

Private und Osteuropäer checken am Hotelmarkt ein



DIE ZEHN WICHTIGSTEN HOTEL-DEALS 2012

Hotel / Ort / Zimmer	Verkäufer	Käufer
Intercont Wien 458	Toufic Aboukhater	Wertinvest
Motel One Westbf. Wien 438	ÖBB	Acron
Motel One 1010 Wien 400	Immovate	Ifa AG
Austria Trend Park Royal Wien 233	Schweighofer Immo	Privatperson aus Russland
Austria Trend Doppio Wien 155	Strauss und Partner	Privatperson aus Russland
Hilton am Stadtpark Wien 143*	Soravia Group	RZB
4-Sterne-Stadthotel Wien 120	Hotelgruppe	Privatperson aus Ö
NH Hotel Belvedere Wien 114	Wüstenrot	Privatperson aus Ö
Hotel Panhans Semmering 113	Insolvenz	IBS
Seehotel Kaiserstrand Wien 102	bauart	Deutsche Fondsvermögen

*entsprechend einem Anteil von 25 Prozent am 572-Zimmer-Hotel / WirtschaftsBlatt Grafik/ulrix
Quelle: Christie+Co / Bild: Mavr

Große Deals zeichnen vom Hotelinvestmentmarkt ein verzerrtes Bild: Das typische österreichische Hotel ist eine Pension am Land - und diese werden auch gehandelt.

Wien. Das Hotel Intercontinental ging an Wertinvest, das Hotelportfolio der Uniqa an eine Investorengruppe um die Conwert-Gründer: Oberflächlich betrachtet ist der heimische Hotelmarkt massiv in Bewegung, jeder vierte Euro auf dem 1,65 Milliarden € schweren Gewerbeimmobilienmarkt wurde im Vorjahr in Hotels investiert. Angesichts des Gesamtbestandes sind die Transaktionen jedoch

minimal, sagt Martin Schaffer, Co-Geschäftsführer des Hotelimmobilien-Beraters MRP. In Österreich gibt es etwas mehr als 13.000 Beherbergungsbetriebe, ein Drittel davon steht in Tirol, nur 400 in Wien. Zieht man die zwölf Häuser des Uniqa-Portfolios von den Transaktionen ab, wo auch Häuser in Prag und Brunn dabei waren, bleiben überwiegend kleine Hotelverkäufe über. „Bei rund 1,3 Millionen Betten in Österreich bewegt sich das Transaktionsvolumen im Promillebereich“, stellt Schaffer fest.

Kleiner, feiner Markt

Dennoch lassen sich am Markt zwei klare Trends festmachen: Erstens sind sehr oft private Investoren auf der Käuferseite. So war der zweit-

größte Deal nach dem Intercont-Verkauf das Motel One in der Elisabethstraße, das an die Soravia-Tochter Ifa AG ging und damit als Bauherrenmodell auf privaten Depots landet. Doch auch das Austria Trend Doppio von Porr/Strauss und Partner sowie das Austria Trend Park Royal Palace wurden an gut betuchte Privatinvestoren veräußert - in beiden Fällen an Russen. Und dies ist bereits der zweite Trend, so Schaffer: Die Osteuropäer schwanken vom Wiener Zinshaus auf Hotels in ganz Österreich um. Denn nicht nur Wiener Häuser, auch kleinere Herbergen im Preisbereich unter zehn Millionen € in Tourismusgebieten sind bei Privaten aus Staaten der Regionen CEE, SEE und GUS gesucht.

Schaffer geht davon aus, dass sich dieser Trend heuer fortsetzt und das Transaktionsvolumen ähnlich wie 2012 ausfällt. Lukas Hochedlinger von Christie+Co rechnet ebenfalls mit einem stabilen Transaktionsmarkt. „Wien ist und bleibt einer der attrak-

ZAHL

21,7
Zimmer

Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt in Österreichs Hotels bei 21,7 Zimmern, quer über alle Bundesländer - mit der Ausnahme Wiens. Doch selbst in der Hauptstadt gibt es viele kleine Hotels, sodass die Zahl für Wien 67,4 beträgt.

tivsten Hotelinvestmentmärkte für institutionelle Anleger und Privatinvestoren aus Österreich und Osteuropa“, sagt er. Christie+Co vermarktet gegenwärtig die unterschiedlichsten Hotelimmobilien, vom geschichtsträchtigen Schlosshotel nahe Wien über einzigartige Hotelimmobilien im Salzkammergut bis zu langfristig verpachteten Hotels mit guter Rendite in ganz Österreich - das Interesse der Anleger sei anhaltend hoch. „Sofern sich Investorenverhalten und Angebot so weiterentwickeln wie im zweiten Halbjahr 2012, wird 2013 das Niveau des Transaktionsvolumens gehalten“, erwartet der Hotelimmobilienexperte daher.

ANDRE EXNER

andre.exner@wirtschaftsblatt.at