



mrp hotels
quarterly

Hotel-Transaktionsmarkt: Schlusssprint im Q4 2023 Marathon im Jahr 2024?

09.02.2024
mrp hotels quarterly

mrp hotels
Martin Schaffer
Partner

1 Identität

Wir verstehen Sie.
Nicht nur in der Theorie.

Wir sind Berater. Durch unsere Eigentümer sind wir ebenfalls Betreiber und Investor und verstehen Sie.

1,2 Mrd. € Assets under Mgmt.

3.700 Hotelzimmer managed

65 Projekte p.a.

30 Experten

3 Standorte

2 Expertise

Wir beraten, managen und (ver)kaufen.
Ihr Sparringspartner für Investments,
Immobilien und Hotelbetrieb.

Wir beraten in den Bereichen Immobilien,
Hotelbetreiber, Senioren- und Studentenunterkünfte,
(Hotel-) Portfolios und Unternehmen.

Advisory

Von der Risikobewertung Ihrer Projekte und
Entwicklung neuer Strategien...

Management

...über Interim Management und die
Auswahl von (Hotel-) Betreibern...

Transactions

... bis hin zur Unterstützung beim Kauf- und
Verkauf sowie dem Management Ihrer
Investments und Assets.

3 Netzwerk

Wir verfügen über ein
weitreichendes Netzwerk.
Werden Sie Teil des Erfolgs.

Internationale Investoren, Entwickler,
Betreiber und Finanzinstitute sind
langfristige Kunden von uns.

STRABAG
REAL ESTATE

Limestone
Capital

ANGELO,
GORDON
& CO.

Atream

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

UniCredit

Liechtensteinische
Landesbank

SYZ

Raiffeisen Bank
International

ERSTE
Bank

Union
Investment

pbb
DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

FRESENIUS

DSR
HOTEL
HOLDING

Real I.S.

Hilton

HYATT

ACCOR

Kempinski
HOTELS SINCE 1892

Marriott
HOTELS RESORTS SUITES

LINDNER
HOTELS & RESORTS

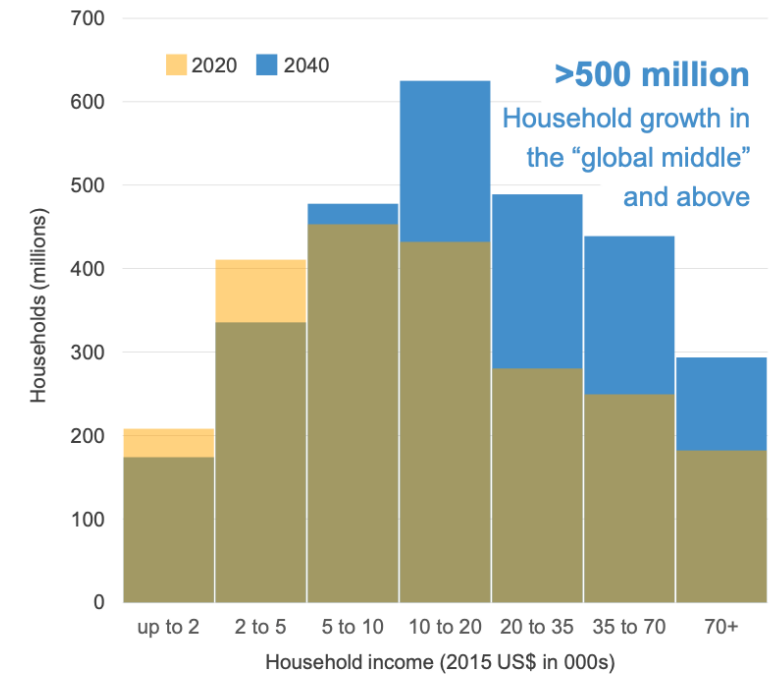
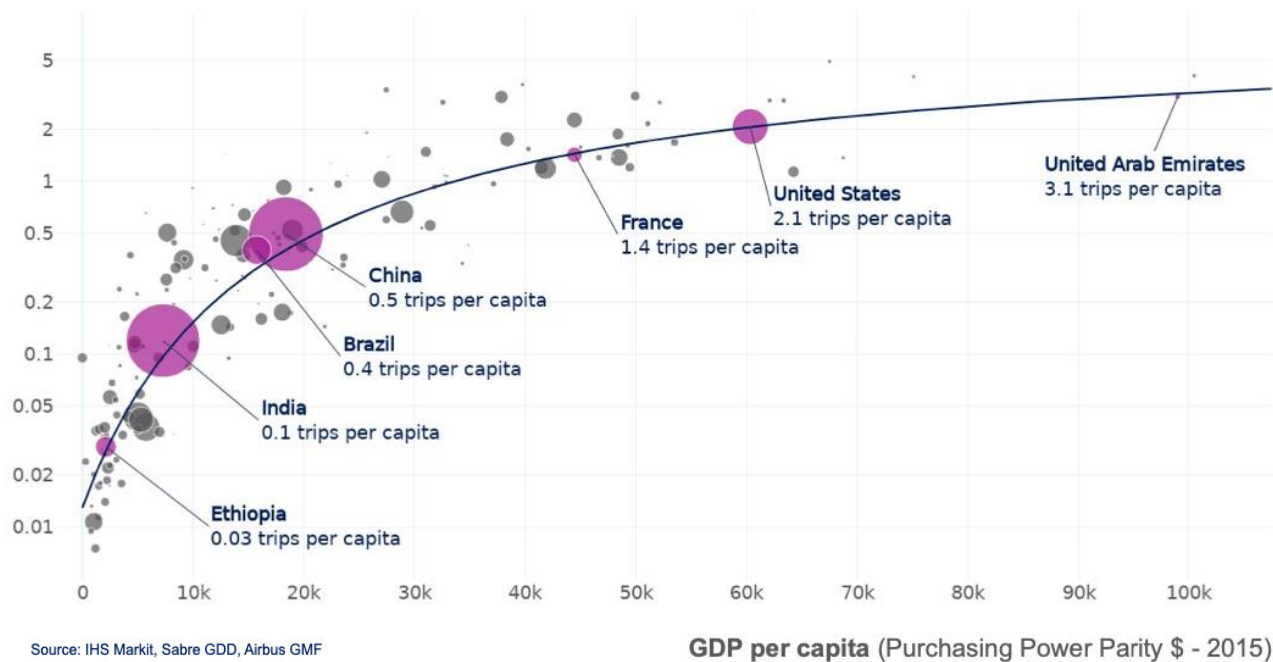
ARABELLA
HOSPITALITY

Tourismusbranche, ein Wachstumsmarkt

Prognosen von Airbus und Boeing gehen von weiter steigenden Passagierzahlen aus - auch für Europa

AIRBUS

2019 YEARLY TRIPS PER CAPITA (BUBBLE SIZE PROPORTIONAL TO COUNTRY AND POPULATION)



Tourismusstatistik Österreich 2023

Frühsommer und Herbst über Vor-Corona-Niveau

Leere Hotelbetten trotz mehr Nachfrage? - 10% mehr Hotelbetten in Wien führt zu niedriger Auslastung am Gesamtmarkt

Das Bettenangebot in Wien ist in den letzten vier Jahren stark gewachsen, während die Nachfrage erst jetzt das Niveau von 2019 erreicht hat. Dies führt dazu, dass die Hotelbetten insgesamt aktuell weniger ausgelastet sind als vor der Krise, mit einer Differenz von etwa 10-12%. Dabei ist zu beachten, dass Top-Lagen in der Innenstadt eine höhere Auslastung verzeichnen als Randlagen Wiens.

Österreichs Hotels werden immer hochwertiger – 100 neue 4-5 Sterne Hotels seit Beginn der Corona Krise

Der Anstieg an Betten ist in keinem Hotelsegment so hoch wie im 4-5 Sterne Segment mit knapp 6% Wachstum, während die anderen Segmente (1-3 Sterne) geschrumpft sind bzw. sich in andere Kategorien verschoben haben.

Wien: Apartmentanbieter verzeichnen enormes Wachstum in Angebot und Nachfrage

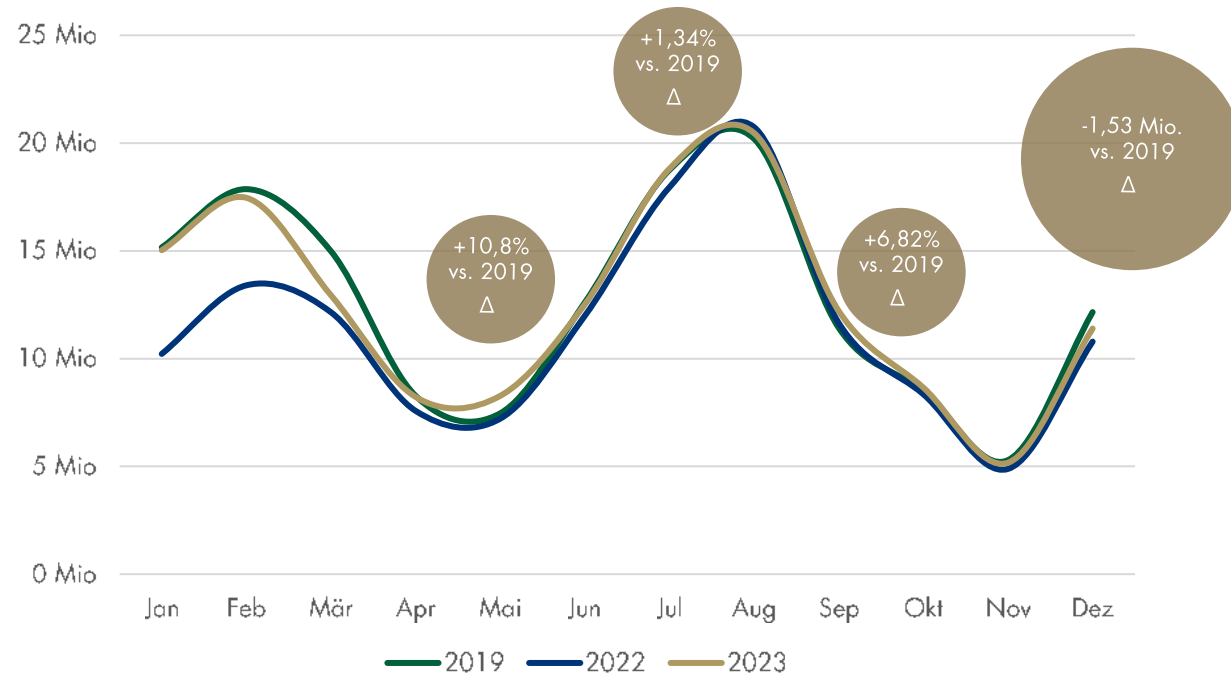
Das Bettenangebot in der Kategorie Ferienwohnungen ist in Wien um 70% gestiegen und verzeichnet ggü. Vorkrisenniveau 2019 um 50% mehr Nächtigungen.

Passagierzahlen am Flughafen Wien nähern sich Vorkrisenniveau an

Mit 29,5 Millionen Passagiere in 2023 verzeichnete der Flughafen Wien sein zweitbestes Passagierergebnis in der Flughafen-Geschichte und erreicht damit 93,3% des Rekordjahres 2019.

Quellen: Österreich Werbung, Tourmis
09.02.2024
mrp hotels quarterly

ÜBERNACHTUNGEN IN ÖSTERREICH



Das Kalenderjahr 2023 schließt mit rd. 151 Mio. Nächtigungen und liegt +10,4% über 2022 und -1% unter 2019.

Tourismusstatistik Deutschland 2023

Gastgewerbeumsatz hinkt real hinter 2019 hinterher

Januar bis November 2023

Übernachtungszahlen fast auf dem Niveau von 2019 (-1,6%), aber ein Anstieg von 8,0% im Vergleich zum Vorjahr. Obwohl einige Quellmärkte noch fehlen, ist dies positiv.

Entwicklung der Bundesländer (01-11 2023)

Schleswig-Holstein sticht hervor, da die Übernachtungszahlen seit 2019 um 6,1% gestiegen sind. Nur 5 weitere Bundesländer konnten die 2019 Zahlen übertreffen. Berlin verzeichnet den größten Rückgang von -13,3%. Im Vergleich zu 2022 konnten jedoch alle Bundesländer ihre Nächtigungszahlen steigern, mit Hessen an der Spitze mit einem Anstieg um 13,3% (-5,7% vs 2019). Berlin konnte die Vorjahreswerte um 12,0% übertreffen.

Serviced Apartments sind weiterhin im Aufschwung

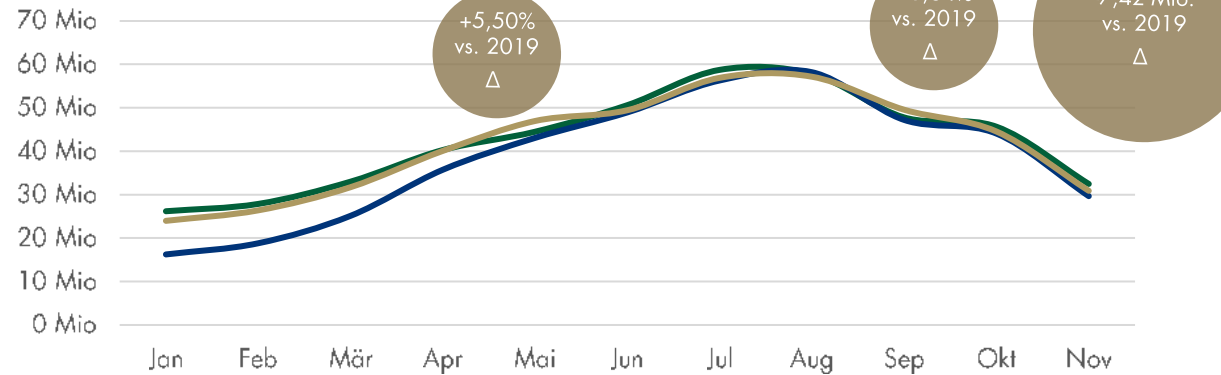
In den ersten drei Quartalen 2023 stieg die Rate um 22%, und die Belegung erreichte mit 84% das Vor-Corona-Niveau. Laut Apartmentservice soll das Angebot in Deutschland um 25% wachsen. Angesichts des wirtschaftlichen Umfelds entwickeln immer mehr Akteure hybride Marken, um Kurzzeitreisende anzusprechen.

Gastgewerbeumsatz

Das Gastgewerbe in Deutschland verzeichnete 2023 einen realen Umsatzzuwachs von 2,6% (preisbereinigt) und einen nominalen Anstieg von 9,6% vs. 2022 zu. Trotzdem bleibt der Umsatz mit -11,1% hinter dem Niveau von 2019 zurück, während die Hoteliers unter steigenden Kosten leiden.

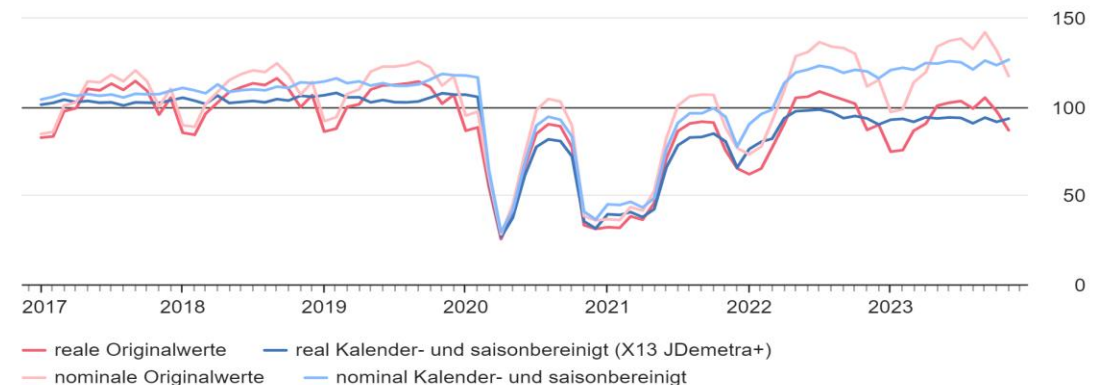
Quellen: Destatis, AERO International, hotelvor9, DEHOGA
09.02.2024
mrp hotels quarterly

ÜBERNACHTUNGEN IN DEUTSCHLAND



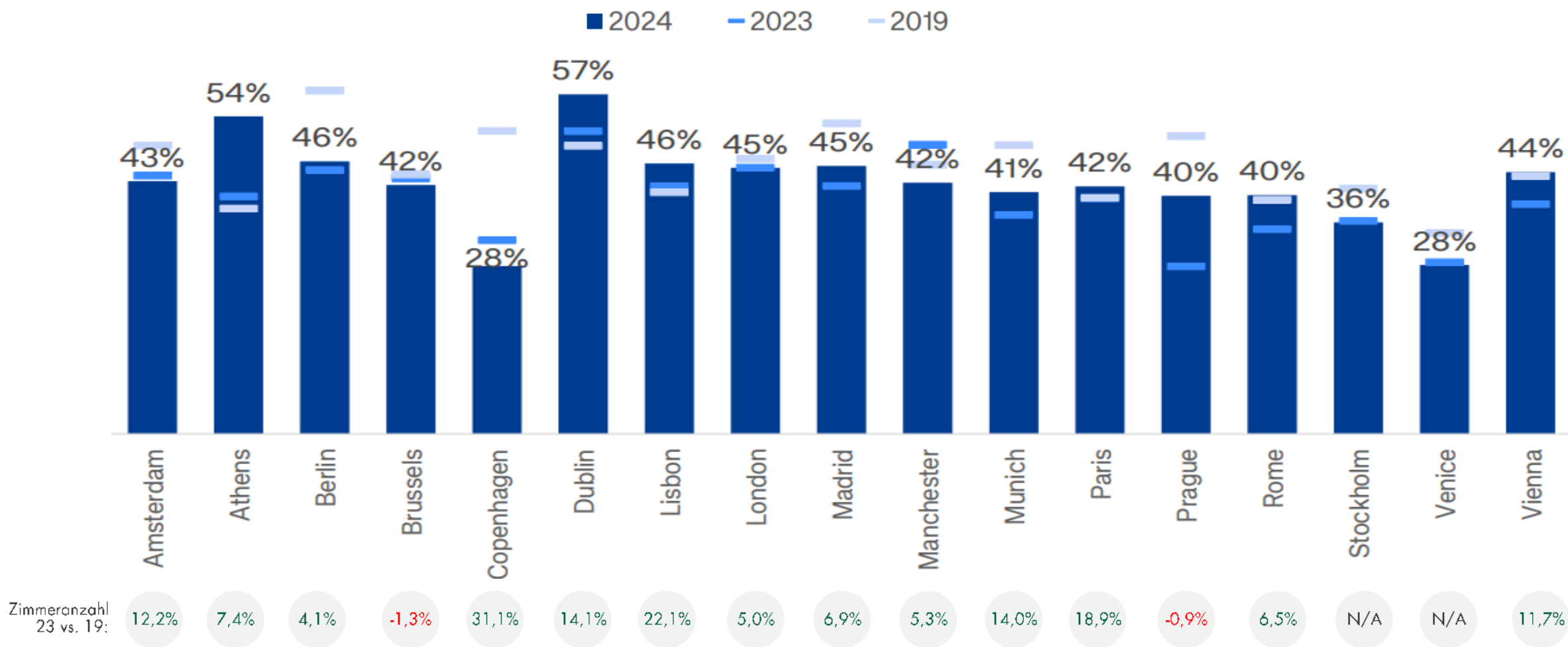
Umsatz des Gastgewerbes

2015 = 100



Auslastung und Pace nach Märkten | Europa

On-the-books total occupancy by market for February 2024 vs. same time last year and in 2019.



Zimmeranzahl
23 vs. 19:

Die Hotelimmobilie ein Core-Asset

Investoren zeigen gesteigertes Interesse an Plattform-Lösungen – Banken bleiben risikoavers

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS JANUAR 2024



Quellen: mrp hotels Research, Deutsche/Hypo, bulwiengesa
09.02.2024
mrp hotels quarterly

DER
Touristik

DER Touristik übernimmt DR Hospitality

Quelle: AHGZ

a&o

TPG verkauft A&O Hostels für 800 Mio. Euro

Quelle: property manager


AURELIUS

Berlin: Aurelius übernimmt Lindemann Hotels

Quelle: immobilienmanager


CenterParcs

Twenty Two RE erwirbt Center Parcs Allgäu

Quelle: Immobilien Zeitung

numa

Hotel-Start-Up Numa bekommt Geld von Biergiganten-Familie

Quelle: Handelsblatt


PLAZA
HOTELGROUP

WHITBREAD

Hotelinvestmentmarkt Österreich: Betreiber zunehmend auch als Investoren aktiv

Quelle: Tageskarte

mrp hotels
quarterly

Outlook 2024

Aktuelle Themen am Hotelimmobilienmarkt

1

Digitalisierung



Prozessoptimierung durch digitale Lösungen werden immer wichtiger. Nicht nur Kostensteigerung sondern auch Personalmangel können durch Digitalisierung und Automatisierung entgegengewirkt werden. Zusätzlich ermöglichen digitale Lösungen zudem neue Gästelerlebnisse, welche die Kundenzufriedenheit steigern.

3

Conversion



Die aktuell hohen Baukosten, sowie der zunehmende Platzmangel in A-Lagen zwingen Entwickler, Investoren und Hotelbetreiber vermehrt auf Conversion von Bestandsobjekten zu setzen.

2

Serviced Apartments



Serviced Apartments verfügen über ein beträchtliches Wachstumspotenzial und erfreuen sich großer Beliebtheit bei Investoren. Durch Flexibilität und digitale Lösungen sind sie in der Lage nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften.

4

ESG



Die Branche sieht sich mit verstärkten regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Taxonomiekonformität konfrontiert, die zusätzlichen Anpassungen, Know-How und Investitionen erforderlich machen könnten.

Portfolio Analyse



Asset und Revenue Management Kunden mrp hotels

Full Year 2023

Forecast 2024

GOP Performance im Vergleich zu 2019 schwächer

Year to Date 01 - 12/2023

	TOTAL		CITY 		RESORT 	
	Δ LY in %	Δ 2019 in %	Δ LY in %	Δ 2019 in %	Δ LY in %	Δ 2019 in %
Full Year 2023						
Occupancy in pp.	+10 1	-8	+10	-8	+4	-6
Average Daily Rate	+6	+22 2	+7	+22	+3	+25
Total Revenue per avail. room	▲ +20	▲ +6	▲ +21	▲ +6	▲ +10	▲ +2
Gross Operating Profit per avail. room	▲ +14	▼ -6 3	▲ +16	▼ -5	▲ +1	▼ -9

Rückblick (01 - 12/2023)

1 Belegung auf Erholungskurs:

Belegungszahlen stiegen um 10 pp. ggü. dem Vorjahr an, liegen aber noch -8 pp. unter dem Niveau von 2019.

2 Rekordwerte bei Zimmerpreisen, Inflationsdruck spürbar:

Die ADR erreicht historische Spitzenwerte (+22 % vs. 2019). Inflationseffekte können allerdings nicht vollständig ausgeglichen werden.

3 Personal- und Energiekosten als Kostentreiber:

Trotz einer Steigerung des Umsatzes pro verfügbarem Zimmer, bleibt der Gewinn pro Zimmer aufgrund des starken Kostenanstieges unter dem Niveau von 2019 (vgl. -6 %).



Dabei sind Resort Hotels mit einem Rückgang im Gewinn pro verfügbarem Zimmer von -9 % ggü. 2019 stärker betroffen als Stadthotels (vgl. -5 %). Grund hierfür ist der größere Kostenapparat (insb. SPA & F&B).

Diese Auswertung spiegelt nicht die Meinung von mrp hotels wider, sondern ist eine Datenauswertung des mrp hotels Asset Management Portfolios.

Quellen: mrp hotels Asset Management Portfolio (die Daten basieren auf ca. 20 Hotels aus der DACHRegion); mrp hotels quarterly
09.02.2024
mrp hotels quarterly

Quarterly Outlook

Forecast 01 - 12/2024

	TOTAL		CITY 		RESORT 	
Forecast - 01-12/2024	Δ LY in %	Δ 2019 in %	Δ LY in %	Δ 2019 in %	Δ LY in %	Δ 2019 in %
Occupancy in pp.	+1 1	-7	+2	-6	-3	-10
Average Daily Rate	+3	+20	+4	+20	-2	+23
Total Revenue per avail. room	▲ +3	▲ +8	▲ +3	▲ +7	▲ +6	▲ +8
Gross Operating Profit per avail. room	2 ▲ +5	▼ -3	▲ +5	▼ -3	▲ +5	▼ -4

Ausblick (01 - 12/2024)

1 Moderates Wachstum:

Mit einer geringen Steigerung von Auslastung (+1 pp.) und Zimmerpreis (+3 %) im Vergleich zu 2023-Werten zeigen sich die Hotels insgesamt eher zurückhaltend im Hinblick auf die Nachfrageentwicklung.

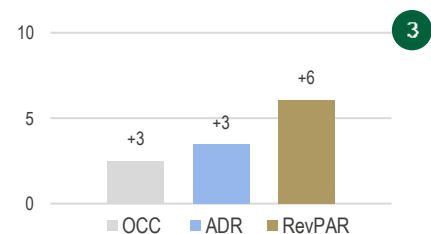
2 Fokus auf die Rentabilität:

Durch verstärkte Kostenkontrolle wird eine Gewinnsteigerung von +5 % pro verfügbarem Zimmer im Vergleich zu 2023 erwartet. Die Profitabilität aus 2019 wird allerdings nicht erreicht.

3 Positive Nachfrageentwicklung:

Die aktuelle Buchungssituation zeigt eine positive Entwicklung. In Deutschland erwartet man insbesondere für den Sommer eine hohe Nachfrage im Zuge der Fußball-Europameisterschaft (Juni & Juli 2024).

Business on the books vs. Same Time Last Year (January 2024 in %)



Diese Auswertung spiegelt nicht die Meinung von mrp hotels wider, sondern ist eine Datenauswertung des mrp hotels Asset Management Portfolios.



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

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

Streitfeldstraße 25b
81673 München, Deutschland
+49 30 3434 740

Kontaktpersonen



Martin Schaffer
+43 664 625 3683
martin.schaffer@mrp-hotels.com

Kommunikation mit mrp hotels



www.linkedin.com/company/mrp-hotels



www.youtube.com/mrp-hotels



www.instagram.com/mrp-hotels



www.mrp-hotels.com

Partnerschaften



ISHC
INTERNATIONAL SOCIETY OF
HOSPITALITY CONSULTANTS

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.