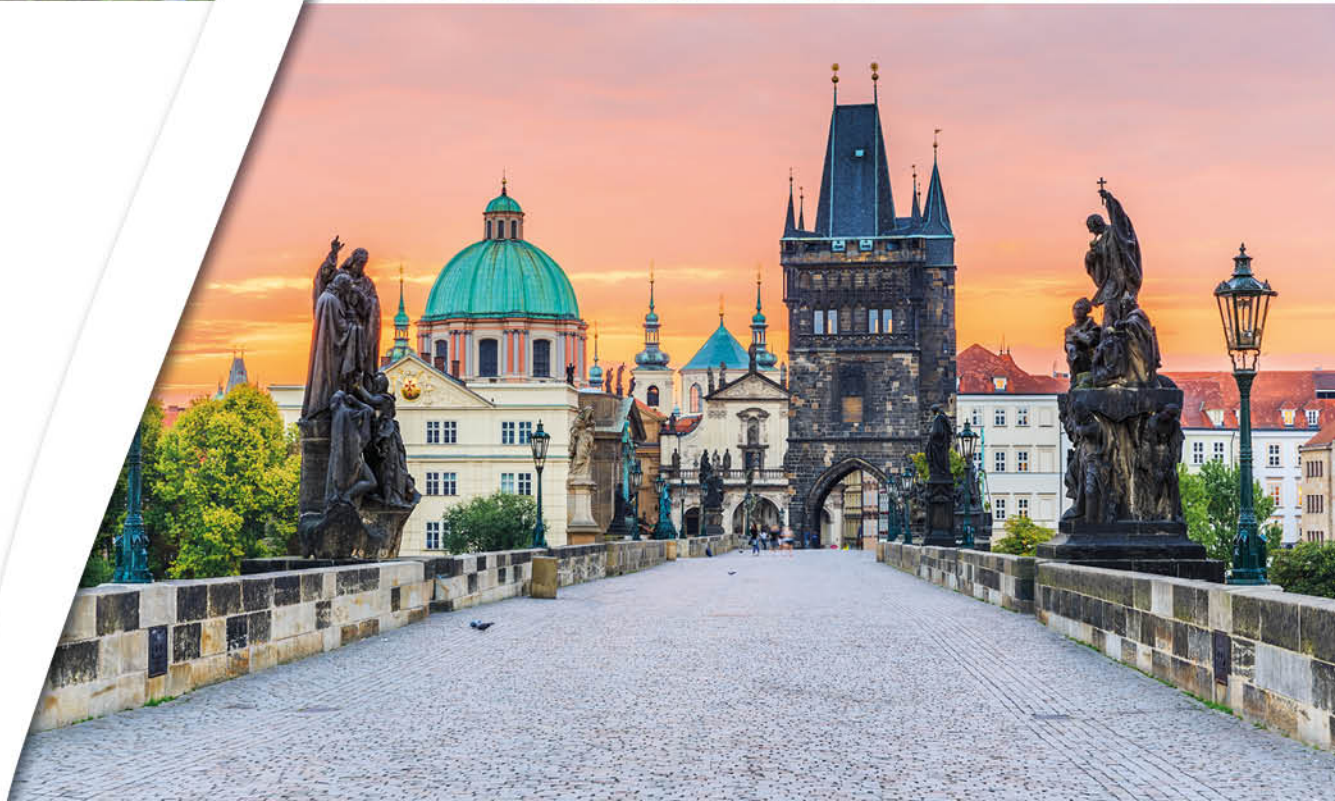




CEE SNAPSHOT

Prag, Bratislava, Budapest

Dezember 2022



Prag, Bratislava und Budapest im Vergleich

Liebe Leserinnen und Leser!

In den Jahren vor Ausbruch der Pandemie waren die CEE-Hauptstädte Prag, Bratislava und Budapest aufgrund der starken touristischen Performance vermehrt in den Fokus von Hotelinvestoren gerückt. Sowohl für nationale wie internationale Gäste haben sich die Städte schon längst als prominentes Reiseziel etabliert. Christie & Co hat sich die Entwicklung dieser Hotelmärkte angesehen, und möchte Ihnen auf den folgenden Seiten einen Überblick der jüngsten Entwicklungen geben.

Die CEE-Region wird nach wie vor als Wachstumsmotor in der Europäischen Union gesehen, was sich bis März 2020 auch in der touristischen Nachfrage widerspiegelte.

Mit über 18,5 Millionen Nächtigungen konnte Prag im Jahr 2019 noch ein neues Allzeithoch verzeichnen und rangierte somit auf Platz 9 aller europäischen Hauptstädte knapp vor Wien. Bis 2020 spiegelte sich diese Entwicklung auch im Angebot an Hotels in der tschechischen Hauptstadt wider. Das Angebot an 542 Hotels im Jahr 2019 stieg 2020 auf den bisher höchsten Stand mit 618 Hotels. Die Pandemie hinterließ jedoch auch hier ihre Spuren, was dazu führte, dass einige, vorwiegend kleinere Hotels mit weniger als 50 Zimmern, schließen mussten und somit für 2021 nur noch 581 Hotelbetriebe registriert wurden.

Bratislava konnte in den Jahren von 2015 bis 2019 einen beträchtlichen Zuwachs an ausländischen und inländischen Nächtigungen verzeichnen und erzielte in diesem Zeitraum eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR) von 7%. Darüber hinaus stiegen sowohl die Durchschnittsrate als auch die Zimmerauslastung, was zu einem jährlichen Anstieg des RevPARs in Höhe von 10% führte. Die wichtigsten Quellmärkte für Bratislava sind dabei der heimische Markt, gefolgt von der Tschechischen Republik, Deutschland, dem Vereinigten Königreich und Polen.

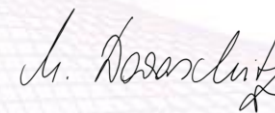
Budapest verzeichnete zwischen 2015 und 2019 einen jährlichen Anstieg der Ankünfte um 7% und wuchs somit stärker als etwa Prag oder Wien. Nach dem pandemiebedingten Einbruch konnten sich sowohl die Auslastung als auch die Raten 2021 gut erholen, haben jedoch nach wie vor Aufholbedarf, da der YTD RevPAR noch 14% hinter jenem von 2019 liegt.

Die aktuellsten Hoteltransaktionen in den drei Städten zeigen, dass der Wert von Hotelimmobilien aufgrund der kurzzeitig schwindenden Nachfrage kaum beeinflusst wurde und Transaktionen zu fast gleichen Konditionen wie noch im Jahr 2019 durchgeführt wurden. Während in Budapest und Prag noch neue Hotelöffnungen anstehen und Entwicklungen geplant sind, gibt es in Bratislava aktuell keine dokumentierten Hotelentwicklungen, was zur Folge haben könnte, dass Bestandshotels für Investoren attraktiver werden.

Auf den folgenden Seiten finden Sie zu den drei Städten eine detaillierte Übersicht zur Entwicklung des jeweiligen Hotelmarktes. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Simon Kronberger
Director
Austria & CEE



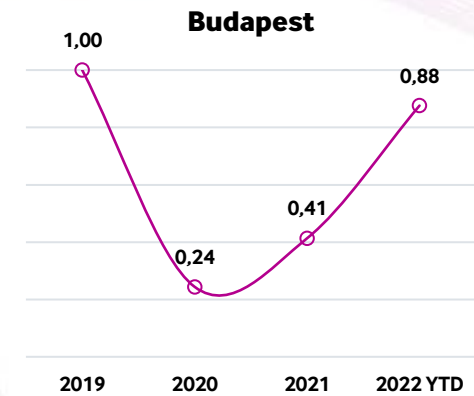
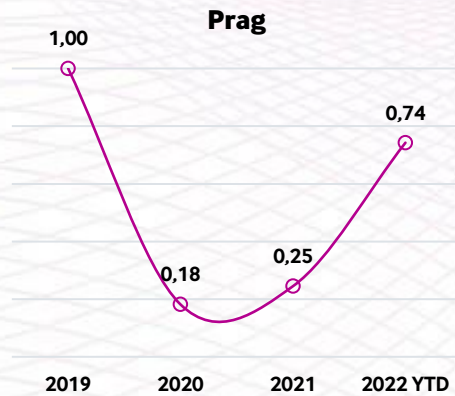
Melanie Waraschitz
Senior Consultant
Austria & CEE



Manuel Strasser
Consultant
Austria & CEE

HOTELMARKT KPI TRENDS 2019 – YTD OKTOBER 2022

RevPAR Index (2019 = 1)



Quellen: Christie & Co, STR

Wie vielerorts, hatte die Covid-19-Pandemie auch in den Städten Prag, Bratislava und Budapest gravierende Auswirkungen auf die Betriebskennzahlen der Hotels vor Ort. Aufgrund der weltweiten Reiserestriktionen blieben ab März 2020 die Hotelbetten größtenteils leer, was sich auch entsprechend auf den RevPAR auswirkte. Jedoch sind in allen drei Städten wieder klare Erholungstendenzen zu erkennen.

Die drei Städte verzeichneten 2020/21 vor allem starke Rückgänge in der Nachfrage. So verbuchte Prag 2020 um 74% weniger Nächtigungen als noch im Jahr davor, die Lage in Budapest zeigte sich ähnlich. Bratislava hingegen kam mit einem Rückgang von knapp 64% vergleichsweise gut davon, musste aber auch 2021 einen erneuten Rückgang von 8% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen.

Der Zeitraum Jänner-Oktober 2022 zeigt für alle drei Städte positive Entwicklungen. So konnten Prag, Bratislava und Budapest ihren RevPAR im Vergleich zu den Pandemie-Jahren 2020 und 2021 klar steigern. Allen voran steht Budapest, wo bereits im Jahr 2021 als einzige der drei Städte eine höhere Durchschnittsrate als vor der Pandemie 2019 erzielt wurde. Dieser Trend setzte sich auch 2022 fort, womit sich der RevPAR auf 88% im Vergleich zu 2019 erholen konnte. Aber auch Prag und Bratislava performten in den ersten 10 Monaten des Jahres 2022 deutlich besser als noch 2021, so dass auch hier ein baldiges Erreichen der 2019-Zahlen erwartet werden kann.

PRAG

Die Goldene Stadt



Mit 1,3 Millionen Einwohnern ist Prag nicht nur die größte Stadt, sondern auch das kulturelle, finanzielle und politische Zentrum der Tschechischen Republik sowie Sitz von Regierung und Parlament. Die „Stadt der hundert Türme“ hat sich bereits seit Jahren als europäische Pflichtdestination für Freizeitreisende aus aller Welt etabliert und als beliebter Ort für MICE-Veranstaltungen bewährt. Prag rangiert unter den Top 10 der populärsten Tagungsorte weltweit und konnte 2019 eine halbe Million Ankünfte im MICE-Segment verzeichnen. Von den 18,5 Millionen erzielten Nächtigungen im Jahr 2019 waren neben einheimischen Gästen auch Deutschland und Russland unter den Top 3 Herkunftsländern.

Überblick

Makroökonomische Daten

- Bevölkerung: 1,275 Mio. (2022)
- Arbeitslosenquote: 3,3% (2022)
- BRP/pro Kopf: EUR 46.400 (2019)
- Flughafenpassagiere: 17,8 Mio. (2019), 4,4 Mio. (2021)

Relevanteste Arbeitgeber

- CEZ Group (Energie)
- EPH (Energie)
- Agrofert (Chemie)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten

- Prager Burg
- Karlsbrücke
- Wenzelsplatz
- Altstädter Rathaus
- Teynkirche

Ausgewählte Transaktionen

- Grand Hotel Europa, 165 Zimmer (März 2021)
- Pentahotel Prague, 227 Zimmer (Februar 2020)
- Carlo IV, 152 Zimmer (Januar 2020)

Angebot

Hotels

+2,3%

581

618

542

Zimmer

+1,4%

37.431

38.949

35.960

CAGR 2021

Ausgewählte Neueröffnungen

- Andaz Prague (179 Zimmer)
- The Julius (100 Zimmer)
- Stages Hotel (300 Zimmer)
- Almanac X Prague (204 Zimmer)

Nachfrage

Nächtigungen

18,5 Mio

2019

4,9 Mio

2020

5,3 Mio

2021

Performance

ADR	+3%
YTD Okt 2022 vs YTD Okt 2019	-28%
RevPAR	-26%

Saisonalität (2019)

Performance

Konnte Prag vor der Pandemie noch Rekorde bei den Nächtigungszahlen verbuchen, brach die Hotelauslastung 2021 um fast 75 Prozentpunkte ein. 2022 zeigt zwar einen klaren Aufwärtstrend, allerdings liegen die Zahlen noch immer knapp 30 Prozentpunkte hinter jenen von 2019. Die durchschnittlichen Zimmerraten hingegen konnten 2022 sogar gesteigert werden. Der anhaltende Konflikt in der Ukraine macht sich jedoch ebenfalls in der Nächtigungsstatistik bemerkbar, da Prag zuvor noch eine hohe Nachfrage an russischen Gästen erzielte.

Ausblick

Nach knapp 3 Jahren Pandemie zeigt der Prager Hotelmarkt klare Tendenzen der Erholung, jedoch dürfte das Erreichen des Niveaus von 2019 noch etwas auf sich warten lassen. So liegen die Nächtigungszahlen des 3. Quartals 2022 (4,3 Mio.) noch klar hinter jenen von 2019 (5,4 Mio.). Ein weiterer wichtiger Faktor der Erholung wird die Entwicklung des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine sein.

Quellen: Christie & Co, Prague city tourism, Czech national statistics office, RCA, STR, Eurostat

BRATISLAVA

Drehscheibe zwischen West- und Osteuropa



Bratislava ist die Hauptstadt der Slowakei und liegt am Dreiländereck mit Österreich und Ungarn. Als politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Landes ist die Stadt Standort mehrerer Universitäten, Museen, Theater und wirtschaftlicher Institutionen. Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige der Stadt. Bratislava besticht durch seine Lage direkt an der Donau, wodurch es eine Vielzahl an Tagestouristen in die Hauptstadt zieht. Aufgrund der Ansiedlung von Billigfluglinien wie Ryanair, wird ein beachtlicher Anteil der Nächtigungen durch Gäste aus Großbritannien generiert.

Überblick

Makroökonomische Daten

- Bevölkerung: 475.500 (2021)
- Arbeitslosenquote: 3,9% (2022)
- BRP/pro Kopf: EUR 22.819 (2021)
- Flughafenpassagiere:
2,3 Mio. (2019)
480.000 (2021)

Relevanteste Arbeitgeber

- Volkswagen (Automobilwirtschaft)
- Slovnaft (Ölindustrie)

Wichtigste Sehenswürdigkeiten

- Altstadt
- Bratislaver Burg
- Burg Devín

Ausgewählte Transaktionen

- Mercure Hotel Bratislava Centrum, 175 Zimmer (November 2021)
- The Lindner Hotel Gallery Central, 222 Zimmer (Juli 2019)
- Vienna House Easy, 166 Zimmer (März 2018)

Angebot

Hotels & Unterkünfte

-4,6%

284*

303*

312*

Zimmer

-6%

2021

2020

2019

CAGR

11.328

11.305

12.825

Ausgewählte Neueröffnungen

- Hotel DOCK Bratislava (23 Zimmer)

Nachfrage

Nächtigungen

2,8 Mio

2019

916.000

2020

793.000

2021

Performance

ADR	+2%
YTD Okt 2022 vs YTD Okt 2019	-22%
RevPAR	-21%

Saisonalität (2019)

Performance

Die Pandemie hinterließ auch in Bratislava ihre Spuren und führte dazu, dass die Auslastung um über 60 Prozentpunkte sank, und damit auch der RevPAR im Vergleich zum Vorkrisenniveau um 70 Prozentpunkte schrumpfte. Das Jahr 2022 (Stand Oktober) zeigt zwar einen Aufwärtstrend gegenüber den beiden Vorjahren, jedoch liegen sowohl Auslastung als auch RevPAR noch klar hinter den Werten von 2019. Einzig die durchschnittliche Zimmerrate konnte bereits gesteigert werden. Die Tatsache, dass aktuell keine Hotelentwicklungen in Bratislava geplant sind, lässt auf einen gesättigten Hotelmarkt schließen.

Ausblick

Auch der Hotelmarkt in Bratislava zeigt, verglichen mit den Jahren 2020 und 2021, klare Erholungstendenzen. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich diverse makroökonomische Ereignisse auf den Hotelmarkt in Bratislava auswirken und ob inflationsangepasste Raten erzielt werden können.

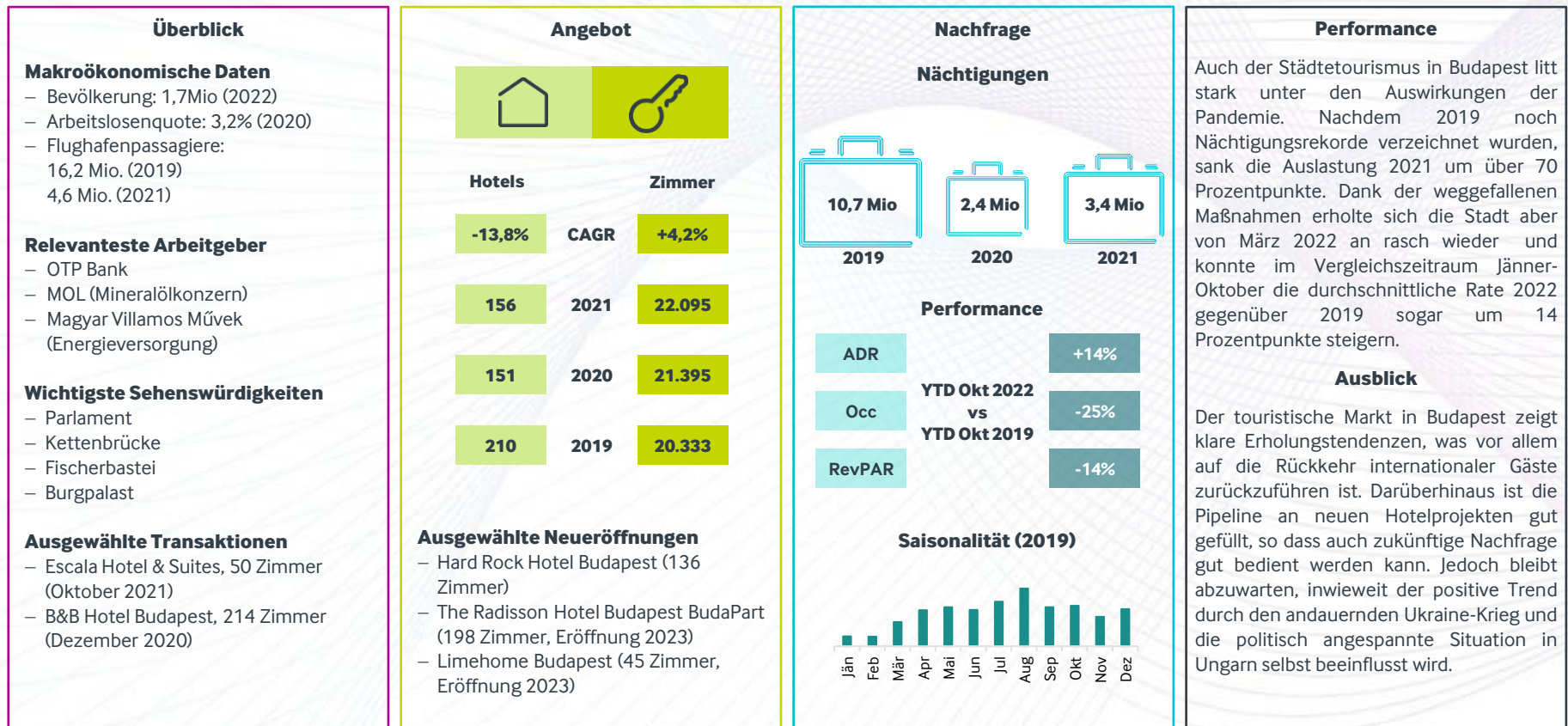
*Hinweis: Der Tourismusverband Bratislava führt alle gewerblichen Unterkünfte in einer Statistik auf
Quellen: Bratislava Tourist Board, RCA, STR, Christie & Co

BUDAPEST

Das Paris des Ostens



Budapest ist die Hauptstadt und zugleich auch größte Stadt Ungarns. Aufgrund der einzigartigen Jugendstil-Bauwerke, der Donau, der Thermalquellen und der Kaffeehauskultur wird die Stadt gerne als Paris des Ostens bezeichnet. Budapest ist zum Teil UNESCO-Weltkulturerbe, was nicht zuletzt dazu beitrug, dass vor der Covid-Pandemie mehr als 9,5 Millionen Nächtigungen generiert wurden. Aufgrund der Pandemie brach die touristische Nachfrage jedoch stark ein. Seit die Restriktionen im März 2022 aufgehoben wurden, erholt sich der Markt wieder zunehmend, allerdings zeigt nun der Ukraine-Krieg seine Auswirkungen.



Quellen: Hungarian Central Statistical Office, RCA, STR, Christie & Co

ÜBER CHRISTIE & CO

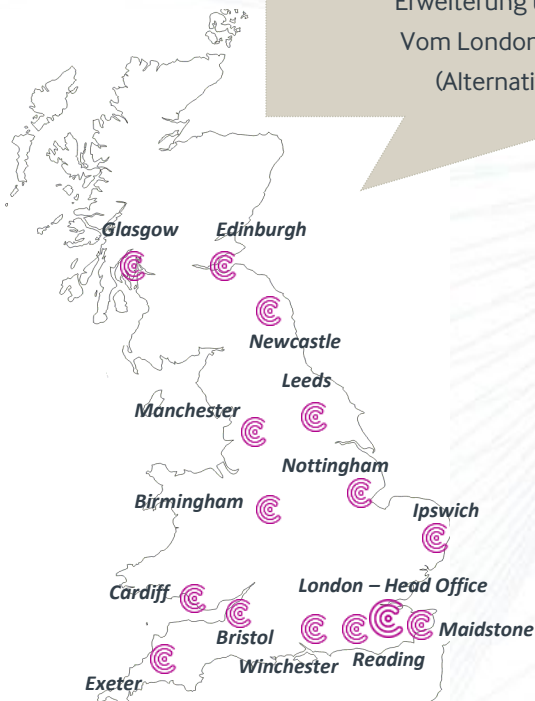
Die führenden Hotel- und Freizeitexperten in Europa

85 Jahre kontinuierliches Wachstum

Gründung 1935 durch drei Partner in Londons West End
Erste internationale Büros in Paris 1998 und in Frankfurt 1999
Erweiterung unserer Services im Corporate-Segment
Vom London Stock Exchange im Jahr 1988 zum AIM
(Alternative Investment Market) im Jahr 2005

25 Niederlassungen in Europa

13 Büros im Vereinigten Königreich und
12 hundertprozentige Niederlassungen
in ganz Europa



Christie & Co heute

Mehr als **250 Mitarbeiter**

Führende Bewerter, Berater und Broker

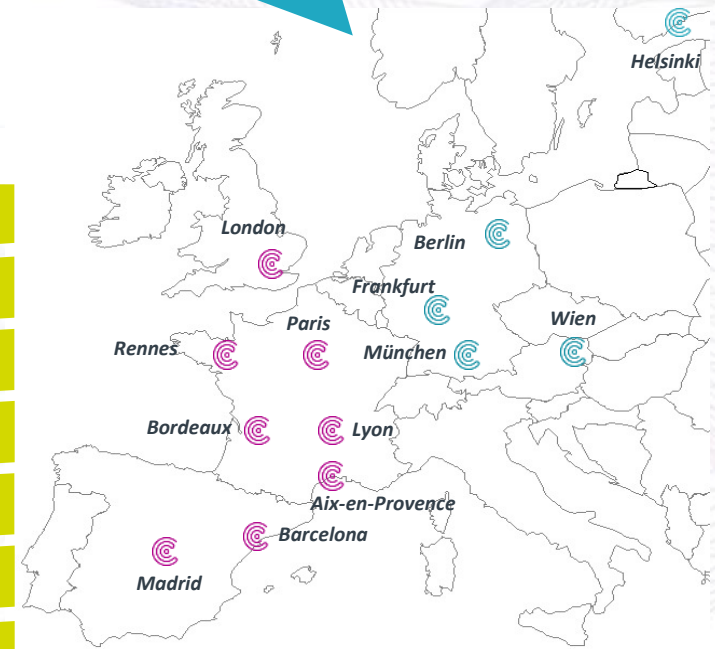
Experten für neun Branchen

Pan-europäisches **multilinguales** Team

500 Hotelbewertungen pro Jahr

Mehr als **400 laufende Hotel-Verkaufsmandate**

Most active Hotel Broker Europe 2020/21



WAS KANN CHRISTIE & CO FÜR SIE TUN?

Christie & Co ist Europas führender Berater und Makler für Hotelimmobilien



- Analyse, Status quo und Zielsetzung
- Markteintrittsstudien und Plausibilisierung von Business-Plänen
- Rentabilitäts- und Machbarkeitsstudien
- Trend- und Hotelmarktanalysen

- Ankaufsberatung
- Expansionsunterstützung und Standortsuche
- Ankaufsprüfung und Kaufpreiseinschätzung

- Strategische (Re-) Positionierung
- Performance Optimierung
- Strategische Analyse des laufenden Betriebes
- KPI Benchmarking und Analyse
- Vertragsberatung
- Betreibersuche und -auswahl

- Beratung von Eigentümern und Betreibern
- RICS-konforme Hotelbewertungen
- Pachtbenchmarkanalysen und Vertragsverhandlungen
- Identifizieren von Wertsteigerungspotenzialen
- Strategische Veräußerung

- Ermittlung des richtigen Verkaufszeitpunktes
- Verkaufsprüfung
- Marketing- & PR-Strategie
- Erfolgreicher Verkauf zum höchstmöglichen Preis

KONTAKT

Simon Kronberger – Director Austria & CEE

M +43 (0) 699 1997 1333

E simon.kronberger@christie.com

Melanie Waraschitz – Senior Consultant Investment & Letting

M +43 (0) 699 1997 1334

E melanie.waraschitz@christie.com

Manuel Strasser – Consultant Investment & Letting

M +43 (0) 699 1997 4545

E manuel.strasser@christie.com

Christie & Co Austria GmbH

Stallburggasse 2/3a

1010 Wien

Österreich

T +43 1 890 53 570

W christie.com