

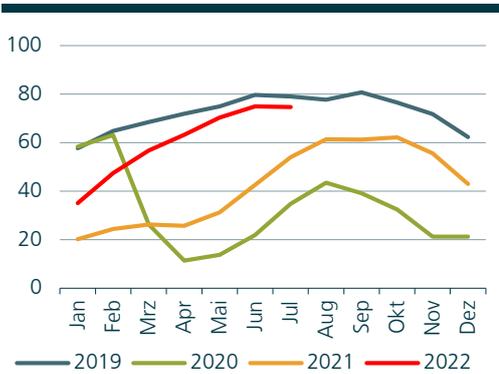


Auf einen Blick

- Die europaweite Nachfrage hat im Laufe der ersten sieben Monate 2022 merklich angezogen. Von der wiedererlangten Reisefreiheit und der aufgestauten Reiselust profitierten insbesondere auch die Feriendestinationen im Süden. In vielen Metropolen mit größerer Abhängigkeit von Geschäftsreisen wurde die hohe Auslastung vor Ausbruch der Pandemie im laufenden Jahr weiter oftmals deutlich verfehlt, wohingegen die durchschnittlichen Zimmerraten nur vereinzelt unterschritten und in einigen Märkten z.T. auch deutlich übertroffen wurden. Die weitere Markterholung von der Gesundheitskrise wird überschattet durch neue exogene Schocks ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine.
- Nach dem Fertigstellungsrekord an neuen Zimmern in 2021 ist mit einer rückläufigen Bautätigkeit zu rechnen. Stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten erschweren den Start neuer Projekte. Deutschland und UK bleiben regionale Schwerpunkte.
- Der Investmentumsatz mit Hotelimmobilien belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 6,5 Mrd. EUR und lag somit 13,5% unter dem Vorjahresergebnis. Der Zinsschock sorgte für erneute Verunsicherung und geringere Umsätze. Die Spitzenrenditen waren im ersten Halbjahr durch Stagnation bzw. z.T. auch Rückgänge geprägt. Zuletzt stiegen die Ankaufsrenditen jedoch in einigen Märkten u.a. in Deutschland. Wir erwarten im Umfeld steigender Zinsen je nach Markt stabile bzw. leicht steigende Anfangsrenditen.

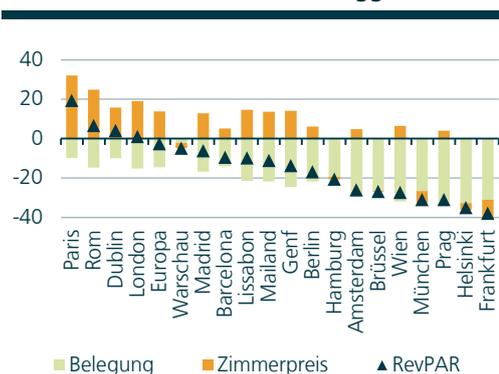


Abb. 1: Auslastung Europa, %



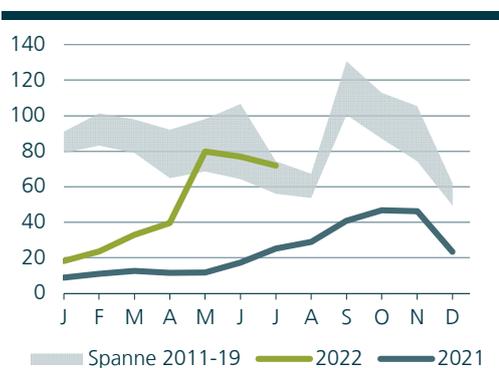
Quelle: STR, DekaBank

Abb. 2: Performance 1-7/22, % ggü. 1-7/19



Quelle: STR, DekaBank; Preise in EUR

Abb. 3: RevPAR Frankfurt, in EUR



Quelle: STR, DekaBank

- Rückblick:** Die europäischen Hotelmärkte haben sich im Laufe der ersten sieben Monate 2022 ausgehend von niedrigen Niveaus kräftig erholt. Der Einbruch der Zimmererlöse (RevPAR) in der Pandemie resultierte angesichts von Reiseeinschränkungen und Übernachtungsverboten überproportional aus der extrem niedrigen Auslastung. Stand der Jahresauftakt zunächst unter der Unsicherheit einer neuen Virusvariante hat sich die europaweite Auslastung seit dem Frühjahr in Richtung Vorkrisenniveau bewegt (Abb. 1). Europaweit verfehlte der RevPAR im laufenden Jahr die Performance der Monate Januar bis Juli 2019 nur um 2,7% (Auslastung: -14,5%). Von der wiedererlangten Reisefreiheit und der aufgestauten Reiselust profitierten insbesondere auch die Feriendestinationen im Süden. In den Metropolen mit größerer Abhängigkeit von Geschäftsreisen wurde die Auslastung weiter oftmals deutlich verfehlt, wohingegen die durchschnittlichen Zimmerraten (ADR) nur vereinzelt unterschritten und in vielen Märkten z.T. auch deutlich übertroffen wurden. Outperformer hierbei sind u.a. Paris und Rom (Abb. 2). Die Stadthotellerie insbesondere auch in Deutschland hinkt bei der Markterholung hinterher, da hier Reisebeschränkungen erst vergleichsweise spät aufgehoben wurden. Der fehlende Auslands- und Geschäftstourismus macht sich vor allem an den Kongress- und Messestandorten bemerkbar. Am Beispiel von Frankfurt zeigt sich jedoch, dass auch in den deutschen Top-Märkten mit dem Wegfall von Zugangsbeschränkungen und dem Neustart des Messegeschäfts die Erholung im zweiten Quartal an Fahrt aufgenommen hat (Abb. 3). Im Juni verfehlte die Auslastung in der Mainmetropole das Vorkrisenniveau noch um 9%, im Juli wurde sie leicht übertroffen. Die durchschnittliche Zimmerrate war im Mittel der beiden Monate fast ein Fünftel höher als im Referenzzeitraum 2019. Europaweit lag die Auslastung im Juli nur noch 5% unter dem vergleichbaren Vorkrisenwert, ADR und RevPAR fielen um 28% bzw. 21% höher aus und sind somit auch deutlich stärker gestiegen als die derzeit sehr hohe Verbraucherpreis-inflation.

- Ausblick:** Die weitere Erholung von der im Hintergrund noch schwelenden Pandemie wird überschattet vom Kriegsausbruch in der Ukraine und der dadurch ausgelösten Energiekrise, der weiter angefachten Inflation sowie der deutlichen Konjunkturabkühlung. Die rasant gestiegenen Energie- und Lebensmittelpreise führen zu Konsumverzicht und erodieren die Kaufkraft der Haushalte. Die Betriebskosten der Hoteliers steigen massiv, hinzu kommt der Personalmangel. Auf Betreiberseite ist mit einer weiteren Konsolidierung zu rechnen. Die Erholung des internationalen Geschäftsreisetourismus wird sich noch länger hinziehen. Die Erfahrungen in der Pandemie haben jedoch die Grenzen rein digitaler Veranstaltungen aufgezeigt und die Bedeutung des persönlichen Austauschs und realer Begegnungen im Geschäftsleben offenbart. Mit Blick auf den weiteren technologischen Fortschritt (u.a. KI) sowie Kosten- und Nachhaltigkeitsaspekte liegt die Zukunft in hybriden Konzepten, welche die Vorteile beider Welten vereinen.

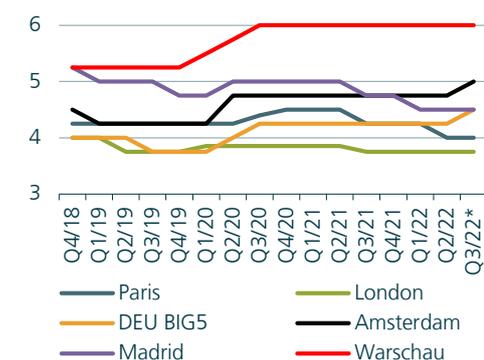


Abb. 4: Investmentumsatz Europa, jew. H1



Quelle: CBRE, DekaBank

Abb. 5: Spitzenrendite (Pachtvertrag), %



Quelle: CBRE, DekaBank; *bis einschl. August

■ **Angebot:** Der Tourismusboom sorgte in der vergangenen Dekade für ein starkes Anwachsen der Pipeline. Durch die weltweite Gesundheitskrise kam es zu umfangreichen Verzögerungen bei den Fertigstellungen, daher wurde 2021 ein neuer Rekord verzeichnet. Die Bautätigkeit ist mittlerweile rückläufig. Ende Juni waren laut STR europaweit 207.315 Zimmer in Bau, dies sind 12,6% weniger als vor einem Jahr. Auf Deutschland und UK entfallen 20% bzw. 14%. In Deutschland ist insbesondere Hamburg ein Schwerpunkt. In UK bleibt London in absoluten Zahlen der Hotspot, die meisten neuen Zimmer in Relation zum Bestand werden allerdings in den Regionalmärkten Glasgow und Liverpool erwartet. Die europaweite Anzahl der Zimmer in Projekten in finaler Planung sank im Vorjahresvergleich um 15% auf 150.164, die Anzahl in weiteren Planungsphasen hingegen stieg um 10,6% auf 163.380. Angesichts der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten haben es neue Projekte mittlerweile jedoch deutlich schwerer an den Start zu gehen. Als Folge der Pandemie kam es vermehrt zur Neukonzipierung und Umnutzung von Hotelprojekten zu Longstay-Konzepten.

■ **Investmentmarkt:** Der Investmentumsatz mit Hotelimmobilien belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 6,5 Mrd. EUR, dies sind 13,5% weniger als im Vorjahreszeitraum. Das fünfjährige Mittel wurde um 31% verfehlt (Abb. 4). Der Zinsschock und der Kriegsausbruch in der Ukraine mit seinen weitreichenden Folgen sorgten erneut für große Verunsicherung. Der Hotelanteil am Gesamtinvestmentvolumen mit Gewerbeimmobilien (inkl. Wohnen) lag im ersten Halbjahr 2022 bei weiterhin niedrigen 4%. Umsatzstärkste Märkte waren Spanien mit 1,7 Mrd. EUR (+59% ggü. Vj.), UK mit 1,5 Mrd. EUR (-26%) und Frankreich mit 1 Mrd. EUR (-11%). Deutschland verzeichnete im Vorjahresvergleich ein Minus von 28% und landet mit 0,8 Mrd. EUR auf Rang 4 vor Italien mit 0,7 Mrd. EUR (+12%). Die fünf Länder trugen 87% zum Gesamtergebnis bei. Infolge des pandemiebedingten Nachfrageeinbruchs waren die Anfangsrenditen 2020 um durchschnittlich 50 Bp gestiegen. Bis Mitte 2022 ergab sich wieder ein Rückgang um 20 Bp. In Paris und den beiden spanischen Topstandorten gaben die Ankaufsrenditen stärker um jeweils 50 Bp nach, sodass die historischen Tiefstände vom vierten Quartal 2019 in diesen Märkten zur Jahresmitte 2022 unterboten wurden (Abb. 5). Mit Beginn des dritten Quartals schlug sich die Zinswende auch in der Renditeentwicklung nieder. So stiegen die Anfangsrenditen nach vorausgegangener Stagnation in den deutschen Topmärkten, in Amsterdam und Wien bis einschließlich August um jeweils 25 Bp, dies gilt auch für Italiens Metropolen. Weiterhin stabil waren die Spitzenrenditen in London (3,75%) sowie in Osteuropa in der Spanne von 5,5% in Prag bis 6,25% in Budapest. Wir rechnen im weiteren Jahresverlauf je nach Markt mit steigenden bzw. stabilen Niveaus.



Hotelkennziffern nach Städten

	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.-Jul. 2022			Jan.-Jul. 2021			Prozentuale Änderung			
Amsterdam	157,8	57,2	90,3	86,2	16,6	14,3	83,0	245,3	531,9	531,9
Barcelona	150,7	68,6	103,4	89,9	30,0	27,0	67,6	128,8	283,3	283,3
Berlin	103,5	60,6	62,7	70,7	22,0	15,5	46,4	175,8	303,6	303,6
Brüssel	118,1	54,1	63,9	92,3	20,0	18,4	28,0	170,9	246,8	246,8
Dublin	163,5	74,1	121,1	95,1	23,8	22,6	72,0	211,6	435,8	435,8
Frankfurt	105,5	46,8	49,4	76,6	18,9	14,5	37,8	146,9	240,2	240,2
Genf	276,7	54,3	150,3	219,2	23,4	51,4	26,2	131,6	192,3	172,4
Hamburg	113,7	61,8	70,2	84,9	23,0	19,5	33,9	168,5	259,6	259,6
Helsinki	110,0	44,8	49,3	97,4	18,8	18,4	13,0	137,5	168,3	168,3
Kopenhagen	129,3	53,2	68,8	85,4	23,6	20,1	51,4	125,7	241,6	242,0
Lissabon	142,3	59,4	84,6	95,0	14,6	13,8	49,8	308,0	511,2	511,2
London	203,3	69,6	141,4	99,4	32,6	32,5	104,4	113,1	335,6	328,9
Madrid	128,8	64,0	82,4	83,9	31,4	26,3	53,6	103,8	212,9	212,9
Mailand	171,4	58,0	99,5	114,1	27,1	31,0	50,2	113,8	221,2	221,2
München	147,1	56,7	83,5	103,4	23,4	24,3	42,2	141,9	244,1	244,1
Paris	285,3	68,8	196,3	167,0	28,1	47,0	70,8	144,8	318,1	318,1
Prag	92,8	49,6	46,0	59,5	13,6	8,1	55,9	264,8	468,8	447,5
Rom	187,5	61,6	115,5	134,8	22,7	30,6	39,1	171,4	277,3	277,3
Warschau	71,8	69,1	49,6	51,7	23,0	11,9	39,0	200,5	317,8	328,7
Wien	111,0	51,4	57,1	85,9	17,8	15,3	29,2	188,1	272,2	272,2
Europa	126,9	60,8	77,1	91,7	32,7	30,0	38,4	86,0	157,3	k.A.

Quelle: STR, DekaBank

ADR=Average Daily Rate (durchschnittliche Zimmerrate); RevPAR=Revenue Per Available Room (Erlös je verfügbarem Zimmer, ergibt sich aus ADR und Auslastung); Preise und Erträge in EUR unterliegen Wechselkursschwankungen

Autor: Daniela Fischer, 0 69 / 71 47 75 49; E-Mail: daniela.fischer@deka.de

Herausgeber: DekaBank

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

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 und 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 überprüfbaren, 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. **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.