

Österreichische Zeitschrift für

# LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

## Bewertung von Zinshausanteilen

im fokus

## Möglichkeiten und Grenzen der Hotel-Nachnutzung

schwerpunkt

## Wenn die Not erfinderisch macht

befund & gutachten

## Nachnutzung von Hotelanlagen: „Buy-to-let“

preis & markt

## Hotelimmobilien in Wien

bewertung international

## Marktübersicht Italien

bilanz & steuern

## Altes Hotel – neue Wesensart

finanzieren & investieren

## Hotels und Nachnutzung



**Heimo Kranewitter**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

## Hotels und Nachnutzung

Hotelimmobilien sind bei Investoren wieder nachgefragt und damit steigt auch der Bedarf an deren Bewertung. Im Zuge der Analyse eines Hotels kann sich – vor allem auch aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie – herausstellen, dass die Wirtschaftlichkeit nicht bzw nicht mehr gegeben ist, und diese auch in Zukunft nicht erlangt werden kann. Bei den Auswirkungen durch die Pandemie gibt es große Unterschiede zwischen der Stadt- und der Ferienhotellerie. Während die Stadthotellerie nach wie vor unter dem teilweise fehlenden und mitunter zögerlich anlaufenden Städtetourismus leidet, sind Ferienhotels vielfach ausgebucht oder sogar überbucht. Die unterschiedlich groß ausfallenden Auswirkungen sind auch hinsichtlich des Standorts sowie des Hotelkonzepts festzustellen. Die Anzahl jener Hotelbetriebe, die einer Restrukturierung bedürfen, wird in nächster Zeit wohl ansteigen. Gründe dafür sind in der Stadthotellerie die fehlende bzw zu geringe Auslastung, bei familiengeführten Hotels mitunter Probleme bei der Nachfolgesuche und generell der teilweise akute Mitarbeitermangel. Hinsichtlich der Auslastung haben es vor allem Hotelbetriebe in Städten schwer, die von Kongressen, Messen und Events abhängig sind.

So manches Hotel wurde in Folge der Pandemie bereits geschlossen oder schließt in nächster Zeit seine Pforten. Dabei stellt sich die Frage, wie die Hotelimmobilie um- bzw nachgenutzt werden kann. Eine Möglichkeit der Nachnutzung aufgelassener Beherbergungsbetriebe ist die Umnutzung von Hotelzimmern in Serviced Apartments, Serviced Living oder Wohnen auf Zeit. Diese neuen Asset-Klassen erfreuen sich im Übrigen bei Investoren zunehmender Beliebtheit. Entscheidend für diese Umnutzung ist jedoch die regionale Nachfrage, sodass – wie bei Immobilien generell – der Standort eine große Rolle spielt.

Je spezieller das Hotelkonzept und je umfassender die Hotel-Struktur, desto schwieriger ist eine Um- bzw Nachnutzung umzusetzen. Stadthotels, die in Skelettbauweise errichtet wurden, können sowohl technisch als auch wirtschaftlich deutlich einfacher einer Nachnutzung zugeführt werden als beispielsweise ein Wellness-Hotel. Oftmals zeigt sich, dass der Abbruch einer Hotelimmobilie und der Neubau kostengünstiger sind als eine mit Schwierigkeiten behaftete Umnutzung, die dann schlussendlich ohnedies nicht gänzlich den Anforderungen an moderne Nutzungsformen entspricht.

Da das Thema Nachhaltigkeit und der Einfluss der EU-Taxonomie und der ESG-Kriterien bei Investitionen in Immobilien stark zunehmend an Bedeutung gewinnen, fließen vielfach schon bei der Planung von neuen Hotelimmobilien die eventuellen entsprechenden Um- und Nachnutzungsszenarien ein. Vor allem sind innovative Gebäudestrukturen notwendig, die eine flexible Drittnutzung der Beherbergungsimmobilie zulassen. Bei vorausschauender Planung der Gebäudestruktur kann sich beispielsweise der Umbau eines Hotels in die Nutzung für Studenten- oder Seniorenwohnen deutlich effizienter gestalten, sodass eine wirtschaftliche Nachnutzung gewährleistet ist. Die aktuellen Preissteigerungen der Baukosten und damit auch der Umbaukosten führen derzeit verbreitet zu Verunsicherungen, sodass möglichst geringe Umbaumaßnahmen einen großen Vorteil darstellen.

Im Zuge der Um- bzw Nachnutzung eines Hotels ist auch auf die Widmung im Flächenwidmungsplan zu achten. Die touristischen Sonderwidmungen können, vor allem in den touristischen Hochburgen, eine andere Nutzung als die touristische verhindern oder zumindest erschweren.

In jedem Fall ist die Gestaltung der Um- bzw Nachnutzung eines Hotels eine besondere Herausforderung und es sind dabei zahlreiche raumordnerische, technische und wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen.

ZLB 2022/19

*Heimo Kranewitter*

**dies & das 42**

**gast & kommentar 43**

**Bewertung von Zinshausanteilen**

Analyse zeigt neue Erkenntnisse

**im fokus 45**

**Möglichkeiten und Grenzen der Hotel-Nachnutzung**

Mission impossible?

**schwerpunkt 46**

**Wenn die Not erfinderisch macht**

Neue Konzepte

**befund & gutachten 48**

**Nachnutzung von Hotelanlagen: „Buy-to-let“**

Eine wertsteigernde Alternative?

**preis & markt 50**

**Hotelimmobilien in Wien**

Fakten und Trends

**bewertung international 52**

**Marktübersicht Italien**

Internationale Immobilien-Investoren zieht es auf den „Stiefel“.

**bilanz & steuern 54**

**Altes Hotel – neue Wesensart**

Nutzungsänderung

**entscheidungen kompakt 57**

**OGH**

Rechtsprechung zum Veräußerungs- und Belastungsverbot und zur Abtretung von individuellen Schadenersatzansprüchen an die Eigentümergemeinschaft

**finanzieren & investieren 58**

**Hotels und Nachnutzung**

Bewertungsparameter in der Sicherheitsbewertung

**fragen & antworten 60**

**Häufig gestellte Seminarfragen Seminartermine**

**Impressum**