



KONFERENZEN
SEMINARE

Wissen, das bewegt

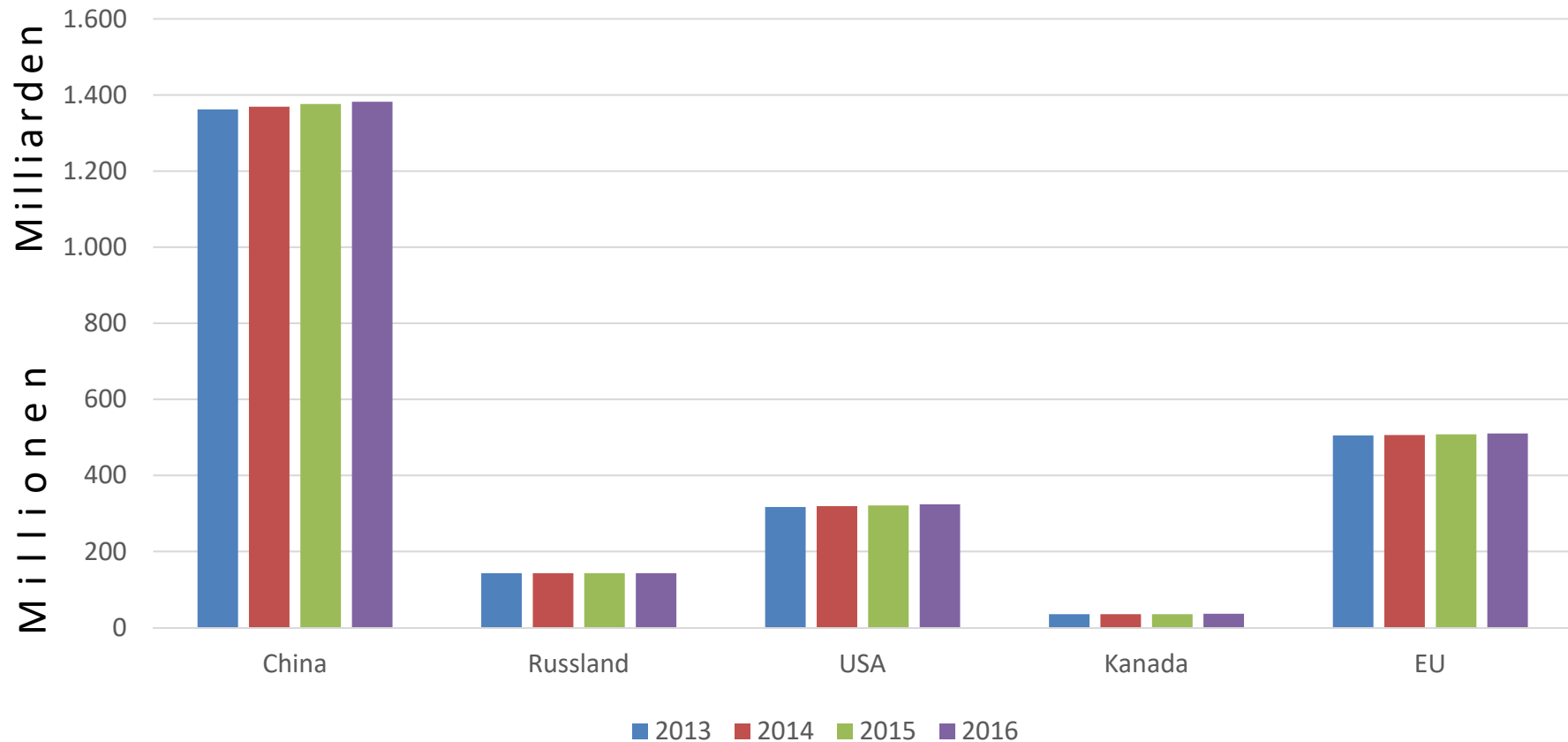
Wer investiert in Österreich?

Asien, Russland, Nordamerika,
Europa: Woher kommt das Geld und
welche Projekte sind gefragt?

Vera Skala, MBA

Makro-ökonomische Faktoren in China, Russland, der USA, Kanada und der Europäischen Union

Bevölkerungszahl (Quelle – Word Bank Statistics)



Quelle: WorldOMeters, Trading Economics

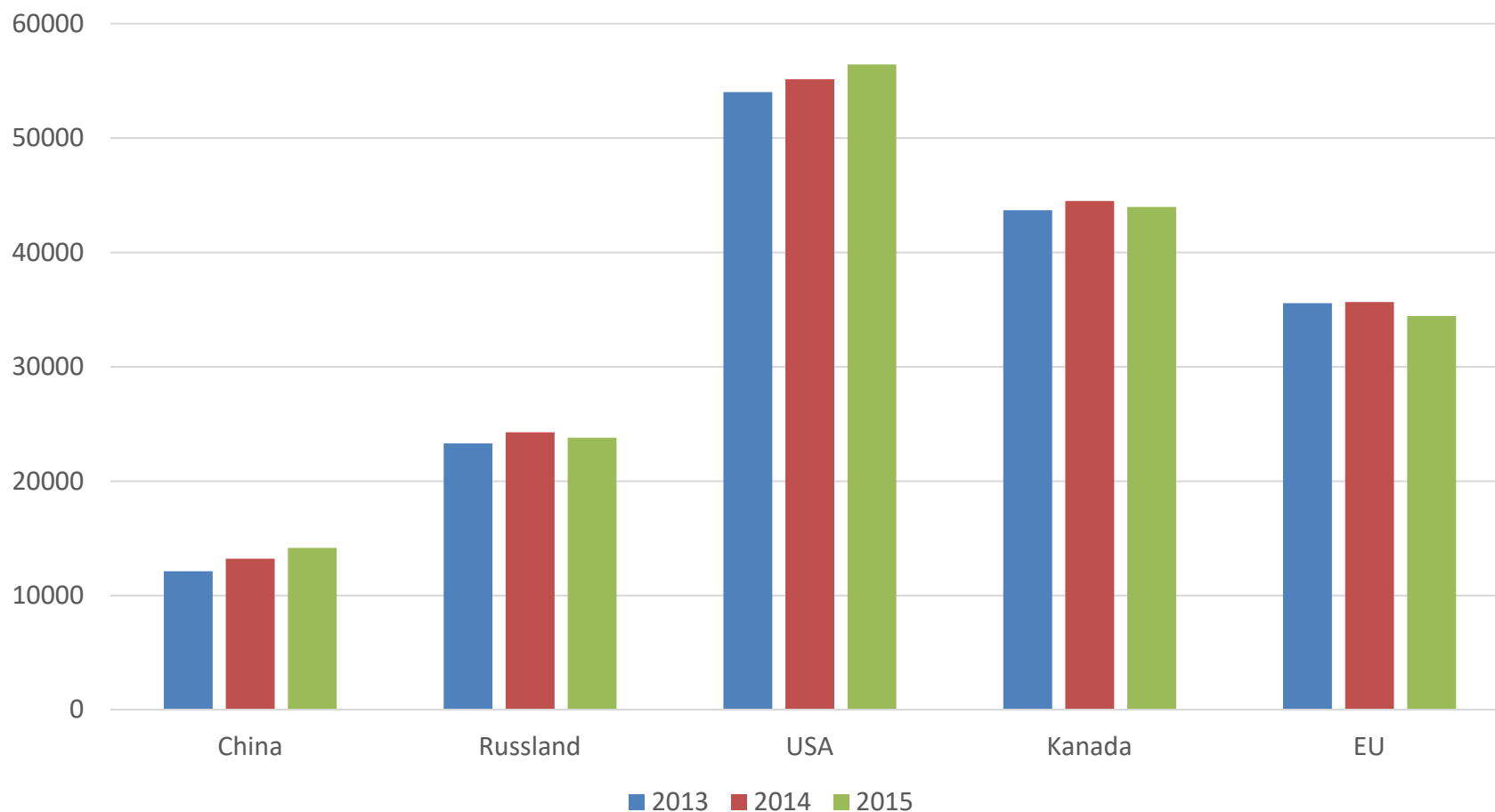
Wirtschaftswachstum weltweit

Indien und China gelten als die Wachstumsmotoren der Weltwirtschaft, Russland und Brasilien kommen aus der Rezession, wachsen 2017 aber jeweils weniger als 1 %.

Reales BIP-Wachstum, Veränderung ggü. Vorjahr in %	2016	2017	2018
Welt*	+2,9	+3,2	+3,4
China	+6,7	+6,4	+6,1
USA	+1,5	+2,2	+2,1
Euroraum 19	+1,6	+1,5	+1,5
Deutschland	+1,7	+1,5	+1,6

Quellen: WIFO, IHS*

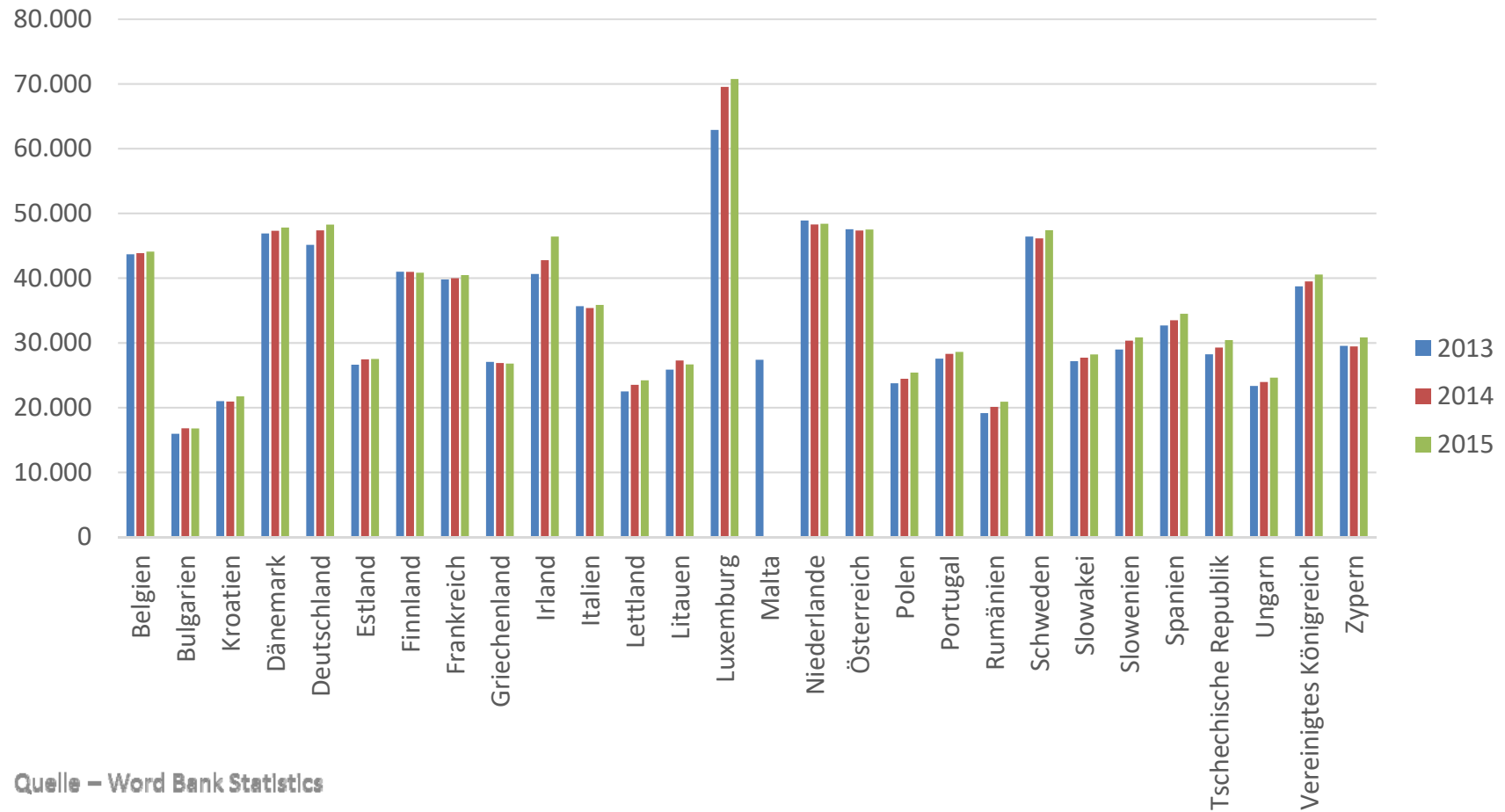
GNI per Capita: netto Einkommen pro Kopf



Quelle: World Bank Statistics

Makro-ökonomische Indikatoren in der EU GNI pro Kopf

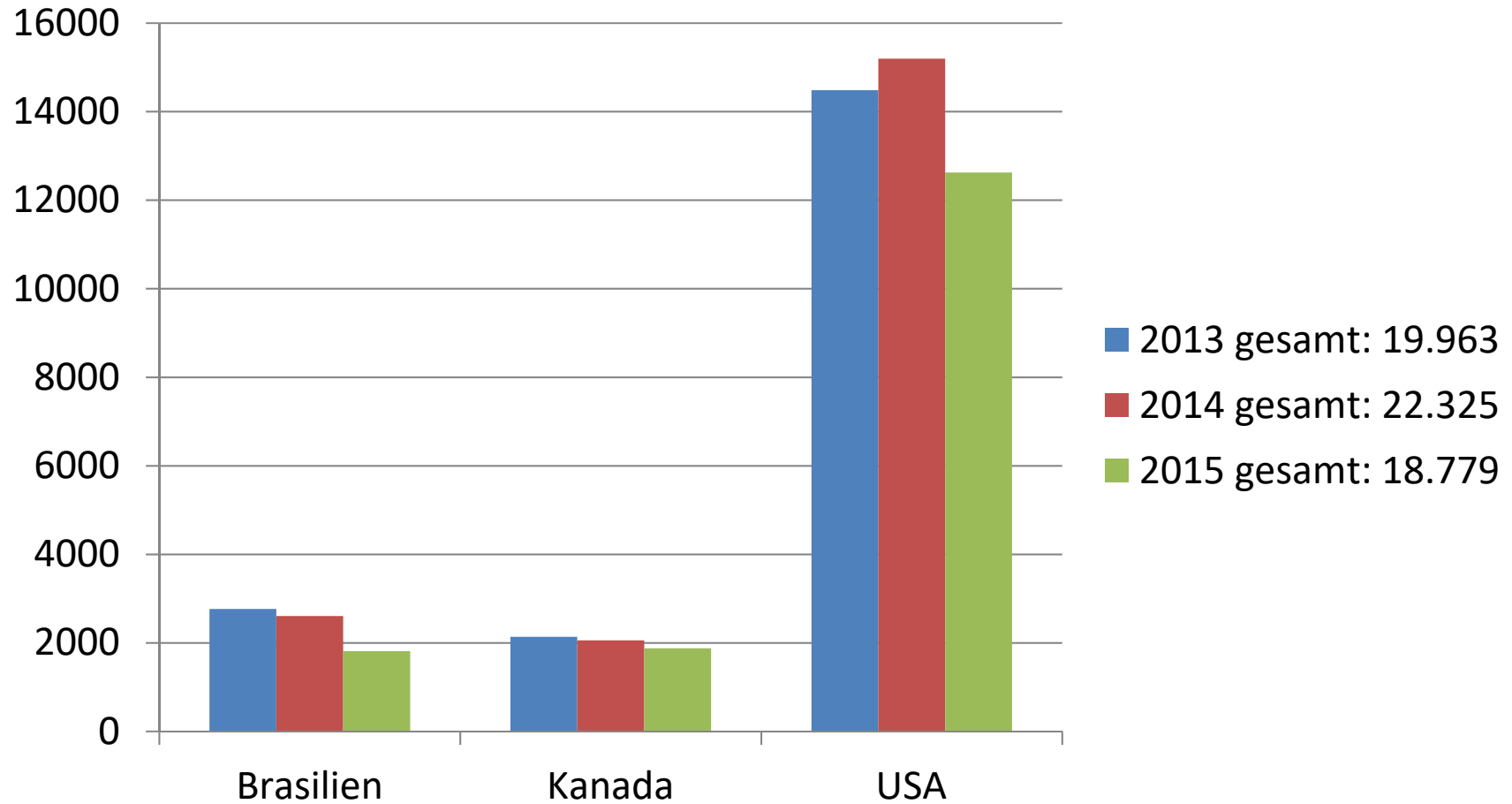
Am höchsten in: Luxemburg, Dänemark, Deutschland, Niederlande, Österreich und Schweden



Quelle – Word Bank Statistics

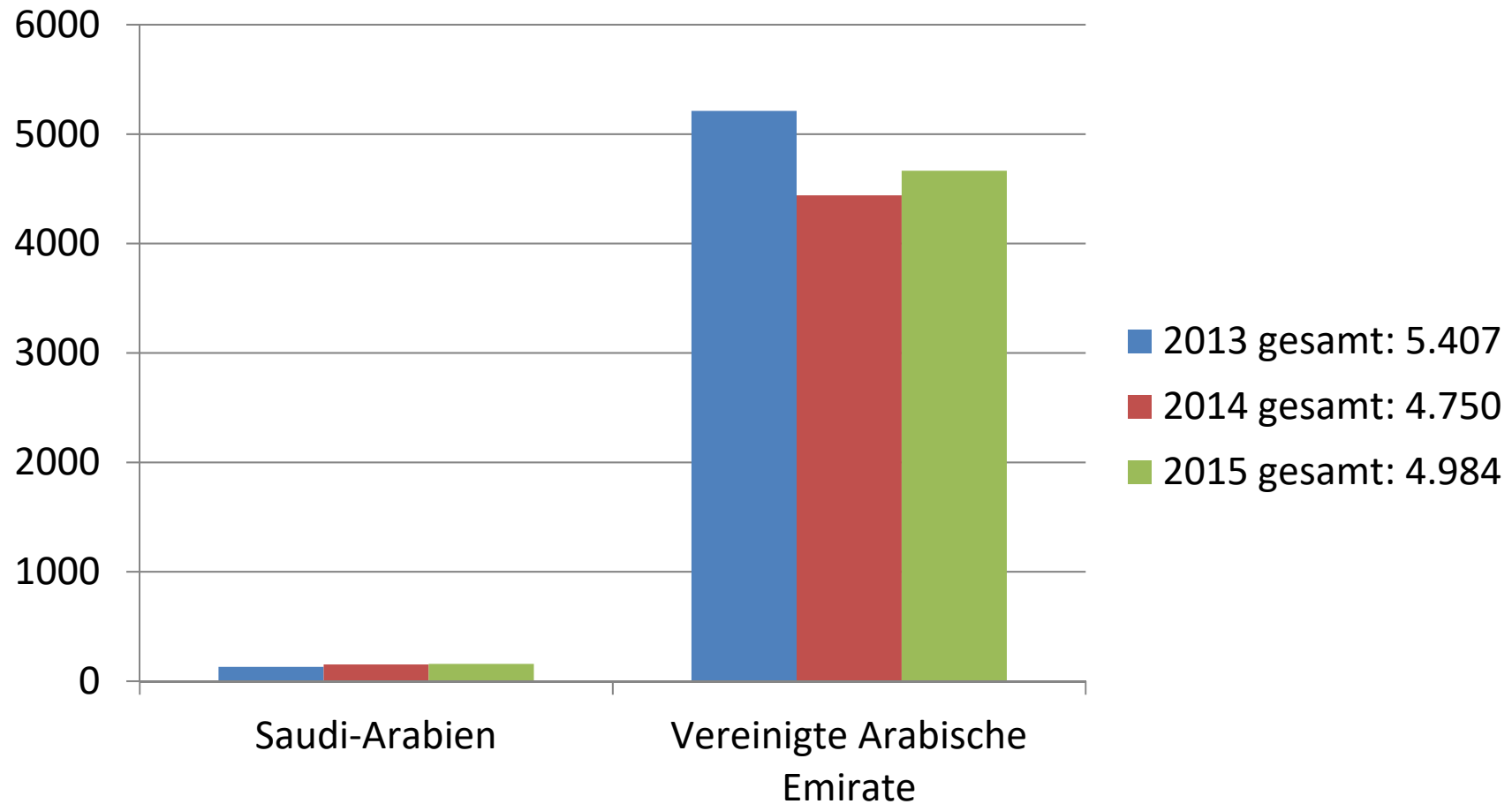
Direktinvestitionen in wichtigsten Kontinenten

Investitionen amerikanischer Staaten in Österreich (Mio. €)



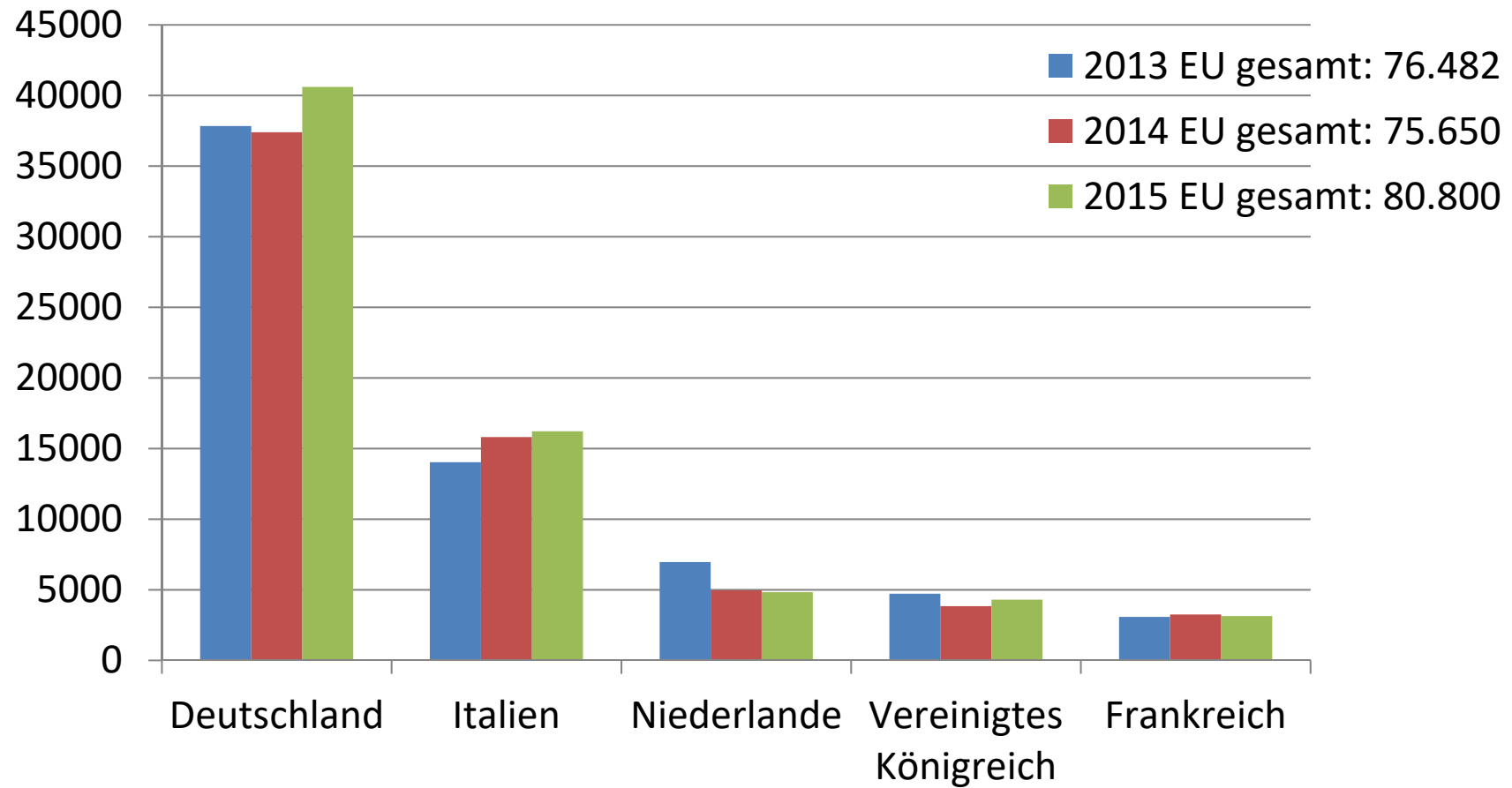
<https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=9.3.31>

Direktinvestitionen aus dem Nahen Osten in Österreich (Mio. €)



Quelle: OeNB, 2015

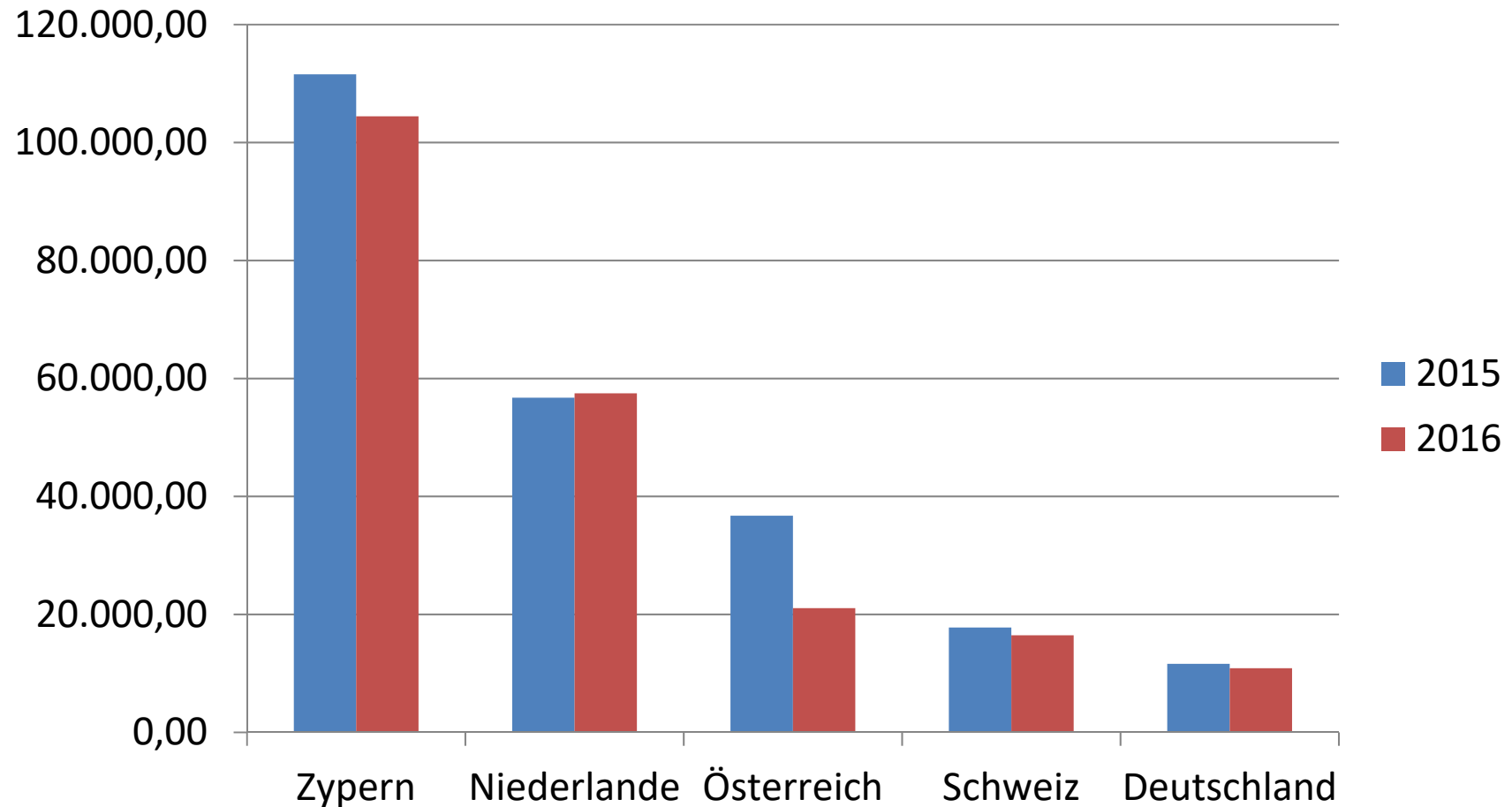
Direktinvestitionen aus der EU in Österreich (Mio. €)



Quelle: OeNB, 2015

Direktinvestitionen Russlands in Europa (Mio. \$)

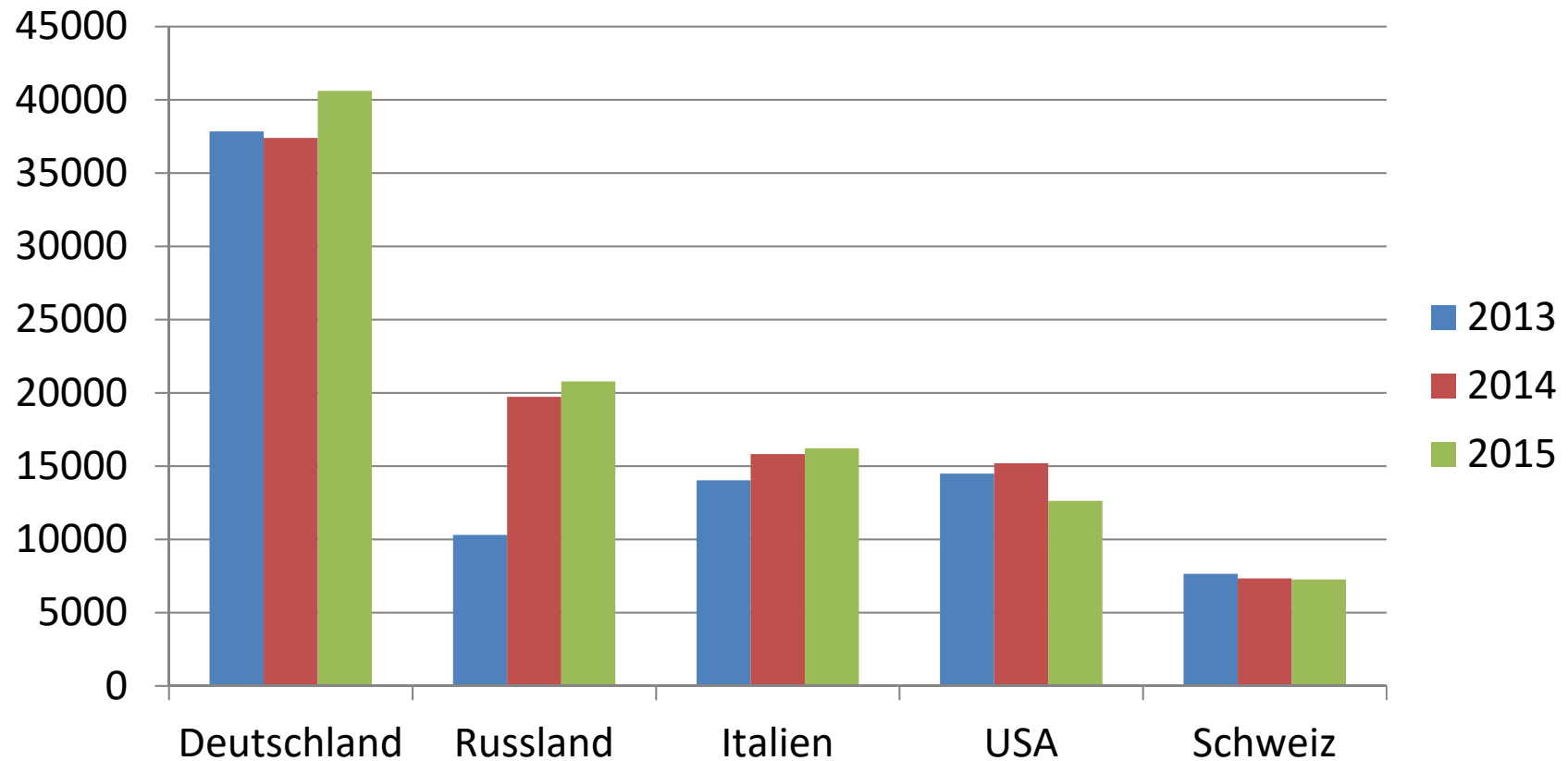
erstes Quartal 2015 und 2016



Quelle: CBR, 2016

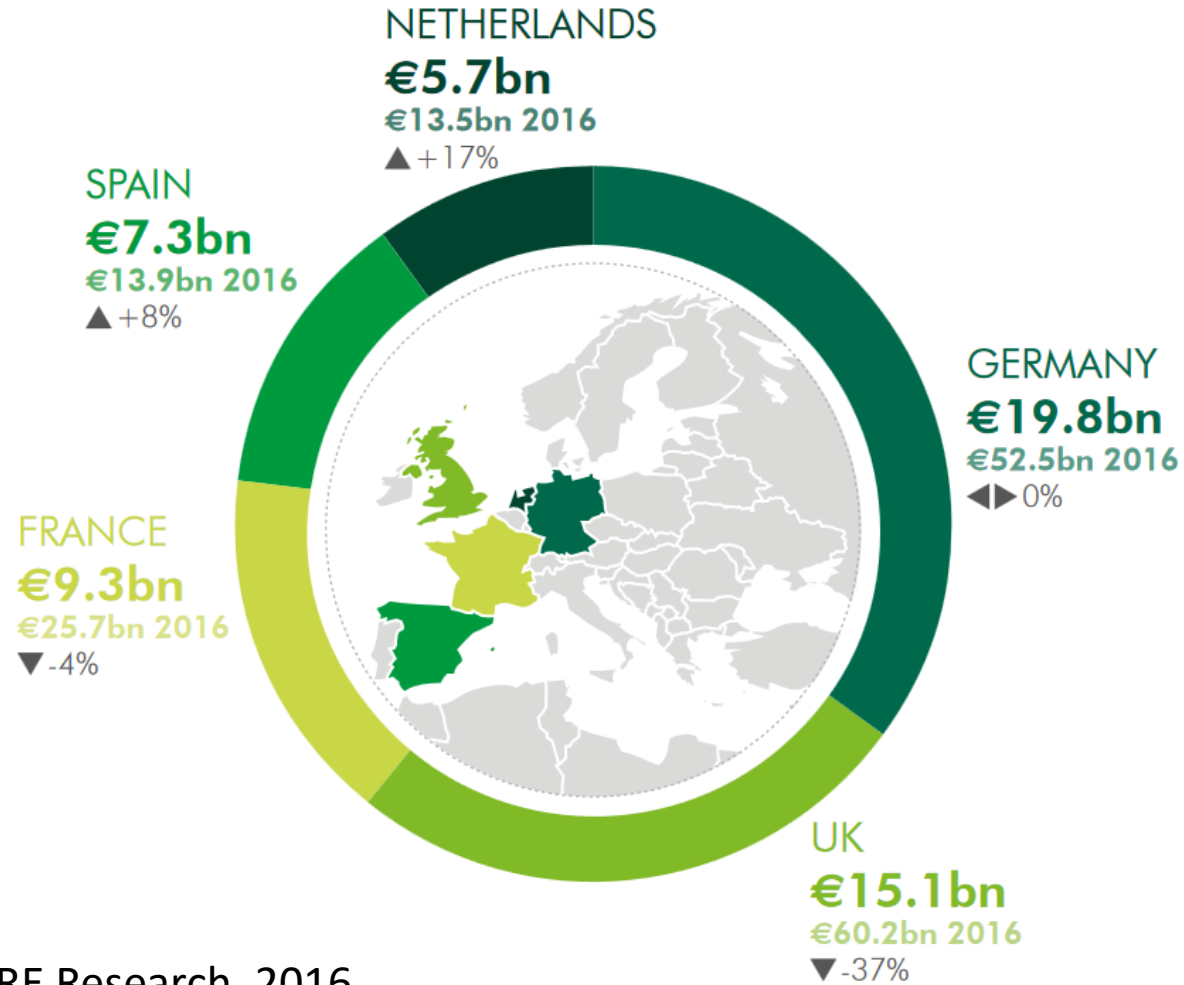
Die größten Österreich-Investoren weltweit (Mio. €)

Deutsche und Russen waren im Jahr 2015 die größten Investoren



Quelle: OeNB, 2015

Top-Immobilieninvestmentmärkte in Europa 2016

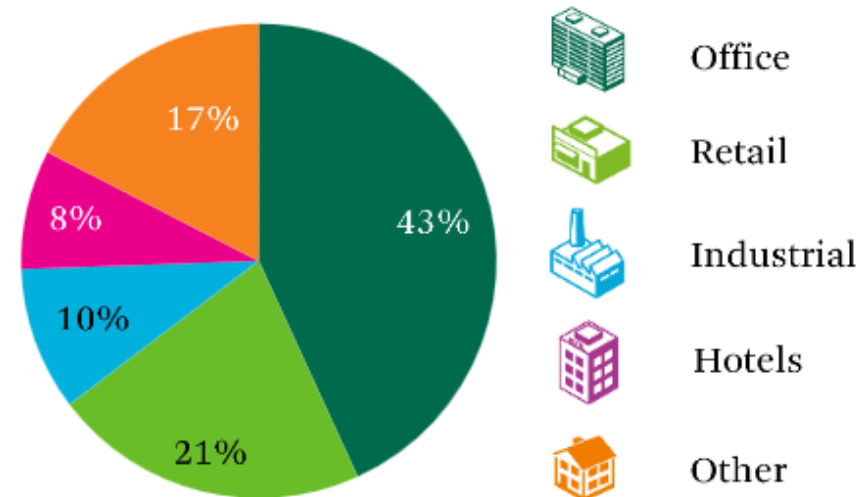


Quelle: CBRE Research, 2016

Investitionsaktivität in Europa nach Sektor

Immobilieninvestmentvolumen in Europa 2016 gesamt: €251,1 Mrd. (7% Rückgang vgl. 2015 bei Hotelinvestitionen, die 8% anteilig von allen Immobilien waren)

EUR million	2015	2016	% Change
Office	114,554	108,406	-5
Retail	69,174	53,961	-22
Industrial	23,571	24,588	+4
Hotel	21,867	20,424	-7
Other	48,285	43,713	-9
Total	277,452	251,092	-10



Quelle: CBRE Research, Q4 2016

Europäisches Hotel-Transaktionsvolumen 2015

Gesamtinvestitionsvolumen 2015: €22,8 Mrd.

Investment market (€ millions)	2015 Full Year	2015 Full Year, Y-o-Y % Change
United Kingdom	9,322	+134
Germany	4,449	+47
France	2,041	+96
Spain	2,241	+93
Italy	724	+35
Ireland	721	+70
Nordics*	1,329	+3
CEE**	163	-47
Benelux***	663	+79
European Total****	22,801	+79

*Consists of Denmark, Finland, Norway, Sweden. ** Consists of Austria, Poland, the Czech Republic, Hungary, Slovakia, Romania, Estonia, Latvia, Lithuania, Russia, Ukraine, Bulgaria, Croatia, Serbia. *** Consists of Belgium, Netherlands and Luxembourg. ****The country/regional volumes provided do not add up to the European Total.

Source: CBRE, 2016

Europäisches Hotel-Transaktionsvolumen Q4 2016

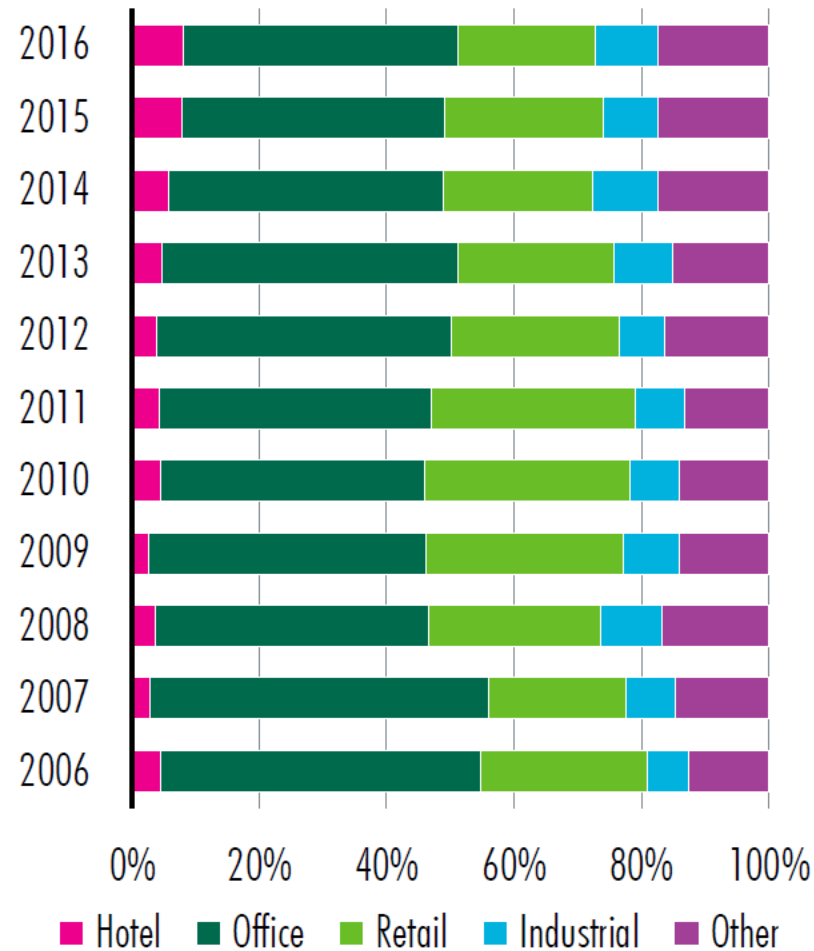
- Deutschland ist der Chart-Topper für die Hotelinvestitionen in Europa mit €5,1 Mrd. abgeschlossenen Deals
- Vereinigtes Königreich: Rückgang -53% (Brexit-Einfluss)
- Europäisches Gesamtinvestitionsvolumen 2016: €20,4 Mrd. (-7% vgl. 2015)

Investment market (€ millions)	Q4 2016	Q4 2016, y/y % Change	FY 2016	FY 2016, y/y % Change
Germany	2,194	+45	5,067	+15
United Kingdom	1,246	-39	4,372	-53
France	744	+137	1,535	+18
Spain	1,000	+97	2,125	-4
Italy	313	+20	1,032	+47
Ireland	485	+387	789	+4
Nordics*	368	-49	1,031	-11
CEE**	298	-4	1,151	+98
Benelux***	554	+227	2,538	+320
European Total****	7,457	+19	20,424	-7

*Consists of Denmark, Finland, Norway, Sweden. ** Consists of Austria, Poland, the Czech Republic, Hungary, Slovakia, Romania, Estonia, Latvia, Lithuania, Russia, Ukraine, Bulgaria, Croatia, Serbia. *** Consists of Belgium, Netherlands and Luxembourg. ****The country/regional volumes provided do not add up to the European Total.

Source: CBRE 2017

Immobilien-Investmentvolumen nach Anlageklasse in Europa: der Anteil der Hotelinvestitionen steigt ab 2012

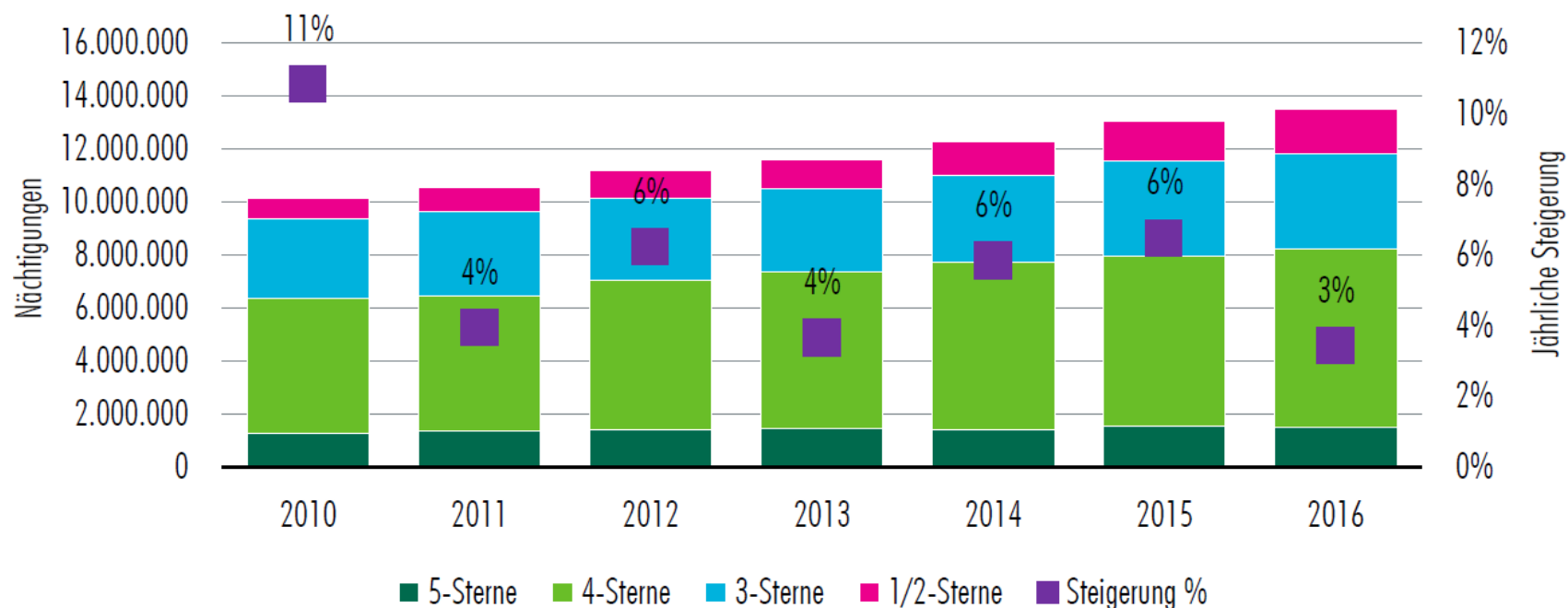


Quelle: CBRE Research, 2017

Was zieht Investoren nach Österreich?

Entwicklung des Marktes in Wien?

Nächtigungen in Wien nach Hotelkategorie, jährliche Steigerung in %



Quelle: Wien Tourismus; MA 23 – Dezernat Statistik Wien, 2017

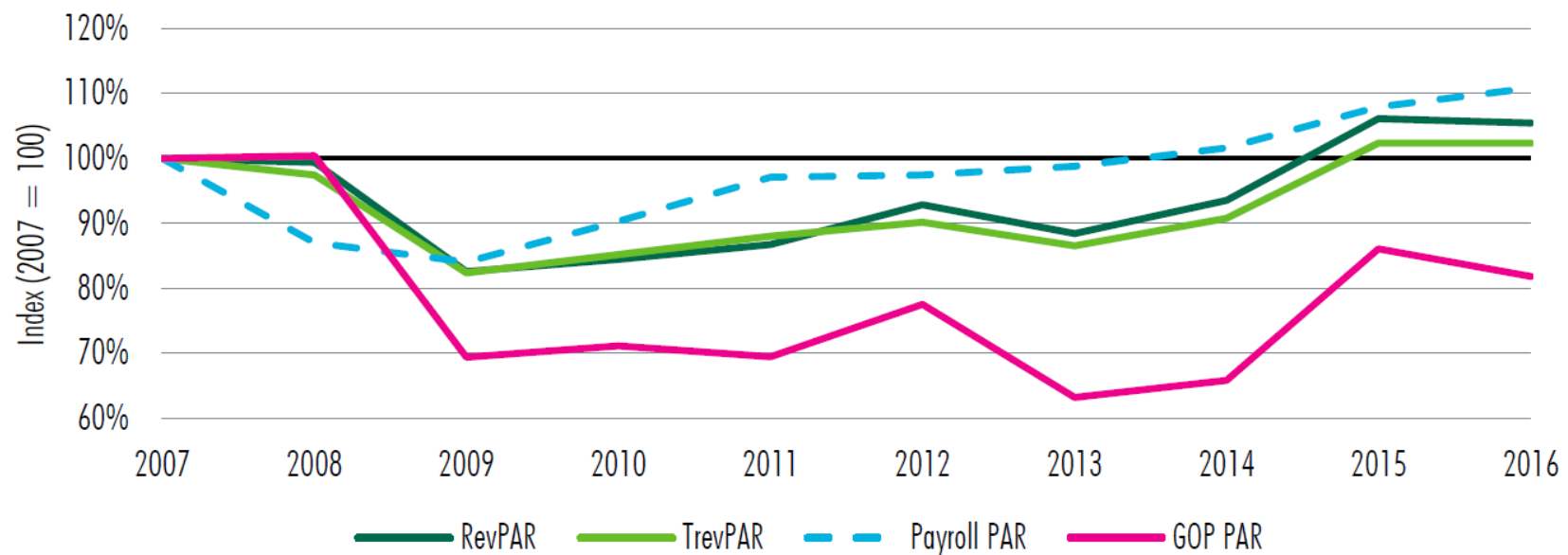
Nächtigungen in Wien 2016 je nach Land

- starkes Tourismuswachstum in Wien: 13,5 Mio. Nächtigungen (+3% vgl. 2015)
- größten Quellmärkte für Wien: Deutschland, USA, Italien, Vereinigtes Königreich
- Touristenanzahl aus dem Nahen Osten steigt (+16% vgl. 2015)
- Nachfrage aus Russland sinkt (-18% vgl. 2015, jedoch Dez. 2016 +9%)

Quelle: CBRE Research, 2016

Operative Hotelperformance und Personalkosten

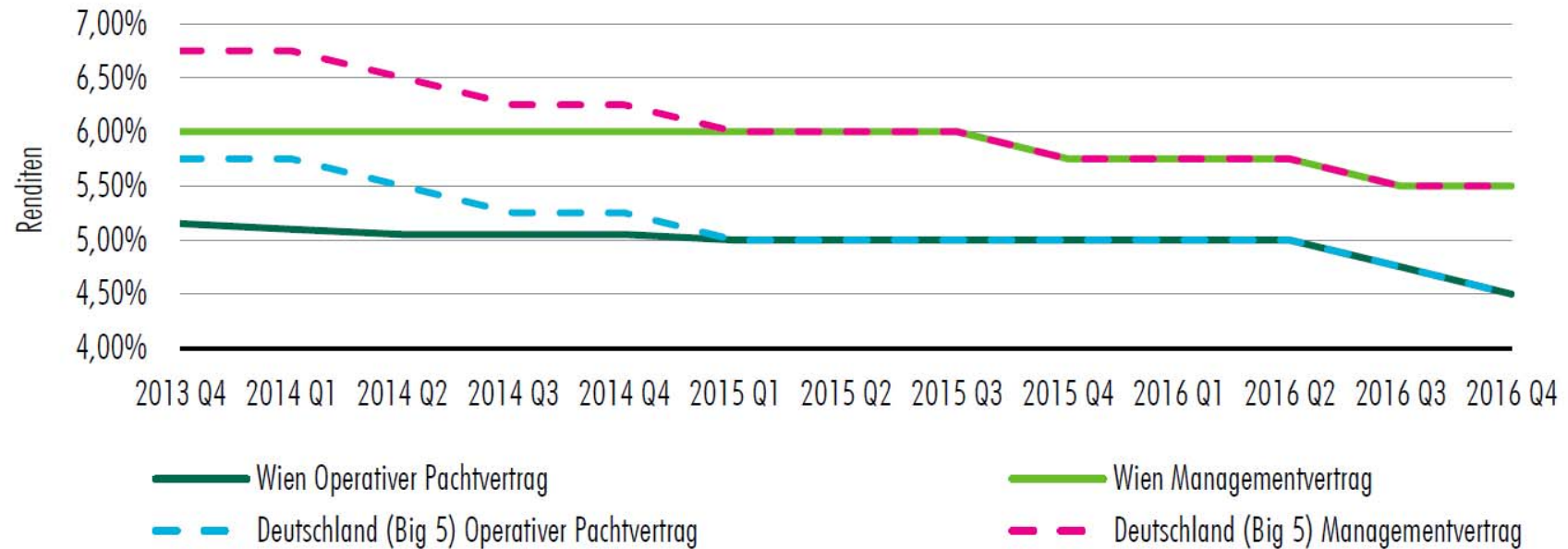
Trend: Personal- und Operativkostensteigerung → Brutto-Betriebsergebnissenkung



Quelle: HotStats, 2017

Hotelrenditen: Wien und Deutschland

- Hotelrenditen sind in Österreich sowie Deutschland seit 2015 zurückgegangen
- Vorteil Wiens vs. Deutschland: viele verfügbare operative Strukturen
- Deutschland: hauptsächlich Pachtverträge



Quelle: CBRE Hotels, 2017

Rendite aus Hotelpachteinnahmen in Europäischen Städten

Hotel operational lease yields*	Q4 2016	Q3 2016	Q4 2015	q/q change (BPs)	y/y change (BPs)
Germany (Top 5)	4.50	4.75	5.00	-25	-50
Vienna	4.50	4.75	5.00	-25	-50
Warsaw	5.75	5.75	6.00	0	-25
Paris	4.75	4.75	5.00	0	-25
Regional UK (Prime)	4.25	4.25	4.50	0	-25
London	4.00	4.00	4.25	0	-25
Dublin	5.50	6.00	6.00	-50	-50
Madrid	5.75	5.75	6.25	0	-50
Barcelona	5.50	5.50	6.00	0	-50
Spanish Islands	7.00	7.00	7.25	0	-25
Oslo	4.75	5.00	5.00	-25	-25
Rome	5.50	5.50	5.75	0	-25
Milan	6.00	6.00	6.00	0	0
Amsterdam	5.25	5.25	5.50	0	-25
Brussels	5.25	5.25	5.50	0	-25
Istanbul	6.25	6.00	5.75	+25	+50
Athens	7.50	7.50	7.75	0	-25
Copenhagen	5.00	5.25	N/A	-25	N/A

*Operational lease, local lease terms apply, typical cap rates.

Quelle: CBRE Research, 2017

Hotels-Managementvertragseinnahmen

Hotel management contract yields*	Q4 2016	Q3 2016	Q4 2015	q/q change (BPs)	y/y change (BPs)
Germany (Top 5)	5.50	5.50	5.75	0	-25
Vienna	5.50	5.50	5.75	-25	-25
Warsaw	6.75	6.75	7.00	0	-25
Prague	6.25	6.25	6.75	0	-50
Budapest	7.25	7.25	7.50	0	-25
Paris	5.50	5.50	5.25	0	+25
Regional UK (Prime)	7.50	7.25	7.25	+25	+25
London	5.75	5.75	5.75	0	0
Dublin	7.00	7.00	7.00	0	0
Madrid	6.75	6.75	7.00	0	-25
Barcelona	6.50	6.50	6.75	0	-25
Spanish Islands	8.00	8.00	8.25	0	-25
Oslo	7.25	7.50	7.50	-25	-25
Rome	6.50	6.50	6.75	0	-25
Milan	6.75	6.75	7.00	0	-25
Amsterdam	6.00	6.00	6.00	0	0
Brussels	6.50	6.75	7.00	-25	-50
Istanbul	8.00	7.75	7.50	+25	+50
Athens	8.25	8.25	8.75	0	-50
Copenhagen	7.00	7.25	N/A	-25	N/A

*Based on upscale assets, hotels operated by internationally renowned brand under a management agreement, non-guaranteed variable income stream, typical cap rates.

Eigentumshoteleinnahmen

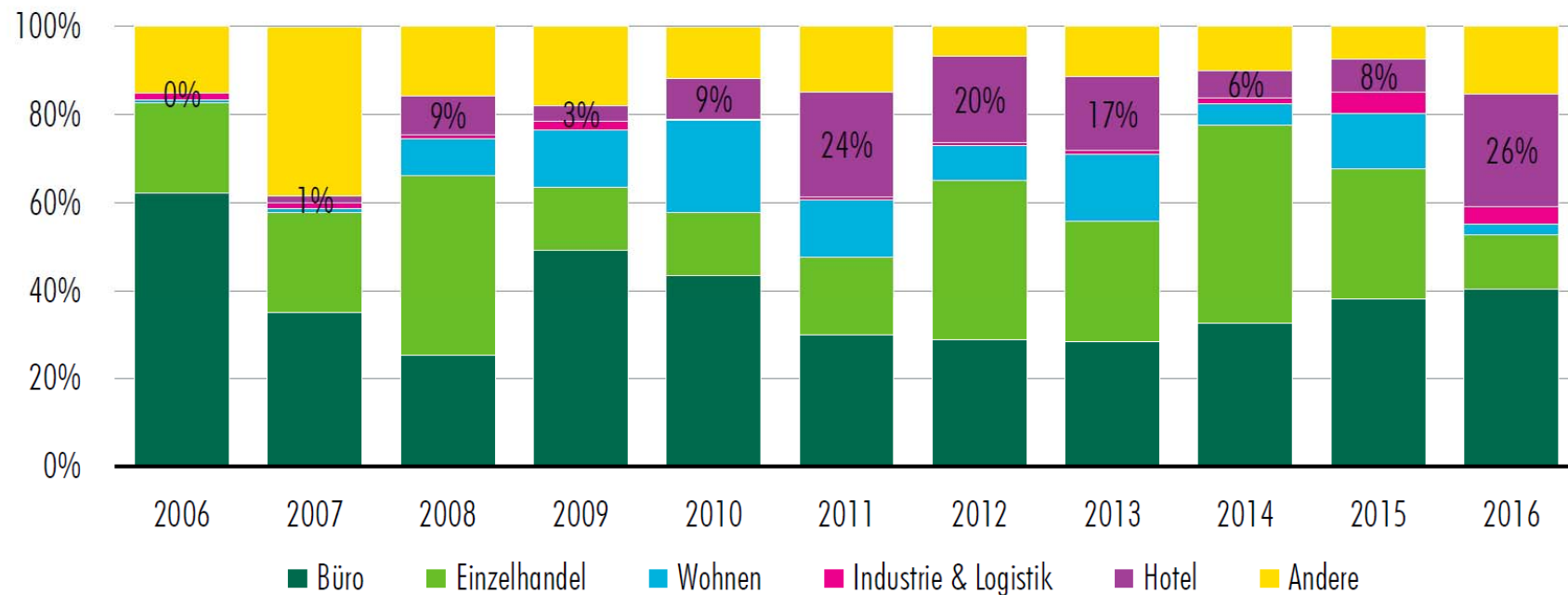
Hotel vacant possession yields*	Q4 2016	Q3 2016	Q4 2015	q/q change (BPs)	y/y change (BPs)
Germany (Top 5)	5.25	5.25	5.50	0	-25
Vienna	5.25	5.25	5.50	0	-25
Warsaw	6.75	6.75	7.00	0	-25
Paris	5.00	5.00	5.00	0	0
Regional UK (Prime)	6.25	6.25	6.50	0	-25
London	4.50	4.50	4.50	0	0
Dublin	6.25	6.25	6.25	0	0
Madrid	6.25	6.25	6.50	0	-25
Barcelona	6.00	6.00	6.25	0	-25
Spanish Islands	7.50	7.50	7.75	0	-25
Oslo	6.50	6.75	6.50	-25	0
Rome	5.75	5.75	6.00	0	-25
Milan	6.00	6.00	6.25	0	-25
Amsterdam	5.50	5.50	5.75	0	-25
Brussels	6.25	6.25	6.75	0	-50
Istanbul	7.00	6.75	6.50	+25	+50
Athens	8.00	8.00	8.50	0	-50
Copenhagen	6.75	6.50	N/A	-25	N/A

*Based on upscale assets, hotels unencumbered and operated independently or under a franchise agreement, non-guaranteed variable income stream, typical cap rates.

Quelle: CBRE Research, 2017

Immobilien-Investmentvolumen nach Anlageklasse in Österreich 2016

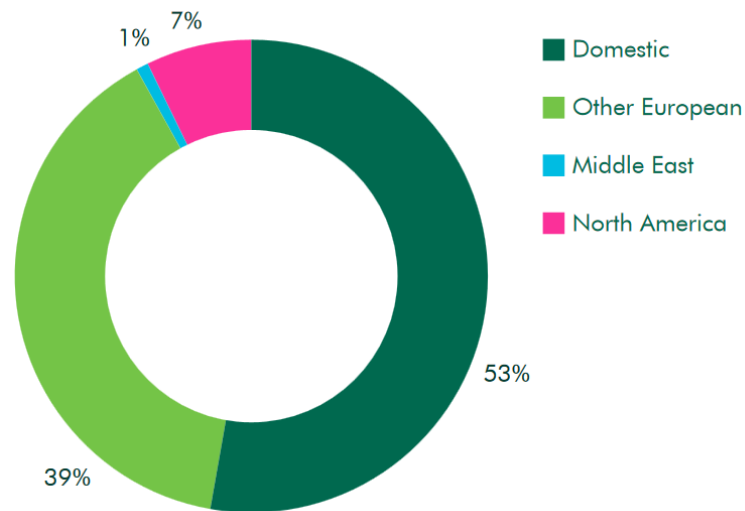
- Gesamttransaktionsvolumen: €2,8 Mrd.
- Hotelimmobilien: 26% (€711 Mio.) – ein Rekordniveau, das Dreifache von 2015 dank großer Trophy-Transaktionen wie Hilton Vienna, Hotel Imperial und Portfolio-Deals von Accor, Invesco, UBM. Großteil der Transaktionen in Wien
- nur Bürosektor ist höher: 40%



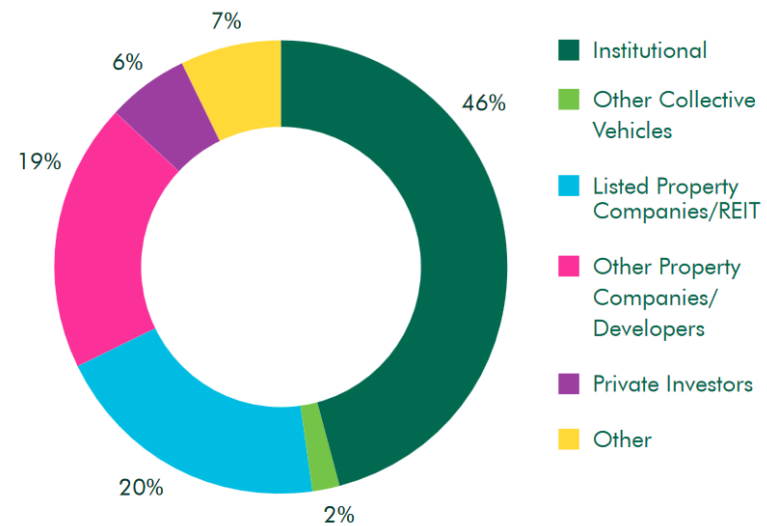
Quelle: CBRE Research, 2017

Wer sind die Immobilieninvestoren in Österreichs 2013-H1 2016 Umsätze:

Investorursprung



Investortyp



Quelle: CBRE Research, 2016

Einige der wichtigsten Hoteltransaktionen in Österreich im Jahr 2016

Hotel	Zim	Verkäufer	Käufer	Preis
Wien				
Hilton Vienna	579	RZB AG	Erwin Krause und Franz Kollitsch	170 Mio.
Hotel Imperial	138	Starwood Hotels & Resorts	Al Habtoor Group (arabischer Raum)	70 Mio.
Hotel Ruby Marie	186	Schöps Gruppe	CBRE Global Investors und Universal-Investment	
Hotel The Ring	68	MBI Group	Fonds AINA Capital (d. Hause Rothschild)	
Hostel Wombats Naschmarkt	130		Privatinvestor (Russland)	
Leonardo Hotel Vienna	213	Immofinanz	Sunflower Management GmbH	
Wiener InterCity Hotel	179	Privatstiftung	Warburg HIH Invest	
Bundesländer				
Hilton Innsbruck	176	Hotelier Klaus Stiebleichinger	Das Land Tirol	
Goldener Hirsch Salzburg	70	Starwood Hotels & Resorts	Dr. Hans-Peter Wild	20Mio.
Dorint Hotel Seefeld	126	Dorint Hotels	Hoteliersfamilie Albrecht	9,6Mio.
Austria Trend Hotel Schloss Leoben	150	Bank Austria	Michael Heinritzi und Robert Hübner	ca. 30Mio.
Vienna House Loipersdorf	197	Vienna House	Thermen Loipersdorf	
Bleibergerhof	108		Hotelier Bernd Hinteregger (Kärnten)	
Seehotel Klopein	78	Bank Austria	Hoteliersfamilie Marlot	

Quelle: Christie & Co.

Einige der wichtigsten Portfoliotransaktionen in Österreich im Jahr 2016

- Hotelgruppen verkaufen Immobilien und Investoren nutzen die Gelegenheit, Hotels unter einer Brand zu Erwerben

	Hotel	Zim	Verkäufer	Käufer
1	Ibis Mariahilf	341	Accor Hotels	Grape Hospitality (Frankreich)
	Mercure Biedermeier Vienna	198		
	Ibis Styles Linz	115		
	Mercure Bregenz	94		
2	NH Vienna Airport	499	Invesco Real Estate	Hotelbetreiber Pandox (Schweden)
	NH Salzburg City	140		
3	Ibis Wien Hauptbahnhof	300	UBM Development AG	Amundi Real Estate (Frankreich), KP: 85 Mio. Euro
	Novotel Wien Hauptbahnhof	277		
4	Hotels Balance Resort Stegersbach	141	S-Tourismusfonds	Privatinvestor F. Huemer (Österreich)
	Hotel & Spa Bad Leonfelden	118		
5	Hotel Carinzia	185	Falkensteiner Michaeler Tourism Group	Privatinvestor F. Huemer (Österreich)
	Funimation Katschberg	160		
6	Hotel Sacher Baden	38	Novomatic	Firma K.Y.A.T.T. (asiatischer Raum)
	Grand Hotel Sauerhof Baden	89		

Quelle: Christie & Co.

Investitionstrends im Jahr für 2017

- Österreich wird weiterhin dank hoher Lebensqualität, Rechtssicherheit, stabiler Wirtschaft, Politik und auch wachsenden Übernachtungszahlen für Hotelinvestoren attraktiv bleiben, wobei die Volumen von 2016 werden höchstwahrscheinlich die im Jahr 2017 nicht überstiegen
- Wegen Knappheit der Angebote in innerstädtischen Bereichen, wachsender Grundkosten, sinkender Renditen und wachsenden Übernachtungszahlen in 1 - 4 Sterne Hotels, wird ein Wachstum in Randbezirken mit guter Infrastruktur stattfinden
- Authentizität wie bei Airbnb & co wird weiter der Schlüsselwort bleiben

Trends im Jahr 2017

- Wachsende Inflation kann operative Kosten erhöhen und Gewinne reduzieren. Die Renditen werden weiter fallen, da das Kapital in Bankinstituten anzulegen weiterhin unattraktiv bleibt
- Der Trend: das Dominieren einheimischer Investoren gefolgt von Deutschen, wird weiterhin bestehen.
- Mehr Investitionen aus Russland sind zu erwarten verbunden mit der Hoffnung auf die baldige Aufhebung der Sanktionen wegen der neuen USA-Politik

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Vera Skala, MBA



www.austriareal.com

Tel.: +43 1 2632 555

info@austriareal.com

Fax: +43 1 2632 555-10

A-1010, Vienna, Jasomirgottstrasse 6/10b