



TREND
WIRTSCHAFT
ÖSTERREICH

Der Prinz vom Semmering

Immobilienentwickler **CHRISTIAN ZELLER** will mit der Eröffnung des „Südbahnhotels“ die Region Semmering wachküssen. Doch zuerst braucht er das nötige Geld dafür. Eine Anleihe soll helfen.

VON ANGELIKA KRAMER

Irgendwie hatte sich Christian Zeller alles ein bisschen anders vorgestellt, als er sich im Sommer 2021, am Strand liegend, zum Kauf des „Südbahnhotels“ am Semmering entschied. Denn mit dem Erwerb des seit mehr als 40 Jahren stillgelegten Hauses kaufte der Immobilienentwickler nicht nur ein Hotel, sondern eine Lebensaufgabe. „Eigentlich wollte ich das Hotel langsam in meiner Pension entwickeln“, erzählt der heute 59-Jährige, „aber ich habe den Umfang und das erforderliche Tempo des Projekts unterschätzt. Nahezu 80 Prozent meiner Zeit verwende ich jetzt auf das ‚Südbahnhotel‘.“

Denn bald wurde klar, dass das Land Niederösterreich große Stücke auf die Revitalisierung der Region setzt und eine rasche Umsetzung des Projekts erwartet. „Ich denke, wir sind gut unterwegs, wir haben tolle Investoren, damit im Jahr 2030 der Semmering im neuen Glanz erstrahlt“, sagte Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner erst vor wenigen Wochen: „Das ist meine Zielsetzung und Motivation. Ich habe mein Herz hier am Semmering verloren, ich liebe diesen Semmering, und ich werde alles tun, um unser Ziel, den Semmering wachzuküssen und aus dem Dornröschenschlaf zu holen, zu erreichen.“

FIRST MOVER. Und Christian Zeller soll derjenige sein, der den Semmering aus seinem Dornröschenschlaf wachküst – noch bevor die anderen großen Hotels am „Zauberberg“ wie das „Kurhaus“ (im Besitz des Grazer Hoteliers Florian Weitzer) und das Hotel „Panhaus“ (im Eigentum ukrainischer Investoren) wieder ihre Pforten öffnen. Zeller, der bislang hauptsächlich in Gründerzeitzeithäusern in Wien investiert war – so gehört ihm etwa das große Biedermeierhaus am Heumarkt 3 neben der Münze Österreich –, erkannte rasch, dass das Südbahnhotel anders war. „Das ‚Südbahnhotel‘ verdient

es, dorthin zu kommen, wo es schon einmal war: an die Spitze der Hotellerie in Mitteleuropa.“ Interessierte Betreiber, die aus dem 80-Zimmer-Haus eine beschauliche Frühstückspension machen wollten, wurden also abgewimmelt. Auch Zellers langjährigem Geschäftspartner Josef Wildburger, der 15 Prozent an der Südbahnhotel GmbH besitzt, ist klar: „Das Projekt macht nur Sinn, wenn man Richtung fünf Sterne plus geht.“

So ein Luxusprojekt kostet aber eine schöne Stange Geld. Waren die Kosten für den Kauf des im Jahr 1882 errichteten Gebäudes mit 8,5 Millionen Euro noch recht überschaubar, so soll das gesamte Projekt mehr als das Zehnfache kosten. „Ich gehe von einem Gesamtinvestment von rund 120 Millionen Euro aus“, schätzt Zeller, wobei er rund eine Million Euro je Zimmer kalkuliert.

Der Großteil des Geldes soll in die Revitalisierung des Haupthauses fließen, die wegen des Denkmalschutzes sehr aufwendig ist. Außerdem plant der Immobilienentwickler mit steirischen Wurzeln den Zubau von 40 weiteren Zimmern und einem Spa-Bereich. „Diese Zubauten sind nötig, sonst ist das Haus nicht wirtschaftlich zu führen“, ist Zeller überzeugt. Für die Ausgestaltung des Hotels hat er das renommierte Architektur-Büro BMW gewonnen, das unter anderem auch das „The Hoxton“ in Wien und den Straubingerplatz in Bad Gastein umgebaut und designt hat. Dennoch regt sich am Semmering Widerstand gegen die Umbaupläne: Die Initiative „Rettet den Waldhofpark“ will, dass das Areal hinter dem Hotel möglichst unverbaut erhalten bleibt.

VERZÖFERUNG BEIM BAUSTART. Der Widerstand könnte die Eröffnung des Hotels, die ursprünglich für 2025, jetzt aber für 2028 geplant ist, weiter hinauszögern. Aktuell läuft noch die Widmung der Zubauten bei der Gemeinde. Allerdings soll diese, so Zeller und Wildburger,

MIT DEM ERWERB DES „SÜDBAHNHOTELS“ hat sich Immobilienunternehmer Christian Zeller eine Lebensaufgabe gekauft. Um rund 120 Millionen Euro soll das verwaiste Hotel revitalisiert werden. 60 Millionen Euro davon sollen über eine Anleihe hereinkommen.





in „ein bis drei Monaten“ vorliegen. Danach könnte es aber noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung geben, bevor dann gebaut werden kann. 2027 soll es dann aber so weit sein, schätzt der Bauherr. Und nur ein bis zwei Jahre später soll das Hotel wieder in seiner alten Pracht eröffnen. „Jedenfalls aber in diesem Jahrzehnt“, verspricht Zeller.

HOTEL GEHT AN DIE BÖRSE. Doch jetzt soll einmal das nötige Geld für das Projekt eingesammelt werden. Dazu begibt die Südbahnhotel GmbH dieser Tage eine Wandelanleihe. Bis zu 60 Millionen Euro wollen die Immobilienunternehmer so in ihre Kassen bekommen. Mit einem Investment von 100.000 Euro ist man dabei, sprich: Die Emission richtet sich an institutionelle Investoren. Die Anleihe, die an der Wiener Börse notiert, hat eine Laufzeit von zehn Jahren und verspricht eine jährliche Rendite von sechs Prozent. Was aber, wenn man die Anleihe nicht an den Mann bringt? „Nachdem es sich um ein klassisches Finanzinstrument für institutionelle Anleger handelt, wird sich

die Anleihe sicher gut verkaufen. Aber selbst wenn nicht, geht es trotzdem weiter“, ist Zeller überzeugt. Fortführung und Finanzierung des Projekts würden nicht nur von dieser Emission abhängen. Das Interesse der Investoren sei groß, und man habe ja vorerst auch genügend Eigenmittel zu Verfügung, versichern die Projektmanager. Die institutionellen Anleger müssen sich jedenfalls keine Sorgen

Südbahnhotel-Anleihe soll bis zu 60 Mio. € bringen

- **ISIN:** AT0000A3K3B1
- **GRÖSSE DER EMISSION:** Bis zu 60 Millionen Euro.
- **VERZINSUNG:** 6 % pro Jahr.
- **VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG:** Falls der Emittent vorzeitig zurückzahlt, bekommt der Zeichner jährlich ein Prozent Wertsteigerung dazu.
- **MINDESTINVESTMENT:** 100.000 €.
- **LAUFZEIT:** 10 Jahre.
- **ZAHLSTELLE:** S.S.I.F. Blue Rock Financial Services, Rumänien.

machen, sagt der Immobilienunternehmer. „Die Sicherheit dieser Anleihe ist das Hotel selbst. Am Ende des Tages sind die Zeichner durch die Assets abgesichert.“ Die Hälfte der nötigen Finanzmittel will der Immobilienunternehmer gemeinsam mit „Friends und Family“ beisteuern. Und das Land Niederösterreich steht mit den nötigen Investitionen in die Infrastruktur parat.

Weit gediehen sind auch die Gespräche mit einem möglichen internationalen Betreiber, berichtet Zeller. „Wir führen seit Wochen intensive Gespräche mit diesem Betreiber. Wir befinden uns im Endspurt.“ Die Verträge sollen vermutlich im Sommer unterzeichnet werden, glaubt er.

CULTURE CLASH. Im Sommer sperren die Tore des Südbahnhotels außerdem wieder für die Festspiele Reichenau, die in dieser einzigartigen Kulisse den „Sommer-nachtstraum“ von William Shakespeare aufführen werden. „Die Vorstellungen waren nach nur zwei Tagen ausverkauft“, freut sich Kulturliebhaber Zeller, der mit seiner Christian Zeller Privatstiftung auch das Wiener Burgtheater und die Staatsoper sponsert. Auch nach der Eröffnung des Hotels soll das „Südbahnhotel“ als Kulturstätte zur Verfügung stehen, schwebt dem Mäzen vor.

Dies, obwohl er zuletzt nicht allzu gute Erfahrungen mit Kulturschaffenden gemacht hat. Mit Paulus Manker, der im Hotel das Stück „Alma“ aufgeführt hat, lieferte sich Zeller einen jahrelangen Gerichts-marathon, der zuletzt sogar in Ermittlungen der Staatsanwaltschaft Wien gegen den Schauspieler wegen Untreue und Betrugs gipfelte. Auch nicht ganz reibungslos verlaufen die Pläne rund um den Golfplatz Semmering. Zeller und Weitzer, beide Miteigentümer der Anlage, konnten sich auf keine gemeinsame Nutzung einigen, weswegen es zu einer Teilungsklage und dieser Tage zur Versteigerung des Platzes kam.

Von all den Schwierigkeiten lässt sich Zeller aber nicht bremsen. Er ist überzeugt davon, dass das Projekt gerade jetzt funktionieren wird, denn: „Die Sommerfrische kehrt zurück, es wird ja immer heißer an den Stränden. Die Leute wollen nicht mehr ans Meer, sondern lieber wieder in die Berge“, ist der Immobilienmann überzeugt. Und auch die für 2030 in Aussicht gestellte Fertigstellung des Semmering-tunnels sowie der Start der Westbahn auf der Südstrecke sollen frischen Schwung für das „Südbahnhotel“ bringen. 

FOTOS: PICTURESK.COM/APA/TOBIAŠ STEINMAURER (2), TANJA BARTIA