



Hotel-Industrie Update Juli 2021

Die Ferienhotellerie boomt, während die Städte zögerlich zurückkommen;
Investoren stehen in den Startlöchern, noch fehlt es an konkreten Targets.

*“Wir kennen das europäische Hotel Business.
Und das Hotel-Business kennt uns.”*

mrp hotels auf einen Blick



Strategic Consulting



Performance Management



Planning und Construction Services



Hotel Development



Destination Management



Transaction Support

4 Niederlassungen in Europa

45.000 realisierte Zimmer

2 Millionen m² BGF entwickelt

21 Länder

400 betreute Hotelprojekte

Kunden

1,5 Milliarden Euro an Immobilien unter Asset Management-Vertrag

Partnerschaft aus ehemaligen Führungskräften von Starwood, IHG, NH, Hyatt, Jumeirah etc.

10 Kunden aus den Forbes 100

SIGNA

Deka
Immobilien
Investment

Blackstone

unibail-rodamco



Institutionelle Investoren



Familienbetriebe



Investmentfonds



Entwickler

Das erste Halbjahr 2021

Was ist in den letzten sechs Monaten passiert?

Markt

Interkontinentaler Tourismus ist vollständig zum Erliegen gekommen

Geschäftstourismus bewegt sich auf äußerst niedrigem Niveau

Stadthotellerie tut sich schwer, einige wenige Hotels mit 40 – 50% Auslastung; der Großteil bei 3 bis 10% Auslastung

Ferienhotellerie boomt seit Aufhebung der touristischen „Travel Bans“ und beeindruckt mit hohen Auslastungen (zum Teil über 90%) und Raten; insb. dort, wo ein starker Nah- und Inlandmarkt vorherrscht

Reisemarkt abhängig vom aktuellen Infektionsgeschehen, sehr fragil (bspw. England / Portugal) mit stetig neuen Restriktionen

Betreiber

Käufer weiter unsicher, weil Betreibergesellschaften immer noch eine „Black Box“ darstellen

Umgestaltung der Konzepte auf schlanke Mitarbeiter- und Kostenstruktur

Viele Mitarbeiter sind aus der Branche geflüchtet; Fachkräftemangel in Zukunft verstärkt durch verlängerte Ausbildungszeit

Betreiber arbeiten an Bilanzen von 2020 und den Fortbestandsprognosen

„New kids on the block“ haben sich auf dem Markt etabliert und gezeigt, wer noch mit neuem Kapital wachsen kann und wer flexibel genug ist auf Veränderungen in der Branche / Gästebedürfnisse zu reagieren

Investoren

Trend zum hybriden Pacht / Miet- bzw. Managementvertrag, der eine Teilung des Risikos vorsieht, hat sich durchgesetzt

Institutionelle Investoren aufgrund ihrer strukturellen Vorgaben und Sicherheitsnotwendigkeiten eher zurückhaltend

Banken mit vielen Fragezeichen bei Finanzierungen und Unsicherheit in den Bewertungskriterien

Konzepte wie „The Base“ oder „Stayery“ haben in den letzten Monaten neue Investitionsrunden abgeschlossen

Wettbewerbsvorteil für Private-Equity-Fonds oder risikoaffinere Investoren, die teilweise auch Betreibergesellschaften kaufen

Fazit Gesamtmarkt

Immobilienbewertung weiter schwierig, ohne genaue Einschätzung wie werthaltig Pachtverträge sind und ohne gültige Vergleichskriterien und aussagekräftige Kennzahlen

Qualität, Bonität und Transparenz des Betreibers hat an Relevanz gewonnen

Lage der Immobilie von wachsender Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Recovery-Periode



Quelle: WAZ



Quelle: Hoopapage



Quelle: Thomas Daily

Stimmungsbild Hotelinvestoren aktuell

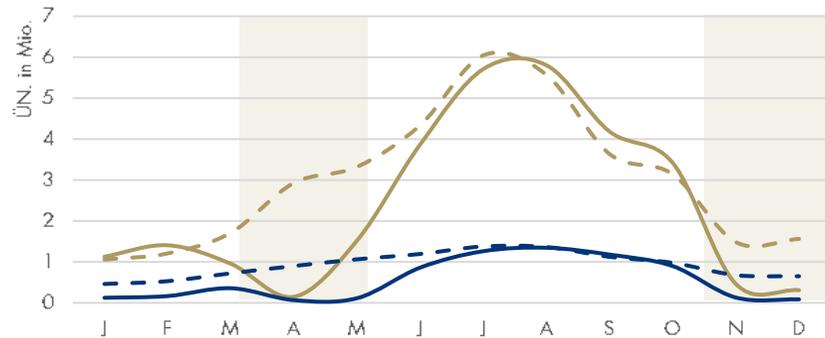


Quelle: imp research Datenbank

Wann kommt der Tourismus zurück?

Ferienregionen boomen, Städte hingegen sehen weiter schwarz

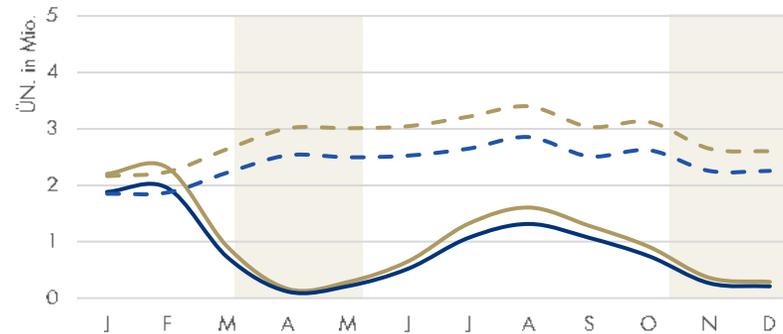
Schleswig-Holstein (S-H) 2020



Der Lockdown bezieht sich auf den Zeitraum mit einer geringfügigen Anzahl an Ausnahmeregelungen. Hotels mussten somit den Betrieb stilllegen/ einschränken.

Legend: Lockdown Monate (shaded area), ÜN. Gesamt 2020 (solid gold line), ÜN. Gesamt 2019 (dashed gold line), ÜN. Hotellerie 2020 (solid blue line), ÜN. Hotellerie 2019 (dashed blue line)

Berlin 2020



2020

SH spiegelt den schnellen Re-Bounce der ÜN in den Ferienregionen nach 1. Lockdown wieder; in den geöffneten Monaten sogar zum Teil stärker als 2019

Der grundsätzliche Wunsch nach Reisen und die reduzierten Reisen in Fernmärkte lassen Buchungen in Nah- und Inlandsferiendestinationen explodieren

2021

Anstieg der ÜN nach Öffnung der Hotels ab Mai '21 in Feriendestinationen wie im 1. Lockdown über den Sommer erwartet

Insb. profitiert die Parahotellerie (z.B. Apartments) von der gestiegenen Nachfrage

Berlin hingegen deutlich zurückhaltender; hier fehlt insbesondere die Businessnachfrage

Auch in den geöffneten Monaten konnten Leisure Touristen die fehlenden Übernachtungen nicht ausgleichen. Hauptreisezeit der Städte-Touristen im Frühling / Herbst, wo Hotels bereits (wieder) geschlossen waren

Erholung in Großstädten wie Berlin deutlich verzögert im Gegensatz zur Leisure Nachfrage in den Feriengebieten

Auch in diesem Jahr fehlt aktuell für den Herbst das Vertrauen, flexibel reisen zu können, somit bleibt hier ein großes ? wie sich Übernachtungen mit stark reduzierten Business-Nachfrage entwickeln werden

easyJet

easyjet baut Streckenangebot (Bremen & Salzburg) in europäische Feriendestinationen aus

Lufthansa setzt ab Mitte Juli teilw. ihre größte Maschine (368 Gäste) von FFM nach Palma ein

Lufthansa nimmt neue Strecken in Feriengebiete ins Programm (+20 ab FFM, +15 neue ab MUC)

Lufthansa

VS.

Geschäftsreisen gehen dauerhaft zurück

Bei mehr als 60% der DAX-Konzerne werden Geschäftsreisen dauerhaft um 30% reduziert (Umfrage Handelsblatt, Apr 21)

Quelle: Tourismusstudie IP Österreich 2021, OTA Insight, Eurocontrol, sh-business.de, tageskarte, destatis.de, UNWTO, presseportal.de, Fairmas, Stat. Landesamt SH / Berlin, easyjet.com, tagesschau.de, RND

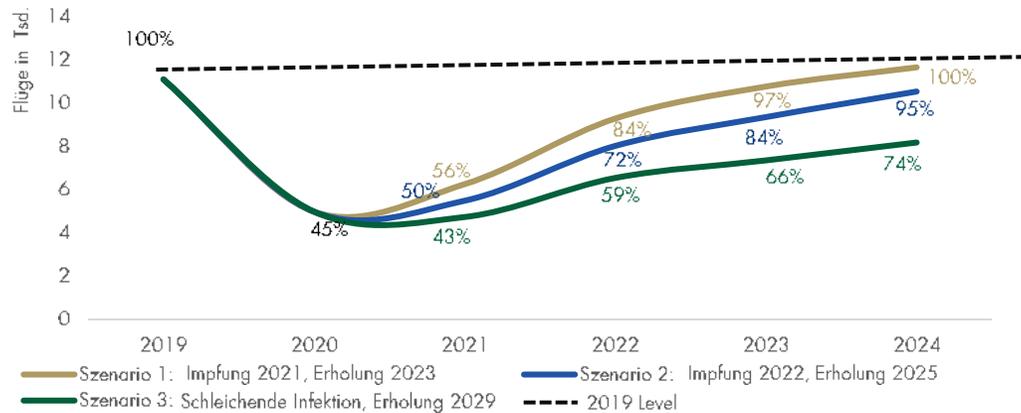
Internationaler Tourismus lässt sich mehr Zeit

Re-bounce des Flugverkehrs weiter mit großer Unsicherheit belegt

Einschätzung Eurocontrol Re-bounce internationale Reisen

Flugverkehr Forecast, STATFOR Forecast für Europa 2021-2024 (Quelle: Eurocontrol)

%-Vergleich zum Jahr 2019



Beeinflussende Faktoren

- Anhaltende Reiserestriktionen
- Virusmodifikationen
- Digitales „grüne“ Zertifikat der EU
- Einführung der Impfstoffe
- Sicherstellung des „sicheren Reisens“

Ergänzende Einschätzung mrp hotels



Interkontinentale Reiseankünfte weiter stagnierend, Unsicherheit ist und bleibt zu groß; Reisen innerhalb Europas wachsend



Erdgebundenes Reisen bzw. innereuropäisches Reisen wird mindestens noch bis Ende 2021 von den meisten Reisenden bevorzugt werden; Produkte / Destinationen können von der Ausrichtung für Leisure-Reisende profitieren



Großstädte (insbesondere stark in Business / Messe) werden vom internationalen Rückgang noch länger und stärker betroffen sein; Recovery stark abhängig vom Impffortschritt in Russland, Asien etc.



Mallorca verzeichnet steigende Infektionszahlen, Portugal „sperrt zu“, in England herrscht die Delta Variante: Das Infektionsgeschehen bleibt unvorhersehbar, Buchungen kurzfristig



Optimistische Prognosen sagen eine Erholung des internationalen Tourismus in 2024 vorher, im Worst-Case erst in 2029; die Lufthansa auf der anderen Seite prognostiziert, dass der Tourismus nicht mehr auf das 2019er Niveau zurückkehrt

Quelle: Tourismusstudie IP Österreich 2021, OTA Insight, Eurocontrol, sh-business.de, tageskarte, destatis.de, UNWTO, presseportal.de, Fairmas, easyjet.com, tagesschau.de, RND

07.07.2021

Newsletter Juli 21 | mrp hotels © 2021

Trends & Ausblick

Wie uns die Covid-19 Pandemie weiter begleiten wird



*ESG-Kriterien stehen für die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche im UN; „E“ = Environment; „S“ = Social, „G“ = Governance

Nachhaltige Trends auf dem Hotelimmobilienmarkt, die schon länger im Fokus waren, aber insbesondere durch Corona in der Betreiber-, Investoren- und Immobilienwelt noch verstärkt werden:

Kritische Auseinandersetzung

mit zur Verfügung stehenden Flächen: Shared Spaces, Mixed Use, „Gemeinschaftsbereiche“, um Fläche optimal zu nutzen

Weg vom Boom

hin zur kritischen Auseinandersetzung mit dem Produkt; braucht der Markt oder der Gast ein neues Hotelprodukt oder ist es nur ein weiteres von vielen

Betreiberqualität

(Bonität, Garantien, etc.) von noch größerer Relevanz; Individualität und Professionalität im Fokus

Ressource Mitarbeiter

Neuer Fokus auf Human Resources; das Thema Mitarbeiter, ihre Entwicklung und ihre Bedürfnisse rücken in Zukunft stärker in den Fokus

Nachhaltigkeit

der Immobilie und des Betriebs von wachsender Relevanz, um zukunftsgerichtet und krisenresistent ausgerichtet zu sein

Dreieck auf

Betreiber, Bank, Immobilie gewinnt an weiterer Relevanz / Abstimmung und Bedarf nach höherer Transparenz

Neue Konzepte

wie Serviced Apartments, Mixed Use, Long- & Shortstay von wachsender Relevanz; auch und insbesondere die Ferienhotellerie hat gewonnen diese werden flächeneffizienter

Flexibilität

nicht nur in der Nutzung, sondern auch im Konzept, um unterschiedliche Gästegruppen bedienen zu können



MRP Consult GmbH
Getreidemarkt 14/29
1010 Vienna, Austria
+43 1 890 6661
vienna@mrphotels.com

mrp hotels Turkey
Gayrettepe Mah
Vefabey Sokagi 9/14
Besiktas, Istanbul, Turkey
turkey@mrphotels.com

MRP Consult Germany GmbH
Savignyplatz 9/10
10623 Berlin, Germany
+49 30 3434 740
berlin@mrphotels.com

MRP Consult Benelux BV
Plein 1945 #27
1252 MA, Laren, Niederlande
+31 621 280 532
benelux@mrphotels.com

Kontaktpersonen



Martin Schaffer
+43 664 6253 683
martin.schaffer@mrphotels.com



Lea-Sophie Zwoch
+49 178 34 34 746
lea-sophie.zwoch@mrphotels.com

Interaktive Kommunikation mit mrp hotels



www.linkedin.com/company/mrphotels



www.youtube.com/mrphotels



www.instagram.com/mrp.hotels



www.mrphotels.com

Kooperative Partnerschaften



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.