



IMMOBILIEN

# Hotelmarkt Wien wächst rasant

2013 brachte einen Nächtigungsrekord, auch heuer geht es steil nach oben. Der Hotelmarkt boomt, derzeit gibt es mehr Nachfrage von Betreibern als Projekte.

WIEN. Der Wiener Hotelmarkt eilt von einem Rekord zu nächsten: 2013 gab es erstmals 12,7 Millionen Nchtigungen, heuer brachte bereits das erste Halbjahr mit plus 5,8 Prozent auf sechs Millionen einen neuen Rekord. „Der Hotelmarkt Wien wird weiter wachsen“, ist Martin Schaffer, Managing Partner des Beraters MRP Hotels, überzeugt. Er ortet vor allem großes Interesse von deutschen Entwicklern. „Wien ist mittlerweile die zweitgrößte deutschsprachige Stadt und der zweitwichtigste Hotelmarkt nach Berlin“, sagt er. Derzeit gebe es mehr Nachfrage von Betreibern als Projekte auf dem Markt. „Ein kleiner Wettbewerb ist derzeit für die meisten Projekte möglich, auch wenn das die Betreiber nicht allzu gern hören“, so der Hotelmarkt-Experte.



Nachfragebedingt werden aus alten Büros neue Hotels, sagen Marktexperten **Martin Schaffer** und **Gregor Famira** (v. li.)

## Run auf die Innenstadt

Immobilieninvestoren kaufen Hotels, die dank Pachtverträgen kalkulierbare Renditen abwerfen, besonders gern (siehe Artikel rechts u. Kasten). Auch wenn es nicht viele Neubauprojekte mehr gibt, werden aufgrund der Investorennachfrage daher derzeit viele alte Büros zum Hotel umgebaut – etwa am Schuberttring, im Post-Gebäude und in der Elisabethstraße. Dass diese Projekte trotz zentraler Lage keine Luxushotels würden, liege laut Schaffer dabei im Trend: „Auch Economy- bis Mid-scale-Produkte bzw. Pächter wollen nicht nur an Verkehrsknotenpunkte wie den Hauptbahnhof, sondern auch in die Stadtzentren.“ Eine Alternative sei für Betreiber auch der Flughafen Wien, wo ein neues Projekt im mittleren Preissegment in Gespräch sei. Wer es in Wien nicht schaffe, weiche auch

nach Innsbruck, Graz oder Salzburg aus – oder auf das günstige Südosteuropa, wie der auf Hotelverträge spezialisierte **Anwalt Gregor Famira** sagt: „Viele Projekte sind dort notleidend, und die Banken machen sich daran, diese zu verkaufen.“

Neubau ist teuer, auch Umbauten von Büros kosten oft nicht sehr viel weniger als ein komplett neues Hotel. Um Kosten beim Betrieb zu sparen, gehen die Betreiber innovative Wege. So hat zuletzt das Ruby Hotel in den Sofiensälen neu eröffnet, wie die Elisabethstraße ein Projekt der Ifa AG der Soravia-Gruppe. „Ein sehr interessantes, weil sehr personal-sparendes Konzept“, sagt Schaffer: „Das Check-in erfolgt wie auf dem Flughafen über Self-Check-in. Zahlreiche Ketten experimentieren derzeit mit solchen Tools.“

ANDRE EXNER  
andre.exner@wirtschaftsblatt.at

## Trend. Fixpachtverträge sind bei Investoren out

WIEN. Anders als ein Bürohaus hat ein Hotel kein Leerstandsrisiko, schließlich werden die Zimmer täglich neu vermietet. Die hohen Pachten und damit hohen Renditen sind jedoch in der Praxis oft nur ein Versprechen – hohe Pachten nutzen für den Anleger nichts, wenn sie nicht nachhaltig erwirtschaftbar sind, sagt MRP-Hotelexperte Martin Schaffer. Er warnt: Jeder Pachtvertrag ist nur so gut wie der Pächter. Daher gehe der Trend Richtung hybride Modelle mit Performance Tests: Performt der Betreiber unterdurchschnittlich, hat der Investor die Möglichkeit, den Vertrag zu kündi-

gen. „Die Zeit der Fixpachtverträge ist vorbei“, urteilt Schaffer.

Passt die Leistung nicht, ist ein „Rebranding“ auf einen neuen Betreiber aber auch nicht gratis zu haben, warnt **Gregor Famira**, auf Hotelverträge spezialisierter **Anwalt** bei **CMS**. Diese Kosten gehörten vertraglich fixiert. Auch sonst wiesen Pachtverträge viele Mängel auf, sagt er: „Von einem Standard sind wir weit entfernt, und abgesehen von kommerziellen Unterschieden findet man immer wieder echte Lücken in den Verträgen.“ Famira rät, sich gegen alle Eventualitäten abzuschern. (ex)

## ZAHL

210  
Millionen €

■ Jeder zehnte Euro, der in Österreich heuer in Gewerbeimmobilien fließen soll, wird laut Schätzungen von Immobiliendienstleister Otto-Immobilien in Hotels investiert – also rund 210 Millionen €. Während auf dem Büromarkt vor allem deutsche Fonds aktiv sind, wird der Hotelinvestmentmarkt von Inländern und Osteuropäern dominiert. Markante Deals in diesem Jahr waren der Verkauf des Hotels Kummer in der Mariahilfer Straße 71a an die Wertinvest von Michael Tojner und des Hotels Kärntnerhof in der Grashofgasse 4 an Entwickler Andreas Adami. Das Hotel Mercure am Westbahnhof ging an einen kapitalstarken russischen Investor.