

"Jeder Hotelier muss ein Immobilienprofi sein"

23.01.2013 | 14:41 | Evelin Past (wirtschaftsblatt.at)

Immobilien. Hotels gehören zu den komplexesten Anlageformen überhaupt. Wie sinnvoll es ist, als Gastronom die Hotelimmobilie selbst zu besitzen, wurde auf dem ÖHV- Hotelierkongress 2013 diskutiert.

Wien. Die Hotelbranche befindet sich seit Jahren in einem tief greifenden Strukturwandel, der viele mittelständische Hoteliers in Bedrängnis bringt. Internationalen Hotelketten wie Marriott, Starwood oder Aqua sind längst reine Betriebsgesellschaften. Eigentum und Betrieb der Hotelimmobilie sind somit getrennt.

"Der Vorteil dieser Konstruktion ist die klare Aufspaltung unterschiedlicher Kompetenzen. Der Eigentümer kümmert sich um die Immobilie, der Betreiber um das Management", erklärte Michael Widmann, Geschäftsführer der PKF Hotelexperts GmbH, im Rahmen einer Podiumsdiskussion am ÖHV-Hotelierkongress in der Hofburg. Geht es nach ihm sollte jeder Hotelier auch Immobilienprofi sein.

Die Immo-Rendite macht unabhängig

Denn nach Schätzungen des Hotelentwicklers PFK liegt die gesamte Wertschöpfung in der weltweiten Hotellerie mittlerweile zu rund zwei Dritteln auf Immobilienebene und nur zu einem Drittel auf der operativen Ebene. Auch die Erneuerungszyklen bei Hotelimmobilien würden von Jahr zu Jahr kürzer werden. „Aus Sicht vieler Hoteliers ist der Verkauf von Wohneinheiten die einzige Chance, ein rentables Ferienhotel neu zu errichten oder zu erweitern“, so Widmann. Wer verkauft schaffe sich Luft zum Atmen für den operativen Hotelbetrieb.

Hoteliers als Sklaven der Immobranche?

Zu bedenken ist allerdings, dass der Investor häufig andere Ziele als der Betreiber verfolgt. „Im Vordergrund stehen nicht das Betreiben eines Hotels und positive Betriebsergebnisse zu erzielen. Angepeilt wird ein Gewinn aus dem mittel- bis langfristig geplanten Exit-Szenario. Der Hotelier bleibt auf der Strecke“, betont Walter Veit, Chef vom Hotel Enzian in Obertauern.

Auch Georg Muzicant, CEO von Colliers International, differenziert: "Stadthotellerie ist von Landhotellerie extrem zu unterscheiden." Im Hotel-Investment bestehe derzeit größtes Interesse nach Objekten im Luxus-Bereich, wie etwa das "Park Hyatt" oder das "Guesthouse", die derzeit im Bau sind. Bis Ende 2013 sollen in Wien insgesamt 440 Hotels in Betrieb sein.

Problematik der kalten Betten

Während die neuen Mitbewerber und vor allem der ungebremsste Bettenzuwachs ein Dorn im Auge der bestehenden Hoteliers ist, sehen es die Hotelberater locker. "Dass internationale Investoren vermehrt Österreich als Destination für Hotel-Investments entdecken, ist für Österreichs Hotellerie nicht bedenklich, sondern positiv", sagt Michael Regner, Gründungspartner von MRP hotels. Neue Produkte würden den Markt beleben und die Alpenrepublik als Destination wettbewerbsfähig halten.

Hotelier der Zukunft muss ein Netzwerker sein

Ein Blick in die Schweiz zeigt, dass sich auch dort vermehrt internationale Ketten im städtischen Gebiet ansiedeln. "Die Investitionen sind freilich auf einen Return on Investment ausgerichtet", sagt Guglielmo Brentel, Präsident der Hotelleriesuisse.

Seiner Ansicht nach können sich künftig nur Hoteliers, die als Unternehmerpersönlichkeiten wettbewerbsfähige Produkte anbieten, auf dem Markt behaupten. "Wir brauchen neue Konzepte, das

Business-Modell Hotels durch Zweitwohnungen zu finanzieren ist gestorben". Für die Zukunft entscheidend sei die Person des Hoteliers, der vor allem ein Netzwerker sein muss - und nicht ein Immobilienverwalter.

© wirtschaftsblatt.at