

# Serviced Apartments: In den Urlaubsort investieren?

28.09.2012 | 16:54 | von Marius Klar (DiePresse.com)

Seit einigen Jahren gehört es fast zum guten Ton, bei Hotel-Entwicklungen servicierte Wohnungen mitzubauen und diese zu verkaufen. Für Anleger ist es nur bedingt ratsam, da zuzuschlagen.

„Da bin ich gern, da will ich bleiben!“ Der Wunsch, die Urlaubsstimmung zu konservieren, kehrt wohl saisonal immer wieder. Was folgt, ist die Vision, gleich eine ganze Immobilie an seinem Lieblingsplätzchen zu kaufen. Seit ein paar Jahren haben Bauträger hierfür ein Angebot parat: Apartments, die an eine Hotelinfrastruktur angeschlossen sind. Sie werden gereinigt, es steht einem oft das Hotelspa zur Verfügung, der Skistall oder die Beachvolleyball-Facility können mitbenutzt werden.

## Klärungsbedarf gegeben

Die einzelnen Modelle sind unterschiedlich, gemeinsam ist allen, dass ein privater Käufer ein Apartment erwirbt. Meist kann er es weitervermieten lassen, wenn er selbst es nicht benutzt. Zu klären ist aber unter anderem, ob es eine Auslastungsgarantie gibt, wie der durch die Weitervermietung erwirtschaftete Umsatz geteilt wird, wie viel Zeit der Eigentümer selbst in der Feriendestination verbringen darf und welche Eigenschaften das Apartment beibehalten muss.

„Es ist nicht immer alles so toll, wie es am Anfang aussieht“, meint Martin Schaffer, Partner beim Tourismus- und Hotelberater MRP. Der Trend startete vor wenigen Jahren, jetzt gibt es die ersten Erfahrungswerte. „Ein Revenue Sharing, also die Aufteilung der erzielten Miete zwischen Eigentümer und Betreiber, setzt einheitliche Apartments voraus. Man unterwirft sich also den Standards, die der Betreiber vorschreibt“, so Schaffer.

Ein weiteres Thema ist der Umgang mit Renovierungsarbeiten. „In der Hotelbranche ist es üblich, dass drei bis fünf Prozent des Gesamtumsatzes für langfristige wertsteigernde Instandhaltungsmaßnahmen zurückgelegt werden“, erklärt Schaffer. Hinzu kommen organisatorische Schwierigkeiten, wie Erik Steger von Wolf Theiss Rechtsanwälte weiß: „Bei allen außergewöhnlichen Maßnahmen oder starken Veränderungen im oder am Gebäude ist ja per Gesetz Einstimmigkeit notwendig. Bei mehreren Eigentümern ist da Konfliktpotenzial garantiert.“

Auch wenn Schaffer große Chancen für Bauträger und Gemeinden sieht, gibt er privaten Interessenten einen Tipp: „Beim Kauf eines solchen Apartments ist es wichtig, auch die Qualifikation des Betreibers zu durchleuchten.“ Denn was, wenn das Hotel seine Marke wechselt, ein Rebranding vornimmt und plötzlich ein anderes Segment ansprechen will?

## Eher ein emotionales Investment

Experten raten aber nicht generell vom Kauf serviciertes Urlaubsapartments ab: „Es gibt durchaus Beispiele, die gut funktionieren. Man muss sich aber im Klaren darüber sein, dass das Modell für österreichische Investoren noch recht jung ist. Es handelt sich mehr um ein emotionales Investment als um eine an Rendite orientierte Anlage. Ich würde in der österreichischen Ferienhotellerie niemandem glauben, der acht Prozent Rendite verspricht“, so Steger. Man müsse sich wohl überlegen, welche Destination einem zusagt und dürfe sich nicht auf die potenziellen Mieter verlassen. Schaffer: „Was ist, wenn der Betrieb die versprochene Auslastung nicht schafft? Die Handelbarkeit eines Feriendomizils ist noch schwieriger als die einer normalen Wohnung.“

Sandra Bauernfeind, Leitung Wohnimmobilien bei EHL, ortet vor allem dann einen bitteren

Beigeschmack, wenn servicierte Apartments als Vorsorgewohnung verkauft werden: „Die Stellung eines Betreibers als eventueller Hauptmieter beziehungsweise die Unsicherheiten der Auslastung und nicht zuletzt der Mietenaufteilung zeigen, dass sich diese Immobilien nur bedingt als Vorsorgewohnungen eignen.“

Würden ein paar Rahmenbedingungen verändert werden wie etwa die Möglichkeit der Absetzbarkeit der Betriebskosten, könnten Serviced Apartments für Österreicher ein attraktives Finanzprodukt und gleichzeitig Mittel für Hotelneubauten oder Modernisierungen darstellen. Engländer, Russen oder Deutsche greifen bereits gerne zu.

Generell wünscht sich Steger mehr Klarstellungen durch den Gesetzgeber. „Das beginnt bei der Frage, ob es sich bei den Apartments um ein wohnungseigentumstaugliches Objekt handelt. Sie haben ja oft nicht einmal eine Küche. Ist das parifizierbar? Es gibt dazu noch keine Rechtsprechung.“

*Die Presse, Print-Ausgabe, 29.09.2012*

---

© Immobilien