



Hotelimmobilienmarkt Status Quo



20.05.2025
ZIA-Dialog Hotelimmobilie 2025 | Berlin

MRP Consult Germany GmbH
Martin Schaffer
Managing Partner

1 Identität

**Wir verstehen Sie.
Nicht nur in der Theorie.**

Wir kennen Ihre Ansprüche, da unsere
Gesellschafter selbst Eigentümer,
Betreiber und Investoren sind.

1,2 Mrd. € Assets under Mgmt.*

3.700 Hotelzimmer managed*

65 Projekte pro Jahr

30 Experten

3 Standorte

2 Expertise

**Wir beraten, managen und (ver)kaufen.
Ihr Sparringspartner für Investments,
Immobilien und Hotelbetrieb.**

Wir beraten in den Bereichen Immobilien,
Serviced Apartments, Senioren- und
Studentenunterkünfte, Hotelbetriebe,
(Hotel-)Portfolios, und Unternehmen.

Advisory

Von der Risikobewertung
Ihrer Projekte und Entwicklung
neuer Strategien...

Management

...über Interim Management
und die Auswahl von
(Hotel-) Betreibern...

Transactions

... bis hin zur Unterstützung
beim An- und Verkauf sowie
dem Management Ihrer
Investments und Assets.

3 Partner

**Wir verfügen über ein weitreichendes
Netzwerk.
Werden Sie Teil des Erfolgs.**

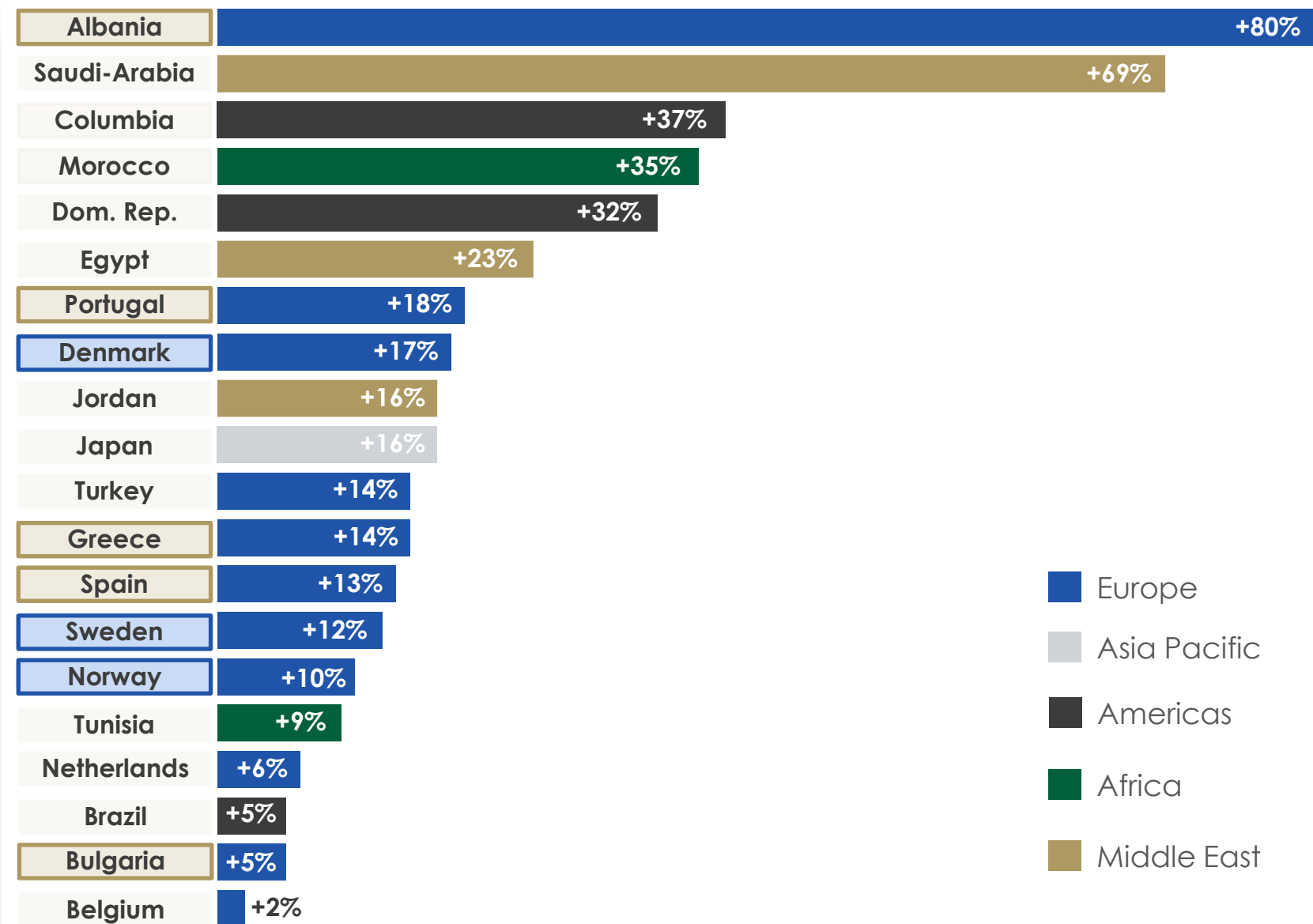
Internationale Investoren, Entwickler,
Betreiber und Finanzinstitute sind
langfristige Kunden von uns.



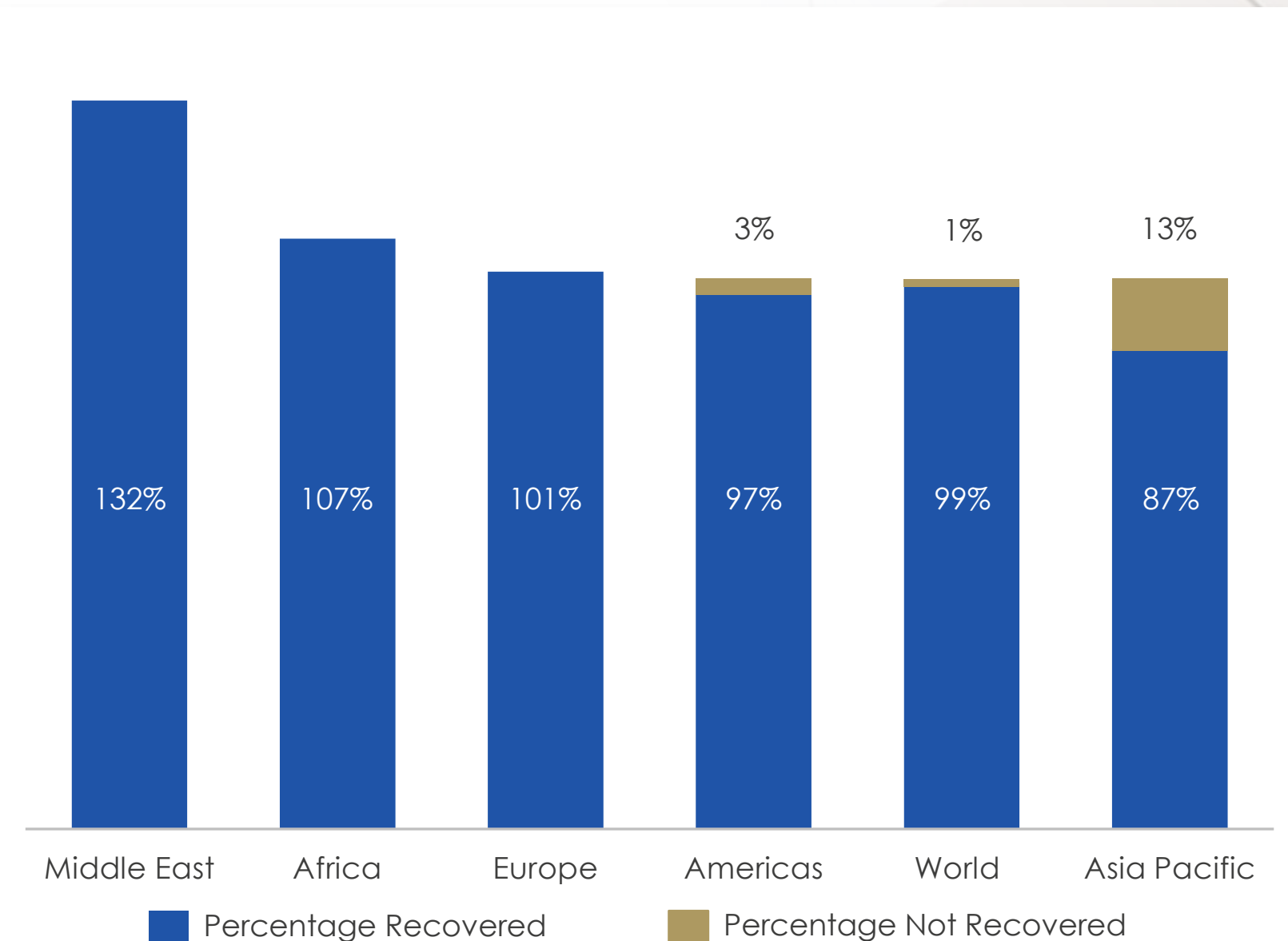
*Zahlen beziehen sich auf den Status Quo 2024
20.05.2025
ZIA-Dialog Hotelimmobilie 2025 | Berlin

Ankünfte 2024 über 2019-Niveau, Skandinavien als neuer Hotspot bei Reisenden?

Large best-performing destinations in 2024
(International tourist arrivals % change over 2019)

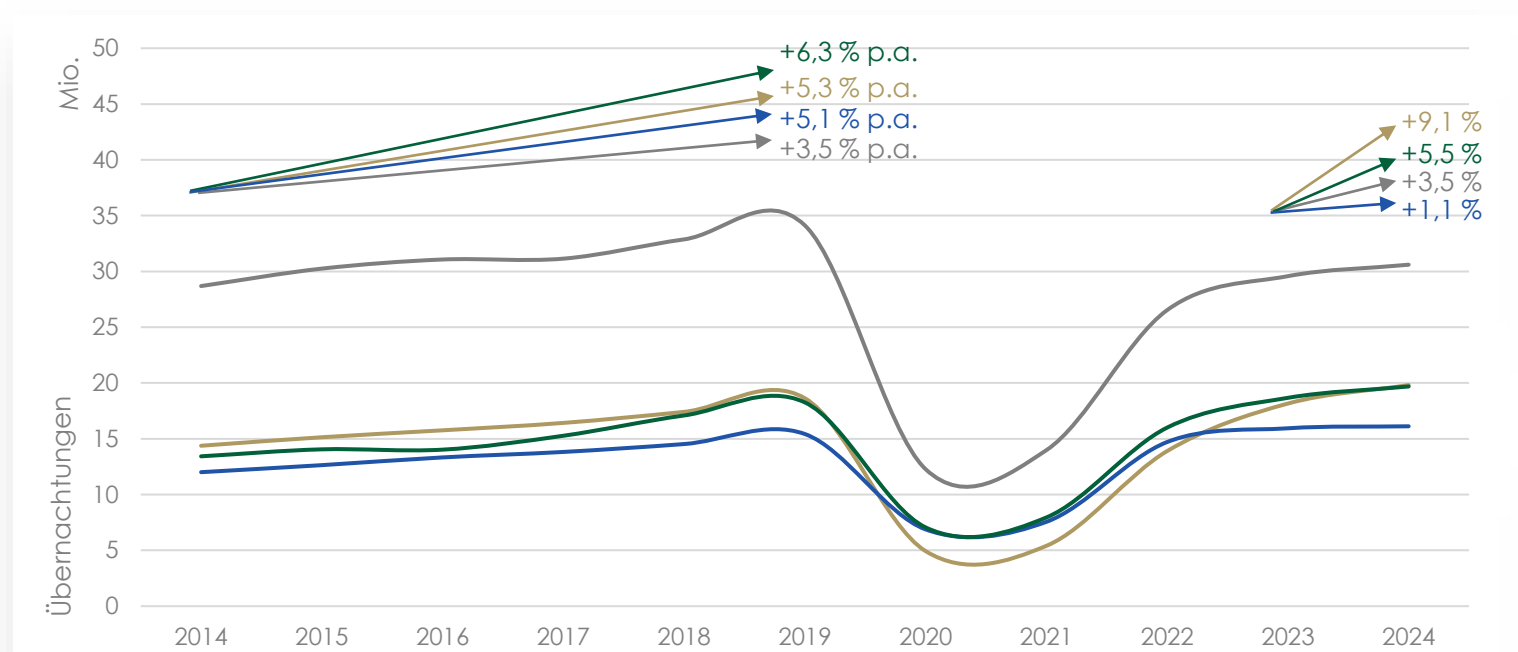


Recovery of international tourist arrivals, by region 2024



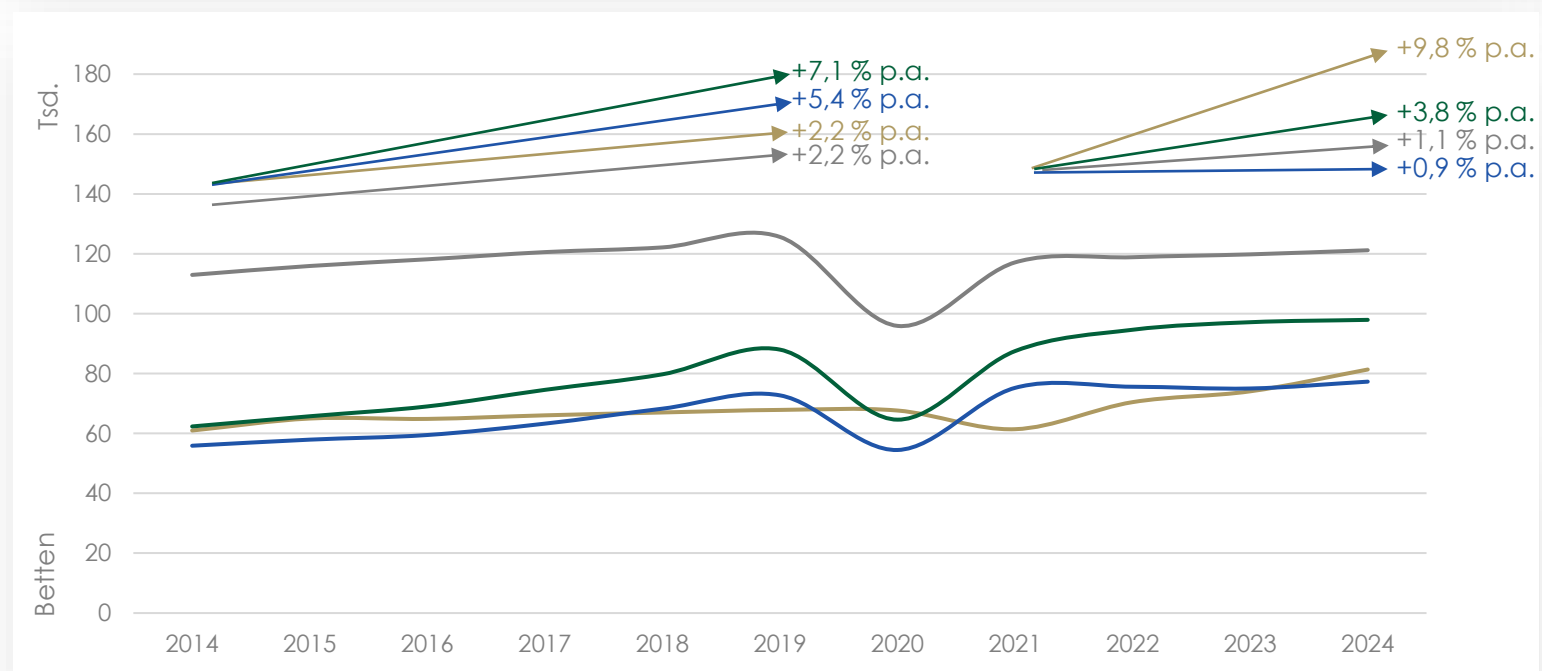
DE: Stagnierendes Development seit Corona

Ein Blick auf den Markt in Wien, Berlin, Hamburg und München | Entwicklung 2014 bis 2024



	2024 (Mio.)	Δ 2023	CAGR 14-24
Nächtigungen	19,82	+9,1 %	+3,3 %
Inland	3,70	+6,4 %	+2,7 %
Ausland	16,12	+9,8 %	+3,4 %
Betten	0,08	+9,8 %	+2,9 %

Nächtigungen	30,60	+3,5 %	+0,6 %
Inland	17,83	+0,9 %	+1,0 %
Ausland	12,77	+7,3 %	+0,2 %
Betten	0,12	+1,1 %	+0,7 %



Nächtigungen	16,12	+1,1 %	+3,0 %
Inland	12,35	-0,5 %	+3,1 %
Ausland	3,77	+6,8 %	+2,5 %
Betten	0,08	+3,0 %	+3,3 %

Nächtigungen	19,69	+5,5 %	+3,9 %
Inland	10,82	+2,5 %	+4,8 %
Ausland	8,87	+9,3 %	+2,9 %
Betten	0,10	+0,8 %	+4,6 %

Legende: Wien Berlin Hamburg München

Quellen: mrp hotels Research, TourMIS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bayerisches Landesamt für Statistik
20.05.2025

ZIA-Dialog Hotelimmobilie 2025 | Berlin

Entwicklung des Hotelimmobilienmarkts

1. Nachfrage-Hoch in Wien und München; Berlin als Verlierer, Hamburg tritt auf der Stelle

Hamburg erholte sich am schnellsten von der Pandemie – seitdem stagniert die Nachfrage. Wien und München verzeichneten 2024 neue Rekordwerte. Trotz EM liegen die Nächtigungen in Berlin weiterhin -10 % hinter dem Rekordjahr 2019.

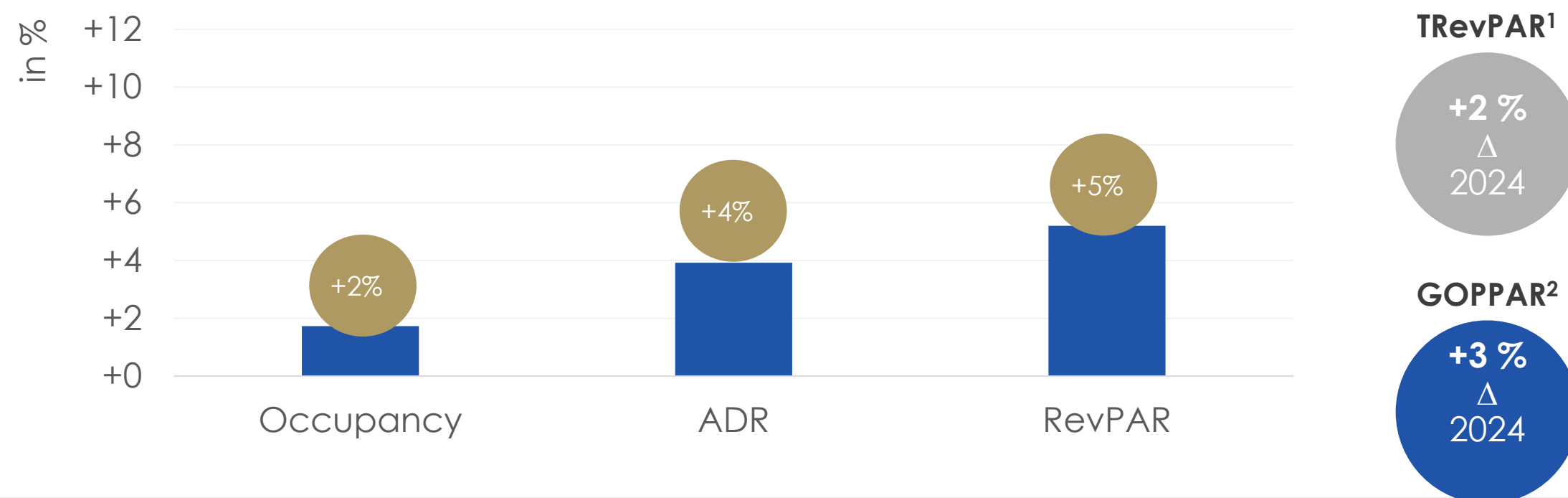
2. Stagnierendes Angebotswachstum

In den deutschen Städten ist eine Stagnation des Bettenangebots seit 2021 zu beobachten; zurückzuführen auf die krisenbehaftete Lage im Immobilienmarkt (Zinsen, Covid, erhöhte Baukosten). In Wien hingegen stieg das Angebot seit 2021 stark an. Steigen die Preise in den Bestandshotels?

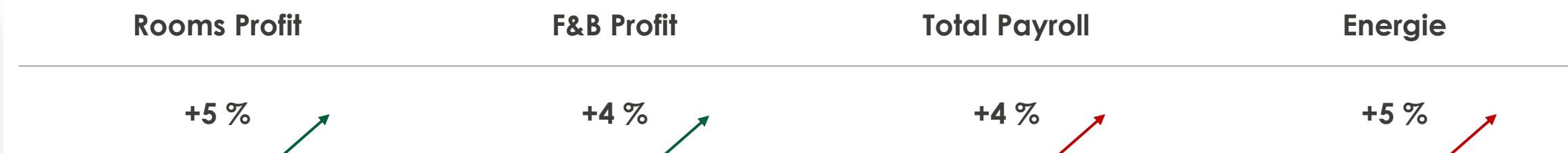
Betreiberprofitabilität bleibt unter Druck

Forecast 2025 vs. ACT 2024

Δ 2025/2024 (FY 2025)



Kennzahlen pro belegtem Zimmer³ | Δ 2025/2024



¹Gesamtumsatz pro verfügbarem Zimmer; ²GOP pro verfügbarem Zimmer; ³Die Veränderungen beziehen sich auf absolute Werte und sind abhängig von der Anzahl der belegten Zimmer, Abteilungsumsätzen und -kosten.

Ausblick (FY 2025)

- Topline mit leichter Tendenz nach oben:**
Für das restliche Jahr wird mit einer RevPAR-Steigerung von +5 % ggü. 2024 gerechnet. Potential wird dabei im Q3/Q4 gesehen.
- Steigerung im F&B Bereich deutlich langsamer als erhofft:**
Budgetierte Steigerungen im F&B Bereich können aktuell vielerorts nicht wie geplant umgesetzt werden. Grund ist die anhaltend hohe Kostenstruktur bei schwächerem Umsatzwachstum.
- Verhaltene Entwicklung der Bottom-Line:**
Der anhaltende Kostendruck führt zu einer verhaltenen Erwartungshaltung: Bis Ende des Jahres wird mit einer leichten Verbesserung im Gewinn pro verfügbarem Zimmer ggü. 2024 gerechnet.

Disclaimer: Diese Auswertung spiegelt nicht die Meinung von mrp hotels wider, sondern ist eine Datenauswertung des mrp hotels Asset Management Portfolios. Der Ausblick basiert auf den Forecastzahlen des mrp hotels Asset Management Portfolios für 2025 und nicht auf Prognosen von mrp hotels.

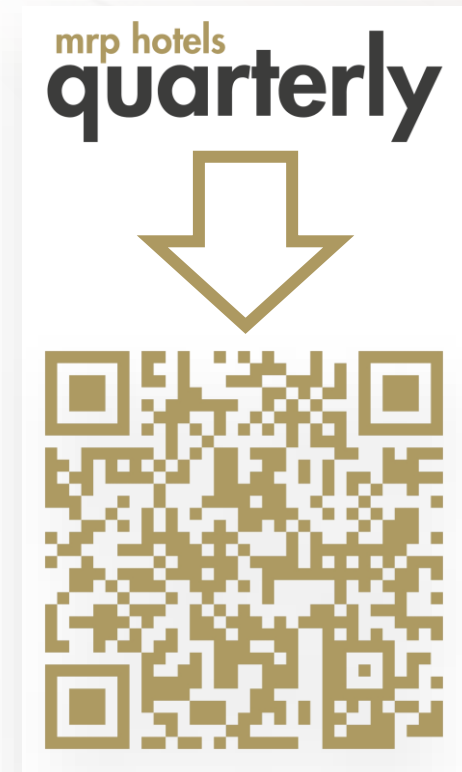
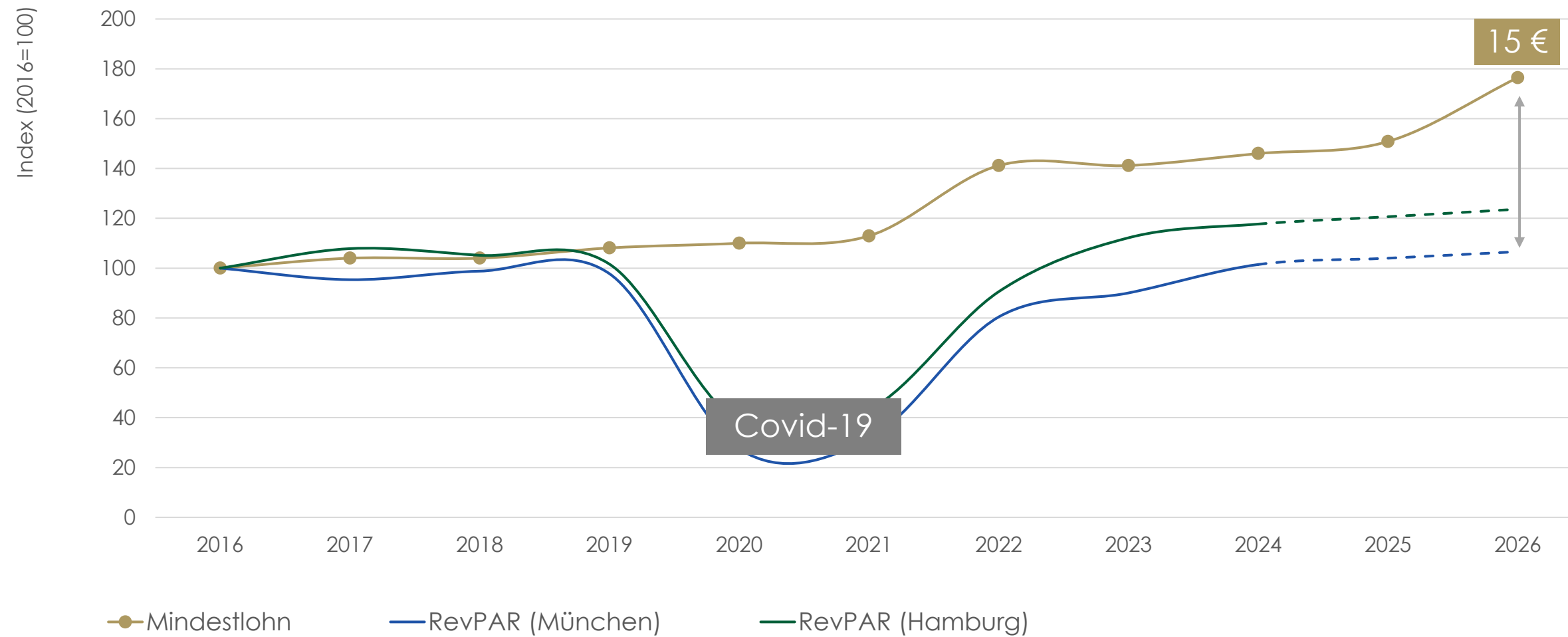
Quelle: mrp hotels Asset Management Portfolio (die Daten basieren auf ca. 20 Hotels aus der DACH-Region); mrp hotels quarterly

20.05.2025

ZIA-Dialog Hotelimmobilie 2025 | Berlin

RevPAR Entwicklung im Vergleich zur Lohnkostenentwicklung

Deutschland | Entwicklung Mindestlohn vs. RevPAR



- Anhebung des **Mindestlohns** auf 15 € im Jahr 2026/2027 bedeutet ein Anstieg von **+17 %** gegenüber dem aktuellen Niveau
- Prognostizierte jährliche **RevPAR-Steigerungen** liegen im Vergleich bei **2-4 %**

Hot Topics – Hotelimmobilien im Q2/2025



Verkehrsbüro bringt Hotels in Franchise mit internationalen Ketten ein

1

Für 2025 wird ein Anstieg des Transaktionsvolumens um etwa 25 % ggü. 2024 erwartet



IHG kauft Hotelmarke Ruby für 110 Mio. Euro

2

Neue Investorentypen verändern den Investmentmarkt



Finanzinvestor PAI schnappt sich Motel One

3

Trend zu betreiberfreien Verkäufen, da wirtschaftlich angeschlagene Betreiber den Verkaufsprozess erschweren



Invesco kauft Hotel von der CA Immo für ein institutionelles Portfolio

4

„Wundermittel“ Franchise – viele Betreiber setzen auf starke Marken, bewährte Standards & globale Reichweite – und höhere Kosten?



Marriott kauft Hotelmarke citizenM für 355 Millionen US-Dollar

Resort-Hotellerie – wenig Neuigkeiten in der DACH-Region?

Große Hotelbrands entdecken verstärkt die globale Resort-Hotellerie



HYATT®

Hyatt's \$2.6 billion Playa Hotels takeover shows luxury all-inclusive is here to stay

1

Resorthotels gewinnen als handelbare Assets an Bedeutung, bleiben jedoch eine Nischenkategorie

2

Großvolumige Objekte in der DACH-Region sind rar – der Fokus bleibt auf städtischen Lagen

3

Whitelabel in der Ferienhotellerie schwierig, nach wie vor wenige Betreiber in der DACH-Region

4

Erhöhter Asset Management-Aufwand im Vergleich zur Stadthotellerie



Gruppo Statuto closes € 200 million deal for Six Senses Hotel Ibiza

Serviced Apartments – am Weg zum institutionellen Produkt?

Warum sie so erfolgreich sind

Investoren und Banken müssen die Assetklasse noch besser kennenlernen

Serviced Apartments sind momentan Wachstumstreiber Nummer 1 am Immobilienmarkt

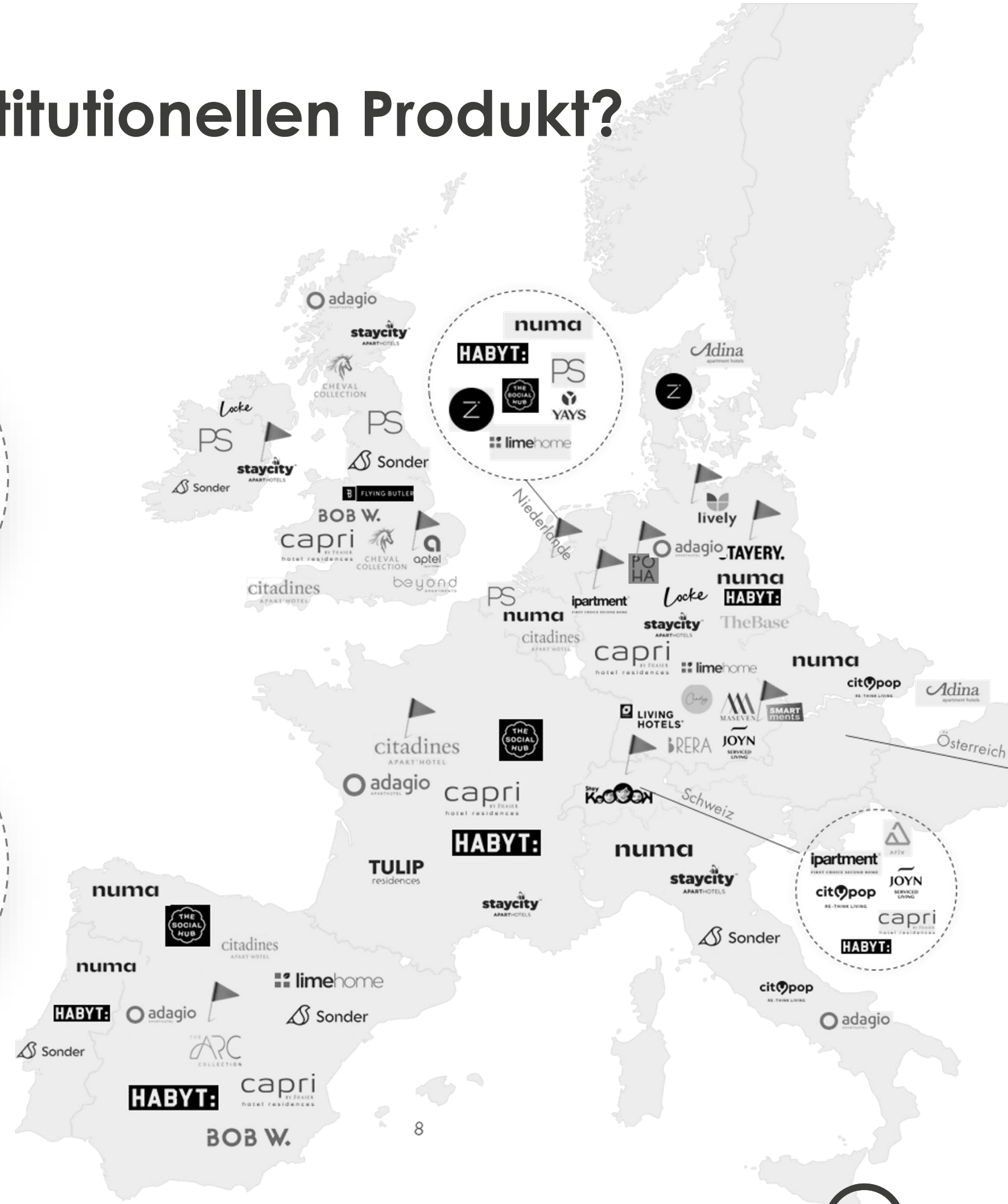
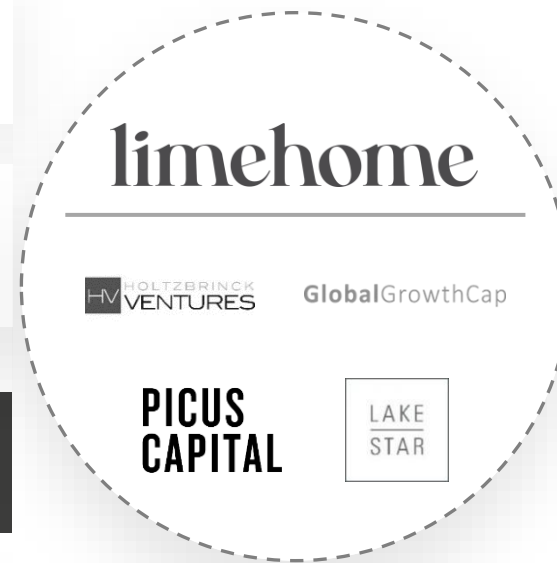
Unterschiede zur "klassischen Hotellerie":

Schnelle Reaktionszeit

Kurze Entscheidungswege

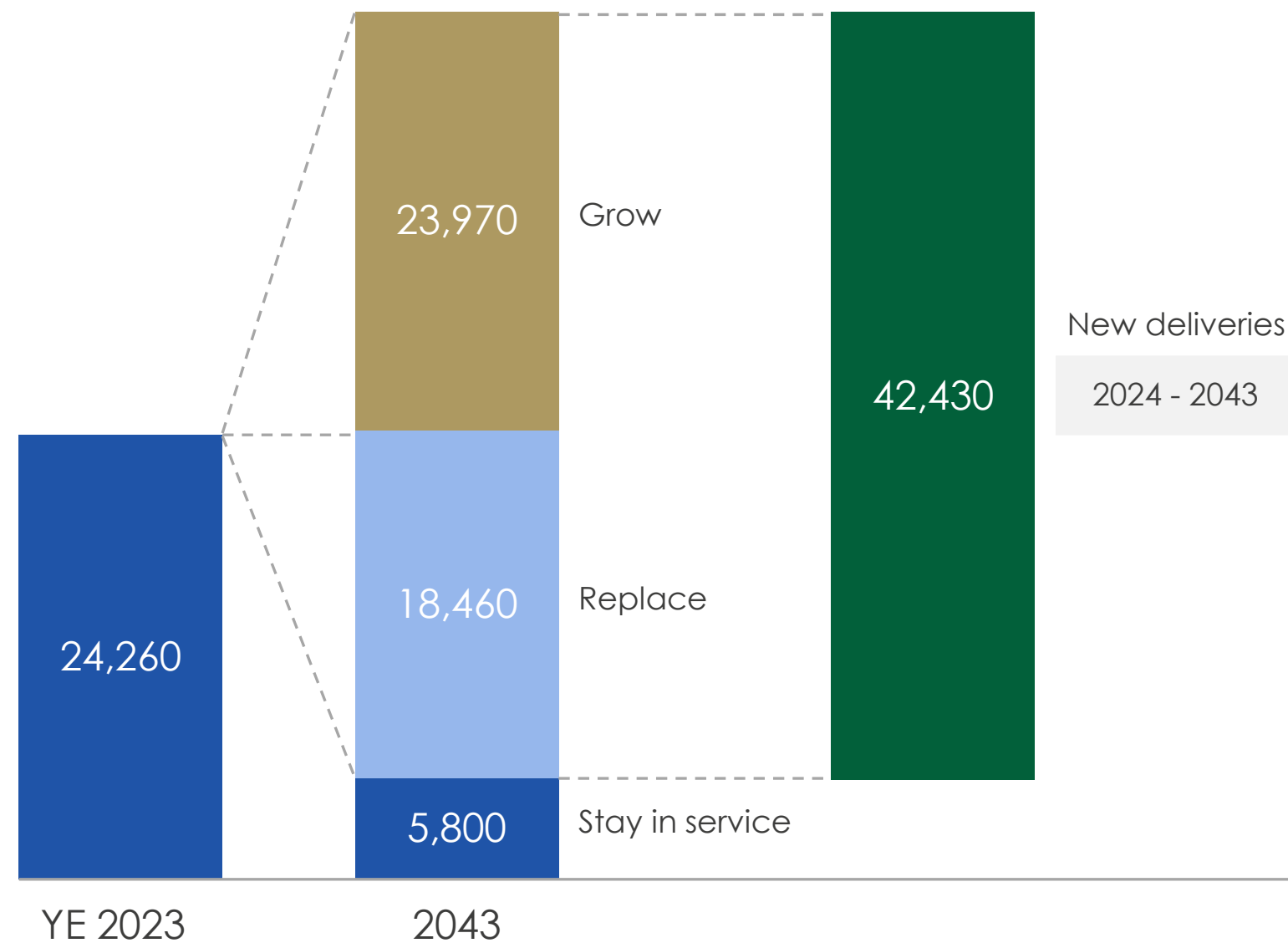
Flexibel

Exit-getrieben

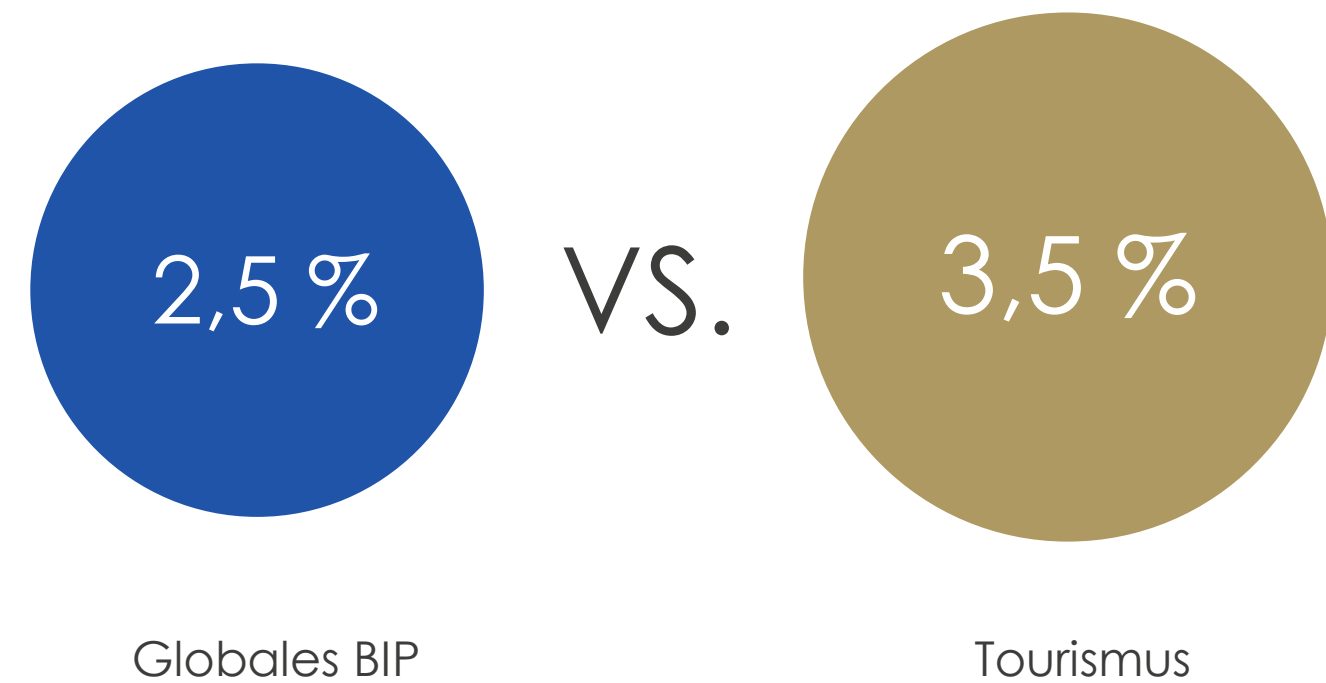


Tourismusbranche als globaler Wachstumsmarkt

48.230 Passagierflugzeuge im Jahr 2043 im Einsatz



Tourismuswachstum 2025 - 2035





MRP Consult Germany GmbH
Savignyplatz 9/10
10623 Berlin, Deutschland
+49 30 3434 740
berlin@mrp-hotels.com



Streitfeldstraße 25b
81673 München, Deutschland
+49 30 3434 740
munich@mrp-hotels.com



MRP Consult GmbH
Getreidemarkt 14/29
1010 Wien, Österreich
+43 1 890 6661
vienna@mrp-hotels.com

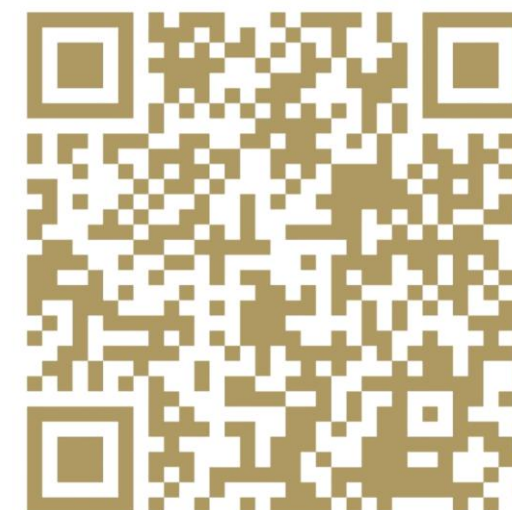
Kontaktpersonen



Martin Schaffer

+43 664 625 3683
martin.schaffer@mrp-hotels.com

Let's connect on



Kommunikation mit mrp hotels



www.linkedin.com/company/mrp-hotels



www.mrp-hotels.com

Partnerschaften



Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und auf Basis der zum Zeitpunkt der Studie vorliegenden bzw. vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Daten erarbeitet. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Annahmen eintreffen oder die prognostizierten Ergebnisse erreicht werden. Wie bei Analysen, die auf Marktdaten und aktuellen Gegebenheiten basieren, üblich, sind die Ergebnisse der Analyse nur für einen begrenzten Zeitraum gültig und müssen danach angepasst werden.