mrp hotels

Die Ferienhotellerie

Deutschland und Österreich

Willkommen bei mrp. Europas Hotelexperten

Herausforderungen

Denkanstöße

Lösungsansätze

Mai 2020

Regelmäßige Updates zum Thema COVID-19 auf: www.mrp-hotels.com/covid-19

© 2020 mrp-hotels

Key Take-Aways

1. Inlandsnachfrage (aus Ländern der DACH-Region) bzw. Nachfrage aus EU-Nachbarländern mit offenen Grenzen wird steigen, da Auslandsreisen in weiter entfernte Länder zunächst nicht möglich sein werden. Die heimische Hotellerie hat jetzt die Möglichkeit, sich auf den Inlandsmärkten zu profilieren.

2. Deutschland erwartet in vielen Destinationen einen Nachfrageüberhang aufgrund des starken Inlandsmarktes. Der Erfolg der Sommersaison in West-Österreich ist von der Grenzöffnung zu Deutschland abhängig. Der Ski-Saison 20/21 droht ein erheblicher Ausfall.

3. In vielen Bereichen sind Kapazitätseinschränkungen mit erheblichen Auswirkungen auf Hotelbetriebe und Destinationen zu erwarten. Der Einbruch an Übernachtungen wird in vielen Destinationen mehr als 50% im Vorjahresvergleich betragen. Die Zimmer-Raten werden in vielen Betrieben sinken.

4. Operative Kosten in den Hotels werden steigen (Personalkosten durch erhöhten Serviceaufwand, Reinigungs- / Hygienekosten etc.) und somit in Kombination mit Umsatzrückgängen zu erheblich geringeren Betriebsergebnissen führen.

5. Um Überkapazitäten vorzubeugen und einen Verfall der Preise zu vermeiden sind öffentliche Anreize erforderlich, um Betriebe temporär oder dauerhaft zu schließen.

6. Kredit-Tilgungen, Mieten/Pachten etc. müssen neu verhandelt werden, da diese im geplanten Ausmaß nicht bedient werden können. Ausfallende Umsätze verringern die Möglichkeiten, künftige Investitionen zu tätigen.

7. Ferienhotels sind zwingend gefordert die Digitalisierung in ihren Betrieben voran zu treiben. Die Digitalisierung der Kommunikation gilt es aufgrund von neuer, gelebter Work/Life-Kombination und gewachsenen diversifizierten Gästebedürfnissen aufzugreifen und umzusetzen. Die Digitalisierung wird einen Beitrag zu Gesundheit von Gästen und Mitarbeitern tragen.

8. Konzeptionelle Transformation aufgrund von Covid-19 Anforderungen fordert neue und innovative Konzepte in der Ferienhotellerie, um das Gästeerlebnis neu zu gestalten und nicht zwingend einzuschränken.

Entwickeln und bewerten Sie Ihre Strategie mit mrp hotels

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

© 2020 mrp-hotels

Potential Inlandtourismus in Deutschland

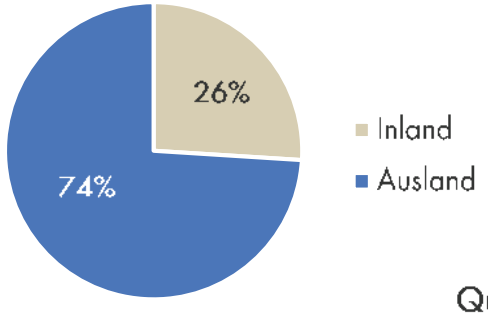
- Enormes Potential und Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund von geschlossenen Grenzen für „Reisen im eigenen Land" mit 74% Anteil an Auslandsreisen
- Grundsätzliches Bedürfnis zum „Reisen" und Ausbruch von „zu Hause" besteht
- Nachfrageüberhang in vielen Sommerferien-regionen erwartet → Chancen für B und C Standorte
- In deutschen Sommerferiengebieten (Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern) nur geringer Auslandsanteil → daher wenig Rückgang der Nachfrage
- Einbruch in den Übernachtungen im Sommer in Bayern erwartet, da mit 21% höhere Abhängigkeit vom internationalen Gast
- Wegfall der Auslandsgäste kann durch ansteigende Nachfrage aus dem Inland kompensiert werden

Dem gegenüber stehen allerdings folgende Einschränkungen:

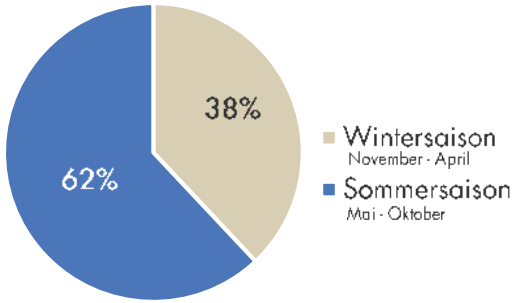
- Kapazitätseinschränkungen in Bädern, Stränden, etc.
- Teile der Sommersaison sind bereits verloren (Re-Opening nach Pfingsten)
- Steigende Rezession, Arbeitslosigkeit, …

www.mrp-hotels.com/covid-19

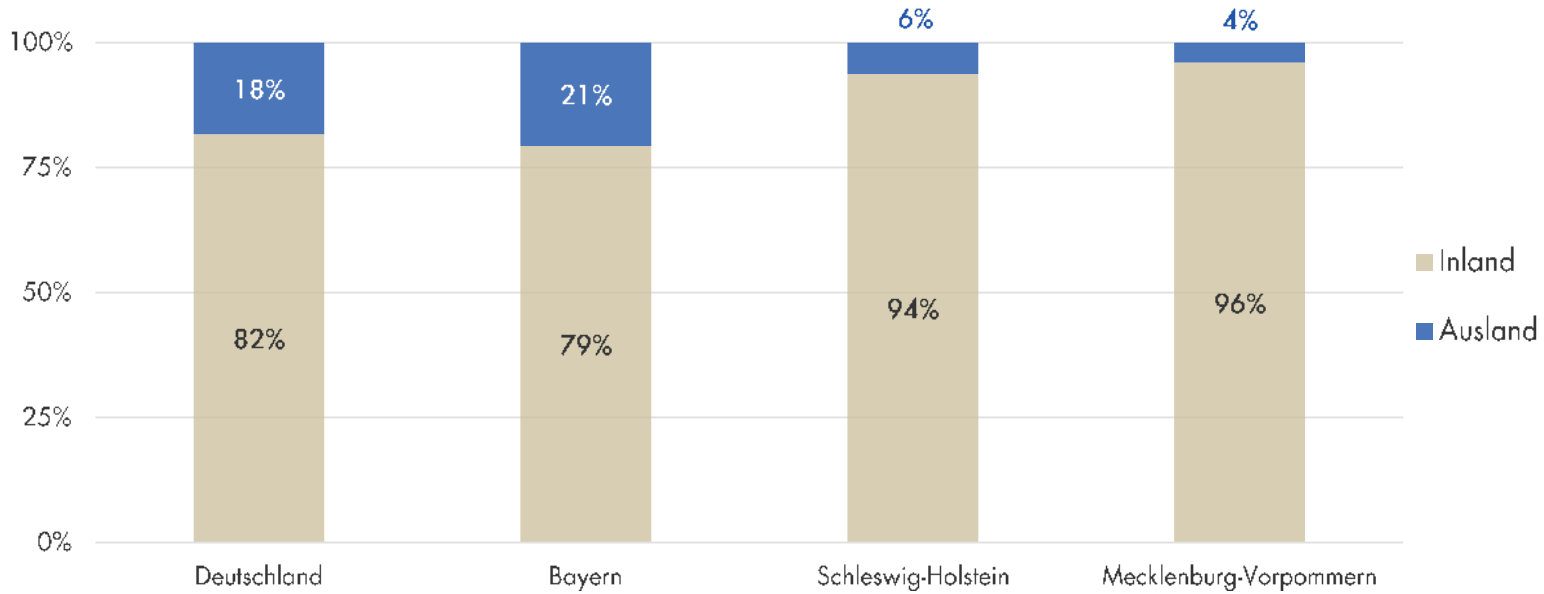
70,8 Mio. Urlaubsreisen 2019



496 Mio. Übernachtungen 2019



Quellmärkte 2019



Quelle: Reiseanalyse Deutschland 2019, DESTATIS Statistisches Bundesamt Deutschland

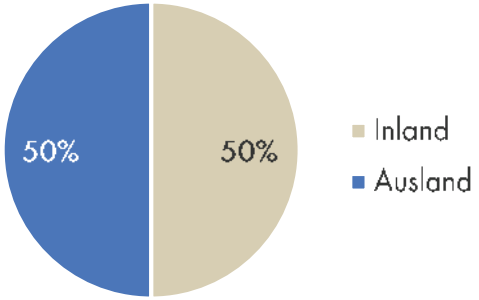
© 2020 mrp-hotels

Potential Inlandtourismus in Österreich

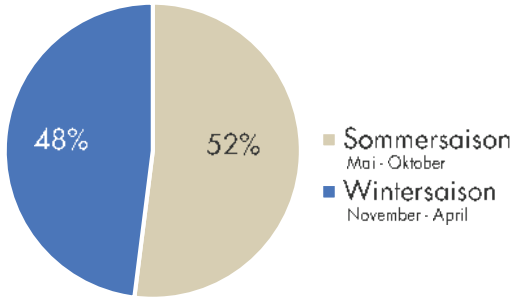
- Potential an neuen Gästen aus dem Inland deutlich geringer, da bereits 50% der Reisen der Österreicher im eigenen Land stattfinden
- Immerhin noch 50% an Auslandsreisen, die in Inlandsreisen umgewandelt werden können
- Tirol, Salzburg und Vorarlberg massiv abhängig vom deutschen Gast, die Kärtner Sommersaison wäre durch den Wegfall des deutschen Gastes schwer beschädigt
- Ost-West Gefälle → z.B. Steiermark/Kärnten werden durch das Fehlen des ausländischen Gastes weniger betroffen sein als der Westen; betrifft insbesondere die Ballungszentren rund um Graz, Linz und Wien
- Bedrohung der Ski-Saison durch Kapazitäts-beschränkungen (Après-Ski, Skikurse, Seil-bahnen, ...) bei ggf. Ausfall des internationalen Tourismus im Winter
- Insgesamt kann Wegfall der ausländischen Gäste durch Inlandsgäste nicht kompensiert werden

Zu den zusätzlichen Einschränkungen siehe Folie 3

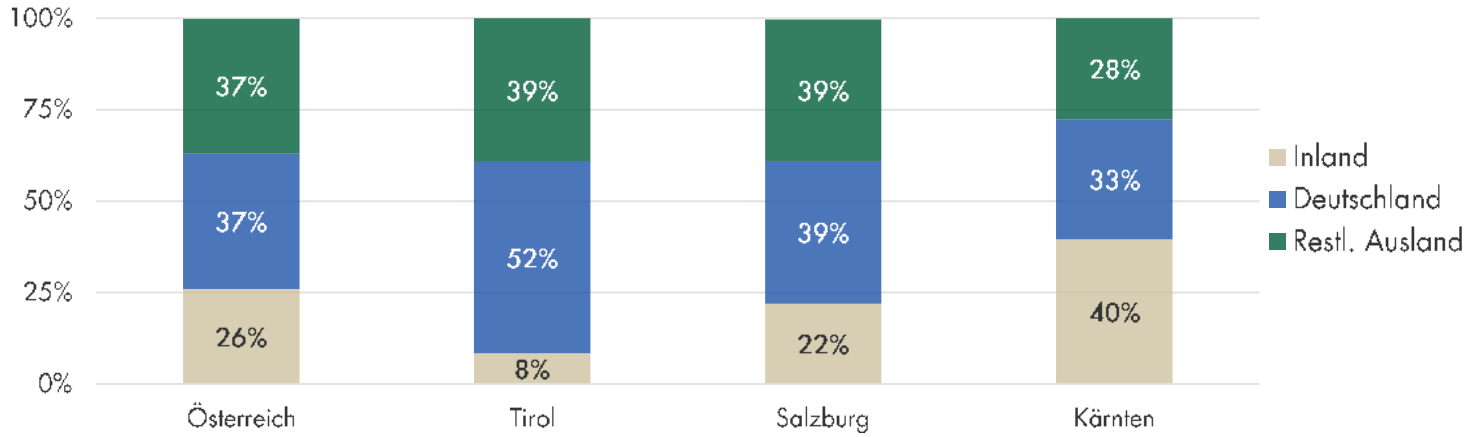
21 Mio. Urlaubsreisen 2019



153 Mio. Übernachtungen 2019



Quellmärkte 2019



Quelle: oerv.at; Statistik Austria

© 2020 mrp-hotels

Mögliches Szenario zur Wiederaufnahme des Hotelbetriebs

Ereignisse mit positiven Buchungsauswirkungen und Kapazitätserweiterungen sowie Reduktion der „Angst/Sorge" der Gäste:

- Tracking-App für Verbreitung der Infektion
- Impfung mit Gesundheitszeugnis
- Antikörpertests mit entsprechendem Ausweis
- Frühzeitigere Grenzeröffnung

Ereignisse mit negativen Auswirkungen auf das Buchungsverhalten der Gäste / Auslastung in Hotels:

- Zweite Infektionswelle mit erneutem Shutdown mitten in der Saison
- Weitere Unsicherheit über Verbreitung der Pandemie (Immunität, Übertragung, Risikogruppen, …)
- Verstärkung der Maßnahmen durch Missachtung der Ausgangsbeschränkung

Luftverkehr liegt still. Alle Grenzen geschlossen.
→ Reisen nur im Inland.

Luftverkehr Benelux und DACH Region wird aufgenommen
→ Erste Gäste aus dem Ausland.

Luftverkehr öffnet für Länder im gleichen „Krisenstatus"/„Anti-Corona Club"
→ Zurückhaltung d. Gäste bleibt bestehen.

Reisen innerhalb Europa hat sich „normalisiert" → Mehr internationale Reisende. Interkontinentalgeschäft fehlt nach wie vor.

30. Mai 2020

30. Juli 2020

31. Sept. 2020

20. April 2020

Hotels/Restaurants weiterhin geschlossen

Hotels/Restaurants machen keinen Umsatz

15. Mai 2020

Hotels/Restaurants öffnen unter strengen Auflagen (Hygiene, Kapazität,…)

Einzelne, kurzfristige Buchungen mit Sonderangeboten gehen ein

30. Juni 2020

Hotels/Restaurants öffnen unter etwas gelockerten Auflagen (Hygiene, Kapazität,…)

Buchungsboom, Gäste wollen in den Sommerferien verreisen

15. Sept. 2020

Langsame Erholung der Situation, Reisen unter neuer Normalität

Buchungen für Herbstferien schnellen nach oben

01. November 2020

Wachsender Buchungsanteil für Reisen im Nahbereich, bleibende „Vorsicht"

Trotz offener Grenzen, langfristige, positive Gesamtentwicklung für innereuropäischen Tourismus erwartet

→ Inlandstourismus wird langfristig stark wachsen, allerdings mit langsamer Anlaufphase und „Boom" im Spätsommer mit Ausdehnung in den Herbst. Wegfall des interkontinentalen Gastes bis voraussichtlich 2021. Schrittweise Wachstum des europäischen Tourismus ab ca. Juni 2020.

© 2020 mrp-hotels

Lufthansa Logo: Lufthansa.com

*Je weiter weg Ereignisse liegen, desto mehr beruhen diese auf Annahmen und desto unsicherer sind diese.

Szenarienentwicklung Ferienhotel (100 Zimmer)

AUSGANGSSZENARIO VOR COVID-19

ADR	€ 125
OCC	80%
Gesamtumsatz	€ 6,9 Mio.
Payroll	€ 2,7 Mio. | 40%
RevPAR	€ 100
GOP	€ 1,74 Mio. | 25%
Pachtpotential (LCR 1,4)	€ 1,2 Mio. | LCR 1,4

- Umsatzsplit: 50% Rooms, 40% F&B, 10% Other Revenue
- Mitarbeiterkosten ca. 40%
- Umsätze und Raten in der Ferienhotellerie sind divers, alle Betriebe im Vergleich zur Stadthotellerie jedoch mit schwachem GOP-Wert
- Kaum Reserve um langfristig mit Krisen umzugehen

SZENARIO 1

	Annahmen	
ADR	-20%	€ 100
OCC	-20%	64%
Gesamtumsatz		€ 5,0 Mio.
Payroll		€ 2,2 Mio.| 45%
	Resultat	
RevPAR	-36%	€ 64
GOP	-59%	€ 714 Tsd. | 14%
Pachtpotential (LCR 1,4)	-59%	€ 510 Tsd.

- Rate wie auch Auslastung reduzieren sich um je -20%
- Gesamtumsatz sinkt um 28%
- Resultierender GOP dabei -47% im Vergleich zu vor COVID-19
- Pachtzahlungen oder Kredittilgung nach GOP sind in gewohnter Form nicht mehr möglich

SZENARIO 2

	Annahmen	
ADR	-30%	€ 88
OCC	-30%	56%
Gesamtumsatz		€ 4,2 Mio.
Payroll		€ 2,0 Mio. | 47%
	Resultat	
RevPAR	-51%	€ 49
GOP	-84%	€ 280 Tsd. | 7%
Pachtpotential (LCR 1,4)	-84%	€ 200 Tsd.

- Rate wie auch Auslastung reduzieren sich um weitere 10% auf -30%
- Gesamtumsatz sinkt um 40 %
- GOP bei nur mehr 15%, eine Reduktion von -65% im Vergleich zu vor Covid-19
- Pachtzahlung, Tilgung o.ä. Zahlungen nach GOP unrealistisch

→ Hoteliers müssen noch stärker als zu vor auf Revenue und Yield Management achten; insbesondere ist im Resort der tägliche Gesamtumsatz zu berücksichtigen

→ Reduktion von Rate und Auslastung in Kombination mit erhöhten Kosten führt zu drastischen GOP Rückgängen

→ Kurzarbeitsmodelle, Stilllegungen, Förderungen und Garantieprogramme werden essenziell zum Überleben der Branche erforderlich sein

Herausforderungen in der Ferienhotellerie

DAS NEUE HOTELPRODUKT weiterhin attraktiv für Gäste und Mitarbeiter trotz disruptiver Ereignisse?

1. Wo liegt meine Minimum-Tagesperformance, um mit neuen Herausforderungen (steigende Personalkosten, geringere Gästezahlen) kostendeckend zu arbeiten?
2. Wie wird mit möglicherweise ausfallenden Risikogruppen (Senioren/60+) umgegangen oder wird ihnen mehr Schutz gewährt? Welche weiteren Hygienemaßnahmen können verlangt werden?
3. Wie können wir den Gästen einen sicheren und unkomplizierten Buchungsvorgang ermöglichen (Stornoregelungen, Alternative zu Gutscheinen)? Wie kommuniziere ich Veränderungen den Gästen positiv, um Verständnis für veränderte Angebote zu erreichen?
4. Wie implementieren wir bargeldloses Bezahlen und forcieren Digitalisierung um Kontaktpunkte zu minimieren („Touchless Options")? Wie kann ich Gästeströme im Hotel entzerren (Lobby, Pool, Buffet, ...)?
5. Wie motiviere ich Abteilungsleiter und Mitarbeiter, Teil der disruptiven Veränderung zu werden?
6. Wie kann ein neues F&B Konzept ohne Buffets aussehen, das weiterhin attraktiv, „cool" und hygienisch ist und ggf. um erweiterten Room- und Frühstücksservice ergänzt wird?
7. Wie wird das neue F&B Konzept koordiniert, um Kosten für Aufwand (Personal, Speisenportionierung, ...) möglichst zu limitieren und effizient zu gestalten?
8. Wie kann ich meine Restaurant- / Barkapazitäten für möglichst viele Gäste über einen längeren Zeitraum am Tag verteilen? Barbecue-Sessions ab 15:00 Uhr? Mehr Take-Away Optionen?
9. Welche Alternativen können für Fitnessräume, Spa- und Wellnessbereiche entwickelt bzw. durch welche Maßnahmen könnten diese weiterhin genutzt werden? Tagungsraum als Ort für „Single-Training Sessions"?
10. Welche Veränderungen ergeben sich, wenn Home-Office bewiesen hat, dass Work und Leisure verschmelzen und Aufenthaltsorte für eine funktionsfähige Kombination geschaffen werden sollten?

© 2020 mrp-hotels

Darüber sollten sich Hoteliers nun Gedanken machen

MITARBEITER

- Verlängerung der Kurzarbeit erforderlich
- Mitarbeiter verlieren in Kurzarbeit wichtige Einnahmen (Trinkgeld, steuerfreie Zuschläge) - Wie können diese aufgefangen werden?
- Massenarbeitslosigkeit in der Hotellerie – Wie wird die aktuelle Situation den ohnehin schon angeschlagenen Markt beeinflussen?
- Mitarbeitermarkt wird neu gemischt – gute Betriebe werden neue Chancen auf qualifizierte Mitarbeiter bekommen
- Veränderungen bei Umkleiden, Kantinen, Gesundheitszeugnissen etc.
- Kann das Covid-19 Testen von Mitarbeitern verlangt werden?

GÄSTEGRUPPEN

- Neue Zielgruppen: Auslandsreisende und „Pauschalbucher", die eine Alternative im Inland finden müssen - Wie könnten /müssen sich Produkte / Angebote für diese Zielgruppen verändern?
- Digital Health: Können Gäste getestet werden?
- Gruppengeschäft wird auf sich warten lassen, genau so Tour-Operator-Geschäft
- Nachfrageanstieg an Familienurlaub: Wie wird mit Kinderbetreuung umgegangen?
- Argumente für Apartmentreisen mit mehr Raum, Flexibilität und Möglichkeit der Selbstversorgung um Kontakt zu anderen Personen zu minimieren
- Erarbeitung eines Szenarios bei fehlender bzw. rückläufiger Freizeit-Infrastruktur in Destinationen?

POLITISCHER EINFLUSS UND FÖRDERMITTEL

- Fehlende Planungsvorgaben der Politik für die Hotellerie hinsichtlich Eröffnung und damit zusammenhängenden Bedingungen - Hoteliers müssen selber tätig werden und Szenarien / Möglichkeiten durchspielen
- Hotels fallen häufig aus unterschiedlichen Gründen bei Garantieprogrammen durch (zu groß/zu klein/zu neu), alternative Kredite / Darlehen nur bedingt möglich; Auszahlungen dauern lange
- Neue Kredite und Stundungen verschlechtern die Bonität und damit das Ranking der Banken. Das führt zu höheren Risikoaufschlägen. Gleichzeitig verringert es die Chancen für neue Betriebe / Investitionen.

ÜBERGREIFENDE ZIELSETZUNGEN

- Vermeidung von Preisverfall durch Herausnehmen von Kapazitäten und Dumping-Aktionen von „nervösen" Hoteliers
- Erlangen einer Kombination aus Planungssicherheit, kontrollierten Reisemöglichkeiten und verantwortungsvoller Umgang mit der Gesundheit von Mitarbeitern und Gästen
- Beitrag zur Qualitätssicherung, Vermeidung von Tourismus als Grund für erneuten Shutdown aufgrund steigender Infektionsfälle
- Erreichen einer Balance zwischen Erholung und Sicherheit von Gästen (und Mitarbeitern)
- Vermeidung von Insolvenzen durch Kombination aus unternehmerischem Denken in Szenarien, Bezug auf Förderungen, Garantien, ...

© 2020 mrp-hotels

Interaktive 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

Kooperative Partnerschaften:

ZIA

RICS

ISHC
INTERNATIONAL SOCIETY OF HOSPITALITY CONSULTANTS

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

Julian Mayer
+43 664 235 0276
julian.mayer@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.

© 2020 mrp-hotels