

Makro Research Immobilien Sektoren Hotelmärkte Europa

August 2024

..Deka

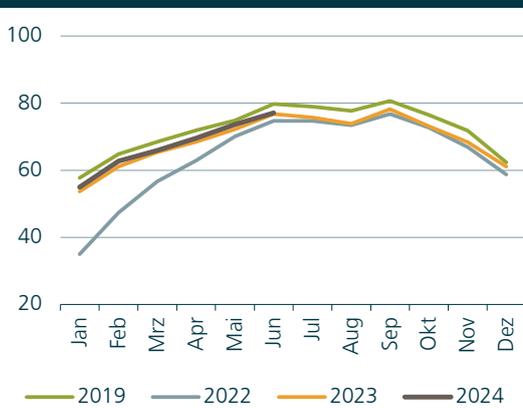
Internationale Sportevents und Konzertreihen beflügeln die Nachfrage

- Die Auslastung und die Zimmerpreise in Europa stiegen im ersten Halbjahr 2024 weiter an. Der RevPAR erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 5,3 %. Der deutsche Hotelmarkt konnte weiter aufholen und verzeichnete im Juni dank der Fußball-Europameisterschaft eine überdurchschnittliche Performance. Hinzu kommt das weiter anziehende internationale Messengeschäft. Neben großen Sportevents beflügeln auch internationale Konzertreihen die Nachfrage in den Sommermonaten. Der Ausblick bleibt positiv.
- Die europaweite Bautätigkeit ist angesichts hoher Zinsen und Baukosten weiter rückläufig. In Deutschland sank das Projektvolumen im ersten Halbjahr um weitere 8 %. Hotelketten setzen ihre Expansionspläne zunehmend durch die Übernahme von Bestandsbetrieben um.
- Das europaweite Hotel-Investmentvolumen im ersten Halbjahr 2024 belief sich auf 9,8 Mrd. EUR. Das Vorjahresniveau wurde um 62 % übertroffen, das Fünfjahresmittel um 26 %. Der Anteil am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien registrierte mit 11,4 % einen neuen Rekord. Anleger setzen angesichts des Tourismusbooms wieder verstärkt auf den Hotelmarkt. In Deutschland blieb der Umsatz deutlich unter dem mehrjährigen Durchschnitt, auch wegen der ausgetrockneten Pipeline. Bei den Anfangsrenditen ist die Plateaubildung erfolgt.



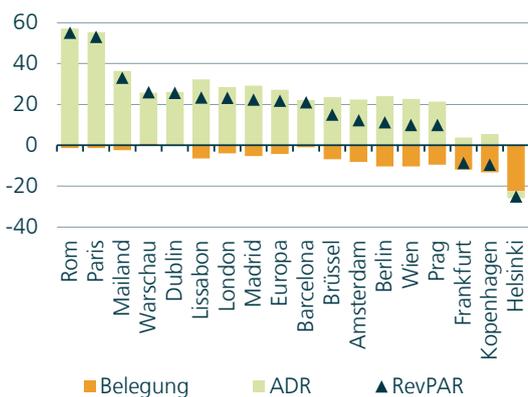
August 2024

Abb. 1: Hotelauslastung Europa, %



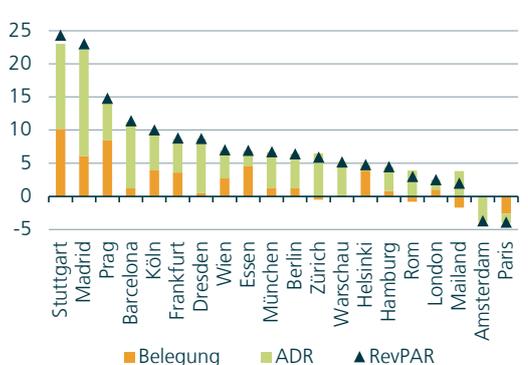
Quelle: STR, DekaBank

Abb. 2: Performance 2023, % ggü. 2019



Quelle: STR, DekaBank; Preise in EUR

Abb. 3: Performance H1/24, % ggü. H1/23



Quelle: STR, DekaBank; Preise in EUR

Internationales Tourismusaufkommen

Nachdem sich der inländische Tourismus in Europa bereits 2022 vom pandemiebedingten Einbruch erholt hatte, verfehlte 2023 auch das internationale Gästeaufkommen mit 709 Mio. Ankünften das Vorkrisenniveau nur noch leicht um 4 %. Zur Erholung trug neben den USA die hohe intraregionale Nachfrage maßgeblich bei. Mit 120 Mio. Ankünften wurde im ersten Quartal 2024 erstmals wieder das Vorpandemie-Niveau übertroffen (+1,5 % ggü. Q1/19, UNWTO). Während West- und Südeuropa bereits 2023 leicht im Plus waren, verzeichnete Osteuropa weiterhin ein deutliches Minus (-22 %).

Hotelmärkte im Vorkrisenvergleich

Nach der für die Reisebranche besonders harten Coronazeit erreichte die europaweite Hotelauslastung im Jahresdurchschnitt 2023 wieder 69 %, das hohe Vorkrisenniveau wurde nur um 3 Pp. verfehlt (Abb. 1). Die durchschnittliche Zimmerrate (ADR) übertraf ihren Referenzwert von 2019 um 27 %, der Erlös je verfügbarem Zimmer (RevPAR) um 22 %. Outperformer mit einer relativ zügigen Erholung waren die internationalen Tourismusmagneten Rom und Paris (Abb. 2). Gewinner im regionalen Vorkrisenvergleich sind die Märkte in Südeuropa dank der großen Bedeutung des krisenfesten Freizeittourismus. Auch innerhalb Deutschlands sind Städtetourismusziele wie Berlin und Hamburg im Vorteil gegenüber Business-Destinationen wie Frankfurt, das sich mit Kopenhagen die hinteren Plätze teilt. Schlusslicht ist Helsinki mit Russland und China als zuvor bedeutenden Quellmärkten. Die Erholung des internationalen Tourismus in Finnland wurde durch den Angriffskrieg in der Ukraine ausgebremst. Neben Osteuropa hinkte auch die deutsche Hotelbranche im europäischen Vorkrisen-Vergleich weiter hinterher, was auch am gestiegenen Angebot liegt (Abb. 4). Die Geschäftsreisertätigkeit hat sich weiter erholt. Laut Branchenverband VDR erhöhte sich die Anzahl der Geschäftsreisenden und Geschäftsreisen deutscher Unternehmen und Institutionen 2023 um 18 % bzw. 55 % auf 9,9 Mio. bzw. 116,7 Mio. Die Vorkrisenniveaus 2019 wurden um 24 % bzw. 40 % verfehlt. Geschäftsreisen werden aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen bewusst zurückhaltender geplant, die durchschnittliche Dauer stieg dafür weiter auf 2,6 Tage.

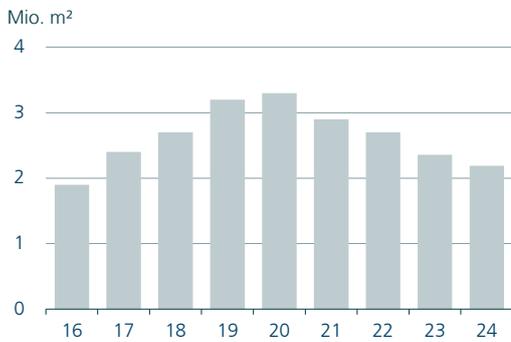
Marktentwicklung H1/2024

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 stieg die Auslastung in Europa im laufenden Jahr um weitere 1,5 % auf 67,4 %, ADR und RevPAR erhöhten sich um 3,8 % bzw. 5,3 %. In Deutschland stieg die Auslastung im Vorjahresvergleich von 62,1 % auf 63,7 %, ADR und RevPAR um 3,8 % bzw. 6,3 %. Der Juni verzeichnete hierzulande gegenüber dem Vorjahresmonat ein Plus bei der ADR um 13,1 %, beim RevPAR um 15,9 % (Europa: +5,2 %). Die Fußball-Europameisterschaft fungierte als ein Wachstumstreiber, stark überproportional profitierten die Austragungsorte Dortmund und Leipzig mit vergleichsweise kleinen Hotelmärkten. Hinzu kommt das weiter anziehende internationale Messengeschäft (u.a. drupa in Düsseldorf, Achema in Frankfurt). Auch internationale Konzertreihen („Gig Tripping“) beflügeln die Nachfrage in den europäischen Metropolen in den Sommermonaten. Stuttgart gehörte im ersten Halbjahr 2024 mit Athen, Venedig und Madrid zu den Spitzenreitern (Abb. 3). Eine überdurchschnittliche Entwicklung verzeichneten auch Prag, Barcelona sowie Köln, Frankfurt und Dresden. Paris registrierte im Juni bei Belegung und Zimmerrate jeweils zweistellige Rückgänge gegenüber dem Vorjahresmonat, was auch das Halbjahresergebnis leicht ins Negative zog. Im Juni 2023 war die ADR allerdings auch außergewöhnlich stark gestiegen. Erstmals seit der Pandemie hatte die internationale Luftfahrtmesse in Le Bourget wieder stattgefunden. Die im Vorfeld der Olympischen Sommerspiele drastisch gestiegenen Zimmerraten dürften zudem viele Reisende verschreckt haben. Auch Amsterdam verzeichnete gegenüber der ersten Jahreshälfte 2023 etwas niedrigere Zimmerraten. In der Grachtenmetropole wurden wie in anderen Hotspots die Maßnahmen gegen ein zu hohes Gästeaufkommen weiter verschärft (Erhöhung Touristensteuer, „Stay-away“-Kampagne). Nach den Pandemie Jahren regt sich nun vielerorts verstärkt der Widerstand gegenüber zu viel Tourismus („Overtourism“).



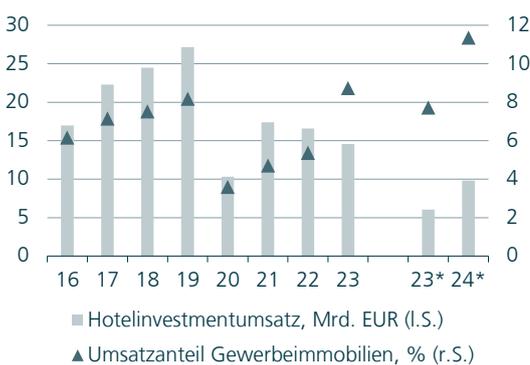
August 2024

Abb. 4: Projektvolumen A-Städte (DEU)



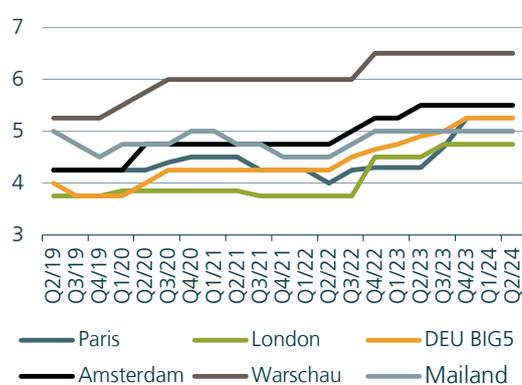
Quelle: bulwiengesa, DekaBank; Stand: 07/24

Abb. 5: Investmentmarkt Europa



Quelle: CBRE, DekaBank, *jeweils H1

Abb. 6: Spitzenrenditen, %



Quelle: CBRE, DekaBank; Hotels mit Pachtverträgen

Entwicklermarkt

Die Bautätigkeit ist angesichts hoher Zinsen und Baukosten weiter rückläufig: Ende 2023 waren laut str europaweit 171.350 Zimmer in Bau und somit 10 % weniger als Ende 2022. Bis Ende Juni 2024 ergab sich ein weiterer Rückgang auf 165.858. Knapp ein Drittel entfiel auf Deutschland und UK. Bei Projekten mit gesicherter Planung ergab sich europaweit auf Jahressicht ein starker Rückgang um 21 % auf 93.240. In Hotspots wie Amsterdam und Barcelona begrenzen auch restriktive Genehmigungsvorgaben das Angebot. In Deutschland sank das Projektvolumen im ersten Halbjahr 2024 weiter um 8 % auf 6,9 Mio. m², davon entfiel knapp ein Drittel auf die A-Städte (Abb. 4). Hotelketten setzen ihre Expansionspläne zunehmend durch die Übernahme von Bestandsbetrieben um.

Ausblick

Der Ausblick bleibt positiv, auch wenn der Euroraum aufgrund der Flaute in Deutschland insgesamt schwächelt. Trotz der stark gestiegenen Preise schätzen Konsumenten ihre wiedergewonnene Reisefreiheit, gestützt durch die weiterhin robusten Arbeitsmärkte sowie Reallohnsteigerungen. Die Hotelmärkte profitieren von der Rückkehr internationaler Gäste, zeitverzögert auch wieder vermehrt aus China. Nach der je nach Markt bereits starken Aufholjagd vom pandemiebedingten Einbruch ist mit weiterem, aber verlangsamtem Wachstum beim RevPAR zu rechnen. Die Nachhaltigkeit z.T. außergewöhnlich starker Preisanstiege auch aufgrund von Sondereffekten bleibt abzuwarten. Herausforderungen auf Betreiberseite bleiben der Personalmangel und die gestiegenen Löhne. Durch mehr Automatisierung und KI können die Kosten perspektivisch gesenkt werden.

Investmentmarkt

Das Hotel-Investmentvolumen im ersten Halbjahr 2024 belief sich auf 9,8 Mrd. EUR. Das Vorjahresniveau wurde um 62 % übertroffen, das fünfjährige Mittel (jeweils H1) um 26 %. Mit 11,4 % erreichte der Anteil am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien einen neuen Rekord (Abb. 5). Anleger setzen wieder vermehrt auf den Hotelmarkt dank des Tourismusbooms. Umsatzstärkste Märkte waren UK (3,3 Mrd. EUR), Frankreich (1,7 Mrd. EUR), Spanien (1,4 Mrd. EUR) und Italien (1 Mrd. EUR). Während sich das Investmentvolumen in UK nach einem Einbruch im Gesamtjahr 2023 erholt hat, blieb der Umsatz in Deutschland auch im ersten Halbjahr mit 0,5 Mrd. EUR niedrig (-50 % ggü. Fünfjahresmittel), u.a. wegen des in der Breite gesunkenen Kaufpreisniveaus sowie der ausgetrockneten Pipeline. 2023 hatten Spanien und Frankreich zu hohen 45 % vom europaweiten Gesamtergebnis beigetragen. Mit 4,1 Mrd. EUR war Spanien der mit Abstand umsatzstärkste Markt, neben den Städtezielen Barcelona, Madrid und Málaga dominierten Resorts in Feriendestinationen. Spanien profitierte von Portfoliodeals und Beteiligungen. Europaweit entfiel etwa ein Drittel auf Portfoliotransaktionen, Schwerpunkte waren die Segmente Upscale und Upper Upscale. Bei den Renditen ist die Plateaubildung erfolgt, im europäischen Durchschnitt lag die Spitzenrendite 1,1 Pp. über dem Niveau von Ende 2019 (Abb. 6). Die Ankaufrisrenditen erwiesen sich im ersten Halbjahr 2024 als überwiegend stabil. Eine Ausnahme hiervon war Helsinki mit einer weiterhin schwächeren Marktperformance: Nach einem erneuten Anstieg um 50 Bp. entsprach die Anfangsrendite mit 6,0 % dem Niveau am Brüsseler Markt. Die höchsten Renditen wiesen Osteuropas Metropolen auf, hier reichte die Spanne von 6,2 % in Prag über 6,5 % in Warschau bis 7,5 % in Budapest. Die niedrigste Anfangsrendite mit 4,75 % wurde in London registriert. 5 % wurden in Dublin, Mailand und Stockholm aufgerufen, 5,25 % in den deutschen Top5-Märkten, Madrid und Paris, 5,5 % in Amsterdam, Lissabon und Wien. Das Thema ESG rückt zunehmend in den Fokus der Investoren. Künftig ist bei Objekten mit geringer ökologischer Nachhaltigkeit mit Abschlägen bei der Bewertung zu rechnen.



August 2024

Anhang: Performance H1/2024 ausgewählte Hotelmärkte

	ADR	Belegung	RevPAR	ADR	Belegung	RevPAR	ADR	Belegung	RevPAR
	in EUR	in %	in EUR	in EUR	in %	in EUR	%, ggü. Vj.		
	Jan.-Jun. 2024			Jan.-Jun. 2023					
Amsterdam	175,4	72,8	127,7	182,0	72,9	132,7	-3,7	-0,1	-3,7
Berlin	124,1	70,1	87,0	118,0	69,3	81,7	5,2	1,2	6,4
Budapest	115,9	63,7	73,8	115,1	63,1	72,6	0,7	1,0	1,7
Dublin	172,3	79,9	137,6	179,3	80,9	145,1	-3,9	-1,3	-5,2
Frankfurt	132,9	60,7	80,7	126,6	58,6	74,1	5,0	3,6	8,8
Helsinki	116,0	52,4	60,8	115,0	50,4	58,0	0,9	3,9	4,8
Lissabon	172,1	70,7	121,7	159,3	70,8	112,7	8,1	-0,1	7,9
London	215,6	77,5	167,1	212,4	76,8	163,1	1,5	1,0	2,5
Madrid	169,3	76,4	129,3	146,0	72,0	105,1	16,0	6,1	23,0
Mailand	210,4	70,6	148,5	202,7	71,8	145,6	3,8	-1,7	2,0
Paris	321,0	73,6	236,1	325,4	75,5	245,8	-1,4	-2,6	-3,9
Prag	113,6	69,5	79,0	107,4	64,1	68,8	5,8	8,5	14,8
Warschau	95,6	70,8	67,7	91,1	70,7	64,4	5,0	0,2	5,2
Wien	128,7	66,4	85,4	123,5	64,7	79,8	4,2	2,7	7,0
Zürich	269,8	70,3	189,7	253,4	70,7	179,2	6,5	-0,5	5,9
Europa	142,1	67,4	95,7	136,9	66,4	90,9	3,8	1,5	5,3

Quelle: STR, DekaBank; ADR=Average Daily Rate (Ø Zimmerrate); RevPAR=Revenue Per Available Room (Erlös je verfügbarem Zimmer, ergibt sich aus ADR und Auslastung)

Exkurs: Wachstumsmarkt Serviced Apartments

Das durch seine schlanken Betriebsstrukturen geprägte Segment zeigt sich weiter expansiv. Geschäftsreisende mit durchschnittlich längerer Aufenthaltsdauer bilden die Kernzielgruppe, während Freizeitreisende das Angebot eher für kürzere Aufenthalte als Alternative zu herkömmlichen Hotels nutzen. Aber auch die angespannten Wohnungsmärkte vieler Metropolen tragen zu einer steigenden Nachfrage bei. Zu den größten europäischen Märkten zählen Großbritannien, Deutschland und Frankreich. Hierzulande gab es im April 2024 laut Apartmentservice 950 Häuser mit 52.250 Apartments. Die Umwandlung von Büro- und Handelsimmobilien hat sich zu einem Wachstumstreiber entwickelt. Mit 82 % lag die Auslastung im Jahresmittel 2023 über dem Vor-Corona-Niveau (2019: 77%). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sank 2023 von 19 auf 14 Tage. Die Produkte und Marken werden mit F&B-Angeboten weiterentwickelt. Die Marktkonsolidierung dürfte sich fortsetzen. Zu den größten Anbietern gehören Adina, Living Hotels und Adagio. Die größten Pipelines entfallen auf Betreiber wie Numa, Limehome, Rioca und Nena Hospitality.



August 2024

Autorin:

Daniela Fischer: -7549; E-Mail: daniela.fischer@deka.de

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Redaktionsschluss:

9.8.2024

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

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 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.