

# Kurzportrait Hotelmarkt Wien

## Vienna Hotel Market at a glance



## Makrostandort

Mit 1.678.435 Einwohnern (Stand 1. Quartal 2008) ist Wien die bevölkerungsreichste Stadt des Landes. Das Stadtgebiet ist in insgesamt 23 Bezirke untergliedert und erstreckt sich auf einer Fläche von rund 41.490 Hektar. Wien verfügt aufgrund seiner Nähe zu Osteuropa über eine günstige geografische und strategische Lage und gilt als „Tor nach Osteuropa“. Dies führte dazu, dass eine Vielzahl internationaler Firmen und Organisationen, wie zum Beispiel der OPEC oder der OSZE ihre Osteuropa-Zentrale in Wien ansiedelten. Aber auch aufgrund des Hauptstadtstatus haben sowohl nationale als auch internationale Unternehmen ihren Sitz in Wien. Ende 2001 wurde die Wiener Innenstadt von der UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Wien ist eines der beliebtesten Städtereiseziele in Europa. Und hat sich in den letzten Jahren weiterhin als beliebtes Reiseziel entwickelt. Begünstigt wird dies vor allem durch das großzügige Kulturangebot und der Ruf als Musikhauptstadt. Des Weiteren bietet Wien eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten. Zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten gemessen an Besuchern zählten in 2006 das Schloss Schönbrunn (2.507.000 Besucher), Tiergarten Schönbrunn (2.270.996 Besucher), Albertina (725.759 Besucher), Riesenrad Wiener Prater (656.000 Besucher) und die Kaiserapartments / Sissi Museum / Silberkammer (634.000 Besucher). Außerdem konnte sich Wien in der letzten Dekade hoher Wachstumsraten bei allen Parametern des Kongresstourismus erfreuen. So stieg die Anzahl der nationalen Kongresse jährlich um durchschnittlich 10 %, die der internationalen Kongresse sogar jährlich um durchschnittlich 12 %. Damit ist Wien eine der beliebtesten Kongressstädte der Welt.

## Macro Location

With a population of 1,678,435 million (1<sup>st</sup> Quarter 2008), Vienna is the largest city in Austria. The city is divided into 23 districts and comprises a total area of 41,490 hectare. Due to the proximity to Eastern Europe, Vienna benefits from its geographical location and is considered to be the gateway to Central and Eastern Europe. As a result, many National and international companies and organisations, like OPEC and OSCE established their headquarters in Vienna. The eastward expansion of the European Union in forthcoming years and the long term strategic plan for the city enhance Vienna's perception as a business destination and local authorities are hoping to attract new companies to the city. In 2001 the city centre was declared as World Heritage Site underpinning Vienna's significance as a city tourism destination in Europe. Vienna benefits from its huge amount of cultural sites as well as its reputation as a music metropolis. In 2006 most popular sites were Schoenbrunn Palace (2,507,000 visitors), Schoenbrunn Zoo (2,270,996 visitors), Albertina (725,759 visitors), Giant Ferris Wheel Vienna Prater (656,000 visitors), and Imperial Apartments / Sissi Museum (634,000 visitors). Over the period between 1997 and 2006, Vienna experienced large growth throughout all aspects of congress tourism. The number of national congresses increased by approximately 10 % on average per year, while the number of international congresses increased by 12 % on average per year during the same period. Vienna hence is one of the most popular international Congress destinations of the world.



## Hotelmarktangebot

Das Hotelmarktangebot in Wien verzeichnete während der letzten sechs Jahre eine konstante Entwicklung mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 2,3% gemessen an der Anzahl der Hotels, 1,6% gemessen an der Anzahl der verfügbaren Hotelzimmer und etwa 3,9% gemessen an der Anzahl der verfügbaren Hotelbetten. Zwischen 2002 und 2007 hat sich das Hotelbettenangebot von etwa 37.000 Betten auf ca. 44.000 Betten (+21,3% Gesamtwachstum) erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der Hotels um insgesamt 12% und die der Hotelzimmer um insgesamt 8,5%.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Hotelbettenangebots in Wien, verzeichnete das 1- und 2-Sterne Segment im Zeitraum 2002-2007 eine durchschnittliche Wachstumsrate pro Jahr von 8,5%, gefolgt von der 5-Sterne Kategorie mit 7,1%. Im Vergleich zu 2002 hat sich demnach die Kapazität je Betrieb im 1- und 2-Sterne Segment um etwa 50% und im 5-Sterne Segment um ca. 20% erhöht.

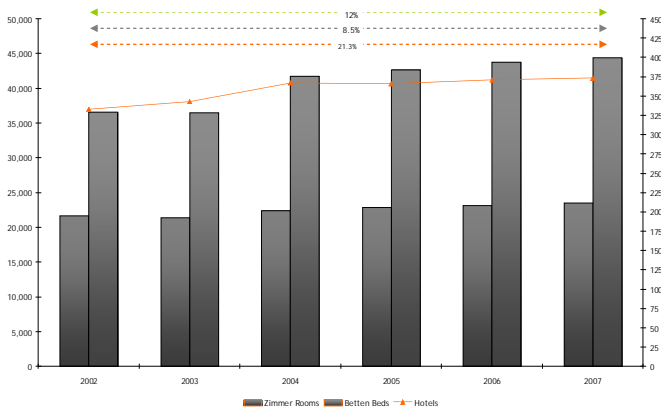
## Supply of Hotel Accommodation

Looking at the development of the Vienna hotel market over the last six years in terms of supply, the average annual growth was 2.3%, 1.6%, and 3.9% in the number of hotels, number of hotel rooms, and number of hotel beds, respectively. Notably the hotel bed supply increased from almost 37,000 beds in 2002 to c. 44,000 beds in 2007 by approximately 21%; consequently significantly outperforming comparable growth rates of hotels (+12%) and hotel rooms (+8.5%) within the same period of time. Resultantly, the average capacity per property has slightly increased between 2002 and 2007.

The development in terms of hotel beds was rather dynamic. In particular, the budget segment experienced high annual growth rates of 8.5%, as well as the luxury segment which grew by c. 7%. The latter's average capacity per property increased by almost 20% between 2002 and 2007 whereas the capacity per property within the 1-and 2-Star Segment increased by almost 50% during the respective period.

Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl der Betriebe, Anzahl der Betten und Zimmer in Wien, 2002-07

Figure 1: Development of number of hotels, hotel beds, and hotel rooms in Vienna, 2002-07

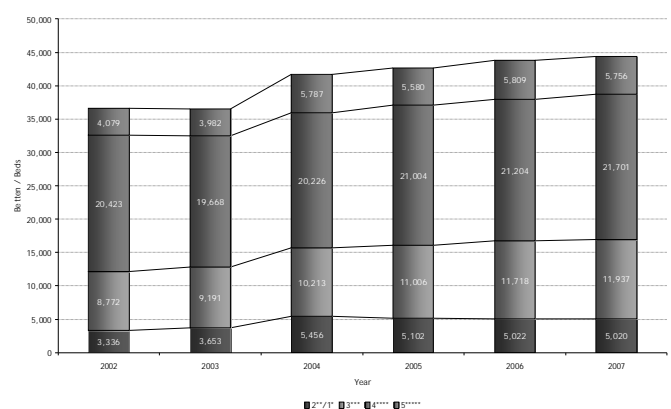


\* Stichtag jew. 31. Mai / record date 31 May

Quelle/Source: Wien Tourismus

Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Hotelbetten nach Klassifizierung in Wien, 2002-07

Figure 2: Development of number of hotel beds by classification in Vienna, 2002-07



Quelle/Source: Wien Tourismus



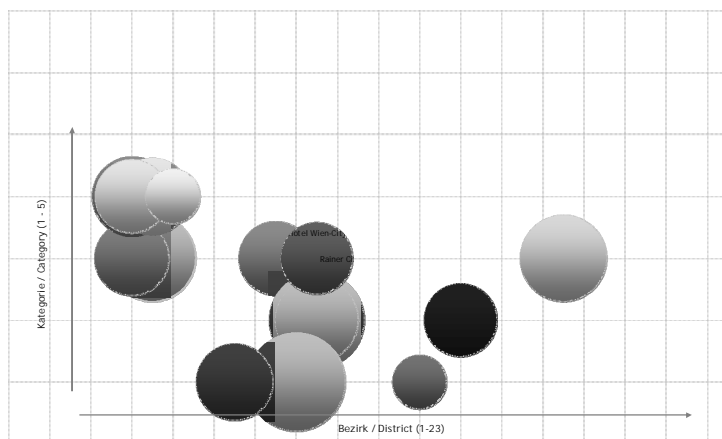
## Zukünftiges Hotelmarktangebot

Während der nächsten drei Jahre werden voraussichtlich 15 weitere Hotels mit einer Gesamtkapazität von etwa 3.100 Zimmern bzw. 6.100 Betten eröffnen. Dabei wird der Anteil der 4-Sterne klassifizierten Hotels mit ca. 34% der am stärksten vertretene sein. Im genannten Zeitraum werden jeweils vier 5-Sterne und fünf 4-Sterne Hotels, sowie jeweils drei Hotels im 3-Sterne Segment und im Low Budget Segment eröffnen. Bemerkenswert ist vor allem, dass fast die Hälfte der geplanten Hotels im beliebten Stadtzentrum (Bezirk 1, 2, 3 und 8) entwickelt werden. Vier Hotels werden im 10. Bezirk (Bevölkerungsstärkster Bezirk) bzw. im 22. Bezirk (u.a. auch bekannt als UNO City) eröffnen, während sich die Low Budget Hotels eher in den Stadtzentrum angrenzenden Bezirken (Bezirk 6, 9) und äußeren Bezirken (Bezirk 15, 17) ansiedeln werden.

## Future Supply of Hotel Accommodation

During the next three years Vienna will continue to experience healthy investment interest. The city will see the addition of approximately 15 hotels comprising a total capacity of c. 3,100 hotel rooms or 6,100 hotel beds, respectively. Highest interest is shown in the upscale segment. Interestingly, almost half of the proposed hotels will be situated within the inner city centre, namely in districts 1, 2, 3, and 8; four hotels within the 10<sup>th</sup> (district with highest population) and 22<sup>nd</sup> district (popular due to UNO-City), whereas the low budget hotels will mainly open in districts bordering the city centre (6<sup>th</sup>, 9<sup>th</sup> district) and outer districts (15<sup>th</sup>, 17<sup>th</sup> district).

Abbildung 3: Agglomeration der geplanten Hotelprojekte nach Kategorie, Lage und Kapazität (Zimmer), 2008-10  
 Figure 3: Agglomeration of new hotel projects by category, location, and capacity (rooms), 2008-10



Quelle/Source: Wiener Tourismusverband; Christie & Co Research

Abbildung 4: Geplante Hotelprojekte in Wien, 2008-10  
 Figure 4: Planned hotel projects in Vienna, 2008-10

Hotel	Zimmer Rooms	Betten Beds	Kategorie Category	Bezirk District	gepl. Eröffnung Planned Opening
Courtyard by Marriott Wien Messe	251	502	4	2	05/2008
Steigenberger Hotel Herrenhof	186	392	4	1	10/2008
Fleming's Hotel Wien-City	184	368	4	8	2009
Easy Hotel Wien	100	200	2	15	2009
Motel One Rossauer Laende	320	640	2	9	2009
Motel One Mollardgasse	197	394	2	6	2009
Senator City Hotel	179	358	3	17	2009
Rainer City Hotel	173	346	4	10	2009
Hotel Im Palais Schwarzenberg	102	204	5	3	2009
Wienerberg	230	460	3	10	2009
Shangri-La	210	420	5	1	2009
ehem. Handelsgericht	180	360	5	1	2009
Donau City	250	500	4	22	2009
Wien Oberlaa	300	600	3	10	2010
Sofitel Praterstrasse	194	400	5	2	2010

Quelle/Source: Wiener Tourismusverband; Christie & Co Research;  
 03/2008



## Hotelmarktnachfrage

Seit 2002 hat sich die Zahl der Ankünfte und Übernachtungen in Hotels insgesamt um ca. 32% bzw. 27% erhöht. Dies entspricht einer jährlichen durchschnittlichen Wachstumsrate von ca. 6% bzw. 5%. Durch höheres Wachstum bei den Ankünften verminderte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,4 in 2002 geringfügig auf 2,3 Tage. Mit einem Anteil von etwa fünf Millionen Übernachtungen genoss das 4-Sterne Segment die höchste Nachfrage in 2007. Das Luxus-Segment hingegen verzeichnete die höchsten Wachstumsraten pro Jahr (+8%). Der Nachfrageanteil an Übernachtungen durch ausländische Gäste betrug 2007 ca. 80%. Im Hinblick auf die Herkunftsländer ist interessant, dass osteuropäische Länder wie Bulgarien, Litauen, Rumänien und die GUS Staaten Russland und Ukraine überdurchschnittliche Zuwachsraten erfuhren. Wiens wichtigster Hauptmarkt ist allerdings weiterhin Deutschland, welcher ca. 1,9 Millionen Übernachtungen in 2007 generierte.

## Demand for Hotel Accommodation

Vienna enjoyed sizeable increases in both arrivals and overnights in the period 2002-07. Since 2002 the number of overnights has increased by 32% while the number of arrivals increased by 27%. As growth in arrivals slightly outperformed growth in overnights, the average length of stay decreased to 2.3 nights. In 2007 most demand was generated within the midscale-market registering approximately five million overnights. Likewise international demand grew, while the share of international demand slightly decreased to 80% in 2007 in terms of overnights; with German guests holding the highest share. In addition it should be noted that Eastern European countries and CIS, such as Bulgaria, Lithuania, Romania, and Russia, and the Ukraine, respectively, emerged to generate significant growth rates in terms of overnights. Germany remained on top in terms of overnights, in 2007. Vienna registered approximately 1.9 million visitors from Germany.

Abbildung 5: Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen in Wien, 2002-07

Figure 5: Development of arrivals and overnights in Vienna, 2002-07

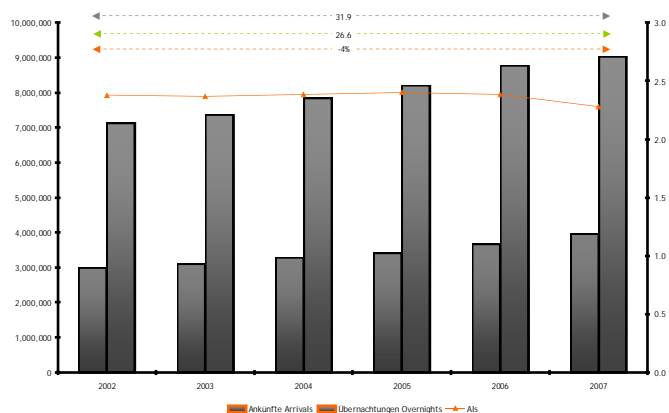
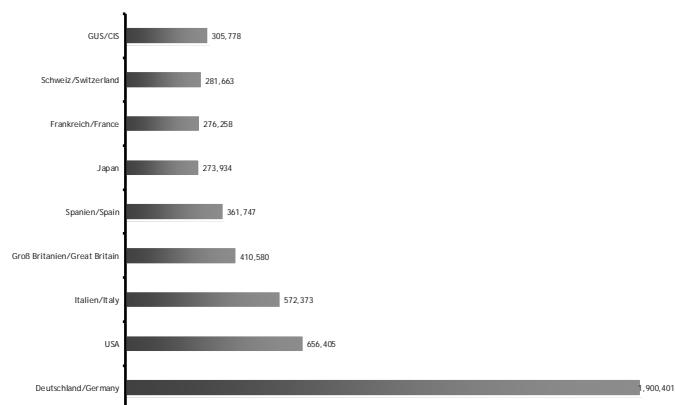


Abbildung 6: Anzahl der Übernachtungen nach Hauptmärkten, 2007

Figure 6: Number of overnights of top feeder markets, 2007



ALS\* - Average Length of Stay = Durchschnittliche Aufenthaltsdauer  
 Quelle/Source: MA5 Referat fuer Statistik und Analyse ; Wien Tourismus

Quelle/Source: MA5 Referat fuer Statistik und Analyse ; Wien Tourismus



## Operative Kennziffern

Im Vierjahreszeitraum konnten die Hotels in Wien ein deutliches Wachstum sowohl in den Belegungsraten als auch in den Nettodurchschnittsraten und deshalb auch im Zimmererlös verbuchen. Während die Belegung von 72% im Jahr 2004 auf 76% im Jahr 2007 anstieg, wuchs die Nettodurchschnittsrate im Durchschnitt um 5,6% im Jahr. Dadurch stieg der Zimmererlös um insgesamt 25%, was einem Durchschnitt von 7,7% Wachstum pro Jahr gleichkommt.

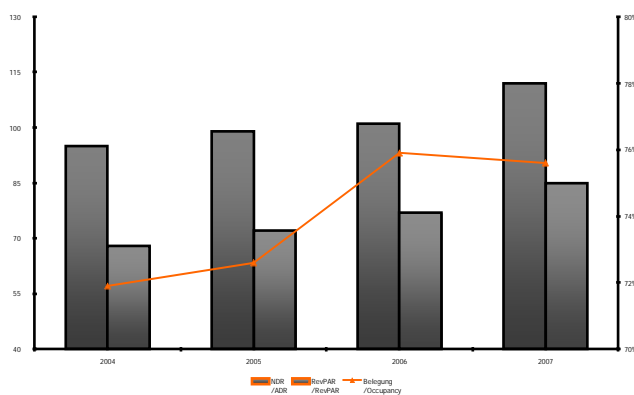
Im europäischen Kontext zeigt, dass die Belegungsraten in Wien im Jahr 2007 etwa gleichauf mit europäischen Durchschnittswerten lagen. Im Vergleich der Nettodurchschnittspreise und der Wirtschaftlichkeit schnitt Wien jedoch unterdurchschnittlich ab.

## Trading Performance

The city's hotels have been able to increase occupancy as well as average daily rates, which has positively impacted profitability levels. While market wide average occupancy increased from 72% in 2004 to 76% in 2007, market wide average daily rates went up by a compound annual growth rate of 5.6%. Resultantly, RevPAR levels increased by a total of 25% during the four year period, equalling approximately 7.7% on average per year.

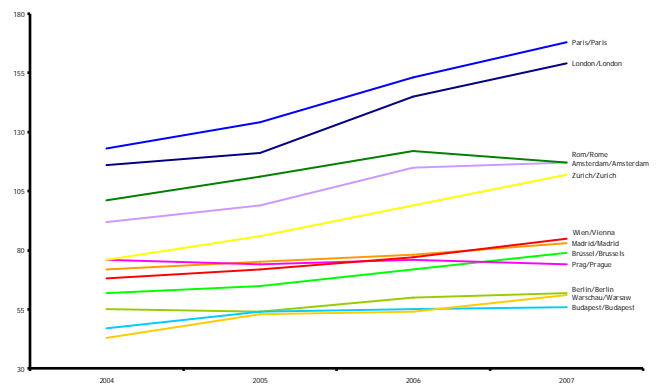
Looking at the Vienna hotel market in a European context reveals that the city's occupancy levels in 2007 were almost exactly in line with the weighted average achieved by other European capitals. Average daily rates and profitability, however, have been at below average levels.

Abbildung 7: Hotelmarkt Wien, Wirtschaftliche Kennziffern, 2004-07  
Figure 7: Vienna Hotel Market Trading Performance, 2004-07



Quelle/Source: Deloitte & Touche Benchmark Surveys

Abbildung 8: Entwicklung der Zimmererlöse in Wien und anderen europäischen Großstädten, 2004-07  
Figure 8: Development of Revenue per Available Room in Vienna and Other European Cities, 2004-07



Quelle/Source: Deloitte & Touche Benchmark Surveys



## Hotelinvestmentmarkt

Der Wiener Hotelinvestmentmarkt war während der vergangenen acht Jahre eher statisch und hat sich auf Hotels der gehobenen Klasse und der Luxusklasse beschränkt. Das Palais Hansen, ein Gebäude im historistischen Stil am Schottenring, soll bis zum Jahr 2010 zu einem 4-Sterne Hotel umgebaut werden. Auf der Basis verschiedener Faktoren, schätzen wir das Investitionspotenzial am Wiener Hotelmarkt als positiv ein.

## Ausblick

Obgleich Wien bis zum Jahr 2010 einen Zimmerzuwachs von fast 13% zu erwarten hat und gleichzeitig die in der Stadt erzielten Zimmererlöse fast 25% unterhalb des europäischen Durchschnitts liegen, erwarten wir gute Investitionschancen für die österreichische Hauptstadt. Während der Transaktionsmarkt sich nämlich auf die höheren Kategorien konzentriert und die Zahl der Transaktionen dadurch eingeschränkt ist, bietet die Stadt im Rahmen von Revitalisierungsmaßnahmen und in den weiter außerhalb liegenden Neubaugebieten Möglichkeiten zur Weiter- und Neuentwicklung. Gleichzeitig steigt, bedingt durch die wirtschaftlichen und touristischen Anstrengungen der Stadt Wien mit ihrer Nähe zu den Wachstumsmärkten im Osten, der Besucherstrom ebenso wie die Zahl der Übernachtungen in der Donaumetropole.

## Hotel Investment Market

Vienna hotel investment market has been rather static over the past eight years. Hotel transactions have been confined to the upscale and luxury segments. Palais Hansen, a historical landmark building on Schottenring, has been announced to be converted to a 4-star hotel until 2010 by the new owners. Based on various relevant factors we consider the potential for hotel investments in Vienna to be good, as displayed in the graph overleaf.

## Outlook

Even though it is expected that Vienna will have almost 13% of its existing room supply added to the current stock and profitability levels have been almost 25% below European averages, we expect Vienna to face good investment potential in the medium term. Transactions over the past eight years have been constrained to high class assets, which has inversely impacted the transaction count. However, the city's regeneration efforts and new urban developments throughout the districts bring along high potential for new construction. Furthermore, the efforts relating to the city's economic and touristic growth, paired with its geographic proximity to emerging Eastern European markets, will undoubtedly lead to increases in both visitors and overnights in the city by the beautiful blue Danube.

Abbildung 9: Ausgewählte Transaktionen von Hotelimmobilien seit 2000  
Figure 9: Selected Hotel Transactions in Vienna since 2000

Verkaufsdatum /Date of Sale	Hotelimmobilie /Property	Zimmer /Rooms	Verkaufspreis /Sale Price (€)	Preis pro Zimmer /Price per Room (€)
01/2000	Le Méridien	295	100,000,000	339,000
01/2000	Hilton Vienna	585	68,700,000	117,400
06/2001	Hilton Vienna	579	68,700,000	118,700
01/2002	Le Méridien	297	100,000,000	336,700
07/2002	Grand Hotel ANA Wien	205	87,800,000	428,300
12/2004	Arcotel Wimberger	224	—	—
08/2007	Hotel im Palais Schwarzenberg	44	—	—
12/2007	Palais Hansen	—	—	—

Quelle: Christie + Co, eigene Recherchen / Source: Christie + Co Research



## Über Christie + Co

Seit über 70 Jahren ist Christie + Co am Markt erfolgreich, die Nummer 1 in Europa für Hotelimmobilien. Doch auch mit Gastronomie-, Freizeit-, Sozial- und Einzelhandelsimmobilien kennen wir uns gut aus. 400 Sektorspezialisten arbeiten in 28 Büros europaweit für unsere zufriedenen Mandanten. Unsere Königsdisziplinen: Beratung, Bewertung und Transaktionsunterstützung - alles aus einer Hand. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite unter [www.christiecorporate.com](http://www.christiecorporate.com) oder [www.christie.com](http://www.christie.com).

## About Christie + Co

Established in 1935, Christie + Co is the leading business agent specialising in the hotel, public house, restaurant, retail, leisure and healthcare markets. Our skilled negotiators in the 18 Christie + Co offices across the UK and our international offices in Barcelona, Berlin, Frankfurt, Dusseldorf, London, Madrid, Munich, Paris, Rennes and Marseilles have extensive experience of their local and national markets, as well as in depth knowledge of current legislation and trends. Further information can be found at [www.christiecorporate.com](http://www.christiecorporate.com) or [www.christie.com](http://www.christie.com).

Für weitere Informationen wenden sich bitte an:  
For further information please contact:

Armin Bruckmeier  
Director - Head of Advisory & Valuation Germany  
Christie + Co  
E [armin.bruckmeier@christie.com](mailto:armin.bruckmeier@christie.com)

Michael Schlemper  
Consultant  
Christie + Co  
E [michael.schlemper@christie.com](mailto:michael.schlemper@christie.com)

Christie + Co  
Platzl 3  
80331 München  
T +49 (0) 89 - 20 00 00 7 - 0  
F +49 (0) 89 - 20 00 00 7 - 10  
E [muenchen@christie.com](mailto:muenchen@christie.com)

