

## Hotel Investments und Transaktionen

### Rückblick auf 2020 und Ausblick 2021

---

Megapleiten, Fire-Sales, Blackboxes

Was ist 2020 passiert und was erwartet uns auf dem Transaktionsmarkt  
Hotelimmobilien?

Februar 2021

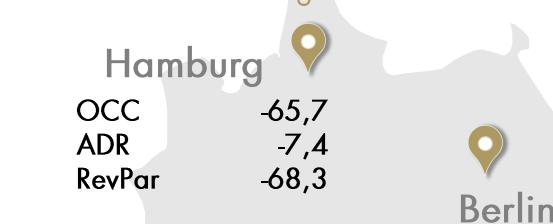
Weitere Analysen und regelmäßige Updates auf [www.mrp-hotels.com](http://www.mrp-hotels.com)

# Status Quo Februar 2021

## Hotel KPIs 2020 am absoluten Tiefpunkt

### A-Destinationen 2020

Veränderung in %-Punkten



**1992**  
Übernachtungen in DE auf dem niedrigsten Wert seit Anfang der 90er

**-40% ÜN in DE**

In 2020 laut Stat. Bundesamt geg. 2019

### Das Drama Beispiel Berlin Dezember 2020



**1970**

Corona wirft ÜN weltweit auf das Niveau der 1970er Jahre zurück

**Δ19/20 Dez in %**  
Nächtigungen -73,9

## Unsicherheiten in der Corona-Pandemie am absoluten Höhepunkt



¾ der Betriebe in DE (Gastro und Hotel) in Existenznot



Nachfrage nach Flugreisen -50% in 2021 geg. 2019



Neue Ideen und Maßnahmen zu Reiseverbot vs. „Freitestung“



Messen und intern. Veranstaltungen mind. bis Q2 21 abgesagt



Impftempo bestimmt Verlauf wesentlich. „Akuthoffnung“ / Impf-Euphorie besteht nicht mehr



Konjunkturerholung: BIP in AUT bei +3,4% DE bei +5,3% in 2021 (Stand Nov bzw. Dez 20 geg. VJ.)



Arbeitslosenquote 11,2% (+7% geg. VJ) in AT; DE mit geringerer Tourismusabhängigkeit bei 5,9% (+1% geg. VJ) im Dez '20



Geschäfts-klimaindex weiter auf Tiefstand. Januar 90,1 Punkte (in DE)



Privater Konsum steigt ab Jahresmitte stark an. Touristische Ausgaben boomen; im Fokus europäisches Reisen

# Die Hotellerie 2021

## BETREIBER & EIGENTÜMER

- Blackbox-Betreiber birgt weiterhin hohes Risiko
- Neue Bewertungsmodelle in der Betreibersuche erforderlich
- Mit der Rückführung von Garantien bzw. Ende von Pachtstundungen steigt der Druck auf die Betreiber

### Pachtverträge als Belastung

- Neugestaltung von Fixpachtverträgen notwendig
- Betreiber mit hohen Pachtbelastungen in der Krise
- Mit Pachtverträgen unbelastete Betreiber sind klar im Vorteil

### Konzept und Betrieb

- Hotelkonzepte sind neu auszurichten, sodass sie auch mit geringerem Aufkommen / Personal funktionieren
- Neue Erwartungen an die Lease Coverage Ratio

## PRODUKTWELT

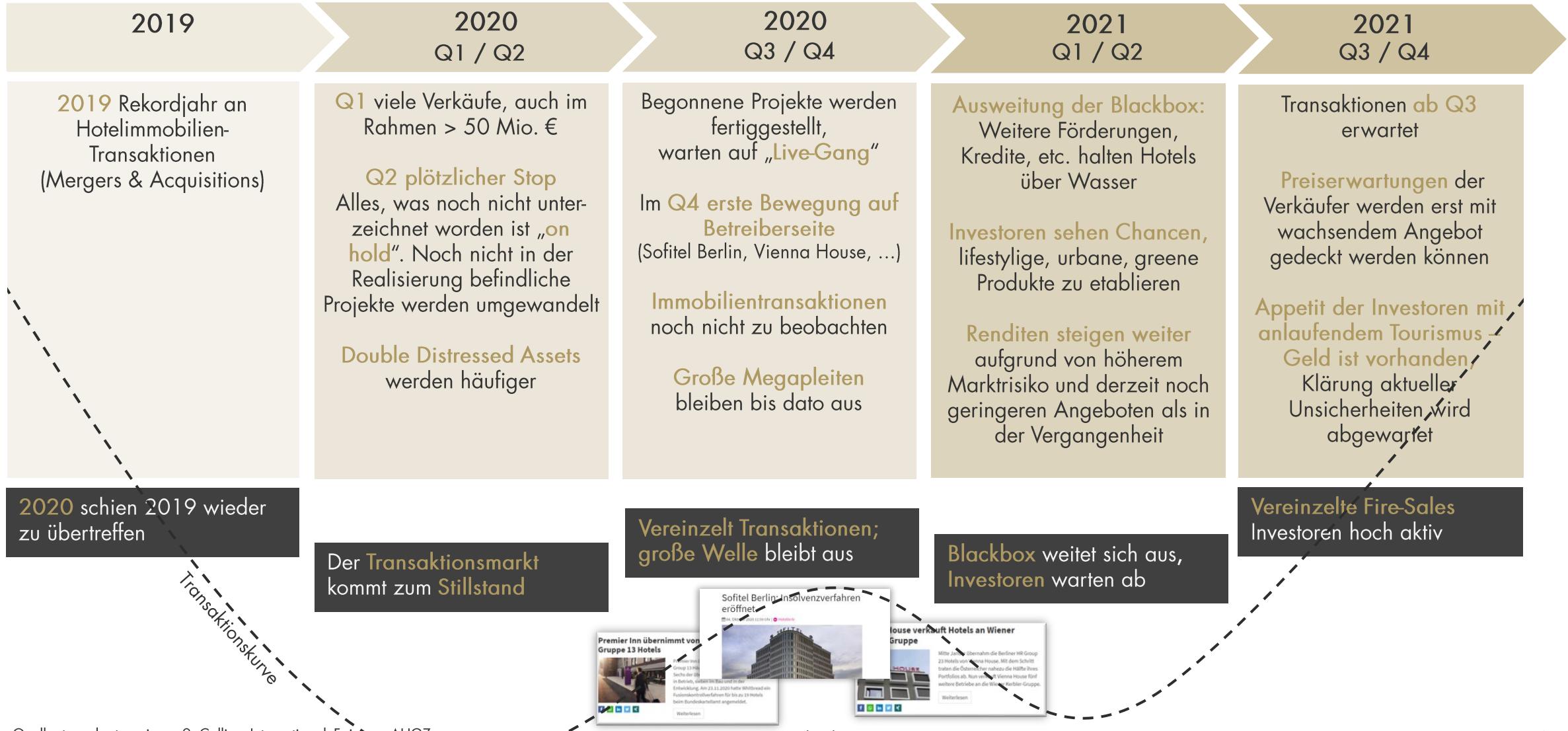


- Hoteldevelopments die am Anfang stehen, werden häufig nicht weiter verfolgt
- Umwandlungen bestehender Projekte oder Objekte – Umnutzung „en vogue“ (/ Plan B muss vorhanden sein (Co-Working, Co-Living, Mixed Use, Mehrgenerationenprojekte, ...))
- Wegfall der Hotel-Pipeline nimmt in den kommenden Jahren Druck von den Märkten
- Familienbetriebe mit wenig EK bedroht
- „Aufmischung“ / Neustrukturierung des Marktes erwartet

## INVESTOREN

- Hohes Interesse an Core und Core+ Objekten
- Fokus auf altbewährte touristische Kernmärkte / A-Standorte
- Opportunistische Investoren und Private Equity Fonds zeigen vermehrt Interesse
- „Buy to Hold“ steigende Relevanz
- Erschwerte Bankfinanzierung von Hotelprojekten;
- Wachsendes Interesse an Ferienhotelpaketen, insb. Resorts
- Offenheit für hybride Pachtvarianten in den nächsten 1-3 Jahren
- Klassische Marktbewertung / Blueprint und Benchmarking aktuell kaum möglich

# Transaktions-Timeline



# mrp hotels auf einen Blick

Hard Facts mrp hotels	
Gründung	2008
Umsatz (jährlich in MM)	4
# Mitarbeiter	~25

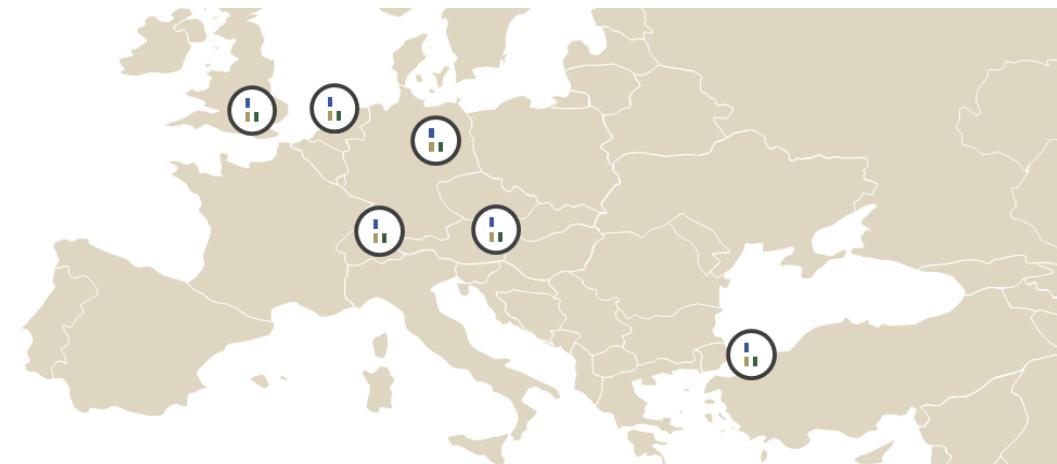
## Team Experten

- Partner waren in ehemaligen Führungspositionen von internationalen Hotelketten
- Hochkarätiges Team mit Finanz-, Restrukturierungs- und Hotelmanagementhintergrund
- Direkte Beratung durch Partner
- Schneller, präziser und projekt-spezifischer Hands-on-Ansatz

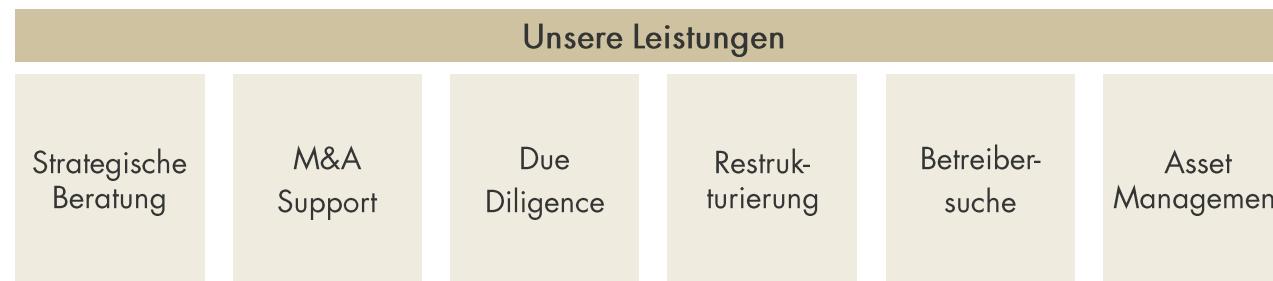
## Fundierte Marktkenntnisse

- Marktnähe zur Hotellerie aus verschiedenen Gesichtspunkten
  - Eigentümer
  - Betreiber
  - Investor (privat / institutionell)
- Umfangreiches Finanz- und Hospitality Netzwerk in ganz Europa
- Breites Verständnis der europäischen Marktstruktur
- Direkte Verbindungen zu Entscheidungsträgern auf Betreiber- und Finanzseite
- Persönliches Netzwerk auf MNE- und KMU-Ebene
- Single-Source-Ansatz: von der Zieldefinition bis zur erfolgreichen Exitstrategie

## Europäische Kompetenz



- 6 Standorte in Europa – Ost-West-Achse von London bis Istanbul
- Projekte in über 30 Ländern betreut
- 1,4 Milliarden Asset Value unter Management in 6 verschiedenen Ländern
- 45.000 realisierte Zimmer und 2 Mio m² BGF begleitet



## Kommunikation mit mrp hotels



LinkedIn: [www.linkedin.com/company/mrp-hotels](https://www.linkedin.com/company/mrp-hotels)



Youtube: [www.youtube.com/mrp-hotels](https://www.youtube.com/mrp-hotels)



COVID-19: [www.mrp-hotels.com/covid-19](https://www.mrp-hotels.com/covid-19)



Insta: [www.instagram.com/mrp.hotels/](https://www.instagram.com/mrp.hotels/)

## Kooperative Partnerschaften:



[www.mrp-hotels.com/covid-19](https://www.mrp-hotels.com/covid-19)

## Impressum

MRP Consult GmbH  
Getreidemarkt 14/29  
1010 Vienna, Austria  
+43 1 890 6661 | [vienna@mrp-hotels.com](mailto:vienna@mrp-hotels.com)

MRP Consult Germany GmbH  
Savignyplatz 9/10  
10623 Berlin, Germany  
+49 30 3434 740 | [berlin@mrp-hotels.com](mailto:berlin@mrp-hotels.com)

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

MRP Turizm Danismanligi Limited Sirketi  
Vefabey Sk. 9/14  
Besiktas Istanbul, Turkey  
+90 532 063 36 47 | [turkey@mrp-hotels.com](mailto:turkey@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.

## Autoren



**Martin Schaffer**  
+43 664 625 3683

[martin.schaffer@mrp-hotels.com](mailto:martin.schaffer@mrp-hotels.com)



**Lea-Sophie Zwoch**  
+49 178 34 34 746

[lea-sophie.zwoch@mrp-hotels.com](mailto:lea-sophie.zwoch@mrp-hotels.com)