

Presseartikel, 21.01.2013

Hoteltransaktionen in Österreich 2012

Verkaufstransaktionen bei Hotelimmobilien in Österreich im Jahr 2012: Ein überschaubarer Markt im Promillebereich

Mag. (FH) Martin Schaffer, Managing Partner MRP Consult

Die Anzahl an Transaktionen am österreichischen Hotelimmobilienmarkt ist im Vergleich zur Anzahl der verfügbaren Beherbergungsbetriebe äußerst gering, sie bewegt sich im Promillebereich. Von einem Ausverkauf von Hotelimmobilien an ausländische Investoren kann nicht gesprochen werden – auch das ist ein Thema beim Jahreskongress der Österreichischen Hoteliereinigung in Wien.

Transaktionen von Hotelimmobilien im Jahr 2013 waren in Österreich nach wie vor die Ausnahme und Mangelware. Nennenswerte, dem Markt bekannte, Transaktionen – wie zB das Intercontinental Hotel in Wien an die Wertinvest, der Verkauf des Austria Hotel Portfolios durch die Uniqa Versicherung an eine österreichische Investorengruppe etc. – sind in Relation zur Anzahl der verfügbaren Beherbergungsbetriebe die Ausnahme. In Österreich gibt es etwas mehr als 13.000 Beherbergungsbetriebe, knapp über 400 davon in Wien (ca. 30 % der Betriebe befinden sich in Tirol). Zieht man die 12 Häuser des Uniqa Portfolios von den Transaktionen ab (wo u.a. auch Häuser in Prag und Brunn dabei waren), bleiben überwiegend kleine Transaktionen über. „Bei ca. 1,3 Millionen Betten in Österreich bewegt sich das Transaktionsvolumen im Promille-Bereich“ so Martin Schaffer, Co-Geschäftsführer bei dem Wiener Hotelimmobilien-Berater MRP hotels.

Bei den meisten Transaktionen steht vor allem Wien im Fokus der Investoren. „Wien ist nach wie vor ein guter Platz für nationale und internationale Hotelimmobilien-Transaktionen. Durch gute makroökonomische Voraussetzungen, steigende Nächtigungsziffern, stabile Zimmer-Raten und ein wenig volatiler Markt sorgen für gute Grundvoraussetzungen“ so Michael Regner, Partner bei MRP Hotels, bei einem Gespräch im Rahmen des Jahreskongresses der österreichischen Hoteliereinigung.

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 Regner weiter. 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.

MRP hotels verfügt über umfassende und internationale Erfahrung in den Bereichen Hotelentwicklung und Betriebsberatung. MRP hotels unterstützt Banken, Eigentümer, Investoren und Hotelbetreiber während des kompletten Lebenszyklus einer Hotelimmobilie mit einem langjährigen Know-how im Leistungsspektrum von Hoteldevelopment über Projektmanagement bis zu Transaktionsbegleitung.

Zur Beantwortung von weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter +43 (0) 1 890 6661 oder martin.schaffer@mrp-hotels.com zur Verfügung. Besuchen Sie auch unsere Homepage unter mrp-hotels.com



MRP hotels

Getreidemarkt 14/29 | A-1010 Wien

Tel: +43 (0)1 890 6661

Fax: +43 (0)1 890 6661 110

office@mrp-hotels.com

www.mrp-hotels.com



Mag. FH Martin Schaffer
Managing Partner MRP Consult GmbH

Nach der Absolvierung des Fachhochschulstudiengangs für Tourismus Management MODUL in Wien war Martin Schaffer zwei Jahre bei den Austrian Airlines tätig. Darauf folgten zwei Jahre als Senior Consultant bei der SynGroup Unternehmensberatung GmbH. Zwischen 2005 und 2012 war Martin Schaffer Managing Partner des Wiener Büros der Hotel- und Tourismusberatung Kohl & Partner, davon in den Jahren 2008 bis 2011 Managing Partner der Kohl & Partner Niederlassungen Bukarest und Budapest.

Neben seiner langjährigen Erfahrung im Consulting- und Hotelimmobilienbereich, stellt Martin Schaffer sein Know-how regelmäßig zahlreichen Fachhochschulen und Kongressen zur Verfügung.



MRP hotels

Getreidemarkt 14/29 | A-1010 Wien
Tel: +43 (0)1 890 6661
Fax: +43 (0)1 890 6661 110
office@mrp-hotels.com
www.mrp-hotels.com