

8-25

## PB3C News (10. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 03.03.2025

KOMMENTAR

---

### Ferienimmobilien: Neue Horizonte für institutionelle Investoren



**Stefan Anderl**  
ELK TECH

**Die deutsche Ferienhauslandschaft verkörpert einen der dynamischsten Märkte im Tourismus. Mit jährlich 307 Millionen Übernachtungen erzielt der Sektor 2023 einen Bruttoumsatz von rund 28,6 Milliarden Euro. Ferienhäuser und -parks rücken als Anlageklasse zunehmend in den Fokus Institutioneller.**

„Die Professionalisierung der Betreiberlandschaft bei Ferienimmobilien unterstützt den Trend hin zu institutionellem Interesse. Ganzjahres-Destinationen und die wachsende Nachfrage sichern nämlich stabile Einnahmen und attraktive Renditen. Mit einem prognostizierten jährlichen Umsatzwachstum von fünf bis acht Prozent in den kommenden drei Jahren wird der Ferienimmobilienmarkt folglich zunehmend interessant. Zudem trägt die Anlageklasse zur Diversifikation des Portfolios bei, da sie sich anders verhält als traditionelle Immobilien“, sagt Stefan Anderl, Geschäftsführer ELK TECH.

#### **Niederländische Fonds machen es vor: So wird aus Urlaub Rendite**

Niederländische Fonds gelten als Vorreiter bei Investitionen in Ferienimmobilien. Ihre Erfolgsbasis: eine jahrzehntelange Erfahrung mit dem Produkt und eine starke Basis an Endkunden und Retail-Investoren. Hinzu kommt, dass niederländische Betreiber mit ihrer langjährigen Expertise den Maßstab für professionelle Ferienparkstrukturen gesetzt haben.

Sie kombinieren erstklassigen Gästeservice mit langfristigen Miet- oder Managementverträgen, die Investoren stabile und verlässliche Einnahmen garantieren. Dieses Modell minimiert Risiken und macht Ferienimmobilien zu einer attraktiven, kalkulierbaren Anlageklasse. Nicht zu unterschätzen ist auch die Rolle des Staates, der Steuererleichterungen und Investitionsanreize bietet. Darüber hinaus setzen immer mehr niederländische Ferienparks auf „grüne“ Konzepte, die Investoren mit ESG-Zielen ansprechen und langfristig gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

### **Ferienhäuser – wo Deutschland noch schläft**

Ein wesentlicher Grund dafür, dass Deutschland im Bereich der Ferienimmobilien als institutionelles Investment noch ein Nachzügler ist, liegt in der Fragmentierung des Marktes: Viele Ferienimmobilien befinden sich in privater Hand und werden nicht professionell gemanagt. Anders als in den Niederlanden und Frankreich fehlen etablierte Betreiberstrukturen, die Investoren verlässliche Erträge und klare Geschäftsmodelle bieten. Darüber hinaus konzentriert sich der deutsche Tourismussektor traditionell auf Hotels. Mit bekannten Marken und langfristigen Mietverträgen gelten sie als bewährte, risikoarme Assetklasse.

### **Bürokratische Hindernisse**

Erschwerend kommen regulatorische und steuerliche Hürden hinzu. Genehmigungsverfahren für touristische Bauvorhaben gestalten sich oft kompliziert, und steuerliche Anreize für Ferienhäuser sind im Vergleich zu anderen Ländern weniger attraktiv.

### **Dennoch gibt es erste vielversprechende Projekte**

So hat Arber Investment einen Spezial-AIF initiiert, der 26 Ferienhäuser im Landal Resort Arberland im Bayerischen Wald erworben hat. Eine Option auf weitere 50 Einheiten besteht.

### **Hotellerie unter Druck, Ferienhäuser im Aufwind**

Ferienhäuser bieten entscheidende Vorteile gegenüber dem klassischen Hotelsegment: Ihre flexible Nutzung – von Kurzzeit- bis Langzeitvermietung – eröffnet dynamische Einnahmepotenziale, besonders in ländlichen Regionen, wo die Nachfrage nach privaten Unterkünften deutlich höher ist als nach Hotels. Auch in puncto Rendite liegen Ferienhäuser vorn: Geringere Betriebskosten und die Möglichkeit, durch Kurzzeitvermietung höhere Erträge zu erzielen, machen sie profitabler. Zudem hat die Pandemie ihre Krisenfestigkeit bewiesen, da Gäste abgeschiedene und private Unterkünfte bevorzugen, während Trends wie Staycations und Workations die Nachfrage zusätzlich

befeuern. Das Betriebsrisiko ist ebenfalls geringer: Ferienparks benötigen weniger Personal und Infrastruktur, was den Betrieb effizienter und stabiler gestaltet. So wird der Ferienhausmarkt zur überzeugenden Alternative im Vergleich zum traditionellen Hotelmarkt.

### **Deutschlands Ferienimmobilien – vom Geheimtipp zum Fondsprodukt**

Der deutsche Markt für Ferienimmobilien entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Ziel für institutionelle Investoren. Professionelle Betreiber planen, ihre Präsenz in Deutschland auszubauen, was den Markt weiter institutionalisieren und Investitionsmöglichkeiten schaffen könnte. Darüber hinaus rücken Nachhaltigkeitsaspekte zunehmend in den Fokus. Ferienparks, die auf Umweltverträglichkeit setzen, werden insbesondere für ESG-orientierte Fonds interessant. Auch der demografische Wandel eröffnet neue Perspektiven: Ältere Zielgruppen suchen zunehmend längere Aufenthalte in komfortablen Ferienimmobilien. Regionen wie die Ost- und Nordsee sowie der Alpenraum bieten hierfür noch ungenutzte Potenziale.

### **Zudem gewinnt die Rolle von Ferienimmobilien in Mischportfolios an Bedeutung**

Während Wohnimmobilien in Großstädten (Resi) als wertstabile, langfristige Anlagen gelten, bieten Ferienimmobilien (FeWo) überdurchschnittliche Cashflows durch Kurzzeitvermietung. Investoren nutzen diesen Liquiditätsvorteil gezielt, um laufende Kosten oder Investitionen in wertreiche, aber ertragsärmere Wohnimmobilien zu finanzieren. Diese Strategie kombiniert kurzfristige Einnahmen mit langfristiger Wertsteigerung und macht Ferienimmobilien zu einem wichtigen Baustein in diversifizierten Immobilienportfolios. „Erste deutsche Investmenthäuser reagieren auf diese Trends und legen spezialisierte Fonds für hochwertige Ferienimmobilien auf, um institutionellen Anlegern den Zugang zu diesem Wachstumsmarkt zu ermöglichen“, weiß Anderl. „Diese Entwicklungen zeigen, dass der deutsche Ferienimmobilienmarkt vielfältige Chancen für institutionelle Investoren bietet.“

**Dieser Beitrag erschien am 17.02.2025 auf der Website [institutional-money.com](https://www.institutional-money.com).**

**Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).**

## Ein Event. Ein Boot. Sieben Städte



### **RICS in Deutschland**

Am 23. Mai 2025 bringen wir die drängendsten Themen der Immobilienbranche auf die große Bühne – mit hochkarätigen Experten, neuen Perspektiven und einem Austausch auf höchstem Niveau. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## CELLS erwirbt das Thalia-Haus in Hamburg



### **CELLS Group**

Wir freuen uns, den Erwerb des Thalia-Hauses in der Hamburger Innenstadt bekannt zu geben. Im Auftrag des isländischen Family Offices E3 haben wir die Immobilie aus der Insolvenzmasse der SIGNA übernommen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Nach der Bundestagswahl: neue Impulse für Nachhaltigkeit und Unternehmensverantwortung



**GIEAG**

Die Bundestagswahl ist vorbei, und mit ihr werden neue politische Impulse für die Immobilienwirtschaft kommen. Besonders im Zuge der aktuellen EU-Regulierungen rund um die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) steht die Frage im Raum, wie Unternehmen mit Nachhaltigkeitsanforderungen umgehen werden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## So funktioniert nachhaltige Revitalisierung: die H33 im Schnelldurchlauf



**WÖHR + BAUER**

Unsere Stadtreparatur in der Hospitalstraße 33 im Herzen Stuttgarts befindet sich auf der Zielgeraden! Auf rund 4.300 qm ist ein offenes Umfeld mit Wohlfühlfaktor und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten entstanden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Deal Time: großvolumige Logistik-Transaktion in Norddeutschland



**Lübke Kelber**

Ein weiteres Highlight unserer Transaktionsreihe! Transaktion im Norden: Verkauf eines langfristig vermieteten Logistikobjekts mit rund 60.000 m<sup>2</sup>. Unser Deal-Team um Metin Yildirim und Sebastian Dorn hat diese erstklassige Immobilie mit einem Volumen von mehr als 17 Mio. Euro erfolgreich vermittelt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Baustellen-Update aus Düsseldorf



**SEGRO**

Im SEGRO Park Düsseldorf Flingern läuft die erste Bauphase auf Hochtouren! Seit Mai 2024 entstehen dort drei Gebäudeteile mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – darunter ein innovativer Unit-Typ in kompletter Holzbauweise, der flexible Lösungen für Unternehmen ermöglicht. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## **SYN in Garching bei München erfolgreich fertiggestellt**



**Swiss Life Asset Managers, Deutschland**

Mit einer oberirdischen Gesamtfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> bietet der moderne Gebäudekomplex Raum für verschiedene Nutzungsarten – darunter Büroflächen, Forschungseinrichtungen und nachhaltige Gewerbeflächen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## **PB3C auf Tour in Cannes**



**PB3C**

Die Immobilienwelt dreht sich schneller denn je – steigende Anforderungen an Investoren, neue Marktbedingungen und ESG als Gamechanger prägen die europäischen Investmentmärkte. Diese Themen sorgen auch für viel Gesprächsstoff. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.