



## Colliers: Europa zieht an, Deutschland bleibt selektiv – Betreiberstrukturen als zentrale Werttreiber im Hotelinvestmentmarkt

- Deutschland zeigt sich robust: stabile Raten, Aufholpotenzial bei der Auslastung und solide mittelfristige Ertragsperspektiven
- Europa belebt sich spürbar: selektive Rückkehr internationalen Kapitals, weiterhin verhaltene Dynamik in Deutschland
- Der Fokus verschiebt sich: Betreiberqualität, Vertragsstrukturen und operative Performance bestimmen zunehmend die Wertentwicklung
- Der Transaktionsmarkt nimmt Fahrt auf: zunehmend internationale und kreative Deal-Strukturen als Zeichen für eine weitere Belebung im Jahresverlauf

**Hamburg, 14. April 2026** – Im europäischen Kontext zeigt sich der Hotelinvestmentmarkt zum Jahresbeginn 2026 mit spürbarem Rückenwind. Die anhaltende Erholung internationaler Kapitalströme nach Europa sowie eine steigende Investorenaktivität führen im ersten Quartal zu einem deutlich höheren Transaktionsniveau.

In Deutschland hingegen bleibt die Dynamik verhalten. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 234 Mio. Euro liegt das Ergebnis im ersten Quartal unter dem langfristigen Durchschnitt. Ausschlaggebend ist dabei weniger ein Mangel an Investmentopportunitäten als vielmehr ein weiterhin bestehendes – wenn auch abnehmendes – Kaufpreiserwartungsdelta sowie die gestiegene Komplexität der Assets, insbesondere bei der Analyse und Bewertung der zugrunde liegenden Betreiber- und Betriebskonzepte.

### **Betreiberstrukturen rücken in den Mittelpunkt der Bewertung**

„Die Betreibertransformation ist aktuell der zentrale Werttreiber im Markt. Investoren setzen nicht mehr allein auf Gebäude, sondern auf skalierbare, resiliente Betriebsmodelle“, sagt Andreas Ewald, Head of Hotel bei Colliers.

Die aktuellen Marktbewegungen verdeutlichen einen strukturellen Wandel in der Bewertung von Hotelimmobilien: Betreiber, Konzepte und Vertragsstrukturen prägen die Investmententscheidung zunehmend stärker als die Immobilie selbst. Investoren richten ihren Fokus verstärkt auf die operative Ertragslogik, insbesondere auf die Bonität und Skalierbarkeit des Betreibers, den Vertragstyp sowie die Transparenz der CapEx-Planung. Ergänzend gewinnen Themen wie Kostenentwicklung, Indexierungsmechanismen und Exit-Flexibilität an Bedeutung.

### **Konsolidierung und neue Partnerschaftsmodelle**

Parallel dazu setzt sich die Konsolidierung im Betreiberumfeld weiter fort. Plattformen mit skalierbaren Marken sowie Betreiber mit ausgeprägter Kosten- und Technologiekompetenz bauen ihre Marktposition weiter aus.

Gleichzeitig rücken strukturierte Partnerschaften sowie Plattform- und Joint-Venture-Modelle in den Fokus und prägen zunehmend die Marktstruktur.

### **Internationales Kapital blickt differenziert auf Deutschland**

Internationales Kapital richtet seinen Fokus wieder verstärkt auf den deutschen Hotelmarkt, jedoch unter veränderten Rahmenbedingungen. Deutschland wird weiterhin als stabiler Markt wahrgenommen, zugleich aber führen regulatorische Anforderungen, arbeitskostenintensive Strukturen sowie ein moderateres Ratenniveau zu einer differenzierten Risikobewertung.

„Wer heute Transaktionen erfolgreich umsetzen will, muss Betreiberstrategie, Vertragsstruktur und Kapitalanforderungen integriert denken – genau hier entstehen die entscheidenden Wettbewerbsvorteile“, so Ewald weiter.

### **Investorenaktivität nimmt zu – Marktbelebung im Jahresverlauf erwartet**

Aus Sicht von Colliers zeichnet sich dennoch eine klare Belebung der Investorenaktivität ab. Eine wachsende Zahl internationaler Kapitalgeber analysiert intensiv deutsche Hotelassets, mit unterschiedlichen Strategien und Risikoprofilen. Parallel prüfen vermehrt südeuropäische Owner-Operator-Strukturen den Markteintritt oder setzen diesen bereits um.



Für das Gesamtjahr 2026 deutet sich eine sukzessive Belebung der Transaktionsaktivität an. Während Europa bereits von hoher Liquidität und steigender Investorenaktivität profitiert, führen anhaltende geopolitische Unsicherheiten sowie volatile Entwicklungen in anderen globalen Märkten zu einer verstärkten Reallokation internationalen Kapitals. Europa rückt damit als vergleichsweise stabiler Investitionsstandort stärker in den Fokus internationaler Investoren.

Bereits im ersten Quartal zeigte sich, dass Transaktionen zunehmend strukturiert und differenziert umgesetzt werden – insbesondere bei Assets mit operativen Herausforderungen oder in Restrukturierungssituationen. Dies spricht dafür, dass sich die laufende Preisfindungsphase in den kommenden Quartalen verstärkt in konkrete Abschlüsse übersetzen dürfte.

### **Komplexität erfordert integrierte Transaktionsberatung**

In diesem Marktumfeld ist der Zugang zu nationalen und internationalen Marktteilnehmern sowie die enge Vernetzung mit Investoren-, Betreiber- und Finanzierungskreisen ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Im Mittelpunkt stehen dabei die wirtschaftliche und operative Einordnung der Assets, insbesondere die Bewertung von Risiken, die Analyse von Betreiber- und Vertragsstrukturen sowie die Beurteilung der Tragfähigkeit der zugrunde liegenden Konzepte. Gerade bei komplexeren Transaktionen ist eine konsistente und belastbare Aufbereitung entscheidend für den weiteren Prozessverlauf.

Medienkontakt:  
Feldhoff & Cie. GmbH  
Gabriele Stegers  
T: +49 160 69 79 54 9  
E: [gs@feldhoff-cie.de](mailto:gs@feldhoff-cie.de)

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum



An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 24.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: [www.colliers.de](http://www.colliers.de)