

24. August 2017

## Hotelmärkte Europa im ersten Halbjahr im Aufwind

+++ Europaweiter RevPAR (EUR) legt in H1/17 um 4% gegenüber Vorjahreszeitraum zu +++ Tourismusboom beflügelt iberische Halbinsel +++ Auch Köln als Spitzenreiter dank starkem Messehalbjahr und Austragung der Eishockey-WM +++ Pfund-Abwertung belastet RevPAR auf Euro-Basis in London +++ Dublin und Kopenhagen wegen Nachfrageüberhang als Outperformer der letzten Jahre mit Erlössteigerungen von mehr als 10% p.a. +++ Deutschland und UK mit vollster Pipeline +++ Europaweiter Investmentumsatz übertrifft Ergebnis von H1/16 um 10% +++ Spanien mit 2,0 Mrd. EUR fast gleichauf mit erstplatziertem UK (2,1 Mrd. EUR) +++ Deutschland auf Platz 3, Frankreich abgeschlagen +++ Große Nachfrage bei knappem Angebot an adäquaten Produkten hält Renditen im Niedrigzinsumfeld unter Druck +++



### Kontakt

Daniela Fischer: -7549; E-Mail: [daniela.fischer@deka.de](mailto:daniela.fischer@deka.de)

**Internet:** <https://deka.de/deka-gruppe/research>

**Impressum:** <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

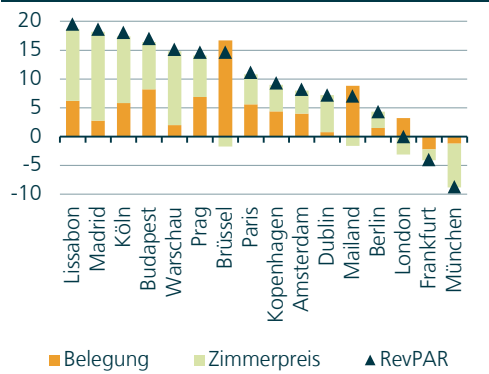
### Rechtliche Hinweise:

Diese Informationen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Auch eine Übersendung dieser Information stellt kein Angebot, Einladung oder Empfehlung dar. Diese Information ersetzt nicht eine (Rechts-, Steuer- und / oder Finanz-) Beratung. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Es handelt sich bei dieser Information um unsere im Zeitpunkt der Veröffentlichung aktuellen Einschätzungen. Die Einschätzungen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammten oder beruhen (teilweise) aus von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich etwaiger rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Diese Information inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.



24. August 2017

**Performance\* H1/17, % ggü. Vj. in EUR**



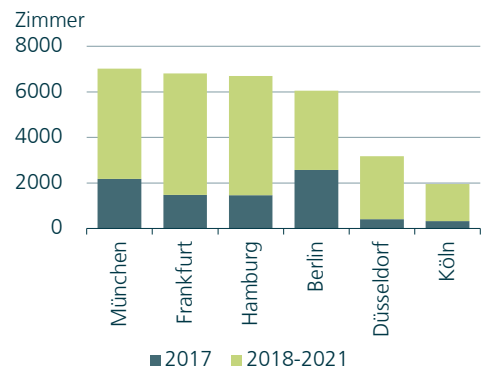
Quelle: STR Global DekaBank

\*RevPAR=Revenue per available room (durchschnittlicher Erlös je Zimmer, ermittelt aus Auslastung und durchschnittlicher Zimmerrate)

**Marktentwicklung H1/17**

Der europaweite RevPAR (EUR) verzeichnete in H1/17 einen Anstieg um 4% gegenüber H1/16. Spitzenreiter der von uns betrachteten Märkte mit jeweils 17 bis 20% waren Lissabon, Madrid, Köln und Budapest. In Madrid und Köln zogen vor allem die Zimmerraten kräftig an. Köln hatte ein sehr gutes Messehalbjahr und profitierte von der Austragung der Eishockey-WM. Auf der iberischen Halbinsel hielt der Tourismusboom angesichts der Krisen anderer Mittelmeer-Anrainer an. Spanien verbuchte mit 36,4 Mio. ausländischen Gästen einen neuen Rekord (+11,6% ggü. H1/16). Neben Barcelona verzeichneten auch Warschau, Prag und Brüssel RevPAR-Anstiege um jeweils rund 15%. In Brüssel hat sich die Auslastung nach den Anschlägen wieder stark erholt. Auch Paris war auf Erholungskurs. Negativ hingegen war die Entwicklung in München und Frankfurt u.a. aufgrund nicht jährlich stattfindender Messen. In London stagnierte der RevPAR auf EUR-Basis angesichts der Abwertung des britischen Pfunds. In lokaler Währung ergab sich ein Plus von fast 10%. Noch vor London wies Dublin mit 80,7% die höchste Auslastung auf. Auch in Dublin und Kopenhagen legte der RevPAR erneut zu. Beide Märkte hatten wegen der gestiegenen Nachfrage bei geringem Angebot bzw. Neubau bereits 2012-16 durchschnittliche Anstiege von über 10% p.a. realisiert.

**Hotelpipeline\* Deutschland 2017-21 (P)**



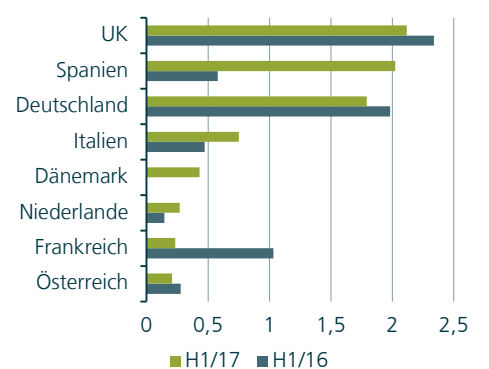
Quelle: DekaBank

\*Projekte in Bau sowie in Planung

**Angebotsentwicklung**

Zur Jahresmitte waren europaweit 495 Hotels mit 77.263 Zimmern in Bau und somit 24% mehr als vor einem Jahr. Zwei Drittel der Zimmer entfielen auf die Kategorien upper midscale, upscale und upper upscale. Die Pipeline insgesamt – also inklusive Objekte in Planung – umfasste mehr als 169.000 Zimmer in 1.100 Hotels. Bei der Anzahl der Projekte liegt Deutschland mit großem Abstand vor UK und Russland. Frankreich landet auf Rang 4 gefolgt von Spanien und Italien. In Deutschland haben sich Frankfurt und Hamburg auf Sicht der nächsten vier Jahre vor die Hauptstadt geschoben. Im laufenden Jahr liegt Berlin wieder vorne. 2015/16 belegte München den Spitzenplatz in Bezug auf die realisierten Zimmer. Alleine im vergangenen Jahr wurden im Stadtgebiet zehn neue Hotels mit rund 1.700 Zimmern eröffnet. Die Angebotsausweitung blieb nicht ohne Folgen für die Auslastung. In London könnten bis 2019 16.000 Zimmer (+11% vom Bestand) realisiert werden, Schwerpunkt ist East London. 44% betreffen Budget-Hotels, 31% Vier-Sterne-Häuser. In Skandinavien verfügt insbesondere Kopenhagen über eine sehr volle Pipeline.

**Hotelinvestments in Mrd. EUR**



Quelle: CBRE, DekaBank

**Investmentmärkte**

In H1/17 wurden europaweit 8,9 Mrd. EUR in Hotels investiert und somit 10% mehr als in H1/16. Stärkster Markt – allerdings nur knapp vor Spanien - war UK. Deutschland belegt Rang 3. Die Rückgänge in UK und Deutschland um jeweils 9,5% lagen am knappen verfügbaren Angebot sowie großen Portfoliodeals im Vorjahr. In Spanien hat sich der Umsatz mehr als verdreifacht dank Konjunkturerholung, Tourismusboom, attraktivem Preisniveau und Objektverfügbarkeit. Kräftig zugelegt hat auch Italien, während Frankreich einen Einbruch hinnehmen musste. Mit 4,0% wies London zusammen mit Stockholm die niedrigste Anfangsrendite bei Hotels mit Pachtverträgen auf gefolgt von den deutschen BIG5, Wien und den britischen Regionalmärkten mit jeweils 4,25% sowie Paris mit 4,5%. Die Rendite in London und Paris war in Q2 stabil, in den deutschen BIG5 ergab sich ein Rückgang um 25 Bp. In Spanien reichte das Niveau von 5,0% in Barcelona über 5,25% in Madrid bis hin zu 6,5% auf den Inseln. Die hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot dürfte die Renditen im Niedrigzinsumfeld weiter unter Druck halten.



24. August 2017

**Marktentwicklung europäische Metropolen**

	ADR	Belegung	RevPAR	ADR	Belegung	RevPAR	ADR	Belegung	RevPAR	RevPAR
	in EUR	in %	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in EUR	in %	in EUR	lok. W.
	Jan.-Jun. 2017			Jan.-Jun. 2016			Prozentuale Änderung			
Amsterdam	145,1	78,6	114,1	139,6	75,6	105,5	4,0	4,0	8,2	<b>8,2</b>
Barcelona	142,1	77,6	110,3	130,5	73,7	96,2	8,9	5,2	14,6	<b>14,6</b>
Berlin	96,0	74,6	71,6	93,4	73,5	68,7	2,8	1,5	4,3	<b>4,3</b>
Brüssel	111,8	66,6	74,4	113,8	57,1	64,9	-1,7	16,7	14,6	<b>14,6</b>
Budapest	79,7	73,8	58,8	73,6	68,3	50,3	8,2	8,2	17,0	<b>15,6</b>
Dublin	132,6	80,7	107,0	124,6	80,1	99,8	6,4	0,8	7,2	<b>7,2</b>
Düsseldorf	122,0	70,4	85,9	120,0	68,7	82,4	1,7	2,5	4,2	<b>4,2</b>
Edinburgh	108,3	80,2	86,9	104,9	77,7	81,5	3,3	3,2	6,6	<b>16,7</b>
Frankfurt	124,5	68,7	85,6	126,8	70,3	89,1	-1,9	-2,2	-4,0	<b>-4,0</b>
Hamburg	115,9	79,4	92,0	106,7	76,8	82,0	8,6	3,4	12,3	<b>12,3</b>
Helsinki	110,4	66,8	73,7	101,6	66,9	68,0	8,6	-0,2	8,3	<b>8,3</b>
Köln	116,8	73,1	85,5	104,7	69,1	72,4	11,6	5,8	18,1	<b>18,1</b>
Kopenhagen	138,2	76,9	106,3	132,1	73,6	97,3	4,6	4,4	9,3	<b>9,1</b>
Lissabon	108,1	74,6	80,7	96,1	70,3	67,5	12,5	6,2	19,5	<b>19,5</b>
London	166,9	79,8	133,1	172,2	77,3	133,0	-3,1	3,2	0,0	<b>9,7</b>
Madrid	108,9	73,6	80,1	94,3	71,6	67,6	15,4	2,8	18,6	<b>18,6</b>
Mailand	140,8	70,6	99,5	143,1	64,9	92,9	-1,6	8,8	7,0	<b>7,0</b>
München	145,5	75,3	109,6	157,5	76,3	120,1	-7,6	-1,2	-8,7	<b>-8,7</b>
Paris	236,1	71,7	169,3	224,4	67,9	152,3	5,2	5,6	11,1	<b>11,1</b>
Prag	86,1	73,8	63,6	80,3	69,1	55,5	7,2	6,9	14,6	<b>13,0</b>
Rom	148,3	68,1	101,1	147,5	66,6	98,2	0,5	2,4	2,9	<b>2,9</b>
Wien	97,3	70,7	68,8	95,6	68,1	65,0	1,8	3,9	5,8	<b>5,8</b>
Warschau	75,4	76,3	57,5	66,8	74,8	49,9	12,8	2,0	15,1	<b>11,5</b>
Zürich	205,8	71,3	146,8	214,7	70,9	152,2	-4,2	0,6	-3,6	<b>-5,0</b>
<b>Europa</b>	<b>108,0</b>	<b>69,3</b>	<b>74,8</b>	<b>106,8</b>	<b>67,3</b>	<b>71,9</b>	<b>1,1</b>	<b>2,8</b>	<b>4,0</b>	<b>k.A.</b>

Quelle: STR Global, DekaBank

Anmerkungen:

ADR=Average daily rate (durchschnittliche Zimmerrate); RevPAR=Revenue per available room (durchschnittlicher Erlös je Zimmer, ergibt sich aus ADR und Auslastung)

Preise und Erträge in EUR unterliegen z.T. starken Wechselkursschwankungen