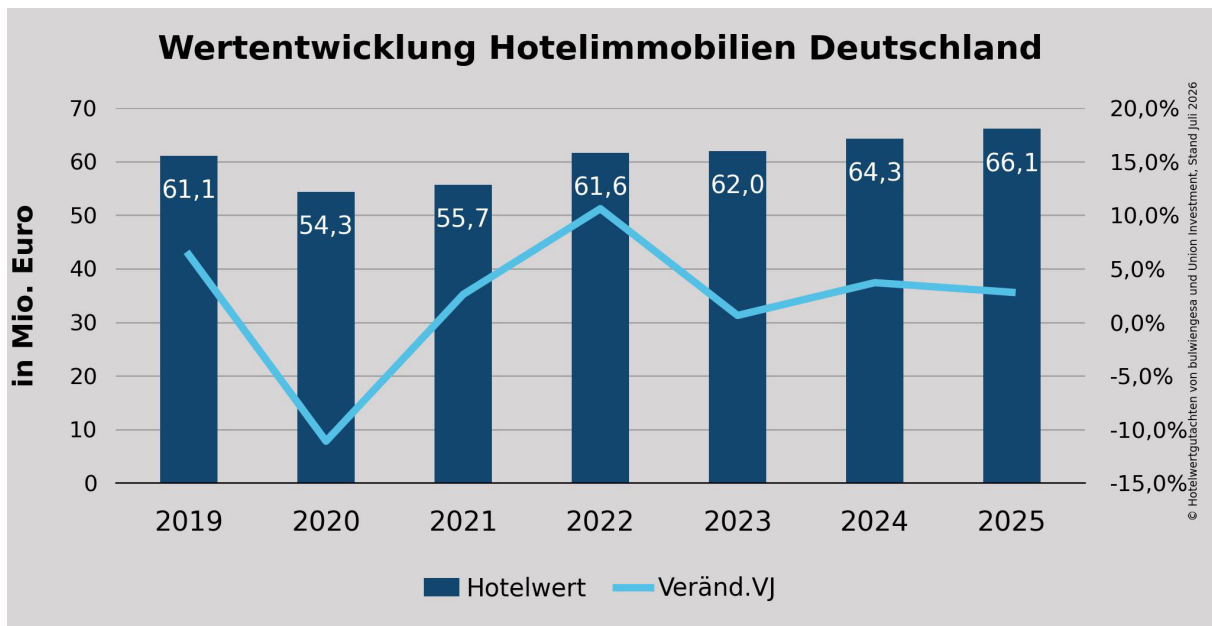
Ausgehend von einem investmentelevanten Hotelmarktvolumen von 64,3 Mrd. Euro im Jahr 2024 wurde für das Jahr 2025 ein Volumen von rund 66,1 Mrd. Euro errechnet. Während sich die Werte der Bestandshotels über alle Standorte und Marktsegmente hinweg nur leicht um rund 0,5 Prozent erhöhten, stammt der größte Teil des Wertzuwachses aus der Fertigstellung neuer Zimmer. Nach Auswertung der bulwiengesa-Datenbanken wurden im Jahr 2025 knapp 10.000 Zimmer im investmentelevanten Hotelsegment fertiggestellt und an den Markt gebracht. „Daraus ergibt sich ein zusätzliches Marktvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro“, so Dr. Joseph Frechen.

Schwerpunkt der Neueröffnungen außerhalb der A-Städte

Bermerkwürdig ist, dass die hochwertigen Luxury- und Upper Upscale-Segmente im Jahr 2025 bei den Neueröffnungen weniger stark vertreten waren als die preisgünstigeren Economy- und Midscale-Segmente. Entsprechend blieb der Wertzuwachs aus neu eröffneten Zimmern hinter der Dynamik des Jahres 2024 zurück. Zudem konzentrierte sich das Neueröffnungsvolumen nur zu rund 20 Prozent auf die A-Städte; der größere Teil entfiel auf kleinere Städte sowie ländliche Tourismusregionen. „Dies unterstreicht das Bestreben der Hotelkonzerne mit ihren Marken eine breitere Marktdurchdringung aufzubauen und auch abseits der gewachsenen Metropolen Nachfragepotenziale zu erschließen“, sagt Martin Schaller.

Werte im Überblick

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Marktvolumen in Euro	61,1 Mrd.	54,3 Mrd.	55,7 Mrd.	61,6 Mrd.	62,0 Mrd.	64,3 Mrd.	66,1 Mrd.
Veränd. zum Vorjahr	+6,3 %	-11,1 %	+2,6 %	+10,6 %	+0,6 %	+3,7 %	+2,8 %



Transformation und Konversionsprojekte gewinnen weiter an Relevanz

Gemäß der Daten aus dem bulwiengesa Development Monitor entfiel rund ein Drittel der im Jahr 2025 neu auf den Markt gekommenen Hotelzimmer auf Transformations- und Konversionsprojekte. Der Entwicklungsschwerpunkt lag dabei insbesondere in den Segmenten Midscale und Upscale; zugleich wurden auch im Luxury-Segment hochwertige Repositionierungen umgesetzt. Beispielhaft stehen dafür das „Conrad Hamburg“ im Leventehaus sowie „The Florentin“ in der ehemaligen Villa Kennedy in Frankfurt. Als aktive Nutzer von Bestandsimmobilien treten zudem Serviced-Apartment-Betreiber und hybride Beherbergungsmarken auf. Besonders Anbieter wie beispielsweise „STAYERY“ und „limhome“ nutzen ehemalige Hotels, Bürogebäude und Mixed-use-Objekte für neue Apartment- und Longstay-Konzepte. Ergänzend zeigen in Realisierung befindliche Projekte wie die der Marke Ruby oder „The Cloud One“, dass auch Lifestyle- und Lean-Luxury-Marken gezielt auf Revitalisierung, Umnutzung und architektonische Identität setzen.

„Auffallend ist, dass Transformations- und Konversionsprojekte insbesondere in den A-Städten realisiert werden, während Städte abseits der großen Metropolen geringer repräsentiert sind“, erläutert Dr. Joseph Frechen. „In den A-Städten sind die Projekte zudem überwiegend hochwertig positioniert. Hier dominieren Midscale-, Upscale-, Upper-Upscale- und Luxury-Konzepte; reine Economy-Projekte spielen in dieser Gruppe der Transformations- und Sanierungsvorhaben keine prägende Rolle.“

Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit für klassische Hotelneubauten in A-Städten. Zentrale Grundstücke sind knapp, teuer und häufig bereits bebaut. „Neue Hotelkapazitäten entstehen daher vermehrt durch Revitalisierung, Repositionierung und Umnutzung bestehender Immobilien“, so der bulwiengesa-Experte. Gleichzeitig sind A-Städte durch hohe touristische und geschäftliche Nachfrage, starke MICE- und Corporate-Nachfrage, internationale Markenpräsenz, ein

professionelles Betreiberumfeld sowie hohe Liquidität am Investmentmarkt geprägt. Diese Standortqualitäten rechtfertigen höhere Investitionen in Sanierung, Entkernung, technische Ertüchtigung und gestalterische Aufwertung. „Sanierungen und Konversionen sind in A-Städten nicht nur eine Reaktion auf mangelnde Neubaupläne, sondern häufig auch ein Instrument zur wertsteigernden Repositionierung bestehender Immobilien“, sagt Martin Schaller.

Für das Jahr 2026 erwarten bulwiengesa und Union Investment einen Zimmerzuwachs auf mindestens identischem Niveau und damit eine Verstärkung des Konversionstrends.

Pressekontakte

bulwiengesa GmbH

Birgit Haase

Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing

Tel.: +49 151 556 32 996

Invalidenstraße 65

10557 Berlin

E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de

Internet: www.bulwiengesa.de

Union Investment Real Estate GmbH

Fabian Hellbusch

Leiter Immobilien Marketing, Kommunikation

Union Investment Real Estate GmbH

Tel. + 49 40 / 34919-49160

E-Mail: fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realestate