Real I.S. Research News
09 | September 2025

Spanien boomt – nicht nur als Reiseziel, sondern auch als Hotspot für Hotelinvestoren

Spanien ist einer der attraktivsten Hotelmärkte Europas und belegt gegenwärtig Platz zwei unter den meistbesuchten Urlaubsdestinationen weltweit. Und diese positive Entwicklung dürfte in den kommenden Jahren anhalten. Warum gerade jetzt der perfekte Zeitpunkt für Investments in Spaniens Städte ist und welche Trends dominieren werden, zeigt ein Blick hinter die Kulissen des Marktes.

Abbildung 1: Keyfacts Hotelmarkt Spanien

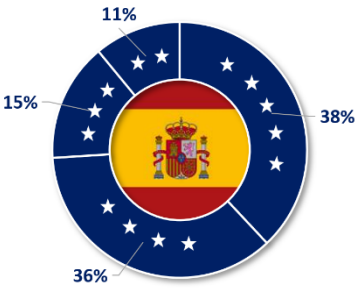
	+2,5 %	BIP-Prognose (2025)	3. Platz in Europa		+42 %	RevPAR (2019 - 2024)	3. Platz in Europa
	2,3 Mrd. EUR	Investment-volumen (Ø 2019 - 2024)	2. Platz in Europa		360 Mio.	Übernachtungen (2024)	2. Platz in Europa

Quelle: CBRE, Consensus Economics, PMA; Grafik: Real I.S.

Spanien: Investors' Darling

Gemessen am historischen Investmentvolumen ist Spanien nach UK der zweitgrößte europäische Hotelmarkt. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden etwa 2,3 Mrd. Euro in spanische Hotels investiert. Nach der Pandemie erlebte der Markt einen erheblichen Aufschwung: Zwischen 2020 und 2024 verdoppelten sich die Hotelinvestitionen, womit Hotels 2024 zur gefragtesten Assetklasse im spanischen Gewerbeimmobilienmarkt avancierten.

Üblicherweise entfallen rund 60 % des Investitionsvolumens in Spanien auf Ferienhotels, während sich der Rest auf Stadthotels in Madrid und Barcelona konzentriert. Entsprechend lagen Investitionen auf den Kanaren, den Balearen und an der Costa del Sol leicht über jenen in Madrid und Barcelona. Laut Colliers liegt der Fokus in beiden Hotelkategorien auf dem gehobenen Segment (siehe Abbildung 2 rechts). Im ersten Halbjahr 2025 entfielen 74 % des gesamten Hoteltransaktionsvolumens auf die 4- und 5-Sterne-Kategorie.

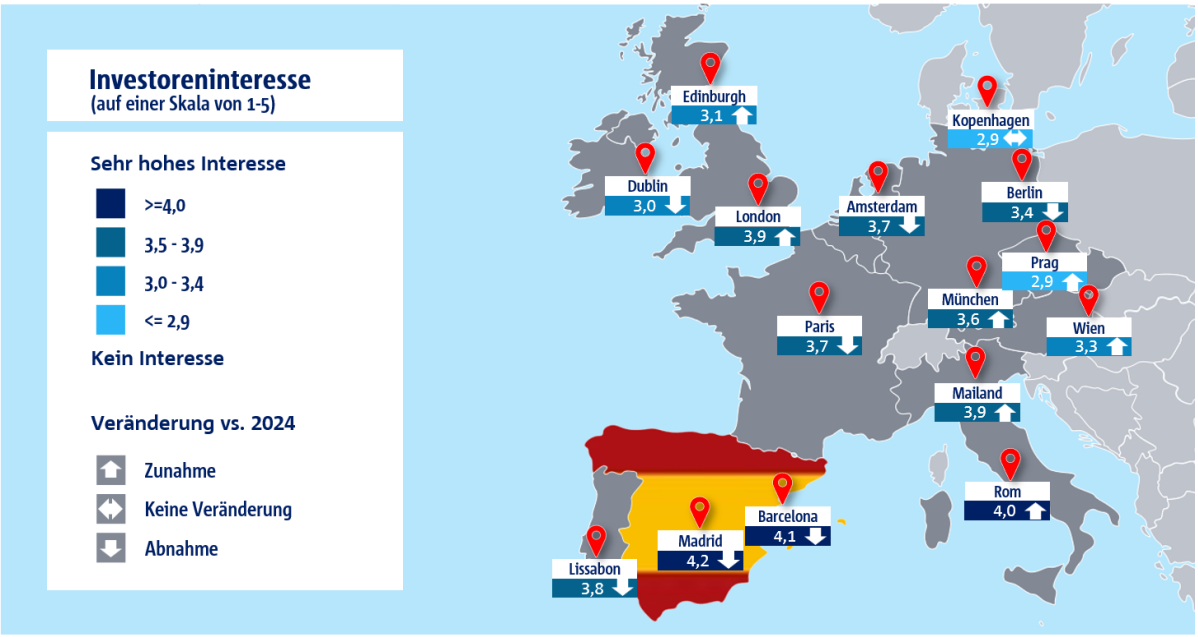


Getrieben durch einen erhöhten Anteil an Luxus-Hotels hat sich der durchschnittliche Preis pro verkauftem Zimmer seit 2020 um rund 60 % erhöht. Der Investmentfokus verschiebt sich damit zunehmend in Richtung Upscale, um das gestiegene Bedürfnis der Hotelgäste nach Komfort- und Erlebnis zu bedienen.

Spanien laut Investorenumfrage erneut die Nr. 1 für Hotelinvestments in Europa

Wie gefragt Spanien derzeit ist, zeigt auch eine aktuelle Investorenumfrage von Cushman & Wakefield: Für Hotelinvestoren steht die iberische Halbinsel (Score: 4,08) zum zweiten Mal in Folge ganz oben auf der Einkaufsliste, noch vor Italien (3,88), Frankreich (3,35) und UK/Irland (3,30). Auch auf Städteebene behaupten Madrid und Barcelona ihre Spitzenpositionen, trotz einer leichten Abnahme gegenüber der Vorjahresumfrage (siehe Abbildung 3). Das Ranking spiegelt das starke Vertrauen der Investoren in die günstigen Fundamentaldaten des spanischen Marktes und die anhaltende Nachfrage im Tourismussektor wider.

Abbildung 3: Die 15 attraktivsten Städte für Hotelinvestitionen in Europa 2025*



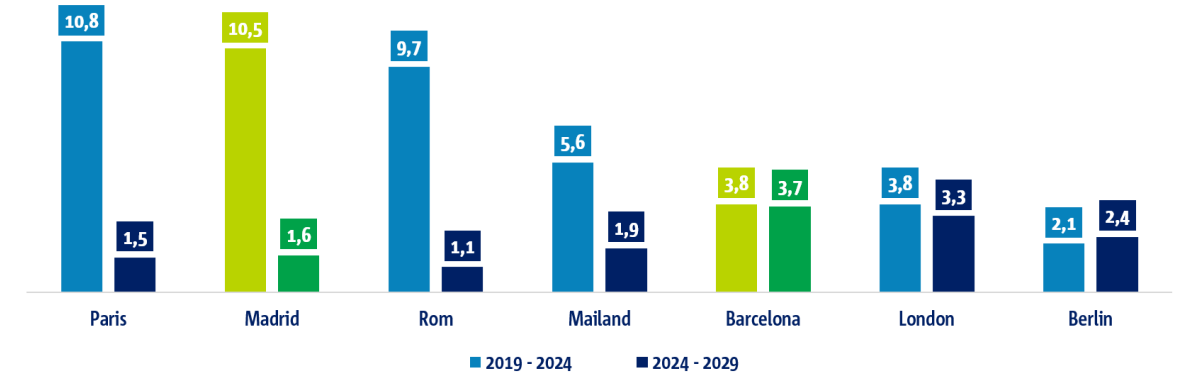
*Quelle: © 2025 mapz.com – Map Data: OpenStreetMap (ODbL), C&W; Grafik: Real I.S.; * Basierend auf der Bewertung von 20 ausgewählten europäischen Schlüsselmärkten. Umfrage unter 62 Teilnehmern, darunter Vertreter großer Private-Equity-Gesellschaften, Fonds, REITs und anderer institutioneller Investoren, die auf dem europäischen Hotelimmobilienmarkt tätig sind.*

Performance-Champions: Madrid und der Barcelona-Effekt

Die günstigen Fundamentaldaten zeigen sich in der positiven RevPAR-Entwicklung der spanischen Städte. Während alle Märkte beim RevPAR (Umsatz pro verfügbarem Zimmer) das Niveau vor der Corona-Pandemie 2019 wieder deutlich übertroffen haben, waren die Aufholeffekte in Paris und Madrid am höchsten (siehe Abbildung 4). Seit dem Vor-Corona-Peak 2019 verzeichnete Madrid mit durchschnittlich 10,5 % pro Jahr das zweithöchste RevPAR-Wachstum in Europa. Dies lag vor allem an den deutlich gestiegenen Zimmerpreisen (ADR) und einer lebhaften Nachfrage.

Auch in Zukunft wird der RevPAR erwartungsgemäß in allen Märkten weiter ansteigen. Nach den dynamischen Vorjahren dürfte das Wachstum jedoch wieder auf ein normales Niveau zurückkehren. Spitzenreiter wird dabei voraussichtlich Barcelona sein. Das Hotelzimmerangebot ist hier besonders begrenzt und strenge Auflagen bremsen die Entwicklung neuer Hotels – eine Folge des teils ausgeprägten Overtourism in Spanien. In Madrid wiederum fällt die RevPAR-Prognose etwas verhaltener aus, was auf die hohe Dynamik der vergangenen Jahre zurückzuführen ist. Während die Nachfrage deutlich zulegt, stagniert das Hotelangebot nahezu. So lag die Zahl der eröffneten Hotels 2024 in Spanien mit 16.780 sogar unter dem Niveau von 2015 und die gesamte Bettenkapazität wuchs im Schnitt nur um 0,9 % pro Jahr. Dieses Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage treibt die Preise und führt zu einer spürbaren Verbesserung der Fundamentaldaten im Hotelsektor.

Abbildung 4: Hotel RevPAR (Umsatz pro Zimmer) in Europa*, Veränderung in % pro Jahr



*Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.; * liquideste Hotelmärkte in Europa*

Um künftig von diesem positiven Marktumfeld zu profitieren, hat die Real I.S. Anfang 2025 mit dem „Barceló Raval“ (9.660 m² Mietfläche) eine hochwertige Hotelimmobilie in der Altstadt von Barcelona erworben (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Hotel Barceló Raval

Quelle und Grafik: Real I.S.

Ausblick: Spanien bleibt Hotspot für Hotelinvestoren

Spanien zählt seit Jahren zu den weltweit meistbesuchten Destinationen, getragen von klassischen Urlaubszielen wie den Balearen, Kanaren und der Mittelmeerküste. Madrid und Barcelona bieten darüber hinaus sehr attraktive Fundamentaldaten für Investoren und auch Zweitstädte wie Valencia, Sevilla oder Bilbao rücken vermehrt in den Fokus. Der spanische Markt gilt, trotz der bestehenden Herausforderungen, als stabil mit langfristigem Wachstumspotenzial und bleibt damit einer der attraktivsten Hotelmärkte Europas – „España está en pleno auge! (Spanien erlebt einen Boom!)“

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihre Ansprechpartner

Luca Gudewill und Julian Truxa
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
luca.gudewill@realisag.de, julian.truxa@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.