

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

HOTELINVESTMENTMARKT ÖSTERREICH 2024

FEBRUAR 2025



VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

während die Jahre 2020-2023 noch von vielerlei Unsicherheiten am Hotelimmobilienmarkt geprägt waren, dominieren nun fast ausschließlich positive Nachrichten den Hotelmarkt. Der Wiener Flughafen konnte mit rund 32 Millionen Passagieren 2024 das Aufkommen von 2019 bereits übertreffen, und auch die Nächtigungen in Österreich verzeichnete 2024 ein neues Allzeithoch.

So positiv die Entwicklungen auf touristischer Seite im Jahr 2024 waren, so dauert es noch etwas, bis dieser Trend auch auf die Investmentmärkte überschwappt. Zwar hat das Transaktionsvolumen im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 zugenommen und zahlreiche ins Stocken geratene Entwicklungen wurden verkauft, dennoch liegt das Gesamtvolumen unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Die aktivsten Akteure waren neben opportunistischen Käufern Hotelbetreiber und Entwickler.

Wir freuen uns, Ihnen auf den folgenden Seiten einen Überblick über den österreichischen Hotelmarkt zu geben und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Lukas Hochedlinger MRICS
Managing Director
Central & Northern Europe



Manuel Strasser
Associate Director
Austria & CEE



HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN ÖSTERREICH

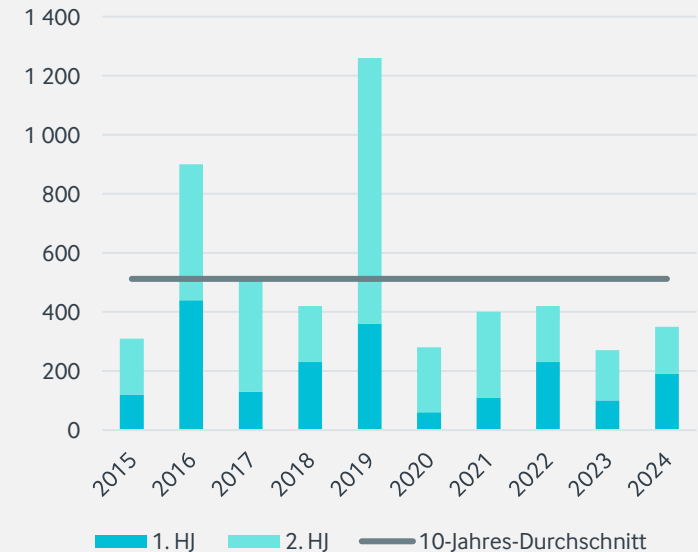
Nachdem sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2023 das Transaktionsvolumen zu erholen begann, startete die erste Jahreshälfte 2024 mit der größten Einzeltransaktion des Jahres, dem Austria Trend Hotel Ananas. Das zweitgrößte Hotel in Österreich mit 539 Zimmern trug erheblich zum Investmentvolumen von 190 Millionen Euro bei. Im zweiten Halbjahr wechselten Hotels im Wert von 160 Millionen Euro den Besitzer, was insgesamt ein Transaktionsvolumen von 350 Millionen Euro ergibt und somit etwa 25 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt liegt.

Der Großteil der Hoteltransaktionen entfiel auch 2024 auf Wien. Die bedeutendsten Transaktionen außerhalb Wiens waren das Night Inn in Feldkirch, Vorarlberg, gefolgt vom Mozart Vital Hotel (jetzt: miaflor Familien- und Aktivresort) nahe Serfaus-Fiss-Ladis und dem Hotel Tauernblick in Schladming, das 2024 sogar zweimal den Eigentümer wechselte.

Neben dem leicht gestiegenen Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich auch eine Entspannung der Finanzierungslandschaft aufgrund des gesunkenen Leitzinses. Hotels gelten aufgrund der wiedererstarkten Nachfrage als attraktive Anlageklasse.

Es lässt sich feststellen, dass Hoteltransaktionen in Österreich im Vergleich zu vor dem Zinsanstieg im Jahr 2022 weiterhin länger dauern. Die durchschnittliche Dauer von der Marktansprache bis zur Vertragsunterzeichnung beträgt meist über sechs Monate. Es gibt jedoch Ausnahmen: Christie & Co konnte 2024 zwei Transaktionen für institutionelle Investoren in etwa vier Monaten erfolgreich abschließen.

**HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN
ÖSTERREICH
2015-2024 (IN MIO.)**



Quelle: RCA, Christie & Co Research

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2024

STADT	HOTEL	ZIMMER	VERTRAGSART	VERKÄUFER	KÄUFER
Salzburg	Meininger Salzburg City	101	Pachtvertrag	Institutioneller Investor	Privat
Wien	Courtyard by Marriott Vienna Messe Prater	251	Pachtvertrag	DEKA	Art Invest
Wien	Ex. Thompson Development	148	Betreiberfrei	SIGNA	Stumpf Development
Wien	NH Wien City	105	Pachtvertrag	SIGNA	Privat
Wien	Moxy/Residence Inn Erdberg	246	Pachtvertrag	Strabag	Strabag Hold Estate
Wien	ibis Budget St. Marx	271	Pachtvertrag	Institutioneller Investor	Privat
Wien	Austria Trend Hotel Ananas	539	Betreiberfrei	Wertinvest/JP	Verkehrsbüro Gruppe
Ried i. O	Mozart Vital Hotel	123	Betreiberfrei	Tiroler Sparkasse	Privat

Quelle: RCA, Christie & Co Research

Neben der bereits erwähnten Transaktion des Austria Trend Hotel Ananas, das in der ersten Jahreshälfte von der Verkehrsbüro Gruppe erworben wurde, wechselten auch das Courtyard by Marriott Vienna Messe Prater, das von DEKA an Art-Invest veräußert wurde, und das Moxy/Residence Inn Erdberg, das von Strabag an die hauseigene Strabag Hold Estate verkauft wurde, den Besitzer.

Zusätzlich erwarb die Stumpf Gruppe Ende 2024 das ehemalige "Lamarr" Development, das ebenfalls ein Hotel umfasst. Ein Investorenkonsortium übernahm das AlthanQuartier, einschließlich des Arcotel Althanquartier, von 6B47. Darüber hinaus übernahm Strabag das Weitsicht Development, das ein Hotel mit etwa 250 Zimmern beinhaltet, von Value One.

Weitere Transaktionen in Wien umfassten das NH Wien City, das Hotel Boltzmann und den Erwerb der vollständigen Anteile des Anantara Palais Hansen durch die Vienna Insurance Group von UBM und Warimpex.

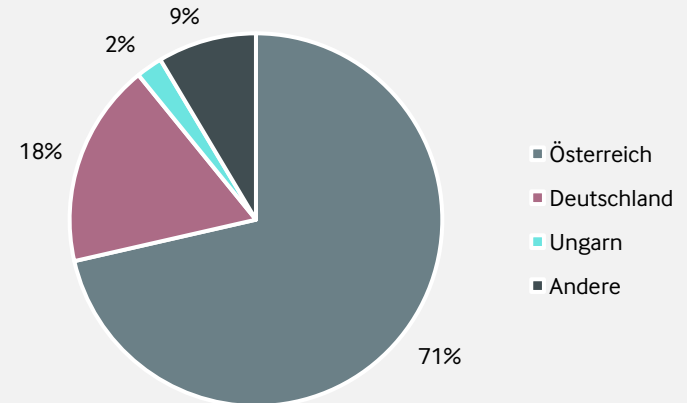
WER KAUFTE 2024 HOTELS IN ÖSTERREICH?

Während 2022 noch 44% der Hotelinvestoren aus Österreich stammten, stieg dieser Anteil 2023 auf 58%. Dieser Trend setzte sich auch 2024 fort, als 71% der Transaktionen auf österreichische Investoren entfielen. Deutschland rangiert weiterhin auf Platz 2 mit 18% (2023: 19%). Neben multinationalen Käuferkonsortien entfiel auch ein kleiner Teil auf Investoren aus Ungarn, die sich speziell auf Ferienhotels konzentriert.

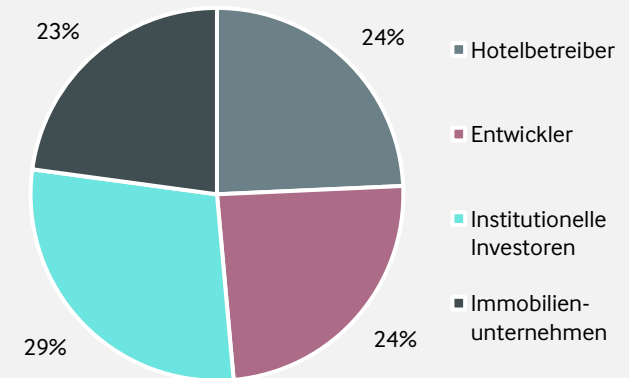
Im Käuferprofil zeigt sich nahezu ein Gleichgewicht zwischen Hotelbetreibern, institutionellen Investoren, Immobilienunternehmen und Entwicklern. Letztere spielten 2023 noch kaum eine Rolle am Hotelinvestmentmarkt. Diese Entwicklung wurde durch die Ankäufe des Projekts Weitsicht, des ehemaligen "Lamarr" und des Althanquartiers vorangetrieben. Daraus lässt sich ableiten, dass in den kommenden Jahren wieder mehr institutionelle Produkte auf den Markt kommen könnten. Aufgrund diverser makroökonomischer Ereignisse sind Investoren von außerhalb Europas noch sehr zurückhaltend, was Hotelinvestments in Österreich betrifft. Basierend auf Gesprächen, die Christie & Co mit internationalen Investoren führte, sollte sich dies 2025 leicht verbessern, da die weniger angespannte Zinspolitik wieder mehr Möglichkeiten eröffnet. Obwohl institutionelle Investoren basierend auf dem Volumen die aktivsten waren, dominierten opportunistische Immobilienunternehmen die Anzahl der Transaktionen, indem sie vorwiegend Assets von institutionellen Investoren erwarben. Zwei Beispiele sind das ibis Budget St. Marx und das Meininger Salzburg, bei denen Christie & Co den Transaktionsprozess begleiten durfte.

2023 waren Hotelbetreiber mit 58% des Gesamtvolumens die aktivsten Akteure am heimischen Immobilienmarkt. Dieser Anteil sank 2024 auf 24%, hauptsächlich getrieben durch den Ankauf des Austria Trend Hotel Ananas durch die Verkehrsbüro Gruppe sowie des Hotel Boltzmann und des Hotel Exel durch die Linzer Hoteliers Lisa Sigl und Michael Nell.

Käuferherkunft



Käuferprofil



Quelle: Christie & Co Research

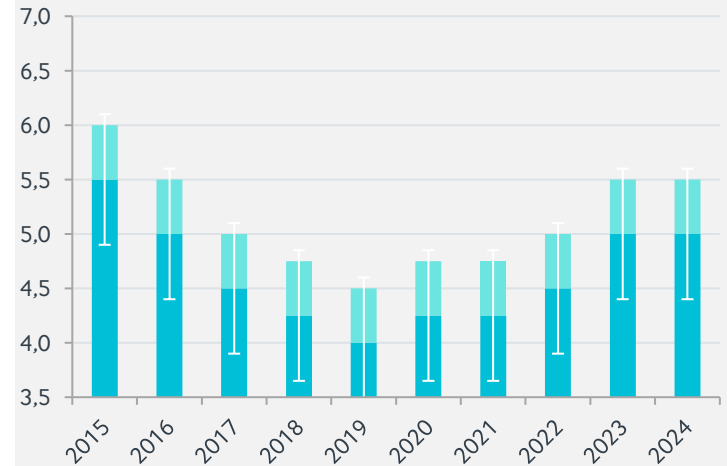
RENDITEENTWICKLUNG

Renditen unter 5% waren im Jahr 2024 eine absolute Ausnahme und kamen nur dann vor, wenn der Käufer eine emotionale Bindung zur Immobilie hatte oder wenn Käufer und Verkäufer verwandte Gesellschaften waren. Im Vergleich zu 2023 korrigierten sich die Renditeerwartungen von Prime-Käufern aufgrund der entspannten Zinslandschaft leicht nach unten. Dies führte dazu, dass die Spitzenrenditen für Prime-Assets mit einem starken Betreiber in einer guten bis sehr guten Lage im Jahr 2024 zwischen 5% und 5,5% lagen.

Obwohl die Renditeerwartungen im Vergleich zu den Jahren vor der COVID-19-Pandemie noch 100-200 Basispunkte höher lagen, zeichnen sich bereits einige positive Entwicklungen ab. Diese könnten dazu führen, dass speziell in der zweiten Jahreshälfte 2025 bzw. 2026 wieder mehr institutionelle Produkte, die historisch die niedrigsten Renditen erzielten, verkauft oder vermarktet werden.

In der Ferienhotellerie wurden Spitzenrenditen vorwiegend durch Trophy-Transaktionen getrieben. Die Renditen von betreiberfreien Ferienhotels können je nach Lage und Produkt stark variieren. Transaktionen, die Christie & Co begleiten durfte, lagen bei betreiberfreien Ferienhotels in Österreich zwischen 8% und 10%, basierend auf dem tatsächlich erzielten Cashflow des Hauses.

SPITZENRENDITEN 2015-2024 (IN %)



Quelle: Christie & Co Research

ZUSAMMENFASSUNG & AUSBLICK

Obwohl das Hoteltransaktionsjahr 2024 mit etwa 350 Millionen Euro unter dem 10-Jahres-Durchschnitt blieb, lassen sich dennoch einige positive Tendenzen erkennen. Zum einen war bereits ein Anstieg im Vergleich zu den 270 Millionen Euro im Jahr 2023 zu verzeichnen. Noch positivere Aussichten ergeben sich durch die zahlreichen Assets, die derzeit vermarktet werden und sich teilweise in fortgeschrittenen Gesprächen befinden. Neben einigen Assets am Wiener Ring sind auch mehrere größere Hotelimmobilien am Markt bzw. in Vorbereitung, was sich 2025 positiv auswirken könnte.

Ein weiterer positiver Faktor ist, dass Betreiber nach wie vor sehr expansiv sind und die Assetklasse Hotel im Jahr 2024 fast ausschließlich positiv in den Medien konnotiert wurde. Dies ist auch auf die äußerst positiven touristischen Zahlen zurückzuführen. Sowohl der Wiener Flughafen als auch die Stadt Wien konnten das Passagieraufkommen bzw. die Anzahl der Nächtigungen im Vergleich zu 2019 bereits steigern und neue Höchstwerte erzielen.

Die starke touristische Nachfrage in Kombination mit einer langsamen Entspannung in der Immobilienbranche sowie einer entspannteren Zinspolitik, gepaart mit der Attraktivität der Assetklasse Hotel, sind positive Vorzeichen für ein transaktionsreiches Jahr 2025.

Christie & Co vermarktet derzeit über 20 Hotels in Österreich und mehr als 300 in ganz Europa im Auftrag der Eigentümer. Neben Transaktionsunterstützung bietet das Unternehmen umfassende Beratungsdienstleistungen rund um Hotelimmobilien an.

Ausgewählte Mandate, die Christie & Co 2024 erfolgreich vermittelt hat:



WAS KANN CHRISTIE & CO FÜR SIE TUN?



- Analyse, Status quo und Zielsetzung
- Markteintrittsstudien und Plausibilisierung von Business-Plänen
- Rentabilitäts- und Machbarkeitsstudien
- Trend- und Hotelmarktanalysen

- Ankaufsberatung
- Expansionsunterstützung und Standortsuche
- Ankaufsprüfung und Kaufpreiseinschätzung

- Strategische (Re-) Positionierung
- Performance Optimierung
- Strategische Analyse des laufenden Betriebes
- KPI Benchmarking und Analyse
- Vertragsberatung
- Betreibersuche und -auswahl

- Beratung von Eigentümern und Betreibern
- RICS-konforme Hotelbewertungen
- Pachtbenchmarkanalysen und Vertragsverhandlungen
- Identifizieren von Wertsteigerungspotenzialen
- Strategische Veräußerung

- Ermittlung des richtigen Verkaufszeitpunktes
- Verkaufsprüfung
- Marketing- & PR-Strategie
- Erfolgreicher Verkauf zum höchstmöglichen Preis

KONTAKT

Lukas Hochedlinger MRICS
Managing Director Central and Northern Europe
M + 43 (0) 699 1997 1365
E lukas.hochedlinger@christie.com

Manuel Strasser
Associate Director Investment & Letting Austria & CEE
M +43 (0) 699 1997 4545
E manuel.strasser@christie.com

Behrendt Ostheim
Intern Investment & Letting
M +43 (0) 660 895 0007
E behrendt.ostheim@christie.com

Christie & Co Austria GmbH

Stallburggasse 2/3a
1010 Wien
Österreich
T +43 1 890 53 570

W christie.com

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

Christie & Co

Whitefriars House, 6 Carmelite Street, London EC4Y 0BS

T: +44 (0) 20 7227 0700

W: www.christie.com



christie.com