

## Sotschi bleibt den Russen

Vor den Spielen: Osteuropa-Experten über den alten und neuen Olympia-Ort



Wiesbaden (31.1.2014). In wenigen Tagen – ab 7. Februar und bis 23. Februar – richten sich alle Augen auf Sotschi. Das ambitionierte Projekt der Russen, aus dem traditionellen Sommer-Kurort am Schwarzen Meer mithilfe Olympischer Winterspiele eine Ganzjahres-Destination zu kreieren, hat im Vorfeld nicht nur bei Touristikern für viel Diskussionsstoff gesorgt. Über die Zukunft des Ortes sind sich Hospitality-Experten inzwischen weitgehend einig: Russische Gäste werden auch dort weiter das Sagen haben. Sollten Hotels künftig leer stehen, könnte sie auch ihren Nutzungszweck ändern. Osteuropa-Experten über den alten und neuen Olympia-Ort.

Die russische Universitäts- und Kurstadt Sotschi hat in den vergangenen Monaten in der westlichen Presse für viele Negativ-Schlagzeilen gesorgt, angefangen mit der Diskussion über die Zulassung homosexueller Sportler zur Olympiade und über Korruption beim Bau bis zur Terrorgefahr. So titelte die deutsche Sonntagszeitung "Welt am Sonntag" noch am 19. Januar 2014: "Spiel ohne Grenzen – 70 deutsche Firmen haben in Sotschi mitgebaut – und in Abgründe geblickt." Und aus Angst vor Anschlägen, so ein Schwesterblatt wenige Tage später, wollten die USA inzwischen sogar mit Kriegsschiffen zu den Spielen anrücken.



**Christian Walter:**  
Eine der grössten Baustellen der Welt.

Fakt ist: Die Spiele werden ausgetragen, auch wenn es im Vorfeld viele Diskussionen gab und sich einige der ehrgeizigen Projekt-Ankündigungen in Luft aufgelöst haben, andere nicht rechtzeitig fertiggestellt wurden.

Alles in allem blickt die Tourismus-Branche mit staunendem Wohlwollen auf Sotschis Entwicklung. "Bei meiner ersten Reise war Sotschi ein beschauliches Küstenstädtchen – beim letzten Mal übernachtete ich in einem Hotel, das inmitten einer der wohl grössten Baustellen der Welt steht", sagt Christian Walter, Geschäftsführer der in Wien ansässigen Beratungsgesellschaft PKF hotelperts Österreich. Die touristische Infrastruktur in Sotschi habe sich insgesamt sehr gut entwickelt. Der Flughafen wurde ausgebaut, Sportstätten renoviert oder neu gebaut, das Hotelangebot erweitert und modernisiert sowie Zug-Verbindungen ins Skigebiet Krasnaja Poljana geschaffen. Dass die Entfernung von Sotschi zu den Olympischen Wintersportorten 70 Kilometer beträgt, hält Berater-Kollege Russell Kett, Chairman bei HVS London, allerdings für etwas weit...

### Hardware entspricht europäischen Standards

Matthias Hautli, Geschäftsleiter am Standort Wien für die österreichische Kohl & Partner Hotel und Tourismus Consulting, bestätigt, dass die Destination aus Hardware-Sicht jetzt europäischen Standards entspreche und liefert Fakten zu ihrem Potenzial: Im Jahr 2012 seien in der Region Krasnodar, zu der auch Sotschi zählt, 24,7 Millionen Übernachtungen registriert worden. Von dem beachtlichen Gesamt-Volumen an Übernachtungen entfielen jedoch rund 15 Millionen auf die Beherbergungsform der Sanatorien.

Aufenthalte in diesen Sanatorien seien nicht zwangsläufig mit medizinischen Behandlungen verbunden, sondern können durchaus mit einem Wellness-/Erholungsurlaub gleichgesetzt werden. Eigentümer der Sanatorien sind neben den Versicherungen auch grosse russische Unternehmen oder Ministerien, die ihren Mitarbeitern einen erschwinglichen Urlaub anbieten.

Vor der Vergabe der Olympischen Spiele habe es in Sotschi sowie dem Skigebiet Krasnaja Poljana nur jeweils ein internationales Marken-Hotel – des Betreibers Radisson – gegeben. In den letzten Jahren liessen sich dann nahezu alle grossen Hotelketten in Sotschi und Umgebung nieder. Die Zahl der neuen Hotelzimmer allein in Sotschi und der Region Imeretinskaya beläuft sich auf rund 8.000.

Dennoch werden zur Olympiade inzwischen auch etliche Kreuzfahrtschiffe in Sotschi erwartet, um den Bettenbedarf zu decken. Die Suche nach Investoren für alle Projekte hatte sich unterdessen wohl schwieriger als erwartet gestaltet. Elmar Kunz, ggh-consult, Wiesbaden, hatte bereits vor Jahren von einer Investment-Konferenz in Berlin die Erfahrung mitgebracht, dass die Vorgehensweise der russischen Verantwortlichen sehr speziell war. "Unter anderem wurden dort hohe finanzielle Hürden bei den Ausschreibungen für eine Teilnahme deutlich," erklärt er. Die damals präsentierten Masterpläne glichen denen Dubais mit Yachthäfen und künstlichen Inseln.

### Russlands einziges Mega-Resort

Auf uneingeschränkte Begeisterung stösst die Entwicklung Sotschis bei Miroslav Dragicevic, Senior Partner Horwath HTL Zagreb und einem der intimsten Kenner der touristischen Entwicklung in Südosteuropa. "Die Idee der Winter-Olympiade war es, ein Mega-Resort zu schaffen, dass sowohl Sommer- als auch Winter-Tourismus sowie ein Kur- bzw. Erholungsangebot umfasst und darüber hinaus die Infrastruktur für Mega-Events mitbringt. Angesichts des Marktes und des Konzepts scheint diese Idee clever zu sein, denn international gibt es schon vergleichbare Fälle von Mega-Resorts oder Destinationen in Verbindung mit verschiedenen Markt-Treibern," sagt er. Und nennt als Beispiele Las Vegas mit seinem Glücksspiel,



**Matthias Hautli: Mehr Übernachtungen in Sanatorien als in Hotels.**



Das Olympische Dorf in Sotchi. / Foto: Sochi 2014

Orlando mit Disneyland, die Universal Studios und die Algarve als Golf-Mekka.

Sotschi mit der Verbindung aus Schwarzem Meer und kaukasischen Bergen sei die einzige Region Russlands, in der eine solch grosse und internationale touristische Entwicklung geschaffen werden konnte. Trotz der hohen Ausgaben (51 Milliarden

Euro, wie kolportiert wird) und der bekannten Probleme verfüge dieses Projekt seiner Meinung nach über eine erfolversprechende Business-Logik.

#### Kein nachhaltiges Nutzungskonzept vorhanden

Obwohl in den kommenden Jahren in Sotschi viele Mega-Events (G8 Gipfel, Fifa-WM, Formel 1) geplant sind, bleibt Dragicevic allerdings der einzige der von hospitalityinside.com befragten Experten, der an eine Zukunft der Stadt als Destination mit internationalem Publikum glaubt.

"Die gewaltigen Hotel-Kapazitäten, insbesondere die schnell aufpolierten alten Bettenburgen, werden später nicht nachhaltig zu füllen sein", prophezeit Kunz aus Wiesbaden. Ein nachhaltig und langfristig angelegter touristischer Masterplan fehle, weiss Walter von PKF hotelexperts. Dies habe sogar der Vize-Gouverneur der Region bei einem Pressegespräch zugegeben. Hautli sieht das ähnlich: "Dem zukünftigen touristischen Potenzial von Sotschi wird von russischer Seite nicht viel Bedeutung zugemessen.



Miroslav Dragicevic: Die Stadt als Mega-Resort.



Martin Schaffer: Es bleibt eine Inlandsdestination.

Die Olympischen Spiele werden innerhalb des Landes als alleinstehendes Sportereignis gesehen, über den touristischen Nutzen nach den Spielen machen sich nur wenige Personen Gedanken," sagt er und bemängelt, dass es dem Land bis heute an einer touristischen Organisationsstruktur mangle, vergleichbar der Landestourismus-Organisationen in Österreich oder Deutschland.

#### Vermarktung und PR unkoordiniert

Vielmehr stünden Protest-Verbote, die Angst vor Anschlägen, das enorme Sicherheitsaufkommen oder vernachlässigte Menschenrechte im Vordergrund. "Sollte sich in dieser Hinsicht keine Entwicklung auftun, wird Sotschi eine rein für den russischen Markt bestimmte Destination bleiben. Gäste der Sanatorien oder Personen ohne international gültigen Reisepass werden dann das Gästebild weiter bestimmen, da aufgrund des sehr hohen Preisniveaus viele russische Gäste sich schon jetzt für die billigeren Sommer-Angebote in der Türkei oder Ägypten entscheiden."

Martin Schaffer, geschäftsführender Partner bei der Beratungsgesellschaft MRP Hotels, Wien, geht ebenfalls davon aus, dass Sotschi langfristig überwiegend eine Inlandsdestination bleiben wird. "Der russische Markt ist aber gross, unseren Erfahrungen nach beträgt die Anzahl der Übernachtungen von russischen Gästen mehr als 90 Prozent", sagt er. Grundsätzlich sei Sotschi mehr eine Sommer- und Kur-Destination, aus internationaler Sicht biete sie wenig USP. Gleiches gelte für die anliegenden Skiorte. Dort existierten keine grossen zusammenhängenden Pistengebiete wie in den Alpen, auch sei der Kaukasus in dieser Region zu niedrig für besondere Schnee-Verhältnisse im Vergleich beispielsweise zu Georgien, wo Heli-Skiing möglich sei.



Die Maskottchen für die Olympischen Spiele.

/ Foto: Sochi 2014

"Für die reichen Russen ist unserer Erfahrung nach Skifahren vor allem in Österreich, der Schweiz und Deutschland interessant, für die breitere russische Mittelschicht ist Urlaub in Russland relativ teuer im Vergleich etwa zur Türkei – die übrigens auch Skigebiete entwickelt. Ausserdem hat Skifahren in Russland wenig Tradition", so Schaffer. Selbst wenn grosse Events internationales Publikum nach Sotschi brächten, reiche dies nur aus, um punktuell Volumen zu generieren. Hinzu käme die schwierige Visa-Vergabe für Ausländer.



Russell Kett: Subventionen von der Regierung.

#### Werden Hotels zu Seniorenheimen?

Russel Kett von HVS sieht Sotschis Zukunft unter bestimmten Voraussetzungen positiv: "Wir vermuten, dass das Gebiet seinen eigenen Besucher-Zufluss und Nachfrage-Pool haben wird. Das Business kann jedoch nur mithilfe signifikanter Unterstützung durch die Regierung nachhaltig gewährleistet werden. Dafür sind billigere Flüge nötig, aber auch mehr Flüge von mehr unterschiedlichen Herkunftsorten aus. Die Destination muss eine wichtige MICE-Attraktion werden, um die starken Saison-Schwankungen auszugleichen."

Und auch Dragicevic macht sich um Sotschis Zukunft keine Sorgen. Schliesslich liege der Quadratmeterpreis für Apartments dort inzwischen bereits bei 6.000 Euro. Ausserdem sei die Hälfte der Investitionen, vor allem jene in die Infrastruktur, mit staatlichen Geldern getätigt worden und die andere Hälfte - Hotels, Immobilien etc - mit Hilfe von Tycoons, die von Präsident Putin kontrolliert würden.

Dies schliesse zwar nicht definitiv aus, dass einige Unternehmen Probleme bekommen könnten. "Aber wie wir wissen, schöpft im Hotel-Business ohnehin erst der zweite oder dritte Eigentümer die Sahne ab", so der Berater. Russland und die umliegenden Märkte seien gross genug, um eine Mega-Destination wie Sotschi zu füllen.

Wie auch immer sich die Situation in Sotschi entwickeln wird, für eine ganz bestimmte Branche dürfte die Stadt ein weites Feld bleiben. "Wahrscheinlich werden viele der neuen Hotels in Zukunft andere oder zusätzliche Nutzungsaufgaben wie betreutes Wohnen oder Sanatorium erhalten müssen, um ihre Existenz zu sichern. Für uns Berater bleibt diese Region sicher spannend," sagt Konstantin Ploberger von Horwath HTL Austria mit einem Augenzwinkern. / Susanne Stauss

#### DIE DESTINATION SOTSCHI

- Sotschi wurde 1838 als Fort und Siedlung Alexandrija inmitten des Kaukasus-Kriegs gegründet, 2010 hatte die Stadt knapp 350.000 Einwohner.
- Anfang des 20. Jahrhunderts begann Sotschis Entwicklung zu einem mondänen Bade- und Kurort der russischen Oberschicht. Petersburger und Moskauer Architekten erbauten Sommerhäuser im Jugendstil, die ersten Hotels entstanden. 1917 erhielt Sotschi das Stadtrecht.
- Sotschi liegt auf dem gleichen Breitengrad wie Nizza. Das Klima der Küstenzone Sotschis ist subtropisch mit langen, heißen Sommern, warmem Herbst und kurzen, milden Wintern.
- In den Gebirgslagen der Stadt sind insbesondere die Winter-Temperaturen niedriger, so im knapp 600 Meter hoch gelegenen Krasnaja Poljana, wo die olympischen Ski-Wettbewerbe 2014 ausgetragen werden, liegen sie um 0 °C, in den Hochlagen entsprechend weniger. Eine geschlossene Schneedecke stellt sich im unteren Teil der Pisten gewöhnlich Mitte Januar ein und erreicht im März Höhen von zwei Metern und mehr. Im höher gelegenen Bereich erstreckt sich die Skisaison von November bis Anfang Juni. (Quelle: Wikipedia)

© HospitalityInside GmbH. Dieser Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung in Druckwerken oder die Veröffentlichung in digitalen Medien erfordert jeweils die schriftliche Zustimmung der HospitalityInside GmbH. Der Schutz der Inhalte ist ein wesentlicher Bestandteil zur Wahrung unseres redaktionellen Geschäftsmodells. Bei Verstößen stellen wir ein marktübliches Honorar in Rechnung. Rechtliche Schritte und Schadenersatzforderungen bleiben darüber hinaus vorbehalten.

Belegexemplar