

VORWORT

Österreich – Vorsichtiger Optimismus in der Assetklasse „Hotels“

Liebe Leserin, Lieber Leser,

nach den pandemischen und wirtschaftlichen Wellenbewegungen der letzten zwei Jahre, die sich in ähnlicher Ausprägung auch auf den Hotelinvestmentmarkt Österreich ausgewirkt haben, möchten wir mit unserem alljährlichen Investmentmarktbericht einen Überblick zum aktuellen Marktgeschehen geben.



SIMON KRONBERGER
DIRECTOR
AUSTRIA & CEE



MELANIE WARASCHITZ
SENIOR CONSULTANT INVESTMENT & LETTING
AUSTRIA & CEE

Quelle: RCA & Christie & Co Research

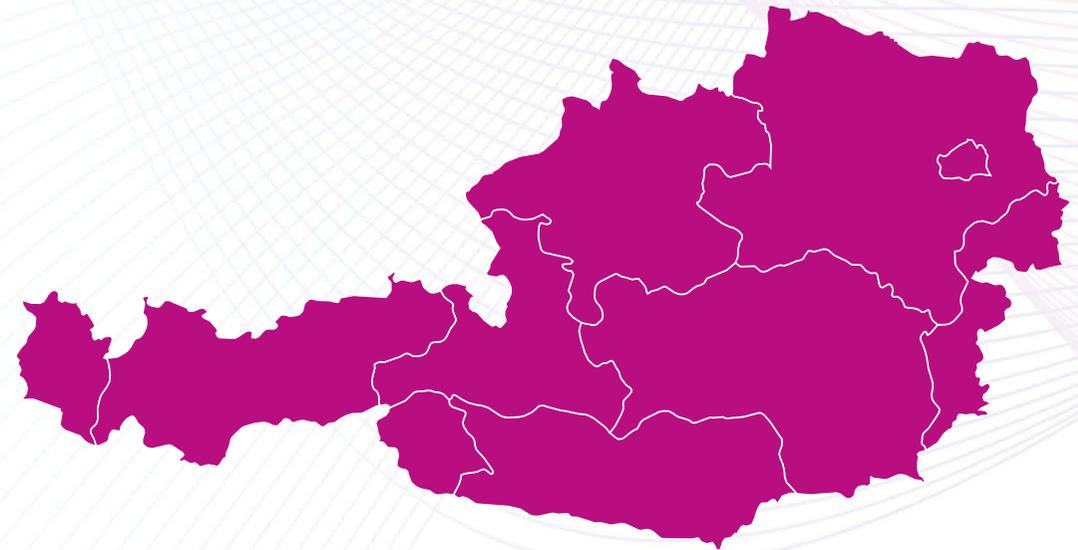
Nachdem die letzten Jahre von Negativschlagzeilen und Unsicherheit dominiert waren, widmen wir uns dieses Jahr zwar der Langzeitbetrachtung der Auswirkungen der Pandemie auf den Investmentmarkt, wollen jedoch versuchen, Marktveränderungen und positive Einflüsse aufzuzeigen, die eine Chance für die Branche sein können. Denn nicht alle Veränderungen waren negativ – einige davon können durchaus als dauerhafte Neuerung über die Pandemie hinaus Bestand behalten.

Dazu wagen wir auf den kommenden Seiten den Vergleich der Transaktionen vor der Pandemie mit jenen, die seit dem ersten Pandemiejahr 2020 getätigt wurden, um mittelfristige Trends und Entwicklungen aufzeigen zu können. Denn das Verhalten der Investoren hat sich – soviel kann vorweggenommen werden – deutlich verändert, was sich auch auf die Arten der Transaktionen und nachgefragten

Hotelimmobilien ausgewirkt hat. Insgesamt ist das Volumen verständlicherweise zurückgegangen, wobei das Vertrauen in Hotelimmobilien trotz stagnierender touristischer Nachfrage zuletzt wieder etwas gestiegen ist.

Wir freuen uns daher, Ihnen im folgenden Bericht einen Einblick in die außergewöhnlichen Investmentjahre 2020/21 zu geben.

Das Team von Christie & Co wünscht Ihnen viel Freude beim Lesen.





Aufgrund der spürbaren Erholung des Transaktionsmarktes speziell im vergangenen Jahr, und einiger spannender bevorstehender Hoteltransaktionen gehen wir von einer weiteren Erholung im Jahr 2022 aus.



Natürlich hat die Branche einen grundlegenden Dämpfer erlitten. Der Tourismus ist jedoch einer der wesentlichen Wirtschaftsmotoren in Österreich und die Reiselust wird mit Abflachen der Pandemiekurve wieder zurückkommen. Durch die Marktbereinigung werden sich Chancen ergeben, neue Nischen zu bedienen bzw. Investments zu tätigen. Zudem ergeben sich einerseits Möglichkeiten für Entwickler, die Hotels umzunutzen, zu renovieren oder zu repositionieren, andererseits können verbleibende Hotels mit einer gefestigten Marktpositionierung in die Zukunft planen. Jedenfalls werden sich zeitnah zahlreiche Transaktionen ergeben, aus denen der Gesamtmarkt profitieren kann.



Besonders im ersten Halbjahr 2020 war eine große Unsicherheit auf dem Markt und unter den Investoren spürbar.



Durch die Pandemie hat sich das Reiseverhalten und entsprechend auch die Performance unterschiedlicher Hotels geändert, das merkt man auch an den Suchprofilen potentieller Käufer. So sind vor allem Objekte mit möglicher Umnutzung zu (studentischem) Wohnen oder Apartmentkonzepten attraktiver geworden.



HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN ÖSTERREICH (IN MIO.)

Der Investmentmarkt zeigt Zeichen einer beginnenden Erholung

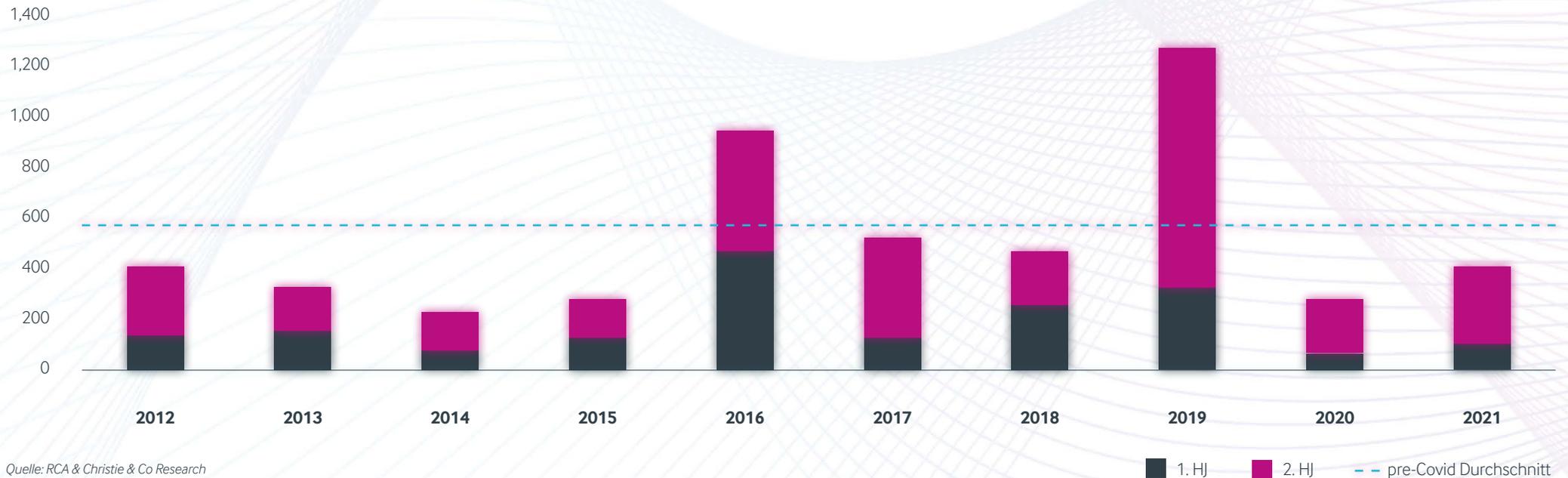
Nach einem absoluten Rekordjahr 2019, in dem österreichische Hotelimmobilien um insgesamt über 1.25 Milliarden Euro veräußert wurden, kam es mit Beginn der Pandemie 2020 beinahe zum Stillstand. Die Ungewissheit rund um Covid-19 und speziell die touristischen Märkte ließ auch Investoren zurückhaltend werden.

Bevor die pandemischen Auswirkungen auch in Europa spürbar wurden, gab es noch einige namhafte Hoteltransaktionen im ersten Quartal 2020. Mit März verfiel der Investmentmarkt allerdings in eine Art Schockstarre, und so verzeichnete man im ersten Halbjahr 2020 lediglich ein Transaktionsvolumen von etwa 60 Millionen Euro. Mit den sinkenden Infektionszahlen und den Lockerungen der staatlich angeordneten Maßnahmen, nahm auch der Investmentmarkt im Sommer 2020 langsam wieder Fahrt auf. Mit dem Verkauf einiger Hotels kurz vor Jahresende konnte das Jahr 2020 mit einem Gesamtvolumen von 280 Millionen Euro schlussendlich versöhnlich, aber weit unterdurchschnittlich abgeschlossen werden.

Mit diesem positiven Spin startete auch das Jahr 2021, in dem bereits deutlich mehr Bewegung am Markt zu spüren war. Das erste Halbjahr konnte so ein Transaktionsvolumen von über 110 Millionen Euro verbuchen. Am Ende kam das Transaktionsjahr 2021 auf ein Gesamtvolumen von rund 400 Millionen Euro und lag damit nur knapp unter dem Wert von 2018.

Die erfolgreichen Transaktionen zeigten vor allem eine Verschiebung innerhalb der Käuferprofile und deren Fokus sowohl hinsichtlich Lage als auch Konzept.

HOTELTRANSAKTIONSVOLUMEN ÖSTERREICH 2012-2021 (IN MIO.)



Quelle: RCA & Christie & Co Research

AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2021

STADT	HOTEL	ZIMMER	AUSRICHTUNG	VERKÄUFER	KÄUFER
Wien	Hotel Ibis Styles Wien Messe Prater	102	Franchise	Betha Zwerenz & Krause	Schiehser Hotels
Wien	Austria Trend Hotel Lassalle	140	Pachtvertrag	Amisola /KWPS	JPI Hospitality
Wien	Renaissance Hotel Wien	309	Pachtvertrag	Amisola /KWPS	JPI Hospitality
Wien	MEININGER Hotel Wien Downtown Franz	131	Pachtvertrag	CA Immo	LLB
Wien	Mooons Hotel	170	Betreiberfrei	Bridge Group /Moser Architects	Real IS
Wien	DORMERO HoHo Wien (50% shares)	143	Pachtvertrag	Kerbler Holding	AVV
Tröpolach	FRANZ ferdinand Mountain Resort Nassfeld	144	Betreiberfrei	K1 Hotelerrichtung	Arena Hospitality Group
Obertauern	Marietta	120	Betreiberfrei	Privat	Valamar
Kitzbühel	Q!Resort Health and Spa Hotel	80	Betreiberfrei	Privat	JPI Hospitality
Fieberbrunn	Sporthotel Fontana	125	Betreiberfrei	Verkehrsbüro Group	Auszeit Hotels & Resort AG
Ehrwald	Der Grüne Baum Ehrwald	45	Betreiberfrei	Privat	Deutscher Immobilienunternehmer
Brunn am Gebirge	Hotel Böck Brunn	85	Betreiberfrei	MTK Group	Jamal Al-Wazzan

Wie eingangs erwähnt, konnte man in den vergangenen zwei Jahren am österreichischen Transaktionsmarkt eine Fokusveränderung der aktiven Investoren feststellen. So konnte man beobachten, dass sich das Augenmerk der Investoren an der touristischen Nachfrage orientiert. Da die Stadthotellerie deutlich härter getroffen wurde, entwickelten sich auch Transaktionen weg von der Stadthotellerie und hin zur Ferienhotellerie.

So wechselte beispielsweise das Sporthotel Fontana in Fieberbrunn den Eigentümer und wurde Anfang 2021 vom deutschen Entwickler Auszeit AG übernommen. Auch das „Grüne Baum Hotel“ in Ehrwald in Tirol fand mit einem deutschen Immobilienunternehmer einen neuen Eigentümer. Aber auch in der Bundeshauptstadt konnten einige namhafte Transaktionen verzeichnet werden. So wechselte unter anderem das Mooons Hotel Wien den Eigentümer und wurde an die Real IS AG, eine Tochtergesellschaft der Bayerischen Pensionskassen, veräußert. Darüber hinaus wurde das MEININGER Hotel

Wien Downtown Franz im 2. Wiener Gemeindebezirk an die Liechtensteinische Landesbank verkauft, das Austria Trend Hotel Lassalle wurde im Zuge eines Immobiliensausches von der Amisola Immobilien AG an JPI Hospitality übergeben. Bei einigen der genannten Transaktionen war Christie & Co unterstützend tätig.

Doch auch der Faktor Vertragsart hat sich in den letzten 2 Jahren klar verschoben. So waren betreiberfreie Betriebe, vor allem hinsichtlich potenzieller Umnutzung oder Neupositionierung, klar im Fokus der Investoren.

Quelle: RCA & Christie & Co Research

WER INVESTIERT IN ÖSTERREICH?

Deutliche Verschiebung von institutionellen Investoren zu Immobilienunternehmen

Bei derart signifikanten Verschiebungen am Investmentmarkt ist natürlich auch ein Blick auf die Veränderung der Käuferprofile relevant. Eine Analyse der Investoren der letzten 2 Jahre zeigt, dass es hier aufgrund der Pandemie zu einem Umbruch kam.

Machten institutionelle Investoren, die Hotels als eine langfristig sichere Anlage gesehen haben, 2019 noch deutlich über 50% des Gesamtvolumens aus, schrumpfte deren Anteil in den letzten zwei Jahren auf unter 20%. Das lässt den Rückschluss zu, dass das Image von Hotels als sichere Anlageform auf Grund der volatilen touristischen Nachfrage zumindest vorübergehend getrübt war.

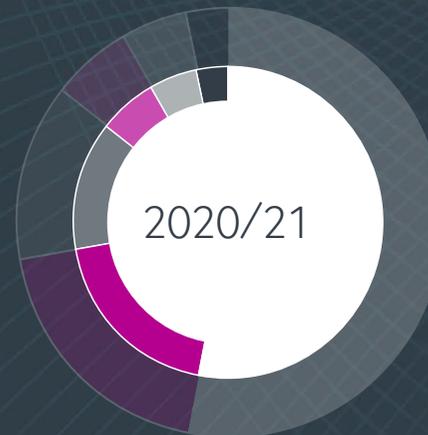
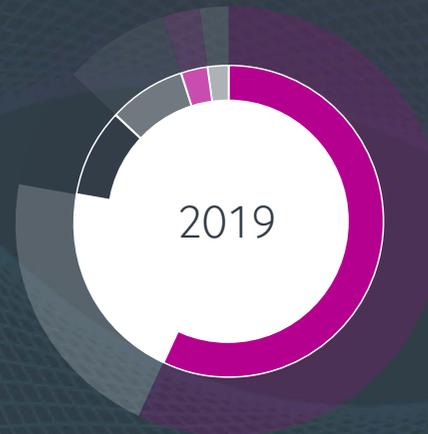
Im Gegenzug wuchs der Anteil an Immobilienunternehmen fast im gegengleichen Verhältnis von etwa 20% auf 52%. Daraus lässt sich ableiten, dass Hotelimmobilien auf Grund von Betreiberausfällen, Schließungen oder Privatverkäufen zunehmend für „Value-Add“ Investoren in Frage kamen, die Hotels umnutzen, neupositionieren oder renovieren um den Wert zu heben. Dies ist seit Pandemiebeginn das vorrangige Motiv bei Hoteltransaktionen.

Konzepte wie long-stay oder (studentisches) Wohnen rückten zunehmend in den Fokus der Investoren. So soll beispielsweise das 2021 an einen Immobilieninvestor verkaufte Wombats The Lounge Hotel in Wien zu (gewerblichen) Wohnungen umgenutzt werden. Eine weitere nennenswerte Transaktion in diesem Segment war der Verkauf des Sporthotel Fontana in Fieberbrunn. Bis Anfang 2021 noch im Eigentum der Österreichischen Verkehrsbüro AG, wurde die Immobilie an den

deutschen Projektentwickler Auszeit AG veräußert, der für den Standort ebenfalls eine Neuausrichtung plant.

Aber auch Privathoteliers waren in den letzten 2 Jahren deutlich aktiver als noch 2019. Gut wirtschaftende Hoteliers

sehen Chancen, das eigene Portfolio zu diversifizieren oder in „krisensichere“ Hotels in nachgefragten Ferienregionen zu erweitern. So wechselte das 5-Sterne-Hotel Schloss Pichlarn in der Steiermark den Eigentümer und wird nun von Georg Imlauer betrieben, dessen Fokus bislang auf Stadthotels gelegen hat.



- **57%** Institutionelle Investoren
- **21%** Immobilienunternehmen
- **9%** HNWI
- **8%** Privathoteliers
- **3%** Hotelbetreiber
- **2%** Branchenfremde

- **52%** Immobilienunternehmen
- **19%** Institutionelle Investoren
- **13%** Privathoteliers
- **6%** Hotelbetreiber
- **5%** Branchenfremde
- **3%** HNWI

Quelle: Christie & Co Research

KÄUFERHERKUNFT

Anteil der heimischen Investoren mehr als verdoppelt

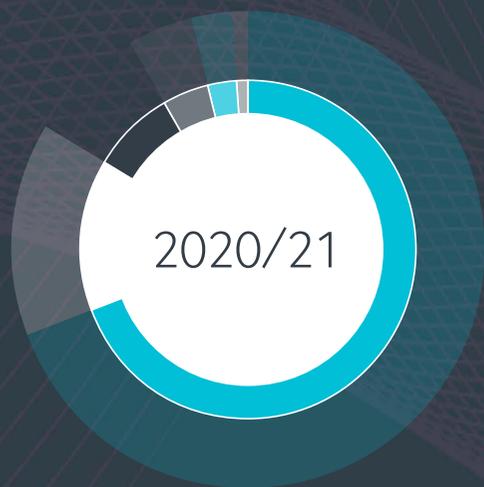
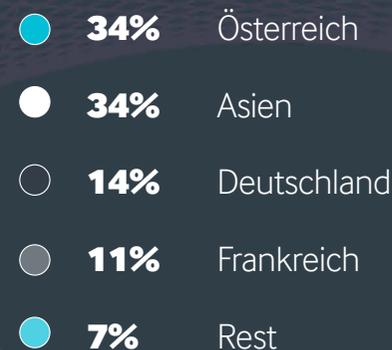
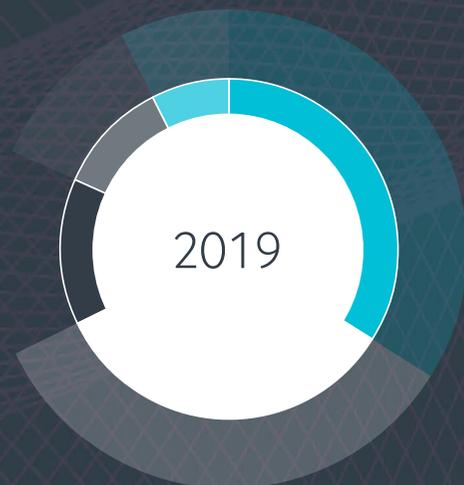
Im Laufe der letzten zwei Jahre kam es zu einer deutlichen Umschichtung innerhalb der Käuferprofile. So konnte bei der Käuferherkunft ein extremer Anstieg an österreichischen Investoren beobachtet werden. Diese waren am heimischen Transaktionsmarkt zwar schon immer am aktivsten, allerdings hat sich ihr Anteil, gemessen am Investmentvolumen, in den letzten zwei Jahren mehr als verdoppelt und betrug zuletzt fast 75%. Österreichische Käufer investierten somit rund 280 Millionen Euro in Hotelimmobilien. Als eine der ersten „post-Covid“-Transaktionen machte im September 2020 der Verkauf des 5-Sterne-Hotels „The Ring“ an die Wiener Immobilien- und Garagendynastie Breiteneder auf sich aufmerksam.

Eine deutliche Veränderung zeigt der asiatische Käufermarkt, welcher im Jahr 2019 noch einen Anteil von 33,6 % hielt. Mit einem Anteil am Gesamtvolumen von lediglich 1,1 %, zogen sich asiatische Investoren 2020/21 deutlich zurück. Ein Grund dafür sind natürlich die durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Betriebs- und Grenzsicherungen sowie Reisebeschränkungen.

Etwas weniger Veränderung zeigt sich bei unseren Nachbarn. Deutsche Käufer investierten in den letzten beiden Jahren knapp mehr als in 2019 und verblieben der einzige ausländische Herkunftsmarkt mit einem Anteil von über 10% am Gesamtvolumen. Aufgrund einzelner, größerer Deals, entfiel 2020/21 hingegen ein nennenswerter Anteil an luxemburgische und britische Investoren.

Der restliche Investitionsanteil setzt sich aus mehreren Ländern zusammen. Darunter befinden sich z.B. Käufer aus der Schweiz, der Ukraine und den Niederlanden.

Quelle: Christie & Co Research



WAS KAUFTE INVESTOREN?

Betreiberfreies Ferienhotel war beliebtestes Investmentprodukt

Wie bereits erwähnt, konnte eine Verschiebung des Suchprofils potenzieller Käufer beobachtet werden, die sich stark am veränderten Reiseverhalten und der Performance unterschiedlicher Hotels orientierten.

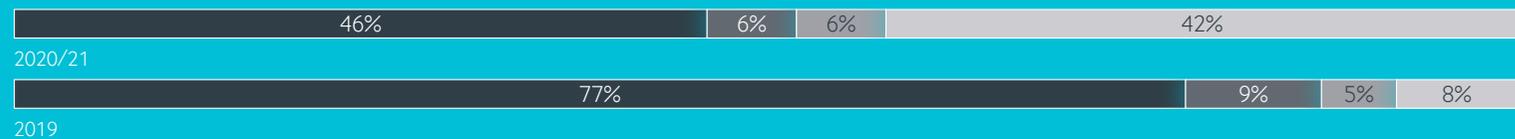
Während sich im Rekordjahr 2019 noch deutlich mehr als die Hälfte aller österreichischen Hoteltransaktionen in Wien abspielten, zeigte sich in den letzten zwei Jahren ein anderes Bild. Das Interesse an der Ferienhotellerie konnte mit jenem an der Stadthotellerie fast gleichziehen und kam auf einen Anteil von 42% vom Gesamtvolumen.

Auch in Bezug auf die Vertragsarten der verkauften Hotelimmobilien ist eine enorme Veränderung ersichtlich. Während 2019 noch die Hälfte aller Hotels als Investmentprodukt mit Pachtvertrag veräußert wurden, waren es in den Jahren 2020/21 nur knapp 4%. Gestiegen sind vor allem Transaktionen von „Value-Add“ Investoren, also jenen, die durch Neupositionierung, Renovierung oder Umnutzung den Wert der Immobilie heben wollen. Dies wiederum setzt betreiberfreie Hotelimmobilien voraus. Aber auch durch den Verkauf vieler privatgeführter Hotels kam es zu betreiberfreien Transaktionen. Insgesamt wurden also fast zwei Drittel des Hotelinvestmentvolumens ohne aufrechten Vertrag verkauft.

Mit dem veränderten Reiserverhalten der Touristen kam es auch zu einer Neustrukturierung innerhalb der Kategorien. War 2019 noch eine Tendenz in Richtung Upscale- und Luxus-Produkte erkennbar, waren in den letzten beiden Jahren Midscale-Produkte beliebter. 2020/2021 wurde mit 35% im 3-Sterne-Bereich beinahe soviel Transaktionsvolumen wie im 4-Sterne-Bereich erzielt.

Insgesamt zeigt sich, dass gut positionierte Ferienhotels krisenresistenter waren als Stadthotels und daher als Investmentprodukt an Bedeutung gewinnen konnten.

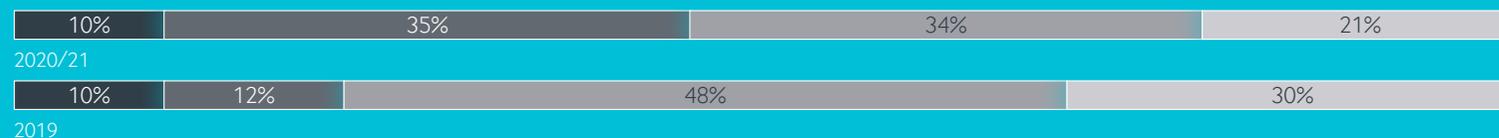
LAGE



VERTRAGSART



KATEGORIE



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

Quelle: Christie & Co Research

RENDITEENTWICKLUNG

Volatilere Renditen und marktabhängige Anpassungen

Die Beliebtheit des Investmentmarktes Österreich hat aufgrund zunehmender Professionalität der (betreiberseitigen) Akteure und kontinuierlichen touristischen Nachfragesteigerungen über ein Jahrzehnt zu einer deutlichen Yield-Compression geführt. 2019 konnte ein historisches Rekordergebnis verzeichnet werden, bei dem Spitzenrenditen („prime-yields“) bei etwa 4% und teilweise sogar knapp darunter lagen. Diese wurden jedoch, abgesehen von Trophy-Assets, fast ausschließlich in Wien erreicht.

Die zum Kauf stehenden Hotels sowie der erwähnte Wandel der Käufer bei Hoteltransaktionen hat, gemeinsam mit der steigenden touristischen Unsicherheit, jedoch seit Pandemiebeginn zu einer leichten Erhöhung der Renditen geführt. Die Veränderung von institutionellen- zu risikofreudigeren „Value-Add“ Investoren sowie die zunehmend betreiberfreien

Transaktionen spiegeln sich folglich in den Renditen wider. Aufgrund der geringeren Anzahl an Vergleichstransaktionen und Erfahrungswerten kann kein genereller Risikoaufschlag festgemacht werden, es hat sich aber gezeigt, dass Renditen etwa 25 bis 75 Basispunkte über dem Vorkrisenniveau lagen. Dabei waren gut erhaltene Hotelimmobilien in A-Lagen sowie Ferienhotels von dieser Entwicklung deutlich weniger betroffen.

Die Entwicklung der letzten beiden Jahre hat allerdings gezeigt, dass die Ausprägungen der Risikozuschläge regional sehr unterschiedlich sein können. Am stärksten waren Großstädte betroffen, in denen eine große Anzahl an Hotels auf eine deutlich geringere (speziell freizeittouristische) Nachfrage gestoßen ist. Regionale Städte mit geringerem Hotelangebot bzw. stärkerem Binnen- und Geschäftstourismus sind stabiler durch die bisherige Krise gekommen und haben somit verhältnismäßig geringere Risikoaufschläge in der Rendite erfahren, auch wenn die generelle Ausgangsbasis eine höhere war.

Ähnlich inhomogen sind auch die Feriendestinationen, wobei sich hier aufgrund der durchwegs stabilen Nachfrage (außerhalb der Lockdowns) das Investoreninteresse teilweise stark erhöht hat. Wie bereits auf S. 8 dargestellt, ist die Bedeutung an Ferienhoteltransaktionen in Österreich spürbar gestiegen. Renditen sind insgesamt zwar nicht gesunken, aber größtenteils zumindest stabil geblieben, womit die Lücke zwischen Städte- und Ferienhotels etwas geschlossen werden konnte.

Es konnte zudem auch Interesse von institutionellen oder Private-Equity Investoren in der Ferienhotellerie beobachtet werden, was ggf. auch mittelfristige Auswirkungen auf die Hotellandschaft haben kann. Allerdings gibt es hier eine sehr große Bandbreite, die sich vor allem durch den Zustand, die Positionierung und die Lage der Hotels ergibt. Es bleibt abzuwarten, ob es sich um eine kurzfristige Strategieanpassung, oder einen langfristigen Trend handeln wird.

PRIME YIELD ENTWICKLUNG 2015-2021 (IN %)



Quelle: Christie & Co Research

ZUSAMMENFASSUNG & AUSBLICK

Verschiebung des Investmentfokus zeigt beginnende Recovery mit stetig steigendem Transaktionsvolumen

Bis in das Jahr 2019 waren Wien bzw. größere Städte auf Grund der sicheren touristischen Nachfrage für fast 90% des Transaktionsvolumens verantwortlich. Da diese Märkte jedoch durch den fast gänzlichen Wegfall der Freizeit- und Kongressreisenden deutlich stärker von der Krise getroffen wurden, sind Investments in Städtet Hotels seit der Pandemie deutlich zurückgegangen.

Im Gegenzug konnte aber eine Zunahme an Transaktionen im Ferienbereich festgestellt werden, welcher auch in den Pandemie Jahren eine stetige Nachfrage an Urlaubern, speziell aus dem In- und benachbarten Ausland, verzeichnen konnte.

Zudem konnte eine Verschiebung vom klassischen Investmentprodukt, hin zu Value-Add bzw. Repositionierungsprojekten festgestellt werden. Dies ist einerseits auf den zunehmenden wirtschaftlichen Druck auf Betreiber zurückzuführen, der einige davon zum Rückzug aus Projekten, bzw. Konsolidierung des Portfolios gezwungen hat. Andererseits sind Hotels für institutionelle Investoren vorübergehend mit höherem Risiko verbunden, wodurch Investitionen teilweise ausgesetzt wurden. Hier ist aber ebenfalls speziell im zweiten Halbjahr 2021 eine deutliche Entspannung im Markt erkennbar gewesen.

Quelle: Christie & Co Research

Während Österreich in der Vergangenheit für viele Investoren als sicherer Standort gegolten hat, sind Investitionen aus dem Ausland seit Ausbruch der Pandemie signifikant zurückgegangen. Das hat einerseits mit dem außergewöhnlich guten und internationalen Jahr 2019 zu tun, ist andererseits aber durchaus auch mit dem veränderten Zugang klassischer (konservativer) Investoren zu begründen.

Bemerkenswert ist dabei, dass deutsche Investoren als einziges Herkunftsland einen Anteil von über 10% der Transaktionen verzeichneten. Gute zwei Drittel der Transaktionen wurden von Inländern getätigt, was das Vertrauen lokaler Investoren in das Tourismusland Österreich unterstreicht.

Die volatile Nachfrage und Marktentwicklung zeigt sich auch bei den erzielten Renditen, bei denen nach jahrelanger Yield-Compression erstmals eine entgegengesetzte Entwicklung zu erkennen war, wobei es hier starke regionale und lokale Unterschiede gab.



Insgesamt ist seit der ersten Starre im Jahr 2020 ein positiver Trend am Investmentmarkt zu erkennen, der sich allerdings in einer deutlich veränderten Investorenstrategie- und Nachfrage widerspiegelt. Diese Erholung wird sich voraussichtlich auch im Investmentjahr 2022 fortsetzen, wodurch davon auszugehen ist, dass das Gesamtvolumen an Hoteltransaktionen, unabhängig von der pandemischen Entwicklung, tendenziell wieder etwas steigen wird.



ZUSAMMENFASSUNG & AUSBLICK - Q3 2022

Das 3. Quartal 2022 liegt hinter uns, und in diesen 9 Monaten konnte ein Transaktionsvolumen von über EUR 300 Millionen auf dem österreichischen Hotelinvestmentmarkt erzielt werden.

Verglichen mit dem selben Zeitraum des Vorjahres 2021 konnte das Ergebnis sogar mehr als verdoppelt werden.

Nationale Projektentwickler und private Investoren zeigen sich weiterhin verstärkt aktiv, jedoch sind seit einigen Monaten auch wieder institutionelle Investoren zurück am Transaktionsmarkt.

Im heurigen Jahr war auch erstmals seit Pandemiebeginn wieder ein verstärkter Andrang auf die Stadthotellerie bemerkbar, allen voran die Bundeshauptstadt Wien. So erwarb GalCap Europe in der ersten Jahreshälfte das MEININGER Hotel Downtown Sissi (102 Zimmer) im 2. Bezirk als Teil einer Mixed-use Immobilie. Weiters konnte die Raiffeisen Immobilien KAG den Kauf des Bassena Hotel Wien Donaustadt (98 Zimmer) erfolgreich abschließen. Hier konnte Christie & Co exklusiv den Verkauf der Projektentwicklung abwickeln.

Dennoch steht auch die Ferienhotellerie weiterhin hoch im Kurs. Im Salzburger Obertauern übernahm Valamar Riviera das Hote Kesselspitze (66 Zimmer), und wird es künftig als ersten Standort der Marke „Valamar Collection“ betreiben. Eine weitere Transaktion fand in Spielberg statt, wo Dietrich Mateschitz das Grand-Prix Hotel (39 Zimmer) erworben hat. Eine der jüngsten Transaktionen wurde mit dem Verkauf des Hotel Loisium Südsteiermark getätigt. Der Unternehmer Hans Kilger erwarb das 105-Zimmer-Hotel erst vor knapp 2 Jahren, und gab es nun an die Loisium Gruppe, den derzeitigen Betreiber, ab.

AUSBLICK

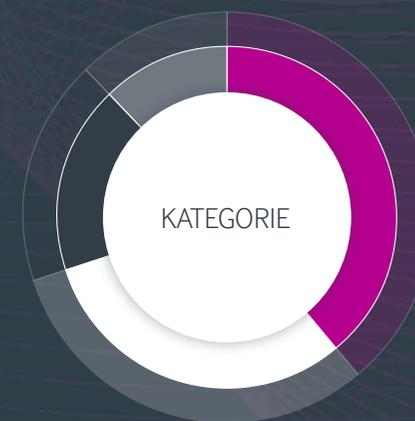
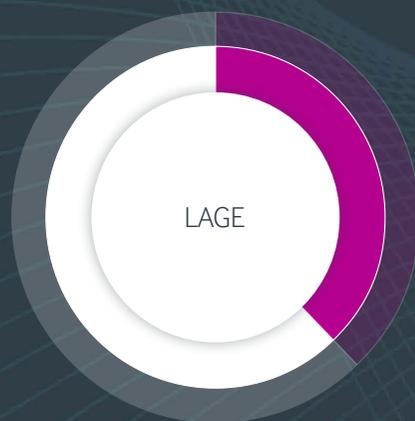
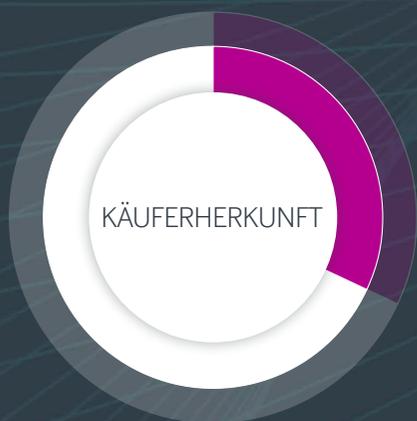
Obwohl sich die Märkte signifikant erholt haben, ist eine verstärkte Zurückhaltung seitens der finanzierenden Bank merkbar. Erhöhte Eigenkapital-Quoten und steigende Zinssätze machen es potentiellen Investoren zunehmend schwerer, Finanzierungen aufzustellen. Das zeigt sich auch durch erhöhte Eigenkapital-Anteile und vermehrt beobachtbare „Full Equity“-Transaktionen. Diese Entwicklung kann sich mittelfristig auch auf die Renditeentwicklung auswirken.



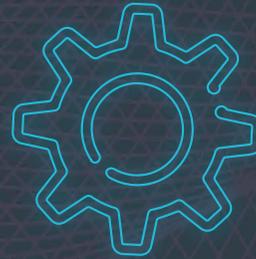
HOTELINVESTMENTMARKT ÖSTERREICH - Q3 2022

STADT	HOTEL	ZIMMER	AUSRICHTUNG	VERKÄUFER	KÄUFER
Wien	Bassena Hotel Wien Donaustadt	198	Pachtvertrag	SIGNA /ARE	Raiffeisen Immobilien KAG
Wien	MEININGER Hotel Wien Downtown Sissi	102	Pachtvertrag	Aucon Real Estate Group	GalCap Europe
Ehrenhausen	LOISIUM Südsteiermark	105	Betreiberfrei	Hans Kilger	Loisium Gruppe
Lochau	Seehotel Kaiserstrand	102	Betreiberfrei	AFV1 Liegenschaftsbesitz GmbH	Privat
Hochgurgl	TOP Hotel Hochgurgl	95	Betreiberfrei	Privat	12.18 Asset Management GmbH
Obertauern	Hotel Kesselspitze	66	Betreiberfrei	Privat	Valamar Riviera
Spielberg	Grand-Prix Hotel	39	Betreiberfrei	Privat	Dietrich Mateschitz

Quelle: Christie & Co Research



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 MRICS
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

CHRISTIE & CO AUSTRIA GMBH

Stallburggasse 2/3a
1010 Wien
Österreich
T: +43 1 890 53 570
W: christie.com