

# HOTELINVESTMENTMARKT ÖSTERREICH 2019

JÄNNER 2020



## Liebe Leserin, Lieber Leser,

mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf von rund 27% über dem Durchschnitt der EU 28 zählt Österreich zu den wohlhabendsten Ländern Europas und der Welt. Das stetige Wirtschaftswachstum im vergangenen Jahrzehnt trug maßgeblich zur hohen Lebensqualität in der Alpenrepublik bei.

Im Jahr 2018 gaben Urlauber, Geschäftsreisende und Tagungsgäste über 42,5 Milliarden Euro aus, sodass der Tourismus knapp 9% zur österreichischen Gesamtwirtschaft beitrug. Und auch das Jahr 2019 bescherte wieder neue Besucherrekorde: Bei über 46 Millionen Ankünften wurden mehr als 152 Millionen Nächtigungen verbucht. Das entspricht einem Zuwachs von +3% bzw. +1,9% im Vergleich zum Vorjahr. Ein erneuter Spitzenwert für Österreich, bei dem erstmals die 150-Millionen-Marke an Übernachtungen geknackt werden konnte.



**Lukas Hochedlinger MRICS**  
Managing Director  
Central & Northern Europe

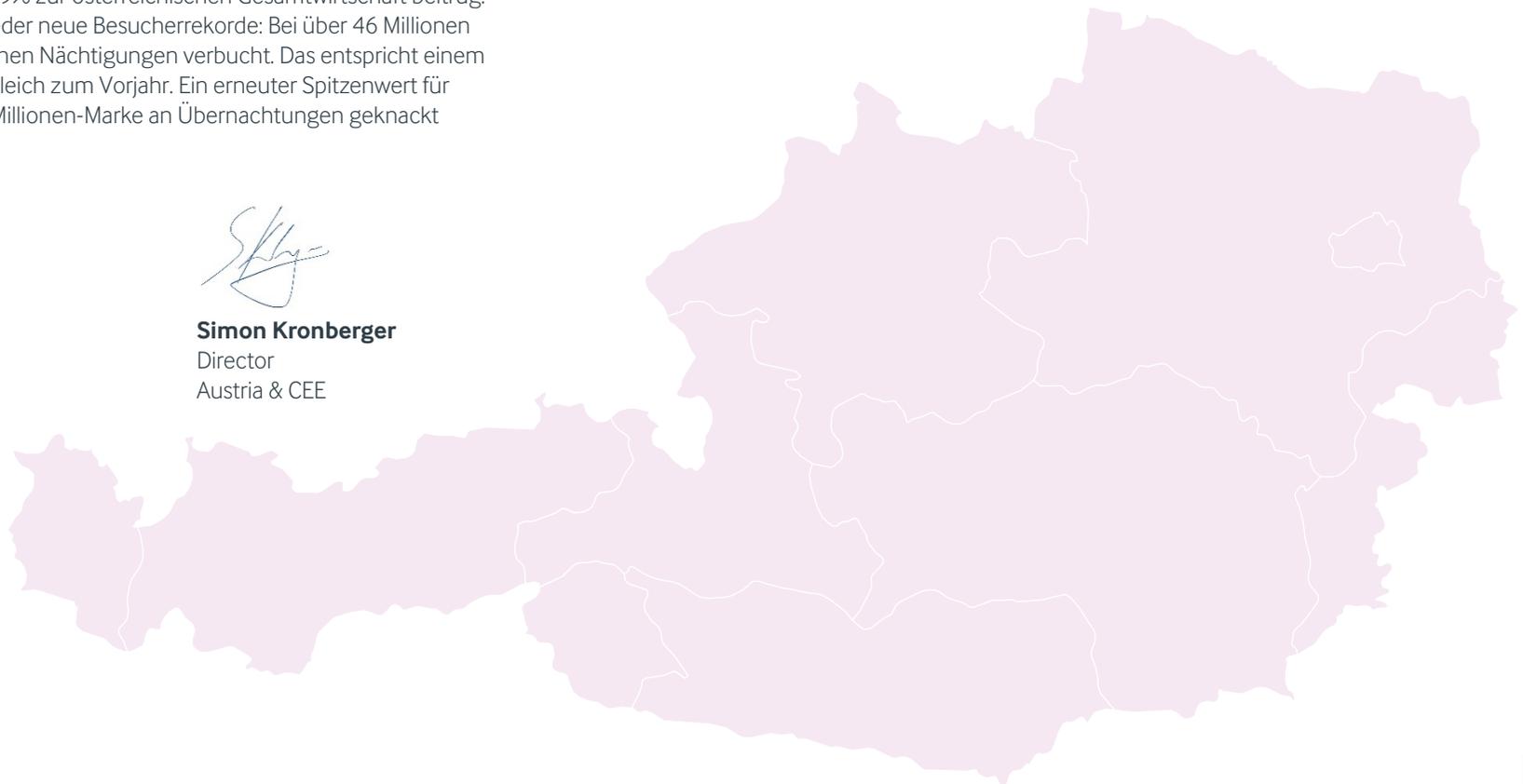


**Simon Kronberger**  
Director  
Austria & CEE

## Österreich – der sichere Hafen für Hotelinvestoren

Die gesamte Immobilienbranche blickt auf ein ereignisreiches Jahr 2019 zurück. Doch es gibt eine Assetklasse, die im vergangenen Jahr für Aufsehen sorgte – Hotels.

Viele Investoren haben Hotels lange nur als Randerscheinung wahrgenommen, doch mit einem Rekordvolumen bei Hoteltransaktionen 2019 in Österreich von 1,26 Milliarden Euro hat sich eindrucksvoll gezeigt, dass Hotelinvestments eine nachgefragte und etablierte Anlageform darstellen. Wir freuen uns daher, Ihnen im folgenden Bericht einen Einblick in dieses außergewöhnliche Investmentjahr 2019 zu geben und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



# HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN ÖSTERREICH (IN MIO.)



Bereits im September 2019 wurde erstmals in der Geschichte ein Transaktionsvolumen von über einer Milliarde Euro erreicht. Bis zum Jahresende summierte sich das Volumen auf 1,26 Milliarden Euro, ganze 40% über dem bisherigen Rekord aus 2016.

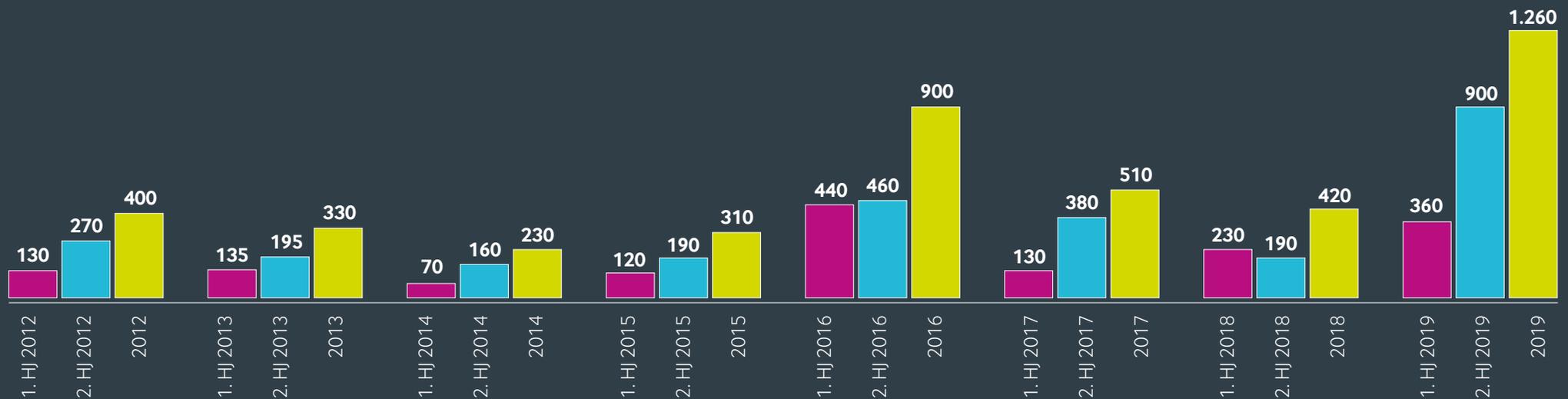
## Das Jahr 2019 endet mit einem Transaktionsrekord

Ein transaktionsreiches erstes Quartal im Jahr 2019 hat gezeigt, dass einige Deals, die sich bereits 2018 anbahnten, erst 2019 abgeschlossen werden konnten. Dies hatte weiters zur Folge, dass das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 mit 360 Millionen Euro den zweithöchsten jemals erreichten Wert (nach 2016 mit 440 Millionen Euro) verzeichnete. Aus damaliger Sicht war allerdings noch nicht abzusehen, dass das Gesamtvolumen bis zum Jahresende derartig steigen würde.

Alleine in der zweiten Jahreshälfte wurden dann jedoch Hoteltransaktionen mit einem Gesamtvolumen von 900 Millionen Euro registriert. Das alleine entspricht dem bisherigen Rekordergebnis aus dem Gesamtjahr 2016. Bereits im September wurde beim Transaktionsvolumen erstmals die Milliarde-Euro-Marke übertroffen. Im Gesamtjahr 2019 lag das Transaktionsvolumen letzten Endes bei etwa 1,26 Milliarden Euro und somit beim Dreifachen des Wertes aus 2018 oder etwa 40% über dem bisherigen Rekordergebnis aus 2016.

Mit einem Volumen von knapp einer Milliarde Euro entfällt der Großteil der Transaktionen auf Wien, aber auch in den restlichen Bundesländern konnten einige namhafte Transaktionen verzeichnet werden.

Lesen Sie mehr auf den nachfolgenden Seiten.



# AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2019

## Es müssen nicht immer Stadthotels sein

Stadt	Hotel	Zimmer	Ausrichtung	Verkäufer	Käufer
Wien	Hilton am Stadtpark	660	Hybridvertrag	Betha Zwerenz Krause	Südkoreanisches Konsortium
Wien	Austria Trend Hotel Ananas	539	Pachtvertrag	Estrella Immobilien	Wertinvest
Wien	Radisson Blu Park Royal Palace Vienna	233	Pachtvertrag	VIYM	ECHO Partners
Wien	LetoMotel Projektentwicklung	211	Pachtvertrag	Entwickler	Vertraulich
Wien	Falkensteiner Margareten	195	Pachtvertrag	FMTG	Vertraulich
Wien	Hotel & Palais Strudlhof	81	Pachtvertrag	BPI Holding	Vision Estate
Wels	PLAZA Hotel Hanau	107	Pachtvertrag	HG Hotelbau	PLAZA Hotel Gruppe
Salzburg	Meininger Salzburg City Center	101	Pachtvertrag	CA Immo	Sofidy
Salzburg	Hotel am Mirabellplatz	70	Betreiberfrei	Privat	Georg Imlauer
Reith	Cordial Hotel	78	Betreiberfrei	Imperial-Gruppe	Harisch Hotel
Rastenfeld	Hotel Ottenstein	60	Betreiberfrei	EVN AG	Viktor Privatstiftung
Graz	InterCity Hotel	229	Pachtvertrag	GBI AG	Deka Immobilien
Bad Waltersdorf	Thermenhof Paiarl	66	Betreiberfrei	Privat	Familie Mauracher
Bad Radkersburg	Romantik Hotel im Park Bad Radkersburg	96	Betreiberfrei	Privat	Dr. Lohbeck Privathotels

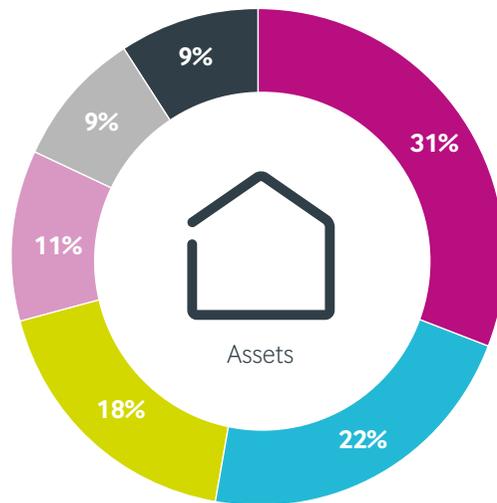
Wie bereits erwähnt entfiel ein signifikanter Teil des Transaktionsvolumens auf die Bundeshauptstadt Wien. Alleine der erneute Verkauf des Hilton Vienna am Stadtpark an ein südkoreanisches Konsortium trug mit etwa 370 Millionen Euro einen wesentlichen Anteil am Gesamtvolumen. Dazu kamen etwa der Verkauf des Radisson Blu Park Royal Palace, des Austria Trend Hotel Ananas, des Falkensteiner Margareten und der Verkauf der K+K Hotelgruppe, wovon sich 2 Hotels in Wien befinden. So machten Transaktionen in Wien etwa 80% des Gesamtvolumens aus.

Doch auch in den Landeshauptstädten Graz und Salzburg waren Investoren 2019 außergewöhnlich aktiv. So waren einige größere Transaktionen in Salzburg zu verzeichnen,

wie etwa jene des Meininger Hotels Salzburg, des Hotel am Mirabellplatz oder des Plaza Hotel. In Graz wurde unter anderem das in Bau befindliche InterCity Hotel am Hauptbahnhof in einem Forward-Deal verkauft, aber auch das Plaza Hotel Graz.

Abseits der Stadthotellerie wechselten mit dem Hotel Goldener Greif und dem Cordial Hotel in Reith namhafte Hotels in der Region Kitzbühel den Eigentümer. Auch in Lech am Arlberg oder Saalbach Hinterglemm wurden Transaktionen verzeichnet. Mit dem Thermenhof Paiarl in Bad Waltersdorf und dem Hotel im Park in Bad Radkersburg wurden darüber hinaus auch Thermenhotels veräußert.

# WER INVESTIERT IN ÖSTERREICH?

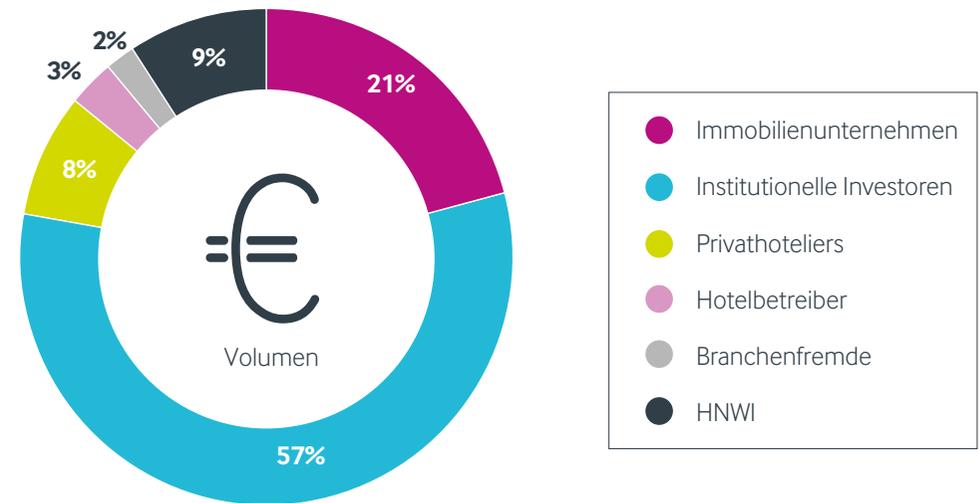


Gemessen an der Anzahl der Transaktionen wurden 2019 die meisten Hotels von Immobilienunternehmen und institutionellen Investoren gekauft, die für ein knappes Drittel, bzw. etwas weniger als ein Viertel der Transaktionen verantwortlich sind. Zu ersteren zählen etwa Immobilienentwickler oder Investoren wie Wertinvest, die sich das Austria Trend Hotel Ananas sicherte. Zu den klassischen institutionellen Investoren zählen etwa Versicherungen und Banken, wie z.B. die DEKA, die das InterCity Graz erwarb oder der französische Fonds Sofidy, der das Meininger Salzburg kaufte. Gemessen am Transaktionsvolumen zeigt sich allerdings, dass institutionelle Investoren für fast 60% des Gesamtvolumens verantwortlich sind. Dies lässt darauf schließen, dass diese deutlich größere Assets zu deutlich höheren Preisen gekauft haben. Immobilienunternehmen wiederum stehen mit mehr Einzeltransaktionen nur hinter etwa 22% des Volumens, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die Assets jeweils deutlich kleiner, bzw. auch preiswerter waren.

Quelle: Christie & Co Research

christie.com

## Wenige, große Deals an institutionelle Investoren

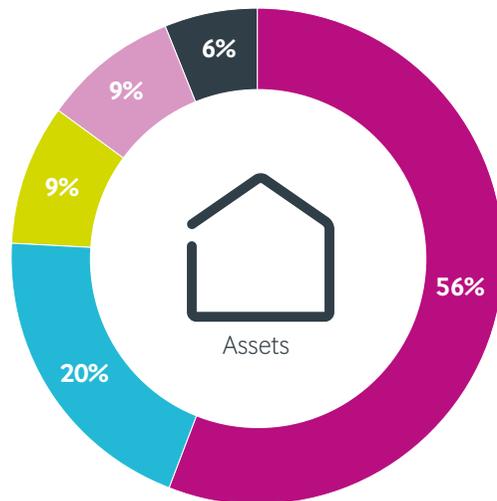


Die Gruppe der Privathoteliers, wie etwa Familie Mauracher, die den Thermenhof Paierl kaufte, kommt auf knapp unter 20% der Transaktionen mit einem Volumen von nur 8%. Dies liegt überwiegend daran, dass Hotels in Ferienregionen statistisch kleiner sind als in Städten.

Vermögende Privatinvestoren (HNWIs = High-Net-Worth-Individuals) zeigten sich sowohl bei den Transaktionen als auch beim Volumen für etwa 9% verantwortlich.

Hotelgruppen und branchenfremde Investoren waren die am wenigsten aktiven Hotelkäufer im vergangenen Jahr. Sie sind trotz rund 11% bzw. 9% der verkauften Hotelimmobilien mit einem Anteil von nur 3% bzw. 2% des Gesamtvolumens vernachlässigbar.

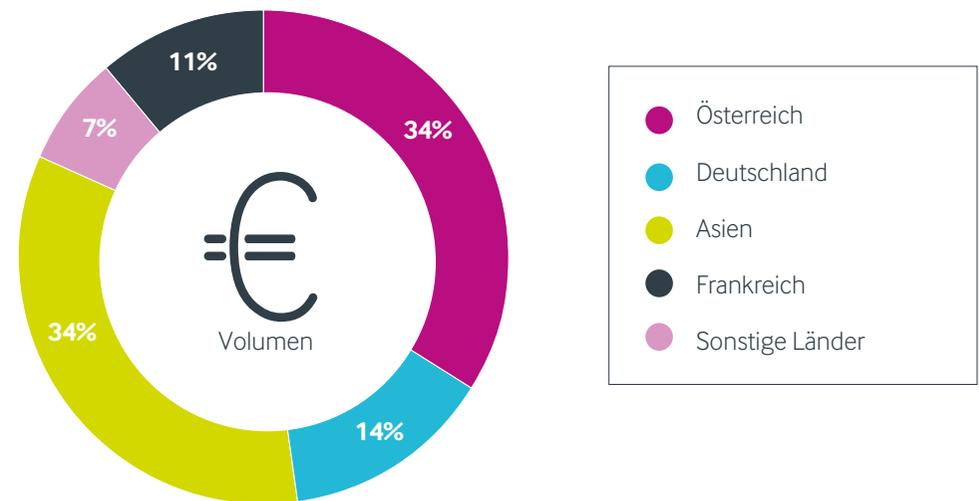
# WOHER KOMMEN DIE INVESTOREN?



Bei der Herkunft der Käufer ist vor allem der asiatische Käufermarkt zu erwähnen. Gemessen an der Anzahl der Transaktionen 2019 wurden zwar einerseits relativ wenige Hotelimmobilien an asiatische Investoren verkauft. Andererseits machen diese Transaktionen aber nicht zuletzt durch den Verkauf des Hilton Vienna am Stadtpark an ein südkoreanisches Konsortium ( EUR 370 Millionen) gut ein Drittel des Gesamtvolumens aus.

Bei österreichischen Investoren zeigt sich ein umgekehrtes Bild. Zwar geht mehr als die Hälfte aller Transaktionen im Jahr 2019 auf das Konto österreichischer Käufer, jedoch handelt es sich hier um wertmäßig kleinere Transaktionen. Somit entfällt ebenfalls etwa ein Drittel der 1,26 Milliarden Euro auf österreichische Investoren.

## Lokale Investoren nach wie vor am aktivsten



Auch deutsche Käufer investierten in mehrere kleine Deals, wohingegen Investoren aus Frankreich höhere Beträge für weniger Hotelimmobilien ausgaben. Überraschend hierbei ist, dass im Vergleich zu den Jahren davor vermehrt französische institutionelle Investoren einige größere Hotelimmobiliendeals durchgeführt haben. Hierunter fällt unter anderem das Hilton Vienna Danube, welches im September 2019 an den institutionellen Investor AXA veräußert wurde. Darüberhinaus wurde auch das Hotel Meininger Salzburg City Center an Sofidy verkauft, ebenfalls ein institutioneller Investor aus Frankreich.

Die restlichen Investoren teilen sich auf mehrere Länder auf. Darunter befinden sich z.B. Käufer aus der Schweiz, der Ukraine und den Niederlanden.

# WAS KAUFTE INVESTOREN?

Wien ist nicht nur eine der beliebtesten Städtedestinationen Europas, in der Donaumetropole fanden 2019 auch die meisten Transaktionen statt. Das große Interesse vieler Investoren an Österreichs Hauptstadt führte dazu, dass ganze 77% des Hoteltransaktionsvolumens im Vorjahr auf Wien entfielen.

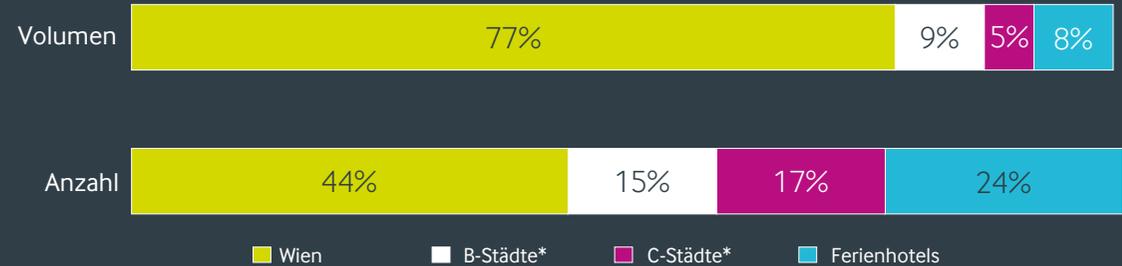
Es wird außerdem ersichtlich, dass zwar fast ein Viertel aller Transaktionen in der Ferienhotellerie stattgefunden hat, diese jedoch nur knapp 8% des gesamten Transaktionsvolumens ausmachten.

Mit Blick auf die Vertragsart wurde sowohl gemessen am Transaktionsvolumen als auch an der Anzahl der Verkäufe die Hälfte aller Hotels mit einem Pachtvertrag veräußert. Hierzu zählten unter anderen das Hotel Meininger Salzburg City Center oder das InterCity Hotel in Graz. Zu den betreiberfrei verkauften Objekten zählten vor allem Privathotels in Ferienlagen, wodurch sich der geringere Anteil am Volumen erklären lässt. Spannend ist auch, dass zwar nur wenige Hotels mit Hybrid- und Managementverträgen verkauft wurden, diese wertmäßig allerdings mehr als ein Drittel der Investitionen ausmachten, da sich unter anderem das Hilton Vienna am Stadtpark darunter befand.

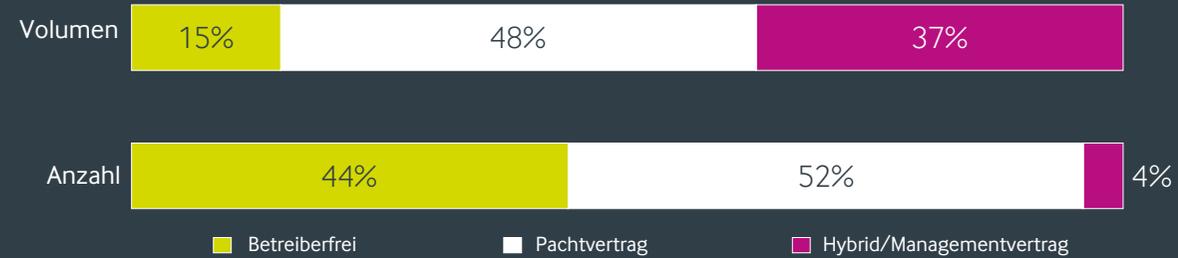
Auch die Gegenüberstellung der einzelnen Kategorien zeigt eine deutliche Tendenz in Richtung Upscale-Produkt. So wurden mit 63% deutlich mehr als die Hälfte aller Verkäufe im 4-Stern-Bereich durchgeführt. Das Luxus-Segment konnte nicht zuletzt durch den Verkauf des Hilton Vienna am Stadtpark einen großen Teil zum Transaktionsvolumen beitragen.

## Verpachtete 4-Sterne-Hotels in Wien am gefragtesten

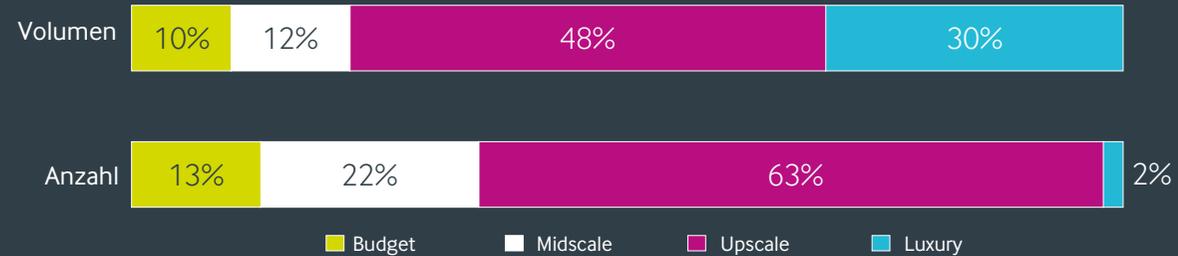
### Lage



### Vertragsart



### Kategorie



\*B-Städte: Graz, Linz, Salzburg; C-Städte: sonstige Städte

Quelle: Christie & Co Research

# RENDITEENTWICKLUNG

Das bereits seit geraumer Zeit niedrige Zinsumfeld und der ungebrochene Anlagedruck vieler Kapitalgeber hat auch 2019 zu einer deutlich spürbaren Steigerung der Nachfrage bei Hotelinvestments in Österreich geführt.

Es war zu beobachten, dass das generell geringe Angebot an qualitativ hochwertigen Hotelimmobilien in ganz Europa parallel mit der starken Performance des Wiener Hotelmarktes und der hohen internationalen Attraktivität der Stadt dazu geführt haben, dass sich auch hierzulande die Renditen weiter nach unten entwickelt haben. Diese sogenannte "Yield-Compression" führte zu Spitzenrenditen in Wien von unter 4% und somit ungefähr 25-50 Basispunkte (bps) unter den Vorjahreswerten. Nichtsdestotrotz bewegte sich der Großteil der Renditen bei Investmenttransaktionen, d.h. Pachtverträgen, zwischen 4-5%. Während bei Forward Deals praktisch keine Aufschläge mehr zu erkennen waren, sind für Hybrid- oder Managementverträge nach wie vor um mindestens 50-100 bps höhere Renditen anzusetzen. Betreiberfreie Hotels wiederum verzeichnen die größte Bandbreite, abhängig von vielen Faktoren, die in die Preisfindung einfließen.

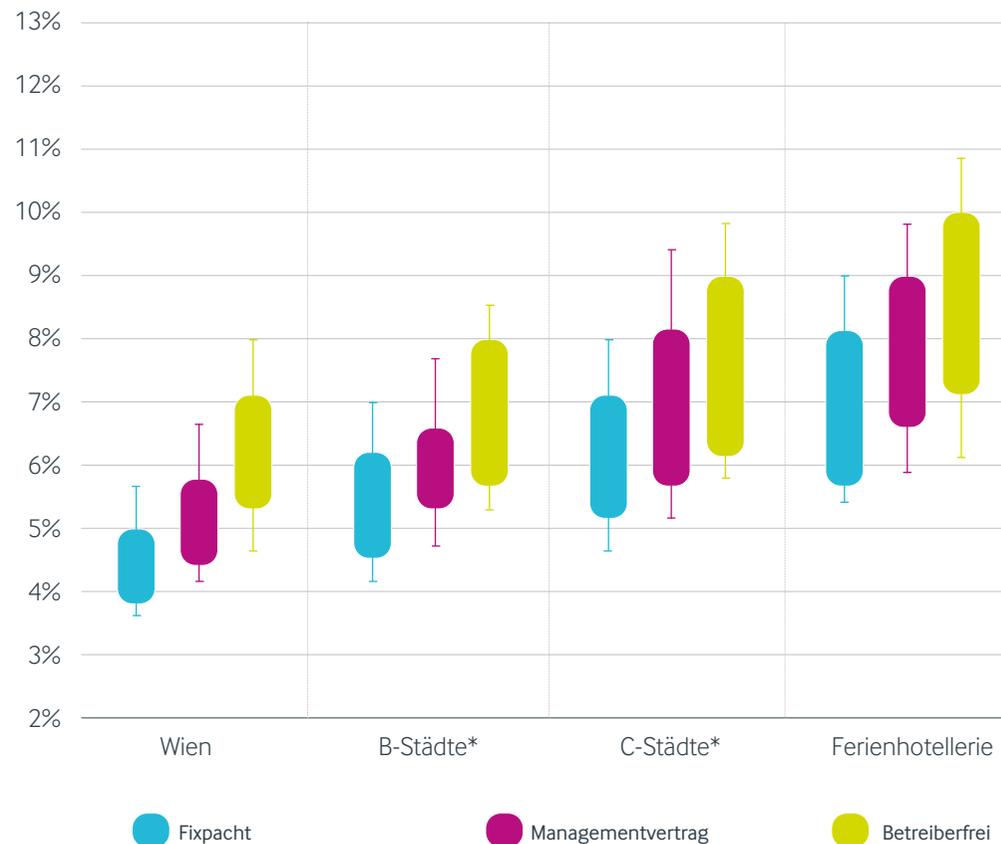
In Salzburg und anderen B-Städten haben die Renditen im Vergleich zu 2018 ebenfalls eine spürbare Compression erlebt, lagen aber dennoch deutlich über jenen Renditen, die in Wien erreicht wurden. So näherten sich Spitzenrenditen für Hotels mit langfristigem Pachtvertrag einer Rendite von 4,5% an. Die Aufschläge für betreiberfreie Hotels haben sich hingegen kaum von jenen in Wien unterschieden. Ähnlich verhält es sich bei C-Städten, wobei hier aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichstransaktionen und der großen Unterschiede zwischen den einzelnen Märkten immer von einer Einzelbetrachtung ausgegangen werden muss.

Ähnlich inhomogen sind auch die Feriendestinationen, wobei sich hier aufgrund der hohen Anzahl an Vergleichstransaktionen wieder Gesamtaussagen ableiten lassen, sofern Transaktionen in Märkten mit hohen Grundkosten (wie etwa der Arlberg oder die Kärntner Seen) ausgeklammert werden. So erzielten verpachtete Hotels bereits Spitzenrenditen, die sich im niedrigen 5%-Bereich bewegten. Allerdings gibt es hier eine sehr große Bandbreite, die sich vor allem durch den Zustand, die Positionierung und die Lage der Hotels ergibt. Auch die Aufschläge für betreiberfreie Immobilien sind hier deutlich höher, wodurch nach wie vor Transaktionen bei über 10% Rendite zu beobachten sind.

\*B-Städte: Graz, Linz, Salzburg; C-Städte: sonstige Städte

Quelle: Christie & Co Research

## Erneute Yield-Compression in 2019



Aufgrund der außergewöhnlichen Einzeltransaktionen im vergangenen Jahr gehen wir trotz einiger spannender bevorstehender Hoteltransaktionen aktuell nicht von einem erneuten Rekordergebnis in 2020 aus.



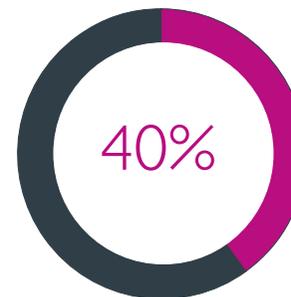
## 2020 trotz starkem Jahresbeginn kein erneutes Rekordergebnis erwartet

Das Jahr 2019 erzielte gemessen am Gesamtvolumen bei Hotelimmobilientransaktionen ein absolutes Rekordergebnis von 1,26 Milliarden Euro, und übertraf den bisherigen Höchstwert von 2016 um eindrucksvolle 40%. Die Nachfrage nach Hotelimmobilien in Österreich ist ungebrochen, wobei auch neue Investorenkreise speziell auf die Bundeshauptstadt Wien aufmerksam werden.

Deutschland wurde erstmals als aktivstes Herkunftsland von Asien abgelöst. Zudem war im vergangenen Jahr ein Anstieg an Investments aus Frankreich zu erkennen, wobei gleich mehrere französische Investoren aktiv waren. Bei der Analyse des Investorenprofils zeigte sich jedoch deutlich, dass Hotels nach wie vor besonders von institutionellen Investoren als Kapitalanlage geschätzt werden. Dies zeigt sich auch darin, dass ein großer Anteil auf Hotels mit Pachtverträgen entfällt.

Die hohe Nachfrage zeigt sich auch bei den erzielten Renditen, bei denen durchwegs eine Yield-Compression zu erkennen ist, wobei Spitzenrenditen für Investments erstmals auf unter 4% gesunken sind.

Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch im Investmentjahr 2020 fortsetzen, wobei davon auszugehen ist, dass die Renditeentwicklung zunehmend abflacht. Da einige bereits avisierte Transaktionen kurz vor dem Abschluss stehen und sich viele weitere spannende Hotelimmobilien auf dem Markt befinden, gehen wir von einem guten Start in das neue Jahr aus, in dem es sicherlich wieder einige eindrucksvolle Hoteltransaktionen geben wird. Ob so bald ein neuer Rekord im Transaktionsvolumen erreicht wird, bleibt jedoch auf Grund des fulminanten Jahres 2019 fraglich.



Steigerung bei Hotelimmobiliengeschäften gegenüber dem bisherigen Rekordwert 2016

# WAS KANN CHRISTIE & CO FÜR SIE TUN?



## PLANEN

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



## WACHSEN

- Ankaufsberatung
- Expansionsunterstützung und Standortsuche
- Ankaufsprüfung und Kaufpreiseinschätzung



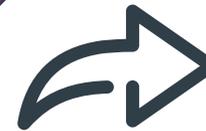
## OPTIMIEREN

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



## EVALUIEREN

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



## EXIT

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

# KONTAKT

## **Lukas Hochedlinger**

### **Managing Director Central and Northern Europe**

M + 43 (0) 699 1997 1365

E [lukas.hochedlinger@christie.com](mailto:lukas.hochedlinger@christie.com)

## **Simon Kronberger**

### **Director Austria & CEE**

M +43 (0) 699 1997 1333

E [simon.kronberger@christie.com](mailto:simon.kronberger@christie.com)

## **Yannick Herzberg**

### **Consultant Investment & Letting Austria & CEE**

M +43 (0) 699 1997 4545

E [yannick.herzberg@christie.com](mailto:yannick.herzberg@christie.com)

## **Melanie Waraschitz**

### **Junior Consultant Investment & Letting Austria & CEE**

M +43 (0) 699 1997 1334

E [melanie.waraschitz@christie.com](mailto:melanie.waraschitz@christie.com)



### **Christie & Co Austria GmbH**

Stallburggasse 2/3a  
1010 Wien  
Österreich

T +43 (0) 1 890 53 570  
W [at.christie.com](http://at.christie.com)



**CHRISTIE & CO**