

# EINKAUFSTOURISMUS



*Erfolgreiche Unternehmer kaufen sich gerne Hotels: Dietrich Mateschitz, Hans Schmid und René Benko sind nur einige Beispiele. Ganz einfach ist der Hotelmarkt allerdings nicht.* Text: Robert Prazak

**D**irekt neben der Talstation der Schafbergbahn in St. Wolfgang liegt eine Wiese, auf der bis Anfang der 1960er-Jahre ein bekanntes Hotel gestanden hatte. Seit Kurzem müsste das rund zweieinhalb Hektar große Grundstück in Red-Bull-Wiese umgetauft werden: Unternehmer Dietrich Mateschitz hat die sogenannte Rösslwiese im Vorjahr gekauft. Er will dort ein Hotel errichten, angeblich soll es an die 100 Zimmer haben. Die Wiese hat Mateschitz von zwei Bauunternehmern gekauft, die selbst ein Hotelprojekt im Visier hatten. Doch der Widerstand der Anrainer war groß, weil der Zugang zum See angeblich blockiert wer-

den könnte. Mateschitz hat indes mit weniger Widerstand zu rechnen: Er hat bereits zwei Projekte in dem bekannten Ort im Salzkammergut laufen und darf mit dem Wohlwollen der lokalen Bevölkerung und Behörden rechnen. Das Landhaus Appesbach gehört seit 2017 zum Reich des Red-Bull-Unternehmers. Das Haus hat eine große Tradition, hier versteckte sich einst König Eduard VIII nach seiner Abdankung wegen der US-Amerikanerin Wallis Simpson vor dem Presserummel in einer Suite. Das Haus ließ Mateschitz aufwendig renovieren und schaffte Bilder aus seinem Privatbesitz hierher. Seit Kurzem ist das Restaurant übrigens nicht nur für

Hotelgäste geöffnet und soll zu den besten in der Region zählen. Der Auhof gleich daneben gehört ihm ebenfalls, dieser soll renoviert und neu eröffnet werden.

## Die Liebe zum Gästehaus

Mateschitz ist kein Einzelfall: Österreichische Unternehmer haben in den vergangenen Jahren die Hotellerie als Betätigungsfeld entdeckt. Immer wieder werden Hotels übernommen, renoviert und dann mit neuer Strategie positioniert. Die starke Entwicklung des heimischen Tourismus und die Aussicht auf ordentliche Renditen können aber nicht die einzigen Beweggründe dafür sein: Vielmehr steckt oft echte Leidenschaft dahinter. Das ist auch im Fall von Hans Schmid so: Der gebürtige Kärntner war in Wien als Werbeunternehmer (GGK) und Verleger erfolgreich; heute betätigt er sich als Winzer und besitzt Restaurants, einen Heurigen das Kaufhaus Steffl und den Eishockeyklub Vienna Capitals. Seit 2011 gehört auch das Hotel Park's in Velden am Wörthersee zur Schmid-Familie. Das direkt an der Seepromenade gelegene Haus ist etwas in die Jahre gekommen und soll nun renoviert werden, wie Freddy Schmid, Neffe von Hans Schmid und Chef der Birko-Holding, im Interview mit *assets* berichtet: „Ab 2020 wird das Hotel teils neu gebaut, teils saniert.“ Die Widmung sei bereits durch, der Umbau soll rund 37



Dietrich Mateschitz: wurde mit Red Bull zum Wachstumskaiser. Hotels hat er viele, jetzt kommt ein neues am Wolfgangsee dazu.



Hans Schmid: genialer Werber, heute Multi-Unternehmer. Jetzt investiert er 37 Millionen Euro in sein Hotel Park's in Velden am Wörthersee.



»OBSERVER«

Assets  
Das Wirtschaftsmagazin für Vermögen und Werte  
Wien, im Juli 2019, Nr: 1, 2x/Jahr, Seite: 50-52,54  
Druckauflage: 10 000, Größe: 90,59%, easyAPQ: \_  
Auftr.: 9386, Clip: 12265046, SB: Reizenzahn Thomas



www.observer.at



## HOTELS

üben eine magische Anziehungskraft auf Unternehmer aus. Dietrich Mateschitz besitzt unter anderem das Landhaus Appesbach in St. Wolfgang.





assets | UNTERNEHMER-HOTELS



Hotel Park's Velden: Hans Schmid verwandelt das Haus am Wörthersee in ein Schmuckkästchen für Gesundheitstouristen.

# INFO

## Tourismusparadies

In Österreich wurden im Vorjahr Hotelimmobilien im Gesamtwert von rund 420 Millionen Euro verkauft. Das liegt nicht nur am starken Tourismus, etwa in Städten wie Wien, sondern auch an der Attraktivität solcher Objekte für Investoren. Besonders beliebt ist der Kauf eines älteren Gebäudes, um dieses zu renovieren und dann mit Gewinn an neue Betreiber zu verkaufen. Renditen von bis zu sechs Prozent locken Investoren, auch aus dem Ausland. Bei Häusern, die in die Jahre gekommen sind, ist mit Anfangsinvestitionen in zweistelliger Millionenhöhe zu rechnen. Dennoch gelten Hotels langfristig als Immobilien, die attraktive Renditen abwerfen – vorausgesetzt, Lage und Strategie stimmen.

Millionen Euro kosten. „In zwei Wintersaisons wollen wir das schaffen“, sagt Schmid. Das Hotel soll dann in Richtung Gesundheitstourismus positioniert werden und ganzjährig Gäste anlocken. „In Velden gibt es dafür großes Potenzial.“

### Auch Pierer, Meinel und Benko kaufen

An weiteren Beispielen für Unternehmer mit Hotelambitionen mangelt es nicht: So hat KTM-Chef Stefan Pierer auf dem Grundstück einer ehemaligen Fabrik in Wels ein Hotel errichten lassen, das Ende des Vorjahres an eine deutsche Gruppe verkauft wurde. Auch Julius Meinel konnte sich schon für ein Hotel begeistern: Das Grand Hotel Europe in Prag wurde 2016 von einer seiner Firmen übernommen. Nach zögerlichen Versuchen, das ehrwürdige Haus zu renovieren, wurde es vor Kurzem aber an das größte tschechische

Reisebüro Exim Tours verkauft. Das Potenzial für ein Luxushotel in der Prager Innenstadt wäre groß, meinen Experten – doch der Umbau ist kompliziert und aufwendig. Geduld braucht auch der Immobilienunternehmer René Benko: Seit gut zehn Jahren plant er ein Fünf-Sterne-Hotel in Seefeld in Tirol, doch die Pläne wurden mehrmals verworfen. Nun ist der Baustart für den heurigen Frühsommer geplant. Benko besitzt neben dem Park Hyatt in Wien auch das Chalet N in Oberlech, das ehemalige Berggasthaus wurde um kolportierte 38 Millionen Euro in ein Luxusquartier für die Superreichen umgebaut. Rund 270.000 Euro kostet es, das 3.800 Quadratmeter große Chalet für sich zu haben – pro Woche. Übrigens sind nicht nur Unternehmer, sondern auch Politiker für Hotels zu begeistern: Ex-Minister Ernst Strasser hat Anfang Mai gemeinsam



Park Hyatt: das Schmuckstück aus Benkos Hotelreich in bester Wiener City-Lage.

mit einem Partner den Huberthushof in Bad Ischl gekauft. Aber was macht Hotels für Unternehmer überhaupt so interessant? „Es stehen weniger die kurzfristigen Renditen als vielmehr die langfristige Entwicklung im Vordergrund“, sagt Thomas Reizenzahn, Geschäftsführer der Tourismusberatung Prodingler. Für ein neues Produkt brauche es aber schon eine gute Idee, damit die Positionierung gelingt. „Die klassische Hotellerie reagiert darauf generell positiv.“ Von den beiden größten Herausforderungen bleiben auch branchenfremde Unternehmer indes nicht verschont: Die Digitalisierung und die Suche nach Fachkräften beschäftigen heute alle Hotels.



René Benko: Der Investor hegt eine besondere Liebe zu Hotels. Sein Chalet N in Oberlech können sich aber nur vermögende Touristen leisten.

## KOSTEN

Was kostet ein etabliertes Hotel in guter Lage? Als Beispiel kann das Hotel Goldener Hirsch in der Salzburger Innenstadt gelten: Es wurde vor rund drei Jahren vom deutschen Getränkeunternehmer Hans-Peter Wild um 20 Millionen Euro übernommen. Der Kaufpreis ist aber nur die eine Sache, denn ständige Investitionen sind typisch für die Hotellerie: Steigende Ansprüche der Gäste (Stichwort LED-Fernseher statt Röhrenapparaten), hohe Personalkosten und Digitalisierung machen es nötig, dass die neuen Eigentümer laufend investieren.

### Das Imperium wächst

Zurück zu Dietrich Mateschitz: Der Wolfgangsee ist bei Weitem nicht das einzige Betätigungsfeld des Red-Bull-Milliardärs. So zählen unter anderem das Hotel G'Schlössl Murtal in Großlobming und das Seehotel Grundlsee zu seinem Imperium. Seit Kurzem ist er auch Besitzer eines ehemaligen Hotels am Prebersee im Lungau. Die Holzvilla ist schön, aber renovierungsbedürftig. Typisch Mateschitz: Es wird nicht einfach drauflosgebaut, sondern erst nach passenden Geschäftsideen gesucht. Umsatzdruck verspürt er ohne-

hin nicht. Das Hotel Steirerschlössl in Zeltweg ist dafür ein Beispiel: Das Haus in der Nähe der Formel-1-Rennstrecke wurde zu einem Luxushotel umgebaut und passt zur Gesamtvermarktung der Region als Rennsportmekka. Insgesamt sieben Hotels und Gastronomiebetriebe machen aus dem Murtal eine riesige Red-Bull-Arena. An Übernahmeprojekten wird es auch in Zukunft nicht mangeln, meint Thomas Reizenzahn: „Es gibt genug Hotels, die für eine Übernahme infrage kommen. Wichtig ist aber, ob der Standort attraktiv ist.“ ←