

## Die beste Silvester-Location: Wohin zum Jahresende?



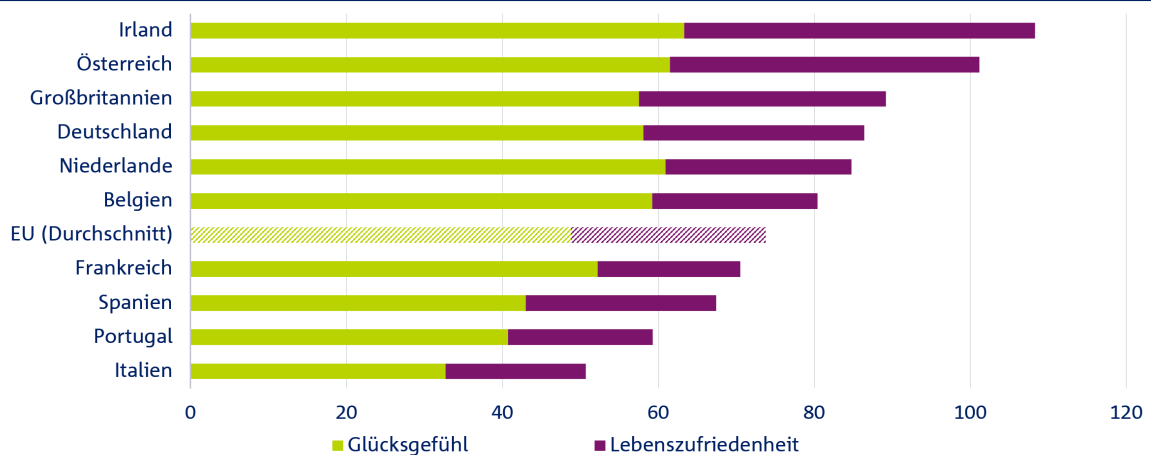
Dezember 2023

2023 war kein einfaches Jahr, besonders für Immobilieninvestoren. Zudem ist die Vorweihnachtszeit oft geprägt von Konsumstress (Geschenke einkaufen), Völlegefühl (Plätzchen und Glühwein) und allgemeiner Betriebsamkeit in der Arbeit (Jahresabschluss, letzte Rechnungen, Nachwehen der Weihnachtsfeier). Doch es gibt Lichtblicke: Nach Weihnachten kommt Silvester. Silvester zu Hause oder bei Freunden ist eine Option, aber unvergesslich bleibt den Jahreswechsel in einer angesagten Stadt zu verbringen.

### Wo sind die besten Silvester-Locations in Europa?

Sicher gibt es unterschiedliche Meinungen zur Attraktivität von Städten im Hinblick auf den Erlebniswert und die Freizeitgestaltung. Dennoch können objektive Kriterien helfen, um diejenigen Länder und Städte herauszufiltern, die sich für einen besonders erlebnisreichen Silvesterabend anbieten. Die stimmungsvollsten Partys finden bestimmt in Ländern mit glücklichen Menschen und einer hohen allgemeinen Lebenszufriedenheit statt (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Allgemeine Lebenszufriedenheit\* und Häufigkeit eines Glücksgefühls\*\* nach Ländern, in %



Datenquelle: Eurostat; Grafik: Real I.S.

\*Häufigkeit eines Glücksgefühls während eines Zeitraums von 4 Wochen in der Altersklasse ab 16, in %

\*\*Prozentualer Anteil der Bevölkerung, die ihre Zufriedenheit als hoch einstuft in der Altersklasse ab 16, in %

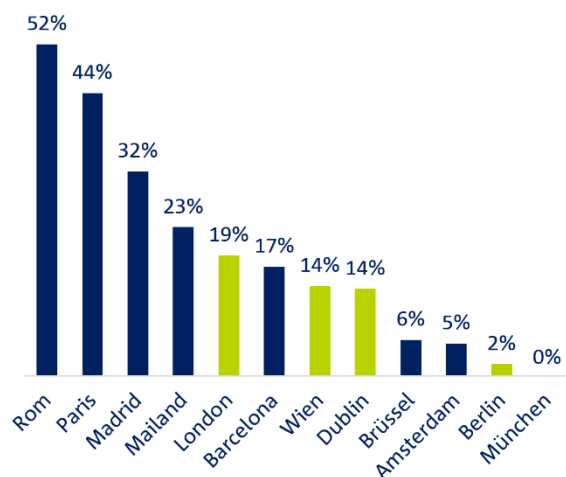
Überraschenderweise finden sich die südeuropäischen Länder, die auch für wohlschmeckende (Perl-)Weine bekannt sind, ganz unten in diesem Ranking. Die Favoriten hinsichtlich Lebenszufriedenheit und Glücksgefühle sind Irland, Österreich und Großbritannien. Auch das angeblich „miesepetrige“ Deutschland kann sich gut positionieren. Die meisten gut gelaunten Menschen sollten somit in den Metropolen Dublin, Wien und London zu finden sein, aber auch in Berlin oder München sollte man an Silvester auf feierfreudiges Publikum treffen.

Wer in seiner Zieldestination nicht bei Verwandten oder Freunden unterkommt, muss ins Hotel. Die Silvesternacht ist traditionell jedes Jahr eine der wichtigsten Nächte für die Hotellerie und angesichts der derzeitigen Buchungszahlen dürfte auch 2023 keine Ausnahme sein. Eine hohe Belegungsquote in Verbindung mit auskömmlichen Zimmerpreisen dürfte den Hoteliers besonders am letzten Tag des Jahres ein gesundes Gewinnpotenzial bieten (Quelle: STR). Doch aus dem Blickwinkel der regionalen Hotelmärkte gibt es hier durchaus Unterschiede. Und ein engagierter Immobilieninvestor sondiert selbstverständlich auch am letzten Tag des Jahres chancenreiche Investitionsstandorte, besonders wenn sich dies mit einer rauschenden Silvesterparty verbinden lässt!

### Sind die besten Partystandorte gleichzeitig gute Investitionsstandorte für Hotels?

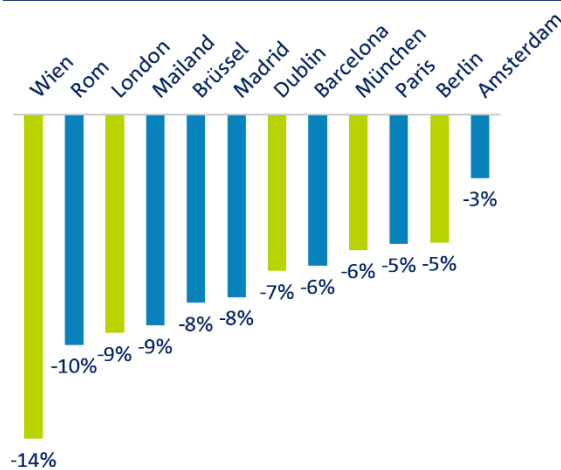
Seit dem Einbruch infolge der Corona-Pandemie haben sich die Hotelmärkte inzwischen deutlich erholt. Die Zimmerumsätze im aktuellen Jahr sind in den meisten Städten über den Vorkrisenniveau, in Rom, Paris und Madrid sogar zwischen 32 % und 52 % (siehe Abbildung 2). Gleichzeitig sind die Kapitalwerte pro Zimmer aufgrund der gestiegenen Renditen spürbar gefallen (siehe Abbildung 3). Eine klare Korrelation zu den oben identifizierten, bevorzugten Silvester-Locations (Dublin, Wien, London, Berlin und München – in den Grafiken grün markiert) ist jedoch nicht erkennbar.

Abbildung 2: Veränderung RevPar (Umsatz pro Zimmer) 2019-2023, in %



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 3: Veränderung Kapitalwert pro Zimmer 2019-2023, in %



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S. AG

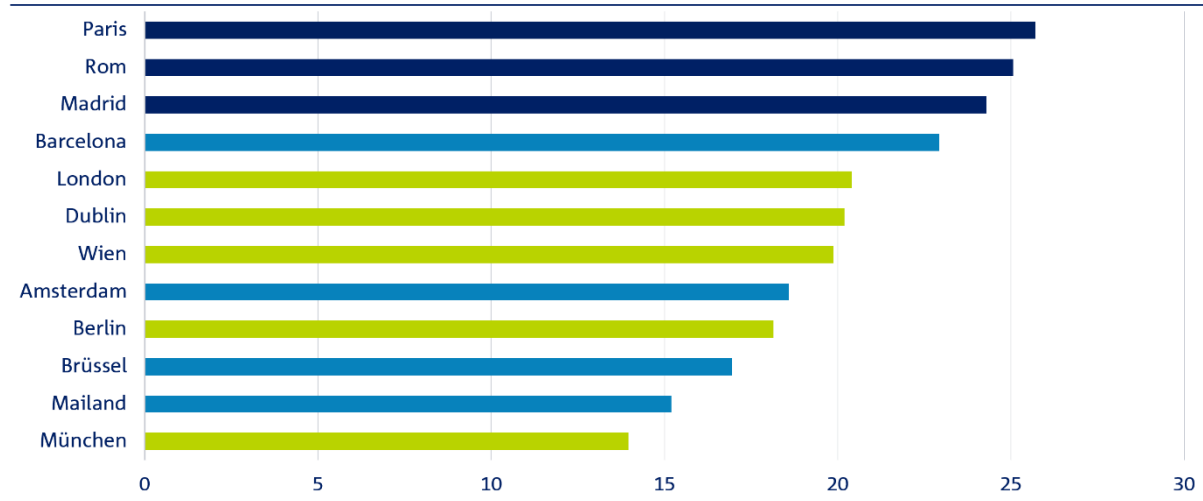
Ausschlaggebend für die Attraktivität eines Investitionsstandortes für ein Hotel ist aber nicht nur die Entwicklung der letzten Jahre, sondern insbesondere auch der mittelfristige Ausblick.

### Auch die Hotelmärkte zünden ein Feuerwerk

Abbildung 4 zeigt die Prognosen für die Entwicklung der Kapitalwerte pro Zimmer in den kommenden fünf Jahren. Die erwarteten Wertzuwächse sind in den meisten Städten beachtlich und erreichen rund 25 %. Wer also an Silvester an den für Hotel-Investments aussichtsreichsten Städten feiern will, sollte den Jahreswechsel in Paris, Rom oder Madrid verbringen. Die französische Hauptstadt ist zudem traditionell bekannt als die Stadt der Liebe, also ist sie eine der Top-Destinationen für das Warten auf das neue Jahr, flankiert von romantischer Atmosphäre und luxuriöser Beleuchtung. Rom gilt neben Paris als einer der romantischsten Orte um Silvester zu

feiern. Wer Menschenmassen nicht scheut, feiert auf der Piazza del Popolo, wer dagegen einen guten Blick auf das Feuerwerk haben will, steigt auf einen der sieben Hügel, z.B. dem Gianicolo. Das Zentrum der Silvesterfeier in Madrid ist der zentral gelegene Platz Puerta del Sol. Hier am Uhrturm auf der Casa de Correos wird das neue Jahr traditionell mit zwölf Glockenschlägen eingeläutet. Dieses Ereignis wird bereits seit 1962 landesweit im Fernsehen übertragen.

Abbildung 4: Prognose Veränderung Kapitalwert pro Zimmer 2023-2028, in %



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.

Unser Fazit: Viele Städte sind nicht nur zum Feiern geeignet, sondern sind auch hervorragende Investitionsstandorte für Hotels im neuen Jahr. In diesem Sinne verabschieden wir uns von diesem nicht einfachen Jahr mit der festen Überzeugung: 2024 wird besser!

Wir wünschen Ihnen ein Frohes Fest und einen guten Rutsch in Ihrer perfekten Silvester-Location, Ihr Real I.S. Research-Team

## Ihr Ansprechpartner

Sven Scherbetitsch  
Real I.S. AG  
Research und Investitionsstrategie  
[sven.scherbetitsch@realisag.de](mailto:sven.scherbetitsch@realisag.de)

## Disclaimer

*Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.*