



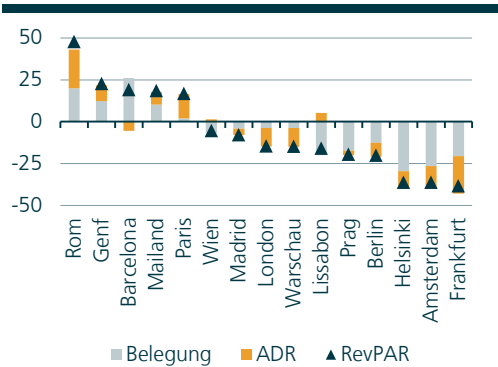
## Auf einen Blick

---

- Das Übernachtungsgewerbe litt auch im ersten Halbjahr 2021 unter Reiseeinschränkungen und Absagen von Großveranstaltungen. Nach Aufhebung von Lockdown-Maßnahmen haben sich die Märkte seit dem Frühsommer erholt, insbesondere auch in den Ferienregionen.
  - Mit einer Rückkehr zu den hohen Vorkrisenniveaus in Europas Metropolen rechnen wir überwiegend erst nach 2023. Eine Normalisierung bei Fernreisen und der für die Stadthotellerie bedeutsamen Veranstaltungsbranche (MICE) ist noch nicht absehbar. In Zukunft werden zudem Kosten- und Nachhaltigkeitsaspekte vermehrt im Fokus bei Geschäftsreisen stehen.
  - 2021 wird europaweit ein neuer Fertigstellungsrekord an Zimmern erwartet. Durch die Krise kam es zu Verzögerungen und Verschiebungen von Projekten, auch 2022 wird mit einem anhaltend hohen Zuwachs gerechnet. Insbesondere Projekte in frühem Planungsstand und mit nicht gesicherter Finanzierung sind jedoch rückläufig.
  - Nach dem Einbruch im Krisenjahr 2020 hat sich die Nachfrage am Investmentmarkt im zweiten und dritten Quartal des laufenden Jahres wieder etwas erholt, einhergehend mit stabilen bzw. nachgebenden Renditeniveaus.
-

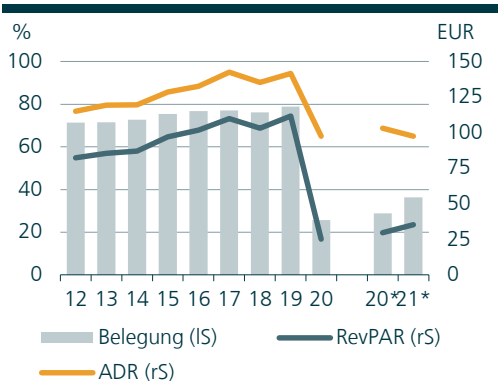


**Abb. 1: Performance 2021\*, % ggü. Vj.**



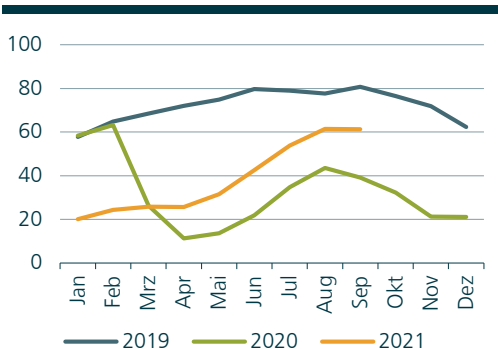
Quelle: STR global, DekaBank; \*Jan-Sep, Basis Preise in EUR

**Abb. 2: Hotelmarkt Barcelona, % ggü. Vj.**



Quelle: STR global, DekaBank; \*Jan-Sep

**Abb. 3: Belegung europaweit, %**



Quelle: STR global, DekaBank; nur angebotene und nicht tatsächlich vorhandene Zimmer

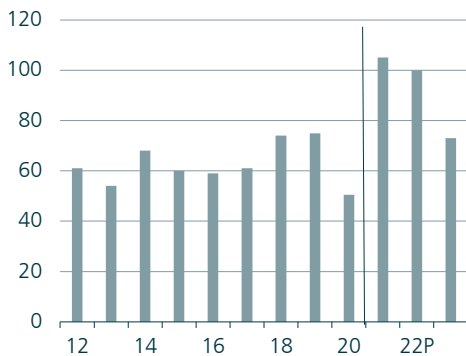
## Nachfrage

Dem Boom der Vorjahre folgte ab März letzten Jahres ein tiefer Fall angesichts von Reiseeinschränkungen und Übernachtungsverboten als Folge der Pandemie. Fehlende Großveranstaltungen und ausbleibende Geschäftsreisen belasteten die Stadthotellerie auch im ersten Halbjahr, insbesondere an Messe- und Kongressstandorten. Gegenüber der ersten Jahreshälfte 2020 mit den von Corona noch wenig beeinflussten Monaten Januar/Februar ergab sich beim europaweiten Hotelelerlös je verfügbarem Zimmer (RevPAR) ein Minus von 26%, in den Metropolen wurden die Vorjahreswerte um bis zu 70% verfehlt. Auf Neunmonatssicht ergibt der Performance-Vergleich ein gemischtes Bild: Während Frankfurt und Amsterdam zu den Schlusslichtern zählen, sind einige Märkte gegenüber ihren Vorjahrestiefs deutlich im Plus. Barcelona realisierte einen RevPAR-Zuwachs um 19% dank der höheren Auslastung, während der Spitzenreiter Rom sowie Paris eine signifikante Erholung der Zimmerpreise verzeichneten (Abb. 1 und 2). Europaweit zog die durchschnittliche Zimmerrate (ADR) um 6,5% an. Der europaweite Durchschnittswert erreichte im ersten Dreivierteljahr 2021 mit 101 EUR 89% der Performance vom Vergleichszeitraum 2019, der RevPAR mit 40 EUR hingegen nur 48%. Die Belegungsquote entsprach mit 39,6% nur 54% vom Vorkrisenniveau (72,9%). Seit dem Frühsommer nach Aufhebung von Lockdown-Maßnahmen hat die Nachfrage allerdings merklich angezogen. Die Belegungsquote stieg von 25% in den ersten fünf Monaten auf 61% im August/September (Abb. 3). Der RevPAR verzeichnete dank der Erholung des Freizeittourismus insbesondere auch in den klassischen Urlaubsländern im Süden im laufenden Jahr bis einschließlich September einen Zuwachs von europaweit 18% gegenüber dem Vergleichszeitraum im Krisenjahr 2020.

Die Talsohle sollte durchschritten sein dank zunehmender Immunisierung. Anfälliger auch bezüglich potenzieller Mutationen bleiben klassische Flugreiseziele mit einer hohen Abhängigkeit von Gästen aus dem Ausland gegenüber Deutschland oder Frankreich mit einer starken einheimischen Nachfrage (Staycation). Die hohen Vorkrisenumsätze in Europas Metropolen dürften überwiegend erst nach 2023 erreicht werden. In der Krise hat allerdings auch die Bandbreite der Performance der Hotels innerhalb der einzelnen Märkte stark zugenommen. Eine Normalisierung bei Fernreisen und Großveranstaltungen ist weiterhin nicht absehbar. In Zukunft werden zudem Kosten- und Nachhaltigkeitsaspekte vermehrt im Fokus bei Geschäftsreisen stehen. Hier von ist das gehobene Hotelsegment stärker betroffen. Allerdings bleiben persönliche Kontakte vor Ort unabdingbar. Auf Betreiberseite ist mit einer weiteren Konsolidierung zu rechnen. Große Hotelketten haben grundsätzlich mehr personellen und finanziellen Rückhalt als Individualhotels sowie Familienbetriebe. Bei Megahotels muss über flexiblere Nutzungen (u.a. Coworking, Food & Beverage) nachgedacht werden.

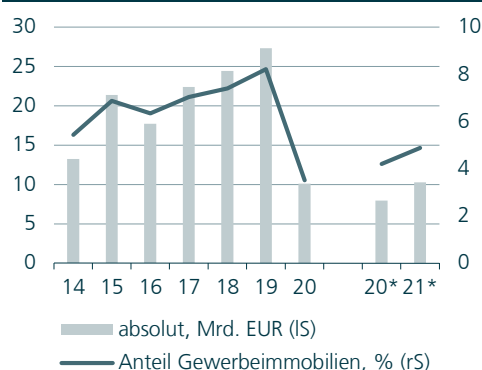


**Abb. 4: Neubau Anzahl Zimmer, in Tsd.**



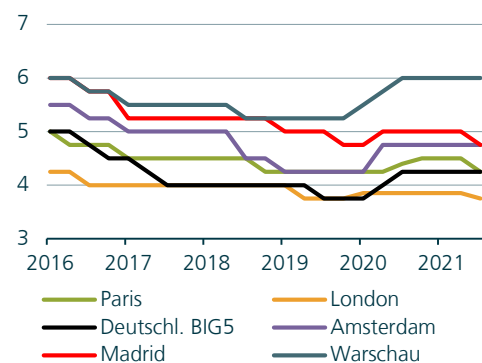
Quelle: STR global, DekaBank

**Abb. 5: Investmentumsatz Hotel**



Quelle: CBRE, DekaBank; \*Q1-3

**Abb. 6: Spitzenrendite (Pachtvertrag), %**



Quelle: CBRE, DekaBank

## Angebotsentwicklung

Der Tourismusboom in der Vergangenheit sorgte für ein starkes Anwachsen der Pipeline, in einzelnen Märkten schlugen sich deutliche Kapazitätsausweitungen bereits vor Ausbruch der Pandemie in einer leicht rückläufigen Performance nieder. Während die Realisierungsquote der für das Jahr 2019 geplanten Zimmer hohe 74,5% betrug, sank der Wert 2020 auf 37%. Durch die krisenbedingt verzögerte bzw. verschobene Fertigstellung von Projekten wird im laufenden Jahr ein neuer Fertigstellungsrekord erwartet (Abb. 4). Auch 2022 wird mit einem ähnlich hohen Zuwachs an neuen Zimmern gerechnet. Je nach Markt verstärkt dies die Konkurrenzsituation inmitten der Erholungsphase. Die meisten Hotels, die der Pandemie getrotzt haben und nur temporär geschlossen waren, sind mittlerweile wieder in Betrieb. Insbesondere Projekte in früher Planungsphase sowie mit noch nicht gesicherter Finanzierung stehen jedoch verstärkt auf dem Prüfstand, teilweise kommt es auch zur Neukonzipierung und Umnutzung von Hotelprojekten zu Serviced Apartments/ Longstay-Konzepten, Wohnen oder Büro. Von den sich Ende September gut 230.000 in Bau befindlichen Zimmern entfielen 15% auf das Vereinigte Königreich und 20% auf Deutschland. Regionale Schwerpunkte in Deutschland sind u.a. Hamburg und Düsseldorf. Entgegen dem Trend der vergangenen beiden Jahre dürfte der Anteil der A-Städte an den Fertigstellungen im laufenden Jahr wieder zugenommen haben. Perspektivisch verleiht die Pandemie Planungen in den Urlaubsregionen weiteren Schub.

## Investmentmarkt

Der Investmentumsatz mit Hotelimmobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2021 auf 10,3 Mrd. EUR, dies sind 30% mehr als im Vorjahreszeitraum (Abb. 5). Im zweiten und dritten Quartal hat die Nachfrage angezogen. Dem stetigen Anstieg des Hotelanteils am Gesamtinvestmentvolumen mit Gewerbeimmobilien auf 8% in 2019 folgte im Krisenjahr 2020 ein Rückgang auf 3,5%. Im laufenden Jahr erhöhte sich der Anteil auf 4,9%. Umsatzstärkste Märkte waren UK mit 2 Mrd. EUR (+4% ggü. Vj.) dicht gefolgt von Spanien mit 1,9 Mrd. EUR. Deutschland und Frankreich verbuchten jeweils 1,4 Mrd. EUR. Die vier Länder trugen zu 66% vom Gesamtergebnis bei. In Frankreich und Spanien ergaben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hohe Zuwächse von 79% respektive 268%, Deutschland verzeichnete einen Rückgang um 12%. Infolge des krisenbedingten Nachfrageeinbruchs waren die Anfangsrenditen 2020 gestiegen (Abb. 6). Seit dem Tief im vierten Quartal 2019 ergab sich im europäischen Mittel ein Anstieg um 50 Bp. auf 4,9%. Im dritten Quartal 2021 sanken die Ankaufsrenditen in Paris und in den Metropolen Südeuropas wieder um jeweils 25 Bp. auf 4,25% respektive 4,75% bis 5,0%. Im teuersten Markt London gab die Spitzenrendite um 10 Bp. nach auf 3,75%. In den deutschen Topmärkten stagnierte sie bei 4,25%, in Prag und Warschau bei 5,5% bzw. 6,0%. Wir rechnen weiterhin mit stabilen bzw. leicht nachgebenden Anfangsrenditen.



## 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.-Sep. 2021			Jan.-Sep. 2020			Prozentuale Änderung			
Amsterdam	93,5	23,1	21,5	107,7	31,4	33,8	-13,2	-26,5	-36,2	-36,2
Barcelona	97,5	36,3	35,4	103,2	28,8	29,7	-5,5	26,0	19,1	19,1
Berlin	78,7	32,0	25,2	85,9	36,6	31,4	-8,5	-12,5	-19,9	-19,9
Brüssel	93,3	24,1	22,5	105,9	30,9	32,8	-11,9	-22,1	-31,4	-31,4
Dublin	105,7	31,2	33,0	105,2	34,3	36,1	0,4	-9,2	-8,8	-8,8
Frankfurt	81,0	24,4	19,7	104,4	30,7	32,0	-22,5	-20,5	-38,3	-38,3
Genf	238,7	30,5	72,9	218,2	27,2	59,3	9,4	12,3	22,9	25,0
Hamburg	92,5	33,8	31,2	93,3	41,2	38,4	-0,9	-18,0	-18,7	-18,7
Helsinki	97,3	22,9	22,2	107,5	32,4	34,9	-9,5	-29,5	-36,2	-36,2
Kopenhagen	93,1	32,0	29,8	103,9	29,2	30,3	-10,4	9,7	-1,8	-2,1
Lissabon	101,4	20,5	20,8	96,4	25,6	24,7	5,2	-19,9	-15,7	-15,7
London	117,7	39,6	46,6	132,2	41,1	54,4	-11,0	-3,8	-14,4	-15,2
Madrid	87,9	35,0	30,8	91,5	36,5	33,4	-3,9	-4,1	-7,8	-7,8
Mailand	128,6	31,5	40,6	119,4	28,6	34,2	7,7	10,2	18,7	18,7
Manchester	81,8	43,6	35,7	73,5	41,5	30,5	11,4	5,1	17,1	15,1
München	112,8	32,1	36,2	120,6	33,9	40,8	-6,4	-5,2	-11,3	-11,3
Paris	192,8	35,0	67,4	168,2	34,3	57,7	14,6	2,0	16,9	16,9
Prag	63,8	20,8	13,3	65,5	25,1	16,5	-2,5	-17,4	-19,5	-20,4
Rom	141,5	28,3	40,1	115,0	23,6	27,1	23,1	20,0	47,8	47,8
Warschau	55,0	30,7	16,9	62,0	31,9	19,8	-11,2	-3,8	-14,6	-11,0
Wien	94,0	27,1	25,5	92,7	29,0	26,9	1,4	-6,6	-5,3	-5,3
<b>Europa</b>	<b>101,0</b>	<b>39,6</b>	<b>40,0</b>	<b>94,8</b>	<b>35,8</b>	<b>34,0</b>	<b>6,5</b>	<b>10,5</b>	<b>17,7</b>	<b>k.A.</b>

Quelle: STR Global, 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

**Stand:** 1.11.2021

**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 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.