



„Wien“ und „Nicht-Wien“

Kommentar: Martin Schaffer

MRP Consult GmbH

■ Aus ausländischer Sicht wird der österreichische Hotelimmobilienmarkt in die Welten „Wien“ und „Nicht-Wien“ (selten aber doch sind auch die Städte Salzburg, Graz und Innsbruck am Radarschirm) eingeteilt. Dies vollkommen zu Unrecht. Ca. 2/3 der Übernachtungen in Österreich (ca. 78 Millionen jährlich) entfallen auf die Bundesländer Salzburg, Tirol und Vorarlberg, ca. 10 Prozent (13,5 Millionen jährlich) entfallen auf die Bundeshauptstadt. Warum aber stoßen Standorte in den Bundesländern auf eingeschränktes Interesse? Dafür gibt es überwiegend zwei Ursachen. Erstens: Die zu erzielenden Renditen auf das Gesamtinvestment sind merklich niedriger als in der Stadthotellerie. Deutlich höhere Investitionskosten (größere Zimmer, große Wellnessbereiche, großzügigere Gastronomieflächen, etc.) und höhere laufende operative Kosten (Personalkosten bis zu 40 Prozent des Gesamtumsatzes sind keine Seltenheit) wirken sich in Form von niedrigeren Renditen aus.

Die Anschaffungskosten für Liegenschaften explodieren teilweise, vor allem an den alpinen Top-Standorten mit zwei starken Saisonen, und lassen die Realisierung eines Stand-Alone Hotelprojektes kaum mehr zu. Neue Hotelprojekte im alpinen Bereich lassen sich daher überwiegend nur mehr als Immobilienprojekte mit Apartmentverkauf – zum Missfallen vieler Bürgermeister – realisieren. Dazu kommt, dass Businesspläne in den ersten Jahren falsch eingeschätzt wurden, niedrigere operative Betriebsergebnisse in den ersten drei bis fünf Betriebsjahren lassen häufig keine Bedienung des zurückzuführenden Fremdkapitals zu, weitere Zuschüsse der Investoren sind nicht selten erforderlich. Zweitens: Banken und Investoren bestehen immer häufiger auf die Trennung von Betrieb und Besitz der Immobilie - auch in der Resortho-

tellerie. Pächter, die ihr Geschäft in alpinen Ferienbereichen verstehen und sich mit einer Pacht exponieren möchten, sind selten geworden.

Was die Stadt- und Ferienhotellerie allerdings gemein haben, ist, dass neue Hotelprojekte erforderlich sind, damit Wachstum im Tourismus möglich sein wird. Am unteren Kategorienende werden zahlreiche veraltete, kleine Betriebe geschlossen, weil sich keine Unternehmensnachfolge findet, da diese Kleinstbetriebe nicht mehr betriebswirtschaftlich zu führen sind (allerdings eine wesentliche Säule in den Destinationen sind). Daher werden neue Betten benötigt. (Darüber hinaus haben in den alpinen Regionen Bergbahnen Millionen in die Seilbahninfrastruktur investiert, die ganzjährig genutzt werden muss).

Wien-Tourismus leistet hervorragenden Job

Dem gegenüber steht das große Interesse von Investoren und Betreibern am Standort Wien. Es hat sich scheinbar endgültig herumgesprochen, dass Wien nach Berlin der zweitwichtigste Hotelmarkt im deutschsprachigen Raum ist. Wien wächst als Metropole, neue Arbeitsplätze und Unternehmensstandorte entstehen. Der Wien-Tourismus leistet (inter)national einen hervorragenden Job. In Kombination mit der Entwicklung neuer Hotelimmobilien, neuer Produkte und neuer Marken kommen mehr, neue und andere Gäste nach Wien. Vor allem im kreativen Bereich sowie im Segment der gebrandeten Budget- und Midscale-Hotellerie gibt es noch Platz für neue Produkte. Alles zusammen wird dies für weiteres Wachstum an Übernachtungen sorgen. Sicherlich ist die Entwicklung von Hotels am neuen Hauptbahnhof mit Interesse zu beobachten, zumal bis jetzt erst ca. die Hälfte der geplanten Hotels eröffnet hat.