

## 2.2 Der österreichische Hotelmarkt – eine Bestandsaufnahme

Konstantin Ploberger

Die vergangenen Jahre waren in Österreich geprägt von Ereignissen, sowohl von guten als auch von schlechten. So bescherte die Fußball-europameisterschaft im Juni 2008 der Alpenrepublik einen regen Besucheransturm. Die oberösterreichische Hauptstadt Linz ließ 2009 als Kulturhauptstadt aufhorchen und verzeichnete ein Plus von mehr als 11% an Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr (vgl. Magistrat Linz 2010, Facts & Figures). Doch von der weltweiten Wirtschaftskrise, die 2009 ihren Anfang nahm, blieb auch die österreichische Hotellerie nicht verschont. Besonders Luxushotels bekamen die Krise zu spüren, während das Low-Budget- und Design-Hotel-Segment davon profitierten.

Der vorliegende Beitrag liefert Details zu diesen Ereignissen. Er beschäftigt sich eingangs mit der Struktur des österreichischen Hotelmarktes und erläutert die Entwicklung tourismusrelevanter Zahlen wie Gästebetten, Übernachtungen und Ankünfte. Danach wird auf den österreichischen Hotelimmobilienmarkt eingegangen, werden im Zuge dessen aktuelle Tendenzen identifiziert und die Ergebnisse einer von Horwath HTL Austria durchgeführten Befragung dargelegt werden. Im weiteren Verlauf des Beitrages wird über konkrete Entwicklungen am österreichischen Hotelmarkt informiert und ein Überblick über die neuen Player gegeben. Abschließend erfolgt ein Exkurs zum Wiener Hotelmarkt, in dem für Wien spezifische touristische Kennzahlen verglichen und aktuelle Hotelprojekte erwähnt werden.

## 1. Einführung – Struktur des österreichischen Hotelmarktes

Die österreichische Hotellerie stellt knapp 54% aller Gästebetten in Österreich. Hiervon entfallen 40% auf die gehobene Hotellerie, 37% auf das Drei-Sterne-Segment und 23% auf die Ein- und Zwei-Sterne-Hotellerie.

**Abb. 1: Struktur der österreichischen Hotellerie**

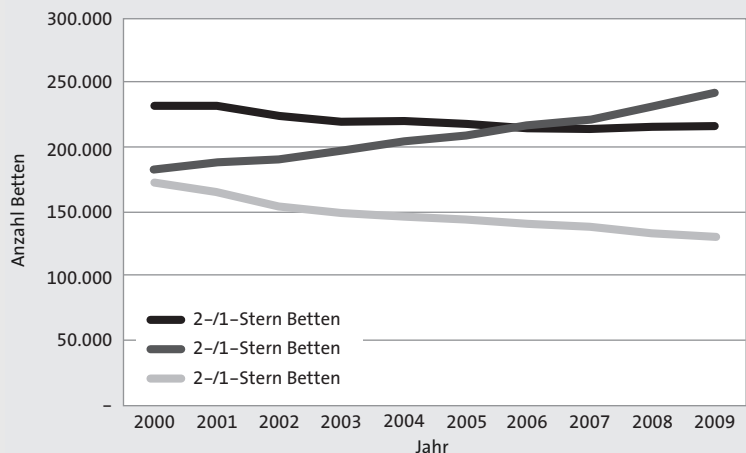
Hotelkategorie	Betriebe	Betten	Betten Veränderung in % zum Vorjahr	durchschnittliche Betriebsgröße (Anzahl Betten)
5-/4-Sterne-Hotel	2,357	231,266	4,8	98,1
3-Sterne-Hotel	5,532	215,921	0,6	39,0
2-/1-Sterne-Hotel	5,867	132,571	-4,2	22,6
<b>Hotels gesamt</b>	<b>13,756</b>	<b>579,758</b>	<b>1,2</b>	<b>42,1</b>

Quelle: Statistik Austria, 2009b

**Kleinstrukturierte österreichische Hotellerie lässt Ausbau der gehobenen Systemhotellerie boomen**

Grundsätzlich stellt sich die österreichische Hotellerie eher kleinstrukturiert dar (durchschnittliche Betriebsgröße 42 Betten). Dies ist auf den hohen Anteil der Privathoteliere, insbesondere in der Ferienhotellerie, zurückzuführen. So stellten im Jahr 2007 einer Branchenanalyse zufolge (TAI, 2007) Hotelgesellschaften rund 11% aller Hotelzimmer in Österreich bzw. rund 65% aller Hotelzimmer in Wien.

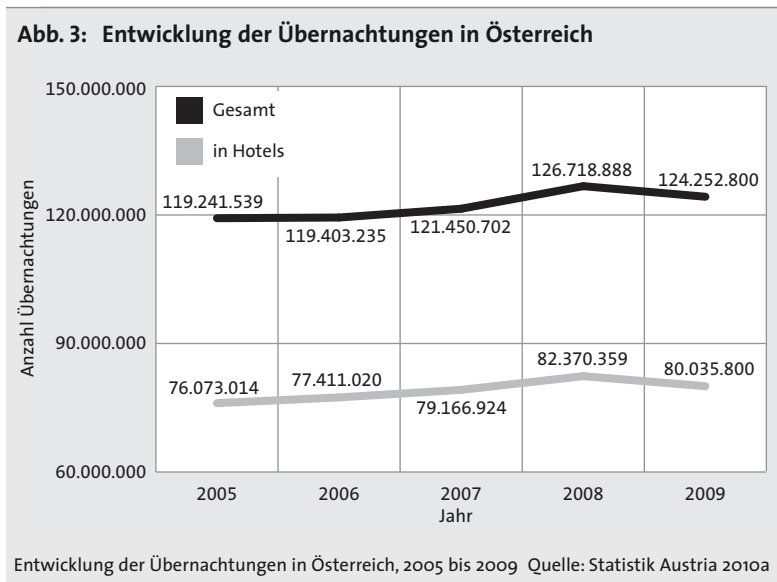
**Abb. 2: Entwicklung der Gästebetten nach Hotelkategorie in Österreich**



Entwicklung der Bettenzahl je Hotelkategorie in Österreich, 2000 bis 2009

Quelle: Statistik Austria, 2010b

Die Entwicklung der Gästebetten in Hotels lässt erkennen, dass in Österreich der Ausbau der Bettenkapazität in der gehobenen Hotellerie seit der Jahrtausendwende stark forciert wurde (+32% seit 2000). Im Gegensatz dazu ist die Bettenzahl im mittleren Segment wie auch im Low-Budget Bereich rückläufig bzw. stark rückläufig (3 Sterne: -7%, 1 Stern/2 Sterne: -25% seit 2000). Der Rückgang bei den Ein- und Zwei-Sterne- Hotels betrifft jedoch fast ausschließlich die familiengeführten Hotels und nicht die Betriebe der Systemhotellerie, die den starken Rückgang in diesem Segment abgefedert haben.



Im österreichischen Tourismus-Rekordjahr 2008, mit 126,7 Millionen Übernachtungen, erreichte die Alpenrepublik eine neue Höchstmarke und schloss das elfte Jahr in Folge mit Zuwächsen ab. Nur in den Jahren 1991 bis 1993 gab es aufgrund der Ostöffnung mehr Übernachtungen. Diese Rekordzahlen müssen natürlich auch mit der Fußball-europameisterschaft 2008 in Verbindung gebracht werden kann, die im Juni in Österreich und der Schweiz ausgetragen wurde.

Im Krisenjahr 2009 beherbergten die österreichischen Tourismusbetriebe 32,3 Mio. Gäste (-1%). Die Ankünfte aus dem Inland erreichten mit ca. 11 Mio. (+2,6%) einen neuen Höchstwert. Der Inlandsmarkt ist nach Ankünften nun der größte Herkunftsmarkt (vor Deutschland). Die Zahl ausländischer Gäste (21,3 Mio.) ging um 2,7% zurück.

Die registrierten Übernachtungen erreichten eine Größenordnung von 124,3 Mio. (-1,9%), womit in einem wirtschaftlich schwierigen Jahr das fünftbeste jemals erhobene Ergebnis erzielt worden ist.

**Osteuropa entdeckt Österreich und lässt Nachfragezahlen deutlich steigen; Deutschland nach wie vor Quellmarkt-land Nummer 1**

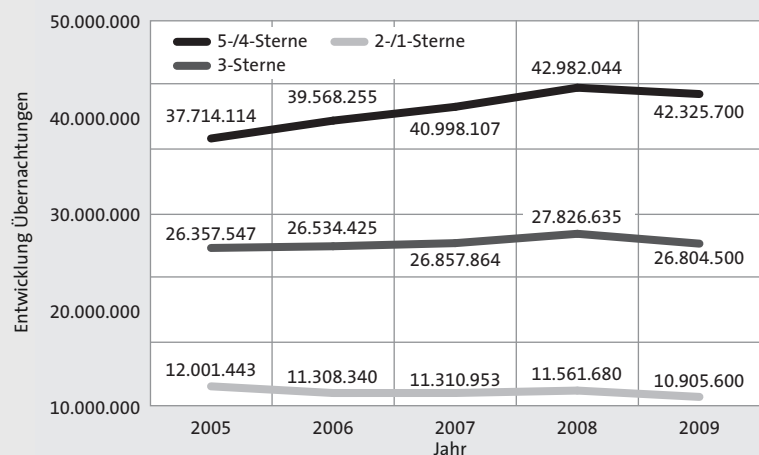
Die Übernachtungen aus dem Inland erhöhten sich gegenüber 2008 nochmals, und zwar auf 34,4 Mio. (+1,6%). Das stellt einen neuen Rekordwert im Inlandstourismus dar. Die Übernachtungen aus dem Ausland gingen um 3,3% auf 89,8 Mio. zurück, was angesichts eines sehr guten Vergleichsjahres 2008 noch immer den zweitbesten Wert der letzten 13 Jahre ist.

Interessant sind besonders die Zuwachsraten der Übernachtungen aus den CEE & SEE-Staaten für das Jahr 2009, welche einen Trend der letzten Jahre widerspiegeln: ehem. Jugoslawien (+4,1%), Slowakei (+9%), Tschechien (+9,9%), Ukraine (+3,1%) (Österreich Werbung, 2010). Die wichtigsten Herkunftsmärkte nach Übernachtungen für Österreich sind Deutschland mit 39,6%, gefolgt vom heimischen Markt mit 26,7% und den Benelux-Staaten mit knapp 10% (Jahr 2008) (Statistik Austria, 2009c).

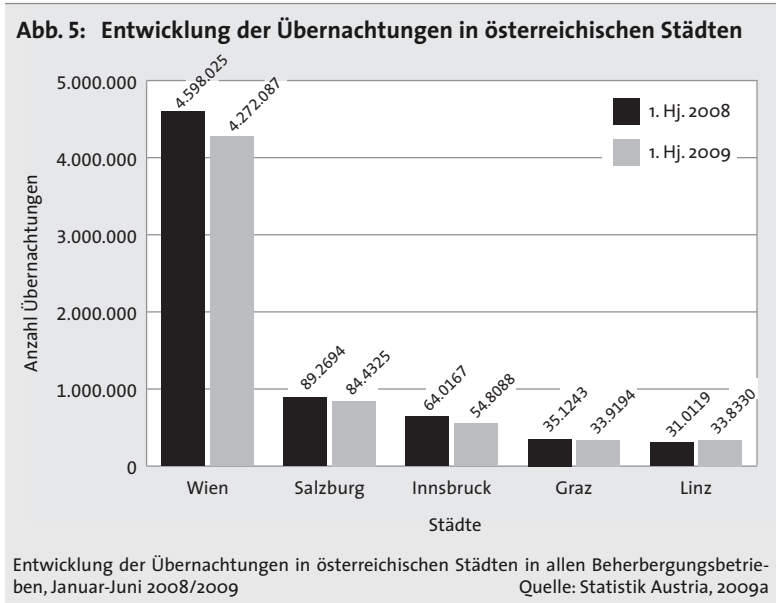
Die Übernachtungen in Hotels entwickelten sich im Vergleichszeitraum 2005 bis 2009 mit plus 5% leicht besser als die Gesamtübernachtungen (+4%). Der Anteil der Übernachtungen in Hotels an den Gesamtübernachtungen liegt 2009 bei 64%.

Die Anzahl der Übernachtungen in den Fünf- und Vier-Sterne-Hotels stieg im Vergleichszeitraum (2005 bis 2009) um 12,23% (Ø 3,1% pro Jahr) und in den Drei-Sterne-Hotels um insgesamt 2%. Die Zwei- und Ein-Sterne-Kategorien hingegen mussten Einbußen von 9% verzeichnen.

**Abb. 4: Entwicklung der Übernachtungen nach Kategorien in Österreich**



Entwicklung der Übernachtungen nach Hotelkategorie in Österreich, 2005 bis 2009  
Quelle: Statistik Austria, 2010a

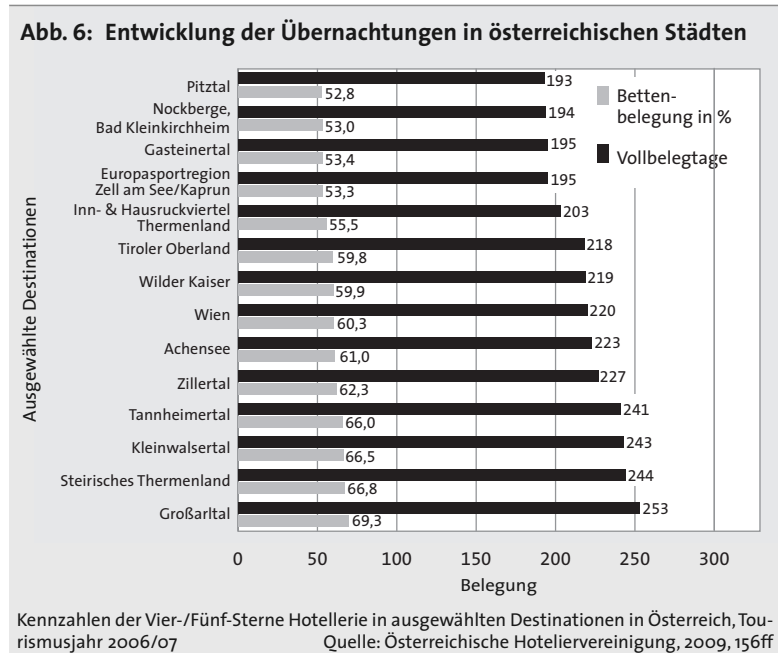


Im Städtevergleich verzeichnete Wien im Vergleichszeitraum 2003 bis 2008 die stärksten Zuwächse an Übernachtungen mit plus 29,6%, gefolgt von Linz mit 28,4%, Salzburg mit 21,6% und Innsbruck mit 17,8%. Graz musste einen leichten Rückgang der Gästeübernachtungen von 2,8% hinnehmen (2003: Europäische Kulturhauptstadt).

Die Übernachtungen in allen Unterkunftsformen in den Städten Wien, Salzburg, Graz und Innsbruck waren im Halbjahresvergleich 2008/2009 jeweils rückläufig, am stärksten in Innsbruck (-14,4%). Der Grund für die höheren Werte im ersten Halbjahr 2008 könnte die Euro 2008 gewesen sein, der für den Rückgang 2009 auch die anhaltende Wirtschaftskrise. Lediglich Linz kann mit einem Gästeübernachtungs-Plus von 9,1% im Vergleichszeitraum aufwarten, was auf den Status als Kulturhauptstadt Europas 2009 zurückzuführen ist.

Abbildung 6 gibt einen Überblick der auslastungsstärksten Destinationen gemessen an den Zahlen der Vier- und Fünf-Sterne-Hotelkategorie.

**Zugferd Wien hilft der Entwicklung des Städtetourismus in Österreich**



## 2. Der österreichische Hotelimmobilienmarkt

Im Bezug auf den österreichischen Hotelimmobilienmarkt können nachstehende Tendenzen identifiziert werden:

- Nachhaltiges Interesse von ausländischen Immobilienfonds und Private-Equity-Gesellschaften
- Großes Interesse russischer und israelischer Hotelgesellschaften am Erwerb und an der Betreuung bestehender Hotels
- Profilierung der Hotels im Spa- und Medical-Spa-Bereich
- Trend zur Spezialisierung wie Economy-Hotel, All-Suite-Hotel, Boutique-Hotel, Youth-Hostel, etc.
- Einbindung des Hotelobjektes in „Mixed-Use“-Projekte mit Serviced Apartments, Büros, Einkaufszentren, Kinozentren, Themenparks
- Partnerschaftliche Lösungen zwischen Investor, Developer und Betreiber in Bezug auf Teilung des Investitions- und Betriebsrisikos durch sog. Hybrid-Verträge

Laut Widmann (2008, 7) sind derzeit folgende Hoteltypen auf dem Immobilienmarkt besonders gefragt: Budgethotels, Design- & Lifestyle-hotels, Luxushotels, Serviced Apartments und Nischenhotels.

Wie sich der Hotelimmobilienmarkt zukünftig entwickeln wird, dazu gibt eine von Horwath HTL Austria (2010) durchgeführte Befragung österreichischer und ausländischer Hotelgesellschaften zu ihrem

Expansionsinteresse in Österreich Auskunft. Hier ein kurzer Überblick der wichtigsten Ergebnisse:

92% der befragten Hotelgesellschaften sind bereits in Österreich mit einem oder mehreren Betrieben vertreten; 88% bekunden ein Interesse, nach oder in Österreich zu expandieren. Als Gründe, warum eine Expansion bisher scheiterte, nannten die Befragten „fehlende, durchfinanzierte Hotelprojekte in entsprechender Größe und Lage“, „zu hohe Pachtanforderungen und wenig Spielraum für Managementverträge“ und „wir haben noch kein passendes Projekt gefunden“. Fast die Hälfte der Befragten hat ein Projekt in Österreich in Planung bzw. im Bau, wovon die meisten ihren Schwerpunkt auf Wien legen, aber auch die Städte Innsbruck und Linz sowie die Regionen Hirschegg, Kleinwalsertal und der Ort Kössen werden genannt. Ähnliche Antworten kamen in Bezug auf die Standortwahl in der folgenden Frage: 56% würden Wien bevorzugen, gefolgt von Tirol und Salzburg Stadt mit je 44%. Linz und Graz würden 38% wählen, 25% würden in Vorarlberg, Innsbruck und allgemein in Berg-/Schiregionen expandieren wollen.

Auf die Frage nach dem bevorzugten Hoteltyp antworteten 61% mit „Fünf-/Vier-Sterne-Stadthotel“, 50% mit „Drei-Sterne-Stadthotel“, 28% mit „Fünf-/Vier-Sterne-Ferienhotel“, 17% mit „Drei-Sterne-Ferienhotel“ und je 11% mit „Zwei-/Ein-Stern-Stadthotel“ und „Serviced Apartments, Boarding House“. Die Betriebstypen „Fünf-/Vier-Sterne-Ferien-dorf (Selbstverpflegung)“, „Therme“ und „Seniorenresidenz“ stießen auf kein Interesse bei den Befragten.

Für 40% müsste ein neuer Betrieb mindestens 100 Zimmer haben, für 30% sogar mindestens 120 Zimmer. Als sehr wichtige Anforderungen an den Standort nannten je 78% „touristische Infrastruktur“ und „Gute Erreichbarkeit“, gefolgt von „zwei Saisonen“ mit 77% und „Destinationsimage“ mit 65%.

Als „wichtig“ empfinden 50% die Nähe zu Golfplätzen. 44% finden finanzielle Förderungen und die Kinderfreundlichkeit der Destination wichtig. Wenig Wert legen die Befragten auf ein angrenzendes Wandergebiet, nahegelegene Seen, örtliche Kurmittel oder eine Höhenlage ab 1.200 m.

100%ige Zustimmung bei der Frage nach dem bevorzugten Vertragstyp in Österreich fand der Managementvertrag ohne Cashflow-Garantie. 47% würden (auch) einen Pacht- bzw. Franchisevertrag wählen oder wären bereit, die üblichen Management-Fees zu tragen. 35% nähmen auch einen Managementvertrag mit Cashflow-Garantie in Kauf. Am wenigsten Zustimmung fanden die Vertragstypen Leasing, Miete, Eigeninvestition und finanzielle Beteiligung.

Abschließend wurden die Umfrageteilnehmer noch nach Entwicklungstrends gefragt, die ihrer Meinung nach in Österreich zu erwarten sind. Dabei wurden Schlagworte wie „Kurzurlaube“, „All Inclusive mit Wellness-Bereich“, „Nischenprodukte“, „Ganzjahresbetriebe“, „Well-

**Österreichischer  
Hotelimmobilien-  
markt weiter im  
Aufwind –  
Spezialisierungen,  
Budget- und  
High-Class Betriebe  
im Trend**

ness“, „starker Fokus auf familienorientierte Hotels/Resorts“, „moderne Architektur“, „Energieeffizienz“, „Ketten- und Markenhotellerie“, „strategische Partnerschaften mit der Industrie“ und „Gästeschicht durch Billigflieger“ genannt.

**Abb. 7: Umfrageergebnisse österreichischer und ausländischer Hotelgesellschaften**



Relevante Ergebnisse der Befragung österreichischer und ausländischer Hotelgesellschaften. 100% werden hier fragespezifisch berechnet als Probanden, welche eine Antwort bei der jeweiligen Frage abgegeben haben; fehlende Werte wurden also nicht berücksichtigt.

Quelle: Horwath HTL Austria, 2010b

### 3. Jüngste Entwicklungen am österreichischen Hotelmarkt & die neuen Player

Der österreichische Tourismusmarkt war in jüngster Zeit geprägt von einerseits den sensationellen Übernachtungszahlen des Jahres 2008. Andererseits waren im vergangenen Jahr (2009) bereits die Auswirkungen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise zu spüren.

Vor allem hochpreisige Luxus-Unterkünfte leiden unter der Krise, da sogar die zahlungskräftige Klientel ihren Gürtel enger schnallt und Firmen bei Geschäftsreisen und Incentives sparen. Wer in Zeiten wie diesen als Gewinner hervorgeht, sind schlaue konzipierte Budget- und Design-Hotels, die einfache, aber attraktive Raum- und Zimmerkonzepte anbieten ohne Zusatzleistungen, die der Kunde ohnehin nicht in Anspruch nehmen kann oder will. Das verhilft natürlich auch Hoteliers zu einer schlanken Kostenstruktur, weshalb immer mehr Hotelketten Budget- oder Design-Hotels in ihr Portfolio aufnehmen wie zum Beispiel die Verkehrsbüro Group mit ihrem ersten Motel One in Wien (Eröffnung 2011). Andere Beispiele für höchst erfolgreiche Budget- und Design-Hotel-Konzepte sind das Roomz in Wien, das Daniel in Graz oder Harry's Home in Hart bei Graz und jetzt auch in Linz. Auch Hostels wie Wombats und Meininger in Wien erfreuen sich angesichts der Krise großer Beliebtheit.

Wie aus der Befragung zum Investment Ranking Austria 2009 (Treugast & Horwath HTL Austria, 2009, 1) hervorgeht, reagieren österreichische Hoteliers auf unterschiedlichste Weise auf die Nachwirkungen der Krise. So gibt der Großteil der Befragten an, sämtliche mögliche Dienstleistungen auszulagern, um Kosten zu sparen. Andere setzen auf Zielgruppenoptimierung bzw. qualitativ und quantitativ verbesserte Kundennähe, während Aufwände allgemein durch Kostenmanagement möglichst gering gehalten werden sollen. Wiederum andere investieren auch in schwierigen Zeiten sehr wohl, jedoch in Bereiche, die von ihnen als nachhaltig empfunden werden, wie z.B. in Sales & Marketing oder in die Ausbildung ihrer Mitarbeiter. Die Optimierung der Kostenstrukturen und der Arbeitsabläufe wird ebenfalls als wichtig empfunden, um die kurz- und mittelfristige Geschäftsstrategie auf Kurs halten zu können.

Weil in Zeiten der Finanzkrise die Sterne auf der Geschäftsreisen-Abrechnung den Unmut der Revisoren weckten, verzichten immer mehr Luxushotels auf ihre Kategorisierung. Hotelbetreiber wie Hilton, InterContinental oder Le Meridien setzen stattdessen einzig auf ihre Marke und ihr Image.

Tatsache ist jedoch auch, dass viele geplante Hotelprojekte in Österreich aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage zurückgestellt bzw. vorübergehend gestoppt wurden, wie zum Beispiel das Projekt Four Seasons in Wien oder das Projekt in den Sofiensälen, bei dem Hotelbetreiber und Finanzierungspartner sich derzeit sehr zurückhal-

**Krise stoppt oder verzögert viele Hotelprojekte; Budget-Hotels gelten als Gewinner der Krise**

tend zeigen. Auch das Shangri-La am Schuberttring, das ME by Melià im DC-Tower und das Palais Hansen, das ein Kempinski werden wird, bekamen vorübergehend die Auswirkungen der Finanzkrise zu spüren.

Der österreichische Hotelmarkt war 2008 durch folgende Veränderungen gekennzeichnet:

Arcotel nahm im Juli 2007 das Arcotel Kaiserwasser in der Wiener Donaacity in Betrieb, das mittlerweile von Raiffeisen evolution an einen Immobilienfonds der Union Investment verkauft wurde. Nach realisierter Portfolio-Bereinigung soll es bei Arcotel in Zukunft nur noch Business- bzw. City-Hotels auf Pachtbasis geben. Die mittelfristigen Expansionsschwerpunkte liegen allerdings nicht in Österreich.

Austria Trend Hotels hat in der Wintersaison 2009/2010 direkt an der Piste ein neues Vier-Sterne-Hotel in Fieberbrunn nahe Kitzbühel eröffnen. Außerdem lancierte die Gesellschaft 2008 Hotels in Wien (Kahlenberg und Savoyen), ein Drei-Sterne-Haus in Salzburg-Mitte sowie das Vier-Sterne-Hotel Lambrechtshof. Der Schwerpunkt der Expansion liegt in Zukunft bei den Veranstaltungshotels, und es wurde ein Joint Venture mit Motel One geschlossen. Ein Pilotbetrieb am Wiener Westbahnhof befindet sich bereits im Bau, weitere Häuser in Österreich (z.B. Salzburg, Alpenstraße) werden folgen.

Steigenberger ließ zum Dezember 2008 beim Steigenberger Hotel Herrnhof in der Wiener Herrngasse die Pforten öffnen. Das Hotel befindet sich in der ehemaligen Wirtschaftskammer Niederösterreich, verfügt über 186 Zimmer, zehn Suiten, ein 280 Quadratmeter großes Steigenberger Spa und ist das erste Haus der Marke Steigenberger in Wien.

Die List-Tourconsult, ursprünglich Innenausstatter von Lear Jets und Schiffen, später auch von Hotels, eröffnete im Herbst 2008 das neue Ferien-Budget-Hotel „aqi“ in Schladming, dem Austragungsort der Ski-Weltmeisterschaft 2013. Zum Betrieb des Hotels wurde eine österreichische Betriebsgesellschaft gegründet, an der die TUI AG beteiligt ist.

Vor kurzem haben die Falkensteiner Hotels zusammen mit TUI die Alps & Cities Hotelmanagement Ges.m.b.H. gegründet. Diese soll Drei-Sterne-Hotels betreiben und dabei auch bereit sein Ergebnisgarantien zu übernehmen.

Die in Wien ansässige Vienna International Hotelmanagement AG stieg 2008 in den Wiener Hotelmarkt ein und eröffnete zwei Hotels in Wien sowie vier weitere Häuser in Deutschland, Tschechien und Polen.

Die nebenstehende Aufstellung gibt einen Überblick über die neuen Player am österreichischen Hotelmarkt.

**Abb. 8: Newcomer am österreichischen Hotelmarkt (Kettenhotellerie)**

Name	Sitz	Kategorie	Standorte in Österreich (Eröffnung)
Lindner Hotels & Resorts	Düsseldorf	4*	Bad Aussee „Die Wasnerin“ (Übernahme Dez. 2007) Wien Rennweg (August 2007) Klagenfurt (Juni 2008)
Shangri-La International Hotel Management Ltd.	Hongkong	5*	Wien Schuberttring (im Bau, Eröffnung 2010 geplant)
Star Inn	Regensburg	3*	Salzburg Zentrum (Sep. 2007) Salzburg Flughafen (Feb. 2008) Wien 15. Bezirk (März 2012)
Advena	Wiesbaden	4*plus	Anif/Salzburg (Aug. 2007), in Konkurs
Roomz Vienna	Wien	Design-Hotel	Wien Simmering (Juli 2007)
Snooze	Salzburg	Design-Hotel	Salzburg Maxglan (Juli 2008)
Severin Hotels	Linz	4*	Bad Leonfelden/Bründl (Juni 2007) Hotel am Domplatz (Apr. 2008)
Aldiana	Oberursel	4*	Mühlbach am Hochkönig Bad Mitterndorf (Okt. 2009)
Fleming's Hotels	Frankfurt	4*	Wien Westbahnhof (Sep. 2009) Wien Josefstadt (Dez. 2009)
Achat	Hockenheim	3* / 4*	Salzburg, Achat Plaza (Sep. 2006)
Travel Charme Hotels	Berlin	4*plus	Pertisau am Achensee (2006) Kleinwalsertal (Eröffnung 2010 geplant)
Bierwirth & Partner Hotel Management Services GmbH	Rüsselsheim	4*	Wien Messe (Courtyard by Marriott, Eröffnung Mai 2008)
Meininger City Hostels & Hotels	Berlin	3* (Low Budget)	Wien Favoriten (Sep. 2007)
Sol Meliá	Mallorca	5*	Wien, neue Marke „ME by Meliá“ Donaustadt (Baubeginn 2010)
Motel One Central & East Europe GmbH (ein Joint Venture von Motel One Management GmbH (München) und Verkehrs-büro Hotellerie GmbH	München	2*	Wien BahnhofCity Wien West (Winter 2011)
aqi Hotels (Joint Venture von TUI AG (Hannover) & List Gruppe (Bad Erlach)	Hannover	3*	Schladming (Dez. 2008)
Harry's Home Hotel GmbH	Innsbruck	Budget-Design-hotel	Hart/Graz (2006), Linz (2009), Dornbirn (2010), Wien (2011)

Quelle: eigene Darstellung

#### 4. Exkurs Wiener Hotelmarkt

Schaffer (2008, 20) beschreibt den Hotelmarkt in Wien als einen der konstantesten Hotelmärkte in Europa mit einer überdurchschnittlich hohen Zimmerauslastung, durchschnittlichen Zimmerraten unter dem europäischen Mittel und einem leicht steigenden RevPar-Niveau. Als weiteren Vorteil nennt er die Saisonunabhängigkeit der österreichischen Hauptstadt. Negativ beurteilt Schaffer die geringe internationale Markenpräsenz, das geringe Angebot im Luxus- und Budget-Segment, die wenigen „hippen und stylischen“ Hotelprodukte und das drohende Überangebot in der Vier-Sterne-Kategorie.

In Bezug auf die Zukunftsentwicklung Wiens sagt Schaffer (2008, 38):

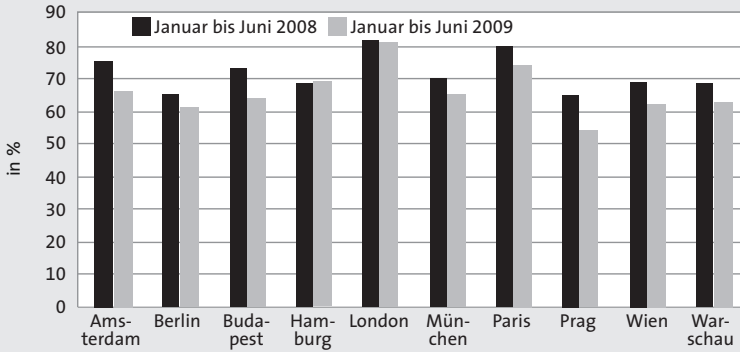
- „MICE und Konferenzmarkt wird international stärker umkämpft werden,
- starkes Nachfragewachstum durch neue Quellmärkte,
- weitere Projekte im Top-Luxussegment in den kommenden Jahren,
- Renditen auf solidem Niveau, wenig Top-Renditen,
- zahlreiche Vier-Sterne-Projekte in Stadtentwicklungsgebieten notwendig,
- Potenzial für Budget-Design Hotels, hippe und innovative Hotelprodukte,
- Potenzial für internationale Brands aller Kategorien“.

Wie sich der Hotelmarkt (Kettenhotellerie) in Wien im internationalen Vergleich darstellt, zeigt eine Analyse der Vergleichszahlen von tri hospitality consulting (2009, 1). So zeigte Wien im 1. Halbjahr 2008 einen weit überdurchschnittlichen Zimmerpreis (ARR) mit 186 Euro. Diese guten Zahlen, die auch auf die Fußballeuropameisterschaft im Juni 2008 zurückzuführen sind, konnten allerdings aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise nicht gehalten werden. Im abgelaufenen Jahr 2009 gab es in Wien einen Preiskampf unter den Hotels, und so ging der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) im 1. Halbjahr 2009 um knapp 20% auf 150 Euro zurück. Dieser Preisrückgang, zusammen mit dem Rückgang der Auslastung (-6,7% im 1. Halbjahr 2009), war ausschlaggebend für einen dramatischen Einbruch der Betriebserlöse (GOP PAR -54% im Vergleich Jan. bis Juni 2008/Jan. bis Juni 2009).

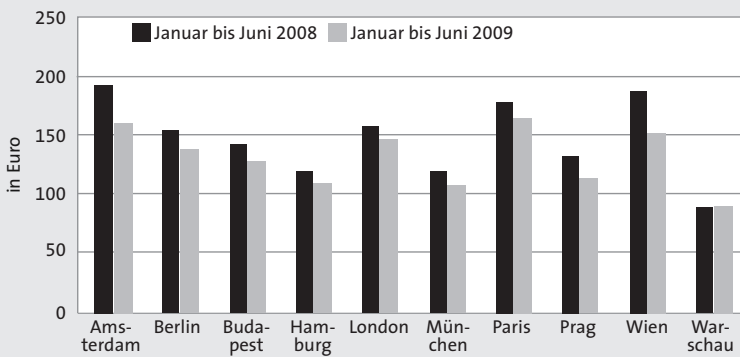
Viele neue Betten  
für Wien in allen  
Kategorien

**Abb. 9: Wien (Kettenhotellerie) im europäischen Vergleich  
Januar bis Juni 2008/ Januar bis Juni 2009**

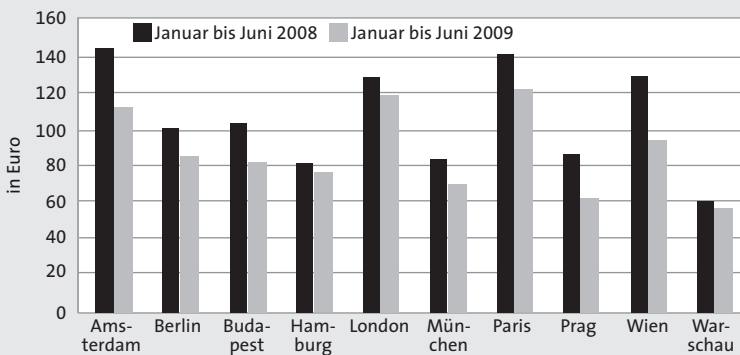
**a) Auslastung**



**b) Average Room Rate**



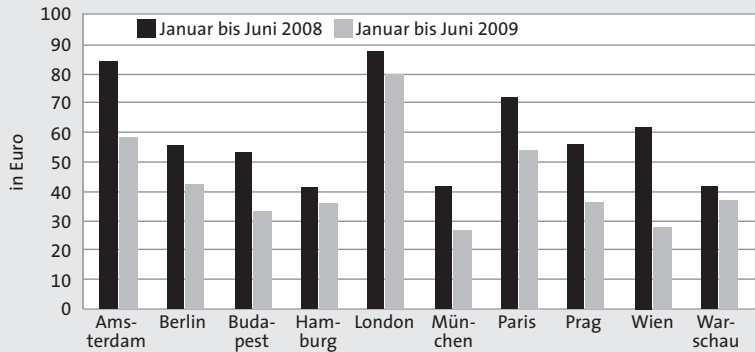
**c) Revenue per Available Room**



Quelle: TRI hospitality consulting, 2009, 3

**Abb. 10: Wien (Kettenhotellerie) im europäischen Vergleich  
Januar bis Juni 2008/ Januar bis Juni 2009**

**d) GOP per Available Room**



Quelle: TRI hospitality consulting, 2009, 3

Im Vergleich zu den Zahlen aus Wien sind nachstehend die wichtigsten Kennzahlen der Kettenhotellerie (Vier-Sterne-Segment) in der Stadt Salzburg, als wichtigster Sekundärhotelstandort und übernachtungsstärkste Destination nach Wien in Österreich, angeführt:

**Abb. 11: Benchmark-Daten der 4\*-Kettenhotellerie in der Stadt Salzburg**

Kennzahlen	2002	2003	2004	205	2006	2007	2008	2009
Zimmerauslastung in %	67,60	67,74	71,85	72,99	81,42	82,70	69,89	65,79
Durchschnittlicher Zimmerpreis (ARR) in Euro	58,38	55,57	53,13	57,19	61,80	63,77	75,64	66,01
Logisumsatz je verfügbarem Zimmer (RevPAR) in Euro	39,46	38,51	38,17	42,45	50,30	53,12	52,07	43,84
Gesamtumsatz je verfügbarem Zimmer in Euro	62,50	53,63	54,29	55,48	72,32	75,65	77,02	65,75
Durchschnittliche Mitarbeiterzahl je Zimmer	0,30	0,28	0,27	0,28	0,29	0,29	0,32	0,29

Quelle: Horwath HTL Austria, 2010a

Dass der Wiener Hotelimmobilienmarkt nach wie vor sehr aktiv ist, zeigt eine Aufstellung der im Bau bzw. in Planung befindlichen Hotelprojekte in der österreichischen Hauptstadt im Zeitraum 2009 bis 2012.

**Abb. 12: Übersicht neue Hotelprojekte in Wien (Stand 31.08.2009)**

	Name/Kategorie	Adresse	Zimmer/ Betten	Eröffnung
im Bau	Fleming's Hotel Wien-Westbahnhof, 4*	Neubaugürtel 26–28, 1070 Wien	27/54	September 2009
	Hotel beim Theresianum, 3*	Farovitenstraße 52, 1040 Wien	62/104	September 2009
	Hotel Fabrik, 3*	Gaudenzdorfer Gürtel 73, 1120 Wien	39/80	September 2009
	Hotel Mercure Imlauer Wien, 4*	Rotensterngasse 12, 1020 Wien	60/120	November 2009
	Boutiquehotel Stadthalle, 3*	Hackengasse 20, 1150 Wien	38/76	November 2009
	Hotel Imlauer Nestroy Wien, 4*	Rotensterngasse 10, 1020 Wien	62/120	Dezember 2009
	Fleming's Hotel Wien-City, 4*	Josefstädter Straße 10–12, 1080 Wien	208/400	Frühling 2010
	Ramada Hotel & Suites Vienna, 4*	Freytaggasse 25–27, 1210 Wien	106/265	Sommer 2010
	Sofitel Praterstraße, 5*	Praterstraße 1–7, 1020 Wien	182/360	Oktober 2010
	Etap Hotel Wien Messe 1*/2*	Lassallestraße 7, 1020 Wien	250/500	Jänner 2010
in Planung, projektiert oder im Gespräch	Shangri-La, 5*	Schubertring 5–7, 1010 Wien	210/400	2010
	Motel One Bahnhof City Wien West, 1*/2*	Europaplatz/Felberstraße, 1150 Wien	441/711	Winter 2010/12
	Hotel im Palais Schwarzenberg, 5*	Schwarzenbergplatz 9, 1030 Wien	75/160	2012
	Adagio City Aparthotel Wien Zentrum, 3*	Uraniastrasse 2/Julius Raab Platz, 1020 Wien	124/288	Anfang 2010
	Hotel Hillinger, 3*	Erzherzog-Karl-Straße 105, 1220 Wien	75/150	September 2010
	Hotel T-Center am Rennweg, 4*	Rennweg, 1030 Wien	155/300	Oktober 2010
	Wien Oberlaa, 4*	Oberlaa, 1100 Wien	300/600	2010
	Appartements City Central, 4*	Taborstraße 8, 1020 Wien	31/70	2011
	Jugend & Familiengästehäuser JUFA Wien, 1*/2*	Mautner-Markhof-Gasse 1100 Wien	160/475	Mai 2011
	Ehem. IMAX Kino, 4* (Austria Trend Hotel)	Mariahilferstraße 212, 1140 Wien	233/466	Herbst 2011
	ME by Melià, 4*	Donau-City-Straße 1, 1220 Wien	250/500	2011
	Palais Hansen, 4* (Kempinski)	Schottenring 20–26, 1010 Wien	150/300	Ende 2011
	Wienerberg 2, 3*	Wienerbergstraße 31–37, 1100 Wien	150/300	Ende 2011
	Star Inn, 3*	Storchengasse, 1150 Wien	283/566	März 2012
	Wienerberg 1, 3*	Triester Straße 66, 1100 Wien	236/472	Mitte 2012
Ehem. Handelsgericht, 5* (Four Seasons)	Riemergasse 7, 1010 Wien	160/320	2012	

Quelle: Wien Tourismus, 2009

## Literaturverzeichnis

Horwath HTL Austria (2010a), City Hotel Survey, Salzburg

Horwath HTL Austria (2010b), Expansionsinteresse von Hotelgesellschaften in Österreich, Salzburg

Magistrat der Landeshauptstadt Linz (2010), Facts & Figures, online verfügbar unter: [[http://www.linz.at/presse/kultur\\_top\\_news\\_49148.asp](http://www.linz.at/presse/kultur_top_news_49148.asp)], zuletzt geprüft am 19.02.2010

Österreich Werbung (2010), 2009 – sinkende Nachfrage insgesamt – Inlandstourismus im Höhenflug. Online verfügbar unter: [<http://blog.austriatourism.com>], zuletzt geprüft am 28.01.2010

Österreichische Hoteliervereinigung (2009), Österreichs Destinationen im Vergleich, Wien: ÖHV

Schaffer, Martin (2008), Der Hotelimmobilienmarkt Wien. Wien, Kohl & Partner Wien GmbH, Vortrag im Rahmen der Fachkonferenz IIR – Hotelimmobilien in Österreich 2008, Wien

Statistik Austria (2009a), Ankünfte und Nächtigungen im Tourismus Kalenderjahr, online verfügbar unter: [[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/tourismus/beherbergung/ankuenfte\\_naechtigungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/tourismus/beherbergung/ankuenfte_naechtigungen/index.html)], zuletzt geprüft am 18.12.2009.

Statistik Austria (2009b), Betriebe und Betten 1988 bis 2008 nach Unterkunftsarten, online verfügbar unter: [[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/tourismus/beherbergung/betriebe\\_betten/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/tourismus/beherbergung/betriebe_betten/index.html)], zuletzt geprüft am 28.01.2010.

Statistik Austria (2009c), Ankünfte und Nächtigungen nach Herkunftsländern im Kalenderjahr 2008, online verfügbar unter: [[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/tourismus/beherbergung/ankuenfte\\_naechtigungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/tourismus/beherbergung/ankuenfte_naechtigungen/index.html)], zuletzt geprüft am 28.01.2009.

Statistik Austria (2010a), Beherbergungsstatistik Dezember 2009, online verfügbar unter: [[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/tourismus/beherbergung/ankuenfte\\_naechtigungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/tourismus/beherbergung/ankuenfte_naechtigungen/index.html)], zuletzt geprüft am 28.01.2010.

Statistik Austria (2010b), Anzahl der Betriebe und Betten nach Bundesländern und Unterkunftsarten, online verfügbar unter: [[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/tourismus/beherbergung/betriebe\\_betten/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/tourismus/beherbergung/betriebe_betten/index.html)], zuletzt geprüft am 18.02.2010.

TAI, 2007, Hotel Dokumentation 2007. Wien, TAI

Treugast & Horwath HTL Austria (2009), Investmentranking Austria 2009, München-Salzburg: Treugast & Horwath HTL Austria

tri hospitality consulting (2009), European Chain Hotels Market Review – June 2009, London, tri hospitality consulting

Widmann, Michael (2008), Hotelimmobilienmarkt 2008 – hält der Hype auch weiterhin an? Wien: PKF hotelexperts, Vortrag im Rahmen der Fachkonferenz IIR – Hotelimmobilien in Österreich 2008, Wien

Wien Tourismus (2009), Neue Hotelprojekte in Wien, online verfügbar unter: [<http://b2b.wien.info/data/hotelindex/Hotelprojekte.pdf>], zuletzt geprüft am 11.01.2010