

Investoren setzen auf Wiener Hotels



Motel One expandiert weiter in Wien. Zwei Standorte gibt es bereits, zwei weitere – am Hauptbahnhof und in der Nähe der Staatsoper – kommen noch dazu

Die Zimmerpreise sind auf dem stark wachsenden Wiener Hotelmarkt unter Druck. Dennoch drängen neue Investoren in den Markt: Stabilität ist wichtiger als Rendite.

WIEN. Das neue Hotel der spanischen Kette Melia wurde in Österreichs höchstem Gebäude eröffnet, doch die Zimmerpreise werden dort keine luftigen Höhen erreichen. Auch im neuen Park Hyatt in der Innenstadt dürfte nur die Penthouse-Wohnung einen neuen Preisrekord erzielen und nicht der darunter liegende Hotelbetrieb: Weil ständig neue Investoren nach Wien drängen, sind die Zimmerpreise durch das rasch wachsende Angebot auf Sinkflug. Der durchschnittliche Zimmerpreis lag 2013 laut der Beratungsagentur Kohl & Partner bei 94,38 € und damit ufter dem Niveau von 2009.

Dennoch liegt Wien bei den Investoren weiter im Trend. Laut Kohl & Partner sind Projekte mit mehr als 1600 Zimmern in Bau. Zum Hotspot wird der neue Hauptbahnhof, wo Hotelmarkt-Consultler MRP bis 2018 sogar mit 2000 zusätzlichen Zimmern rechnet (siehe Kasten). Denn die Rendite beziehungsweise der Yield sei nicht alles, wie MRP-Geschäftsführer Martin Schaffer zum WirtschaftsBlatt

sagt. „Yield wird gegen Stabilität abgewogen und Letzteres bevorzugt. Das spricht für Wien als Hotelstandort im internationalen Vergleich.“ Der Mittlere Osten, die Türkei und Osteuropa sind durch Compliance-Themen sowie politische Fehlentwicklungen in Verruf geraten, während sich Wien als nicht besonders rendite-trächtiger, aber sicherer Markt behaupten kann – zumal auch die Nächtigungszahlen beständig wachsen.

Private steigen ein

Vor allem institutionelle Investoren, Privatstiftungen und betuchte Privatanleger kaufen und investieren auf dem Hotelmarkt in Österreich. „Durch zahlreiche Anfragen in unserem Unterneh-

men kann ein gestiegenes Interesse an Investitionsmöglichkeiten von Investoren aus dem Inland, aber auch aus Deutschland und der Schweiz in Österreich festgestellt werden“, sagt Schaffer.

Das Anlegerinteresse konzentrierte sich dabei auf Wien, Graz und Salzburg. „Auch Resorts mit Pachtverträgen kommen infrage, allerdings ist der Markt dafür klein“, sagt der Experte. Deals erfolgen allerdings nicht von einem Tag auf den anderen – oft werden bestehende Häuser übernommen, was ein Rebranding oder einen Komplettumbau (Refurbishment, Anm.) notwendig macht.

ANDRE EXNER

andre.exner@wirtschaftsblatt.at

HOTSPOT HAUPTBAHNHOF

■ Am neuen Wiener Hauptbahnhof entstehen anders als in der Innenstadt keine Prestige-Luxushotelprojekte. Doch dort wird besonders deutlich, wie stark die Investoren in den Wiener Markt drängen: Laut MRP Hotels sind acht Hotels mit insgesamt knapp 2000 Zimmern am neuen Verkehrsknotenpunkt in Bau. Die Kategorien reichen von Budget bis First Class (2017 soll dort ein Hyatt eröffnen, Anm.), doch die meisten neuen Betten kommen naturgemäß in den günstigen Segmenten hinzu. „Kurzfristig wird das zusätzliche Angebot den Markt drü-

cken“, sagt MRP Hotels-Geschäftsführer Martin Schaffer. „Einige der neuen Hotels werden sich über die starke Marke oder einen niedrigen Durchschnittspreis positionieren.“ Die neuen Kapazitäten konkurrieren mit vielen ungebrauchten Mittelklasse-Betrieben in der Umgebung. „Ungebrauchte, veraltete Betriebe werden dadurch noch stärker unter Druck kommen“, erwartet Schaffer. Dennoch werde sich der Standort mittelfristig sehr gut etablieren, da das Gesamtprojekt attraktiv sei und der Städtetourismus nach Wien weiter zunehme. (ex)



15 Jahre
Büros mit Weitblick.

www.millenniumtower.at



15 JAHRE
millenniumtower
Wiens erste Adresse an der Waterfront.