



**Reine Formsache:
das STANDARD-Abo.**

**JETZT
GRATIS
TESTEN!**

derStandard.at/Abo

Hotels: Investoren auf Herbergssuche

19. September 2017, 12:37

1 POSTING

Gut funktionierende Hotels in Wien und Salzburg stehen nicht nur bei Städtetouristen hoch im Kurs, sondern auch bei Investoren und Hotelbetreibern



foto: zoidl

Aktuell wird nach einem Käufer für das Gartenhotel Altmannsdorf in Wien-Meidling gesucht. Zu haben könnten aber auch Hotels sein, die offiziell gar nicht zum Verkauf stehen.

Das Gartenhotel Altmannsdorf in Wien-Meidling steht zum Verkauf: In zwei Bauteilen stehen insgesamt 169 Zimmer zur Verfügung. Der prominente Verkäufer: die SPÖ, die im angrenzenden Schlosspark jahrzehntelang ihre Sommerfeste feierte. Der Zeitpunkt für den Verkauf sei günstig, hieß es in einer Aussendung im Juni: "Es stehen Investitionen an der Hotelsubstanz an, die einer genauen baulichen und finanziellen Planung und Durchführung bedürfen, was aber nicht der Hauptaufgabe einer politischen Partei entspricht."

Details zum Verkaufsprozess will man beim mit der Vermarktung betrauten Unternehmen Christie & Co zwar nicht verraten, die Nachfrage sei aber groß, berichtet Österreich-Geschäftsführer Lukas Hochedlinger. Besonders in Wien und Salzburg seien Investoren derzeit auf der Suche nach Hotelimmobilien, von denen sich viele eine höhere Rendite als von Wohn- oder Büroimmobilien versprechen. Die Nachfrage sei daher aktuell größer als das Angebot, sind sich Experten einig.

Unterschiedliche Interessenten

Wohl gemerkt: Nicht jedes Hotel, das theoretisch zu haben wäre, wird auch aktiv beworben, erzählt Martin Schaffer vom Beratungsunternehmen MRP Hotels: "Manche Hotels werden verkauft, ohne dass jemand überhaupt weiß, dass sie zum Verkauf stehen", erklärt er im Gespräch mit dem Standard. "Andere Objekte werden teils jahrelang über den Markt getrieben." Das wirke sich aber negativ auf den Preis der Immobilie aus.

Die Interessenten, die am Markt unterwegs sind, sind laut Lukas Hochedlinger so unterschiedlich wie die Hotels, die zu haben sind: So sind beispielsweise institutionelle Investoren aus dem Ausland unterwegs, die viel Geld anlegen wollen: "Diese Investoren sind auf der Suche nach langfristigen Investitionsmöglichkeiten", erklärt Hochedlinger. "Andere Investoren sind opportunistisch und suchen eher nach Hotels in Schieflage."

Diese Hotels würden dann beispielsweise durch ein neues Management wieder auf Vordermann gebracht – und dann nach einigen Jahren weiterverkauft. In Ferienregionen seien osteuropäische Investoren unterwegs, die sich für kleinere Hotels interessieren, manchmal würden dort auch regionale Hoteliers zuschlagen. Verkaufen lasse sich grundsätzlich fast jedes Hotel, meint Hochedlinger. Im Idealfall dauere es ein halbes Jahr, ein Hotel zu verkaufen, sagt Schaffer.

Betreiber auf der Suche

Länger dauert der Verkauf historischer Hotels wie beispielsweise das Südbahnhotel am Semmering, das seit rund eineinhalb Jahren zu haben ist. "Dafür ist ein Liebhaber nötig, aber während moderne Hotels versuchen, sich durch Storytelling von der Konkurrenz abzuheben, haben solche historischen Hotels schon eine Geschichte", sagt Hochedlinger.

Aber nicht nur Investoren sind auf der Suche nach Hotels, sondern auch Betreiber: Schaffer schätzt, dass aktuell rund 50 Hotelgesellschaften nach Wien wollen. Besonders im unteren Preissegment werde sich in den nächsten Jahren viel tun. "Und für dieses Segment sind auch die Landeshauptstädte interessant." Besonders in Bregenz und Innsbruck gebe es noch einen großen Bedarf an Hotels für Low-Budget-Reisende.

Rekordjahr 2016

Das Vorjahr war mit einem Transaktionsvolumen von 711 Millionen Euro ein Rekordjahr für Österreichs Hotelinvestmentmarkt, weil gleich mehrere große Hotels die Besitzer wechselten, darunter das Hotel Hilton am Stadtpark und das Hotel Imperial.

Das heurige Jahr wird da nicht mithalten können, sind sich die Hotelexperten einig: Im ersten Halbjahr wurden laut Zahlen von Christie & Co österreichweit lediglich 130 Millionen Euro in kleineren Einzeltransaktionen investiert. Hochedlinger geht aber davon aus, dass es bis zum Jahresende "noch ein bisschen Bewegung" geben werde. (zof, 19.9.2017)

Zum Thema

Berühmte Häuser: Übernachten in Hotels namhafter Architekten

Das Südbahnhotel am Semmering ist immer noch zu haben

Hotelinvestments boomen nicht nur bei Stammgästen



Qualität im Einstieg. Qualität im Aufstieg.

Alle Stellenangebote auf derStandard.at/Karriere.

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.

.