

Die Stadthotellerie

Wien | Berlin | Amsterdam

Willkommen bei mrp. Europas Hotelexperten

Key-Take Aways

Entwicklungen

Herausforderungen

Mai 2020

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

Key Take-Aways

Der folgende Report ist ein standortübergreifendes **Living Paper** von mrp hotels

Regelmäßige Updates und Informationen zu Förderungen, Finanzierungen, Studien etc. online unter: www.mrp-hotels.com/covid-19

- 1** COVID-19 wirft die globale Tourismusindustrie in eine noch nie dagewesene Krise. Hotels auf der ganzen Welt schließen, ein massiver Einfluss auf den Arbeitsmarkt folgt
Die Branche hat sich in einer absoluten Hochphase befunden, trotzdem waren Puffer und Reserven sehr klein. Die Krise triggert die Marktberreinigung bei Hoteliers und Betreibern
Betriebe welche bereits vor der Krise an der Kippe standen, werden nur sehr schwer staatliche Hilfe erhalten
- 2** Individual-Freizeitreisende aus den Inlandsmärkten werden am schnellsten zurückkehren, Einzel-Geschäftsreisen aus dem Inland nehmen auch schneller Fahrt auf
Das Gruppen-Business wird nur langsam starten und sich langfristig drastisch verändern
- 3** Metropolen mit hohem internationalen Gästeanteil und vielen Kongressen werden den schwersten Weg zurück haben. Darunter Wien, Prag, Venedig – deutsche Städte profitieren im Rebound vom starken nationalen Markt. Die national dominierte Ferienhotellerie wird Nutznießer der Krise
- 4** Die Branche meistert Krisen erstaunlich gut und gilt weiterhin als globale Wachstumsindustrie – nach der Finanzkrise dauerte der Rebound der Auslastung in vielen Märkten nur 12 Monate
China ist Europa einen Monat im Voraus, hier steigt die Auslastung wieder langsam. Das Ausmaß dieses Abschwungs stellt jedoch alle zuvor bewältigten Krisen in den Schatten
- 5** Kurzfristige Auswirkungen

1) Mitarbeitersituation wird noch prekärer	2) Betreiberverträge werden neu gedacht – Renditen sinken
3) Projekte werden aus der Pipeline fallen	4) Reaktion der Banken sind noch nicht einschätzbar

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

Auswirkungen Tourismus

Weltweit erlebt die Tourismus-Branche **massive Einbrüche**. Die Intensität der Vernetzung, mit der wir heutzutage leben, zeigt wie schnell sich ein Virus verbreiten und eine globale Industrie zum Stillstand kommen kann

Puffer und Reserven sind sehr dünn, obwohl sich die Branche in einer absoluten Hochphase befunden hat. Der Coronavirus triggert die Marktberreinigung die uns schon lange bevorstand

Die **BEACH**-Industrien trifft es am härtesten: Booking, Events & Entertainment, Airlines, Cruises & Casinos, Hotels

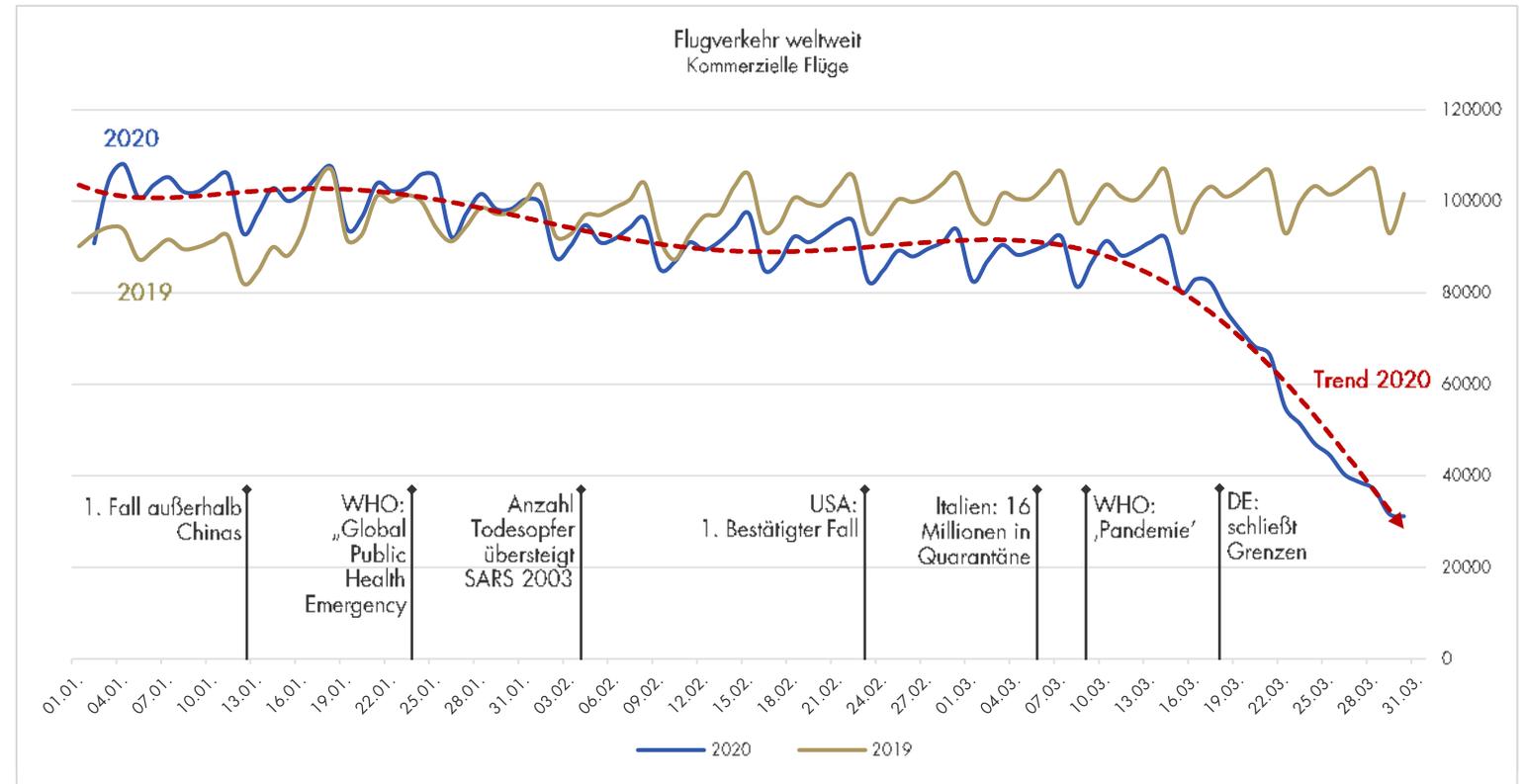
B Die Aktien von Booking.com, Expedia etc. befinden sich im freien Fall nachdem ihr Geschäft derzeit fast komplett ausfällt

E In Europa werden großteils alle **Veranstaltungen für 2020 abgesagt**. Es zeichnet sich eine Tendenz zu „same time next year“ und nicht Verschiebung auf Herbst ab. Das Messewesen wird sich grundsätzlich ändern

A Mit dem Einbruch der Tourismus- und **Airline-Branche** fällt die Anzahl der kommerziellen Flüge weltweit steil ab – wir liegen derzeit bei ca. **-70%** im Vergleich zum Vorjahr

C Kreuzfahrtschiffe stehen ebenso still – die wenigen Ausnahmen irren derzeit von Hafen zu Hafen und verhandeln Anlege-Erlaubnisse. Teilweise sind diese Schiffe mit verstorbenen Passagieren unterwegs

H Hotels und Restaurants in Österreich, in Teilen Deutschlands und anderen Ländern sind geschlossen - Auswirkung: **Massenarbeitslosigkeit**



Auslastung Woche 09. - 15. März 2020 | Veränderung vs. Vorjahr

Italien	-93%	Slowenien	-68%	Frankreich	-55%	Spanien	-50%	Portugal	-39%
Griechenland	-75%	Tschechien	-64%	Ungarn	-55%	Niederlande	-50%	Türkei	-33%
China	-72%	Österreich	-60%	Schweiz	-55%	Deutschland	-50%	Finnland	-32%
Kroatien	-71%	Belgien	-60%	Serbien	-55%	Schweden	-45%	Russland	-25%
Slowakei	-70%	Polen	-56%	Dänemark	-51%	Irland	-41%	United Kingdom	-23%

FREIZEITREISENDE

Individual

mittelfristig ↑

langfristig ↗

- Nach wochenlanger Quarantäne entsteht eine Situation wie in einem „Druckkochtopf“
- Das Verlangen nach sofortiger Freizeit wird enorm groß sein. Die Sommersaison wird länger dauern – viele die jetzt nicht arbeiten, werden erst im September Urlaub nehmen
- Das Bedürfnis Verwandte / Familie / Freunde zu besuchen wird ebenso groß sein
- Die Resort-Hotellerie in DE und AT wird mittelfristig Gewinner sein, insofern Grenzen wieder geöffnet werden. Durch den Zusammenbruch der Tour Operator wird sich der Mittelmeerbereich langsamer erholen

FAZIT: Nachfragedruck durch Domestic-Reisende, Flugdestinationen werden sich langsam erholen

Gruppen

mittelfristig ↓

langfristig ↘

- Inland-Busgruppen sind wohl am schnellsten mobilisierbar → nicht zu billig werden (Pricing beachten und Domestic-Markt bearbeiten)
- Sportgruppen kommen während der Quarantäne nicht zu gemeinsamen Trainings → erhöhter Bedarf den Rückstand aufzuholen
- Für klassische Veranstalter-Reisen muss die Logistik und Vermarktung erst wieder hochgefahren werden → etwas aufwendiger und derzeitige Ungewissheit wann genau dieser Startschuss erfolgen wird

FAZIT: große Veranstalter brauchen mehr Zeit für Rebound, Übersee-Gruppen fallen mittelfristig aus, Gruppenreisen sind aufgrund von Ansteckungsgefahr langfristig weniger attraktiv

GESCHÄFTSREISENDE

Individual

mittelfristig ↗

langfristig →

- Ein Rückstau bei Geschäftsreisen (3-6 Monate) ist zu erwarten, sowohl auf nationaler Basis als auch innerhalb Europas
- Dies betrifft vor allem eigene Unternehmen/Niederlassungen
- Diese Reisen müssen und werden sofort nachgeholt werden. Eine Ausweitung der Aufenthaltsdauer ist zu erwarten; es wird länger aber weniger oft gereist
- Die Schock-Digitalisierung wird zum Wegfall vieler Meetings beitragen, ersetzt allerdings nicht den persönlichen Kontakt

FAZIT: Rückstau von Geschäftsreisen, Aufenthaltsdauer wird sich mittelfristig erhöhen, da Arbeit aufgeholt wird

Gruppen

mittelfristig ↓

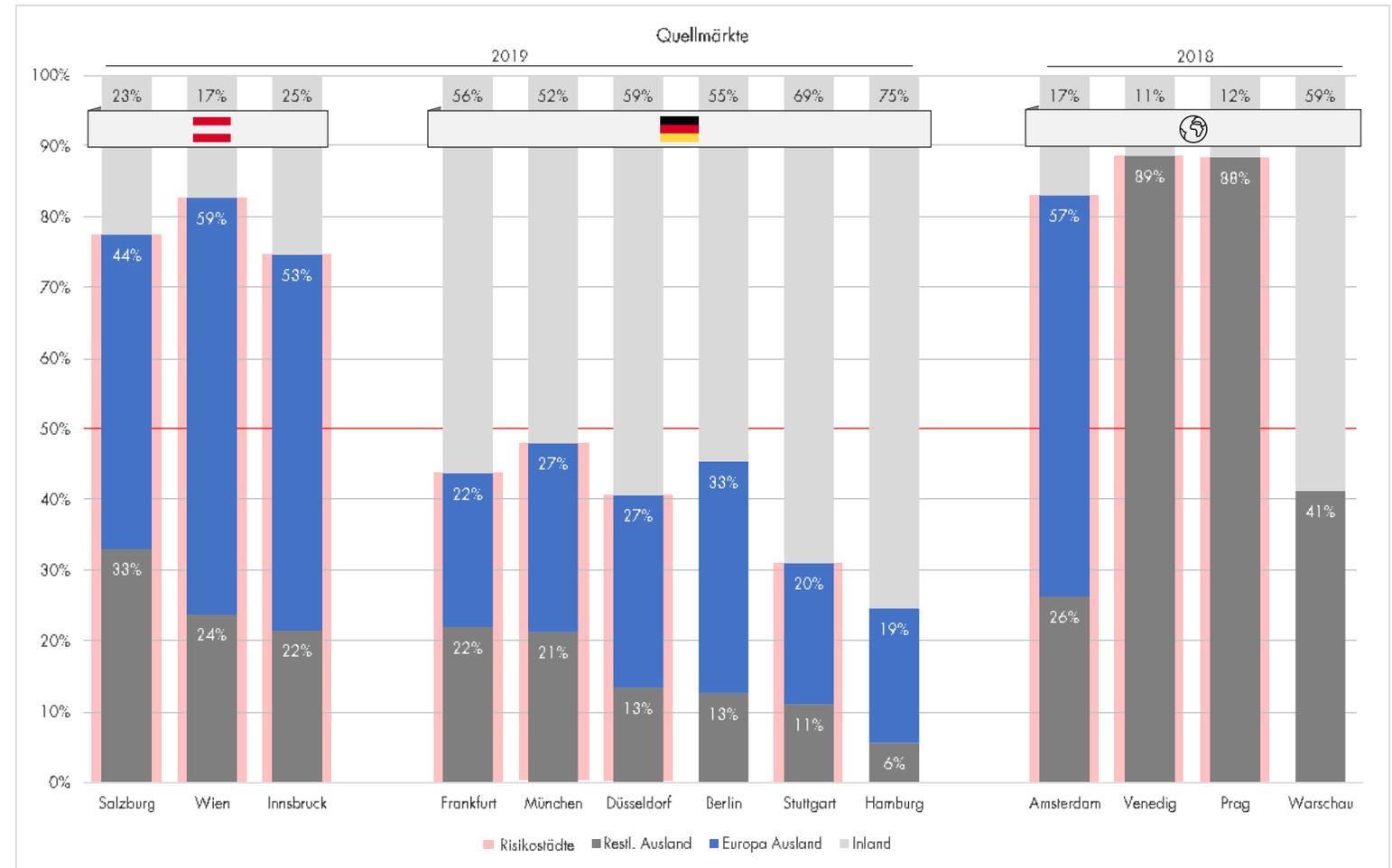
langfristig ↘

- Nach wochenlangem Homeoffice wird es kurzfristig hohen Bedarf an vielen kleinen Meetings geben – auch lokal – ohne Zimmer – in der Nähe von Städten. Hotels mit Meeting-Kapazitäten werden nachgefragt
- Größere Veranstaltungen (>100 Pax) werden weiterhin verboten bleiben → das Kongress-Business droht mittelfristig komplett auszufallen
- Q2 und Q3 2020 werden im Business Segment deutlich schlechter ausfallen als 2021 → im Business Segment ist daher von geringerer Reisetätigkeit bis zum neuerlichen Aufschwung auszugehen

FAZIT: Gruppen werden erheblich kleiner, Veranstaltungen 2020 nicht mehr denkbar, Potential für lokales Catering (lokale Meetings)

Städtetourismus

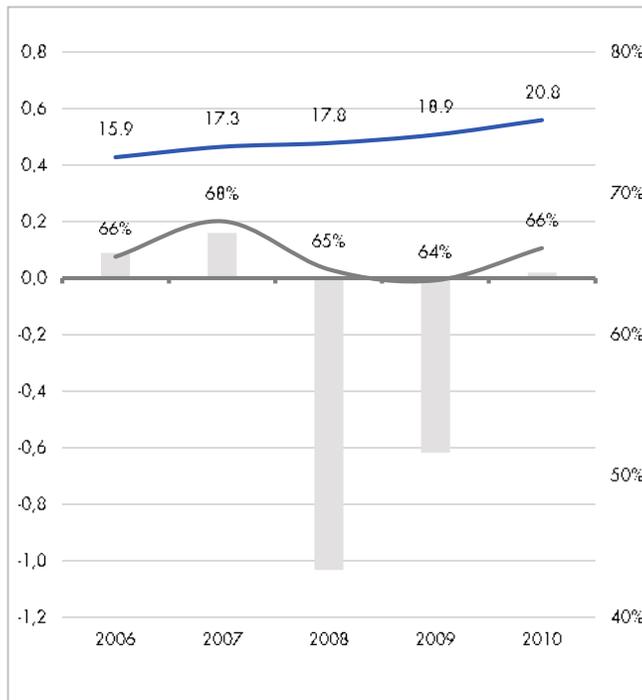
- Das weltweite Reiseverhalten wird sich langfristig verändern
- Vor allem internationale Reisen werden weiterhin eingeschränkt bzw. werden für den Individualreisenden weniger attraktiv
- Große Events, Kongresse und Messen werden für eine bestimmte Zeit untersagt bleiben bzw. strengen Auflagen unterliegen
- Ebenso werden Kongress-Städte mit längerfristigen Einbußen - aufgrund fehlender Teilnehmer - zu rechnen haben
- Deutsche Städte erholen sich dank hohem Inlandanteil schneller. Städte wie Wien, Salzburg, Venedig und Prag werden unter einer sinkenden Anzahl internationaler Gäste und fehlenden Veranstaltungen und somit langsamer Erholung leiden
- Bisherige Wachstumsprognosen bauen auf Überseemärkte auf - Zukunft ungewiss, da Forecasts überarbeitet werden müssen



FAZIT Besonders Städte mit hohem internationalen Gästemix werden einen bedeutend längeren Recovery-Weg vor sich haben.
 Risikostädte: hoher Anteil internationaler Gäste starker Corporate- und Messemarkt hoher Anteil internationaler Gäste

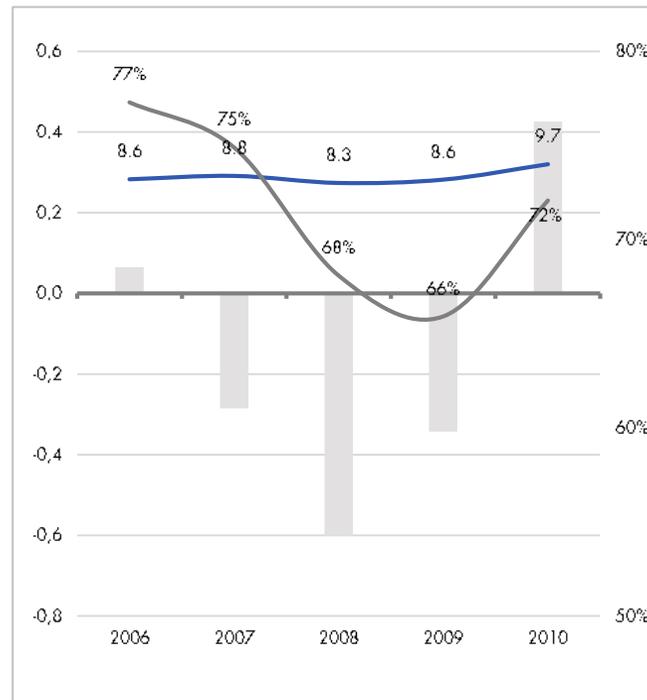
Berlin

Minimaler Dip in 2008



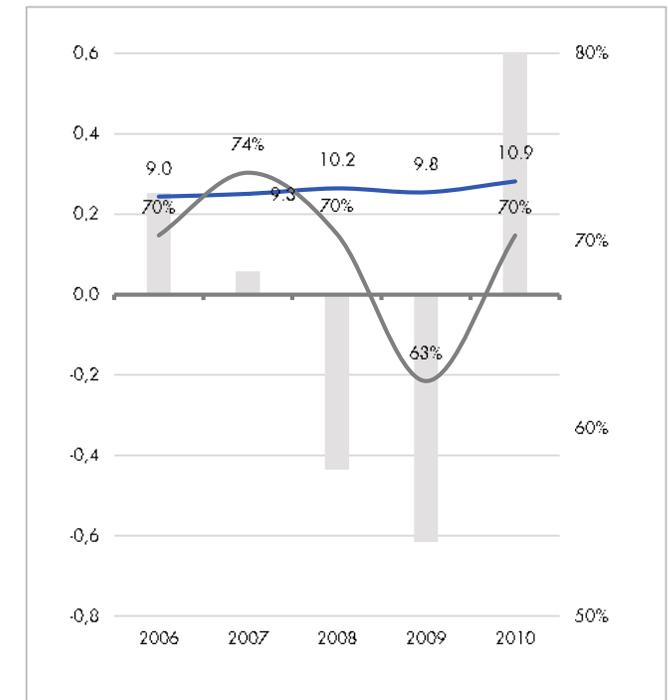
Amsterdam

Erholung innerhalb von 12 Monaten



Wien

Erholung innerhalb von 12 Monaten



■ Neue Nachfrage vs. Neues Angebot

— Übernachtungen in Mio.

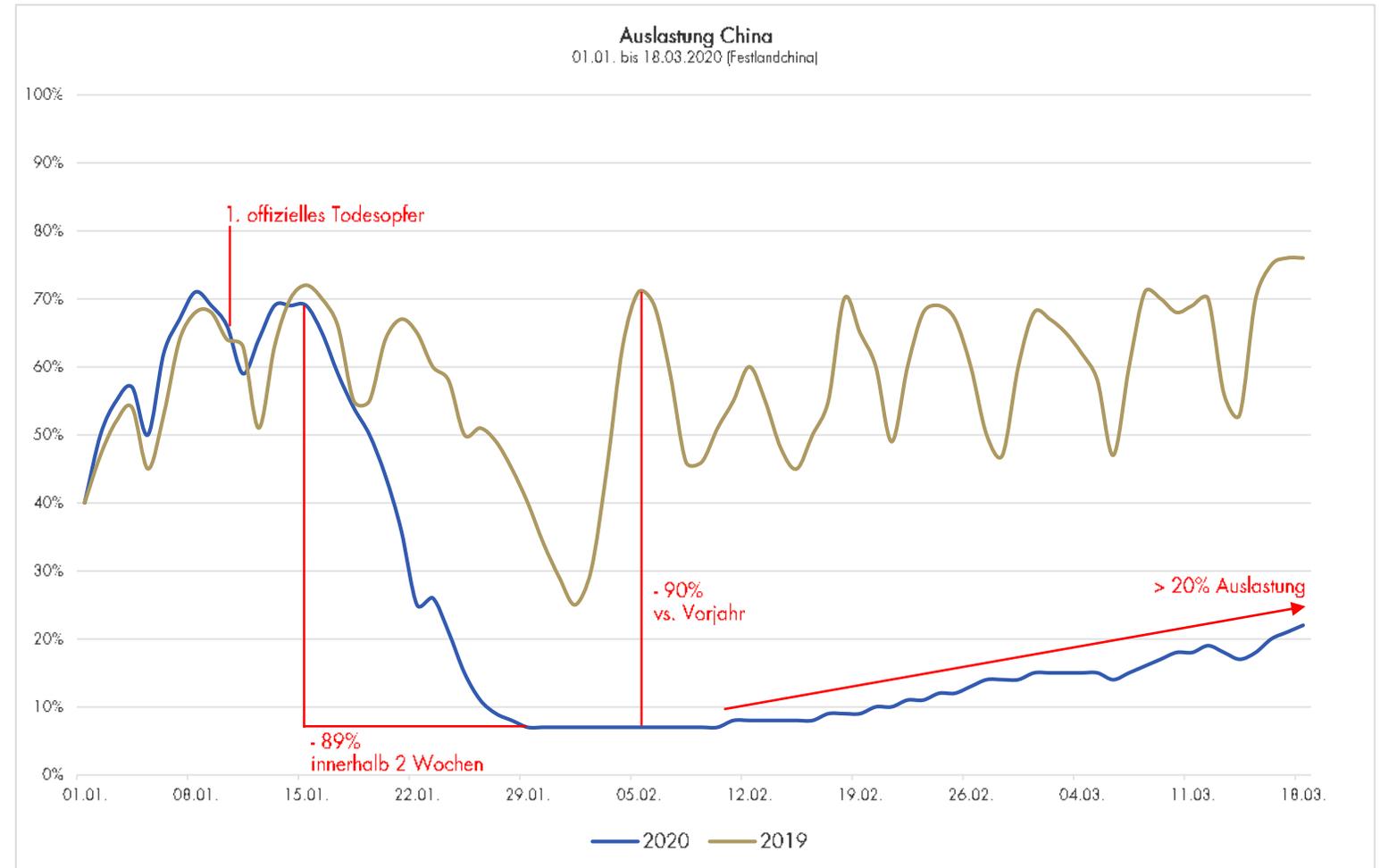
— Auslastung

FAZIT Die Assetklasse Hotel hat sich während der letzten Wirtschaftskrise als widerstandsfähig erwiesen. Die Auslastung erholte sich innerhalb von weniger als 12 - 24 Monaten. Jedoch muss erwähnt werden, dass vergangene Krisen weniger starke Auswirkungen auf den Tourismus hatten.

Exkurs: China

aktuelle Marktentwicklung

- Am 11. Januar 2020 vermeldet China das erste offizielle Todesopfer
- Wenige Tage später, am 16. Januar 2020, bricht der chinesische Hotelmarkt ein
- Binnen weniger Tage sinkt die Auslastung landesweit um -89% auf 7%
- 20 Tage lang bleibt die Auslastung einstellig
- Der Markt erholt sich langsam und übersteigt zwei Monate nach dem Einbruch erstmals wieder die 20%-Marke
- Wuhan verzeichnet in den letzten Wochen dank Mediziner und Reinigungspersonal die stärkste Auslastung weltweit
- Am 19. März vermeldet China erstmals keine neuen inländischen COVID-19 Fälle; es wird ein stärkeres Auslastungswachstum erwartet
- Markterholung stellt sich langsam ein

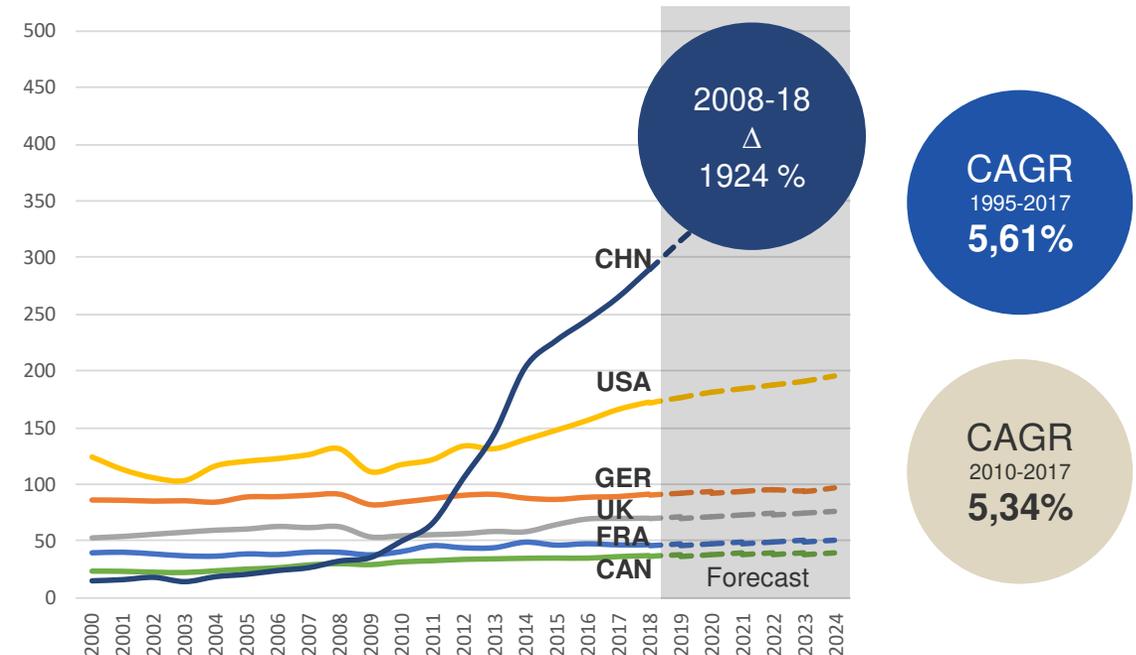


Global "Inbound Tourism" – Ankünfte in Mio.



- Betrachtet man die globalen touristischen Ankünfte zeigt sich trotz aller Krisen (SARS, Schweinegrippe, Dotcom-Blase, Vulkanausbrüche, Finanzkrise, etc.) ein insgesamt positiver Langzeittrend mit über 4% jährlichem Wachstum

Tourism Expenditures (Mrd. USD)

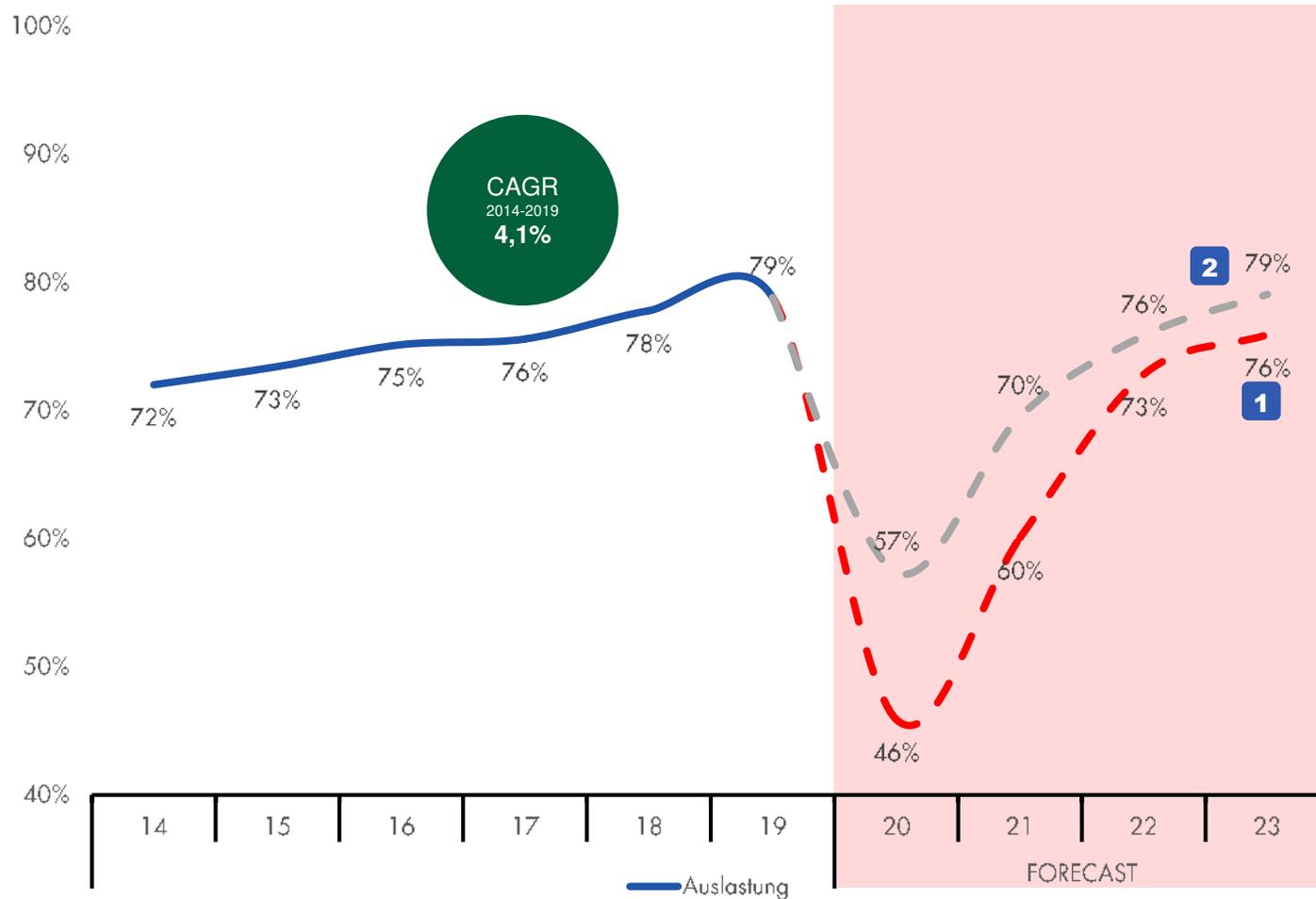


- Die globalen Gesamtausgaben im Tourismus erreichen seit 1995 jedes Jahr neue Höchstwerte mit einem durchschnittlichen Wachstum von 5,6%
- China trägt mittlerweile einen enormen Teil der touristischen Wertschöpfung

FAZIT Tourismus ist und bleibt eine globale Wachstumsindustrie. Das derzeitige Wachstumsniveau wird mittelfristig nicht haltbar sein. Die Krise hat die Branche auf einem absoluten Hoch getroffen. Deutschland als Quellmarkt wird, vor allem für den europäischen Tourismus, der wichtigste Markt bleiben und vor allem der deutschen u. österreichischen Hotellerie zu einer beschleunigten Erholung helfen.

Markt Wien & Forecast

COVID-19 Szenarios



FAZIT In Österreich ist mit einem Gesamtrückgang der Übernachtungen von 2019 bis 2020 um bis zu -35% gegenüber dem Vorjahr auf 90 bis 100 Millionen zu rechnen

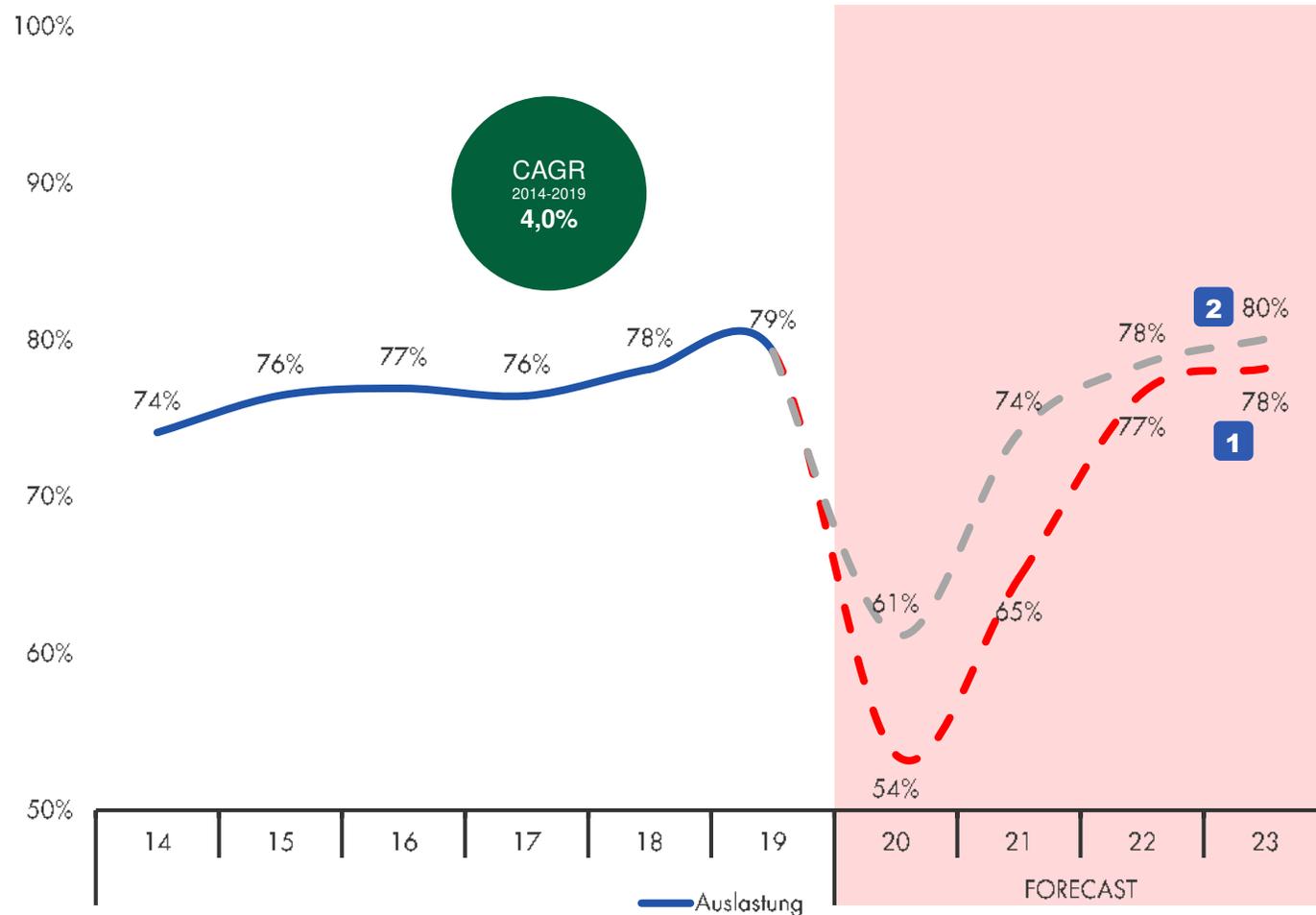
1 Pessimistisch		2 Optimistisch	
COVID-19 Impact Overnights vs. LY *		COVID-19 Impact Overnights vs. LY *	
2020	-40,0%	2020	-25,0%
2021	+35,0%	2021	+25,0%
2022	+25,0%	2022	+12,5%
2023	+7,5%	2023	+7,5%

* Last Year

- 2020: März bis Mai nur 5-10% der üblichen Übernachtungen in Wien.
 - Ab Juni langsame Erholung aber Vorjahreswerte können in 2020 nicht erreicht werden. Alle restlichen Monate in 2020 bleiben unter Vorjahreswerten.
 - Im Jahr 2021 wird ein starker Erholungseffekt berücksichtigt: +35%, in 2022 noch +25% zum Vorjahr und in 2022 +7,5% zum Vorjahr.
 - Unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Pipeline ergibt sich eine Auslastung von ca. 76% in 2023.
- 2020: Zwischen März und Mai nur 10-15% der üblichen Nachfrage.
 - Im Juni und Juli 2020 bereits leichte Erholung (80%-90% der Vorjahresnachfrage). Erholung erst ab August.
 - In den Jahren 2021 bis 2023 ist von einem starken Erholungseffekt auszugehen.
 - Unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Pipeline ergibt sich eine Auslastung von ca. 79% in 2023.

Markt Berlin & Forecast

COVID-19 Szenarios



FAZIT In Gesamt-Deutschland ist mit einem Rückgang der Übernachtungen um bis zu -35% ggü. Vorjahr auf ca. 320 Millionen zu rechnen

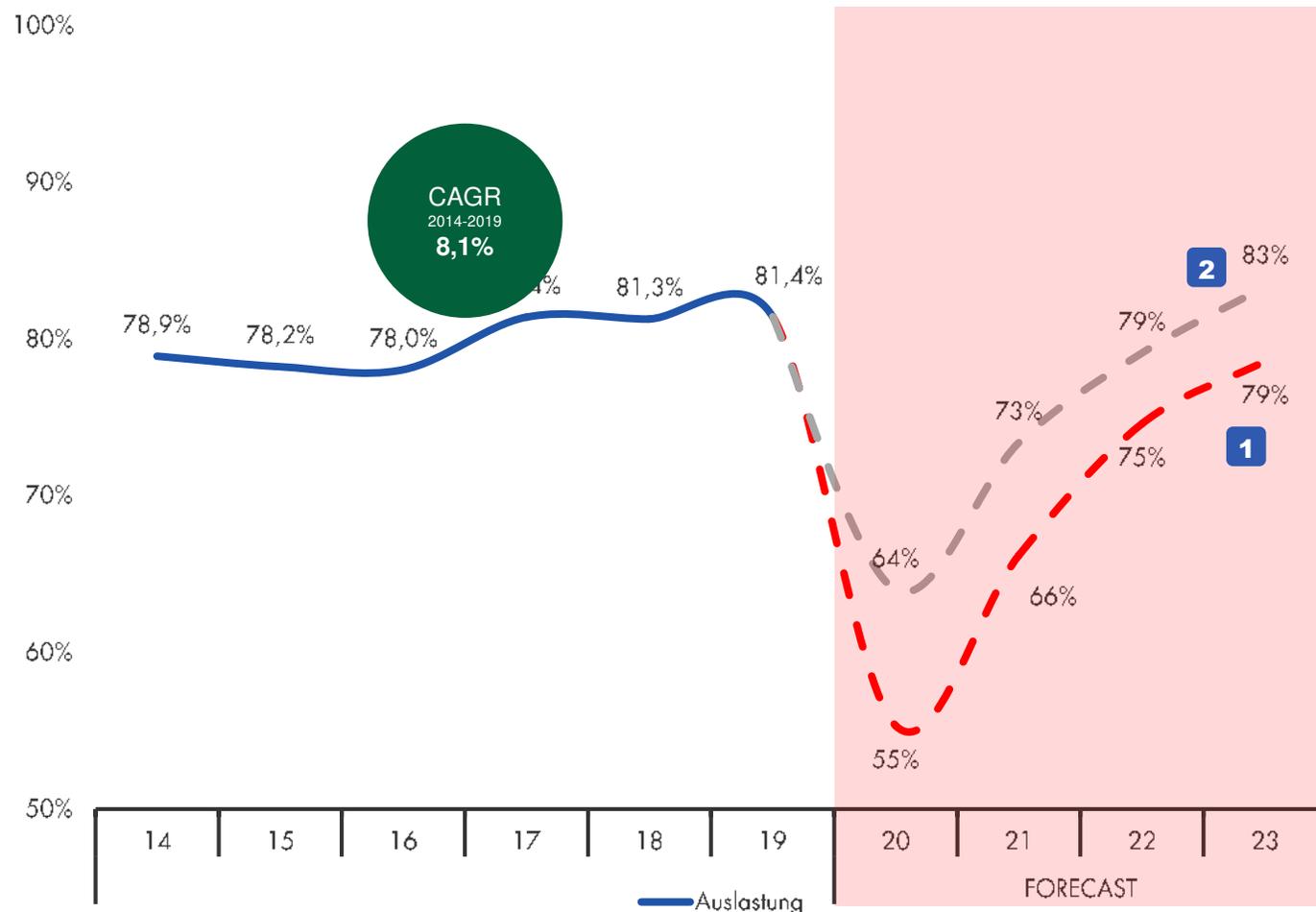
1 Pessimistisch		2 Optimistisch	
COVID-19 Impact Overnights vs. LY *		COVID-19 Impact Overnights vs. LY *	
2020	-30,0%	2020	-20,0%
2021	25,0%	2021	25,0%
2022	20,0%	2022	7,5%
2023	5,0%	2023	5,0%

* Last Year

- 2020: März bis Mai nur 5-10% der üblichen Übernachtungen in Berlin.
 - Im Juni 2020 ca. 50% der Vorjahresnachfrage und im Juli ca. 80% vs. Vorjahr. Erholung aber erst ab August.
 - In den Jahren 2021 bis 2023 ist von einem starken Erholungseffekt auszugehen.
 - Unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Pipeline ergibt sich eine Auslastung von ca. 78% in 2023.
- 2020: Zwischen März und Mai ca. 15% der üblichen Nachfrage.
 - Im Juni 2020 bereits leichte Erholung (80% der Vorjahresnachfrage)
 - Ab August zurück zum „Normalzustand“ und steigender Nachfrage
 - Im Jahr 2021 wird ein starker Erholungseffekt berücksichtigt +25%, in 2022 noch +7,5% zum Vorjahr und in 2023 +5% zum Vorjahr.
 - Unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Pipeline ergibt sich eine Auslastung von ca. 80% in 2023.

Markt Amsterdam & Forecast

COVID-19 Szenarios



FAZIT Amsterdam wird in den Niederlanden aufgrund des hohen internationalen Gästeanteil am stärksten leiden. In den Niederlanden ist von einem Gesamtrückgang in 2020 von 35% bis 40% gegenüber 2019 auszugehen.

1 Pessimistisch		2 Optimistisch	
COVID-19 Impact Overnights vs. LY *		COVID-19 Impact Overnights vs. LY *	
2020	-30,0%	2020	-20,0%
2021	20,0%	2021	15,0%
2022	15,0%	2022	10,0%
2023	7,5%	2023	7,5%

* Last Year

- 2020: März bis Mai nur 5-10% der üblichen Übernachtungen in Amsterdam.
 - Im Juni 2020 ca. 50% der Vorjahresnachfrage und im Juli ca. 80% vs. Vorjahr. Erholung aber erst ab August.
 - In den Jahren 2021 bis 2023 ist von einem starken Erholungseffekt auszugehen.
 - Unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Pipeline ergibt sich eine Auslastung von ca. 79% in 2023.
- 2020: Zwischen März und Mai ca. 15% der üblichen Nachfrage.
 - Im Juni 2020 bereits leichte Erholung (80% der Vorjahresnachfrage).
 - Ab August zurück zum „Normalzustand“ und steigender Nachfrage.
 - Im Jahr 2021 wird ein starker Erholungseffekt berücksichtigt +15%, in 2022 noch +10% zum Vorjahr und in 2023 +7,5% zum Vorjahr.
 - Unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Pipeline ergibt sich eine Auslastung von ca. 83% in 2023.

Darüber sollten wir uns jetzt Gedanken machen

Mitarbeiter

- Nach dem Re-Opening wird der Mitarbeitermarkt neu gemischt werden
- Die besten Betriebe werden sich noch einfacher die besten Mitarbeiter aussuchen können
- Was passiert im „kleinen Grenzverkehr“ mit Mitarbeitern aus Polen, Tschechien, Slowenien, Ungarn etc.? Können diese ab sofort wieder im Arbeitsleben integriert werden (ohne Quarantäne)?

Banken

- Langfristige Szenarienplanung, Verlängerung der Tilgungsdauern erforderlich
- Stundungen alleine sind nicht ausreichend, da in der Re-Opening Zeit die angefallenen Tilgungen nicht rückgeführt werden können
- Die Qualifikation des Unternehmers wird jetzt noch deutlicher sichtbar

Development

- Erfüllung der Prognosen in den Businessplänen der Betreiber wird zwei Jahre hinten nach hängen
- Offen ist wie Banken reagieren werden und sofort nach Re-Opening die Geldschleuse wieder für neue Projekte aufdrehen
- Die Wahl des Betreibers wird einen höheren Stellenwert einnehmen
- Die bestehende Development-Pipeline wird kontinuierlich abgearbeitet werden; wie sich Baupreise entwickeln werden, ist offen. Ob neue Projekte dazu kommen, wird im Wesentlichen von Bankfinanzierungen abhängen

Verträge

- Lease Coverage Ratio wird steigen – im Interesse von Betreiber und Eigentümer. Das wird allerdings dazu führen, dass die Renditen für die Eigentümer sinken (außer Einstandskosten wie Bau und Liegenschaft sinken), da die Pachthöhe in absehbarer Zeit nicht steigen wird
- Seuchen werden im Bereich der Versicherungen plötzlich eine Rolle spielen, auch bei etwaigen Pachtreduktionsklauseln
- Die Einlösung von Patronatserklärungen oder Bankgarantien würde zu prekären Situationen für Banken und Betreibergesellschaften führen, insbesondere da sie danach nicht einfach aufgefüllt werden können
- Die juristische Auseinandersetzung ob pacht-/mietfreie Zeit gewährt wird, ist enorm wichtig. Aber auf langfristige Sicht ist entscheidender, ob Fixpachtverträge nach dem Re-Opening erfüllt werden können, und parallel dazu etwaige Pachtstundungen bedient werden können
- Reine Fixpacht zeitgemäß? Hybride Verträge zur Risikoverteilung (z.B. Umsatzpachtvertrag mit Minimum Fixpacht) müssen näher diskutiert werden

Operations

- Es gilt zu eruieren welche Minimum-Tages-Performance benötigt wird, um kostendeckend zu arbeiten
- Bargeldloses Bezahlen und Digitalisierung wird forciert werden; Betriebe müssen sich dahingehend technisch umstellen.
- Hygienevorschriften müssen verschärft werden; Risikogruppen (Gäste und Mitarbeiter) bekommen in Zukunft mehr Schutz
- Buffets in Hotels werden sich langfristig ändern müssen um Menschenansammlungen zu vermeiden und um die Kontamination von Speisen drastisch zu reduzieren

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:



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



Patrick Adamle
+43 664 235 0285
patrick.adamle@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.