



Der Weg zurück in die Zukunft

Beginn der „New Normal“ Periode?

Stadthotellerie Update Juli 2020

Während die von der Corona-Epidemie verursachten Umstände anfangs nur als temporär eingestuft wurden, zeigen sich jetzt die langfristigen Folgen der Covid-19 Krise. Das folgende Paper zeigt mögliche Szenarien auf.

Juli 2020

Weitere Analysen und regelmäßige Updates auf www.mrp-hotels.com

mrp hotels auf einen Blick



6

Niederlassungen in Europa

45.000

realisierte Zimmer

2 Millionen

Quadratmeter BGF begleitet

30%

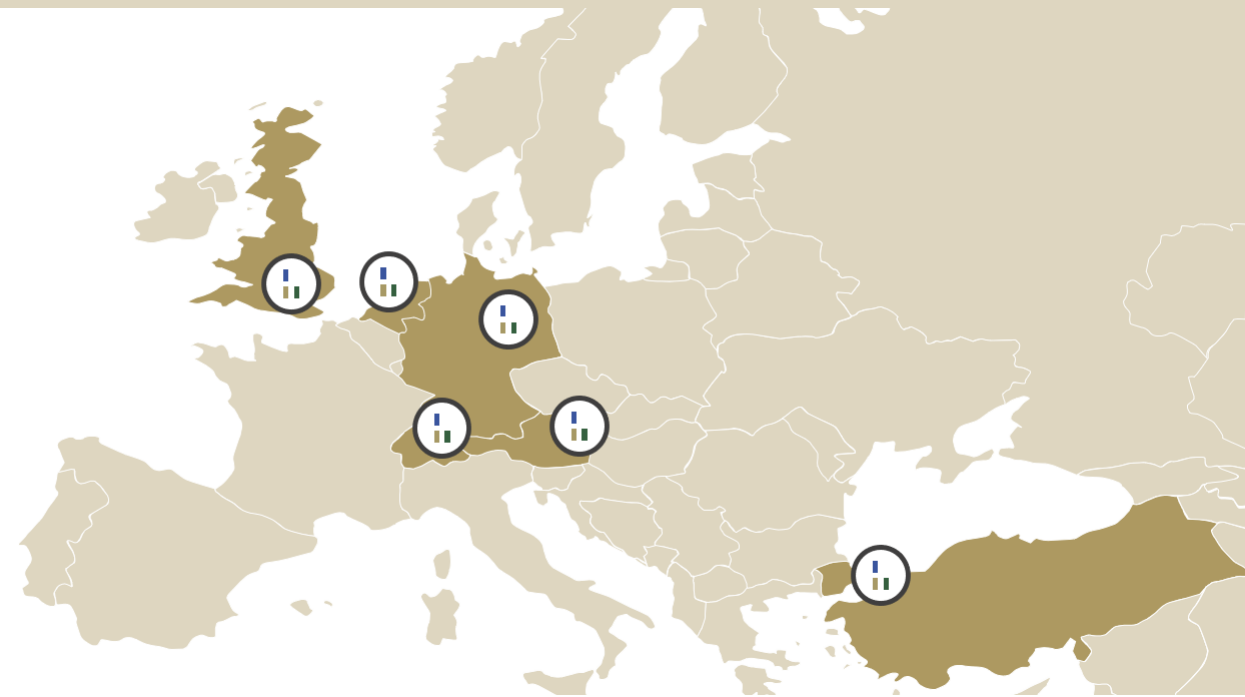
aller Hotelzimmer in Wien begleitet

21 Länder

Projekte unterstützt

370

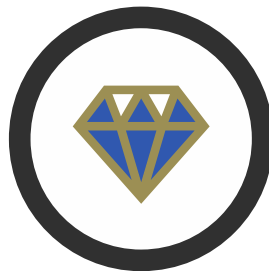
betreute Hotelprojekte



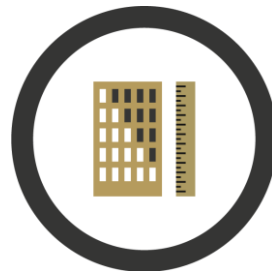
Strategic
Consulting



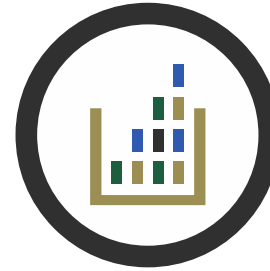
Performance
Management



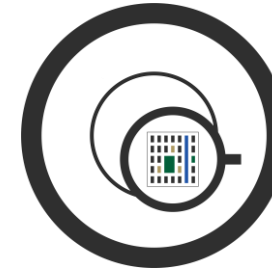
Planning and Construction
Services



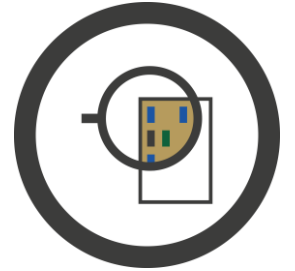
Hotel
Development



Destination
Management



Transaction
Support



Ausgangssituation Stadthotellerie im Juli 2020

- 1 In den Städten ist die Auslastung im **Mai auf 5%** gesunken, im **Juni** hat diese in den geöffneten Hotels **20%*** betragen. Würden alle Hotels berücksichtigt werden, betrüge die **Auslastung 11%**. (Einziger „Ausreißer“ war Hamburg mit 30%.) In vielen Großstädten sind nach wie vor **50% der Hotels geschlossen**.
- 2 **Freizeitreisende** kehren langsam, aber schneller als Geschäftsreisende, wieder zurück in die Städte. **Geschäftsreisen** bleiben weiterhin in vielen Städten aus. **Internationales Geschäft** kommt langsamer zurück als nationales.
- 3 Viele Märkte werden über Jahre hinweg **Überkapazitäten** aufweisen, insbesondere wenn in vielen Städten die sich in Fertigstellung befindlichen Development-Projekte auf den Markt kommt. Die neuen Hotels werden veraltete Betriebe verdrängen.
- 4 Eine Pauschalaussage zur künftigen Geschäftsentwicklung von Hotels kann nicht getroffen werden. Diese hängt immer mehr von **Lage, Produkt, Zielgruppe** und Entwicklung einzelner **Frequenzgeneratoren** ab.
- 5 Belastbare und planbare **Forecasts** zu erstellen wird aufgrund von zahlreichen **Restriktionen**, regionalen Shut-Downs etc. immer schwieriger. **Hoteliers, Eigentümer** und **Banken** benötigen eine flexiblere Form der Zusammenarbeit und müssen Verträge neu ausgestalten.
- 6 Viele **Betreibergesellschaften** geraten ohne Zuschüsse, Garantien und Pachtreduktionen an die Grenzen ihrer **finanzielle Leistungsmöglichkeit**; **Eigentümer** wollen Bank- und Corporate-Garantien ziehen. Der Abschluss von neuen, gut besicherten Pachtverträgen wird schwieriger als je zuvor.

Im **Juni** lag die Auslastung über 70% unter dem Vorjahreswert, der **RevPar** bei **-80%**. Die Zahlen beziehen sich auf die **geöffneten Hotels**.

Folglich stellt sich die **Situation** in den geöffneten Hotels im Juni 2020 wie folgt dar (Quelle: Fairmas):

| Stadt | OCC | ADR | RevPar |
|-----------|-------|---------|--------|
| Berlin | 20,1% | € 79,4 | € 16,4 |
| Frankfurt | 19,2% | € 85,1 | € 16,3 |
| Stuttgart | 21% | € 86 | € 18,1 |
| Wien | 20% | € 86 | € 17,2 |
| Zürich | 23% | € 206 | € 47,4 |
| München | 18,7% | € 101,4 | € 19,0 |
| Hamburg | 28,4% | € 93,3 | € 26,5 |
| Salzburg* | 5,5% | € 63,1 | € 3,5 |

Auf Nachfrage können weitere Markt- und Städte-Einschätzungen angefordert werden. Wir helfen, die bestmögliche Entscheidung für Ihre Hotelimmobilie zu treffen. Sprechen Sie uns an office@mrp-hotels.com.



- Lufthansa-Flotte wird von 760 Flugzeugen um 100 Stück auf 660 verkleinert
- **Lufthansa** rechnet mit einem Rückgang der Nachfrage von -40% für 2020 und um -10% für die Folgejahre; erst für 2025 Marktniveau auf Vorkrisenniveau geplant
- **Interkontinentales-Geschäft** entfällt bis auf weiteres insb. USA, China etc.



- **Bus- und Gruppenreisen** kehren langsam wieder zurück, allerdings nur mit halber Kapazität
- **Seniorenreisen** sind bis auf weiteres eingestellt
- Keine bzw. stark kapazitätsreduzierte **Sport- und Kulturveranstaltungen**
- Europäischer **Bahnverkehr** ist wieder hergestellt



- **Messe- / Veranstaltungsgeschäft** auf Jahre beschädigt, insbesondere internationale Veranstaltungen
- Eventbranche ist um ihre **Existenz** bedroht. Sie muss sich komplett neu sortieren und strukturieren
- **Internationale** Großkongresse voraussichtlich ab Q2 2021, häufig mit hybriden Formaten (virtuell und real) mit wesentlich weniger Besuchern



- Laut ifo Institut werden **57% deutscher Unternehmen** ihre Geschäftsreisen dauerhaft reduzieren
- Große **internationale Unternehmen und Organisationen** planen Homeoffice bis Mitte 2021
- Unternehmen sind **digitaler** geworden: Meetings werden jetzt, wenn möglich, häufiger online gestaltet

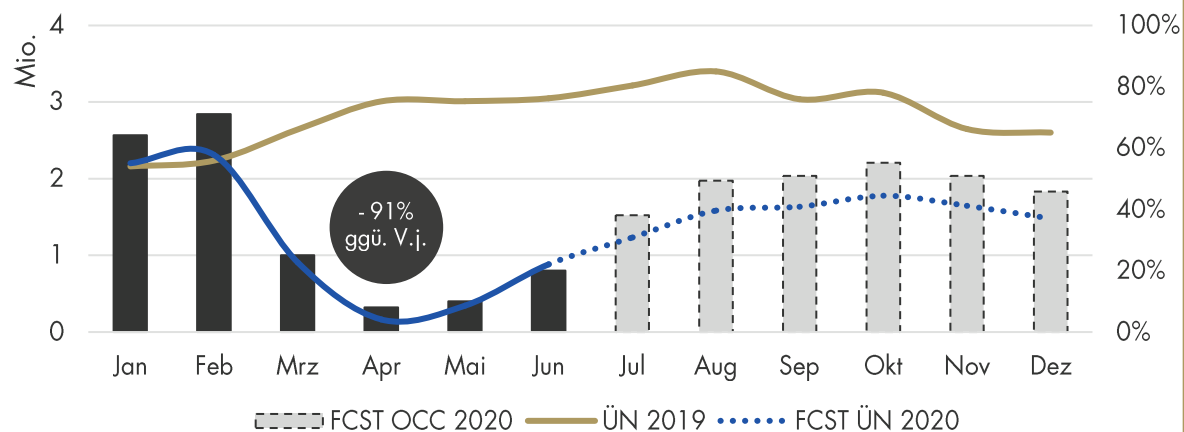
LEISURE – REISENDE kommen zögerlich zurück

- Freizeitreisen in Abhängigkeit von zur Verfügung stehendem Angebot (insb. Musicals, Opern, ...).
- Auslastung steigt rasch an **Wochenenden**, bleibt aber weit unter üblichen Erfahrungswerten
- Katastrophale Situation für auf **Gruppenreisen fokussierte Hotels** (wie auch Jugendherbergen etc.)
- **Überseegäste** bleiben aus. Gerade auf diese wurde häufig das künftige Wachstum fokussiert (China, Indien, Middle East etc.)

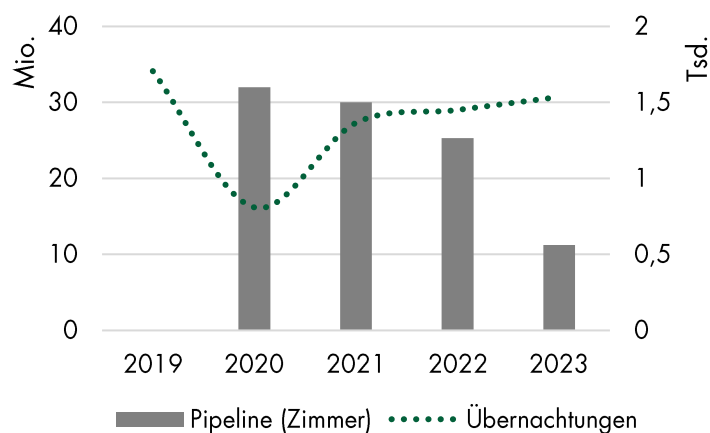
BUSINESS – REISENDE lassen sich Zeit im Home Office

- **Wegfall von Buchungen** in reinen Business-, Kongress- und Flughafen-Hotels, insbesondere in international fokussierten Städten (z.B. London, Paris, Amsterdam, Wien, Brüssel, Frankfurt) mit Firmensitzen **globaler Unternehmen und Organisationen**
- **Business-Travel wird stark reduziert**, Companies auf Sparkurs: Hotelpackages werden zurück gegeben, Absage von Corporate Meetings, kein Crew-Business
- Der erwartete „**Boom**“ an nachzuholenden Business-Meetings **bleibt aus**
- Businessreisen zukünftig **weniger häufig, dafür aber länger**
- **Wurzelfunktion als Recovery-Szenario**: starker Abfall im Hochpunkt der Krise, starker Anstieg bis ca. 2/3 der ehemaligen Frequenzen, dann langsames Wachstum

Übernachtungen* & Auslastung 2020**



FCST Übernachtungen & Pipeline



| KPIs | Juni 2019 | Juni 2020 | 19Δ 20 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| OCC (%) | 84,8 | 20,1 | -76,3 |
| ADR (€) | 105,7 | 79,4 | -24,9 |
| RevPar (€) | 89,6 | 16,4 | -81,7 |

CHARACTERISTICS

- **Internationale Metropole** mit hoher Diversität an Quellmärkten (national & international) und Reiseanlässen
- **Messestadt** mit ca. 12 Mio. Gästen und ca. 25% aller ÜN in Hotels in 2018 durch Veranstaltungen
- 143.000 **Veranstaltungen** in Berlin, davon 84% mit weniger als 100 Teilnehmern (visit.berlin)
- Flughafen, Messe, Firmenstandorte als **Nachfragetreiber**

KPIs 2019***:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Angebot (Zimmer) | 67.105 |
| Pipeline (Zimmer) | 8.170 |
| Pipeline in % des Angebots: | 12 |
| Gästeanteil Inland- / Ausland (%) | 61 / 39 |
| Gästeanteil Business- / Leisure (%) | 60 / 40 |
| Top 5 Quellmärkte | Deutschland, UK, USA, Niederlande, Dänemark |

CHANCEN

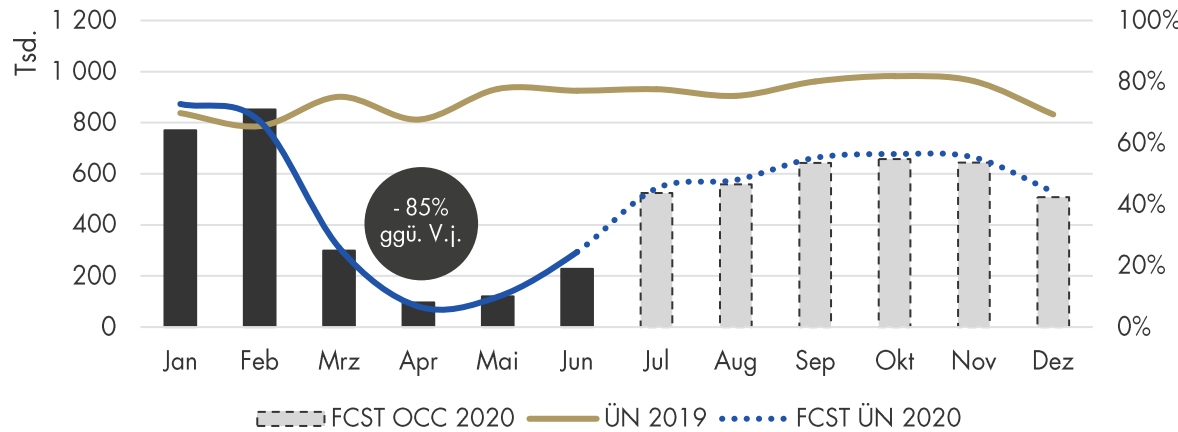
- **Breites, internationales** Gästeklientel, das nicht stark von Übersee abhängt
- Stadt gewinnt weiter an Interesse von **deutschen / europäischen** Reisenden
- **Startup Segment** wächst insb. in Digitalisierung + Technologisierung
- Neue **Hotelkonzepte** locken Gäste an
- Ausfall **nationaler Flüge, aber Aufstockung des Bahnverkehrs** rückt Berlin in den Fokus

RISIKEN

- Wegfall des **Veranstaltungsgeschäftes (Großevents)**, keine Fashion Week, kein Berlin-Marathon und keine IFA, ITB mit Fragezeichen für 2021
- Begrenzung von **Messen** auf Fachbesucher vorstellbar → folglich weniger Aufkommen
- Lockerer Umgang mit **Corona-Verordnungen** z.B. Massenaufkommen schreckt Gäste ab
- Keine **Clubkultur** lässt für viele Berlin-Reisende Attraktivität sinken

* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
 ** FCST mrp hotels basierend auf Richtwerten von STR und Fairmas
 *** alle KPIs beziehen sich auf den STR Hotelmarkt, Pipeline bis 2023

Übernachtungen* & Auslastung 2020**



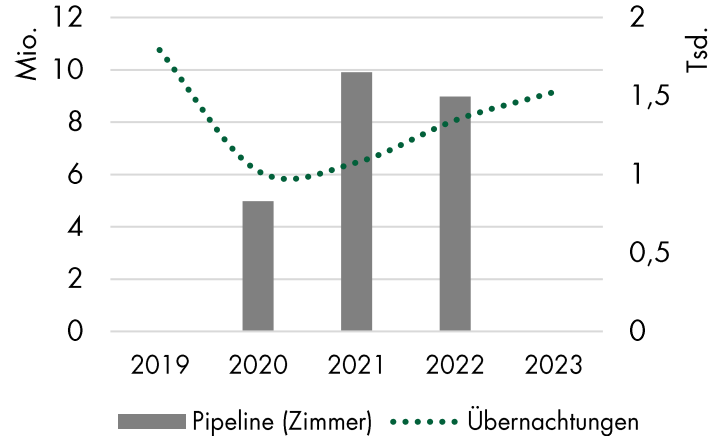
CHARACTERISTICS

- Bedeutende **Messestadt**
- Starkes **Bankengeschäft**
- Für DE hoher **intern. Gästeanteil**
- Flughafen als **Nachfragetreiber**
- 20% des **Übernachtungsvolumens** durch Tagungen und Kongresse
- Großer Anteil an **international agierenden Unternehmen**
- Stadt geprägt durch **Geschäftsreisende**

KPIs 2019***:

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Angebot (Zimmer) | 29.857 |
| Pipeline (Zimmer) | 5.499 |
| Pipeline in % des Angebots: | 18 |
| Gästeanteil Inland- / Ausland (%) | 56 / 44 |
| Gästeanteil Business- / Leisure (%) | 66 / 34 (Annahme) |
| Top 5 Quellmärkte | Deutschland, USA, UK, China, Spanien |

FCST Übernachtungen & Pipeline



| KPIs | Juni 2019 | Juni 2020 | 19Δ 20 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| OCC (%) | 71,4 | 19,2 | -73,1 |
| ADR (€) | 87,8 | 85,1 | -3,1 |
| RevPar (€) | 69,8 | 16,3 | -76,6 |

CHANCEN

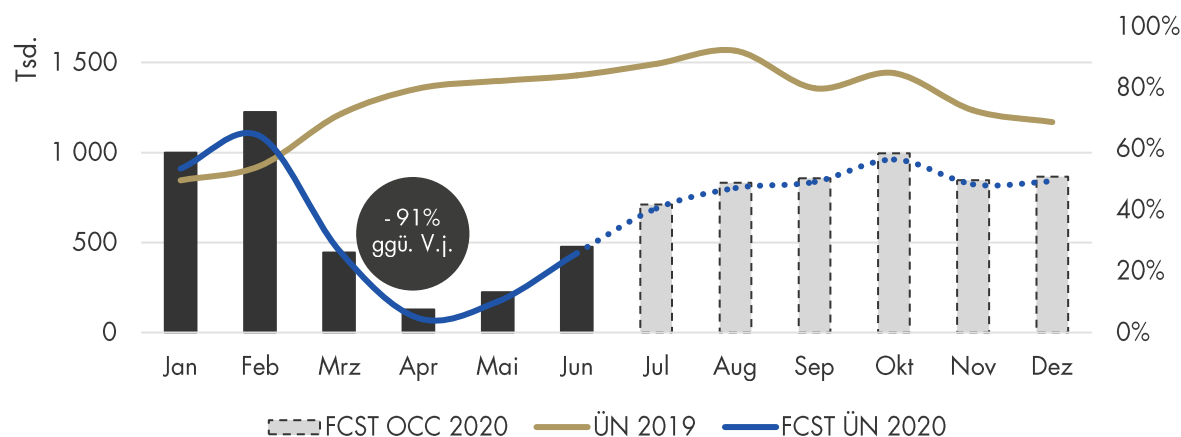
- Start einer **Mega-Werbekampagne** mit Gewinn an neuen deutschen Gästen
- Frankfurt pusht die Weinregion in der Umgebung und gewinnt touristische ÜN in Kombination d. Aufwertung der Innenstadt
- Neue **Konzepte** wie Zoku, 25hours, Cosi, Me&All, Lindley ... gewinnen an Aufmerksamkeit
- **Brexit** als Chance

RISIKEN

- Messestadt verliert **Hauptgeschäft** (zusätzlich zum Wegfall der IAA)
- **Keine Großevents** in O2 Arena
- **Leerstand** von Flughafen- und reinen Business- / Veranstaltungshotels
- **Zahlungskräftige**, internationale Gäste (Business / Leisure) für mind. 2021 verloren
- **Pipeline** zu groß für Nachfrage
- Nachhaltiger **Rückgang der Passagiere am Flughafen**

* Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt
 ** FCST mrp hotels basierend auf Richtwerten von STR und Fairmas
 *** alle KPIs beziehen sich auf den STR Hotelmarkt, Pipeline bis 2023

Übernachtungen* & Auslastung 2020**



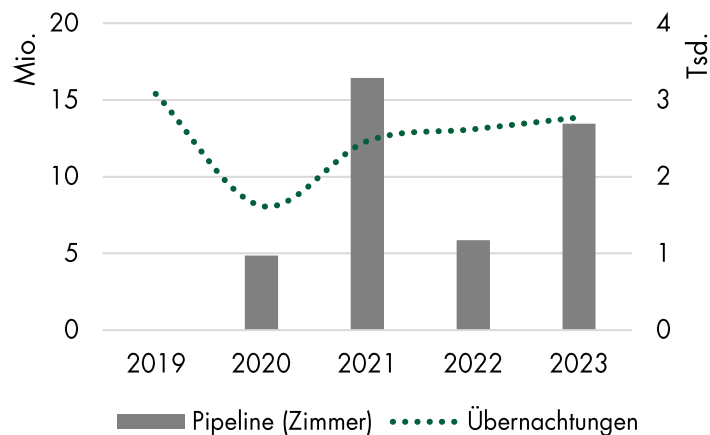
CHARACTERISTICS

- Vielfältige Wirtschaft mit **namhaften Firmen**
- Wichtiger **Messe- und Flughafenstandort**
- Drittgrößter **Containerhafen** Europas
- **Freizeit-tourismus** mit Musical, Elbphilharmonie, Museen
- Starkes **Bettenwachstum** in den vergangenen Jahren
- Hohe **Pipeline** an Zimmern
- Hoher Anteil am **nationalen** Tourismus

KPIs 2019***:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Angebot (Zimmer) | 31.302 |
| Pipeline (Zimmer) | 10.259 |
| Pipeline in % des Angebots: | 33 |
| Gästeanteil Inland- / Ausland (%) | 75 / 25 |
| Gästeanteil Business- / Leisure (%) | 25 / 75 (Annahme) |
| Top 5 Quellmärkte | Deutschland, Dänemark, Schweiz, UK, Österreich |

FCST Übernachtungen & Pipeline



| KPIs | Juni 2019 | Juni 2020 | 19Δ 20 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| OCC (%) | 84,2 | 28,4 | -66,3 |
| ADR (€) | 130,6 | 93,3 | -28,6 |
| RevPar (€) | 109,9 | 26,5 | -75,9 |

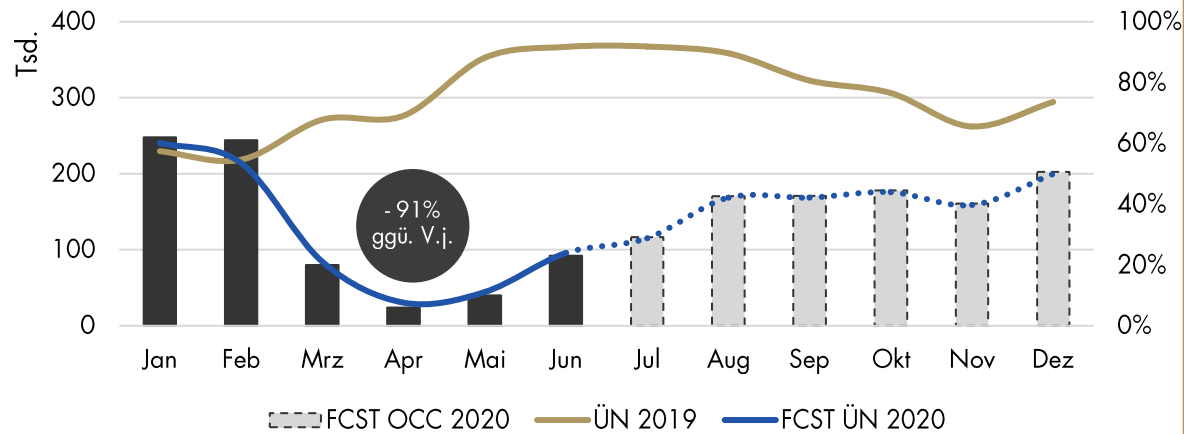
CHANCEN

- Neues **Messe-gelände** mit verbessertem Hygienekonzept
- Stärkerer **Leisure-Anteil**, dessen Nachfrage schneller wieder ansteigt
- Stadt überzeugt den nationalen Tourismus auch im Sommer durch **Wassernähe**
- Hamburg startet **Mega-Werbekampagne** Deutschlandweit und gewinnt an europäischem Tourismus

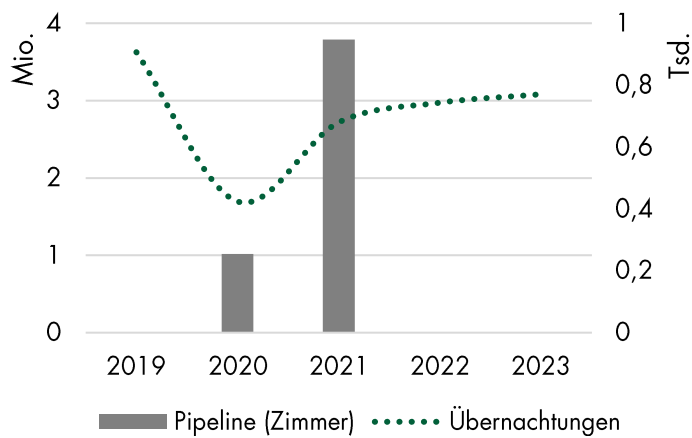
RISIKEN

- Starker Verlust durch Ausfall **Kultur- und Messeveranstaltungen**
- Überdurchschnittliche **Hotelpipeline** sowie bereits starkes Bettenwachstum führt zu Überkapazitäten → negativer Einfluss auf den gesamten Markt
- Verlust des **Airbus-Geschäftes**
- Wegfall von **traditionellen Mega-Events** wie der Hafengeburtstag, Hamburger Dom,...
- Wegfall des **Kreuzfahrtgeschäftes**

Übernachtungen* & Auslastung 2020**



FCST Übernachtungen & Pipeline



| KPIs | Juni 2019 | Juni 2020 | 19Δ 20 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| OCC (%) | 79,0 | 23,0 | -70,9 |
| ADR (€) | 226,8 | 206,0 | -9,2 |
| RevPar (€) | 179,0 | 47,4 | -73,5 |

CHARACTERISTICS

- **Vielfältige Wirtschaft** mit namhaften Firmen
- Wichtiger **Messe- und Flughafenstandort**
- **Internationale** Herkunftsmärkte
- Große **Pipeline** in den nächsten Jahren
- Große **Kulturstadt** in der Schweiz mit einigen Großevents (z.B.: Street Parade)
- Überdurchschnittlicher Anteil an **Übersee-Gästen**

KPIs 2019***:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Angebot (Zimmer) | 10.893 |
| Pipeline (Zimmer) | 1.496 |
| Pipeline in % des Angebots: | 14 |
| Gästeanteil Inland- / Ausland (%) | 24 / 76 |
| Gästeanteil Business- / Leisure (%) | 70 / 30 |
| Top 5 Quellmärkte | Schweiz, USA, Deutschland, UK, Golf-Staaten |

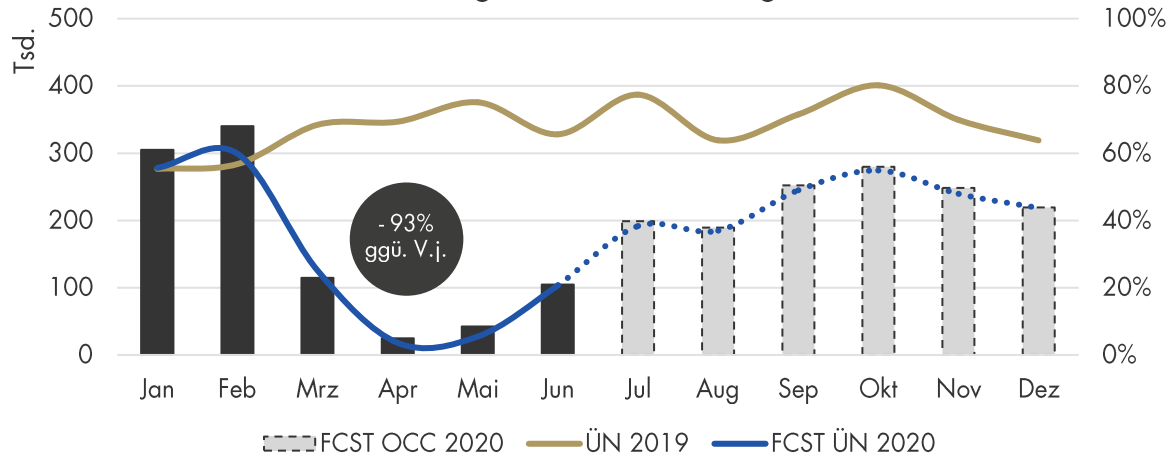
CHANCEN

- Neues **Tourismuskonzept** schafft es Leisure-Tourismus mit der Stadt und dem Umland zu verbinden
- Einzigartige **Hotelkonzepte** setzen sich durch (z.B.: B2 Boutique Hotel, CitizenM, a-ja Resort, 25hours Langstrasse, etc.)
- **Innovative Konzepte** durch Schweiz-Tourismus
- Zürich baut **Inlandstourismus** aus
- Intensive **Werbekampagnen** für das eigene Land bringt neue Aufmerksamkeit

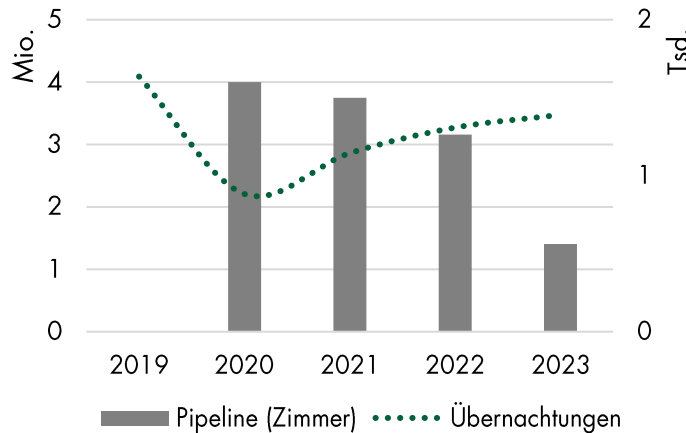
RISIKEN

- Keine Lösung für **Kultur- und Messeveranstaltungen**
- Starke **Hotelpipeline** sowie bereits starkes Bettenwachstum führen zu **Überkapazitäten** → negativer Einfluss auf den gesamten Markt
- Weiterhin **teuer** im Europa-Vergleich
- Hoher Anteil an **Business und ausländischen Gästen** kann nicht durch Inlands-(Leisure)tourismus aufgefangen werden

Übernachtungen* & Auslastung 2020**



FCST Übernachtungen & Pipeline



| KPIs | Juni 2019 | Juni 2020 | 19Δ 20 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| OCC (%) | 69,7 | 21,0 | -69,9 |
| ADR (€) | 100,4 | 86,0 | -14,3 |
| RevPar (€) | 69,9 | 18,1 | -74,1 |

CHARACTERISTICS

- Etablierter **Business Standort**, insbesondere in der Automobilindustrie mit starken Zulieferern aus dem Mittelstand
- **Wirtschaftsstärkste**, innovativste Metropolregion der EU
- Headquarters von **Global Players**
- Relevanter **Messestandort**
- **Reurbanisierung** / Development durch Stuttgart 21
- **Kulturelle Vielfalt**/Angebote
- Größte **Weinbaugemeinde** Deutschlands

KPIs 2019***:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Angebot (Zimmer) | 11.124 |
| Pipeline (Zimmer) | 3.781 |
| Pipeline in % des Angebots: | 34 |
| Gästeanteil Inland- / Ausland (%) | 69 / 31 |
| Gästeanteil Business- / Leisure (%) | 40 / 60 (Annahme) |
| Top 5 Quellmärkte | Deutschland, USA, Schweiz, Italien, Österreich |

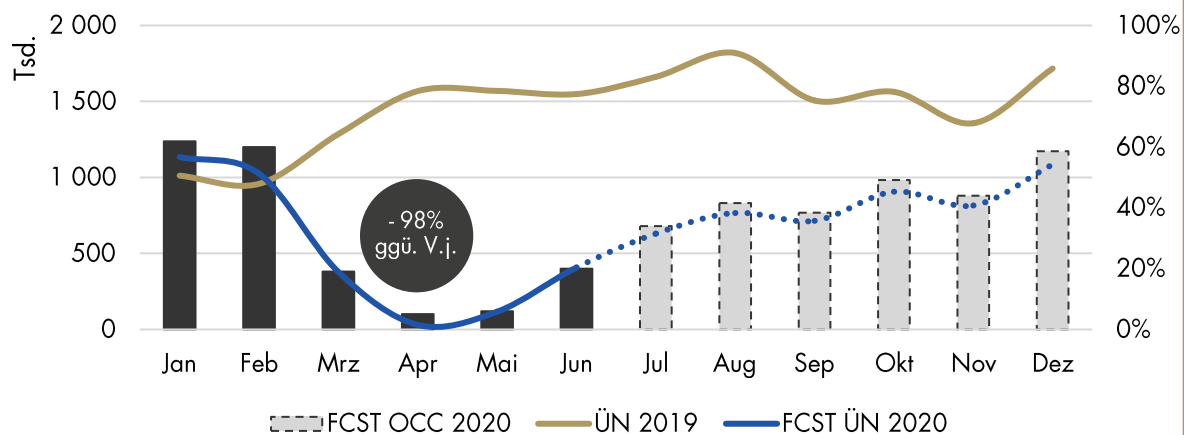
CHANCEN

- Förderung als **Innovationsstandort**
- Rückgang des diversifizierten und privatgeprägten **Hotelmarktes** bringt Chancen für **Kettenhotellerie**
- Ausweitung des kulturellen, regional geprägten **Freizeitangebotes**
- Ausweitung des **Uni-Standortes** / universitäre Nachfrage
- National geprägter **Messestandort**
- Stabiler **Mittelstand** weitet sich aus

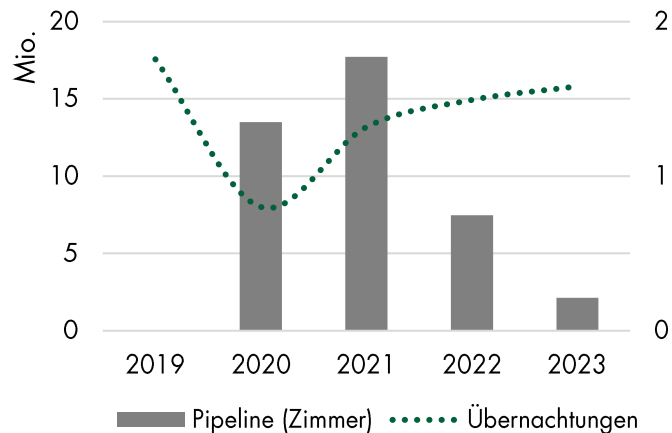
RISIKEN

- Großer Verlust an Übernachtungen durch Ausfall **internationaler Messen**
- Dramatischer Rückgang des **Automobilgeschäftes**
- Großer Ausfall des **internationalen Exportes**
- Überproportional große **Pipeline** schwächt privatgeführtes Bestandsgeschäft
- Ausfall von **traditionellen Veranstaltungen** wie Cannstatter Wasen (4 Mio. Besucher), Weihnachtsmarktes etc.

Übernachtungen* & Auslastung 2020**



FCST Übernachtungen & Pipeline



| KPIs | Juni 2019 | Juni 2020 | 19Δ 20 (%) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| OCC (%) | 84,7 | 20,0 | -76,4 |
| ADR (€) | 120,8 | 86,0 | -28,8 |
| RevPar (€) | 102,2 | 17,2 | -83,2 |

CHARACTERISTICS

- **Internationaler Gästemix**
- **Hauptmärkte** sind Deutschland (ca. 20%) und Österreich (ca. 18%)
- **Starke Saisonalität** mit besucherstärksten Monaten im Sommer und weniger Besuchern im Januar, Februar, März
- Bisher **CAGR** von 5,4% größer als Wachstum des Bettenangebots mit 1,4%
- Bekannte **Kongress- und Kulturstadt**

KPIs 2019***:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Angebot (Zimmer) | 36.150 |
| Pipeline (Zimmer) | 6.028 |
| Pipeline in % des Angebots: | 17 |
| Gästeanteil Inland- / Ausland (%) | 17 / 83 |
| Gästeanteil Business- / Leisure (%) | 22 / 78 (2008) |
| Top 5 Quellmärkte | Deutschland, Österreich, USA, UK, Italien |

CHANCEN

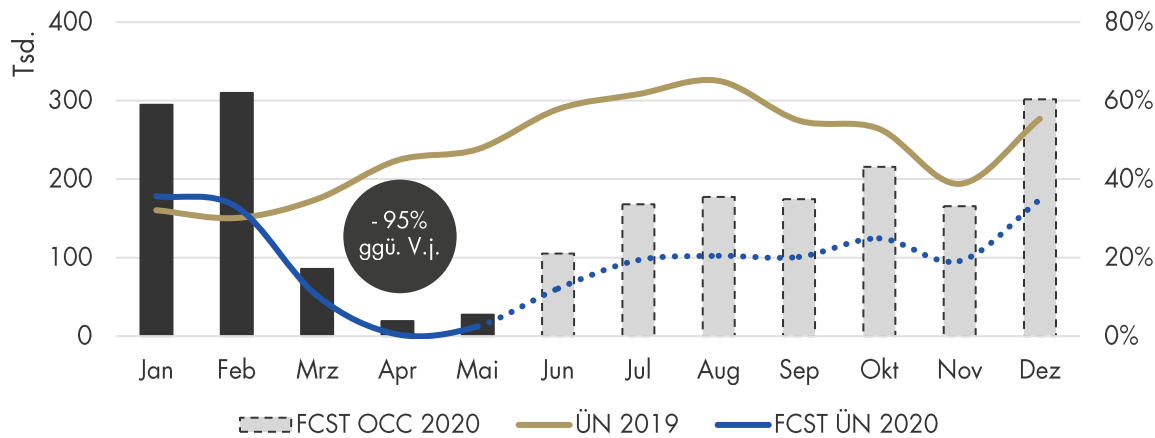
- Wien profitiert vom überwiegenden Tourismus **aus DE und AUT**
- Schaffung von kulturellen Angeboten die trotz neuer Auflagen stattfinden können
- **Weihnachtsmärkte** können unter neuen Regelungen stattfinden
- Orientierung am **Leisure-Markt (derzeit stabil)**
- Interesse der Gäste, da Stadt im **Trend** liegt
- Mögliche Chance: Österreich als **Vorreiter im „Testen“**

RISIKEN

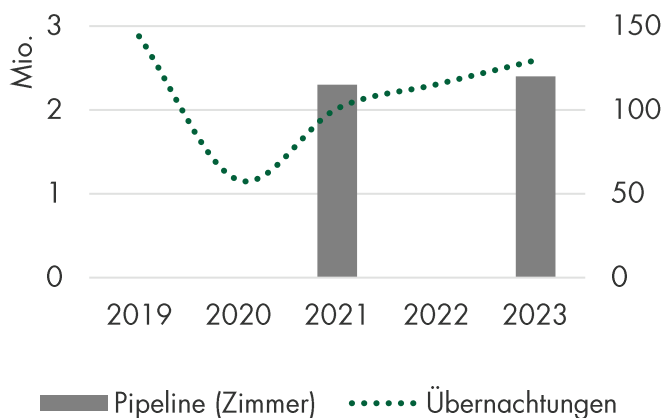
- Ohne **Messe / Kongresse** großer Verlust bei Übernachtungen
- **Grenzen** zu Italien / CEE-Nachbarländern werden wieder geschlossen
- ÜN-relevanter **Sommer** findet nicht statt
- Internationale **Firmen** und **Organisationen** erlauben keine Reisen und buchen keine Hotelkontingente (z.B. OECD, OPEC)

* Quelle: Landesstatistik Wien
 ** FCST mhp hotels basierend auf Richtwerten von STR und Fairmas
 *** alle KPIs beziehen sich auf den STR Hotelmarkt, Pipeline bis 2023

Übernachtungen* & Auslastung 2020**



FCST Übernachtungen & Pipeline



| KPIs | Mai 2019 | Mai 2020 | 19Δ 20 (%) |
|------------|----------|----------|------------|
| OCC (%) | 82,0 | 5,5 | -93,3 |
| ADR (€) | 95,4 | 63,14 | -33,8 |
| RevPar (€) | 78,2 | 3,4 | -95,6 |

CHARACTERISTICS

- **Internationaler Gästemix**
- **Kulturstadt**, die überwiegend von Leisured Gästen besucht wird
- Stetiger Wachstum an Übernachtungen vor allem aus dem **asiatischen Raum** in den letzten Jahren
- Starkes **Tages- und Gruppengeschäft**
- **Pipeline** relativ gering, da **Auflagen** von der Stadtregierung (nur 119 Zimmer pro Neubau erlaubt)
- Ab **Herbst 2020** nur noch 60 Zimmer/Hotel Neubau erlaubt

KPIs 2019***:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Angebot (Zimmer) | 6.512 |
| Pipeline (Zimmer) | 235 |
| Pipeline in % des Angebots: | 4 |
| Gästeanteil Inland- / Ausland (%) | 23 / 77 |
| Gästeanteil Business- / Leisure (%) | 30 / 70 |
| Top 5 Quellmärkte | Österreich, Deutschland, USA, UK, China |

CHANCEN

- **Nähe zu Deutschland** als große Chance für **Ausgleich** von fehlenden internationalen Gästen
- **Salzburger Festspiele** können in verkleinerter Form wieder **stattfinden**
- **Allgemeine Anpassung** der **Kulturszene** an die derzeitigen Umstände (Wille zur Veränderung ist da)

RISIKEN

- **Verbote von Großveranstaltungen** bleiben auf längere Zeit bestehen
- **Ausbleiben von Busgruppen** und wegbrechen von Messen/Kongressen (z.B.: für den Gast)
- **Überseemärkte**, die wesentlichen Beitrag zum Wachstum beigetragen haben, **fallen weg**
- Alle **Events rund um** die großen **Kulturevents fallen weg** → großes Problem für Eventbranche

Fiktives Hotelbeispiel heute und in der Zukunft

4* Stadthotel, 150 Zimmer, bekannten Hotelmarke, zentrale Lage

| Berechnung in € | 2019 | | Disease Period 2020 | | Recovery Period 2021 | | New Normal Period 2022 | |
|------------------------|------------|--------------|------------------------|---------------|-------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | OCC | | 79% | | 45% | | 60% | |
| RMS sold | 150 | 43.253 | 150 | 24.638 | 150 | 32.850 | 150 | 37.230 |
| ADR | | 108,1 | | 99,2 | | 108,1 | | 114,6 |
| RevPar | | 85,4 | | 44,6 | | 64,9 | | 77,9 |
| | | in T € | | in T € | | in T € | | in T € |
| Rev. Logis | 69% | 4.675 | 74% | 2.444 | 73% | 3.551 | 73% | 4.267 |
| Rev. F&B | 29% | 1.947 | 24% | 785 | 25% | 1.231 | 25% | 1.489 |
| Rev. Other | 2% | 130 | 2% | 74 | 2% | 98 | 2% | 111 |
| Total Revenue | | 6.751 | | 3.304 | | 4.881 | | 5.867 |
| Costs | | 4.456 | | 2.810 | | 3.635 | | 4.063 |
| GOP | 34% | 2.295 | 15% | 493 | 26% | 1.247 | 31% | 1.803 |
| Base Fee | 3% | 202 | 3% | 99 | 3% | 146 | 3% | 176 |
| FF&E Reserve | 3% | 202 | 3% | 99 | 3% | 146 | 3% | 176 |
| Tax, Insurance | 0,5% | 33 | 0,5% | 16 | 0,5% | 24 | 0,5% | 29 |
| Rent (Fixpachtvertrag) | 25% | 1.687 | 51% | 1.700 | 35% | 1.713 | 29% | 1.726 |
| NOI | 3% | 168 | -43% | -1.422 | -16% | -784 | -5% | -303 |

Annahmen:

- Base Fee 3 % vom Umsatz als einziger Ertrag für den Pächter (substituiert in diesem Beispiel einen etwaigen EBITDAR)
- FF&E Reserve 3 % vom Umsatz
- keine Incentive Fee
- Pacht: Berechnung auf Basis Fixpacht, indexiert ab Jahr 2020

- Im Jahr 2020 ist die ursprünglich vereinbarte **Pacht nicht bedienbar**
- Die Höhe der bedienbaren Pacht 2020 hängt, neben Marktentwicklung, insbesondere von **den folgenden Faktoren ab**:
 - Länge der Schließung
 - Epidemiegesetz-Entschädigung
 - UST – Reduktion
 - Härtefallfonds
 - Fixkostenzuschuss
 - Überbrückungshilfen etc.
- Das links dargestellte Beispiel verdeutlicht, dass der Pacht Shortfall in **Höhe von insgesamt ca. - 2 Mio €** frühestens ab voraussichtlich 2023 anteilig zurückgeführt werden kann
- Bei den zu erwartenden niedrigen NOIs können gestundete Pachten über **5 bis 10 Jahre** rückgeführt werden

Was erwartet Investoren, Betreiber, Banken in der Stadthotellerie?

Viele **Betreiberfirmen** stehen vor der **Insolvenz**. Förderungen, Garantien etc. können den anhaltenden **Ergebniseinbruch** nicht stoppen und verschieben eine Insolvenz nach hinten.

Durch den nachhaltig anhaltenden Umsatzeinbruch häufen sich **Verbindlichkeiten** in den nächsten Jahren an. Es ist nicht möglich alle gestundeten Beträge, Überbrückungshilfen etc. zurückzuzahlen.

Verpächter beginnen Bankgarantien zu ziehen. Das führt zu weiteren **Liquiditätsschwierigkeiten** für den Pächter. Garantien können nicht mehr aufgefüllt werden.

Verpächter stimmen **Pachtreduktionen** schnell zu, da diese sich komplexen Themen wie **Bankgarantie**, Betreibersuche und/oder Re-branding nicht stellen wollen.

Die Bewertung der Immobilien wird schwieriger. Wie stark wird der Markt auf fehlende Umsätze in den nächsten zwei, drei Jahren reagieren? Es fehlt an **Benchmarks**.

Der Abschluss von neuen **(Fix)Pachtverträgen** wird schwieriger. Betreiber bieten überwiegend hybride Modelle an und sind immer seltener in der Lage, Pachtverträge garantieren zu können.

Fonds können nicht auf Managementverträge umstellen, sondern benötigen **Zwischengesellschaften**. Neue **Pachtvehikel** werden entstehen.

Zahlreiche Pachtverträge werden bei **Development-Projekten** von den Betreibern nicht angetreten. **Antrittsgarantien** werden erforderlich

Die Betreiberlandschaft wird sich in den nächsten Jahren grundlegend ändern. Viele der derzeitigen Betreiber werden untergehen oder sich an neue Begebenheiten anpassen müssen. Diejenigen die den **Wandel überleben**, werden als **Gewinner** aus dieser Krise herausgehen.

- **Betreiberscreening** mit Angaben zu zukünftigen Performance-Chancen in Abgleich mit Eintrittswahrscheinlichkeiten ✓
- **Performance-Forecast** für Ketten- und Privathotels ✓
- Bewertung von **Developments** und Prüfung von Alternativnutzungsmöglichkeiten ✓
- **Zukunftsatlas** für alle A und B Städte im DACH-Raum auf Nachfrage erhältlich ✓
- **Neustrukturierung von Hotelportfolios** ✓
- **Neuverhandlung- und Neustrukturierung** von Pachtverträgen ✓
- **OCC, ADR und Performance Forecast** sowie P&L Updates für Ketten- und Privathotellerie ✓
- **Konzept- und Strategieberatung** – „das Hotel für die Zukunft!“ ✓
- **Asset- und Betreiberbewertung** für Banken und Investoren ✓



Martin Schaffer

+43 664 625 3683

martin.schaffer@mrp-hotels.com



Patrick Adamle

+43 664 235 0285

patrick.adamle@mrp-hotels.com



Olaf Steinhage

+49 178 3434 741

olaf.steinhage@mrp-hotels.com




Jan Hein Simons

+31 621 280 532

janhein.simons@mrp-hotels.com

Kommunikation mit mrp hotels

 LinkedIn: www.linkedin.com/company/mrp-hotels

 Youtube: www.youtube.com/mrp-hotels

 COVID-19: www.mrp-hotels.com/covid-19

 Insta: www.instagram.com/mrp.hotels/

Kooperative Partnerschaften:



Impressum

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

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

Autoren



Valentina Bräu
+49 178 34 34 743
valentina.braeu@mrp-hotels.com



Franz Koller
+43 664 883 74453
franz.koller@mrp-hotels.com



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



Martin Schaffer
+43 664 625 3683
martin.schaffer@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.