



Rückblick 2021 und Ausblick 2022

Wo wir stehen und wo wir hinblicken

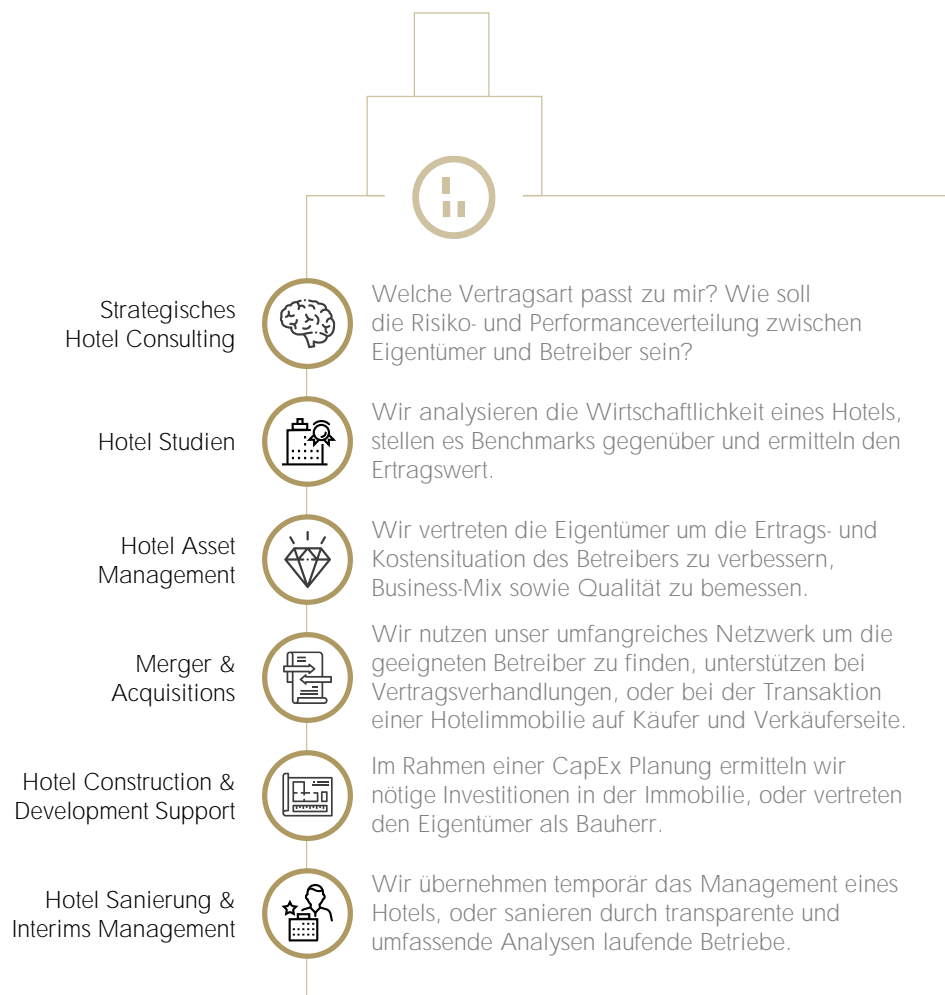
*“Wir kennen das europäische Hotel Business.
Und das Hotel-Business kennt uns.”*

Newsletter Dezember 2021

mrp hotels
Wien – Berlin – Amsterdam – Istanbul

mrp hotels auf einen Blick

In jeder Hotelimmobilie ist noch Platz für Verbesserungen.



Jan Hein Simons
 „Ich bin jemand der in vielen verschiedenen Kulturen erfolgreich gearbeitet hat und seine Beratungsrolle gut als ‚Brückenbauer‘ verwendet“

Olaf Steinhage
 „Nichts spornt mich mehr an als die drei Worte: Das geht nicht. Wenn ich das höre, tue ich alles, um das Unmögliche möglich zu machen“

Gilbert-André Ghammachi
 „Jedes Projekt sehe ich als einmalige Chance, es zu verbessern und zu optimieren“

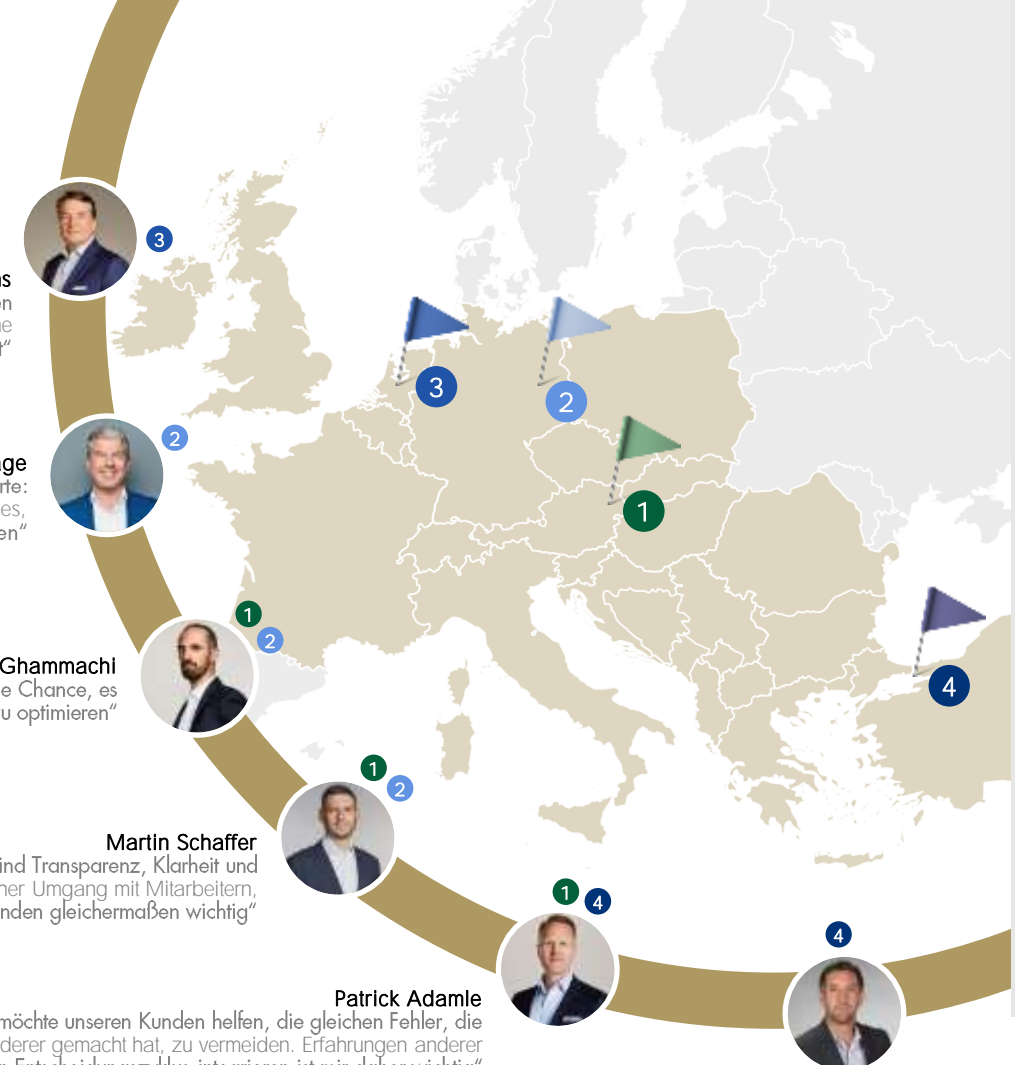
Martin Schaffer
 „Mir sind Transparenz, Klarheit und partnerschaftlicher Umgang mit Mitarbeitern, Partnern und Kunden gleichermaßen wichtig“

Patrick Adamle
 „Ich möchte unseren Kunden helfen, die gleichen Fehler, die ein anderer gemacht hat, zu vermeiden. Erfahrungen anderer in den Entscheidungszyklus integrieren ist mir daher wichtig“

Pogda Demircan
 „Es ist nicht genug zu wissen – man muss auch anwenden. Es ist nicht genug zu wollen – man muss auch tun“



mrp hotels bringt die Hotelimmobilie auf das nächste Level, liefert individuelle Antworten. Ihre Hotelimmobilie hat Potenzial. Mit mrp hotels schöpfen Sie dieses aus.



Rückblick 2021

Was wir gelernt haben

1 Pauschalaussagen funktionieren nicht mehr; die Bewertung und der Recovery Speed sind abhängig von Konzept, Brand, Standort und Markt

2 Die Buchungssituation ist abhängig von der Pandemie-Entwicklung und den aktuellen Reise-Restriktionen. Vorhersagen fallen schwer. Konnte man früher Hotelbudgets auf +/- 5 % Genauigkeit erstellen, ist es heute kaum möglich, das nächste Quartal zu budgetieren.

3 Grundsätzlich hoher Bedarf der Gäste, reisen zu wollen. Sobald Reise-Restriktionen fallen, schnellen Buchungen in die Höhe.

4 Die Performance der Ferienhotellerie hat das Hotelbusiness in der Stadt in letzter Zeit überholt und dadurch auch an neuer Investoren-aufmerksamkeit gewonnen.

5 Fire Sales sind ausgeblieben. Die von staatlicher Seite zur Verfügung gestellte Liquidität, geduldige Banken, die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht und die häufige Neu-Kapitalisierung von Betreiber-gesellschaften haben Pachtzahlungen sichergestellt und dadurch Fire-Sales verhindert.

6 Das Problem des Fachkräftemangels wurde durch die Pandemie noch verstärkt. Gehaltskosten werden künftig um 5 bis 7 % steigen. Wir befinden uns im „War for talent“.

7 Die Serviced-Apartment-Betreiber sind mit neuen Investoren im Hintergrund rasch gewachsen. Technologie, Digitalisierung sowie niedriger Break Even überzeugen in entsprechenden Konzepten im Vergleich zur konventionellen Hotellerie.

8 Expansion ist für viele Betreiber die einzige Möglichkeit, den in den vergangenen beiden Jahren angehäuften Schuldenberg abzubauen. Es wird Jahre dauern, die Verluste aus den Jahren 20 und 21 aufzuholen. Die jahrelangen Wachstumsraten sind auf ewige Zeit verloren.

9 ESG überrollt die Hotellerie und die Investorenwelt. Die Umsetzung der EU-Taxonomie macht auch vor der Hotelimmobilienwelt nicht halt. Es muss in die Umsetzung gehen.



Marktdisruption auf dem DACH-Hotelmarkt

Exemplarische Destinationsanalyse



Ostfriesische Inseln

+2,1% 664 TSD ÜN Sept 21 vs.
650 TSD ÜN Sept 19

Rekordsommer für den Tourismus in Norddeutschland in 2021. Ferienhotellerie profitiert von der hohen Nachfrage für Reisen im Nahmarkt.

Starke Performance wird aufgrund internationaler Restriktionen und Unsicherheiten auch 2022 erwartet; Auslastungen und Preise werden weiter steigen; Saisonverlängerung wird sich weiter durchsetzen.



Frankfurt

-43,2% 546 TSD ÜN Sept 21 vs.
961 TSD ÜN Sept 19

Fehlende Messen, Business-Reisende und internationale Gäste lassen die Hotellerie weit hinter 2019 zurückbleiben.

Absagen von Messen, schwaches Airline-Business und weitergehende Home-Office Pflicht in Großunternehmen erschweren eine Erholung des Marktes in 2022.



Land Salzburg*

+8,4% 1,9 Mio. ÜN Sept 21 vs.
1,8 Mio. ÜN Sept 19

Starker Sommer mit hohem Anteil an europäischen Reisenden; aufgrund des Lockdowns im 1. HJ 21 nicht existentes Geschäft; in vielen Hotels Steigerung der KPIs in geöffneten Monaten.

Hohe Nachfrage aufgrund internationaler Unsicherheiten und bevorzugtes Reisen im Nahmarkt auch in 2022 erwartet. Winter abhängig von Corona-Restriktionen.



Berlin

-35,5% 2 Mio ÜN Sept 21 vs.
3 Mio ÜN Sept 19

Hotelmarkt geschwächt aufgrund fehlender internationaler Gäste sowie MICE Geschäft. Vorsichtige Erholung des Marktes im Herbst 2021 aufgrund vieler inländischer Reisende; relativ niedrige Infektionszahlen verhindern erneuten Lockdown (anders in Bayern) und machen Weihnachtsmärkte etc. möglich.

Fehlende Großveranstaltungen sowie geringe Anzahl an internationalen Gästen erschweren eine Erholung des Marktes in 2022.



Leipzig

-3,4% 319 TSD ÜN Sept 21 vs.
330 TSD ÜN Sept 19

Performance von B-Städten überholt bisher starke A-Städte; Hoher Anteil an Inlandsreisenden und gestärktes Interesse für Leisure-geprägte Städte lassen z.B. Leipzig in 21 vergleichsweise gut performen.

Ähnliche Performance auch in 2022 zu erwarten; deutlich schnellere Erholung als in A-Städten.



Wien

-42,4% 920 TSD ÜN Sept 21 vs.
1.6 Mio ÜN Sept 19

Tourismus 2021 weit von Vorkrisenniveau entfernt; Internationale Leisure- und Business Reisende fehlen.

Aufgrund der aktuellen Restriktionen, fehlenden Langstreckenflügen und fehlendem MICE Geschäft kann sich Wien in 2022 nur langsam erholen.

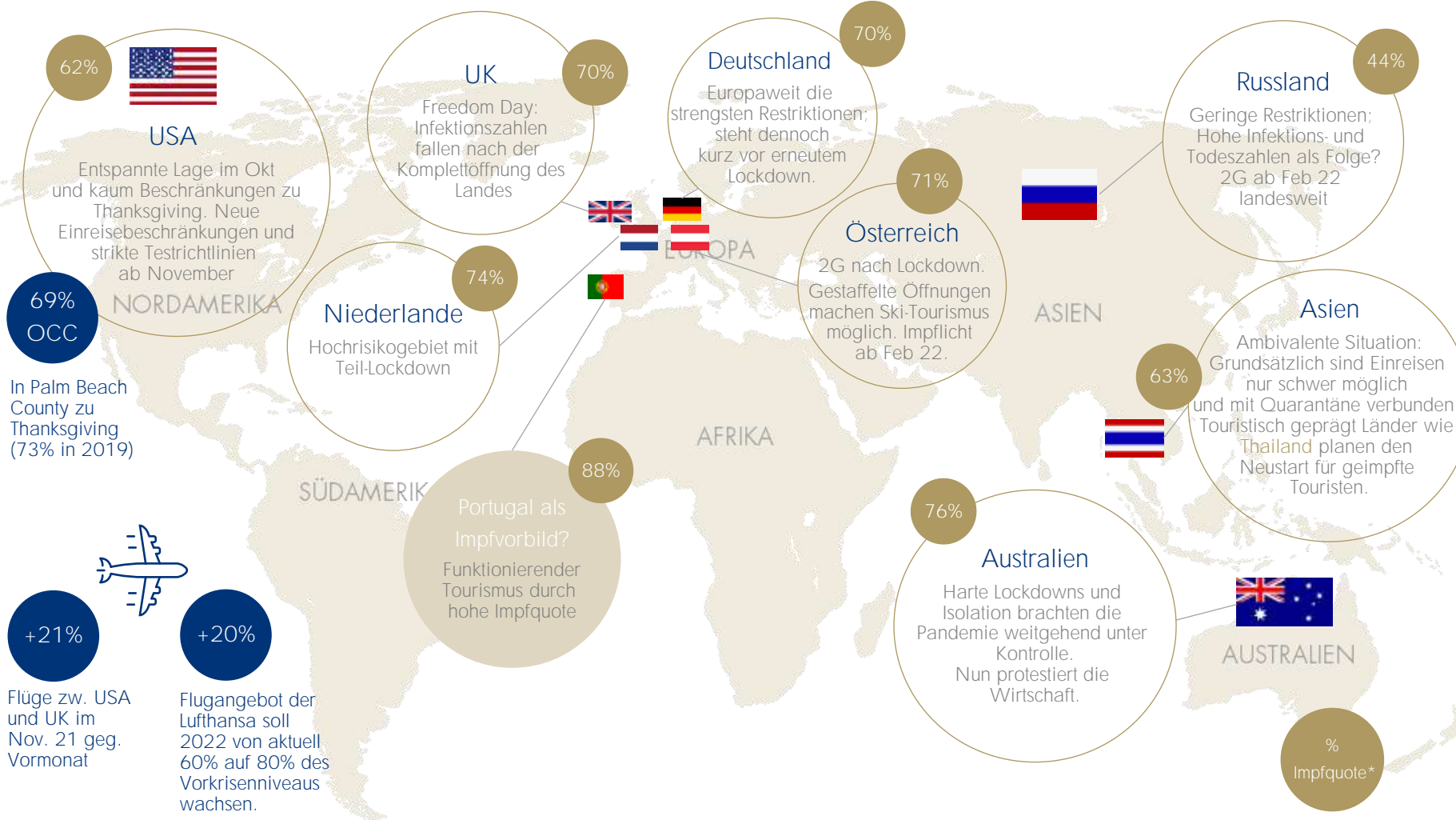
Quellen: OCC - STR AM:PM, ÜN - statistischebibliothek, *salzburg.gv, mrp hotels research

22.12.2021

Newsletter Dez 2021 | mrp hotels © 2021

Status Quo Dezember 2021

42,7% der weltweiten Bevölkerung sind 2x geimpft – Impfen als Phänomen der Nordhalbkugel



Fehlende einheitliche Regelungen zw. Ländern, um internationales Reisen zu ermöglichen.

Große Unsicherheit aufgrund 4. Welle und der Omikron-Variante.

Impfstoffe wie Sputnik und Sinovac werden weiterhin nicht anerkannt und hemmen die Entwicklung des Tourismus.

Trotz der Wiederaufnahme des Flugbetriebes in Richtung USA ist die weltweite Kapazität in 2020 im Vergleich zu 2019 um 40% reduziert.

Testpflicht entfällt für „geboosterte“ Bürger in vielen Ländern Europas sowie USA und Kanada.

Internationales Reisen auch in 2022 mit Einschränkungen zu erwarten.

Portugal, Spanien & Italien zeigen mit hoher Impfquote die Möglichkeit eines funktionierenden Tourismus und die Lösung.

Impfen zeigt sich als einzig wirkliche Lösung.

*Als vollständig geimpft gelten Personen, die alle notwendigen Impfungen erhalten haben. Sie haben entweder eine erforderliche Zweitimpfung erhalten oder wurden mit einem Impfstoff geimpft, der auch bei einmaliger Impfung den vollen Impfschutz bietet.

Outlook 2022 DACH-Region

Langfristig positiver Ausblick aufgrund globalen Wachstums

Aktuelle Diskussionsfelder



Stadthotellerie

Eine Rückkehr der ÜN-Zahlen von 2019 wird frühestens 2024 erwartet.

Q1 22 als große Herausforderung. Die noch im Okt. 21 getätigten Prognosen von 80% der ÜN aus 2019 können nur schwer gehalten werden.

Interkontinentalreisen sowie MICE und Event Business fehlen.

Erholung in B-, schneller als in A-Städten; rasche Erholung dort, wo es kreative, unkonventionelle Produkte gibt; Innenstadtlagen kommen schneller zurück als Produkte am Stadtrand.



Ferienhotellerie

Positive Prognosen für 2022: ähnliche Auslastung und Raten wie in 2021 erwartet.

Solange internationales Reisen erschwert bleibt, profitiert die heimische Ferienhotellerie.

Aufgrund der Einschränkungen im Dez 21 werden viele Buchungen auf Q1 22 verschoben; somit wird eine gute Performance nach Jahreswechsel erwartet – solange Omikron keinen Strich durch die Rechnung macht.



Investment

Investment-Interesse wird in der Ferienhotellerie anhalten und auch in der Stadt zurückkehren; in der Stadt werden einzelne Conversions zu Wohnimmobilien vollzogen werden.

Banken weiter vorsichtig und stellen höhere Anforderungen an Sicherheiten / EK Quote als noch vor der Krise.

Als größte Hindernisse von Transaktionen gelten Preisvorstellungen der Verkäufer, Unsicherheit pandemischer Auswirkungen sowie Konditionen der Bankfinanzierung.

Investment im Bestand steigend, da weniger Development Projekte realisiert bzw. fertiggestellt wurden.

Hotelimmobilien verlieren nicht an Wert.



Themen, die uns bereits 2019 beschäftigt haben, kommen wieder zurück

Fachkräftemangel / Personalmangel

Bedarf an persönlichen Meetings

Home Office

Digitalisierung

Overtourism-Diskussion

ESG-Kriterien

Fixpachtvertrag

Während Anfangs das Credo lautete: „Nichts wird so sein wie vorher“, stellen wir fest, einiges ist geblieben: Pipelines sind gut gefüllt, Philosophie des Wachstums ist nicht geschwächt, beim Einchecken herrscht weiterhin Papierkrieg.



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

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

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

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

Kontaktpersonen



Martin Schaffer
+43 664 6253 683
martin.schaffer@mrp-hotels.com



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

Interaktive Kommunikation mit mrp hotels



www.linkedin.com/company/mrp-hotels



www.youtube.com/mrp-hotels



www.instagram.com/mrp.hotels



www.mrp-hotels.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.