

HOTELINVESTMENTMARKT ÖSTERREICH 2022

JÄNNER 2023

VORWORT

Liebe Leserin, Lieber Leser,

auch das vergangene Jahr war wieder geprägt von weltwirtschaftlichen Ereignissen, die erhebliche Konsequenzen auf die (Hotel-) Immobilienbranche hatten. Während Anfang 2022 mit Rückgang der pandemischen Auswirkungen eine positive Grundstimmung herrschte, führten der Ukraine-Krieg und dessen Folgen erneut zu Unruhen auf dem heimischen Hotelinvestmentmarkt. Steigende Energiepreise, Personalengpässe und die veränderte Zinslandschaft waren unter anderem dafür verantwortlich, dass das Transaktionsgeschehen vor allem im zweiten Halbjahr 2022 stark zurück ging.

Gleichzeitig war aufgrund der steigenden touristischen Nachfrage erstmals seit Pandemiebeginn wieder ein verstärkter Andrang auf die Stadthotellerie beobachtbar, allen voran auf die Bundeshauptstadt Wien. Es hat sich außerdem gezeigt, dass neben den Investment-Trends die sich 2020/21 entwickelt haben, auch einige Investoren wieder zu Altbewährtem zurückkehren. So standen 2022 neben den über die letzten Jahre verstärkt nachgefragten Ferien- und Value-Add Immobilien auch wieder klassische Anlageprodukte in Städten im Fokus.

Es freut uns, Ihnen auf den nachfolgenden Seiten einen detaillierten Einblick in das Transaktionsmarktgeschehen 2022 zu geben.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Simon Kronberger
Director
Austria & CEE



Melanie Waraschitz
Senior Consultant Investment & Letting
Austria & CEE



Quelle: Christie & Co Research

HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN ÖSTERREICH

Nachdem 2021 bereits starke Erholungstendenzen am österreichischen Hotelimmobilienmarkt sichtbar waren, konnte dieser Trend auch 2022 fortgesetzt werden. Allein im ersten Halbjahr wurden Hotels im Gesamtwert von über EUR 230 Millionen verkauft. Verglichen mit dem selben Zeitraum 2021 bedeutete dies eine Verdopplung des Transaktionsvolumens.

Das vermeintliche Ende der COVID-19 Pandemie, und wieder stattfindende Veranstaltungen und Kongresse führten dazu, dass auch die Stadthotellerie einen Aufschwung erlebte. So verkündete der WienTourismus, dass die Nachfrage im vergangenen Jahr teilweise wieder das Niveau von 2018, und damit Vorkrisenniveau erreichte. Dementsprechend wurden erstmals seit Pandemiebeginn auch wieder verstärkt Transaktionen von Stadthotels verzeichnet, wobei auch Ferienhotels weiterhin hoch im Kurs standen. Einige Ferienhotels wurden sogar an institutionelle Investoren verkauft, welche in diesem Bereich bisher sehr zurückhaltend waren.

In der zweiten Jahreshälfte wurde der Investmentmarkt allerdings vom weiterhin andauernden Krieg in der Ukraine ausgebremst. Die damit einhergehenden steigenden Energiepreise, sowie Inflation und hohe Finanzierungskosten hatten deutliche Auswirkungen auf das Transaktionsvolumen.

Dennoch konnte das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 400 Millionen abgeschlossen werden, was in etwa dem Ergebnis von 2018 entspricht und nur noch knapp unter dem langjährigen Durchschnitt liegt.

HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN ÖSTERREICH 2013-2022 (IN MIO.)



Quelle: Christie & Co Research

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2022

STADT	HOTEL	ZIMMER	AUSRICHTUNG	VERKÄUFER	KÄUFER
Wien	Austria Trend Hotel Savoyen	309	Pachtvertrag	CA Immo AG	Horn Grundbesitz KG
Wien	ex Leto Motel Vienna	211	Betreiberfrei	Lunzer Steinbauer Errichtungs GmbH	Fattal Hotel Group
Wien	Bassena Hotel Wien Donaustadt	198	Pachtvertrag	SIGNA /ARE	Raiffeisen Immobilien KAG
Ehrenhausen	LOISIUM Südsteiermark	105	Betreiberfrei	Hans Kilger	Loisium Gruppe
Hinterstoder	ALPRIMA Aparthotel	73	Betreiberfrei	Hinterstoder-Wurzeralm Bergbahnen	C&P Immobilien
Spielberg	Grand-Prix-Hotel	39	Betreiberfrei	Privat	Dietrich Mateschitz Liegenschaften GmbH

Die Rückkehr von Investoren in die Stadthotellerie zeigt sich vor allem bei Betrachtung von ausgewählten Einzeltransaktionen aus dem letzten Jahr. So wechselte beispielsweise das MEININGER Hotel Wien Sissi (102 Zimmer) in Wien den Eigentümer und wurde in der ersten Jahreshälfte 2022 von GalCap Europe gekauft. Eine Transaktion, die sich bereits 2020 anbahnte, aber dann aufgrund der Pandemie pausiert werden musste, war der Verkauf des Bassena Hotel Wien Donaustadt (198 Zimmer) im 22. Wiener Gemeindebezirk. Der Hotelteil der Projektentwicklung „Project 22“ wurde schlussendlich Anfang 2022 an die Raiffeisen Immobilien KAG verkauft. Christie & Co begleitete die Transaktion. Ebenfalls in Wien fand die Transaktion rund um das vormals als Leto Motel geplante 211-Zimmer-Hotel an der Wienzeile hinter der Otto-Wagner-Brücke statt. Dieses wurde 2022 von Leonardo Hotels erworben, die darüber hinaus auch 9 Star Inn Betriebe in Österreich übernahmen.

Im Bereich der Ferienhotellerie wechselte unter anderem das ALPRIMA Aparthotel (73 Zimmer) in Hinterstoder den Eigentümer, und ist seither Teil des Portfolios von C&P Immobilien. Nachdem Hans Kilger das LOISIUM Wine & Spa Hotel Südsteiermark (105 Zimmer) erst Anfang 2020 erworben hatte, übergab er dieses 2022 an den Betreiber, die Loisium Gruppe. Ebenfalls in der Steiermark wechselten außerdem das Grand-Prix-Hotel (39 Zimmer) in Spielberg, sowie das Thermenhotel „Das Sonnreich“ (197 Zimmer) in Loipersdorf den Besitzer.

Quelle: Christie & Co Research

WER INVESTIERT IN ÖSTERREICH?

Ähnlich wie in den beiden Vorjahren waren österreichische Investoren die aktivsten am heimischen Transaktionsmarkt. 44% des Transaktionsvolumens wurde demnach von Österreichern generiert. Nur knapp dahinter lagen 2022 deutsche Investoren, die mit knapp unter 30% ihren Anteil im Vergleich zu 2020/21 mehr als verdoppeln konnten. Diese Verschiebung zeigt, dass der österreichische Hotelimmobilienmarkt wieder deutlich stärker von internationalen Investoren nachgefragt wurde, nachdem in den Jahren 2020/21 noch fast zwei Drittel des Volumens durch österreichische Käufer generiert wurde.

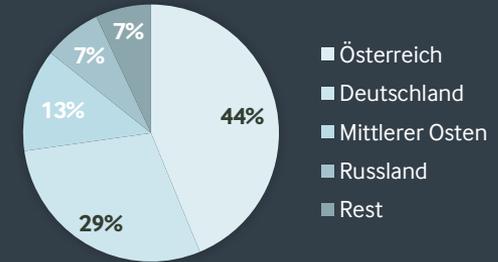
Eine Käufergruppe, die im vergangenen Jahr besonders aktiv war, sind Investoren aus dem Mittleren Osten, darunter etwa Käufer aus Israel. Auf diese Gruppe entfallen mit 13% am Transaktionsvolumen über EUR 50 Millionen.

Betrachtet man den Investorentyp, sind Immobilienunternehmen mit knapp über einem Viertel des Gesamtvolumens weiterhin am stärksten vertreten, gegenüber den Vorjahren aber deutlich zurückgegangen. Dies kann daran liegen, dass der Markt an Value-Add-Produkten mittlerweile abgegrast ist, oder aber auch daran, dass Investoren vorerst gesättigt sind, nachdem sie über 2 Jahre die aktivste Käufergruppe waren.

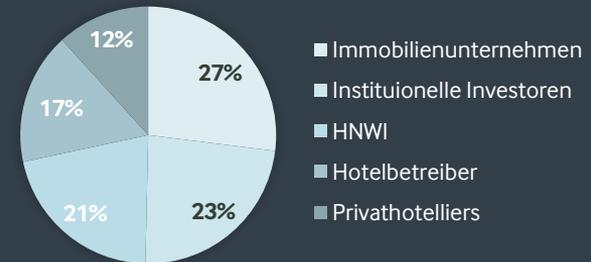
Mit 23% bzw. 21% des Volumens waren Institutionelle Investoren und HNWI (vermögende Privatpersonen) fast gleichermaßen aktiv. Dies zeigt, dass Hotels auch als Anlageprodukt wieder in den Fokus der Käufer gerückt sind.

Letztlich zeigten sich mit Käufern wie Leonardo Hotels oder Valamar Riviera auch Hotelbetreiber vergangenes Jahr besonders aktiv. Auf deren Konto gehen ebenfalls fast 20% des Transaktionsvolumens aus 2022. Die verbleibenden 12% wurden durch Privathoteliere erzielt.

KÄUFERHERKUNFT



INVESTORENTYP



Quelle: Christie & Co Research

WAS KAUFTE INVESTOREN?

Interessanterweise hat sich im vergangenen Jahr zwar das Transaktionsvolumen erhöht, jedoch die Anzahl an Einzeltransaktionen reduziert. Es wurden also erstmals wieder weniger, größere Assets verkauft, was durch das bereits beschriebene Investorenprofil (mehr HNWLs und Institutionelle) zu erwarten war.

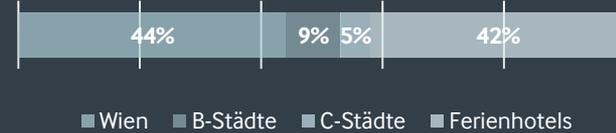
Nachdem in den letzten beiden Jahren eine starke Tendenz zu Ferienhotels zu beobachten war, hatte Wien erstmals seit Ausbruch der Pandemie mit 44% des Gesamtvolumens wieder knapp die Nase vorne. Allerdings waren im Jahr 2022 kaum Transaktionen in den übrigen Städten zu verzeichnen.

Auch in Bezug auf die Vertragsarten der verkauften Hotelimmobilien ist eine langsame Rückkehr zu jenen Werten von vor der Pandemie zu erkennen, wiederum sicherlich beeinflusst von der Art der Investoren, die vermehrt Anlageprodukte kauften. So hat sich der Anteil an Hotels, die auf Basis von Pachtverträgen verkauft wurden, von 4% (in den Jahren 2020/21) auf 40% im vergangenen Jahr, also über ein Drittel der Gesamttransaktionen, vervielfacht. Diese Verschiebung ging vorrangig zulasten von betreiberfreien Hotels, welche von 2/3 des Gesamtvolumens auf etwa 50% zurückgegangen sind. Damit wurden aber noch immer deutlich mehr Hotels ohne aufrechten Vertrag verkauft, als noch vor der Pandemie, wo der Anteil mit 15% verschwindend gering war.

Aus der Aufteilung der Kategorien lassen sich kaum signifikante Veränderungen zu den letzten Jahren ableiten, weder zum Zeitraum vor der Pandemie, noch zu den letzten beiden Jahren.

Insgesamt zeigt sich, dass mit der Rückkehr von Anlageinvestoren auch die Nachfrage wieder stark zu jenen Segmenten zurückgekehrt ist, die 2019 gefragt waren. So stehen wieder zunehmend Stadthotels (in Wien), sowie langfristig verpachtete Produkte auf der Einkaufsliste der Investoren.

LAGE



*B-Städte: Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck C-Städte: sonstige Städte

VERTRAGSART



KATEGORIE



Quelle: Christie & Co Research

RENDITEENTWICKLUNG

Der Ausgangspunkt unserer Rendite-Betrachtung ist das Jahr 2019, welches als letztes volles Jahr vor der COVID-19 Pandemie ein historisches Rekordergebnis am Transaktionsmarkt verzeichnete. Das führte auch bei den Spitzenrenditen („prime-yields“) für Hotels als Investmentprodukt zu den niedrigsten aufgezeichneten Werten, die bei etwa 4% und teilweise sogar knapp darunter lagen. Diese wurden, abgesehen von Trophy-Assets in anderen Lagen, fast ausschließlich in Wien erreicht.

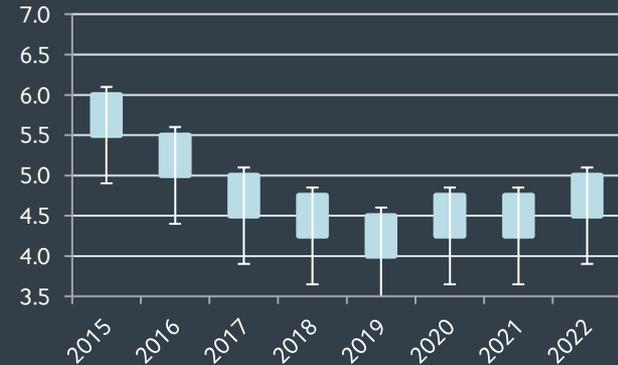
Ein erster leichter Anstieg der Renditen war durch die touristische Unsicherheit zu beobachten, welche sich pandemiebedingt in den Jahren 2020 und 2021 zeigte. Diese Erhöhung war aber auch der Veränderung an verfügbaren, bzw. tatsächlich verkauften Produkten geschuldet, da vermehrt Ferienhotels und Value-Add Assets gekauft wurden, die auf Grund des Risikoprofils andere Renditen erzielten.

Während sich der Tourismus im Jahr 2022 weitgehend erholt hat, und daraus eine erneute „yield-compression“ zu erwarten war, gab es in den vergangenen 12 Monaten andere Einflussfaktoren, die Auswirkungen auf das Renditeumfeld hatten. So sind Betreiber durch die aktuell hohe Inflation in mehrerlei Hinsicht unter Druck geraten. Wareneinsatz, sowie Energie- und Personalkosten steigen, während die Raten erst mit Verzögerung, und selten im gleichen Ausmaß, wachsen.

Zudem hat die Zinspolitik der EZB, welche den Leitzins in mehreren Stufen auf zuletzt 2,5% angehoben hat, das Finanzierungsumfeld deutlich verändert. Speziell die erhöhten Fremdkapitalkosten (siehe Folgeseiten) haben sich fast unmittelbar auf die Rendite durchgeschlagen, was einen erneuten Anstieg der Spitzenrenditen im Vergleich zu den Vorjahren zur Folge hatte.

Da sich dies auf alle Arten von fremdfinanzierten Immobilien auswirkt, gibt es hier keine Unterschiede zwischen Stadt- oder Ferienhotellerie, sondern betrifft den Gesamtmarkt. Inwiefern sich diese Trends fortsetzen, oder ob sich Spitzenrenditen bei aktuell um die 4,5% einpendeln, gilt es im Jahr 2023 zu beobachten.

SPITZENRENDITEN 2015-2022 (IN %)



Quelle: Christie & Co Research

AKTUELLES FINANZIERUNGSUMFELD

Das dominierende Thema 2022, das sowohl Hotelbetreiber, als auch -eigentümer und -investoren auch noch im neuen Jahr beschäftigen wird, ist das sich stetig verändernde Finanzierungsumfeld. War man zu Beginn des Jahres vielleicht noch optimistisch im Hinblick auf das Ende der Pandemie, folgten rasch darauf die Invasion der Ukraine, Energiekrise, Teuerungswelle und deutlich steigende Kreditzinsen. Das stellte nicht zuletzt Investoren vor neue Herausforderungen.

In den vergangenen Jahren war das Zinsniveau vergleichsweise niedrig, so dass Investoren auch mit geringem Eigenkapitalanteil Finanzierungen mit attraktiven Konditionen erhalten konnten. Allerdings rief der Ukraine-Krieg 2022 eine Kettenreaktion hervor: steigende Gas- und Strompreise ließen die Inflation in die Höhe schnellen. Um dem entgegen zu wirken, wurde der Leitzins der EZB erhöht, was sich wiederum auf die Finanzierungskosten heimischer Banken auswirkte und Zinsniveaus nach oben trieb.

Hinzu kommt, dass die Assetklasse Hotel bekanntlich mitunter am meisten unter der Pandemie gelitten hat, und in den vergangenen 2 Jahren dementsprechend ohnehin eine gewisse Zurückhaltung bei finanzierenden Banken zu spüren war. Diese beiden Komponenten in Kombination stoßen einige Immobilieninvestoren, die reine Eigenkapitaltransaktionen nicht stemmen können, vor Probleme.

LEITZINS UND INFLATIONSRATE 2013-2022 (IN %)



**Heribert Gangl, Director Hotels & Tourism - Group
Commercial Real Estate bei der Erste Group Bank AG**

„In der Immobilienfinanzierung liegt das Hauptaugenmerk der Erste Group Bank auf gut geführten, etablierten Stadt- und Ferienhotels mit starkem Betreiber und Sponsor. Finanzierungsentscheidungen werden im Einzelfall getroffen, aufgrund der aktuellen Situation dauern solche Finanzierungsüberlegungen auch entsprechend länger.“

AKTUELLES FINANZIERUNGSUMFELD

Eine allgemeingültige Aussage können die meisten Banken nicht treffen. Für viele entscheidet der Einzelfall, ob und zu welchen Konditionen finanziert wird. Klar ist, dass sich vor allem Konzepte und Betreiberprofile einer strengeren Prüfung unterziehen müssen. Schon seit längerem zählt nicht mehr nur die reine Performance, sondern es wird verstärkt darauf geachtet, wie der jeweilige Pächter durch die Krise kam, wie nachhaltig der Pachtzins ist und ob genügend Reserven für den Ernstfall vorhanden sind.

Interessant ist vor allem die Beobachtung, dass nicht nur bei den Investoren, sondern auch bei vielen finanzierenden Banken in den letzten Jahren ein gewisser Trend weg von der Stadt- und hin zur Ferienhotellerie stattgefunden hat. Da diese aufgrund des starken Inlandstourismus, sowie staatlicher Zuschüsse, im Vergleich zu Stadthotels weit besser durch die Krise kamen, sind nun auch Banken zunehmend bereit, Objekte in diesen Standorten zu finanzieren.

Österreichische Banken sind also nicht völlig abgeneigt, Hotels zu finanzieren, allerdings haben sich die internen Prüfprozesse entsprechend verschärft und verlängert. Ein weiteres wichtiges Thema, das zunehmend auch im Finanzierungssektor relevant wird, ist Nachhaltigkeit - sowohl operativ als auch baulich. Aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung werden künftig auch Nachhaltigkeitskriterien in die Kreditvergabe miteinfließen, was vor allem bei Neubauprojekten relevant sein wird. Aber auch bei Bestandsimmobilien werden Aspekte wie Bauweise zunehmend bewertungsrelevant.

Markus Zwölfer, stellvertretender Abteilungsleiter
Corporate & International Finance bei der Oberbank AG

„Die Oberbank hatte auch schon vor der Krise eine vergleichsweise selektive Risikopolitik. Für uns liegt der Fokus klar auf gut positionierten Betrieben mit nachhaltigen Betreiberkonzepten. Auch das Thema rund um Nachhaltigkeit, sowohl im Betrieb als auch in der Bauweise, wird zunehmend bewertungsrelevant.“

Max Zechmann, Key Account Manager –
Immobilienprojektfinanzierung bei der
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien-AG

“Finanzierungen im Hotelimmobilienbereich prüft die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien derzeit überwiegend für bestehende Kunden. Neukunden werden nur sehr selektiv und bei entsprechend guter Bonität finanziert. In jedem Fall ist eine genaue Prüfung der Betreiber und deren Strategie notwendig.“

Quelle: Christie & Co Research

ZUSAMMENFASSUNG & AUSBLICK

Auch wenn das Jahr 2022 von einigen Unruhen geprägt war, sind doch klare Erholungstendenzen am österreichischen Transaktionsmarkt erkennbar. Dank der weitestgehenden Aufhebung sämtlicher Covid-Restriktionen konnte die touristische Nachfrage von ausländischen Gästen fast wieder auf Vorkrisen-Niveau gehoben werden. Das blieb auch von Investoren nicht unbemerkt, und erstmals seit 2019 fanden wieder überwiegend Transaktionen in Städtelagen statt. Aber auch Ferienhotels waren weiterhin stark nachgefragt, wodurch sich der Investment-Trend aus den Vorjahren fortsetzte.

Auch innerhalb des Investmentprodukts und der Käuferprofile kam es zu Verschiebungen. Nachdem 2020/21 ein Großteil der Transaktionen von nationalen Investoren durchgeführt wurde, sind seit dem vergangenen Jahr wieder vermehrt internationale Investoren, überwiegend aus Deutschland, am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Während Transaktionen durch Immobilienunternehmen, vermutlich aufgrund fehlender Value-Add-Produkte am Markt, deutlich zurückgingen, konnte dieser Anteil von institutionellen Investoren sowie vermögenden Privatpersonen gut aufgefangen werden.

Trotz dieser positiven Entwicklungen bleibt der bittere Beigeschmack des Ukraine-Kriegs und dessen Auswirkungen. Vor allem das Thema der steigenden Finanzierungskosten wird uns noch einige Zeit begleiten. Inwieweit sich diese langfristig auf den Transaktionsmarkt auswirken bleibt abzuwarten. Es ist allerdings davon auszugehen, dass künftig vermehrt Eigenkapital-Transaktionen stattfinden und auch alternative Finanzierungsformen, wie Crowd Funding oder Mezzanin-Kapital, einen Aufschwung erleben könnten.

Generell lässt sich aber festhalten, dass Hotelimmobilien nach wie vor eine beliebte Assetklasse darstellen, und weiterhin großes Interesse der Immobilieninvestoren generieren. Daher kann man davon ausgehen, dass sich der Markt, wenn auch etwas langsamer als noch vor einem Jahr erwartet, entsprechend erholen wird.

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 – Managing Director Central and Northern Europe

M + 43 (0) 699 1997 1365

E lukas.hochedlinger@christie.com

Simon Kronberger – Director Austria & CEE

M +43 (0) 699 1997 1333

E simon.kronberger@christie.com

Melanie Waraschitz – Senior Consultant Investment & Letting Austria & CEE

M +43 (0) 699 1997 1334

E melanie.waraschitz@christie.com

Manuel Strasser – Consultant Investment & Letting Austria & CEE

M +43 (0) 699 1997 4545

E manuel.strasser@christie.com

Christie & Co Austria GmbH

Stallburggasse 2/3a

1010 Wien

Österreich

T +43 1 890 53 570

W christie.com

