

Eine Tourismusmetropole im Aufwind

Hotelmktstudie Wien 2016

Mai 2016



Vorwort

Der Wiener Hotelmarkt bleibt in Bewegung

Der Wiener Tourismus verzeichnet Jahr für Jahr neue Rekorde und ein Ende des Höhenfluges scheint nach wie vor nicht erreicht. Dies wirkt sich auch positiv auf den Hotelinvestmentmarkt aus, der in Wien aktuell ebenfalls eine Blüte erlebt. Zahlreiche neue Projekte und Hoteleröffnungen bringen zusätzlich Bewegung in den lokalen Markt.

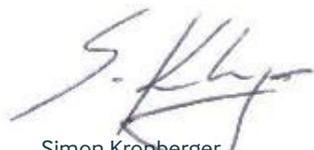
Doch wie steht es aktuell tatsächlich um den Tourismus und dessen Entwicklung in der Bundeshauptstadt? Wer sind Eigentümer und Betreiber der Hotels und welche Käufer sind derzeit besonders aktiv? Im direkten Vergleich zu 2010 zeigt sich, dass sich sowohl die Herkunft der Eigentümer als auch die Art der Betreiber stark verändert haben. Immer mehr ausländische Investoren finden Gefallen an der traditionsreichen österreichischen Hotellerie und investieren bevorzugt in Wien. Außerdem zeigt sich deutlich, dass immer mehr vermögende Privatpersonen und institutionelle Investoren auf die vielversprechende Assetklasse Hotelimmobilien setzen.

Christie & Co, Europas Nummer eins bei Hotelimmobilien, hat daher die Entwicklung sowie die Aussichten des Wiener Hotelmarktes analysiert und einen Überblick der Eigentümer und Betreiber zusammengefasst.

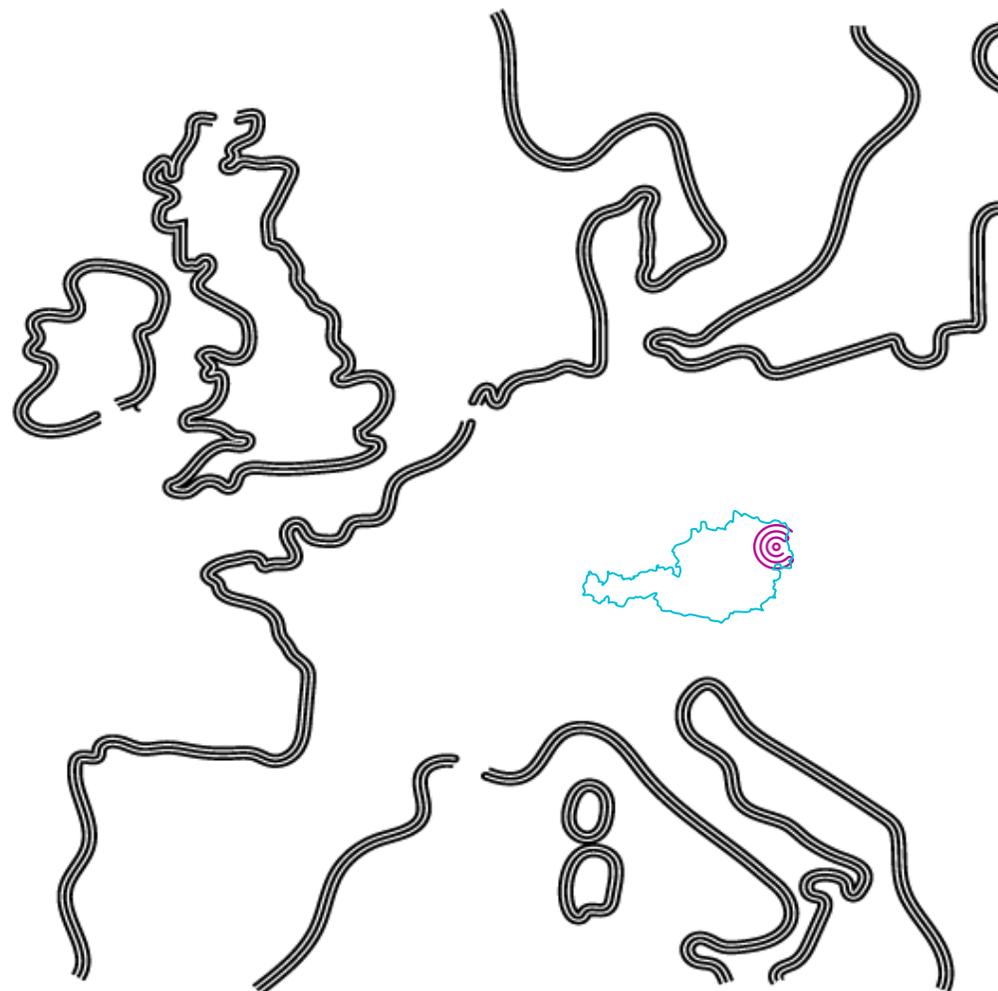
Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und hoffen, Ihnen einen spannenden Markteinblick geben zu können.



Lukas Hochedlinger
Managing Director Germany, Austria & CEE



Simon Kronberger
Senior Consultant Investment & Letting



Überblick Nachfrage

Kontinuierlich steigende Nachfrage stärkt den Markt

Wien erlebt als Destination seit einem kurzen Einbruch während der Wirtschaftskrise vor nunmehr fast zehn Jahren kontinuierlich einen Aufwärtstrend. Die österreichische Hauptstadt steht nicht nur im Ruf, einer der wichtigsten Business- und Kongressstandorte zu sein, sondern erfreut sich auch bei Städtetouristen wachsender Beliebtheit. Durch den Trend zu mehreren Kurzurlaube pro Jahr konnte sich Wien, mit bedeutender Hilfe des WienTourismus, als wichtige Tourismusmetropole etablieren. Auch der 2016 zum siebenten Mal in Folge erreichte erste Platz im Mercer-Ranking der Städte mit höchster Lebensqualität und die subjektive Einschätzung der Sicherheitslage in Wien tragen dazu bei.

Im Jahr 2015 verbuchte Wien knapp 6,6 Millionen Ankünfte. Das ist ein Anstieg von über sechs Prozent alleine gegenüber dem Vorjahr. Im Fünf-Jahres-Vergleich zu 2010, wo erst 4,9 Millionen Gästeankünfte registriert wurden, entspricht das einem Anstieg von 35 Prozent und einem jährlichen Wachstum (CAGR = compound annual growth rate) von 6,2 Prozent.

Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Nächtigungen erkennbar. Diese stiegen 2015 auf 14,3 Millionen und somit ebenfalls um knapp sechs Prozent gegenüber 2014. Auch hier zeigt der Fünf-Jahres-Vergleich (2014 erst 10,86 Millionen) eine Steigerung um 32 Prozent bzw. 5,7 Prozent Wachstumsrate per annum. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,2 Nächten pro Aufenthalt, was im Vergleich zu 2010 nur einen vernachlässigbaren Rückgang bedeutet.

Durch die steigende Nachfrage kommt auch Bewegung in die Statistik der Herkunftsländer. Spitzenreiter bei Nächtigungen nach Ländern ist seit jeher Deutschland, welches auch 2015 mit knapp 2,8 Millionen vor Österreich mit über 2,6 Millionen lag. Danach folgen mit knapp 850.000 die USA, welche es erstmals auf das Treppchen schafften und damit Italien mit 750.000 Nächtigungen auf den vierten Platz verwiesen. Der Hotelmarkt Wien hat den Vorteil, nicht auf ein Herkunftsland angewiesen zu sein. Durch diese Diversifizierung können einbrechende Quellmärkte wie etwa Russland – welches im Vergleich zu 2014 (damals auf Platz 4) im vergangenen Jahr 32 Prozent weniger Nächtigungen verbuchte – durch stark wachsende Märkte kompensiert werden (z.B. USA +13 Prozent, UK +18 Prozent, Spanien +13 Prozent).

Bezogen auf die Saisonalität weist Wien durch den gesunden Business-Mix eine sehr stabile unterjährige Verteilung auf. Lediglich der seit jeher tendenziell eher schwache Start ins Jahr, mit der niedrigsten Auslastung im Februar, trübt das Bild etwas. Den Höhepunkt erreichte die Nachfrage zuletzt im August.



Überblick Angebot

Das Angebot wächst nachhaltig mit der Nachfrage

Mit der wachsenden Nachfrage haben sich auch die Anforderungen an den Hotelmarkt stetig verändert. Zum einen mussten in dem stark wachsenden Markt laufend neue Kapazitäten geschaffen werden, zum anderen haben sich die Gästewünsche und Erwartungen an Betriebe spürbar gewandelt.

Aktuell gibt es laut WienTourismus 437 Hotels mit 33.335 Zimmern in der Bundeshauptstadt. Die durchschnittliche Zimmeranzahl pro Hotel liegt aktuell also bei 76 Zimmern pro Betrieb. Im Vergleich dazu gab es vor fünf Jahren über zehn Prozent weniger, also nur 396 Betriebe. Das jährliche Wachstum der Gesamtzahl an Hotels seither lag also bei zwei Prozent. Interessant ist, dass die Zimmeranzahl von damals 26.755 im selben Zeitraum um 24,5 Prozent gestiegen ist, was einer jährlichen Steigerung von 4,5 Prozent entspricht. Es zeigt sich also, dass die zwischenzeitlich eröffneten Hotels mit durchschnittlich 160 Zimmern verhältnismäßig groß sind.

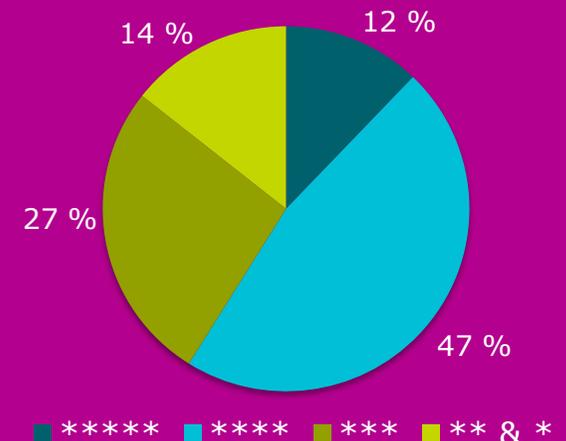
Vergleicht man diese Wachstumszahlen mit jenen der Nächtigungen, so zeigt sich, dass das Angebot (+24,5 Prozent) deutlich langsamer zunimmt als die Nachfrage (+32,0 Prozent).

Die Reihung der Hotelkategorien nach Anzahl der Zimmer pro Kategorie hat sich in den letzten fünf Jahren kaum verändert. Nach wie vor ist das Vier-Sterne-Segment mit 47 Prozent die am stärksten vertretene Kategorie, musste jedoch im Vergleich zu 2010 (53 Prozent) einen Rückgang hinnehmen. Danach folgt die Drei-Sterne-Kategorie, die mit 27 Prozent quasi unverändert zum Jahr 2010 bleibt. Zuwächse verzeichneten die Budget- und Luxushotels, die ihren Marktanteil in den letzten fünf Jahren um vier Prozent auf 14 bzw. um zwei Prozent auf 12 erhöhen konnten.

Deutlich interessanter ist die Tatsache, dass jene Hotels, die sich nicht kategorisieren lassen, über die vergangenen Jahre einen deutlichen Zuwachs verzeichnen konnten. Während es im Jahr 2010 erst 34 Hotels ohne offizielle Sternekategorisierung gab, hat sich deren Anzahl in den letzten fünf Jahren auf aktuell 71 Hotels mehr als verdoppelt. Dieser Trend zeigt, dass die Kategorisierung für Hotels zur Positionierung am Markt und im Umkehrschluss auch für Kunden als Buchungsmotiv zunehmend an Bedeutung verliert. Vielmehr werden Markenauftritte und Modetrends als Alleinstellungsmerkmal genutzt. Kunden verlassen sich zudem vermehrt auf Bewertungen von anderen Reisenden auf Portalen als Referenz. Darüber hinaus verzichten auch Business-Hotels häufiger auf die Klassifizierung, um in Zeiten immer strengerer Unternehmensrichtlinien bei Hotelbuchungen keine Kunden zu verlieren.

	2010	2015	Wachstum
 Anzahl Hotels Wien	396	437	+10,4 % CAGR 2 %
 nicht klassifiziert	34	71	+109 %
 Anzahl Zimmer	26.755	33.335	+24,5 % CAGR 4,5 %

Hotelangebot nach Zimmern/Kategorie



Angebot Marken und Gruppen

Gesunder Betreibermix am Wiener Hotelmarkt

Neben dem Blick auf das Gesamtangebot am Wiener Hotelmarkt ist auch eine detaillierte Analyse im Bezug auf die Betreiber und deren Struktur sehr interessant. So zeigt sich, dass Accor mit nun 3.090 Zimmern in 19 Betrieben die größte Hotelgruppe am Wiener Markt ist. Die Austria Trend Hotels & Resorts mit über 2.900 Zimmern in 15 Betrieben liegen in diesem Ranking auf Platz zwei, stellen aber die größte Hotelmarke, da die Accor Hotels mit mehreren Marken vertreten ist.

Zimmer pro Hotelgruppe:

Hier folgen die Austria Trend Hotels & Resorts der Gruppe Accor (3.090 Zimmer) und die kürzlich stark gewachsene Motel One Gruppe, welche mittlerweile auf über 1.700 Zimmer in Wien kommt. Marriott mit knapp 1.600 Zimmern und Hilton (ca. 1.350 Zimmer) komplettieren die Top Fünf.

Zimmer pro Hotelmarke:

Unter diesem Gesichtspunkt schafft es Motel One, sich nach Austria Trend auf den zweiten Platz zu schieben. An dritter Stelle folgt die Marke IBIS von Accor, welche mit knapp 1.250 Zimmern vertreten ist, sowie Hilton, die ohne das Garden Inn am Wienerberg auf nicht ganz 1.200 Zimmer kommen. An fünfter Stelle liegt wieder eine Accor-Marke, nämlich Mercure mit etwas über 1.000 Zimmern.

Betriebe pro Hotelmarke:

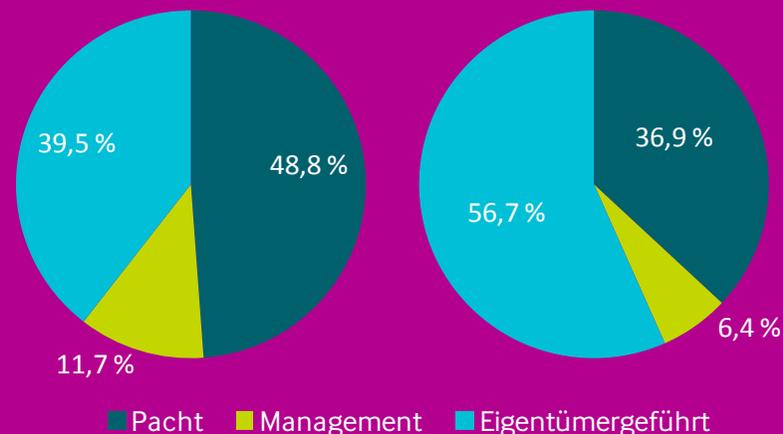
Best Western belegt mit zehn Hotels den zweiten Platz bei der Anzahl an Hotels, noch vor Mercure, die in Wien seit der Eröffnung des Mercure Raphael Wien acht Hotels zählen. Dicht gefolgt werden diese von IBIS mit sechs Betrieben. NH und Motel One teilen sich den fünften Platz mit je vier Hotels.

Um die Vertragsarten zu vergleichen, ziehen wir nur jene Betriebe heran, die zumindest 50 Zimmer haben. Diese umfassen zwar mit 203 weniger als die Hälfte der 437 Hotels in Wien, jedoch mit über 28.300 Zimmern mehr als 85 Prozent des Zimmerangebotes. Von diesen Hotels sind über 56 Prozent eigentümergeführt, machen jedoch nur 40 Prozent der Zimmer aus. Das lässt den Rückschluss zu, dass es sich bei den eigentümergeführten Betrieben tendenziell um die kleineren Betriebe handelt. 37 Prozent der Betriebe, oder knapp die Hälfte der Zimmer, werden mittels Pachtvertrag betrieben, während die restlichen 6,5 Prozent der Hotels bzw. 12 Prozent der Zimmer auf Managementverträge entfallen.

Es ist davon auszugehen, dass die nicht berücksichtigten Betriebe, also jene mit einer Größe von unter 50 Zimmern (durchschnittlich circa 22 Zimmer/Hotel), ebenfalls überwiegend eigentümergeführt sind.

 /Hotelgruppe	 /Marke	 /Marke
Accor (3.099)	Austria Trend (2.933)	Austria Trend (15)
Austria Trend (2.933)	Motel One (1.733)	Best Western (10)
Motel One (1.733)	IBIS (1.247)	Mercure (8)
Marriott (1.575)	Hilton (1.168)	IBIS (6)
Hilton (1.345)	Mercure (1.044)	NH/Motel One (4)

Vertragsarten in Wien (Hotels >50 Zimmer)



Überblick Performance

Steigende Tendenz mit leichten Herausforderungen

Wie auf den vorigen Seiten deutlich wurde, stieg in Wien die Nachfrage in den letzten fünf Jahren (+32 Prozent Nächtigungen) deutlich stärker als das Angebot (+24,5 Prozent Zimmerzuwachs). Obwohl Hoteliers den Zuwachs an neuen Hotels und Projekten oft als negativ empfinden, haben sich die Performancezahlen (KPIs = key performance indicators) nachweislich verbessert. Dies zeigen die Vergleichswerte von STR Global, dem weltweit führenden Anbieter von Benchmarkzahlen für die Hotellerie.

Auslastung:

Die Auslastung in Wien konnte seit 2010 um ein Prozent auf fast 73 Prozent gesteigert werden. Auf den ersten Blick erscheint das eher gering, angesichts 6.600 neuer Hotelzimmer im selben Zeitraum ist das aber trotzdem eine jährliche Wachstumsrate von 0,2 Prozent. Bei dieser Kennzahl liegt Wien deutlich über dem europäischen Durchschnitt (70 Prozent) und lässt selbst Städte wie Rom, Frankfurt und Brüssel hinter sich.

Durchschnittliche Nettozimmerrate (ADR = average daily rate):

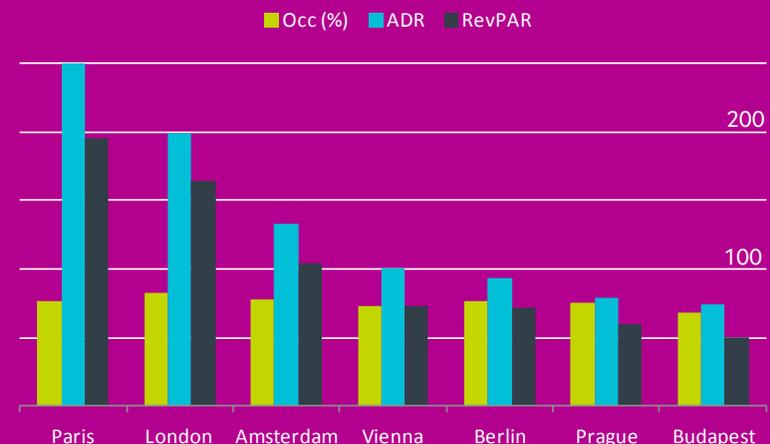
Auch die ADR stieg im Vergleichszeitraum von knapp über 90 Euro auf über 100 Euro, was einer Steigerung von 10 Prozent bzw. einer jährlichen Wachstumsrate von 1,9 Prozent entspricht. Im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen liegt Wien damit im Mittelfeld, aber deutlich hinter dem Spitzenreiter Genf (260 Euro) und unter dem europäischen Durchschnitt (113,4 Euro). Die Prognose der ADR in Wien ist momentan eher unsicher, da mit der Mehrwertsteuererhöhung von 10 auf 13 Prozent für Leistungen im Tourismus seit 1. Mai eine weitere Belastung dazugekommen ist. Ob diese Erhöhung über die Bruttoreisen eins zu eins an den Endkunden weitergegeben werden kann, wird sich erst zeigen. Die Österreichische Hoteliervereinigung (ÖHV) scheint aber eher skeptisch.

Zimmererlös (RevPAR = Revenue per available room):

Sowohl die leichte Steigerung in der Auslastung, als auch das Wachstum der ADR resultieren in einem deutlichen Aufwärtstrend des Zimmererlöses. Dieser konnte in den vergangenen fünf Jahren jährlich um 1,9 Prozent, also gesamt um ebenfalls zehn Prozent gesteigert werden. Mit diesem Wert liegt Wien auch leicht unter dem europäischen Durchschnitt (79,5 Euro) und wird von Städten mit höheren Raten deutlich auf Abstand gehalten. Paris führt dieses Feld mit einem RevPAR von 196 Euro an.

2010	KPIs Wien	2015
OCC 72,3 %	+1 % CAGR +0,2 %	72,9 %
ADR € 91,6	+10 % CAGR +1,9 %	€ 100,6
RevPAR € 66,7	+10 % CAGR +1,9 %	€ 73,3

KPI-Vergleich 2015



Hotels



Herkunft der Hoteleigentümer

Wien wird spannender für internationale Investoren

Auf den folgenden Seiten wollen wir auf den Investmentmarkt und die Eigentümerstruktur der Hotels mit einer Größe von mindestens 50 Zimmern eingehen.

Dabei zeigt sich, dass seit 2010 auch am Investmentmarkt viel Bewegung ist. Während 2010 erst 21 Prozent der Wiener Hotelzimmer im Besitz ausländischer Investoren waren, sind es aktuell bereits 29 Prozent, oder knapp 8.100 von 28.350 Zimmern. Auf Hotelbetriebe umgelegt sind 45 von 203 Hotels in ausländischer Hand. Somit bleiben 71 Prozent der Hotelzimmer (knapp 20.300 Zimmer) oder 159 Hotels, die aktuell in österreichischen Eigentumsverhältnissen sind. Daraus resultiert, dass internationale Investoren mit durchschnittlich 180 Zimmern die größeren Hotels halten als Inländer, deren Hotels durchschnittlich knapp 130 Zimmer haben.

Die Investoren aus dem Ausland kommen dabei aus ganz unterschiedlichen Regionen, wie die Grafik rechts zeigt.

Deutschland: Mit über 3.000 Hotelzimmern, aufgeteilt auf 14 Hotels, gibt es in Wien am meisten deutsche Investoren. Das Le Meridien Wien oder das Arcotel Kaiserwasser sind Beispiele dafür.

Russland: Russische Investoren folgen mit aktuell sechs Hotels und gesamt knapp 1.000 Zimmern auf Platz zwei. Ein Beispiel für ein Hotel in russischem Eigentum ist das Austria Trend Hotel Park Royal Palace.

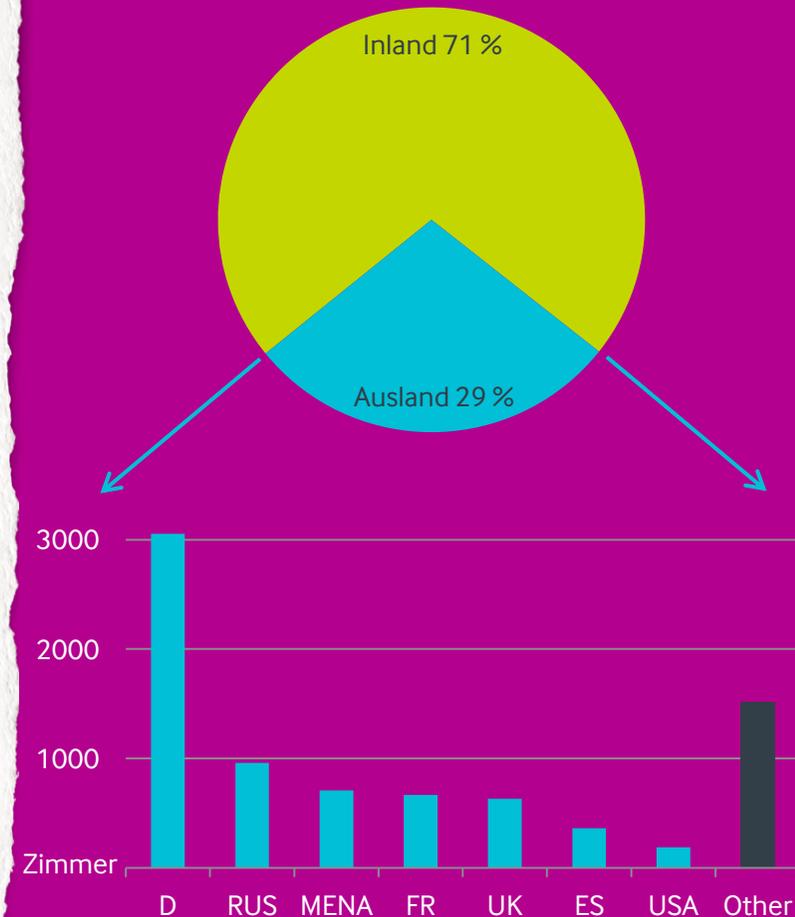
MENA (Middle East and North Africa): Platz drei geht mit fünf Hotels und knapp 700 Zimmern an die MENA-Region. Hier hat erst kürzlich die Al Habtoor Group mit dem Kauf des Hotel Imperial für Schlagzeilen gesorgt.

Frankreich mit ebenfalls knapp 700 Zimmern (vier Hotels) und **UK** mit etwas mehr als 600 Zimmern (drei Hotels) folgen auf den Plätzen vier und fünf.

Eigentümer aus **Spanien** und den **USA** halten jeweils zwei Hotels, wobei die beiden Spanier mit gesamt 360 Zimmern die größeren Hotels besitzen, als die US-Amerikaner mit 190.

Die restlichen neun Hotels mit etwas mehr als 1.500 Zimmern teilen sich auf mehrere Länder auf. Darunter sind die Ukraine, Kasachstan, Griechenland, die Schweiz und die Türkei.

Hoteleigentümer nach Herkunft



Art der Hoteleigentümer

HNWIs und Institutionelle Investoren führen das Feld an

Genauso wie die Herkunft der Eigentümer unterscheidet sich auch die Art der Investoren. Hier differenzieren wir zwischen sieben Arten von Eigentümern von Hotels ab 50 Zimmer.

Demnach ist der größte Teil von Hotelinvestoren in Wien der Gruppe der HNWIs (High-Net-Worth-Individuals), also vermögenden Einzelpersonen und Familien, zuzurechnen. Auf diese Gruppe entfallen fast 30 Prozent der Zimmer in Wien. Das wohl bekannteste Beispiel am Wiener Hotelmarkt ist die Familie Gürtler mit ihren Häusern „Hotel Sacher“ und „Bristol Wien“. Eher im Hintergrund steht die Privatstiftung des im Vorjahr verstorbenen Karl Wlaschek, welche als größter Hoteleigentümer in Wien gilt.

Direkt danach folgen die institutionellen Investoren, wie zum Beispiel Versicherungen und Banken, welche langfristige Anlageziele verfolgen. Auf diese Investorengruppe entfallen über ein Viertel der Hotelzimmer. Als Beispiele für institutionelle Investoren sind vor allem Versicherungen und Fondsgesellschaften (z.B. DEKA, Union Investment oder UNIQA) zu nennen.

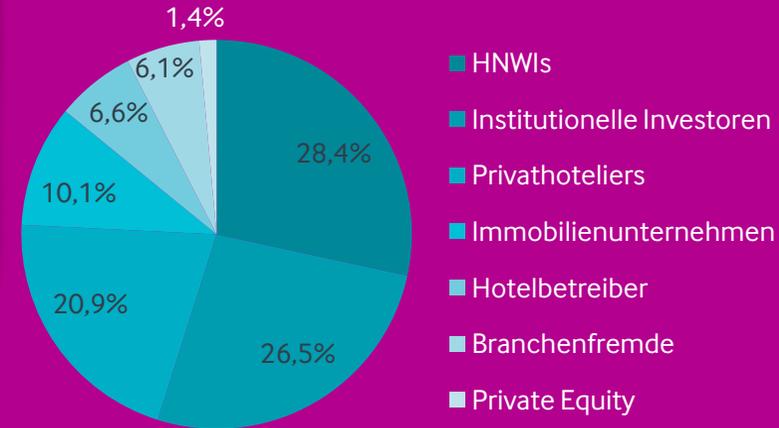
Die drittstärkste Eigentümergruppe am Wiener Hotelmarkt sind Privathoteliere, also Personen oder Familien, die ihr Hotel besitzen und selbst betreiben. Diese machen etwas über 20 Prozent der gesamten Zimmer in Wien aus. Hierzu zählen beispielsweise die Familie Kremslehner mit vier Betrieben in der Innenstadt oder Michaela Reitterer mit dem Boutiquehotel Stadthalle.

Danach folgen Immobilienunternehmen, die generell ein breit aufgestelltes Immobilienportfolio halten, die Betriebe aber nicht selbst führen. Diese sind im Besitz von zehn Prozent des Zimmerangebotes in Wien. Dazu zählen zum Beispiel die Immofinanz oder die CA Immo.

Darüber hinaus gibt es noch einige Hotelgruppen, die Hotels mit insgesamt 6,6 Prozent der Zimmer in Wien besitzen, wie zum Beispiel die Leonardo Hotels (Fattal Group) oder die Accor Gruppe. Meist werden diese auch von der Gruppe unter der eigenen Marke betrieben. Ebenfalls knapp über sechs Prozent halten „Branchenfremde“, wie die Caritas oder die Akademikerhilfe.

Die letzte Gruppe sind Private-Equity-Fonds, die aber einen vernachlässigbaren Anteil (1,4 Prozent) der Zimmer in Wien halten.

Zimmerangebot nach Art des Eigentümers



Eigentümerart	Definition
HNWIs	High-Net-Worth-Individual - Einzelperson mit hohem Eigenkapital
Institutionelle Investoren	Unternehmen, die Anlagekapital langfristig investieren
Privathoteliere	Einzelpersonen oder Familien, die in Hotels investieren und selbst betreiben
Immobilienunternehmen	Unternehmen, die in verschiedene Klassen von Immobilien investieren, unter anderem in Hotels
Hotelbetreiber	Unternehmen, deren Hauptgeschäft der Betrieb von Hotels ist
Branchenfremde	Unternehmen, deren Kerngeschäft nichts mit Immobilien oder Hotels zu tun hat
Private Equity	Gruppe (Personen oder Unternehmen), die Kapital anderer Unternehmen investieren

Analyse Transaktionsmarkt

Rekordverdächtige Transaktionen zeichnen starken Beginn des Jahres 2016

Nachdem Wien durch das stetige touristische Wachstum und die sichere politische Lage in den letzten Jahren seinen Ruf als sehr profitabler Hotelmarkt festigen konnte, hat sich auch das Investmentvolumen auf einem hohen Niveau eingependelt. So lag das Gesamtvolumen in den letzten vier Jahren in Wien im Durchschnitt bei etwas über 240 Millionen Euro pro Jahr. Zu Beginn des Jahres 2016 haben gleich zwei spektakuläre Trophy-Transaktionen im Gesamtvolumen von etwa 270 Millionen Euro für Aufsehen gesorgt (siehe Übersicht) und damit das Durchschnittsvolumen der letzten Jahre bereits übertroffen.

Diese Transaktionen bestätigen, dass derzeit eine große Nachfrage nach Hotels in Wien herrscht und immer mehr Investoren in der Bundeshauptstadt investieren wollen. Da die Nachfrage deutlich über dem derzeitigen Angebot an verfügbaren Hotelimmobilien liegt, kann der Investmentmarkt Wien als Verkäufermarkt bezeichnet werden. Dies wirkt sich auch auf die Renditen aus, die in den letzten Jahren einen klaren Trend nach unten zeigen. Galten vor kurzem noch Renditen bei langfristig gebundenen, bonitätsstarken Pächtern von sechs Prozent und darüber als üblich, ist dieser Wert mittlerweile in guten Lagen auf deutlich unter sechs Prozent gesunken. In der nachfolgenden Tabelle sind ausgewählte Transaktionen aufgezeigt, für die teilweise auch Christie & Co verantwortlich zeichnete. So gelang uns im vergangenen Jahr die größte Einzeltransaktion in Österreich, bei der wir den Verkäufer bei der Veräußerung eines Vier-Sterne-Hotels im Wiener Zentrum unterstützten, welches unter der Marke eines internationalen Betreibers geführt wird.

Jahr	Hotel	Zimmer	Käufer
2016	Hilton am Stadtpark	572	Betha Zwerenz & Krause / APM Holding
2016	Imperial Vienna	138	Al Habtoor Group
2015	4*-Hotel Innenstadt (vertraulich)	200+	vertraulich
2015	K+K Hotel Maria Theresia	123	JV Goldman Sachs & Highgate Hotels
2015	K+K Palais Hotel	66	JV Goldman Sachs & Highgate Hotels
2015	Ramada Wien Süd - SCS	101	Möbelhändler (vertraulich)
2015	InterCityHotel	179	Warburg HIH Invest
2015	Leonardo Hotel	213	Leonardo Hotels
2015	Airo Tower Oberlaa	258	Privat
2015	Wombats Naschmarkt	130	Russischer HNWI
2014	Courtyard by Marriott Wien Messe	244	Deka Immobilien
2014	Do & Co Hotel Vienna	43	Do & Co Restaurantsbetriebsgesellschaft
2014	Hotel The Ring	68	Mohamed Al Jaber
2014	Artis Hotel am Rennweg	165	Erich Podstatny
2014	Mercure Hotel Wien	252	Family Office aus Russland

Zukunftsprognose

Wien wird auch in Zukunft ein interessantes Pflaster für Investoren bleiben

Wie sich zeigt, ist Wien ein solider Hotelmarkt mit stetigem Wachstum bei Angebot und Nachfrage. Auch die ersten Monate des Jahres 2016 haben einen deutlichen Zuwachs bei der Nachfrage sowie eine Steigerung der Performance gezeigt. Die schon angesprochene Steuererhöhung wird sicherlich eine Herausforderung darstellen, daher ist die Performance-Prognose nur vorsichtig optimistisch zu sehen. Die Marktprognose für das MICE-Segment (Meetings, Incentives, Conferences and Events) ist aufgrund der Bedeutung Wiens als Kongressstadt deutlich positiver zu sehen, zumal 2017 der „Associations World Congress“, also eine Veranstaltung für Kongress- und Eventplaner, erstmals in Wien stattfinden wird. Es sind zwar auch aktuell wieder einige Hotels in Bau bzw. in Planung; diese werden unserer Erfahrung nach auf dem stabilen Markt aber nur kurzfristige Schwankungen verursachen, da das Angebot nachweislich homogen mit der Nachfrage gewachsen ist. Lediglich Hotels mit Wettbewerbsnachteilen werden davon üblicherweise beeinflusst.

Über die letzten Jahre hat sich ein positiver Trend am Investmentmarkt abgezeichnet, der auch noch auf kurz- bis mittelfristige Sicht eine steigende Tendenz beibehalten wird. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auch zukünftig noch steigen wird, da sich Wien aufgrund der positiven Performanceentwicklung und der soliden politischen und wirtschaftlichen Lage als „sicherer Hafen“ für Anleger und Investoren etablieren konnte. Viele Immobilienexperten sind sich einig, dass die Renditen bei Hotels in Wien noch weiter sinken können, jedoch nicht mehr in dieser Geschwindigkeit und im eher geringen Bereich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Tourismus in Wien seine Position als eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine behaupten und die Hotellerie auch zukünftig einen wesentlichen Beitrag zur touristischen Wertschöpfung leisten wird. Dies hat einen sehr positiven Einfluss auf den Immobilienmarkt für Hotels, der ein stetiges Nachfragewachstum erlebt. Da der Immobilienmarkt in Wien auch abseits der Hotellerie ein begehrter Markt ist, ergeben sich auch für nicht mehr wettbewerbsfähige Hotels Möglichkeiten der Nachnutzung im Büro- oder Wohnungsbereich. Dies wiederum bringt Hoteleigentümer und Verkäufer in eine aktuell sehr komfortable Position, da durch all diese Faktoren der Immobilienwert steigt.



Über Christie & Co



Kurze Vorstellung von Christie & Co

Die führenden Hotexperten in Europa

Über 80 Jahre Wachstum und Entwicklung

1935 gegründet von drei Partnern in Londons West End
Eröffnung erster internationaler Büros 1998 in Paris und 1999 in Frankfurt
Erweiterung unserer Services im Corporate-Segment
2005 Wechsel vom London Stock Exchange (seit 1988) zum AIM (Alternative Investment Market)

Christie & Co heute

Mehr als **250 Mitarbeiter**

Führende Bewerter, Berater und Makler

Spezialisten für 7 Sektoren

Pan-europäisches **multilinguales** Team

450 Hotelbewertungen pro Jahr

Mehr als **400 laufende Hotel-Verkaufsmandate**

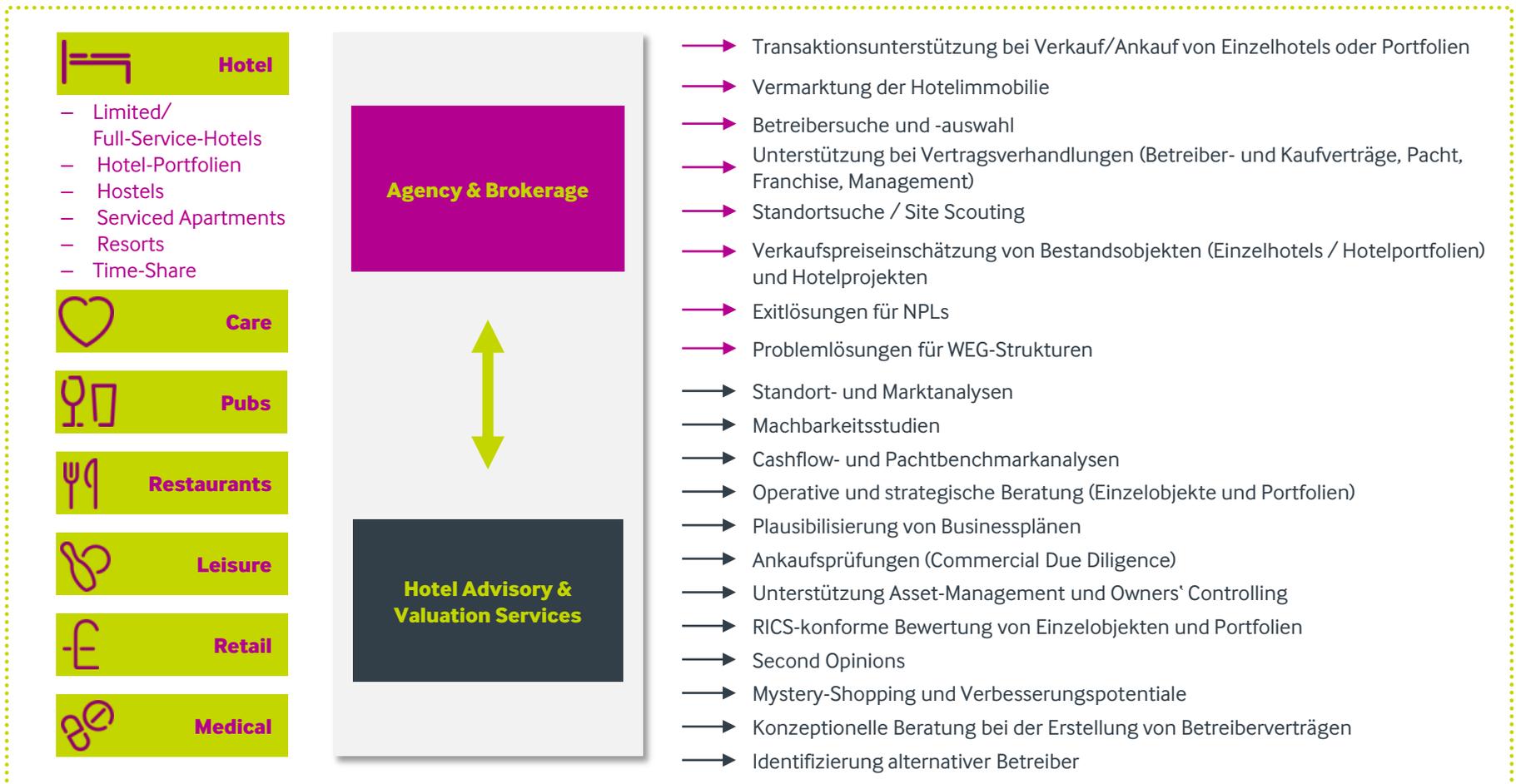
Einführung des **Asia-Desk** im Jahr 2015

16 Büros im Vereinigten Königreich und 16 internationale Büros verteilt in ganz Europa, inklusive vier Büros im deutschsprachigen Raum



Christie & Co Branchen und Leistungsspektrum

Wertschöpfungskette über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie



Kontakt

Lukas Hochedlinger MRICS – Managing Director Germany, Austria & CEE

T +43 (0) 1 890 53 57 - 0

M +43 (0) 699 1997 1365

E Lukas.Hochedlinger@christie.com

Simon Kronberger – Senior Consultant Investment & Letting, Austria & CEE

T +43 (0) 1 890 53 57 - 3

M +43 (0) 699 1997 1333

E Simon.Kronberger@christie.com

Marvin Kaiser – Consultant Investment & Letting, Austria & CEE

T +43 (0) 1 890 53 57 - 4

M +43 (0) 699 1997 1334

E Marvin.Kaiser@christie.com

Christie & Co Austria GmbH

Stallburggasse 2/3a

A-1010 Wien

T +43 (0) 1 890 53 57-0

F +43 (0) 890 53 57-15