

Private Anleger entdecken Hotelmarkt

Für internationale Investoren ist der österreichische Hotelmarkt meist zu klein, doch heimische Anleger halten den Markt in Bewegung: Etwa ein Viertel aller Gewerbeimmobilien-Transaktionen entfiel im Vorjahr auf das Hotelsegment.

„Der österreichische Hotelinvestmentmarkt ist und bleibt in Bewegung“, ist Lukas Hochedlinger, Managing Director Austria beim Hotelimmobilienspezialisten Christie+Co in Wien, überzeugt. Im Vorjahr wurden in Österreich Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 1,65 Milliarden Euro verkauft. Etwa ein Viertel aller Transaktionen entfiel dabei auf das Hotelsegment. „Vor allem in der zweiten Jahreshälfte hat sich sehr viel getan“, sagt Hochedlinger. Insgesamt wurden knapp über 400 Millionen Euro in österreichische Hotelimmobilien investiert.

In Relation zur Anzahl der verfügbaren Beherbergungsbetriebe machen die Transaktionen allerdings nur einen sehr geringen Anteil aus: In Österreich gibt es etwas mehr als 13.000 Beherbergungsbetriebe, knapp über 400 davon in Wien. „Bei ca. 1,3 Millionen Betten in Österreich bewegt sich das Transaktionsvolumen im Promillebereich“, sagt Martin Schaffer, Geschäftsführer des Wiener Hotelimmobilienberaters MRP Hotels.

Nichtsdestotrotz rückt das Segment der Hotelimmobilien zunehmend in den Fokus privater Anleger. „Das Phänomen der Flucht ins Betongold macht auch vor Hotels nicht halt“, so Hochedlinger. Viele der derzeit aktiven Investoren in Europa seien sogenannte High-Net-Worth-Individuals, also eigenkapitalstarke Privatinvestoren. „Diese Investoren sind nicht auf langfristige Bankenfinanzierungen angewiesen und können deutlich schneller reagieren.“ Zwar seien auch institutionelle Anleger zum Teil einem Veranlagungsdruck unterworfen, doch für sie sei es oft nicht so einfach, das passende Objekt zu finden: „Diese Investoren brauchen ein gewisses Mindestvolumen, einen langfristig laufenden, guten Pachtvertrag sowie im Optimalfall ein komplett neues Haus“, sagt Hochedlinger. Aus internationaler Sicht ist der österreichische Hotelinvestmentmarkt deshalb nur bedingt interessant. Für viele Investoren sei der österreichische Markt zudem einfach zu klein, meint Hochedlinger. Deshalb kam die Mehrheit der Investoren im Vorjahr auch aus Österreich; weiter zunehmendes In-



Investoren aus Österreich und aus Osteuropa dominieren den Hotelmarkt. Das Austria Trend Hotel Doppio ist beispielsweise seit dem Vorjahr in russischer Hand. F. F. Ebner

teresse ortet Christie aber auch bei osteuropäischen Investoren. So bekamen das Austria Trend Park Royal Palace Vienna, das Austria Trend Hotel Doppio und das Hotel Steigberger Kaprun beispielsweise neue Eigentümer russischer Herkunft, beim Kauf des Hotels Panhans am Semmering waren Investoren aus der Ukraine beteiligt.

Auch in Salzburg und Tirol kommt es immer wieder zu Verkäufen von Klein- und mittelständischen Hotelbetrieben an ausländische Investoren, diese stehen daher häufig im Interesse von Medien und Marktbeobachtern. „Von einem Ausverkauf heimischer Hotelbetriebe kann aber nicht gesprochen werden, es bleibt bei prominenten Einzelfällen“, so

Michael Regner, Partner bei MRP Hotels, anlässlich des Jahreskongresses der österreichischen Hoteliereinigung. Die Gründe liegen häufig darin, dass die durchschnittliche Zimmeranzahl in den Betrieben zu gering ist. Unter einer bestimmten Zimmeranzahl sind einerseits die Transaktionskosten für Berater, Anwälte etc. in Relation zu den zu erzielenden Renditen zu hoch, andererseits ist es nicht möglich, Betrieb und Besitz der Immobilie zu trennen. Ein Management von einem professionellen und erfahrenen Betreiber einzusetzen ist nicht möglich, die Kosten dafür sind zu hoch.

Neue Häuser werden auch heuer wieder fleißig eröffnet werden: Kohl und Partner rechnet mit 2200 neuen

Hotelzimmern in allen Kategorien. Prominente Neueröffnungen in diesem Jahr sind beispielsweise das Kempinski im Palais Hansen, das Mitte März offiziell eröffnet wird, sowie das Luxushotel The Guesthouse, die sich damit in den Reihen der neuen Wiener Fünf-Sterne-Hotels einreihen. Nicht zu unterschätzen sind die Kapazitäten der zehn weiteren Eröffnungen, die Großteils dem Drei-Stern- bzw. dem Midscale-Segment zuzuordnen sind. Einen Schatten voraus wirft hier der neue Wiener Hauptbahnhof. Die ersten Züge verkehren zwar erst seit Dezember letzten Jahres, doch schon drei neue Hotels im Economy- und Midscale-Bereich öffnen ihre Pforten. Damit ist die Entwicklung noch

lange nicht abgeschlossen: Bis 2014 werden allein am Hauptbahnhof mehr als 2000 neue Zimmer entstehen.

MRP Hotels geht davon aus, dass die touristische Nachfrage nach Wien auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Wien wird daher „mehr und neue Hotelbetten in allen Kategorien benötigen“, meint Martin Schaffer, Co-Geschäftsführer bei MRP Hotels. „Dies wird aber sicherlich dazu führen, dass alte Betriebe mit wenig professionellen Vertriebsstrukturen und veralteter Hardware auf der Strecke bleiben werden.“ Auch Kohl & Partner sieht trotz der starken Kapazitätswachse noch Potenzial für neue Projekte, sofern diese nicht dem klassischen Standard-Hotel entsprechen. Nischenprodukte, insbesondere im Lifestyle- und Design-orientierten Segment und unabhängig von der Kategorie, sowie noch nicht in Wien ansässige Hotelbrands internationaler Hotelgruppen könnten zur Attraktivität des Standortes beitragen.

Auch auf der Investenseite sollte das heurige Jahr spannend bleiben: „Ich erwarte für heuer zwar nicht die großen 120 Millionen Euro schweren Deals wie beim Ritz Carlton im Vorjahr, aber sehr wohl mehrere durchaus größere Transaktionen“, sagt Hochedlinger, „der Markt bleibt in Bewegung, und einige interessante Hotels sind oder kommen demnächst auf den Markt. Das spricht meiner Ansicht nach dafür, dass 2013 ein gutes Jahr am Hotelinvestmentmarkt wird.“

Kempinski Grand Hotel St. Moritz verkauft

Immofinanz stößt weitere Hotelimmobilien aus dem Portfolio ab

Die Immofinanz Group hat die Schweizer Les Bains de St. Moritz Holding AG, Eigentümerin des Kempinski Grand Hotel des Bains, vollständig verkauft. Neuer Eigentümer der 7,5 Hektar großen Liegenschaft, auf der sich das Grand Hotel, das Casino St. Moritz, die Kempinski Hotelresidenzen, das Heilbad und weitere Nebengebäude befinden, ist ein internationaler Investor.

Das Objekt besteht aus einem Fünf-Sterne Hotel, das von Kempinski betrieben wird, und den exklusiven Kempinski-Hotel-Residenzen sowie diversen Nebengebäuden. Das Kempinski Grand Hotel des

Bains verfügt über 184 Zimmer und Suiten. Die Nettotonnutzfläche beträgt insgesamt etwa 34.000 Quadratmeter. Gemessen am Buchwert war das Kempinski zuletzt das bedeutendste Objekt der Immofinanz Group im Geschäftsfeld Hotel. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt.

Für zwei weitere, kürzlich renovierte Hotels – das Hilton Danube und das Leonardo Vienna – wurden die Verkaufsprozesse ebenfalls gestartet. „Damit geht die Devestition dieser Assetklasse strategiekonform in die Zielgerade“, sagt Eduard Zehetner, Vorstand der Immofinanz Group. Im Mai 2012 erfolgte der Kom-

plettrückzug aus Bosnien-Herzegowina, kürzlich wurde die letzte Immobilie in Frankreich verkauft. In der Schweiz bleibt der Konzern mit vier Logistikimmobilien seiner 100-Prozent-Tochter Deutsche Lagerhaus präsent.

„Der Rückzug aus Nebenmärkten und der Assetklasse Hotel ist Bestandteil unserer Konzernstrategie – attraktive Preise vorausgesetzt“, sagt Zehetner. „Mit den erfolgreichen Veräußerungen der letzten Wochen erhöhen wir die Umschlagshäufigkeit unseres Portfolios und übertreffen derzeit sogar unser Fünf-Jahres-Verkaufsprogramm.“



Die Immofinanz trennte sich kürzlich vom Grand Hotel St. Moritz. Foto: Immofinanz