



© Schlosshotel Pichlarn

Ferienhotels als Renditebringer

Die Investitionen in europäische Hotels gingen 2020 stark zurück, aber der Markt erholt sich langsam wieder.

••• Von Britta Biron

WIEN/LONDON. Laut einer aktuellen Analyse des international tätigen Immobiliendienstleisters CBRE flossen in Europa 2020 6,6 Mrd. € in Hotelbeteiligungen und -übernahmen, ein Rückgang von satten 75% gegenüber 2019.

„Die unterschiedlichen Erwartungshaltungen von Käufern und Verkäufern sowie der Mangel an guten Angeboten waren zusätzliche Herausforderungen im ohnehin schon schweren Jahr 2020“, kommentiert Miguel Casas, Head of Hotel Investment Properties, Continental Europe at CBRE, den Rückgang, ist aber überzeugt, dass die Assetklasse Hotel für Anleger grundsätzlich attraktiv bleibe: „Nachdem bereits Kapital für Hoteltransaktionen bereitgestellt wird und die Verkäufer ihre Preisvorstellungen adaptieren, gehen wir davon aus, dass der Markt in Europa im zweiten Halbjahr 2021 wieder anziehen wird.“

Ferienhotels im Fokus

Bis das Volumen aber wieder das Vorkrisenniveau erreicht, werde es bis mindestens 2024 dauern. Wie rasch die Erholung in den einzelnen Ländern ablaufen wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie der generellen Marktstrukturen, Dauer und Wirksamkeit staatlicher Hilfsprogramme sowie dem Fortschritt bei den Impfungen und wie sich dieser auf den internationalen Reiseverkehr auswirken wird. Märkte mit starkem Inlandstourismus und geringerer Abhängigkeit von Gästen aus Übersee sowie der Sektor der Ferienhotellerie werden sich rascher erholen als der Städte- und Kongresstourismus.

„Sollten die staatlichen Hilfen nicht mehr greifen, ist davon auszugehen, dass in Wien noch im ersten Halbjahr 2021 einige Hotels zum Verkauf stehen werden“, meint Georg Fichtinger, Head of Investment Properties bei CBRE Österreich.

Ähnlich sieht auch die Prognose von Christie & Co aus. „In den letzten Monaten widmen sich die Investoren zunehmend der Ferienhotellerie, da diese mittelfristig durch veränderte Reisegewohnheiten zu den Krisengewinnern zählen kann“, sagt Simon Kronberger, Director

„

Das Investoreninteresse in der Ferienhotellerie steigt zurzeit wieder, was wir auf den Trend zum Urlaub im eigenen Land zurückführen.

Georg Fichtinger
CBRE Österreich

“

”

Fast drei Viertel aller deutschen und österreichischen Investoren und Hotelbetreiber sind der Meinung, dass das Jahr 2021 Chancen bringen wird.

Simon Kronberger
Christie & Co

“

Austria & CEE, und nennt als aktuelle Beispiele das Schlosshotel Pichlarn in Aigen sowie das Sporthotel Fontana in Fieberbrunn, die seit Jänner bzw. März neue Besitzer haben.

Marktbereinigung

Der coronabedingten Marktbereinigung kann der Experte durchaus auch positive Seiten abgewinnen: „Einerseits ergeben sich für Entwickler Möglichkeiten, die Hotels umzunutzen, zu renovieren oder neu zu positionieren, andererseits können die verbleibenden Hotels mit einer gefestigten Marktpositionierung in die Zukunft planen. Jedenfalls werden sich zeitnah zahlreiche Transaktionen ergeben, aus denen der Gesamtmarkt profitieren kann.“

Der Optimismus für eine Markterholung ist bei Investoren und Hotelbetreibern in Österreich und Deutschland mit 50% am höchsten, während man in Frankreich (36%) sowie in Spanien und Portugal (je 21%) deutlich skeptischer ist. Weitgehend einig sind sich die Befragten hinsichtlich der Preisentwicklung: Mehr als die Hälfte geht davon aus, dass die Immobilienpreise heuer sinken werden.