

Investments lohnen sich nicht nur in der Stadt, sondern auch in der Ferienhotellerie, wie das Falkensteiner Hotel Schladming beweist.

ASSETKLASSE HOTELIMMOBILIEN

Das Investitionsvolumen in österreichische Hotelimmobilien erreichte im Jahr 2016 ein Rekordniveau von rund 700 Millionen Euro. Gefragt sind vor allem Budgethotels mit überzeugenden Konzepten.

Im Vorjahr wurden in Österreich 711 Millionen Euro in Hotelimmobilien investiert – das ist so viel wie nie zuvor. „Dieses rekordverdächtige Hoteltransaktionsvolumen ist auf die kontinuierlich positive wirtschaftliche Entwicklung des österreichischen Hotelmarktes zurückzuführen und auf Österreichs Image als ‚safe haven‘ in einer Welt voller Unsicherheiten. Das ist gleichermaßen interessant für nationale wie auch globale Investoren“, sagt Markus Beike, Managing Director beim auf gewerbliche Immobilien spezialisierten Dienstleister CBRE. Laut CBRE lag der Fokus bei Hotelinvestments auf Wien, wo einige prominente Objekte im Jahr 2016 den Eigentümer wechselten: Das Hilton Vienna am Stadtpark ging für rund 169 Millionen Euro von der Raiffeisenzentralbank an die private Investorengruppe BETHA Zwerenz & Krause GmbH, das Hotel Imperial wurde von Starwood Hotels & Resorts an die Al Habtoor Group LLC für rund 70 Millionen Euro verkauft. Bei CBRE rechnet man damit, dass bis 2019 der Wiener Hotelmarkt um rund 2.300 Hotelzimmer wachsen wird.

Auch in einigen Landeshauptstädten sowie Tourismusregionen wurde in Hotels investiert, so kaufte beispielsweise der Privatinvestor und Eigentümer der Polyttec Gruppe im Laufe des Jahres vier Falkensteiner Hotels. Zudem profitierte der österreichische Hotelinvestmentmarkt von einigen pan-europäischen Portfolio-Transaktionen, im Zuge derer unter anderem auch die beiden NH Hotels am Wiener Flughafen und in Salzburg den Eigentümer wechselten. „Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Hotelinvestments auch in diesem Jahr weiterhin vorhanden sein wird, rechnen aber nicht damit, dass die Rekordmarke von 2016 geknackt werden kann“, so Georg

Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich. Auch Christie & Co. spricht von einem Allzeithoch am österreichischen Hotelinvestmentmarkt 2016: „Grund für diesen Rekordwert sind nicht nur etliche große Trophy-Transaktionen, sondern auch einige Portfolio-Deals, unter anderem von Accor und Invesco“, meint Lukas Hochedlinger, Managing Director Germany, Austria & CEE bei Christie & Co. Wenn gleich laut Christie & Co. die Anzahl der Deals mit österreichischer Investorenbeteiligung im Gesamtjahr 2016 noch überwog, liegen gemessen am Gesamtvolumen die internationalen Investoren vorne. „Auf der Suche nach attraktiven Investment-»



„IN ÖSTERREICH KONNTE DAS VOLUMEN IM VORJAHR FAST VERDREIFACHT WERDEN.“

MARTINA MALY-GÄRTNER,
MICHAELER & PARTNER

Fotos: Falkensteiner, Hotel Daniel, ZOOM.VP, 25hours Hotels/Stephan Lemke



Das Hotel Daniel setzt als erster Wiener Hotelexport der Weitzer Hotels auf smarte Urbanität.

„DER BINNENTOURISMUS IST EXTREM GESTIEGEN UND EUROPA LIEGT DABEI GANZ VORNE.“

FRANS-JAN SOEDE,
HAM WIEN



gelegenen in starken Märkten blicken daher viele Investoren nach Österreich und speziell nach Wien als sichere Investmentalternative“, erläutert Hochedlinger diese Entwicklung.

Den anhaltenden Boom bestätigt auch Martina Maly-Gärtner, Managing Director beim international agierenden Tourismusdienstleister Michaeler & Partner: „In Österreich konnte das Volumen gegenüber 2015 fast verdreifacht werden.“ Dieses Phänomen sei leicht erklärt, meint Maly: „Aufgrund der Niedrigzinspolitik und den somit sinken-

den Renditen im Office- und Wohnimmobilienbereich sind die Yields von Hotelimmobilien im Vergleich sehr attraktiv. Nichtsdestotrotz erleben wir auch hier schon einen Rückgang der Renditen, sogar manchmal bis unter die fünf Prozent Marke.“

Frans-Jan Soede, Chief Executive Officer Hotels Asset Management/HAM Wien sieht bei dem momentanen Aufschwung den Tourismusboom aus Asien als Auslöser: „Dazu kommt, dass die Regierungen vieler asiatischer Länder ihre Bestimmungen zum Geldtransfer gelockert haben.

Das bringt zum Beispiel auch chinesische Investoren ins Land.“ Zudem sei der Binnentourismus extrem gestiegen und Europa liegt dabei ganz vorne. Besonders gefragt sind trendige Budgethotels wie die Wiener Hotels „25hours“ oder das „Hotel Daniel“. „Die Hotelimmobilie ist eine eigene Assetklasse geworden“, sagt Mag. Franz Pasler, Managing Partner vom Hotel Spezialisten PK & Partner. Daher seien viele neue Immobiliendevelopments nun Hotelprojekte. „Jene, die in Hotels investieren, haben auch gelernt, dass bei Hotels ein starkes Assetmanagement gefragt ist. Die deutschen Fonds suchen immer noch Fixpachtverträge und benötigen dann auch durchaus Betreiberlösungen, wo sowohl eine internationale Marke am Hotel steht, jedoch ein regionaler Betreiber einen Pachtvertrag gewährleistet. Die starke Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten durch Fonds führt auch dazu, dass große Developer bei Hotels Pachtverträge garantieren und das Betreiberisiko übernehmen“, beschreibt Pasler.

Grundsätzlich sei das Investment in ein Hotel wesentlich komfortabler, als bei anderen Gewerbeimmobilien, da zumindest eine 100-prozentige Verwertung auf zumindest 15 Jahre gewährleistet werden könne. Auch Heribert Gangl, Mitglied der Geschäftsführung bei Horwath Tourismus Consulting Austria bestätigt: „Der Anteil an Hotelimmobilien hat deutlich zugenommen, das spiegelt sich sowohl bei den aktiven Investoren, als auch den Fonds im deutschsprachigen Raum.“ Ein Grund dafür sei, dass „in vielen Märkten die Bürenditen mittlerweile unter den Hotelrenditen liegen“, sagt Gangl.

Diesen Trend bestätigt auch Mag. Anita Kronaus, Gewerbestatthalterin bei Rustler Immobilien: „Obwohl der Büromarkt in Wien momentan schwächelt, locken Hotels als Investment. Ein Grund dafür ist die florierende Tourismuswirtschaft. Wien hat seit Jahren steigende Nächtigungszahlen, vor allem im Kongress-tourismus.“ Im Jahr 2016 sei rund ein Drittel des transaktionierten Volumens in Österreich auf Hotelimmobilien entfallen. In den Jahren davor waren es nur fünf beziehungsweise zehn Prozent. Wien punktet zudem als sichere Destination mit hoher Lebensqualität. Durch die Ansiedlung von internationalen Hotelketten gebe es für Investoren eine größere Anzahl an anlagefähigen Objekten, die Hotelimmobilien besitzen möchten, ohne in den täglichen Betrieb involviert zu sein, erklärt Kronaus. Für Investitionen in Immobilien sei derzeit also ein guter Zeitpunkt. „Das Zinsniveau ist sehr gering. Laut Aussage der Österreichischen Nationalbank wird dies auch für die nächste Zeit so bleiben. Für die EU gibt es positive Anzeichen für ein weiteres Wirtschaftswachstum. Für 2017 wird bei



„DIE ERFOLGREICHSTEN HOTEL-INVESTMENTS SIND DERZEIT TRENDIGE NEUE HOTELKONZEPTE.“

MAG. FRANZ PASLER,
PK & PARTNER

gewerblichen Immobilien insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund drei Milliarden Euro erwartet“, sagt Kronaus.

STADT ODER LAND

Der Fokus bei Hotelinvestments hierzulande liegt auf den Städten, allen voran Wien, aber „im vergangenen Jahr gab es in Österreich auch eine Vielzahl von Transaktionen in der Ferienhotellerie“, sagt Martina Maly-Gärtner, wobei die Ferienhotellerie aufgrund der Saisonalität von Banken oft mit höherem Risiko und somit höheren Abschlägen bewertet werde, was zu größeren Eigenkapitalanforderungen führt. Michaeler & Partner konnte aus einer Bankenumfrage von 2015 sogar eine Bandbreite von 20 Prozent Differenz an Eigenkapitalanforderung zwischen Stadt- und Ferienhotels auswerten. „Für Ferienhotels sind natürlich die Dachmarke der Region sowie die Betreibermarke wesentliche Bewertungskriterien, um einen nachhaltigen Erfolg abbilden zu können“, meint Maly-Gärtner. Mittlerweile spiele die Assetklasse Hotels auch einen wichtigen Bestandteil bei Immobilienfonds. Beliebt seien hier Hotelimmobilien mit starken internationalen Marken. Viele Fonds präferieren auch den Pachtvertrag gegenüber Managementverträgen.

Um ehemalige Tourismushochburgen im

ländlichen Umfeld aus ihrem Dornröschenschlaf zu erwecken, braucht es aber mehr als eine Finanzspritze: „Hier spielen die erwähnten Dachmarken eine wesentliche Rolle“, sagt Martina Maly-Gärtner und nennt als Beispiel Bad Gastein. Der Ort habe es gesamtheitlich versäumt, sich neu zu positionieren. „Investoren, die nicht in den Bestand investieren und somit keine Leitbetriebe für eine Region darstellen können, helfen dann auch nicht wirklich. Dagegen haben sich Standorte wie der Arlberg, Kitzbühel und zum Beispiel Ischgl sehr erfolgreich entwickelt, weil alle an einem Strang ziehen“, meint Maly-Gärtner. Dort seien aufgrund der positiven Nächtigungszahlen auch durchaus gute Renditen erzielbar, sofern die Grundstückpreise im Rahmen gehalten werden können. Franz Pasler hält die Wiederbelebung von untergegangenen Tourismusdestinationen für extrem schwierig: „Das ist nur mit einer längerfristigen Betrachtungsweise möglich.“ Als gelungenen Relaunch von Einzelhotels nennt Pasler den Steirerhof (ehemaliges Steigenberger Bad Waltersdorf) und das Reiters Hotel in Bad Tatzmannsdorf.

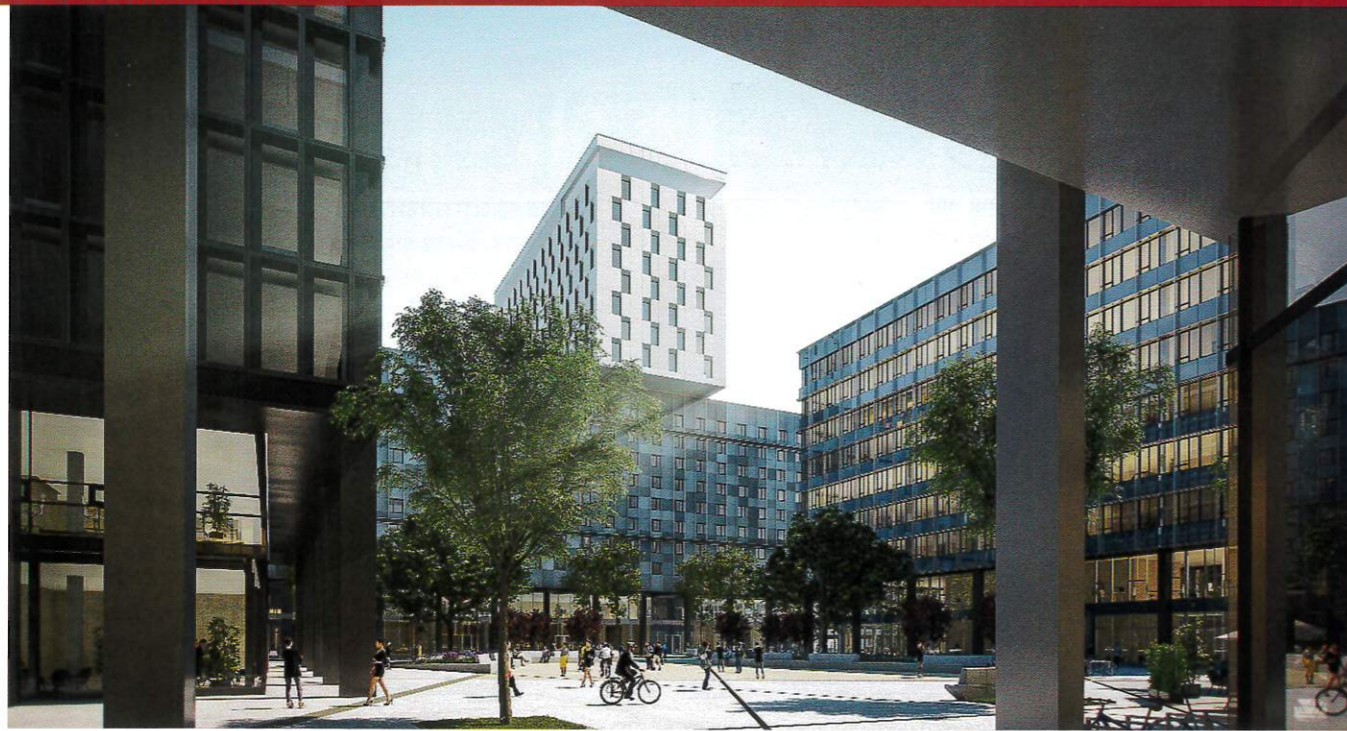
LOCATION, LOCATION, LOCATION

Für die Rendite ist letztlich der Standort entscheidend. In der Werteentwicklung verzeichnete Europa im Hotelsegment trotz hohem Transaktionsvolumen 2016 im Schnitt nur eine geringe Wertsteigerung. „Während es 2015 noch 5,2 Prozent waren, waren es 2016 nur mehr 0,2 Prozent“, sagt Martina Maly-Gärtner. Wobei hier eine recht große Schere zu erkennen sei – Bukarest, Bratislava und Warschau lagen im zweistelligen Zuwachsbereich. Istanbul, London und Paris hätten am meisten an Wertigkeit verloren. Für den »

„IN VIELEN MÄRKTEN LIEGEN DIE BÜRORENDITEN MITTLERWEILE UNTER DEN HOTELRENDITEN.“

HERIBERT GANGL,
HORWATH TOURISMUS CONSULTING AUSTRIA





Mit dem QBC 5 am Wiener Hauptbahnhof stellt die AccorHotels Gruppe erstmals in Österreich ihr Konzept für eine neue Generation der Accor-Hotels mit innovativem Design und exklusivem Food & Beverage-Konzept vor.

Wiener Markt sieht es mit knapp unter fünf Prozent dagegen recht gut aus. Ein weiterer Faktor sind die Investitionskosten und „wesentlich sind auch die Pachtverträge, da oft im Kleingedruckten sehr kreative Regelungen betreffend Instandhaltung und Reinvestition bei Vertragsbeendigung eingebaut sind“, weiß Franz Pasler. Da einen Experten beizuziehen, könne auf Investorensseite viel Geld sparen.

Angesichts des regen Interesses an Hotelimmobilien stellt sich jedoch die Frage, ob überhaupt noch genug Objekte am Markt sind: „Es wird zunehmend schwieriger“, meint etwa Heribert Gangl. Die Nachfrage übersteige momentan das Angebot bei Weitem. „Das spiegelt sich natürlich auch in den Renditen wider. In Österreich sind die drei Kernmärkte mit Wien, Salzburg und Innsbruck praktisch schon leergefegt“,

sagt Gangl. Das habe zur Folge, dass neue Projektentwicklungen bereits in einem frühen Stadium gekauft werden.

Etwas entspannter beurteilt Franz Pasler die Lage: „Es ist wie bei anderen Assetklassen auch – es gibt genügend Angebote, aber kaum ein Angebot an guten Standorten. Teilweise sind auch die Preisvorstellungen der Verkäufer unrealistisch hoch.“ Aus Sicht Paslers stellt sich vielmehr die

Frage, „welche Hotelkonzepte werden noch auf welchem Standort benötigt, denn nur ein Vervielfältigen von bestehenden Konzepten wird mittelfristig kaum erfolgreich sein“, so Pasler. Die vielversprechendsten Hotelinvestments seien derzeit „trendige neue Hotelkonzepte. Und die wichtigsten Kriterien für Hotels sind: Location, Location, Location.“ Ähnlich lautet das Urteil von Martina Maly-Gärtner: „Zu verkaufen gibt es einiges, aber nur zu – aus meiner Sicht – zu hohen Preisen.“ Speziell „Conversions“, also Umwandlungen vormaliger Büroimmobilien, werden oftmals so hoch angepreist, dass sich ein Hotelumbau eigentlich nicht mehr lohne.

KEINE STERNE AM HOTELHIMMEL

Einig sind sich die Experten dabei, dass die Sterne-Klassifizierung für den Wert einer Hotel-Immobilie mittlerweile keine große Rolle mehr spielt. „Die großen Hotelgruppen arbeiten inzwischen mit ihren eigenen Brands“, sagt Frans-Jan Soede. Franz Pasler wiederum meint: „Da bei

Hotelimmobilien der Ertragswert stärker gewichtet wird als der Substanzwert, spielt die Klassifizierung nur eine untergeordnete Rolle.“ Aus der Sicht des Hotelbetriebes seien sogenannte Budgethotels das wahre Geschäft. „Sie haben meist günstige Errichtungskosten und einen geringen Betriebsaufwand“, so Pasler. Was am meisten zählt, sei aber das „Storytelling“, denn kein Gast möchte in einem Hotel ohne Charme wohnen. Für Martina Maly-Gärtner zählen „das nachhaltige, operative Ergebnis beim Managementvertrag, eine erwirtschaftbare, marktgerechte Pacht beim Pachtvertrag und vor allem eine gute Instandhaltung mit den dazugehörigen Reserven. Das sind die Eckpfeiler der Wertigkeit, nicht die Sterne-Klassifizierung.“

MAXIMALE OPTIMIERUNG

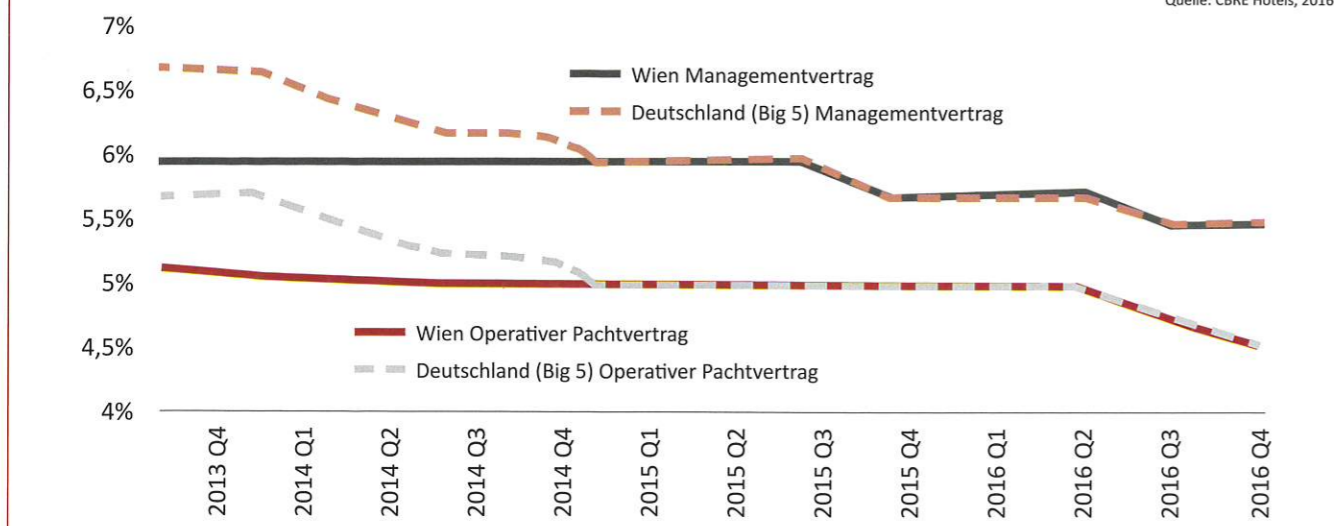
Bei Hotelneubauten wird aktuell besonders auf Effizienz geachtet und zwar sowohl bei Fläche, Energie als auch bei den Betriebsabläufen. Wichtig sei zudem, bereits vor Baugewinn „das Pro-

dukt, die Zielgruppe und die Marke genau zu definieren, da der Bau lediglich ‚Handwerk‘ ist, die Bewirtschaftung und Vermarktung jedoch über Jahrzehnte funktionieren müssen“, rät Franz Pasler. Dieser Meinung schließt sich auch Martina Maly-Gärtner an: „Wichtig ist, zuerst eine klare Positionierung auszuarbeiten, die sich am Standort erfolgreich mit einer starken Marke und einem Vertriebssystem umsetzen lässt.“ Außerdem müsse sowohl bei der Stadt- als auch bei der Ferienhotellerie darauf geachtet werden, dass jedem Quadratmeter Fläche ein wirtschaftlicher Nutzen zugeführt wird. „Hier sollte man sich auf keinen Fall außerhalb der empfohlenen Benchmarks bewegen und die Flächen sinngemäß aufgeteilt haben. Nur wenn Grundstückskosten, Baukosten und Wirtschaftlichkeit vor dem Bau ausgewogen sind, sollte es zu einer Umsetzung kommen, damit es nicht in einem Millionengrab endet“, empfiehlt Maly-Gärtner. ■

RENDITEN

Wien und Deutschland (Big 5) 4. Quartal 2013 bis 4. Quartal 2016

Quelle: CBRE Hotels, 2016



Das 25hours beim Wiener Museumsquartier gilt als Musterbeispiel für ein zeitgemäßes Design-Hotel.