



Von areos vermitteltes Fachmarktzentrum in Niederösterreich. Die Renditen bewegen sich zwischen 6,5 und acht Prozent

Foto: areos Immobilien GmbH

Auf der Jagd nach Rendite

Vielen Investoren ist der Ertrag bei Wohnimmobilien bereits zu gering. Sie setzen lieber auf Hotels, Einkaufs- oder Fachmarktzentren.

VON MICHAEL NEUBAUER

► **L**ohnt sich für vermögende Privatinvestoren ein Einstieg ins Hotel-Business? Wenn das Objekt stimmt, dann auf jeden Fall. Im Gegensatz zu vielen Wohnimmobilien können im Hotelgeschäft noch schöne Renditen erzielt werden. Nicht ohne Grund standen Hotelimmobilien im ersten Halbjahr 2013 bei den Investoren hoch im Kurs. Von Jänner bis Juni wechselten Hotels mit einem Gesamtwert von über 130 Millionen Euro in Österreich ihren Eigentümer. „Wie gewohnt lag Wien in Bezug auf die durchgeführten Transaktionen unangefochten an der Spitze“, betont Lukas Hochedlinger, Geschäftsführer des auf Hotels spezialisierten Maklerunternehmens Christie + Co Austria. Dafür gibt es viele Argumente, wie Michael Regner, Partner bei Berater MRP Hotels, meint: „Wien ist nach wie vor ein guter Platz. Gute

makroökonomische Voraussetzungen, steigende Nächtigungsziffern, stabile Zimmerraten und ein wenig volatiler Markt sorgen für gute Grundvoraussetzungen.“ Das bestätigt auch Matthias Hautli, Geschäftsleiter von Kohl & Partner Hotel- und Tourismus Consulting. „Wien hat sich in den letzten zehn Jahren zu einer echten Ganzjahresdestination entwickelt.“

Günstige Hotels nur in den Bundesländern

Was also spricht dagegen, als Privatinvestor in ein Hotel in Wien zu investieren? „Vor allem das notwendige Kapital“, meint Hochedlinger. Denn Hotels in Wien sind nicht gerade billig. „Für einen einstelligen Millionenbetrag finden Sie kaum etwas auf dem Markt, da müssen Sie gar nicht zu suchen anfangen. In den Bundesländern können Sie aber durchaus fündig werden.“

Je nach Kategorie muss man mit einem Bettenpreis von 40.000 bis

70.000 Euro rechnen. „Beim Fünf-Sterne-Segement kann dann der Preis auf 140.000 Euro pro Bett schnellen“, rechnet Hochedlinger vor. „Da kommen dann rasch einige Millionen zusammen. Dass sich mehrere Investoren gemeinsam ein Hotel kaufen, komme in der Praxis selten vor. „Wer ein Hotel kauft, will sein eigener Herr sein.“ Am besten verdient man mit Hotels der unteren Kategorie. „Hier liegt die Rendite zwischen fünf und sieben Prozent. Bei Hotels der Spitzenkategorie hingegen sind Renditen von deutlich unter fünf Prozent zu erzielen“, so CBRE-Österreich-Chef Andres Ridder. Gemessen an der Zahl der Betriebe dominiert in Wien die Privathotellerie mit drei Viertel aller Hotels. Mit wesentlich geringeren Zimmerkapazitäten und ohne kapitalstarke Kette im Hintergrund müssen sich die Wiener Privathoteliere besonders anstrengen, um nicht auf der Strecke zu bleiben. Sie haben zwar Kapitalbedarf, aber es kommt wenig auf den Markt.

Bürorenditen sinken

Mit leicht sinkenden Renditen sind derzeit Investoren in Büroimmobilien konfrontiert. Ende Juni 2013 lag die Spitzenmiete in Wien bei 25 Euro pro Quadratmeter und Monat. Bis zum Jahresende rechnen die Experten mit



Für das Vier-Sterne-Schlosshotel im niederösterreichischen Krumbach (Bild links) sucht Christie + Co einen neuen Schlossherren. Ebenfalls zum Verkauf steht das Sport- und Wellneshotel Fürstenhof im Tiroler Reutte (Bild oben)

Fotos: Christie + Co
 einem leichten Anstieg auf 25,50 Euro. Die Spitzenmieten sind allerdings nicht in allen Lagen zu erreichen, sondern nur in der Innenstadt. „Da es im Ersten Bezirk keine großen zusammenhängenden Flächen gibt, sind Vermietungen dort für den Gesamtmarkt aber nicht signifikant“, meint EHL-Immobilien-Geschäftsführer Michael Ehlmaier. Aktuell beträgt die Spitzenrendite in Wien ca. 4,8 Prozent und hat damit seit Jahresbeginn rund 15 Basispunkte eingebüßt. Während auch in den guten Lagen die Renditen ebenfalls seit Jahresbeginn leicht nachgegeben haben, waren die Renditen in durchschnittlichen Lagen stabil. Für

gute Lagen ist mit leicht sinkenden Renditen zu rechnen, während die Renditen in den durchschnittlichen Lagen stabil bleiben werden.

Einkaufszentrum als Alternative

Als Alternative bietet sich ein Investment in kleine Einkaufszentren oder Fachmärkte an. 7,1 Prozent verspricht zum Beispiel ein von s Real angebotenes knapp 3.000 Quadratmeter großes, gemischt genutztes Einkaufszentrum in Hartberg. Der Kaufpreis liegt bei 2,9 Millionen Euro (zzgl. USt). „6,5 Prozent Rendite sind durchaus zu erzielen. Bei Topobjekten sind auch schon einmal acht Prozent drinnen“,

so der Geschäftsführer der areos Immobilien GmbH (vormals Grundselect) Reinhard Schmied. Kleinere Single-Tenant-Objekte sind bereits um rund eine Million Euro zu haben. „Für größere Objekte mit mehreren Mietern muss man mit zwei bis drei Millionen Euro rechnen.“ Sich von einem einzigen Mieter abhängig zu machen birgt jedoch auch ein gewisses Risiko. „Wie bei jedem Immobilieninvestment kommt es auf den Standort an. Stimmt die Frequenz, hat man es auch bei der Suche nach Nachmietern einfacher. Wer zudem sein Objekt auf Lebensmitteldiscounter ausrichtet, hat gute Karten in der Hand. Da sind in der gesamten Branche die Anforderungen ähnlich. Das ist ein Vorteil“. Welches Investment Schmied einem Einzelinvestor ans Herz legen würde? Hotel oder Einkaufszentrum? „Hotels sind für einen Einzelinvestor wohl zu komplex. Da ist er wohl bei indirekten Immobilieninvestments in Hotels besser aufgehoben. Einkaufszentren sind da wesentlich einfacher“, so der Immobilienprofi.



Dieses Café ist Teil eines 3.000 Quadratmeter großen Einkaufszentrums im steirischen Hartberg, das von s Real um 2,9 Millionen Euro angeboten wird

Foto: S Real