

## Hotel Investments und Transaktionen

### Rückblick auf 2020 und Ausblick 2021

Megapleiten, Fire-Sales, Blackboxes

Was ist 2020 passiert und was erwartet uns auf dem Transaktionsmarkt Hotelimmobilien?

Februar 2021

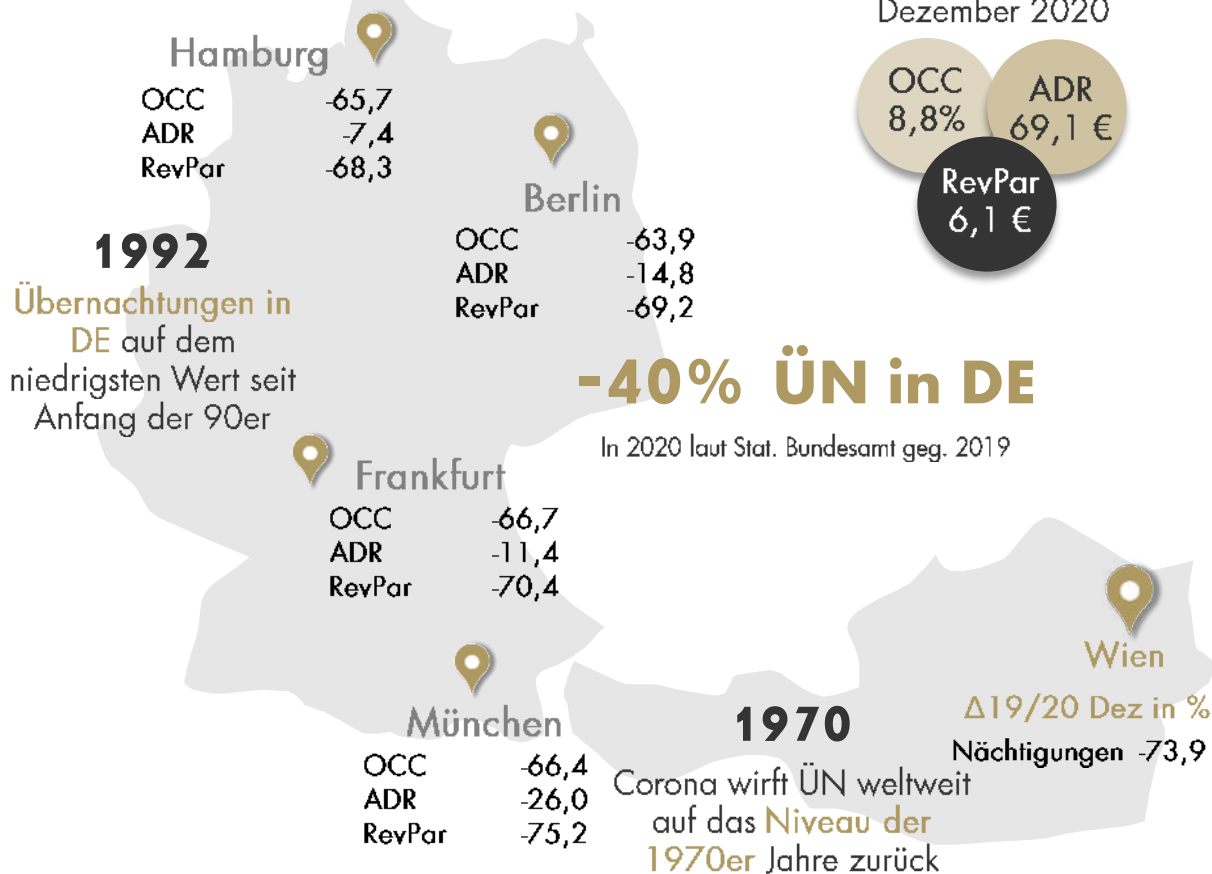
Weitere Analysen und regelmäßige Updates auf [www.mrp-hotels.com](http://www.mrp-hotels.com)

# Status Quo Februar 2021

## Hotel KPIs 2020 am absoluten Tiefpunkt

### A-Destinationen 2020

Veränderung in %-Punkten



## Unsicherheiten in der Corona-Pandemie am absoluten Höhepunkt



¾ der Betreiber in DE (Gastro und Hotel) in **Existenznot**



Nachfrage nach **Flugreisen -50%** in 2021 geg. 2019



Neue Ideen und Maßnahmen zu **Reiseverbot** vs. „Freitestung“



Messen und intern. Veranstaltungen **mind. bis Q2 21** abgesagt



Impftempo bestimmt Verlauf **wesentlich**. „**Akuthoffnung**“ / **Impf-Euphorie** besteht nicht mehr



**Konjunkturerholung:** BIP in AUT bei +3,4% DE bei +5,3% in 2021 (Stand Nov bzw. Dez 20 geg. VJ.)



**Arbeitslosenquote** 11,2% (+7% geg. VJ) in AT; DE mit geringerer Tourismusabhängigkeit bei **5,9%** (+1% geg. VJ) im Dez '20



**Geschäftsklimaindex** weiter auf **Tiefstand**. Januar 90,1 Punkte (in DE)



**Privater Konsum steigt** ab Jahresmitte stark an. Touristische Ausgaben boomen; im Fokus europäisches Reisen

## BETREIBER & EIGENTÜMER

- **Blackbox-Betreiber** birgt weiterhin hohes Risiko
- **Neue Bewertungsmodelle** in der Betreibersuche erforderlich
- Mit der Rückführung von Garantien bzw. Ende von Pachtstundungen steigt der Druck auf die Betreiber

## Pachtverträge als Belastung

- Neugestaltung von **Fixpachtverträgen** notwendig
- Betreiber mit hohen **Pachtbelastungen** in der Krise
- **Mit Pachtverträgen unbelastete Betreiber** sind klar im Vorteil

## Konzept und Betrieb

- **Hotelkonzepte** sind **neu auszurichten**, sodass sie auch mit geringerem Aufkommen / Personal funktionieren
- Neue Erwartungen an die **Lease Coverage Ratio**

## PRODUKTWELT

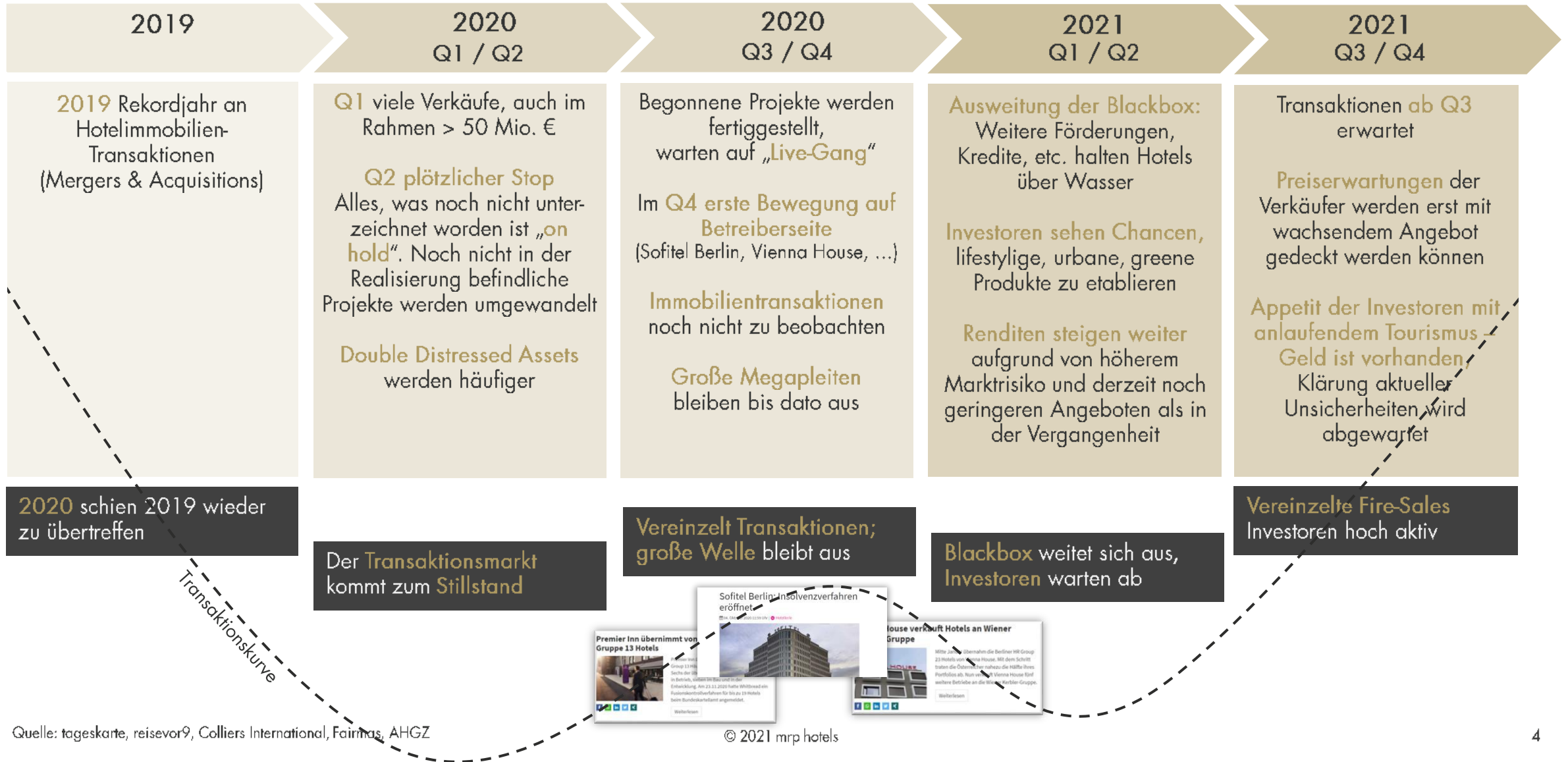


- Hoteldevelopments die am Anfang stehen, werden häufig nicht weiter verfolgt
- **Umwandlungen** bestehender Projekte oder Objekte – Umnutzung „en vogue“ (/ Plan B muss vorhanden sein (Co-Working, Co-Living, Mixed Use, Mehrgenerationenprojekte, ...))
- **Wegfall der Hotel-Pipeline** nimmt in den kommenden Jahren Druck von den Märkten
- Familienbetriebe mit wenig EK bedroht
- „Aufmischung“ / **Neustrukturierung** des Marktes erwartet

## INVESTOREN

- Hohes Interesse an **Core und Core+** Objekten
- Fokus auf **altbewährte touristische Kernmärkte / A-Standorte**
- **Opportunistische Investoren** und **Private Equity Fonds** zeigen vermehrt Interesse
- „**Buy to Hold**“ steigende Relevanz
- **Erschwerte Bankfinanzierung** von Hotelprojekten;
- Wachsendes **Interesse an Ferienhotelprodukten**, insb. Resorts
- Offenheit für **hybride Pachtvarianten** in den nächsten 1-3 Jahren
- **Klassische Marktbewertung / Blue Print** und **Benchmarking** aktuell kaum möglich

# Transaktions-Timeline



## Hard Facts mrp hotels

Gründung	2008
Umsatz (jährlich in MM)	4
# Mitarbeiter	~25

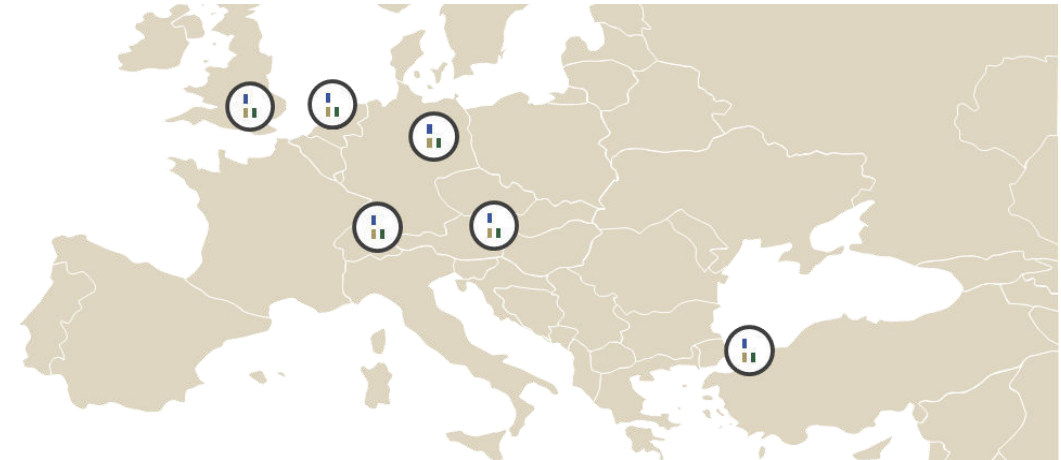
## Team Experten

- Partner waren in ehemaligen Führungspositionen von internationalen Hotelketten
- Hochkarätiges Team mit Finanz-, Restrukturierungs- und Hotelmanagementhintergrund
- Direkte Beratung durch Partner
- Schneller, präziser und projektspezifischer Hands-on-Ansatz

## Fundierte Marktkennntnisse

- Marktnähe zur Hotellerie aus verschiedenen Gesichtspunkten
  - Eigentümer
  - Betreiber
  - Investor (privat / institutionell)
- Umfangreiches Finanz- und Hospitality Netzwerk in ganz Europa
- Breites Verständnis der europäischen Marktstruktur
- Direkte Verbindungen zu Entscheidungsträgern auf Betreiber- und Finanzseite
- Persönliches Netzwerk auf MNE- und KMU-Ebene
- Single-Source-Ansatz: von der Zieldefinition bis zur erfolgreichen Exitstrategie

## Europäische Kompetenz



- 6 Standorte in Europa – Ost-West-Achse von London bis Istanbul
- Projekte in über 30 Ländern betreut
- 1,4 Milliarden Asset Value unter Management in 6 verschiedenen Ländern
- 45.0000 realisierte Zimmer und 2 Mio m<sup>2</sup> BGF begleitet

## Unsere Leistungen

Strategische Beratung

M&A Support

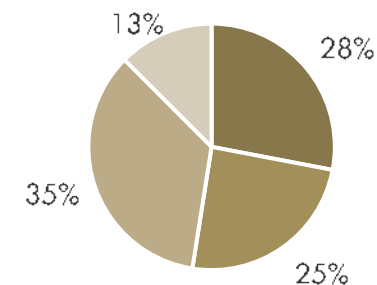
Due Diligence

Restrukturierung

Betreiber-suche

Asset Management


## Beratungsumsatz nach Leistung





- Asset Management
- M&A / Transaktionen
- Strateg. Beratung
- Restrukturierung

## Kommunikation mit mrp hotels

 LinkedIn: [www.linkedin.com/company/mrp-hotels](https://www.linkedin.com/company/mrp-hotels)

 Youtube: [www.youtube.com/mrp-hotels](https://www.youtube.com/mrp-hotels)

 COVID-19: [www.mrp-hotels.com/covid-19](https://www.mrp-hotels.com/covid-19)

 Insta: [www.instagram.com/mrp-hotels/](https://www.instagram.com/mrp-hotels/)

## Kooperative Partnerschaften:



**RICS**

**ISHC**  
INTERNATIONAL SOCIETY OF  
HOSPITALITY CONSULTANTS

## Impressum

MRP Consult GmbH  
Getreidemarkt 14/29  
1010 Vienna, Austria  
+43 1 890 6661 | [vienna@mrp-hotels.com](mailto:vienna@mrp-hotels.com)

MRP Consult Germany GmbH  
Savignyplatz 9/10  
10623 Berlin, Germany  
+49 30 3434 740 | [berlin@mrp-hotels.com](mailto:berlin@mrp-hotels.com)

MRP Consult Benelux BV  
Plein 1945 #27  
1252 MA, Laren, Netherlands  
+31 621 280 532 | [benelux@mrp-hotels.com](mailto:benelux@mrp-hotels.com)

MRP Turizm Danismanligi Limited Sirketi  
Vefabey Sk. 9/14  
Besiktas Istanbul, Turkey  
+90 532 063 36 47 | [turkey@mrp-hotels.com](mailto:turkey@mrp-hotels.com)

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und auf Grundlage der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen bzw. vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für das Eintreten der Annahmen und das Erreichen der prognostizierten Ergebnisse kann nicht übernommen werden. Wie bei auf Marktdaten und aktuellen Gegebenheiten basierenden Analysen üblich, gelten die Analyseergebnisse nur für einen begrenzten Zeitraum, nach welchem diese anzupassen / zu erweitern sind.

## Autoren



**Martin Schaffer**

+43 664 625 3683

[martin.schaffer@mrp-hotels.com](mailto:martin.schaffer@mrp-hotels.com)



**Lea-Sophie Zwoch**

+49 178 34 34 746

[lea-sophie.zwoch@mrp-hotels.com](mailto:lea-sophie.zwoch@mrp-hotels.com)