

# hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

BERLIN

Steigenberger  
Am Kanzleramt

GBI AG

Longstay  
Markt



SONDERTEIL

WIEN



HOTELMARKT WIEN

# Stabil, aber rendite- schwach



Bild: PKF hotelexperts Wien

**Michael Widmann, Managing Partner by PKF hotelexperts Wien.**

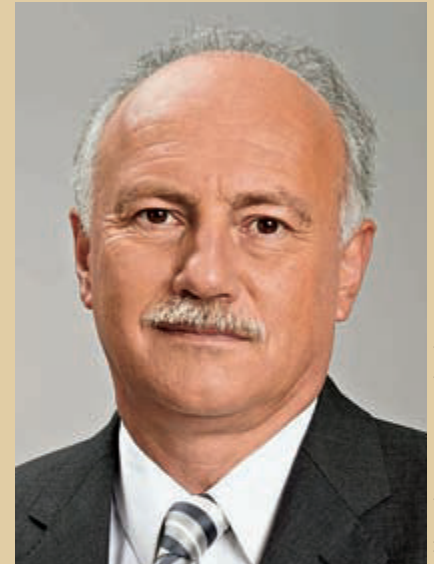


Bild: Mischa Nawrata/MRP hotels

**Herbert Mascha, Managing Partner MRP hotels Wien.**

Wien – mit 1,75 Mio. Einwohnern mit Abstand die größte Stadt Österreichs – liegt nach wie vor im Trend: Die Besucherzahlen steigen stetig. Das macht sich auch im Hotelsektor bemerkbar: In letzter Zeit meldet die Donaustadt einen Neuzugang nach dem anderen. Wie es genau um den Wiener Hotelmarkt bestellt ist, hat hotelbau von Michael Widmann, Managing Partner by PKF hotelexperts Wien, und Herbert Mascha, Managing Partner bei MRP hotels Wien, erfahren.

**Was zeichnet den Wiener Hotelmarkt aus?**

**Herbert Mascha:** Der Wiener Hotelmarkt ist stark Tourismus-getrieben. Das Business-Segment ist weniger stark ausgeprägt als das Leisure-Segment. Dennoch ist Wien eine der europäischen Top-Städte, was die Ausrichtung von Konferenzen, Kongressen und Tagungen anbelangt.

**Michael Widmann:** Wien ist in Europa der stabilste Hotelmarkt – weltweit ist

noch Singapur stabil. In beiden Städten gibt es die geringsten Schwankungen hinsichtlich Preis und Belegung. Historisch hatte Wien immer ein hohes Belegungs-, aber ein niedriges Preis-niveau.

**Ist das auch heute noch so? Wie hat sich der Wiener Hotelmarkt in den letzten Jahren entwickelt?**

**Widmann:** Prinzipiell positiv. Die Preise stiegen in den letzten zehn Jahren etwas, fielen allerdings 2013 auch wieder

etwas. Ähnlich die Belegung. Trotzdem hat Wien immer noch eine der höchsten Belegungsraten in Europa, obwohl die Kapazitäten deutlich gewachsen sind. Die Nachfragesteigerung ist massiv. In den letzten 15 Jahren haben sich die Übernachtungszahlen verdreifacht. Daher konnte die Stadt den Kapazitätswachstum im Hotelsegment absorbieren.

**Mascha:** Auffallend war, dass sehr viele unterschiedliche Produkte nach Wien gekommen sind. Und auffallend auch, dass sich die Hotellandschaft deutlich verjüngt hat. War Wien vor einigen Jahren noch für klassische Häuser in der Tradition der Grandhotels bekannt, kommen nun mehr Budget- und Lifestyle-orientierte Häuser auf den Markt.

**Was waren die spannendsten Hotel-eröffnungen?**

**Mascha:** Im Luxussegment haben das Kempinski Palais Hansen und das Ritz Carlton die Branche stark angefeuert. Diesen Trend wird das Park Hyatt Vienna fortsetzen. Das ist eines der tollsten Projekte in ganz Europa. Aber auch das Meliá in der DonauCity gefällt mir sehr gut. Weitere interessante Eröffnungen: das 25hours, Sans Souci, die Boutique-Hotels, die in letzter Zeit verstärkt eröffnen.

**Widmann:** Eines der interessantesten Produkte für mich ist Hollmann Beletage – ein Kleinod mit viel Charme. Ebenfalls sehr geschmackvoll: „The Guesthouse“. Und eine der wichtigsten Entwicklungen der letzten Jahre war für mich das Wombats am Naschmarkt.

**Welche Schwächen hat der Wiener Markt?**

**Widmann:** Im Gegensatz zu München hat Wien keine regelmäßigen Großveranstaltungen, die die Zimmer zu Höchstpreisen füllen. Kein Oktoberfest, keine Expo Real – Wien ist keine Messestadt. Es gibt den Opernball, aber

der dauert nur einen Abend und hat nicht diese Besucherfrequenz. Was Geld in die Stadt bringt, sind die internationalen Kongresse, allen voran Ärztekongresse. Eine weitere Schwäche: Nach wie vor haben wir ein eklatantes Unterangebot im Lifestyle- und Budgetsegment – vor allem in der Mischung aus beidem.

**Mascha:** Wir haben zudem sehr viele nicht gebrandete Hotels auf dem Markt, die stark in die Jahre gekommen sind. Hier steht angesichts des Drucks von sei-

ten neuer „privater“ und neuer Kettenhotels eine Marktbereinigung an. Was aber ebenfalls anstünde, ist ein Flughafen ausbau, denn derzeit besteht bei (Direkt-)Anbindungen an internationale Destinationen wie etwa Golf- oder asiatische Regionen, Verbesserungspotenzial.

**Widmann:** Ja, der Wiener Flughafen hat nur zwei Start- und Landebahnen, die sich kreuzen und nicht parallel genutzt werden können. Auf der anderen Seite bringen Stay-over-Gäste Geschäft. Viele Ost-Europäer fliegen über Wien und

Touristische Nachfrage in Wien 1995 – 2013			
Jahr	Ankünfte	Nächtigungen	Ø Aufenthaltsdauer
1995	2.774.421	6.986.504	2,5
1996	2.897.066	7.249.664	2,5
1997	2.939.701	7.212.140	2,5
1998	3.153.172	7.669.416	2,4
1999	3.132.750	7.551.358	2,4
2000	3.265.719	7.704.331	2,4
2001	3.249.926	7.671.583	2,4
2002	3.220.234	7.623.926	2,4
2003	3.346.404	7.942.195	2,4
2004	3.540.914	8.431.542	2,4
2005	3.675.029	8.758.049	2,4
2006	3.928.870	9.349.005	2,4
2007	4.226.913	9.655.181	2,3
2008	4.593.960	10.232.472	2,2
2009	4.385.529	9.842.827	2,2
2010	4.878.654	10.860.126	2,2
2011	5.227.314	11.400.046	2,2
2012	5.604.522	12.262.828	2,2
2013	5.836.669	12.719.289	2,2

© PKF hotelexperts  
Quelle: Statistik Austria; PKF hotelexperts

Bild: PKF hotelexperts Wien

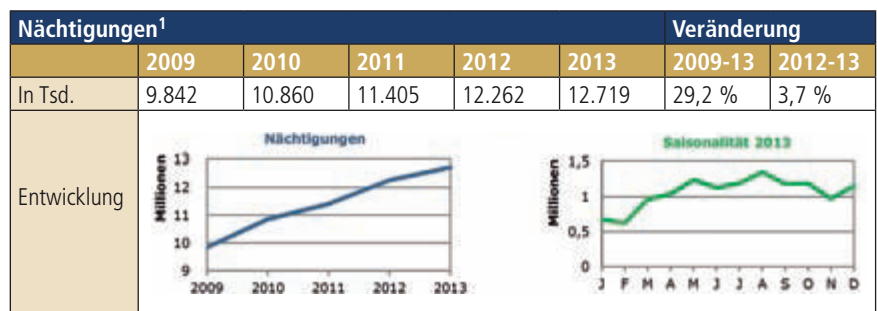


Bild: MRP hotels/Quelle: MA 5 Statistik Wien

**Wien erfreut sich nach wie vor reger Nachfrage, die Nächtigungszahlen steigen. Ebenso aber auch das Angebot an neuen Hotels. Der Verdrängungswettbewerb nimmt dadurch zu, vor allem für nicht klar positionierte und überalterte Häuser. Wichtig für weitere neue Projekte ist, dass sie Nischen besetzen und Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten.**

Bild: MRP hotels/  
Quelle: MA 5 Statistik Wien

Angebot Hotelbetriebe <sup>1</sup>						Veränderung	
	2009	2010	2011	2012	2013	2009-13	2012-13
1-2*-Hotels	78	75	76	80	81	3,9 %	1,3 %
3*-Hotels	150	151	158	164	160	6,7 %	-2,4 %
4-5*-Hotels	172	170	175	180	187	8,7 %	3,9 %

**2013 ist die Bettenkapazität in Wien laut Wien Tourismus um weitere 6,3 Prozent gewachsen. Den deutlichen Bettenzuwachs konnte der Markt nicht vollständig absorbieren.**

Bild: MRP hotels/  
Quelle: STR Global

Kennzahlen <sup>2</sup>				
	Ø Jahr 2012	Ø Jahr 2013	Veränderung	Definition
OCC	71,7 %	70,8 %	-1,3 %	Zimmerauslastung in Prozent
ADR	97,96 €	94,81 €	-3,2 %	Netto-Durchschnittsrate pro verkauftem Zimmer
RevPAR	70,33 €	67,15 €	-4,5 %	Netto-Durchschnittsrate pro verfügbarem Zimmer

**Zahlreiche Neueröffnungen im Vorjahr haben aufgrund von Eröffnungsangeboten neben unter Preisdruck geratenen unpositionierten Betrieben zu geringen Ratenrückgängen geführt.**

Bild: MRP hotels/  
Quelle: STR Global

Prognose von Angebot und Nachfrage <sup>3</sup>				
Zimmer	Ist 2013	Prognose 2015	Potenzial	Prognose MRP hotels
1-2*-Hotels	3.727	5.005	34,3 %	Potenzial vor allem für Boutique-Hotels und im gebrandeten Midscale-Segment
3*-Hotels	8.073	8.628	6,9 %	
4-5*-Hotels	19.270	19.780	2,7 %	Marktsättigung im Luxussegment

<sup>1</sup> MA 5 Statistik Wien  
<sup>2</sup> STR Global  
<sup>3</sup> Wien Tourismus

bleiben ein oder zwei Nächte, um die Stadt zu besichtigen. Insgesamt ist die Nachfragestruktur ausgeglichen: Unter der Woche ist Wien voll Business- und MICE-Gästen, am Wochenende voll von Städtereisenden. Sonntag auf Montag ist die einzige schwache Nacht. Im Frühjahr und Herbst sind die Konferenzen, im Sommer kommen die Städtetouristen, ab Mitte November die Besucher der Weihnachtsmärkte. Es gibt also auch nur zwei schlechte Monate: Januar und Februar. Ansonsten erreichen die meisten gut geführten Häuser eine Auslastung von 80 Prozent plus.

**Das lockt auch Investoren an.**

**Mascha:** Ein stabiler Markt ist natürlich für Investoren interessant. Allerdings sind die Renditen dank der vielen Leisuredgäste nicht atemberaubend: Touristen bringen zwar Auslastung, zahlen aber keine hohen Preise.

**Widmann:** Man überschätzt aber auch die Bedeutung dieser Kennzahlen. Oft

haben die erzielbaren Preise für andere Immobilienarten mehr mit der Hotelmarktentwicklung zu tun als die Ergebnisse der Hotels. In München ist die Hotelperformance ähnlich gut wie in Wien – trotzdem wurden dort in der Vergangenheit oft Hotelprojekte nicht realisiert, weil man mit Büro- oder Wohnungsmieten kalkuliert, die nach wie vor extrem hoch sind. In Wien waren Wohnungs- und Büromieten sehr niedrig, daher wurden hier oft Hotels realisiert. Zwar sind die Wohnungs- und Büromieten zwischenzeitlich gestiegen, vom Münchener Niveau sind sie aber noch weit entfernt.

**Welche künftigen Entwicklungen zeichnen sich ab?**

**Mascha:** Es werden noch einige Boutiquehotels auf den Markt kommen. Zudem gibt es, dank des hohen Anteils an alten, nicht gebrandeten Hotels, für internationale Hotelketten viel Potenzial – in fast allen Segmenten. Aber vor allem im Budget- und Focused-Service-Bereich mit Produkten wie Hampton by Hilton oder Holiday Inn Express.

**Widmann:** Die Zukunft liegt zwischen Motel One und 25hours: Produkte mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, gepaart mit Pepp. Am unteren Ende sitzt hier Motel One: qualitativ hochwertig, aber schlicht im Zimmerkonzept, Layout und den Serviceleistungen. Am oberen Ende sitzt 25hours, das auf jungen Trend und stark auf Gastronomie setzt. Ein Produkt dazwischen ist Ruby, die gerade ihr erstes Haus in Wien eröffnet haben. Hier treffen hochwertige Einrichtung und Individualität auf schlanke Service- und Verwaltungskonzepte. An solchen Produkten herrscht europaweit, außer in Hamburg und Berlin, noch ein Unterangebot.

**Ein Überangebot dürfte es in Wien hingegen mittlerweile im 5-Sterne-Segment**

geben. Immerhin sind in letzter Zeit einige Hotels in dieser Kategorie entstanden.

**Widmann:** Da widerspreche ich. Natürlich haben – betrachtet man es isoliert – in der letzten Zeit drei oder vier 5-Sterne-Hotels eröffnet; dafür sind in den letzten 15 Jahren aber auch nur drei oder vier entstanden. Ich würde weder Le Méridien als 5-Sterne-Luxus-Produkt bezeichnen noch das Sofitel Vienna Stephansdom. Wir haben Ritz Carlton, Palais Hansen Kempinski, Sans Souci, das kleine Palais Coburg, ganz neu das Park Hyatt. Zähle ich alle zusammen, komme ich auf rund 500 Zimmer – so viel wie ein Motel One.

Dann bietet dieses Segment noch Kapazitäten?

**Widmann:** Das wollte ich damit nicht sagen. Wien braucht keine weiteren 5-Sterne-Häuser. Es kommen vielleicht noch ein, zwei dazu, aber das reicht auf absehbare Zeit.

**Mascha:** Für das ein oder andere Produkt wäre noch Raum. Vor allem, wenn es andere Märkte erschließt. Die Luxusmarken, die wir in Wien haben, sind meist US-Marken. Leider scheiterte das Shangri La-Projekt vor ein paar Jahren, denn solche Marken würden neue Märkte erschließen. Etwa aus der Golfregion oder Asien. Auch Marken aus dem Lifestyle-Segment wie „W“ hätten noch Platz, aber leider nicht physikalisch. So ein Projekt müssten Sie in Toplage, also im ersten Bezirk realisieren.

Und da gibt es keinen Platz mehr?

**Mascha:** Baulücken gibt es gar keine, die einzige Möglichkeit wären Umbauten. Aber derzeit sind im ersten Bezirk die allermeisten Gebäude genutzt.

**Widmann:** Wien ist eigentlich überhaupt nicht die ideale Stadt für 5 Sterne – auch im ersten Bezirk nicht. Wir erreichen das

Hotelprojekte am Hauptbahnhof		Vorhandene Information			
Name	Kategorie Sterne <sup>1)</sup>	Zimmer	Stadium	Eröffnung Jahr	Wahrsch. %
Star Inn	3	300	in Bau	2014	100
Hotel Schani	3	135	in Bau	2014	100
Tulip Inn	3	120	geplant	2014	100
Motel One Wien-Hauptbahnhof	2	538	in Bau	2014	100
Signa Parkhotel	4	290	geplant	2016	80
Hotelprojekt QBC Immo.	3	247	geplant	2016	80
Hotelprojekt QBC Immo.	2	304	geplant	2016	80
Σ	x	1.934	x	x	x
Ø	x	276	x	x	x

<sup>1)</sup> gemäß PKF-Klassifizierung; basierend auf internationalen Standards  
Stand: Mai 2014; Quellen: Wien Tourismus; Informationen von Industrieexperten; PKF hotelperts; © PKF hotelperts

Bild: PKF hotelperts Wien

**Vor allem im Gebiet um den neuen Wiener Hauptbahnhof entstehen viele neue Hotels, die hauptsächlich in den Jahren 2016 bis 2018 eröffnen werden. Hier ist also eine klare Positionierung und Ausbildung einer Marke gefragt. Die obige Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.**

Preisniveau von Paris, Genf, London und München einfach nicht. Spitzenreiter in Sachen Netto-Zimmerpreis sind bislang das Hotel Sacher oder das Imperial, da sprechen wir von über 300 Euro. Dabei müssten die Preise bei 600 bis 700 Euro liegen. Das müsste ein Park Hyatt Vienna erzielen, damit es wirtschaftlich funktioniert. Tatsächlich wird Hyatt auf rund 350 Euro kommen und das ist ein Spitzenwert für Wien. Die Schallmauer von 400 Euro wird auf absehbare Zeit kein Hotel deutlich durchbrechen.

Mehr wirtschaftlichen Erfolg versprechen also Lifestyle- und Focused-Service-Produkte. Welche Lagen bieten sich an?

**Mascha:** Gute B-Lagen. Im Grunde die Bezirke 2 bis 9, hinter dem Donaukanal, entlang vom Ring. Hier ist Raum für verschiedene Hoteltypen: von Hostels bis hin zu privaten Ideen für Boutique-Hotels. An den Ausläufern dieser Bezirke sitzen die Locations für Focused-Service-Produkte.

Welche Gebiete sind noch interessant?

**Mascha:** Das interessanteste derzeit ist der neue Hauptbahnhof. Da entstehen zahlreiche Kettenhotels, auch im Segment Focused Service. Im Grunde werden dort alle großen Marken vertreten sein.

**Widmann:** Nicht nur die großen Marken, sondern auch neue Produkte wie Schani. Insgesamt entstehen am Hauptbahnhof nach unserem Kenntnisstand in den nächsten Jahren sicher zwischen 3.000 und 4.000 Zimmer – ein gewisses Überangebot ist also nicht zu leugnen.

**Mascha:** Ja, der Standort ist damit dicht besiedelt, aber der neue Hauptbahnhof wird auch ein gigantischer Verkehrsknoten.

**Widmann:** Weitere interessante Entwicklungsgebiete liegen übrigens rund um den Donaukanal und um die Messe. Letzteres war früher ein unsägliches Viertel, hat sich aber stark gewandelt. Die Messe ist renoviert und erweitert und mit der Wirtschaftsuniversität hat einer der größten Universitätsneubauten im deutschsprachigen Raum in den letzten zehn Jahren eröffnet. Da wurden bereits Projekte wie Motel One oder das Studentenwohnheim Milestone eröffnet, aber da geht noch was. Serviced Apartments könnte ich mir hier auch gut vorstellen.

Sandra Hoffmann ■