

2023

HOTEL
OPTIMAL CITY

FACHKONFERENZ FÜR DIE STADTHOTELLERIE

12. OKTOBER

Der Wert von Hotelimmobilien im Zuge der Veränderungen durch Zinssteigerungen und Inflation

Marktüberblick + Analyse – Nicole Hörmann & Herwig M. Peham

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE





EHL Immobilien Gruppe



**2022 | TOP
Performance**



€ 1,47 Mrd.
Investments



49.000 m²
Vermietete Büroflächen



1.130
Neue LinkedIn
Follower



€ 18 Mrd.
Bewertungsvolumen



1.850
Vermittelte Wohneinheiten
Miete | Eigentum | Vorsorge



> 2,1 Mio. m²
Verwaltete Fläche



+26
Neue EHL Köpfe



5
Publizierte Marktberichte



+25%
Umsatzsteigerung zum
Vorjahr



68
Aus- und Weiterbildungen
unserer Mitarbeiter



11
Babies bei EHL

Consulting

EHL begleitet die gesamte Aufbereitung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ab der Projektidee bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objektes.

Investment

Sowohl für den Ankauf als auch für den Verkauf Ihrer Immobilie ist die EHL Investment Consulting der ideale Ansprechpartner.

Bewertung

Als eines der marktführenden Unternehmen in der österreichischen Immobilienwirtschaft bieten wir Immobilienbewertung mit Mehrwert!

Vermietung

EHL vermittelt Immobilien über alle Assetklassen: Wohn-, Gewerbe- und Hotelimmobilien.

Baumanagement

Von der Beratung, Konzeptionierung, Planung, Termin- und Kostenüberwachung, bis hin zur Fertigstellung und Gewährleistungsverfolgung unterstützen wir mit Kompetenz und Leidenschaft in allen Projektphasen.

Verwaltung & Asset Management

Unser engagiertes Team in Wien sowie unsere Kollegen in den Außenstellen bieten unseren Kunden eine zufriedenstellende und rasche Abwicklung ihrer Wünsche und Angelegenheiten

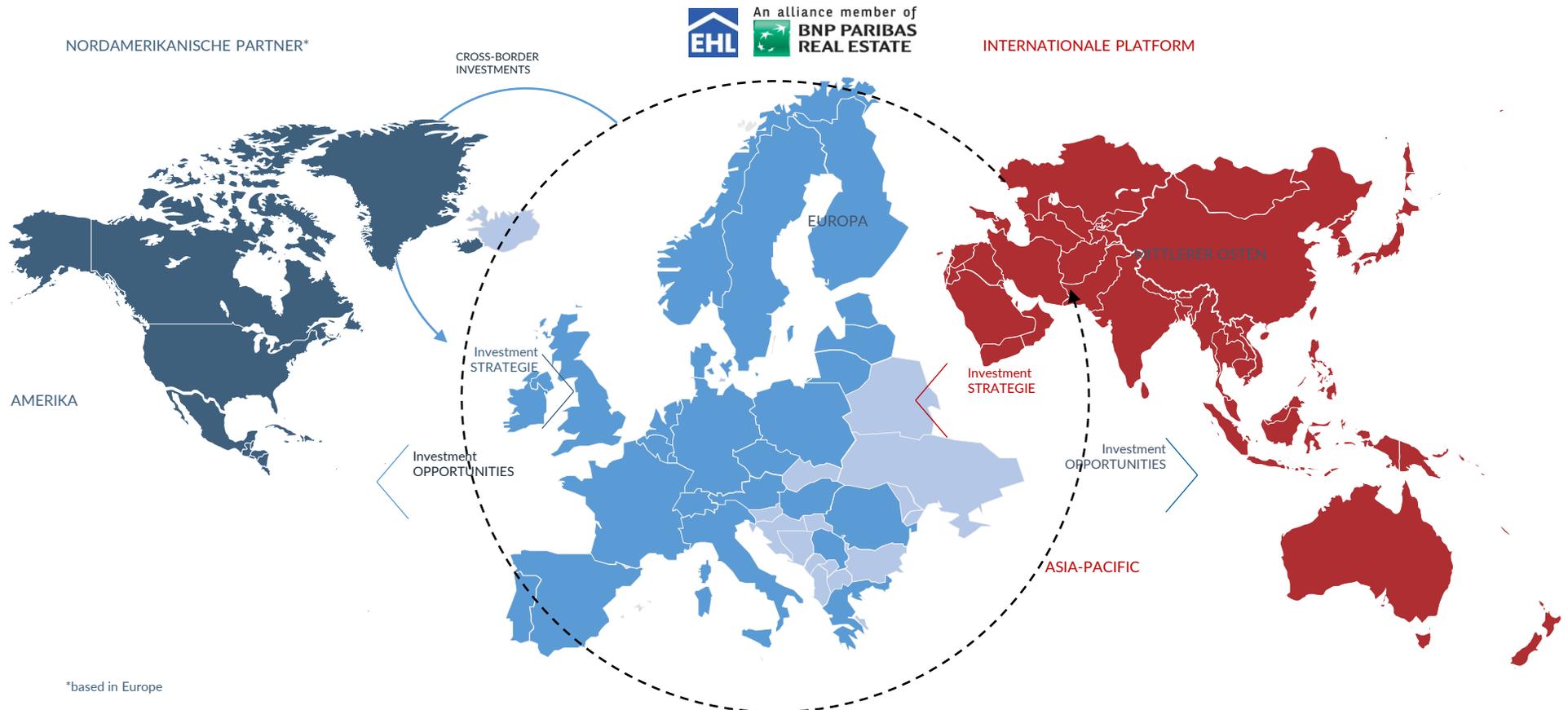


EHL Immobilien Gruppe | schlagkräftiges internationales Netzwerk in 30 Ländern



Durch langjähriges Agieren auf dem nationalen sowie den internationalen Immobilienmärkten verfügt EHL über ein exzellentes Know-how und ein starkes, repräsentatives Netzwerk an Entwicklern, Investoren, Banken und sonstigen Marktteilnehmern.

Durch unsere exklusive Partnerschaft mit BNP Paribas Real Estate in 30 Ländern und 5.400 Profesionales genießen unsere Kunden weltweit einen umfassenden Immobilienservice und profitieren von der fundierten Expertise der erfahrenen Berater und Experten vor Ort bei gleichzeitiger Sicherstellung eines zentralen Ansprechpartners für alle Belange weltweit.

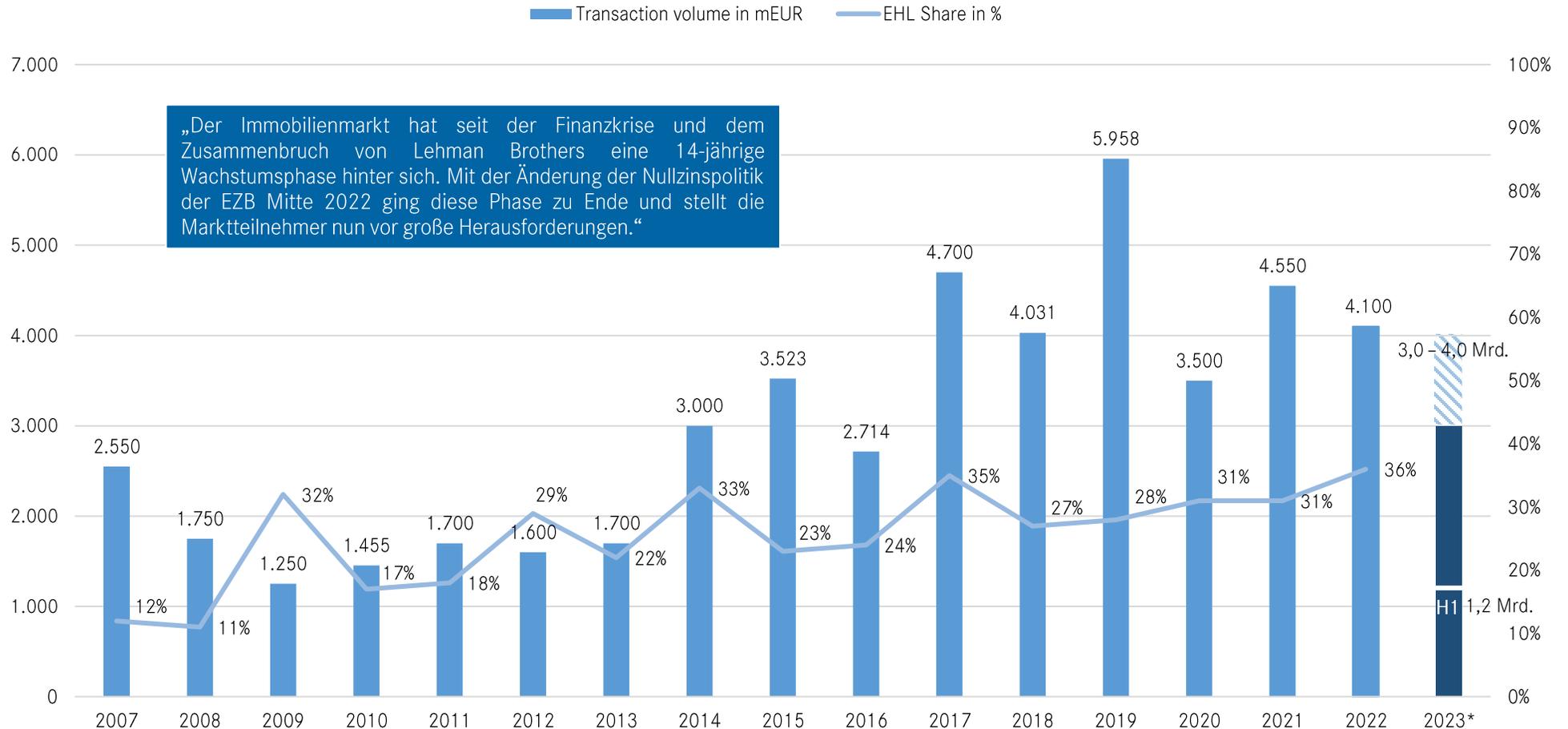




Investmentmarkt Österreich Gesamtüberblick

Investmentmarkt Österreich | Gesamtüberblick

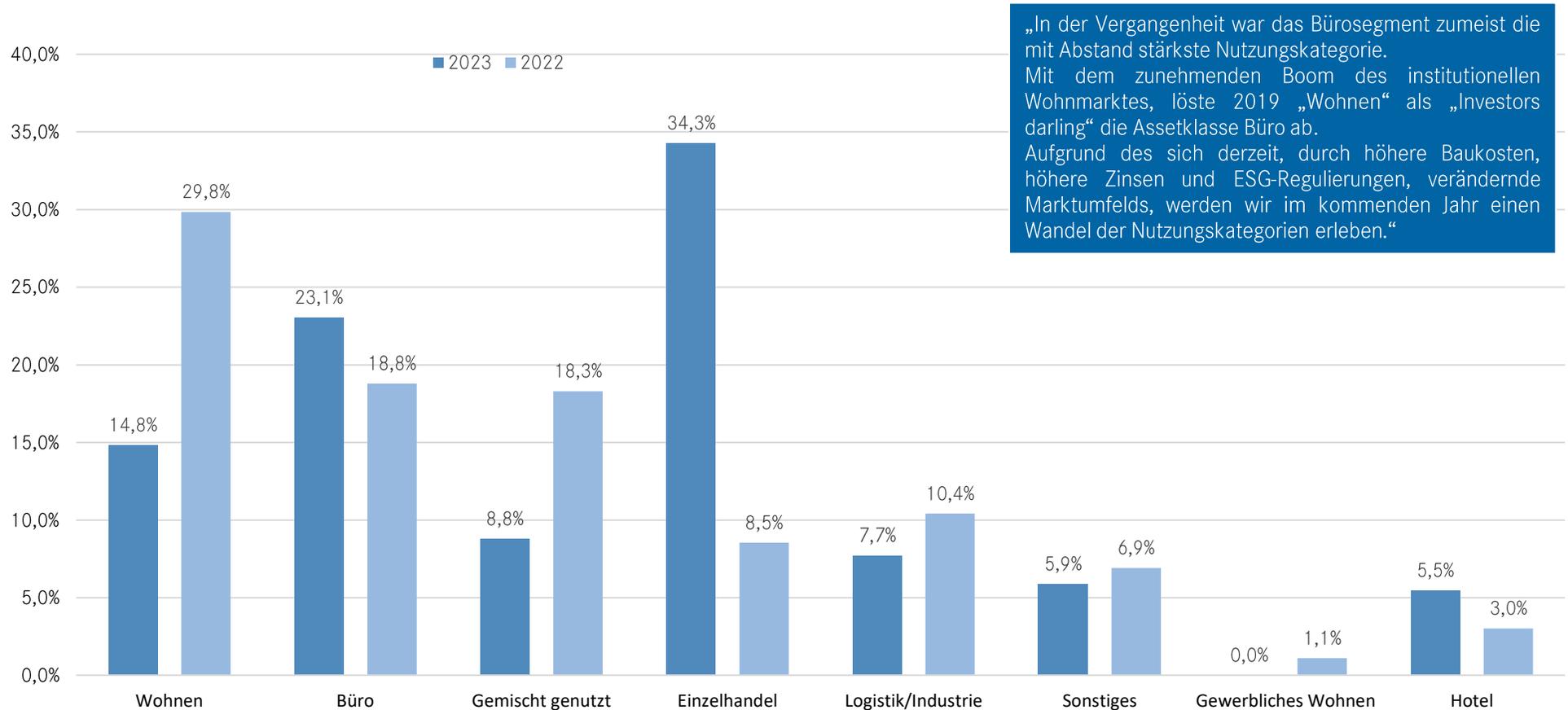
Entwicklung des institutionellen Transaktionsvolumens in Österreich



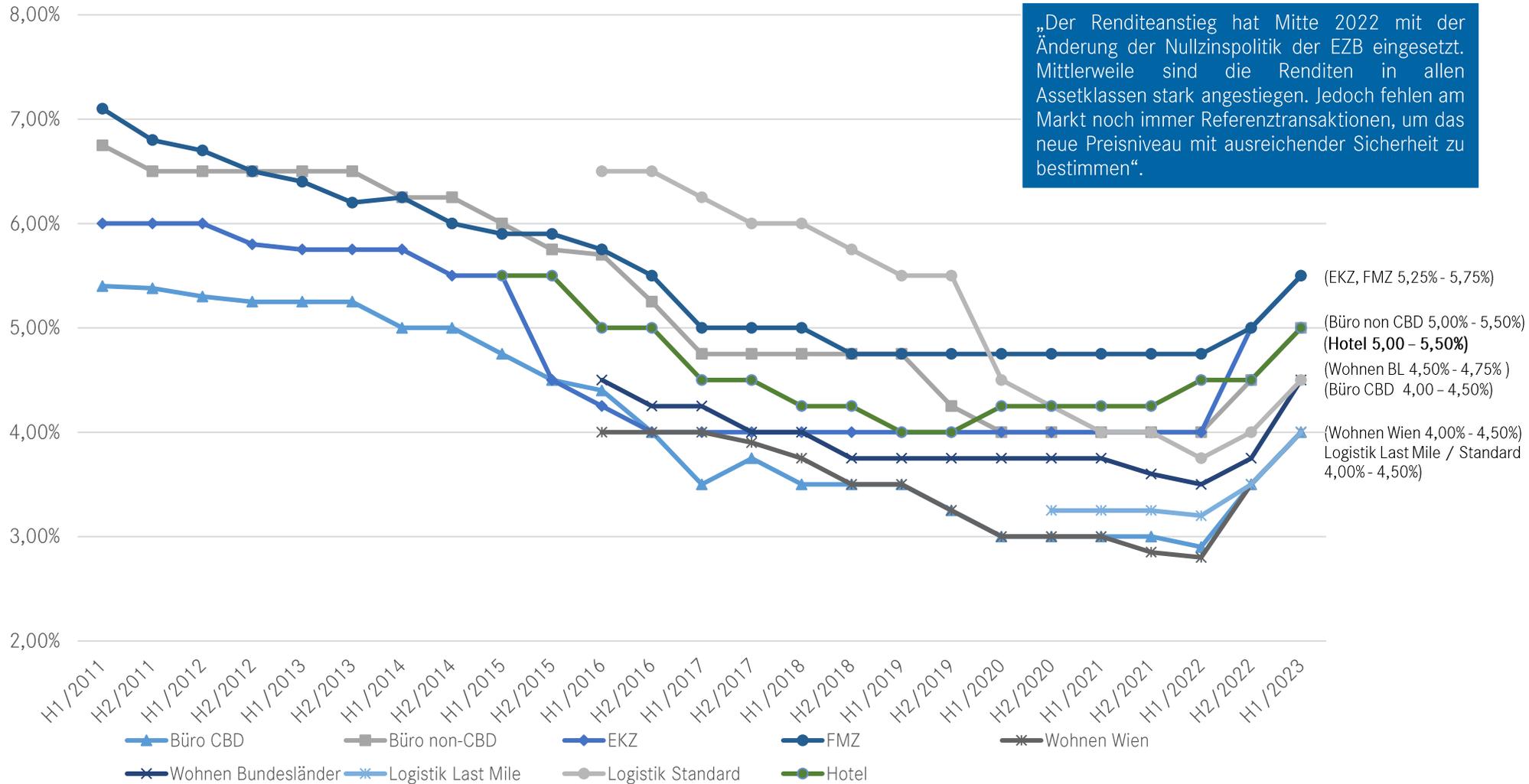
*Prognose

Quelle: Markt Research - EHL Investment Consulting GmbH

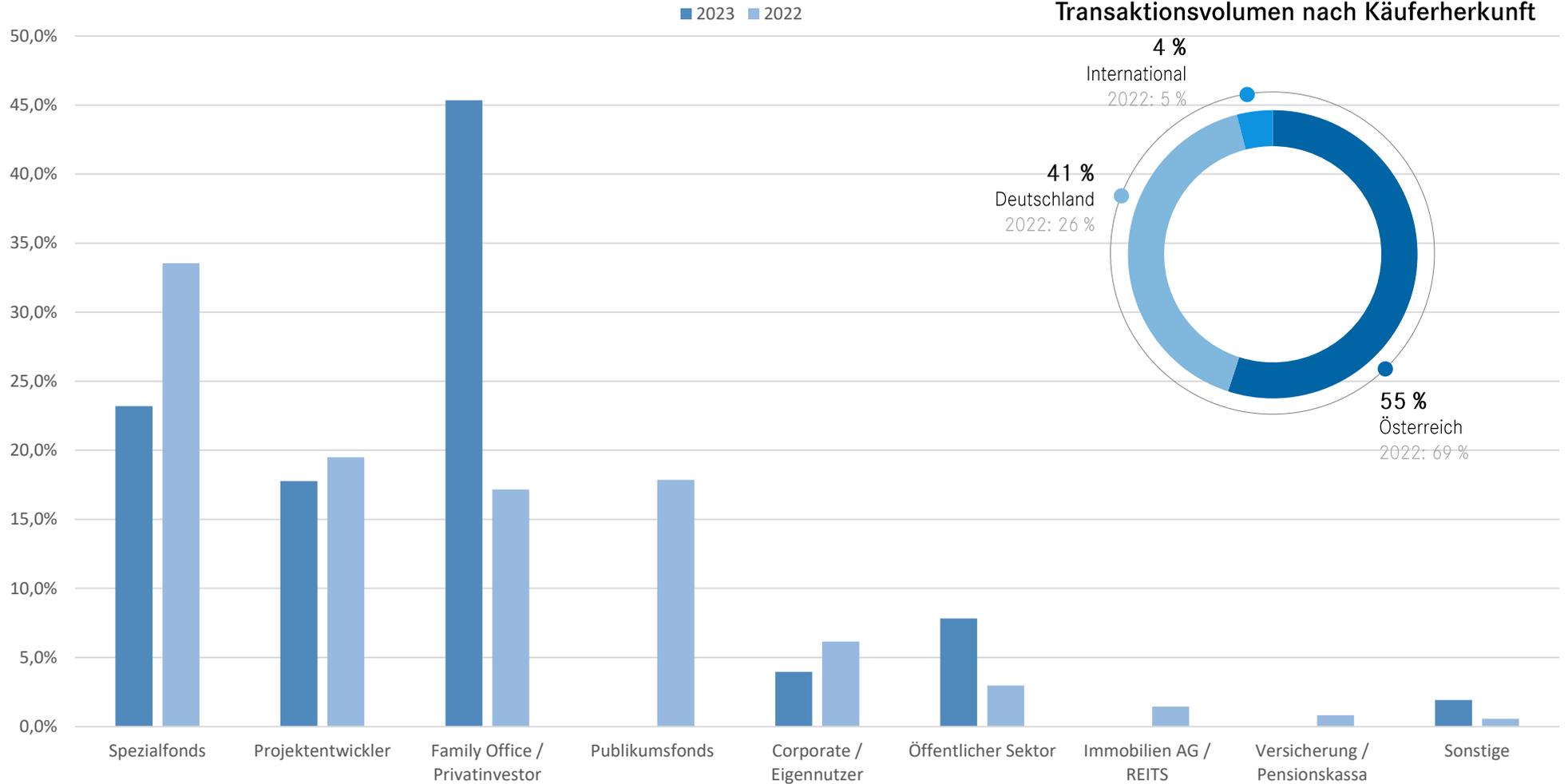
Transaktionsvolumen nach Nutzungskategorie 2022 vs. H1 2023



Entwicklung der Spitzenrenditen



Transaktionsvolumen nach Art und Herkunft der Käufer 2022 vs. H1 2023



Aktuelle Herausforderungen des Marktes



Signifikant und schnell gestiegenes Zinsniveau sowie große allgemeine Unsicherheit aufgrund von Ukraine-Krise, hoher Inflation und zurückhaltenden Banken



Teils signifikanter Renditeauftrieb über alle Assetklassen hinweg



Baukosten und Grundstückspreise sinken nur sehr langsam und sind weiterhin auf einem hohen Niveau



Im Zuge von Neu- und Re-Finanzierungen führen geringere LTV's und höhere EK-Quoten zu Herausforderungen



Sowohl Fonds mit Verkaufsabsicht als auch Projektentwickler kommen zunehmend in Bedrängnis



ESG / EU-Taxonomie als wesentliches Kriterium für die Preisfindung. Energieeffizienz wird immer wichtiger, denn die Gesamtbelastung ist für den Mieter entscheidend



Deutliche Zurückhaltung vieler Investoren und oft weites Auseinanderklaffen der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern

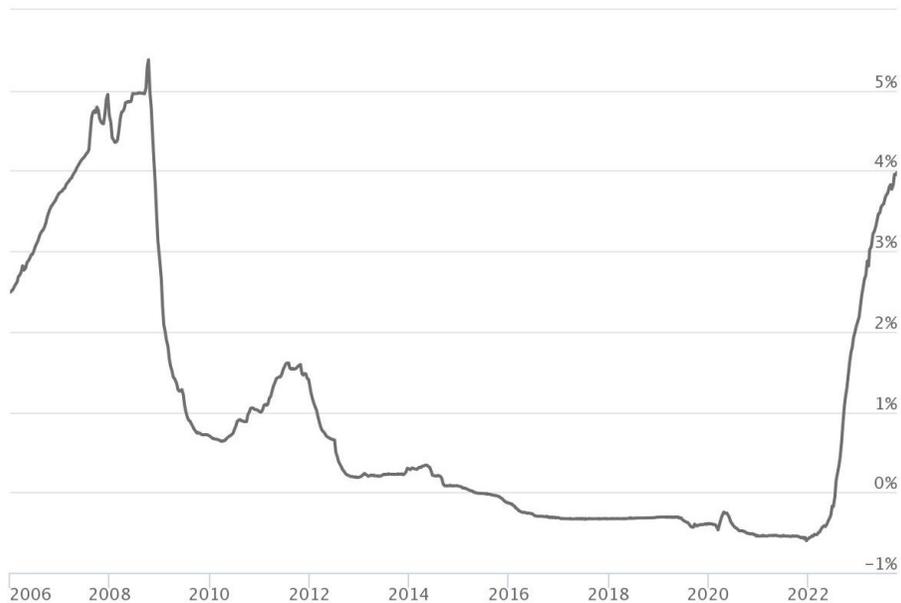


Inflation und Indexierung wirken bei guter Mieterbonität dem Renditeanstieg entgegen

Zinsanstieg – Entwicklung EURIBOR 3M und 10 Jahre SWAP

- Dramatischer Zinsanstieg sowohl im variablen wie auch im fixen Bereich
- Starke Auswirkungen auf Immobilienrenditen
- Frage des Zeitpunkts der Zins- und Inflationsstabilisierung!

Euribor 3M - Entwicklung 2006 - 2023



10 Jahre CMS Swap Satz (EUR) - Entwicklung seit 2018

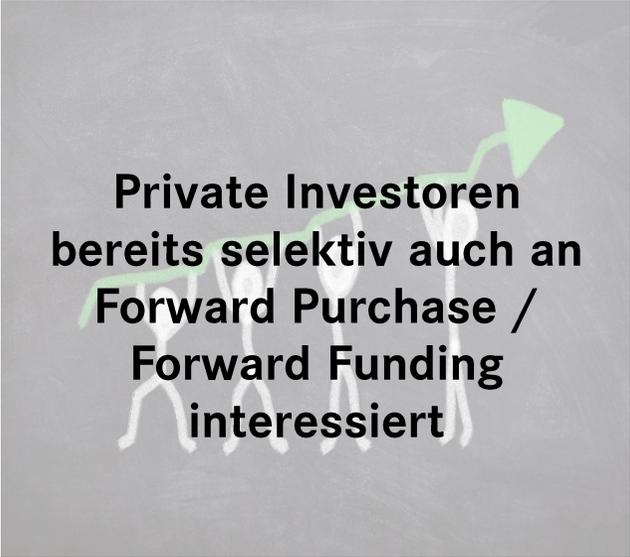




**Assetklasse Hospitality
(Hotel und Serviced
Apartment) erlebt
Revival**



**Institutionelle
Investoren bevorzugen
Bestandshotels, jedoch
Renditeerwartungen
5,0% bis 6,5 %**



**Private Investoren
bereits selektiv auch an
Forward Purchase /
Forward Funding
interessiert**



**Repositionierung von
betreiberfreien
Bestandshotels
„Managed
to
Core & Green“**



**Eigenkapitalanteil von
zumindest 50 %
erforderlich**



**Langfristige
Investmentstrategie
der Investoren an
attraktiven Standorten**

Hotel versus Serviced Apartment



**Trend bei Investoren
stärker zum Investment
Serviced Apartment als
Alternative zu
Wohninvestments**

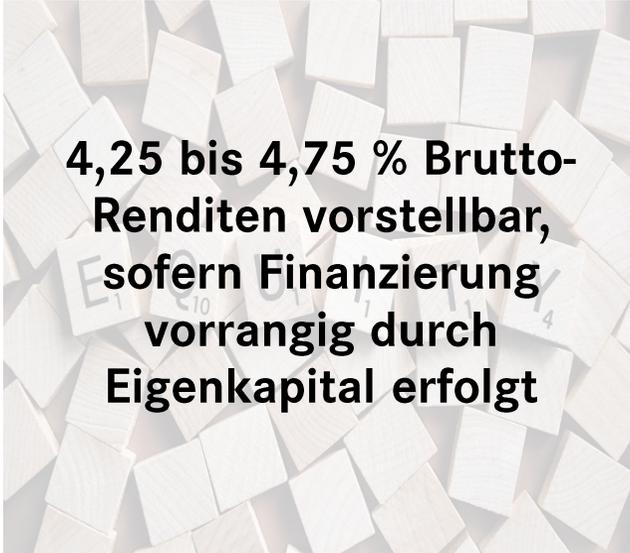
**Günstigere
Kostenstruktur bei
Serviced Apartment**
(bis 50 % des Umsatzes als
Miete/Pacht realisierbar)
vs. Hotels
(nur bis max. 40 %)



**Zukünftige
Konvertierungsmöglich-
keit/Nachnutzung als
Mikroapartments**



**Rendite-Erwartungen
bei Serviced Apartment
zwischen klassischem
Wohnen und Hotel**



**4,25 bis 4,75 % Brutto-
Renditen vorstellbar,
sofern Finanzierung
vorrangig durch
Eigenkapital erfolgt**

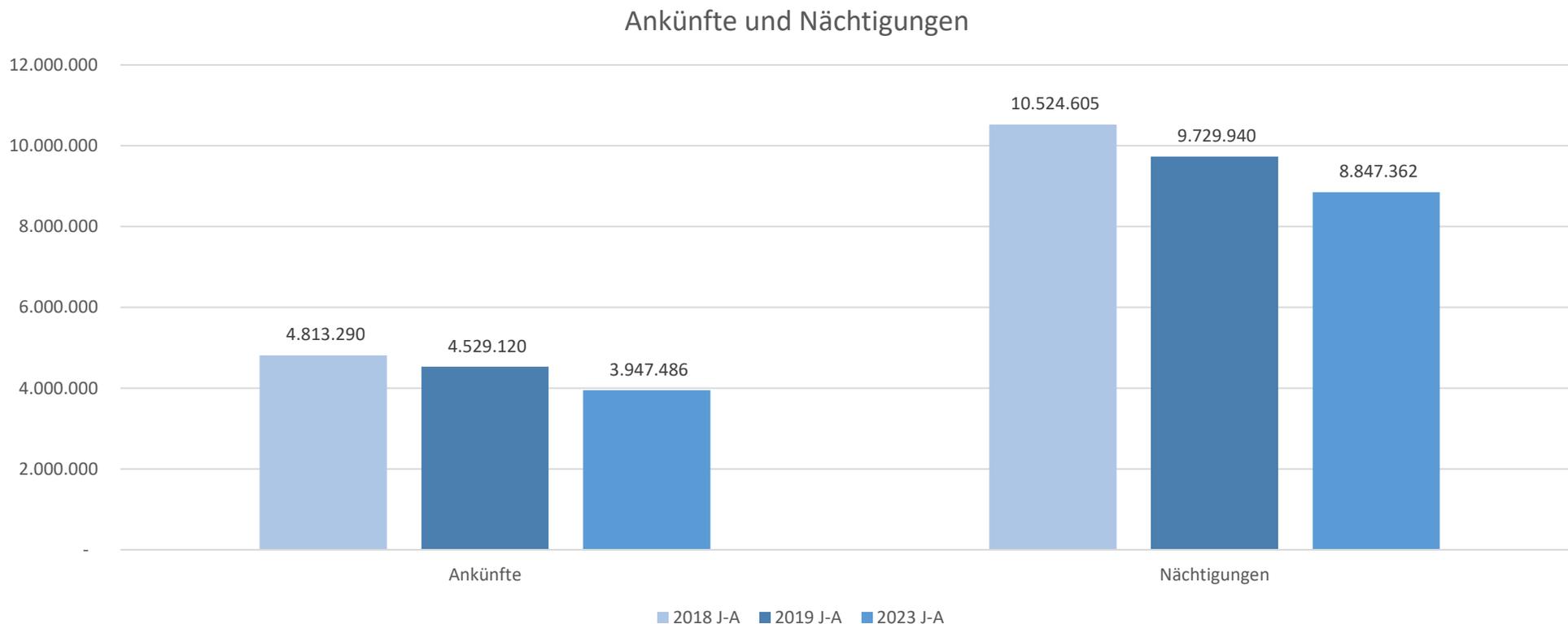


**Private Investoren
verstärkt auch an
diesem Segment
interessiert**



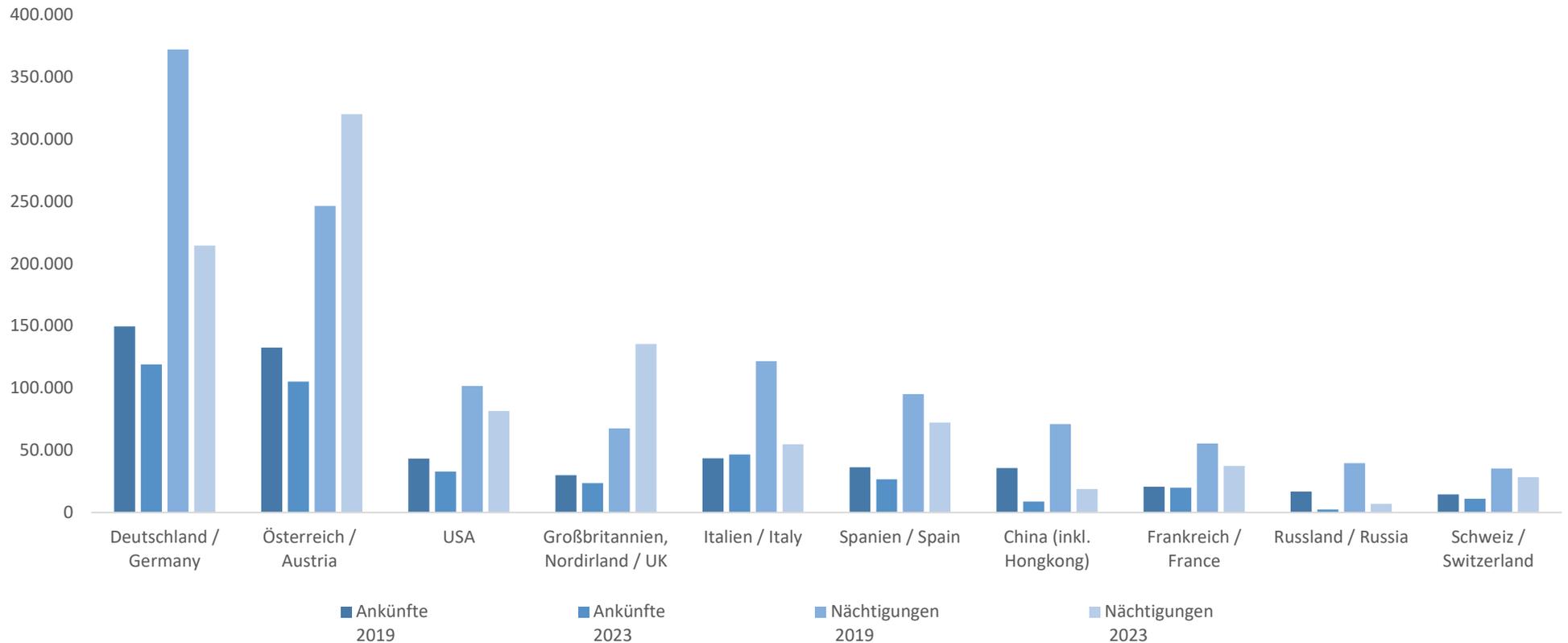
Marktüberblick Hotel

Entwicklung der Ankünfte und Nächtigungen im Jänner bis August 2019 vs. 2023



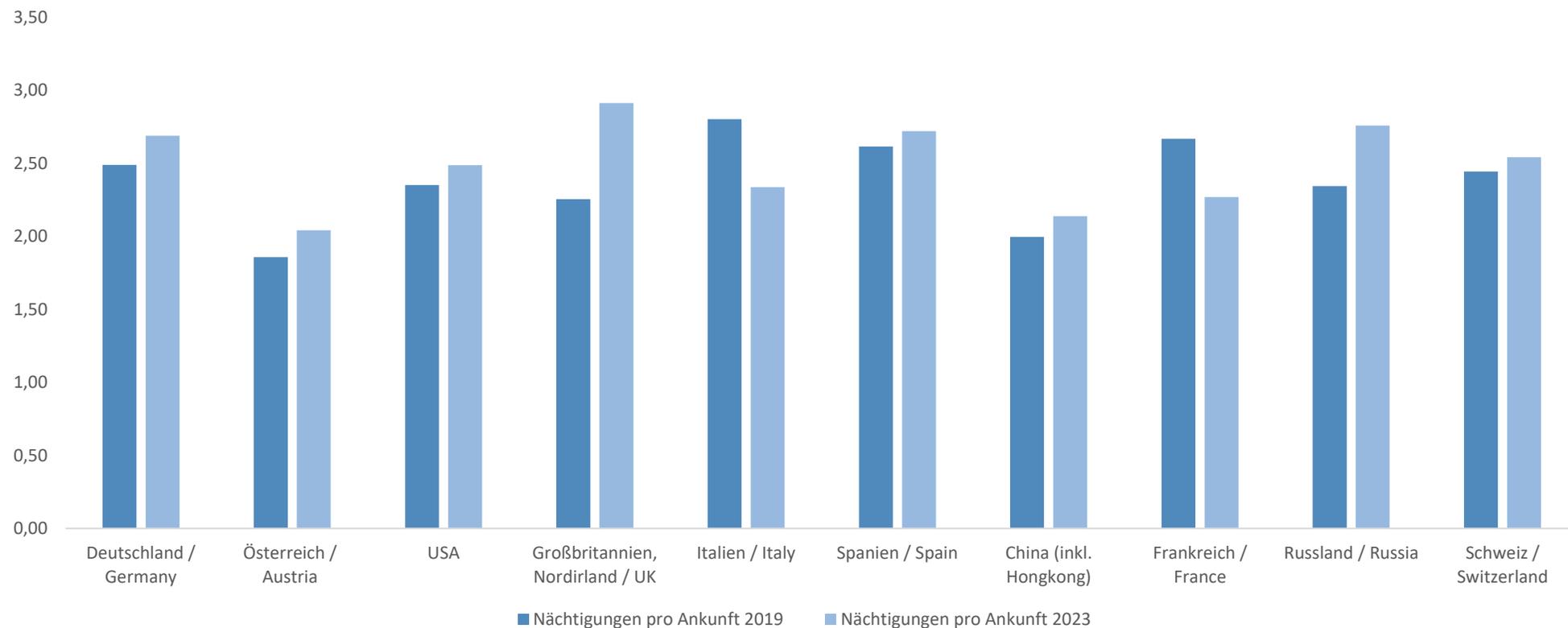
Verglichen mit 2019 verzeichnete Wien in den Monaten Jänner bis August 2023 einen Rückgang sowohl bei den Ankünften als auch bei den Nächtigungen. Die Ankünfte gingen um etwa 581.634 zurück, was einem Rückgang von etwa 12,8% entspricht. Die Nächtigungen verringerten sich um etwa 882.578, was einem Rückgang von etwa 9,0% entspricht.

Gästemix & Ankünfte August 2019 vs. August 2023



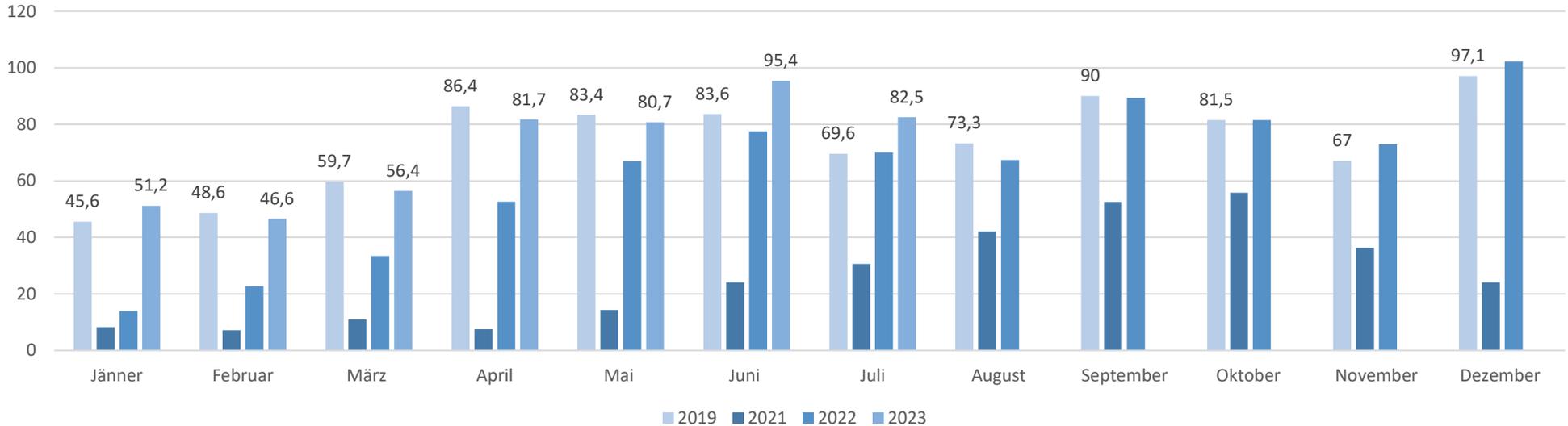
Zwischen August 2019 und August 2023 hat sich die Gesamtzahl der Ankünfte und Nächtigungen in Wien stabilisiert. Deutschland bestätigt seine starke Position als Hauptmarkt für Wien in beiden Jahren, was die anhaltende Beliebtheit der Stadt bei deutschen Touristen unterstreicht. Österreich, das 2019 den zweiten Platz belegte, bleibt weiterhin ein wichtiger Markt für Wien. Die USA, Italien und Großbritannien haben ihre Position unter den Top 5 beibehalten, was die anhaltende Anziehungskraft Wiens auf diese Länder hervorhebt. Insgesamt verdeutlichen die Daten Wiens beständige Anziehungskraft als Reiseziel, wobei Deutschland an der Spitze steht, dicht gefolgt von Österreich, den USA, Italien und Großbritannien. Es ist bemerkenswert, dass trotz globaler Herausforderungen China und Russland im August 2023 wieder Interesse an Wien zeigen.

Durchschnittliche Aufenthaltsdauer August 2019 vs August 2023



Im Vergleich zwischen den beiden Jahren zeigt sich, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer pro Ankunft in Wien im August 2023 leicht zugenommen hat. Während im August 2019 durchschnittlich 2,30 Nächte pro Ankunft verzeichnet wurden, stieg dieser Wert im August 2023 auf 2,44 Nächte pro Ankunft an. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Hauptmärkten von 2019 bis 2023 zugenommen hat.

Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) in Wien: 2019 bzw. 2021-2023



2019: Durchschnittlicher RevPAR: 74,1 €

Vor der COVID-19-Pandemie: Der Tourismus- und Hotelmarkt in Wien erlebte eine Hochphase.

2021: Durchschnittlicher RevPAR: 29,9 €

Einfluss von COVID-19: Aktive Pandemiephase mit erheblichen Auswirkungen auf den Tourismus.

2022: Durchschnittlicher RevPAR: 64,1 €

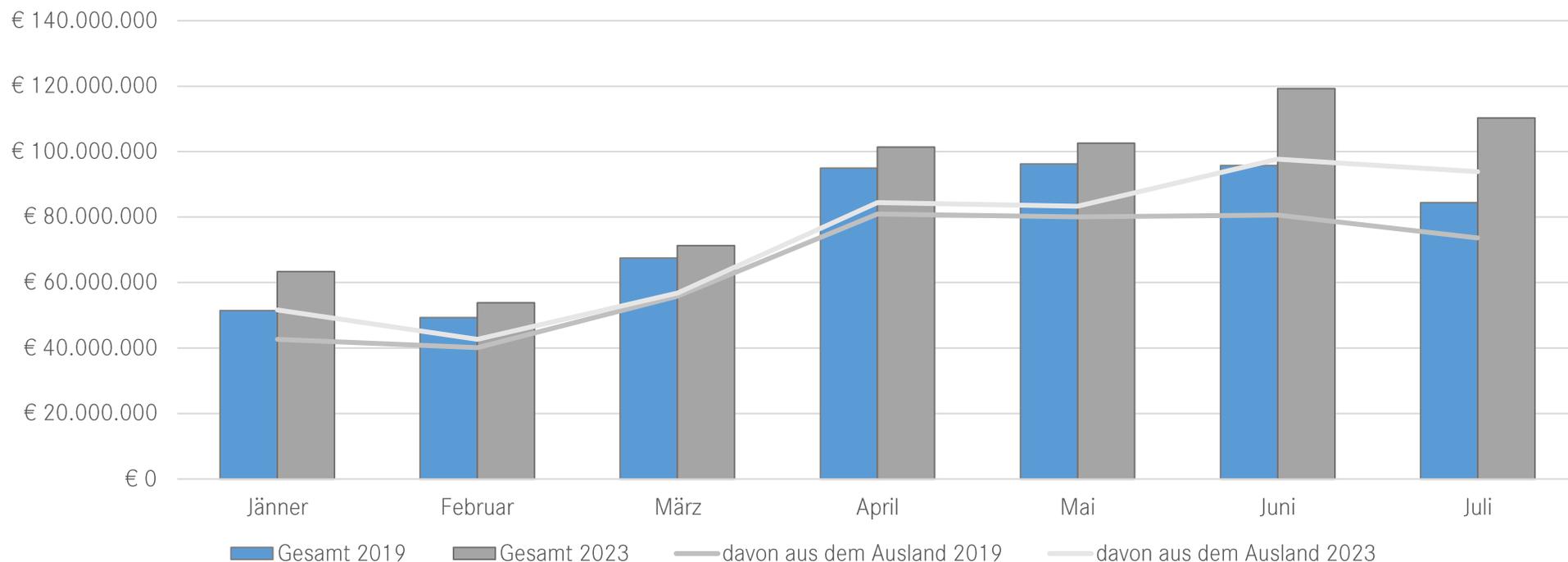
Anfang 2022: Covid-Nachwirkungen noch stark spürbar. Deutliche Erholung ab Mai 2022.

2023 (Januar bis Juli): Durchschnittlicher RevPAR: 71,0 €

Deutliche Steigerung, insbesondere im Jänner mit 51,2 €

Gesamt Umsatz Logis in Wien: 2019-2023

Entwicklung des Logisumsatzes in Wien



2019: Gesamt Logis Umsatz Jänner – Juli 539.465 €

Über 40% der Umsätze erfolgen in 4 Sterne Hotels; über 80% der Umsätze stammen von ausländischen Gästen

2023: Gesamt Logis Umsatz Jänner - Juli: 621.961 €

Insgesamt eine Steigerung von 15% gegenüber 2019



Hotelbewertung

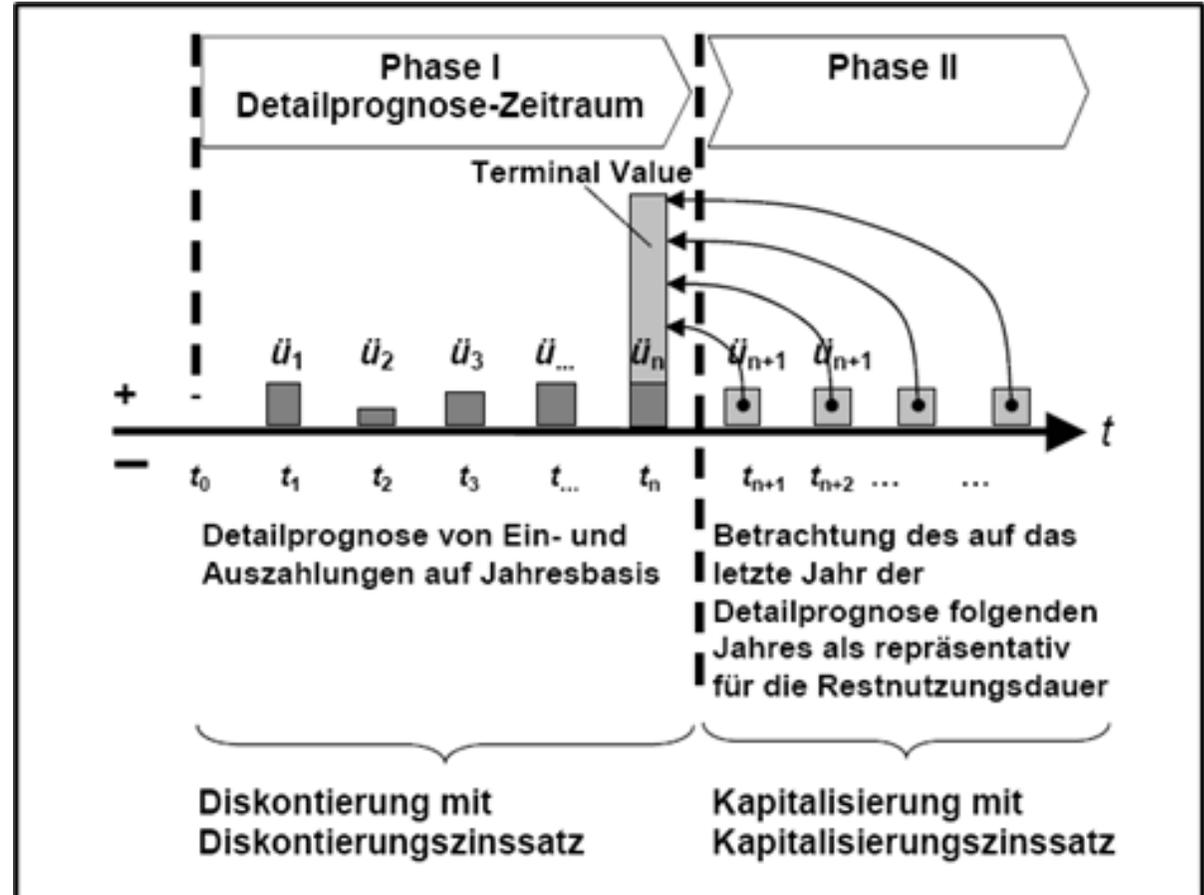
Hotelbewertung

Wie wird der Wert eines Hotels ermittelt?

Ertragswertverfahren

- Discounted Cash Flow Methode
- Pachtwert

Bei der Discounted Cash-Flow-Methode wird der Verkehrswert des Hotels aus der prognostizierten Entwicklung der zukünftigen Cashflows, welche sich aus dem Betrieb des Objektes über einen Berechnungszeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren ergibt, nach USALI (Uniform system of accounts for the lodging industry) oder STAHR (Standard der Abrechnung für Hotels und Restaurants) ermittelt.



Welche Kennzahlen fließen in die Bewertung ein?

- Marktdaten (Auslastung, RevPar)
- Kennzahlen aus den Jahresabschlüssen des Hotels (GuV)

OPERATIVER CASH FLOW

Logis 1 Jahre

		Val.	Var.	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Periode				0	1	2	3	4
Zimmernächtigungen					7.592	7.592	7.972	8.211
Markt Penetration - Anpassung	% p. a.				0,0%	5,0%	3,0%	0,0%
Entwicklung Nächtigungen					100	105	108	108
Zimmernächtigungen					7.592	7.972	8.211	8.211
Preisanpassung	% p. a.	3,3%			0,0%	10,0%	5,0%	5,0%
Preisentwicklung					100	110	116	121
Preis pro Zimmer (netto)	100,0				100	110	116	121
Zimmeranzahl					26	26	26	26
Öffnungstage					365	365	366	365
Auslastung in %	80,0%				80,0%	84,0%	86,3%	86,5%
Belegte Tage (VBT)					292	307	316	316

Welche Kennzahlen fließen in die Bewertung ein?

- Kostenstruktur aus Vorjahreszahlen
- Erfahrungswerte und Benchmarks

PROFIT MARGIN Logis

		Val.	Var.	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
Periode	Jahr 4			0	1	2	3	4
ERLÖSE Logis	100,0%			858	759	877	948	996
Personalkosten		3,0%	5		184	195	203	210
<i>in % der Erlöse</i>	<i>21,0%</i>				<i>24,3%</i>	<i>22,2%</i>	<i>21,5%</i>	<i>21,0%</i>
Andere 1)		3,3%	7		180	193	203	210
<i>in % der Erlöse</i>	<i>21,1%</i>				<i>23,8%</i>	<i>22,0%</i>	<i>21,4%</i>	<i>21,1%</i>
Profit Margin					395	490	542	576
<i>in % der Erlöse</i>	<i>57,9%</i>				<i>52,0%</i>	<i>55,8%</i>	<i>57,1%</i>	<i>57,9%</i>

Hotelbewertung

Welche Kennzahlen fließen in die Bewertung ein?

OPERATIVES ERGEBNIS -GOP (gemäß Annahmen)

Periode
Erlöse Logis Erlöse F&B Erlöse Misc. Income
ERLÖSE GESAMT
Personalkosten- Profit Center <i>in % der Erlöse</i> Wareneinsatz <i>in % der Erlöse</i> Andere Kosten -Profit Center <i>in % der Erlöse</i>
Operative Kosten gesamt <i>in % der Erlöse</i>
Marketing Wartung Energie Administration sonstige Aufwände
Gemeinkosten gesamt (inkl. PTER) <i>in % der Erlöse</i>
Gesamt Kosten <i>in % der Erlöse</i>
GOP (Gross Operating Profit) <i>in % der Erlöse</i>

Kosten nach GOP sind von der Vertragsart abhängig

Dies betrifft insbesondere:

- die Instandhaltung von FF&E
- Dach und Fach

GOP (Gross Operating Profit) <i>in % der Erlöse</i>
FF&E <i>Dach & Fach (Reparaturrücklage Haus)</i> Andere Fixkosten (Versicherung, etc.) Management Fee
NOI (Net Operating Income) EBITDA = AGOP vor Zinsen, Steuern, Abschreibung <i>In % der Erlöse</i>

Hotelbewertung

Welche Kennzahlen fließen in die Bewertung ein?

VERKEHRSWERT (relevanter Cash Flow Pacht)

				2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2032/33
Periode	Jahr 4			0	1	2	3	4	10
Cash Flow Pacht					389	400	412	425	515
Summe					389	400	412	425	515
Jahresreinertrag					389	400	412	425	515
Diskontierungszinssatz	5,25%				0,9501	0,9027	0,8577	0,8149	0,5995
Barwert (EUR)				0	370	361	353	346	309

*ab 10. Jahr
Kapitalisierung
5,50%
9.372
0,5995
5.618*

Bruttokapitalwert - 10 Jahre € 3.376.145
 Bruttokapitalwert vom Verkauf € 5.618.374

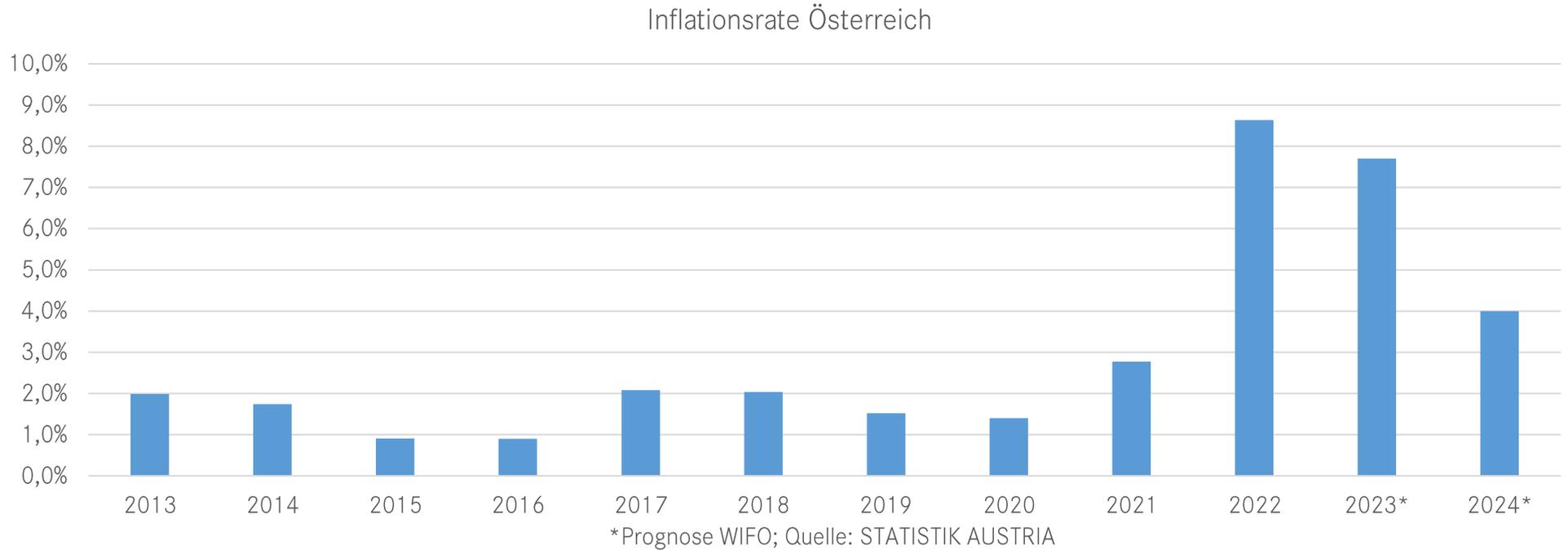
Bruttokapitalwert gesamt	€ 8.994.519
--------------------------	-------------

Verkehrswert, zum Stichtag 6/2023	€ 8.994.519
-----------------------------------	-------------

Berechnung des Verkehrswerts

Jahresreinertrag x Diskontierungszinssatz = Barwert-10 Jahre
 +
 Bruttokapitalwert vom Verkauf
 = Verkehrswert zum Stichtag

Inflationsrate Österreich: 2019-2023



Zu 2019 stieg die Inflation um 21,9 %

Das bedeutet, dass trotz steigender Logisumsätze eine niedrigere Wertschöpfung erfolgte

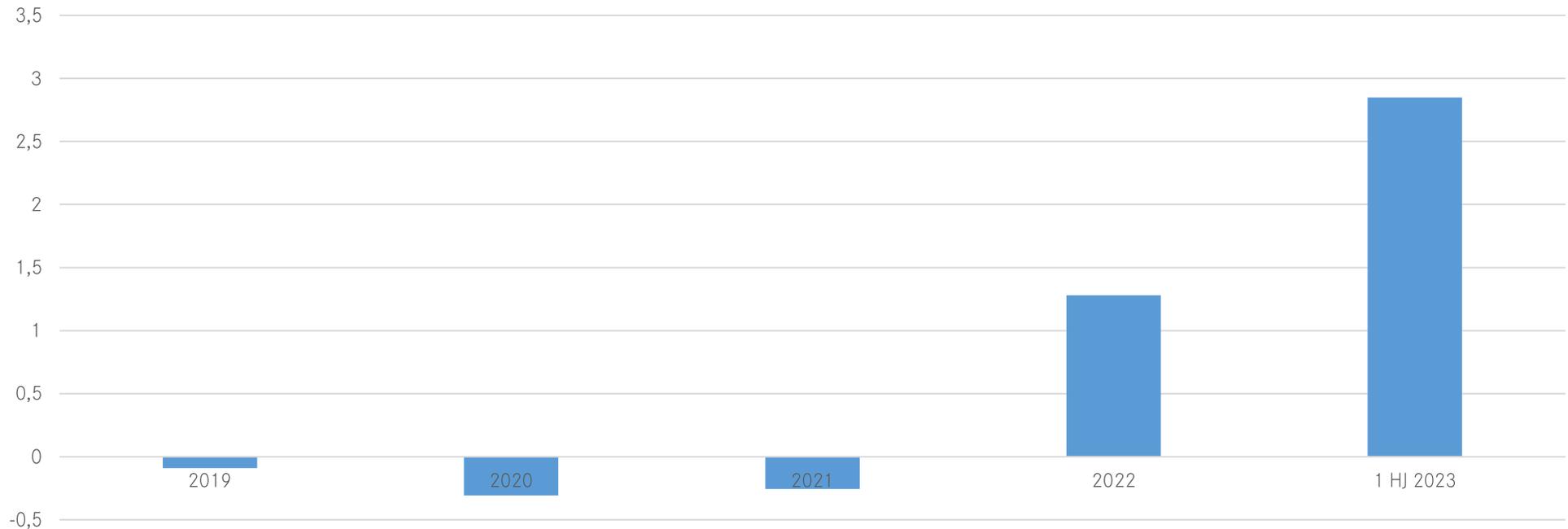
Die Prognose der zukünftigen Zahlungsströme im DCF-Verfahren werden ab dem stabilisierten Jahr mit der durchschnittlichen Inflation indexiert

Die steigende Inflation verursachte vor allem Kostenerhöhungen im Bereich Energie, Wareneinsatz und Personal

Eine 100%-ige Indexierung der Pacht ist in Österreich und Deutschland nicht üblich, Index-Werte schwanken zwischen 60% und 85%

Risikoloser Basiszinssatz: 2019- 1. Halbjahr 2023

Umlaufgewichtete Durchschnitts Rendite für Bundesanleihen Österreich

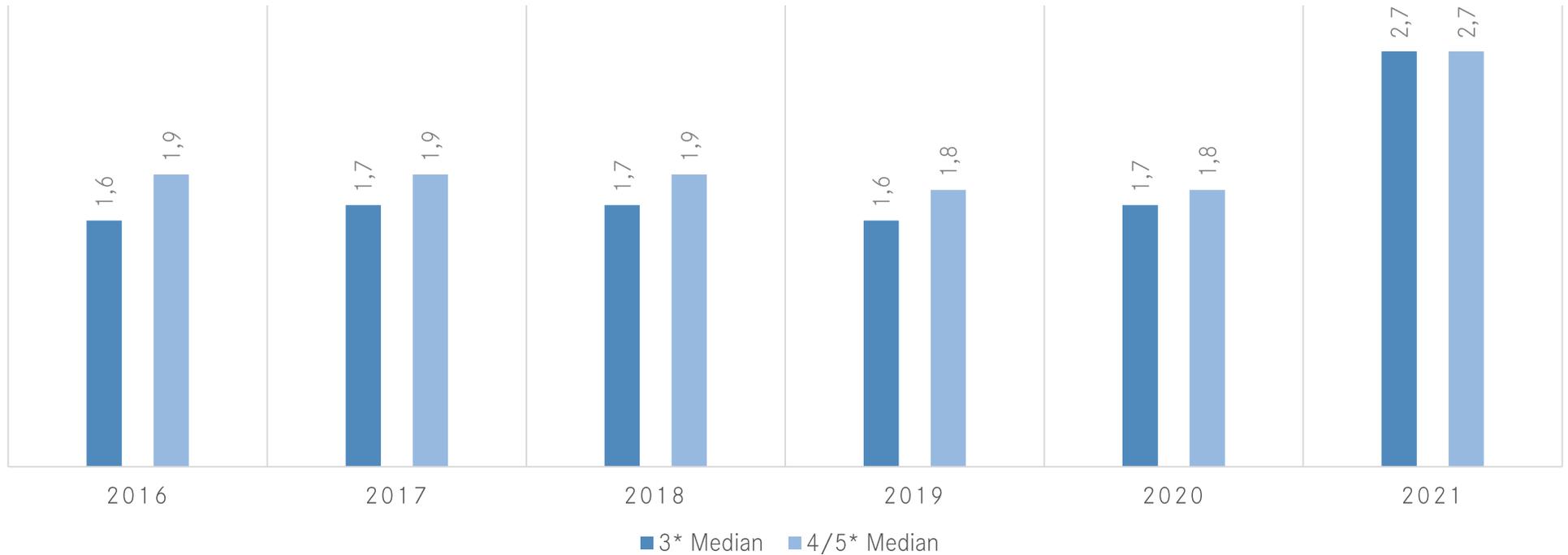


Seit 2019 stieg der risikolose Basiszinssatz auf 2,85 %

Im DCF-Verfahren werden die zukünftigen Zahlungsströme mithilfe des Diskontierungszinssatzes auf den Barwert zum Stichtag abgezinst. Dieser Zinssatz ist ein sogenannter Non-Growth-Yield, da die Wachstumserwartungen bereits in den Zahlungsströmen abgebildet wird. Als risikoloser Basiszinssatz wird die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen herangezogen.

Verschuldungsgrad der Österreichischen Hotellerie: 2016-2021

UMSATZBEZOGENE VERSCHULDUNG



Seit 2019 stieg die umsatzbezogene Verschuldung deutlich an
Die Tilgung von Kreditraten wurde erschwert

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Herwig M. Peham, MRICS
Bereichsleiter Investment

h.peham@ehl.at
M +43 699 15441244



Nicole Hörmann
Senior Consultant - Bewertung

n.hoermann@ehl.at
M +43 664 83309533

KONTAKT



An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

EHL Investment Consulting GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien
+43-1-512 76 90 302 | office@ehl.at
www.ehl.at

**Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. In allen Dienstleistungsbereichen.**

