



Status Quo in der Hotelimmobilien-Branche

Nachfrage-Hoch vs. Developer- und Investoren-Leid?

Allgemeine Einflussfaktoren auf Hotelimmobilien

Bekannte und neue Herausforderungen für Investoren

1. Risikoaverse Banken

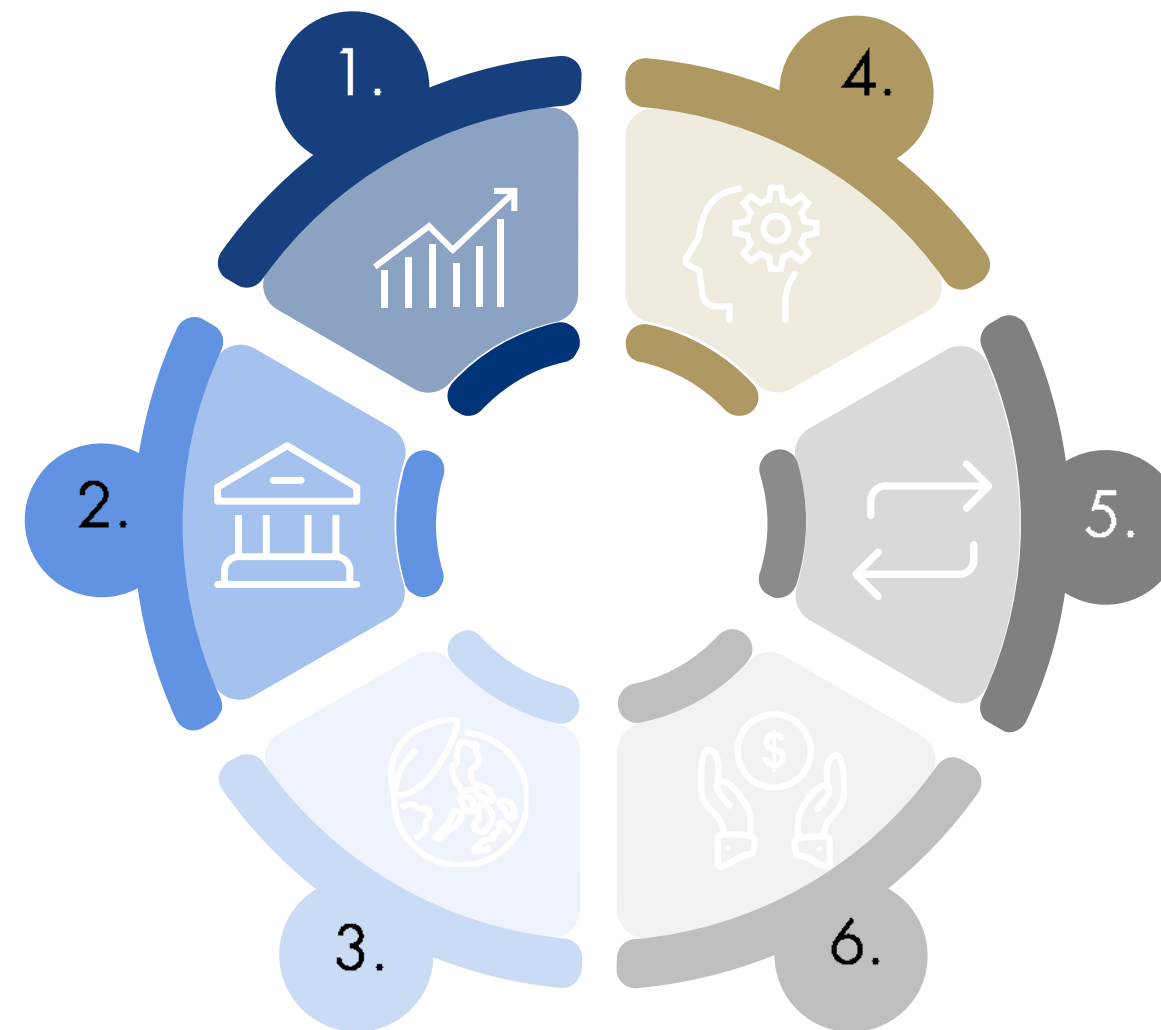
Hotelimmobilien derzeit schwierig finanzierbar, häufig mit 50% (oder mehr) EK-Quote. Investoren – Bankenbeziehung rückt in den Vordergrund.

2. Mezzanin-Finanzierungen

sind in Zeiten von hohen Bankzinsen und schwächeren EBITDAs zu teuer – 12 bis 15% p.a. auf drei bis fünf Jahre.

3. Investitionen in ESG-Maßnahmen

Steigende (Finanzierungs-)Kosten sorgen dafür, dass Investitionen in ESG-Maßnahmen auf die lange Bank geschoben werden.



4. Arbeitskräftemangel

Bis 2035 fehlen dem deutschen Arbeitsmarkt 4,5 Mio. Arbeitskräfte – eignet sich Gen Z für das Hotel?

5. Digitalisierung / KI

Hotellerie ist hier noch häufig ratlos. Können Admin Prozesse wegfallen? Was bringt KI für die Immobilie mit sich?

6. Development Pipeline schrumpft
Sorgen weniger neue Hotels am Markt für langfristig höheren Druck am Hotelinvestmentmarkt?

Welche Pressemitteilungen gibt es aus der Branche?

Auf Betreiberseite dominieren positive Botschaften



Radisson Hotel Group mit Rekordwachstum in der DACH-Region

Quelle: Tageskarte



Tui erwartet starken Reisesommer

Quelle: Handelsblatt

Handelsblatt

Wo die Deutschen am liebsten Urlaub machen

Quelle: Handelsblatt



Accor mit starken Zahlen im ersten Quartal 2023

Quelle: Tageskarte



Marriott übertrifft dank China-Erholung Erwartungen im ersten Quartal 2023

Quelle: Tageskarte



260 Zimmer: Numa Group übernimmt größtes Objekt seit Gründung in München

Quelle: Tageskarte

Rasches weltweites Corona-Recovery

Starkes weiteres Wachstum der Tourismusbranche



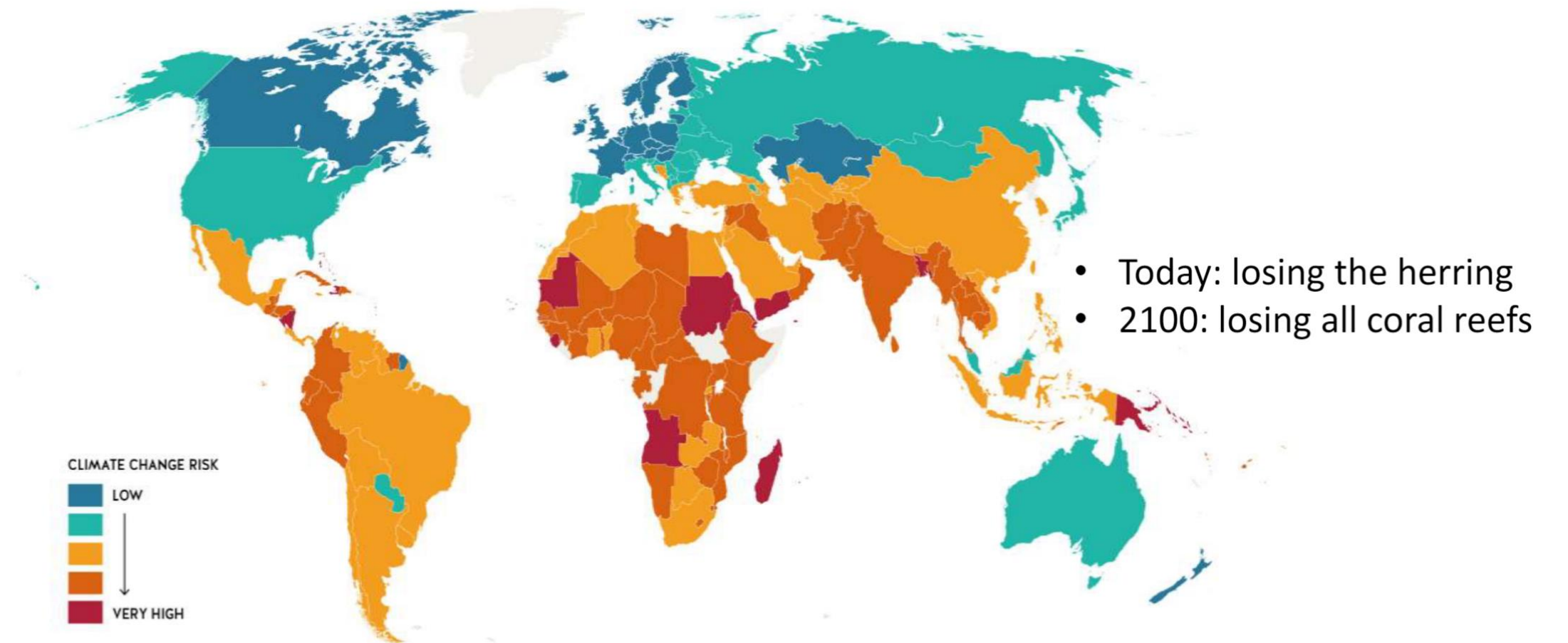
- ✚ Ein Großteil des Reisebudgets wird in den unteren Segmenten ausgegeben (62% bis 1.500€)
- ✚ Reiseausgaben verzeichnen Stabilität, während Ausgaben für Konsumgüter zurückgehen
- ✚ 14% bevorzugen öffentliche Verkehrsmittel (+6% zu 2022)
- ✚ Preissteigerung für Flugtickets von 30% im August 2023 im Vorjahresvergleich
- ✚ Globale Passagierflugzeug-Flotte wächst bis 2041 um 80% im Vergleich zu Pre-Pandemic-Level

Der Klimawandel und seine Auswirkungen

Wie sehr wird der DACH-Raum betroffen sein?




Climate change risks for tourism





Scott, D., Hall, C.M. and Gössling, S. 2019. Global tourism vulnerability to climate change. *Annals of Tourism Research*, 77: 49-61, <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.05.007>


Linnæus University 


Die Betreiberprofitabilität leidet

- 

Auslastung von Resort- und Stadthotels liegt 3-15 pp unter 2019 – in wenigen Fällen darüber. Es fehlen die entscheidenden Auslastungsprozente bis Jahresende.
- 

Marktführer verdienen gut bei einem inflationsbereinigten ADR Plus von bis zu 13%.
- 

Lohnkosten steigen deutlich über der Inflation (+11% ggü. 2019).
- 

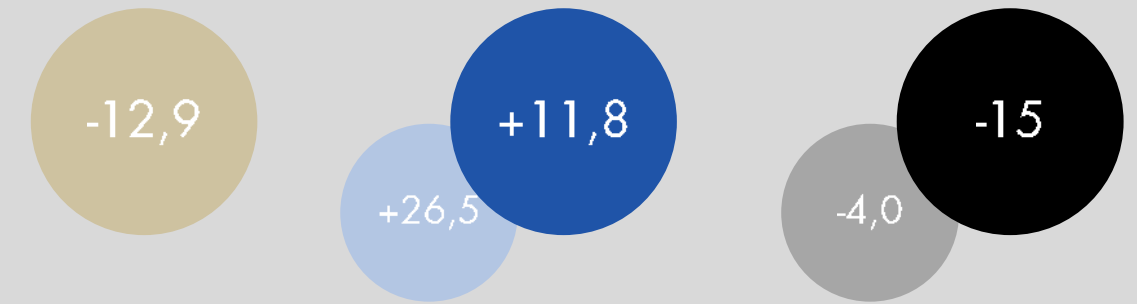
Energiekosten im ersten Quartal 2023 häufig weniger stark gestiegen als erwartet – allerdings kein einheitliches Bild.
- 

Fixmietkosten steigen prozentuell zum Umsatz häufig an, da die Mietzahlungen aufgrund des Indexausgleichs stärker wachsen als der Gesamtumsatz.

Varianz FCST 23 vs. ACT 19

OCC in PP ADR in %* GOP in %*

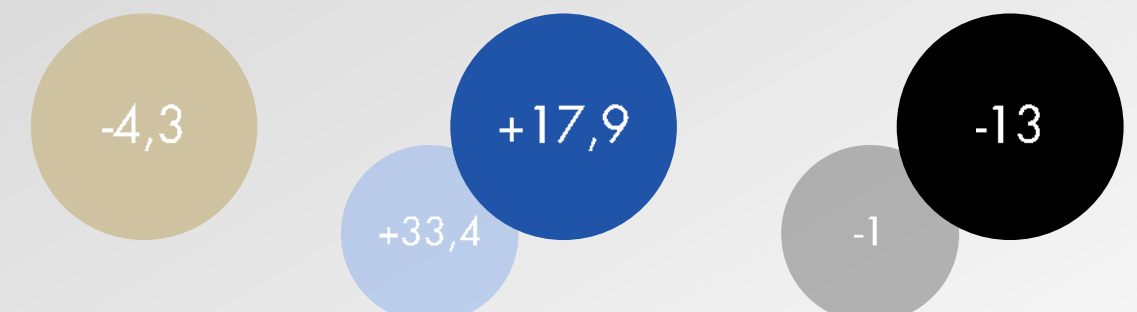
Luxus-Stadthotel in europäischer Metropole



Stadthotel in CEE-Region mit hohem Domestic Anteil



Resorthotel in DACH-Region



*große Kreise sind bereits inflationsbereinigt



Werden Immobilienpreise sinken?

Wertsteigerung durch Inflation schlägt sich nicht überall in der Bewertung nieder

Cash Flow Adjustments	Stabilized Cash Flow 2019	Case I		Case II		Case III		Case IV	
		stabilized CF 2023		stabilized CF 2023		stabilized CF 2023		stabilized CF 2023	
			Factor		Factor		Factor		Factor
Rent	3.300.000	3.795.000	100%	3.696.000	80%	3.795.000	100%	3.696.000	80%
Cost Estimate	100.000	115.000	100%	115.000	100%	115.000	100%	115.000	100%
Free Cash Flow	3.200.000	3.680.000		3.581.000		3.680.000		3.581.000	
Yield / adjusted Yield	4,25%	4,90%	0,65%	4,90%	0,65%	5,25%	1,00%	5,25%	1,00%
Property Value	75.294.000	75.102.000		73.082.000		70.095.000		68.210.000	
		-0,3%		-2,9%		-6,9%		-9,4%	

„Selbst eine Index-Anpassung von 100% des CPI von 15% von Ende 2019 bis 2023 kann die Verschlechterung der allgemeinen Marktbedingungen wie z.B. Yield, verursacht durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, nicht ausgleichen“

Luxushotellerie – The sky is the limit?

Hohe Widerstandsfähigkeit und starkes Wachstum



Die Luxushotellerie entwickelt sich besser als andere Segmente (Weitergabe von Preiserhöhungen an weniger preissensible Kunden)



In den meisten Fällen wurden die Budgets durch konservative Prognosen erreicht oder sogar übertroffen. Forecasts der GOP-Margen liegen um +5-10% über den Budgets

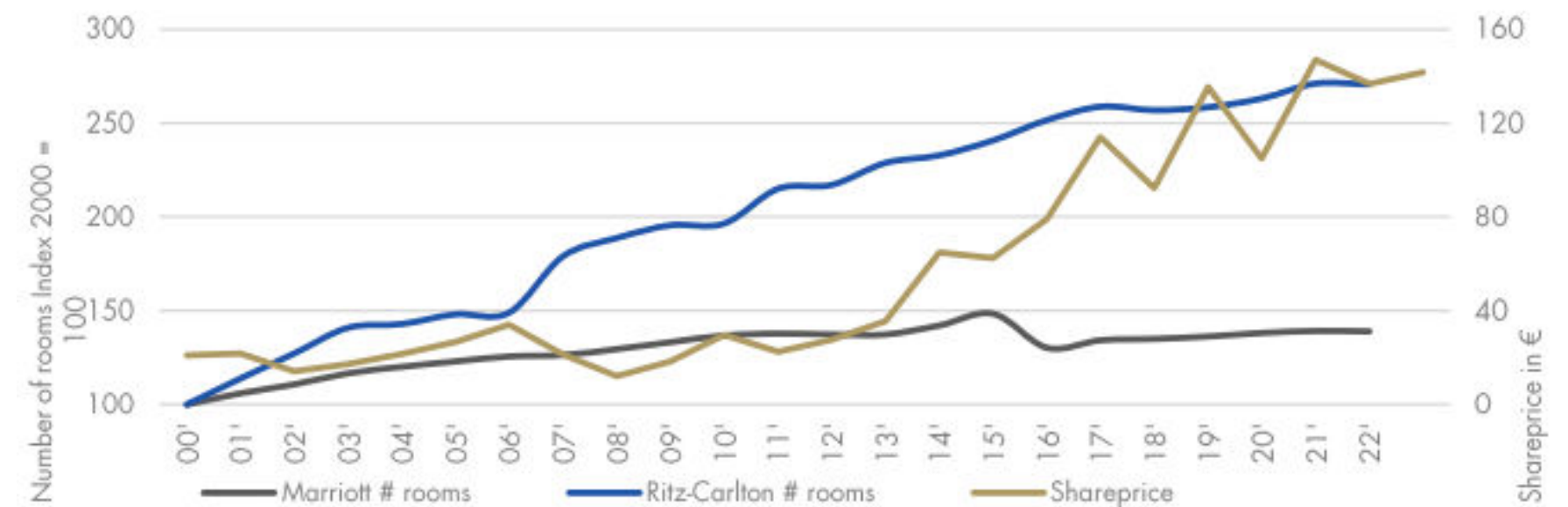


US Luxusreisemarkt entwickelt sich stärker als Gesamtmarkt (CAGR +7,8% p.a. bis 2030)



Europa als wichtigster Reisezielmarkt (35%), China als am schnellsten wachsender

Marriott International Inc. - Aktienkurs



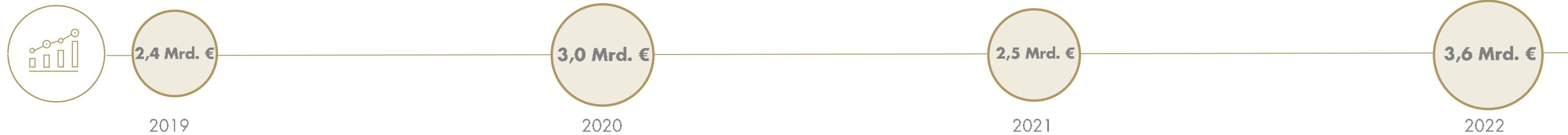
Bill Gates' investment firm to take control of Four Seasons in \$2.21 bln deal
Quelle: Reuters



IHG buys Six Senses Hotels business for \$300 million
Quelle: Reuters

Der Ferienhotelmarkt – Resorthotels als handelsbares Gut

Zahlreiche Transaktionen in den vergangenen Jahren



Der Investorenmarkt wird institutioneller



Freizeit- und Ferienanlagen machten 20% des gesamten Transaktionsvolumens von 3,6 Mrd. € aus.

Neue Betreiber machen Markt transparenter

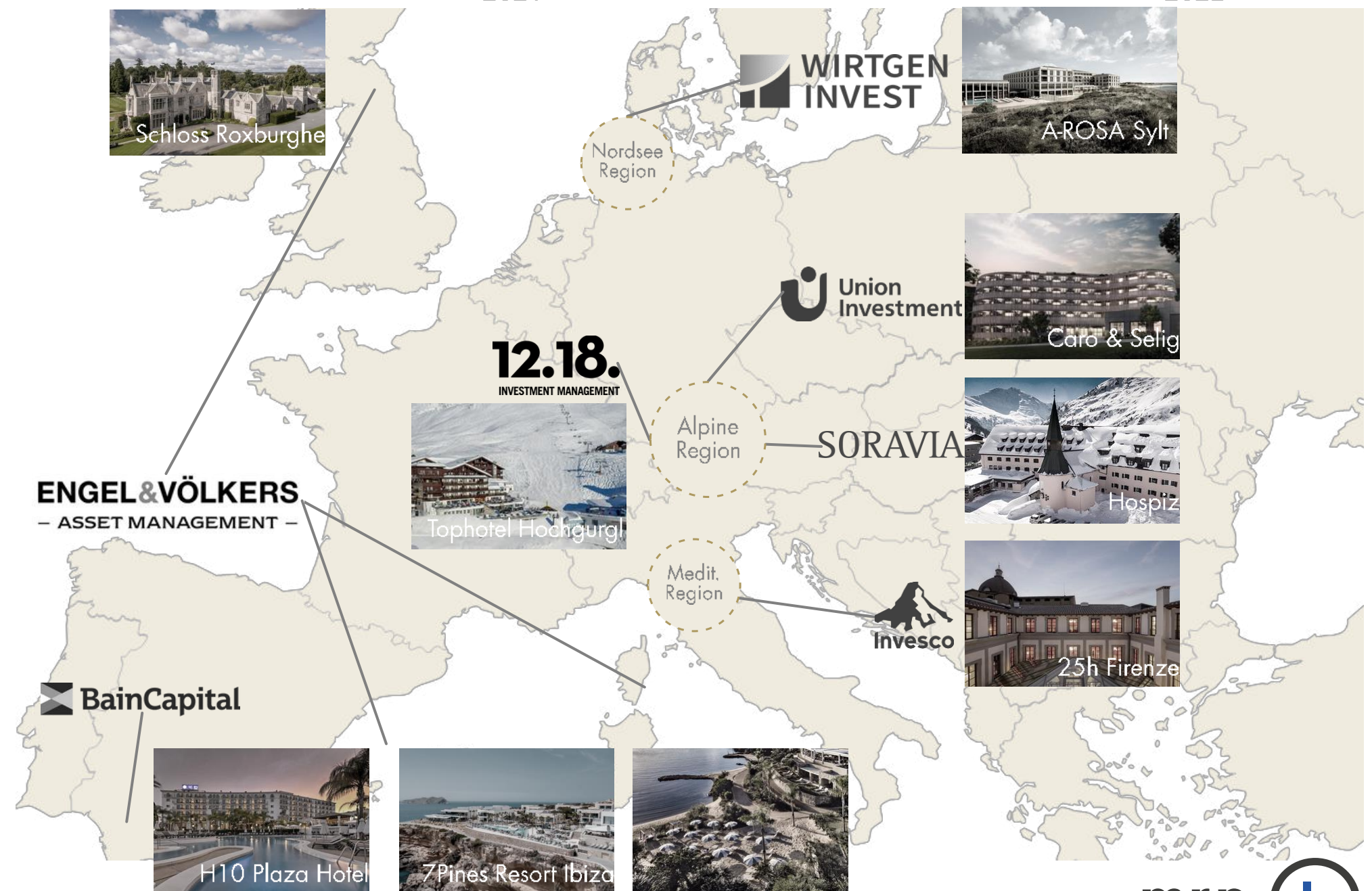


Internationale Hotelgesellschaften mit bestehenden oder neuen Freizeitmarkenkonzepten sind in den Markt eingetreten.

Krisenerprobte und langjährige Wachstumsraten



In der Ferienhotellerie wurde ein stabiles und kontinuierliches Wachstum verzeichnet, da die touristische Nachfrage als krisenfest gilt.



Serviced Apartments – A star is born

Warum sie so erfolgreich sind

Gründe für Investoren

Zugang zu neuen Konzepten

Zugang zu Daten / Technologien – „Digital Born“

Arbeit mit kreativen Führungspersönlichkeiten

Suchen den Exit – stark Wachstumsgetrieben

Weitere Erfolgsfaktoren

Rasch in den Verhandlungen

Hohe GOPs und hohe Pachten

Wenig personalintensiver Betrieb

Treffen den Zeitnerv der Gäste



Quo Vadis Hospitality Investments

Viele wollen, wenige können



Was ist „hot“?

Budget, Midscale-Hotellerie,
Serviced Apartments

Es wird wieder (fast) alles
„hot“, sobald sich
Investment- und
Finanzierungsumfeld
stabilisiert haben



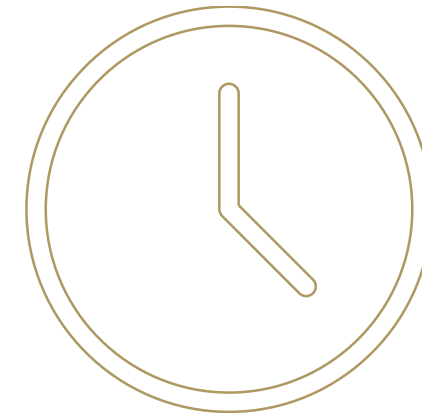
Wer tut sich schwer?

Produkte in Randlagen

Core Produkte vor
Zinssenkung (erst wieder ab
2024?)

Immobilien mit auslaufender
oder variabler Finanzierung

Developer - vor allem bei
flächenintensiven
Hotelprodukten



Wann kann man kaufen?

Wenn keine EK-Rendite
benötigt wird und jetzt „all
Cash“ gekauft werden kann

Sobald Zinsen sich sich
seitwärts bewegen und
Preisfindung möglich ist

Wenn der Wertzuwachs
durch Inflation als Teil der
Rendite eingepreist wird



“Tourismus bleibt
ein globaler
Wachstumsmarkt.
5 %



prognostiziertes
Wachstum p.a.
können wenige
Industrien
aufweisen.“



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

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

Streitfeldstraße 25b
81673 Munich, Germany
+49 30 3434 740
munich@mrp-hotels.com



Kontaktperson

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



Katharina Preiss
+49 178 343 4743
katharina.preiss@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 Partnerships



Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und auf Basis der zum Zeitpunkt der Studie vorliegenden bzw. vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Daten erarbeitet. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Annahmen eintreffen oder die prognostizierten Ergebnisse erreicht werden. Wie bei Analysen, die auf Marktdaten und aktuellen Gegebenheiten basieren, üblich, sind die Ergebnisse der Analyse nur für einen begrenzten Zeitraum gültig und müssen danach angepasst werden

