

Trends und Entwicklungen am Wiener Hotelmarkt

Trends and developments in Vienna's hotel market

Trotz steigender Nächtigungszahlen und einer Vielzahl neuer Hotels in Wien bleibt der Investmentmarkt in diesem Segment relativ ruhig.

Despite increasing overnight stays and a multitude of new hotels in Vienna, the investment market in this sector remains relatively quiet.

Im denkmalgeschützten Palais Hansen entstehen ein Luxushotel sowie 17 exklusive Eigentumswohnungen

Palais Hansen, a listed building, will soon be a luxury hotel and also house 17 exclusive freehold apartments





Das Jahr 2012 war für den Wiener Tourismus neuerlich ein Rekordjahr. Noch nie haben so viele in- und ausländische Gäste in Wiener Beherbergungsbetrieben übernachtet. Im kürzlich abgelaufenen Jahr wurden in den Wiener Beherbergungsbetrieben 12,3 Mio. Übernachtungen registriert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 7,5 %. Das Angebot ist im Vergleich dazu um 5,7 % gewachsen. Das heißt, dass bei einem gleichzeitigen Zuwachs an Betten diese auch ausgelastet werden konnten. „Zieht man die aus betriebswirtschaftlicher Sicht deutlich wichtigere Kombination aus Auslastung und Durchschnittspreis heran, bewegt sich Wien im guten ersten Drittel der europäischen Tourismusmetropolen“, erklärt Martin Schaffer, Co-Geschäftsführer bei MRP hotels. Schaffer geht davon aus, dass die touristische Nachfrage nach Wien auch in den nächsten Jahren anhalten wird: „Wien wird daher mehr neue Hotelbetten in allen Kategorien benötigen. Dies wird aber sicherlich dazu führen, dass veraltete Betriebe einer Marktberreinigung zum Opfer fallen.“

Gründe für den Boom

Der anhaltende Boom in Wien ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Aus Sicht von MRP hotels sind dies gleichermaßen eine erfolgreiche Destinations- sowie Immobilienentwicklung. Herbert Mascha, Co-Geschäftsführer von MRP hotels: „Neben der hervorragenden Arbeit des Wien Tourismus zeigt sich deutlich, dass die zahlreichen neuen Hotelimmobilien und neuen Hotelbetreiber den Markt in Wien beleben und ihm nicht geschadet haben.“

2012 was yet again a record year for Vienna's tourism industry. Never before have so many local and foreign guests stayed in Vienna's accommodation establishments. 12.3 million overnight stays were recorded in Vienna last year. Compared to 2011, this is an increase of 7.5%, and the accommodation on offer grew by 5.7%. This means that the increased number of beds were used to capacity. "If one considers the combination of occupancy and average price, which is much more significant from the economic point of view, Vienna lies in the top third of the European tourism centres," explains Martin Schaffer, one of the two managing partners at MRP hotels. Schaffer expects the interest of tourists in Vienna to persist in the coming years: "So Vienna will need more new hotel beds in all categories, which will surely cause outdated establishments to fall victim to a market shakeout."



Vor kurzem eröffnete das Hotel Lamée, das zweite Hotelprojekt der LENIKUS Gruppe

The recently opened Hotel Lamée is the second hotel project of the LENIKUS Group

Gerade die in letzter Zeit eröffneten Luxusprojekte und lifestyle-orientierten Betriebe haben der Wiener Hotellandschaft gutgetan.

Luxushotel in der Innenstadt

Wien hat nämlich in der letzten Zeit neue extravagante Nächtigungsmöglichkeiten dazubekommen: Im Sommer 2012 öffnete das Ritz-Carlton seine Türen und damit hat nun auch die lebenswerteste Stadt der Welt – laut Mercer Studie – „ihr“ Ritz-Carlton. Das Hotel, das einen gesamten Häuserblock aus vier historischen Bauten aus dem



Das Hotel Topazz wurde auf der EXPO Real 2012 zur Hotelimmobilie des Jahres gewählt

Hotel Topazz was voted Hotel Property of the Year at EXPO Real 2012

Causes for the boom
The continuing boom in Vienna can be ascribed to several factors. From the point of view of MRP hotels, these are equally shared by both a successful destination development and real estate development. Herbert Mascha, also managing partner at MRP, says: “On top of the excellent work of Wien Tourismus, it is evident that the many new hotel properties and new

hotel operators are not detrimental to the market in Vienna but rather stimulate it.” Especially the recently opened luxury projects and lifestyle-oriented establishments are a boon to the Vienna hotel scene.

Luxury hotel in the inner city

Vienna recently gained new extravagant accommodation venues. In the summer of 2012 the Ritz-Carlton opened its doors, so now the city with the highest quality of living in the world – according to the Mercer study – has its very own Ritz-Carlton. The hotel is centrally situated on Schuberting and consists of a block of four listed historic buildings

Noch in diesem Jahr wird auch ein Park Hyatt Hotel in der Stadt an der Donau eröffnet

This year the renowned Park Hyatt will also be opening a hotel in Austria's capital

FOTOS: ANNA BLAU, BEIGESTELT



Im Sommer 2012 öffnete das Ritz-Carlton seine Türen und damit hat nun auch Wien sein Ritz-Carlton

In the summer of 2012 the Ritz-Carlton opened its doors, Vienna's very first hotel from this brand

19. Jahrhundert umfasst und unter Denkmalschutz steht, liegt in zentraler Lage am Schuberttring. Mit seinem eigenen Hotel wird ab diesem Jahr auch die renommierte Marke Park Hyatt „an einem erstklassigen Standort in einer der wichtigsten Wirtschafts- und Kulturmetropolen Europas vertreten sein“, wie es im Prospekt so schön heißt. Im Frühjahr wird auch noch das Palais Hansen Kempinski am Schottenring eröffnen. Das nach Theophil Hansen benannte Palais wird von führenden Architekten der Jetztzeit, Boris Podrecca und Dieter Hayde, mit großer Sensibilität restauriert. Auf 25.655 m² entstehen in dem denkmalgeschützten Palais durch behutsame Revitalisierung ein Luxushotel Kempinski sowie 17 exklusive Eigentumswohnungen.

Neue Luxusboutique-Hotelkonzepte

Neben den internationalen Hotels entstehen auch neue Luxusboutique-Hotelkonzepte wie The Guesthouse oder Sans Souci. „Hotel & Residences Sans Souci wird ein Deluxe Boutiquehotel mit 63 Zimmern, viel Kunst und 15 hotel-serviced High End Residences“, erklärt Norbert Winkelmayr, Eigentümer des Hotels: „Solche kleinen und feinen Hotels in dieser Art gibt es zwar in Paris und London, aber noch nicht in Wien.“ Dass man aber in Wien zu bauen versteht, beweist das Hotel Topazz, das



Vom Star Inn Hotel Wien Schönbrunn benötigt man 7 Minuten in die Wiener Innenstadt und 5 Minuten zum weltberühmten Schloss Schönbrunn

Star Inn Hotel Wien Schönbrunn is just 7 minutes away from the city centre and only 5 minutes from the world-famous Schönbrunn Palace



Herbert Mascha, Co-Geschäftsführer von MRP hotels: „Es zeigt sich deutlich, dass die zahlreichen neuen Hotelimmobilien den Markt in Wien beleben“

Herbert Mascha, co-managing partner at MRP hotels: “It is evident that the many new hotel properties are stimulating the market in Vienna”



Martin Schaffer, Co-Geschäftsführer bei MRP hotels, geht davon aus, dass Wien mehr und neue Hotelbetten in allen Kategorien benötigen wird

Martin Schaffer, co-managing partner at MRP hotels, believes that Vienna will need more new hotel beds in all categories

Investment

erste Designhotel der Unternehmensgruppe LENIKUS, das auf der EXPO Real zur „Hotelimmobilie des Jahres“ gewählt wurde. Mittlerweile hat LENIKUS auch das Hotel Lamée eröffnet; drei bis fünf exquisite Small Luxury Hotels im Zentrum Wiens sind noch geplant. Trotzdem ist die Mehrzahl der im Bau befindlichen Zimmer im Budget-, Midscale- und Economy-Segment, wie zum Beispiel das Star Inn Schönbrunn oder das Motel One am neuen Wiener Hauptbahnhof, das auch das größte Hotel der Motel One Group werden wird.

Wenn gekauft wird, dann in Wien

Trotz dieser Vielzahl an Hotels und der steigenden Nöchtigungszahlen waren Transaktionen von Hotelimmobilien im Jahr 2012 in Österreich nach wie vor die Ausnahme. „Bei ca. 1,3 Mio. Betten in Österreich bewegt sich das Transaktionsvolumen im Promillebereich“, so Schaffer.



Für Michael Regner, Partner bei MRP hotels ist Wien nach wie vor ein guter Platz für Hotelimmobilien-Transaktionen

Michael Regner, a partner at MRP hotels, believes that Vienna is still a good place for hotel real estate transactions



Mit seinem Deluxe Boutique-Hotel „Sans Souci“ in zentraler Lage folgt Norbert Winkelmayer einem internationalen Trend

Norbert Winkelmayer is following an international trend with Sans Souci, his centrally located deluxe boutique hotel



Am neuen Wiener Hauptbahnhof entsteht das größte Hotel der Motel One Group

The largest hotel of the Motel One Group is under construction at Vienna's new main train station

from the 19th century. This year the renowned Park Hyatt will also be opening a hotel “at a first class location in one of the most important economic and cultural centres of Europe”, as the brochure states. And Palais Hansen Kempinski on Schottenring will also kick off in spring. The listed mansion, named after Theophil Hansen, is currently being renovated with the utmost sensibility by the renowned architects Boris Podrecca and Dieter Hayde. This thoughtful revitalisation will create a luxury Kempinski hotel as well as 17 exclusive freehold apartments on a total area of 25,655m².

New concepts for luxury boutique hotels

In addition to international hotels, new luxury boutique hotels such as The Guesthouse and the Sans Souci will soon be welcoming their first guests. “Hotel & Residences Sans Souci will be a deluxe boutique hotel with 63 rooms, lots of art works and 15 hotel-serviced high-end residences,” Norbert Winkelmayer, the owner of the hotel, explains: “Small, exclusive hotels of this kind already exist in Paris and London, but not yet in Vienna.” Hotel Topazz, the first design hotel of the LENIKUS Group, was



Das exklusive Design des Hotels Sans Souci wurde vom Designer Philippe Starck und dem Immobilienentwickler John Hitchcox unter ihrem Label „YOO“ umgesetzt
 The exclusive Sans Souci was created by designer Philippe Starck and property developer John Hitchcox under their label YOO

Wenn Transaktionen stattfanden, so stand vor allem Wien im Fokus der Investoren. „Wien ist nach wie vor ein guter Platz für nationale und internationale Hotelimmobilien-Transaktionen. Gute makroökonomische Voraussetzungen, steigende Nächtigungsziffern, stabile Zimmerraten und ein wenig volatiler Markt sorgen für gute Grundvoraussetzungen“, so Michael Regner, Partner bei MRP hotels.
 WALTER SENK □



voted Hotel Property of the Year at EXPO Real, which proves that there is no lack of first-rate construction expertise in Vienna. The LENIKUS Group has since also opened Hotel Lamée, and three to five exquisite small luxury hotels in the centre of Vienna are in the pipeline. However, the majority of the hotel rooms being built are in the budget, mid-scale and economy sector, like the Star Inn Schönbrunn and Motel One at Vienna’s new main train station, which will also be the largest hotel of the Motel One group.

Transactions in Austria mainly in Vienna

Despite these many hotels and the increasing overnight figures, transactions of hotel real estate in Austria were still rather the exception in 2012. “With about 1.2 million beds in Austria, the transaction volume is less than one percent,” says Schaffer. When transactions did take place, investors focused predominantly on Vienna. “Vienna is still a good place for national and international hotel real estate transactions. Good macroeconomic conditions, increasing overnight figures, stable room rates and a relatively unfluctuating market are good prerequisites,” comments Michael Regner, partner at MRP hotels.

Im Herbst eröffnet in der Nähe der weltberühmten Albertina „The Guesthouse“ mit einem Luxuskonzept
 The Guesthouse, a luxury hotel near the Albertina Museum, will open its doors this autumn

WALTER SENK □