

30. September 2019

Aufwärtstrend hält im ersten Halbjahr an

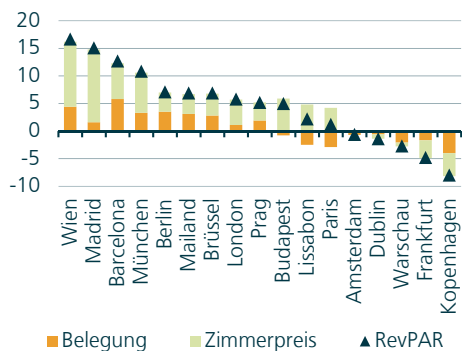
+++ Europaweite Zimmererlöse legen von Januar bis Juni 2019 um 2,7% gegenüber Vorjahreszeitraum zu +++ Rege Nachfrage sorgt für weiter steigende Zimmerraten +++ Wien, Madrid und Barcelona als Spitzenreiter +++ Angebotsausweitung in Kopenhagen und Frankfurt bedingt rückläufige Zimmererlöse +++ London profitiert von schwachem Pfund +++ Dublin, London und Amsterdam weiterhin mit höchster Auslastung +++ Auslastung insgesamt im langfristigen Vergleich hoch +++ Volle Projektpipeline in Deutschland und UK +++ Am Investmentmarkt übertrifft Umsatz in H1/19 leicht das hohe Ergebnis vom Vorjahreszeitraum +++ UK auf Platz 1 trotz Rückgang, Italien vor Deutschland zweitstärkster Markt +++ Große Nachfrage bei begrenztem Angebot sorgt im Niedrigzinsumfeld für anhaltend niedrige Renditen +++





30. September 2019

Performance 2019 (Jan-Jun), % ggü. Vj.



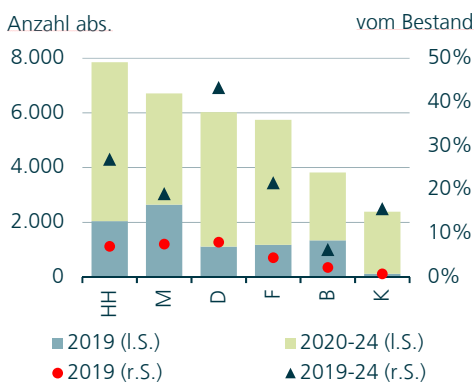
Quelle: STR Global, DekaBank

RevPAR=Revenue Per Available Room (Erlös je Zimmer, ermittelt aus Auslastung und Zimmerrate), Preise in EUR

Marktentwicklung

Die europaweiten Zimmererträge verzeichneten insbesondere dank weiter anziehender Zimmerraten von Januar bis Juni 2019 einen Anstieg um 2,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (RevPAR auf Eurobasis). Spitzenreiter der von uns betrachteten Märkte waren Wien und Madrid mit jeweils mehr als 15% gefolgt von Barcelona. In der katalonischen Küstenmetropole hat sich auch die Auslastung von der politischen Eskalation erholt. Paris dürfte infolge der Ausschreitungen im Rahmen der Gelbwesten-Proteste eine rückläufige Belegung verzeichnet haben. Schlusslichter mit negativer Entwicklung als Folge der Angebotsausweitung waren Kopenhagen und Frankfurt. In Frankfurt hatte im Vorjahr zudem die nur alle drei Jahre stattfindende Achema für gute Zahlen gesorgt. München hingegen profitierte davon, dass mit der BAU und bauma 2019 zwei wichtige Leitmessen stattfanden. Der Londoner Markt registrierte steigende Zimmerraten. Das schwache Pfund infolge der Brexit-Unsicherheit beflügelte die Nachfrage aus dem In- und Ausland. Mit 80,7% wies London nach Dublin die höchste Auslastung unter den europäischen Hotelmärkten auf. Wegen zunehmender Kapazitäten ergaben sich in Dublin nach dem Boom der letzten Jahre erstmals leichte Rückgänge bei Zimmerrate und Auslastung. Einen leichten Ertragsrückgang verbuchte auch Amsterdam, das aber nach wie vor zu den Märkten mit der höchsten Auslastung gehört.

Pipeline Hotelzimmer BIG 6 Deutschland

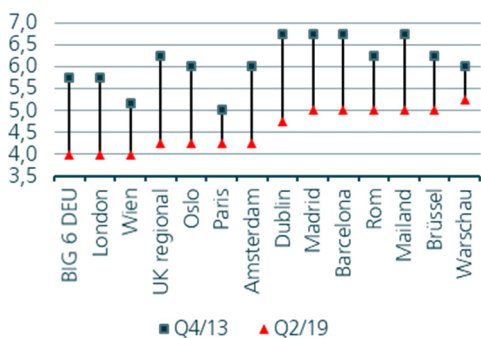


Quelle: DekaBank; Projekte in Bau und Planung

Angebotsentwicklung

Zur Jahresmitte 2019 waren europaweit mehr als 192.000 Zimmer innerhalb von gut 1.500 Projekten in Bau. Dies entspricht einem Zuwachs von 52% gegenüber dem Vorjahr. Mit 52.700 Zimmern bzw. einer Bestandsausweitung um 7,9% ist Deutschland führend. Zweitstärkster Markt ist UK mit 42.260 Zimmern respektive 6,3%. Spanien und Frankreich folgen mit 12.588 bzw. 8.840 Zimmern, was Quoten von 2,0% bzw. 1,6% entspricht. In den sechs deutschen Topmärkten dürften 2019 rund 8.400 Zimmer in 44 Projekten fertiggestellt werden, für die kommenden fünf Jahre befinden sich rund 24.000 Zimmer in Bau und in konkreter Planung. Absolut betrachtet liegt Hamburg vorne. Die stärkste prozentuale Bestandsausweitung wird in Düsseldorf erwartet, gefolgt von Hamburg und Frankfurt. Die rege Bautätigkeit dürfte sich z.T. negativ in der Ertragsentwicklung niederschlagen. Neben Dublin verfügt auch Kopenhagen über eine umfangreiche Projektpipeline aufgrund der guten Performance der letzten Jahre.

Spitzenrendite Hotels in %



Quelle: CBRE, DekaBank

Investmentmärkte

Mit 11,2 Mrd. EUR übertraf der Investmentumsatz mit europäischen Hotelimmobilien im ersten Halbjahr 2019 leicht das hohe Ergebnis vom Vorjahreszeitraum. Trotz eines Rückgangs um 29% war UK mit 3,2 Mrd. EUR umsatzstärkster Markt. Italien verbuchte auch dank eines größeren Portfoliodeals fast eine Verdreifachung auf 2,3 Mrd. EUR. Deutschland registrierte mit 1,6 Mrd. EUR gegenüber dem Vergleichszeitraum vom Vorjahr ein um 14% niedrigeres Volumen. Mit 4,0% wiesen die deutschen Topmärkte, Helsinki, London, Stockholm und Wien im zweiten Quartal die niedrigsten Anfangsrenditen auf. Renditeaufschläge von 25 Bp. boten Amsterdam, Paris und die britischen Regionalmärkte. Top-Hotels in Prag rentierten mit 4,75%. Der Spread zu anderen Märkten in Ost- und Südeuropa sowie in Brüssel betrug 100 bis 125 Bp. In Südeuropas Metropolen und in Helsinki gaben die Spitzenrenditen im ersten Halbjahr jeweils um 25 Bp. nach, in Amsterdam um weitere 50 Bp. In den übrigen Märkten stagnierten die Werte. Das weitere Abwärtspotenzial ist begrenzt. Der Nachfrageüberhang dürfte die Renditen im noch lange anhaltenden Niedrigzinsumfeld jedoch niedrig halten.



30. September 2019

Marktentwicklung H1/19

	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. 2019			Jan.-Jun. 2018			Prozentuale Änderung			
Amsterdam	153,7	79,6	122,3	153,6	80,1	123,1	0,1	-0,7	-0,6	-0,6
Barcelona	148,1	77,2	114,3	139,1	72,9	101,4	6,5	5,8	12,7	12,7
Berlin	99,7	77,1	76,9	96,3	74,5	71,7	3,5	3,5	7,1	7,1
Brüssel	122,3	72,7	89,0	117,6	70,8	83,2	4,0	2,8	6,9	6,9
Budapest	87,3	73,9	64,5	82,4	74,5	61,4	5,9	-0,8	5,0	6,4
Dublin	139,4	81,5	113,6	140,5	82,0	115,2	-0,8	-0,6	-1,4	-1,4
Düsseldorf	111,0	69,4	77,0	109,6	68,1	74,6	1,3	1,9	3,2	3,2
Edinburgh	104,7	78,0	81,7	106,2	78,3	83,2	-1,4	-0,4	-1,8	-2,3
Frankfurt	123,2	69,0	85,1	127,3	70,2	89,3	-3,2	-1,7	-4,8	-4,8
Hamburg	117,7	76,1	89,6	115,4	77,5	89,4	2,0	-1,8	0,1	0,1
Helsinki	116,3	65,5	76,2	109,1	69,4	75,7	6,6	-5,6	0,7	0,7
Köln	116,5	73,2	85,3	109,9	72,7	79,9	6,0	0,6	6,7	6,7
Kopenhagen	129,9	73,5	95,5	135,6	76,6	103,8	-4,2	-4,0	-8,0	-7,8
Lissabon	124,5	74,0	92,1	118,9	75,8	90,2	4,8	-2,5	2,2	2,2
London	167,3	80,7	135,0	159,9	79,8	127,6	4,6	1,1	5,8	5,0
Madrid	120,7	75,9	91,7	106,6	74,7	79,7	13,2	1,6	15,1	15,1
Mailand	151,8	74,2	112,7	146,5	72,0	105,5	3,6	3,1	6,9	6,9
München	159,2	75,5	120,2	148,4	73,1	108,4	7,3	3,3	10,8	10,8
Paris	218,0	74,9	163,2	209,1	77,2	161,4	4,2	-2,9	1,2	1,2
Prag	91,4	74,5	68,1	88,5	73,2	64,7	3,3	1,9	5,2	5,4
Wien	108,0	74,2	80,1	96,6	71,1	68,7	11,8	4,4	16,7	16,7
Warschau	75,6	71,8	54,2	76,1	73,3	55,8	-0,7	-2,1	-2,7	-1,9
Europa	110,6	69,7	77,2	108,0	69,6	75,2	2,4	0,3	2,7	k.A.

Quelle: STR Global, DekaBank

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 können starken Wechselkursschwankungen unterliegen

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

Herausgeber: DekaBank

Autor: Daniela Fischer: (069) 71 47-75 49; E-Mail: daniela.fischer@deka.de

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen 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 irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbar, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. 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. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.