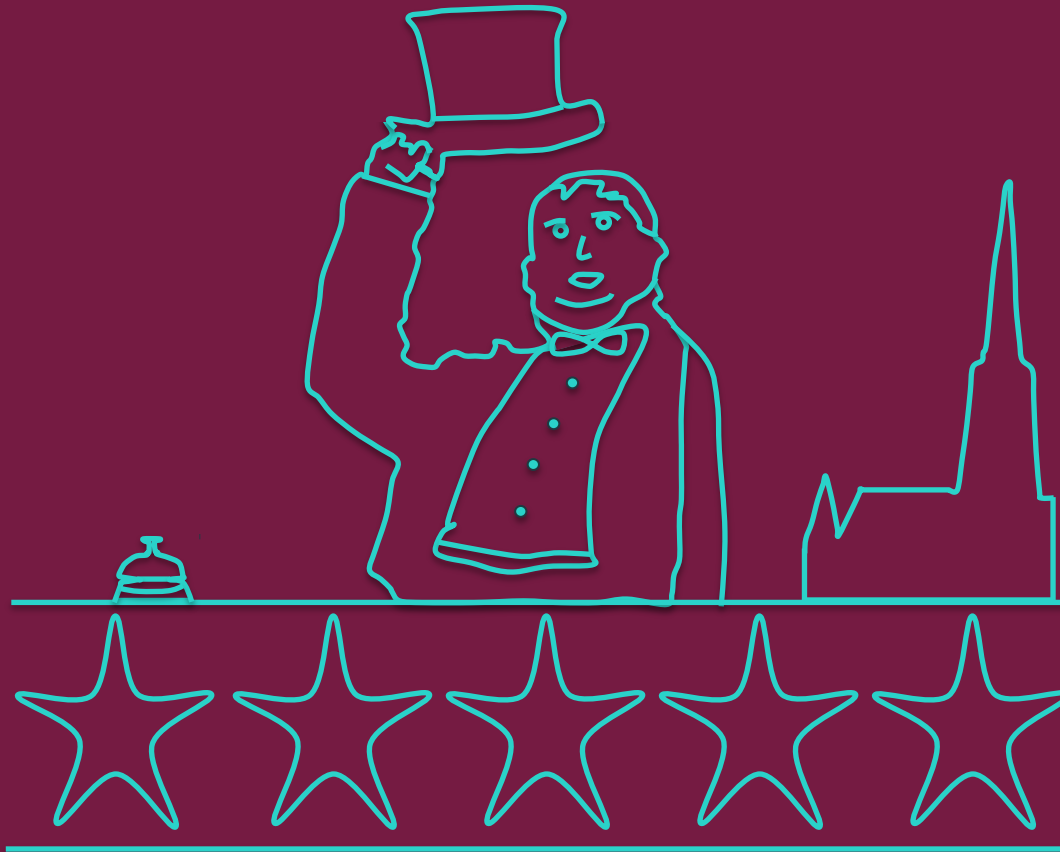


Darf's ein bisserl mehr sein?



Designed by Marius Romer

Christie+Co





Liebe Leserinnen und Leser,

Liebe Freunde von Christie + Co,

kaum ein anderer Markt hat in letzter Zeit für so viel Aufregung gesorgt, wie der Wiener 5-Sterne-Hotelmarkt. Durch diverse Neueröffnungen, Renovierungen und innovative Konzepte scheint dieses Segment seit Jahren im Umbruch. Worte wie Übersättigung, Verdrängung und verschärfter Wettbewerb sind vielerorts zu lesen und in Diskussionen zu hören.

Doch wie ist es um die 5-Sterne-Hotellerie in Wien tatsächlich bestellt und welche Investoren und Betreiber haben die Expansion so stark voran getrieben? Sind es Investoren aus dem Ausland, womöglich aus Osteuropa? Nein, denn nur rund ein Fünftel aller 5-Sterne-Hotels befindet sich im Eigentum von ausländischen Investoren. In den meisten Fällen zählen entweder Privatinvestoren mit bekannten Namen wie Gürtler, Winkelmayr oder Wlaschek oder institutionelle Investoren (z.B. Banken, Versicherungen) aus Österreich zu den Eigentümern. Zwei Drittel der Zimmerkapazitäten befinden sich in Hotels, die von internationalen Hotelgruppen geführt werden und machen mit Ihren Marketingmaschinen weltweit Werbung für die Donaumetropole. Ist dies nicht grundsätzlich positiv?

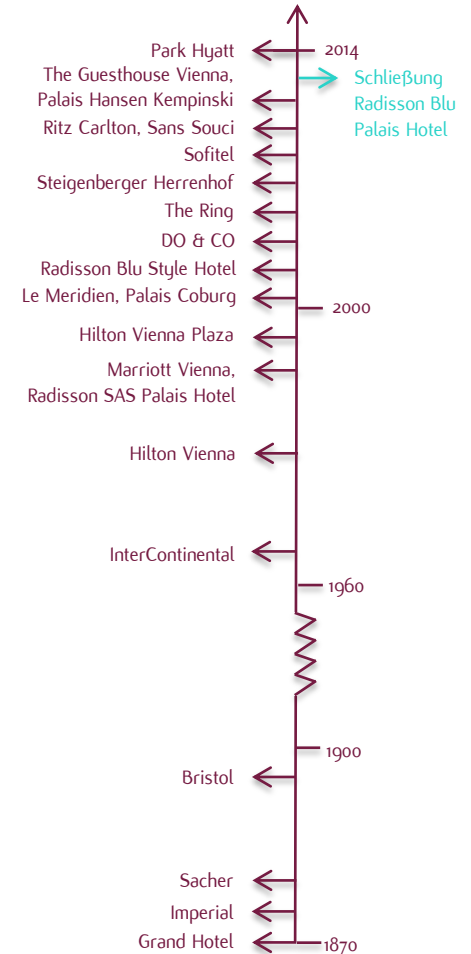
Christie + Co, Europas Nummer 1 bei Hotelimmobilien, hat daher in Kooperation mit STR Global, dem weltweit führenden Anbieter von Benchmarkzahlen für die Hotellerie, die bisherige Entwicklung sowie die Aussichten auf dem Wiener 5-Sterne-Parkett analysiert. Neben offiziellen Statistiken und aktuellen Performancezahlen von STR Global haben wir in Gesprächen mit der Mehrheit aller Hoteldirektoren versucht, die Stimmung am Markt aufzunehmen und in diesem Bericht wiederzugeben.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und hoffen, Ihnen eine neue Sichtweise auf diesen spannenden Markt geben zu können.

Beste Grüße von Christie + Co Wien wünschen

Lukas Hochedlinger MRICS  
Managing Director Austria/Business Development CEE

Simon Kronberger  
Consultant Investment & Letting Austria & CEE



# + Angebot – der Überblick

Wer an Wiener 5-Sterne-Hotels denkt, kommt an den bekannten Größen wie Hotel Sacher, Hotel Imperial, Grand Hotel Wien oder Hotel Bristol nicht vorbei, von denen jedes einzelne eine Berühmtheit auf dem Parkett des Wiener Hotelmarktes darstellt. Doch neben den Klassikern der gehobenen Hotellerie haben vor allem in den letzten Jahren neue, individuelle Hotels wie das The Guesthouse Vienna oder das Sans Souci, aber vor allem auch internationale Gruppen wie Ritz Carlton, Kempinski und zuletzt Park Hyatt den Markteintritt gewagt und sich zusehends etabliert.

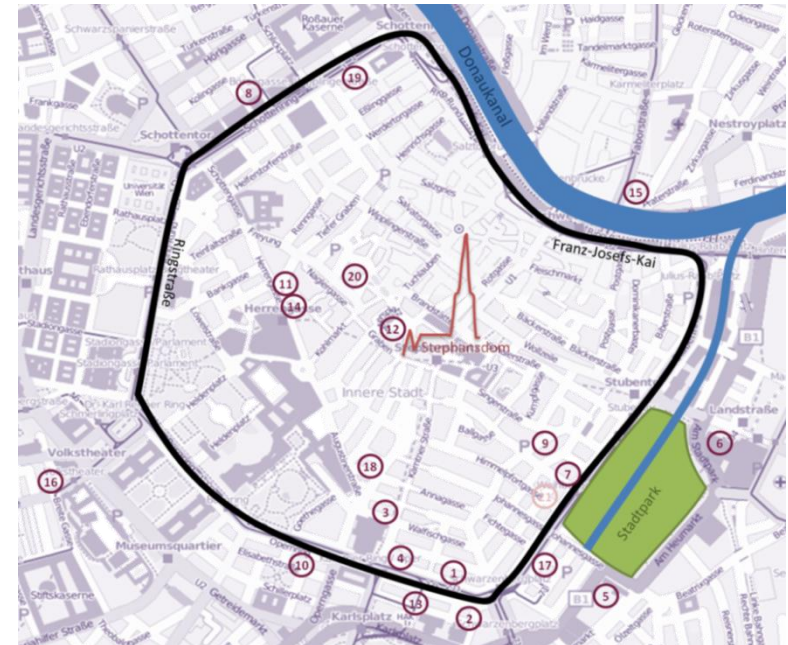
Derzeit bestehen am Wiener 5-Sterne-Hotemarkt laut Statistik des Wien Tourismus 21 Betriebe, mit insgesamt 4.060 Hotelzimmern, die eine durchschnittliche Größe von 193 Zimmern aufweisen. Abgesehen von der Analyse von Angebot und Nachfrage beziehen wir uns in diesem Bericht jedoch ausschließlich auf jene 20 Hotels, welche an der, innerhalb und um die Ringstraße liegen.\* Sehen Sie dazu auch die Karte auf der rechten Seite.

Einem internationalen Trend folgend, sind nicht alle 5-Sterne-Hotels in Wien offiziell kategorisiert. Darüber hinaus kann es auch innerhalb des 5-Sterne-Segementes größere Unterschiede in Bezug auf Qualität und Service geben. Uns erschien daher eine grobe Unterteilung der Hotels in drei Gruppierungen sinnvoll:

- 5 **Luxushotels** (u.a. Sacher, Imperial, Hyatt)
- 9 **Upper-Upscale-Kettenhotels** (u.a. Hilton, Marriott, InterContinental)
- 6 **Boutiquehotels** (u.a. Sans Souci, The Guesthouse, Do&Co)

Diese Einteilung erscheint auch aufgrund der Zimmerkapazitäten sinnvoll, da die Gruppe „Boutiquehotels“ mit durchschnittlich 55 Zimmern im starken Kontrast zu den „Upper-Upscale-Kettenhotels“ mit 290 Zimmern pro Hotel steht. Dazwischen ist die Gruppe der „Luxushotels“ mit einer durchschnittlichen Zimmerkapazität von 157 Zimmern einzuordnen.

Im Hinblick auf die Lage ist klar erkennbar, dass die Innenstadt und der Ring die beliebtesten Standorte sind (siehe Abbildung rechts). Eine auffällige Konzentration der Hotels ist dabei um den Stadtpark und die Oper entstanden. Interessanterweise wurden die vier am „zentralsten“ gelagerten Hotels erst nach 2005 eröffnet, wobei hier das Radisson Blu Style Hotel den Anfang machte und zuletzt durch das Park Hyatt Wien eine auffällige Konzentration um diesen Standort entstanden ist.



- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1. Grand Hotel Wien        | 11. Radisson Blu Style Hotel           |
| 2. Hotel Imperial Wien     | 12. DO & CO Vienna                     |
| 3. Hotel Sacher            | 13. Hotel The Ring                     |
| 4. Hotel Bristol           | 14. Steigenberger Hotel Herrenhof      |
| 5. InterContinental Vienna | 15. Sofitel Vienna Stephansdom         |
| 6. Hilton Vienna           | 16. Sans Souci Wien                    |
| 7. Marriott Vienna         | 17. The Ritz Carlton                   |
| 8. Hilton Vienna Plaza     | 18. The Guesthouse Vienna              |
| 9. Palais Coburg Residenz  | 19. Palais Hansen Kempinski            |
| 10. Hotel Le Meridien Wien | 20. Park Hyatt Wien                    |
|                            | 21. Radisson SAS Palais Hotel (closed) |



# + Angebot – die Entwicklung

Betrachtet man die Entwicklung des 5-Sterne-Segementes, war es lange Zeit ziemlich ruhig in Wien. Seit dem Jahr 2003 wurden dann allerdings gleich zehn neue Projekte realisiert, was einer Angebotssteigerung von 46,5 Prozent bzw. 1.291 Zimmern entspricht. Somit wuchs das Zimmerangebot seither um durchschnittlich 3,2 Prozent jährlich oder um knapp über 100 Zimmer pro Jahr. Allerdings hat sich beispielsweise das Radisson Blu Palais Hotel (247 Zimmer) zum Ende des Jahres 2013 vom Markt zurückgezogen, wodurch in diesem Segment im Jahr 2014 ein Zimmerrückgang bemerkbar war. Dennoch hielt das Wiener Luxussegment einen Marktanteil von 12,4 Prozent und ist somit das drittgrößte Segment nach der Drei- und Vier-Sterne-Kategorie.

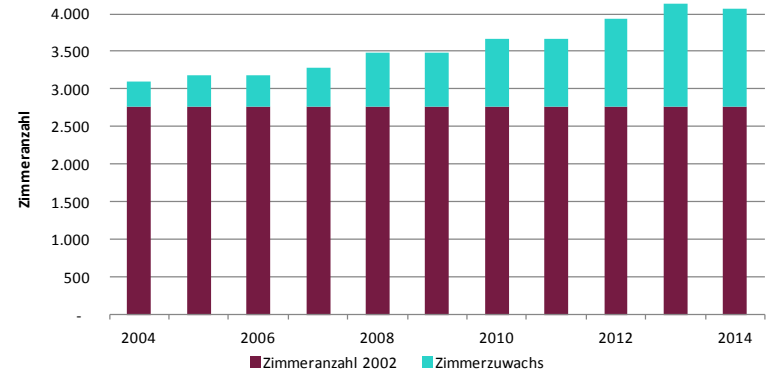
Im Hinblick auf das Angebotswachstum verzeichneten Wiener 5-Sterne-Hotels im Vergleich zu den anderen Kategorien Höchstwerte, was auch vielen Medien zu entnehmen war. Die Anzahl der Hotelbetriebe stieg jährlich um 5,6 Prozent, während die anderen Segmente im Durchschnitt nur 2 Prozent zulegten und das Ein- und Zwei-Sterne-Segment statistisch gar einen Rückgang von 1 Prozent verzeichnete. Die Zimmerkapazitäten legten jedoch im Drei- und Vier-Sterne-Segment am meisten zu, was auf größere Zimmerkapazitäten pro Hotel im Vergleich zu den neuen 5-Sterne-Hotels zurückzuführen ist.

Aktuell finden sich immer noch zwei Projekte in und um den 1. Bezirk in der offiziellen Pipeline, wodurch mit dem Hotel im Palais Schwarzenberg (64 Zimmer) und dem Four Seasons (160 Zimmer) zusätzlich über 200 Zimmer auf den Markt kommen würden. Da sich beide Projekte bereits seit langer Zeit in der Planungsphase befinden und auch aufgrund von diversen anderen Nutzungsplänen der Immobilien (z. B. Casino), erachten wir die Realisierung – auf absehbare Zeit – als unwahrscheinlich.

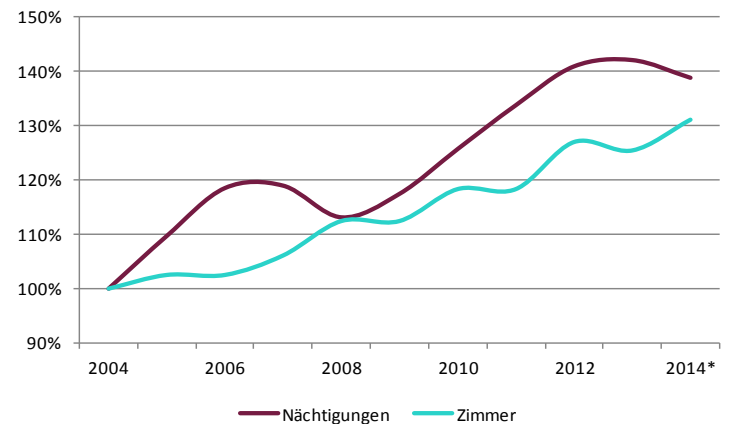
Ist der Markt aufgrund des starken Angebotes nun gesättigt, wie man so oft liest? In unseren Gesprächen mit den Hoteldirektoren im Wiener 5-Sterne-Segment hat sich gezeigt, dass es zwei Meinungen zu der derzeitigen Entwicklung gibt. Einerseits ist der Großteil der Direktoren der Ansicht, dass der Boom der letzten Jahre erst durch eine steigende Nachfrage kompensiert werden muss. Andere Direktoren wiederum sehen vereinzelt noch Platz für neue Konzepte (Design, Nischen, Long-Stay etc.) und Marken, die derzeit noch nicht vertreten sind und womöglich zusätzliche Nachfrage induzieren würden.

Betrachtet man die (indexierte) Veränderung von Angebot und Nachfrage innerhalb der letzten zehn Jahre, sind die Nächtigungen im Langzeitvergleich eindeutig stärker gestiegen als die Zimmerkapazitäten. Nach 2008 scheint sich jedoch auch im Jahr 2014 die Situation wieder etwas zu verschärfen, da die Nächtigungszahlen bei steigender Zimmeranzahl unserer Hochrechnung nach rückläufig sind.

Entwicklung Zimmerangebot seit 2004



Indexiertes Wachstum seit 2004



# + Angebot – die Hotels



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Grand Hotel Wien	1870, Wiedereröffnung 1994	205
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
n.a.	JJW Hotels & Resorts	Eigentümergeführt



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Hotel Imperial Wien	1873	138
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Luxury Collection	Starwood Hotels & Resorts	Eigentümergeführt



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Sacher Wien	1876	152
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
n.a.	Eigentümer	Eigentümergeführt



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Hotel Bristol Wien	1892	150
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Luxury Collection	Starwood Hotels & Resorts	Managementvertrag



Hotel	Eröffnung	Zimmer
InterContinental Vienna	1964	458
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
InterContinental	InterContinental Hotel Group	Managementvertrag

Hotel	Eröffnung	Zimmer
Hilton Vienna	1974	579
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Hilton	Hilton Worldwide	Pachtvertrag



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Marriott Vienna	1985	323
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Marriott	Marriott	Managementvertrag



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Hilton Vienna Plaza	1988	222
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Hilton Hotels & Resorts	Hilton Worldwide	Pachtvertrag



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Palais Coburg Residenz	2003	35
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
n.a.	Eigentümer	Eigentümergeführt



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Le Meridien Wien	2003	294
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Le Meridien	Starwood Hotels & Resorts	Managementvertrag



# + Angebot – die Hotels



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Radisson Blu Style Hotel	2005	78
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Radisson Blu	Rezidor Hotel Group	Pachtvertrag

Hotel	Eröffnung	Zimmer
Sans Souci	2012	63
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Nein	Eigentümer	Eigentümergeführt



Hotel	Eröffnung	Zimmer
DO & CO Vienna	2006	43
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
DO & CO	DO & CO AG	Pachtvertrag

Hotel	Eröffnung	Zimmer
The Ritz Carlton Vienna	2012	202
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Ritz Carlton	Ritz Carlton by Marriott	Managementvertrag



Hotel	Eröffnung	Zimmer
The Ring	2007	68
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
JJW Hotels & Resorts	JJW Hotels & Resorts	Managementvertrag

Hotel	Eröffnung	Zimmer
The Guesthouse Vienna	2013	39
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Nein	Eigentümer	Pachtvertrag



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Steigenberger Hotel Herrenhof	2008	196
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Steigenberger Hotels & Resorts	Steigenberger Hotel Group	Pachtvertrag

Hotel	Eröffnung	Zimmer
Palais Hansen Kempinski	2013	150
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Kempinski	Kempinski Hotel Group	Pachtvertrag



Hotel	Eröffnung	Zimmer
Sofitel Vienna	2010	182
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Sofitel	Accor	Managementvertrag

Hotel	Eröffnung	Zimmer
Park Hyatt Wien	2014	143
Brand	Betreiber	Vertragsstruktur
Park Hyatt	Hyatt Hotels	Managementvertrag



# + Nachfrage – die Entwicklung

Segmentübergreifend hat Wien im Jahr 2013 mit 11,7 Millionen Nächtigungen einen neuen Rekordwert erreicht, wovon statistisch gesehen jeder achte Tourist im 5-Sterne-Hotel nächtigte. Das entspricht einem Marktanteil von mehr als 12 Prozent. Mit insgesamt 1,44 Millionen Nächtigungen im Kalenderjahr 2013 und einem durchschnittlichen Nächtigungswachstum von 4,2 Prozent per annum über die letzten zwölf Jahre zeigte das Wiener Topsegment im Langzeitvergleich eine durchwegs positive Entwicklung. Bei den Ankünften ist dies noch deutlicher ausgeprägt, welche in den vergangenen zehn Jahren um mehr als 340.000 oder 5,9 Prozent per annum gestiegen sind und sich alleine in diesem Segment auf gesamt 780.000 belaufen.

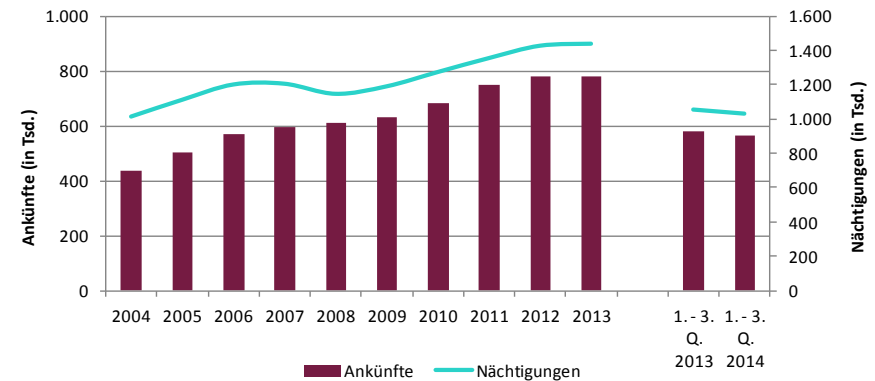
Im Jahr 2013 sind die Ankünfte erstmals um knapp 1.500 gesunken, wobei die Gesamtnächtigungen zum Vorjahr und somit die durchschnittliche Aufenthaltsdauer noch gesteigert werden konnten. 2014 (von Januar bis September) konnte der positive Nächtigungstrend leider nicht fortgesetzt werden, was sich in einem Rückgang der Ankünfte und Nächtigungen widerspiegelte.

Abgesehen von einer kurzen Trendänderung 2013 ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Wiener 5-Sterne-Hotels im Langzeitvergleich deutlich gesunken. In totalen Zahlen zeigt sich ein Rückgang von 2,3 auf 1,8 Nächte pro Ankunft (vgl. 2013 Wien gesamt 2,2 Nächte pro Ankunft) im direkten Vergleich zwischen 2004 und 2014, was in etwa 20 Prozent entspricht. Die besten Nachfragewerte erzielten die Wiener 5-Sterne-Hotels im August (2013: 146.000 Nächtigungen) bei einer Aufenthaltsdauer von 2,0 Nächten, sowie im Dezember (2013: 138.000), wo mit 2,1 Nächten pro Aufenthalt auch die längste Aufenthaltsdauer erzielt wurde. Schwach präsentiert sich naturgemäß der Februar mit rund 80.000 Nächtigungen im Jahr 2013.

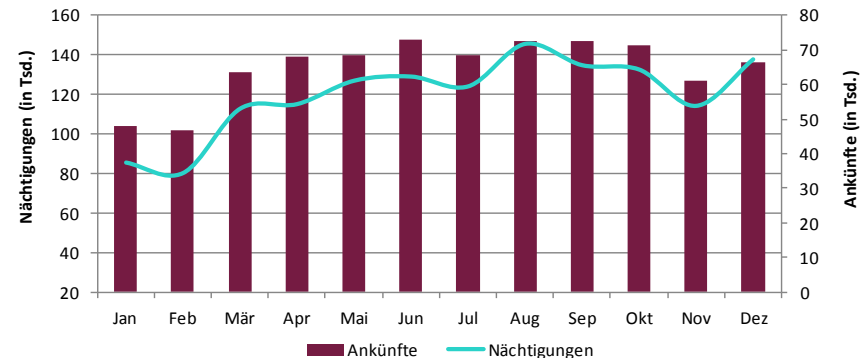
Im Gespräch mit den Hoteldirektoren hat sich gezeigt, dass das Frühjahr (März bis Juni) und der Herbst (September bis November) sehr stark von Geschäftsreisenden geprägt sind. Der starke August ergibt sich tendenziell durch einen sehr hohen Anteil an arabischen Gästen, die überwiegend in den späten Sommermonaten (nach Ramadan) reisen. Der Dezember erlebt einen Aufschwung durch die Weihnachtswochenenden. Auf einen starken Dezember folgen meist zwei ruhige Monate, die weder für Geschäftsreisende noch für Individualgäste eine starke Reisezeit darstellen.

Im Business-Mix zeigen sich in Wien leichte Vorteile für Geschäftsreisende, da die großen 5-Sterne-Häuser zwischen 55 und 70 Prozent Geschäftsreisende beherbergen und somit den Gesamtmarkt dominieren. Dies verhält sich aufgrund der Größe und Positionierung bei den Luxus- und Boutiquehotels jedoch anders, wo das Verhältnis zwischen Geschäfts- und Freizeitreisenden ausgeglichener ist.

Entwicklung der Nachfrage (5-Sterne-Hotels)



Saisonalität 2013 (5-Sterne-Hotels)





# + Nachfrage – der Gästemix

Ein Blick auf die Herkunftsmärkte der 5-Sterne-Gäste zeigt deutlich, dass in den letzten Jahren eine Veränderung vor allem in den Sekundärmärkten stattgefunden hat. Aufgrund neu erschlossener Märkte wird das Spektrum der Herkunftsmärkte zunehmend bunter. Politische und wirtschaftliche Krisen in den letzten Jahren haben auch gezeigt, dass eine Diversifizierung ratsam ist, um Einbrüche aus Kernmärkten (z.B. USA nach 9/11, aktuell Russland/Ukraine) leichter kompensieren zu können. So ist momentan der russische Markt im Jahr 2014 (YTD Sept) um knapp 12 Prozent eingebrochen.

Doch woher kommt derzeit jener Gast, der in einem Wiener 5-Sterne-Haus nächtigt? Hier haben wir von den Hoteldirektoren ganz unterschiedliches Feedback erhalten. Es hat sich gezeigt, dass große Unterschiede in Bezug auf die verschiedenen Hotelmarken herrschen können. So sehen einige Direktoren den Markt USA als wichtigsten, während andere wiederum sehr stark durch den deutschen, britischen, arabischen oder österreichischen Markt beeinflusst werden. Summiert man jedoch diese Aussagen, deckt sich das Ergebnis stark mit der offiziellen Statistik.

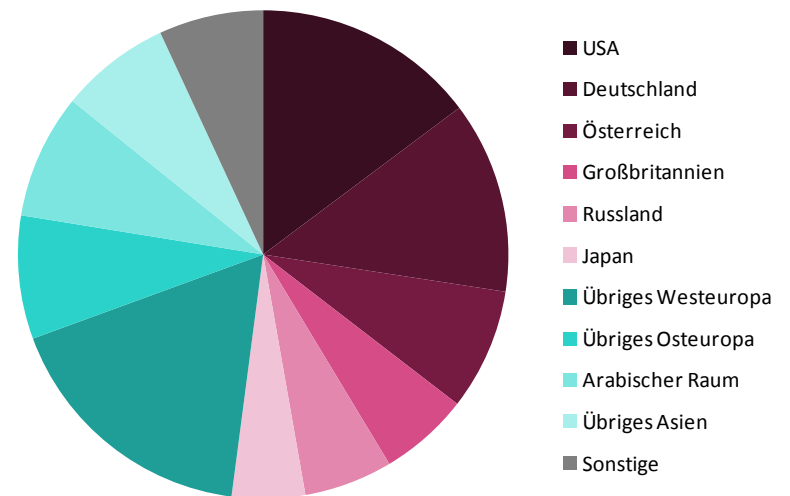
Von den rund 1,4 Millionen Nächtigungen, die 2013 in den Wiener 5-Sterne-Hotels verbracht wurden, stammen über 1,3 Millionen oder knapp 92 Prozent aus dem Ausland. Im Vergleich zu den anderen Hotelsegmenten ist hier der Anteil an österreichischen Gästen mit etwas über 8 Prozent noch geringer als im Wiener Durchschnitt (knapp 10 Prozent). Im Luxussegment haben die USA mit einem sehr starken Wachstum in den letzten Jahren Deutschland vom ersten Platz verdrängt und liegen mit fast 15 Prozent Nächtigungsanteil (213.000 Nächtigungen) vor unseren Nachbarn mit rund 13 Prozent (182.000 Nächtigungen). Mit etwas Abstand folgen Österreich, Großbritannien (6 Prozent), Russland (6 Prozent) und Japan (5 Prozent). Mehr als 50 Prozent der Übernachtungen stammen also aus diesen sechs Kernmärkten.

Abgesehen von den genannten Kernmärkten wird ein Viertel aller Nächtigungen von Gästen aus Europa – vorwiegend Westeuropa – registriert. Eine positive Entwicklung zeigt sich unter anderem bei Gästeströmen aus dem arabischen Raum, darunter die Vereinigten Arabischen Emirate und Saudi Arabien sowie arabischen Ländern in Asien, welche gemeinsam schon auf über 8 Prozent Nächtigungsanteil kommen und im Vergleich zu 2012 ein Wachstum von 10 Prozent aufweisen. Danach folgt der zusehends wachsende Markt der asiatischen Reisenden (außer Japan), die jedoch erst als Summe mit knapp über 7 Prozent (siehe Diagramm) ins Gewicht fallen.

Generell leistet Wien Tourismus laut Meinung der Direktoren bezogen auf das Destinationsmarketing für Wien wichtige Arbeit. Gerade Aktivitäten in Asien machen sich schon bemerkbar: So war 2013 der stärkste Wachstumsmarkt Südostasien mit einem Wachstum von fast 46 Prozent, welcher in totalen Zahlen jedoch noch zu vernachlässigen ist und daher bei „Übriges Asien“ angeführt ist.

Betrachtet man die Entwicklung aus den einzelnen Regionen, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass diese auch von den verbesserten direkten Flugverbindungen in den arabischen Raum im letzten Jahr durch Etihad, Fly Niki und Qatar Airways profitieren. Auch bei China und den USA, die ein ähnliches Wachstum aufzeigen, haben sich die Verbindungen unlängst verbessert.

Hauptmärkte der 5-Sterne-Hotels





# + Performance – die Zahlen

Das Ergebnis von Angebot und Nachfrage am Wiener 5-Sterne-Markt lässt sich am besten durch die Entwicklung der Performance der Hotels beurteilen. STR Global wertet die Zimmerauslastung, den Nettozimmerpreis (ADR) sowie den Zimmererlös (RevPAR) so gut wie aller 5-Sterne-Hotels in Wien auf Tages-, Monats-, und Jahresbasis aus. Anhand dieser Zahlen zeigen wir im Folgenden die wesentlichen Trends auf.

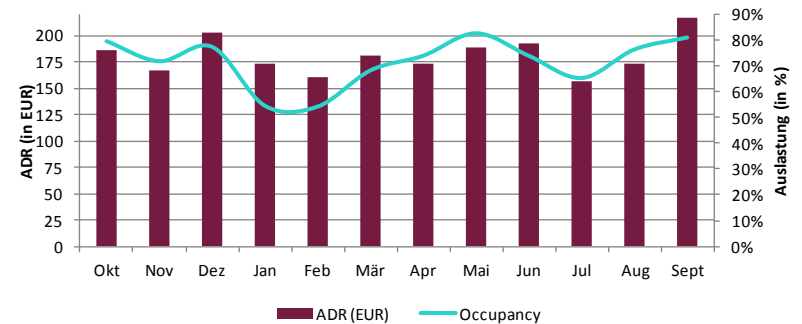
Vergleicht man die Zahlen der ersten drei Quartale 2014 (Januar bis September) mit der Vorjahresperiode, so haben sich alle Kennzahlen im Vergleich zum letzten Jahr deutlich verbessert. Die Auslastung konnte von 68,1 Prozent auf 70,4 Prozent gesteigert werden, der Nettozimmerpreis (ADR) stieg gar um mehr als 10 Euro von knapp unter 171 Euro letztes Jahr auf rund 182 Euro YTD September 2014. Dies hatte auch positive Auswirkungen auf den RevPAR, der von 117 Euro auf 128 Euro gestiegen ist.

Im Detail zeigt sich, dass die Zimmerauslastung über die letzten 12 Monate vor allem im Januar mit 55 Prozent und Februar mit 54 Prozent leichte Herausforderungen bereitet. Dies sind auch gleichzeitig jene Monate, in denen der Nettozimmerpreis deutlich unter dem Durchschnitt von 181 Euro liegt. Der niedrigste Wert lag hier im vergangenen Juli bei 157 Euro sowie im Februar bei knapp 161 Euro. Aufgrund der Beliebtheit Wiens zur Weihnachtszeit und der damit verbundenen Nachfrage zählen Dezember mit einer Auslastung von rund 78 Prozent neben Oktober mit rund 80 Prozent, September mit 81 Prozent und Mai mit 83 Prozent zu den Top-Performern. Bezogen auf den Nettozimmerpreis ist der September mit rund 217 Euro jedoch ungeschlagener Spitzenreiter und liegt noch vor Dezember mit 203 Euro und Juni mit rund 193 Euro.

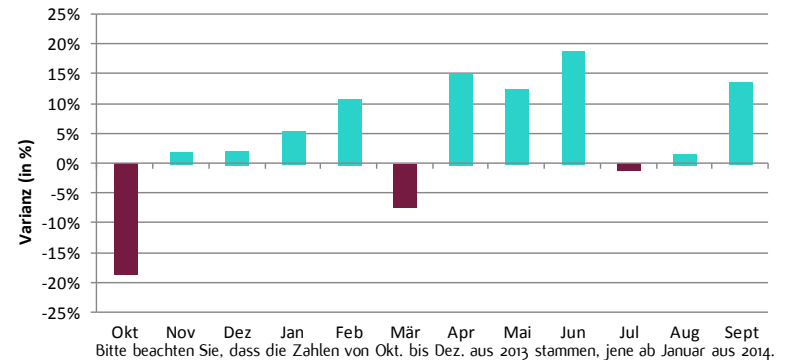
Vergleicht man den RevPAR der letzten 12 Monate (Oktober 2013 bis September 2014) mit dem jeweiligen Monat im Vorjahr, sind auch einige Trends zu erkennen. Klar ersichtlich ist, dass die Wiener 5-Sterne-Hotellerie lediglich in drei Monaten einen Rückgang des RevPAR zu beklagen hatte. Am deutlichsten fällt dieses Ergebnis im Oktober 2013 aus, wo der RevPAR um 36 Euro (knapp 20 Prozent) eingebrochen ist; danach folgen März mit einem Rückgang um 7 Euro und Juli mit knapp 2 Euro. Aufgrund einer sonst sehr starken Performance über die letzten 12 Monate konnte dennoch die Steigerung im RevPAR von fast 10 Prozent erreicht werden. Dies ist vor allem Dank eines starken Juni (+25 Euro), April (+16 Euro) und September (ebenfalls +16 Euro) gelungen.

Hier müssen einerseits jährliche Schwankungen bzw. Verschiebungen der Feiertage als auch der Kongresskalender berücksichtigt werden. Ein weiterer Grund für diese positive, jedoch zum Nüchternheitsrückgang konträre, Entwicklung ist der Wegfall von rund 250 Zimmern im Radisson Blu Palais Hotel sowie die temporäre Schließung des Hilton Plaza im ersten Halbjahr 2014.

Auslastung und Nettozimmerpreis der letzten 12 Monate



YOY RevPAR-Varianz letzte 12 Monate



# + Stimmung – die Gegenwart

Um aussagekräftige Stimmungsbilder zu erhalten, durften wir Gespräche mit einem Großteil der Direktoren im 5-Sterne-Segment führen. Uns hat vor allem interessiert, was getan wird, um bestehen zu können und sich in einem stärker werdenden Wettbewerb durchzusetzen.

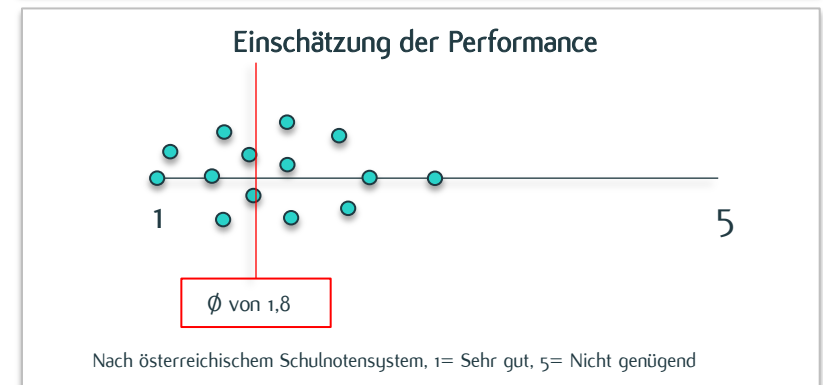
So unterschiedlich die analysierten Hotels – vom eigentümergeführten Hotel Sacher über ein kettengeführtes Marriott bis hin zum verpachteten und privat geführten The Guesthouse – auch sind, alle Direktoren scheinen eine klare Strategie zu haben, um sich hervorzuheben bzw. zu vermarkten. Die am häufigsten genannten Alleinstellungsmerkmale (USPs) der Hotels sind:

- Lage
- Marke oder Name
- Stil bzw. Design
- Immobilie (z.B. Architektur, Historie)

Wenig überraschend haben sich viele der USPs wiederholt, was gerade bei Hotels in historischen Gebäuden oder auch großen Kettenhotels zu einer Herausforderung bei der Positionierung führen könnte.

Befragt nach der subjektiven Zufriedenheit mit der aktuellen Performance des eigenen Hotels, herrscht in Wien eine positive Zurückhaltung. Die Stimmung auf Direktionsebene scheint trotz Angebotswachstum entspannter zu sein, als vermutet (siehe Grafik rechts unten). Kein Direktor bewertet die Performance des Hotels mit „nicht genügend“, wodurch sich ein Notendurchschnitt von 1,8 ergibt. Der Grundtenor jener Hotels, die schon länger am Wiener Markt bestehen, war, dass der Wettbewerb härter geworden ist und einige Neueröffnungen zumindest kurzfristig spürbar waren. Längerfristig scheint sich der Markt aber wieder zu beruhigen und bisherige Eröffnungen werden über kurz oder lang absorbiert. Für Hotels, die erst kürzlich in den Wiener Markt eingetreten sind, war es durchaus eine Herausforderung, sich am Markt zu etablieren. Sie konnten sich nach den ersten Monaten und Jahren aber Marktanteile erkämpfen.

Die neuen Hotels setzten den bestehenden Markt vor allem in Bezug auf die Hardware unter Druck. Durch die modernen, gut ausgestatteten und hochwertigen neuen Hotels mussten auch etablierte Häuser dem Investitionsdruck nachgeben, um Ihre Marktanteile zu halten. So wurde etwa das Hilton Vienna Plaza einer Komplettrenovierung unterzogen, das Marriott Vienna hat mit dem neuen Restaurant und F&B-Bereich nachgezogen und auch das InterContinental wird wohl in den nächsten Jahren renoviert werden. Selbst alte Größen wie das Imperial und das Bristol wurden bzw. werden renoviert.



# + Stimmung – die Zukunft

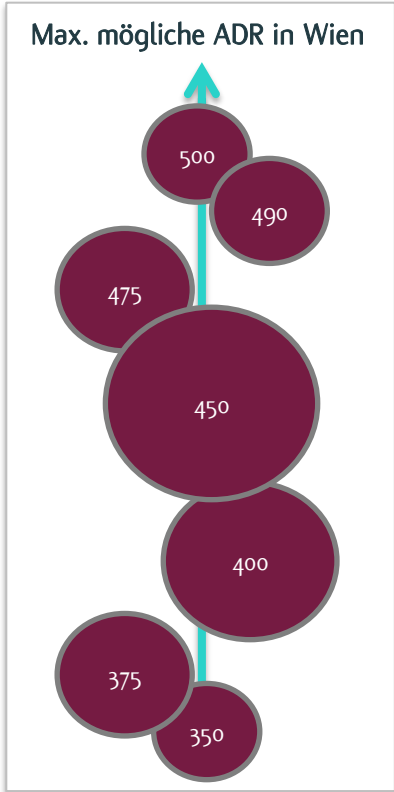
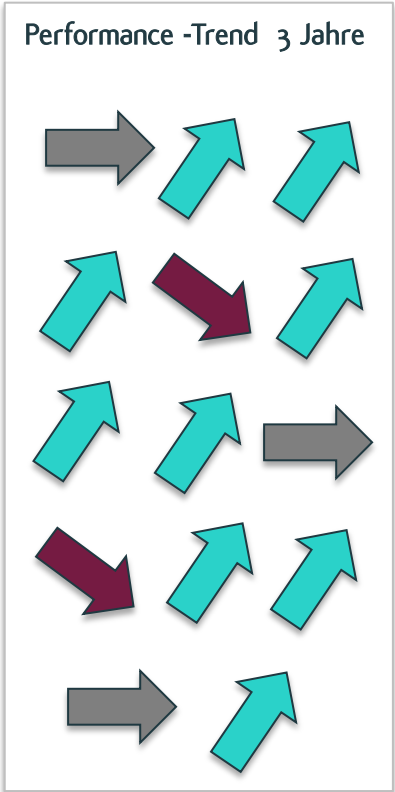
Grundsätzlich sieht die Mehrheit der Hoteldirektoren mittelfristig eine subjektiv positive Entwicklung für ihr jeweiliges Haus. Ein gutes Drittel sieht in den nächsten Jahren dennoch eine stagnierende bzw. negative Entwicklung. Durch Renovierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung der Teppiche, Umbau oder Renovierung von Restaurant und Bar sowie Modernisierung der Zimmer) sollen positive Akzente gesetzt werden.

Für Wien als Destination sehen die Experten auch Handlungsbedarf, damit die Stadt langfristig für Besucher attraktiv bleibt. Hier hat sich eine Mehrheit für den Ausbau des Flughafens sowie die Erweiterung der Direktflüge in besucherstarke Regionen und Wachstumsmärkte ausgesprochen. Als Zukunftsmärkte wurden von den Hoteldirektoren oft China, Indien und Korea genannt, wobei diese derzeit noch sehr stark im Mittelklasse-Segment buchen und erst im nächsten Jahrzehnt interessant werden könnten. Kurz- und mittelfristig kann der arabische Raum noch besser erschlossen werden und auch die klassischen Märkte (USA, D, UK, JPN) haben noch viel Potential, da Wien hier im Wettbewerb mit anderen Städten Marktanteile verliert.

Darüber hinaus ist die Verlängerung der Ladenöffnungszeiten nicht nur abends sondern vor allem sonn- und feiertags ein großes Thema. Generell müssen auch Attraktionen außerhalb des 1. Bezirks geschaffen werden, da dieser seine Maximalkapazität in der Hochsaison schon erreicht hat (z.B. Naschmarkt reattraktivieren). Besonders unzufrieden scheinen die Direktoren mit den Taxianbietern mangels einheitlichen Auftretens und einheitlicher Qualitätsstandards zu sein. Berücksichtigt man all diese Entwicklungen, sieht ein Großteil der Direktoren den maximal erzielbaren Nettozimmerpreis für das Wiener Luxussegment bei 450 Euro.

Auf Basis unserer Analyse sowie der Einschätzung der Direktoren ergibt sich ein durchwegs positiver Ausblick für den Wiener 5-Sterne-Hotelmarkt. Auch wenn der relativ starke Zimmerzuwachs in den letzten Jahren teils vielleicht eine Art Schocktherapie war, mussten bestehende und neue Hotels ihr Produkt auf Vordermann bringen und die Angebotsqualität verbessern. Es bleibt nun zu hoffen, dass sich die Wiener 5-Sterne-Hotels auch unabhängig des Song Contests 2015 wie Phönix aus der Asche erheben werden – vor allem die Preise betreffend.

Mittel- bis langfristig könnten so wieder Nischen oder Standorte entstehen, an denen ein Luxushotel nicht negativ, sondern als Bereicherung für die touristische Entwicklung Wiens gesehen wird. Um nachhaltig erfolgreich zu sein, müssen diese Hotels aber klare Akzente und Alleinstellungsmerkmale erarbeiten, sonst werden sie am heiß umkämpften 5-Sterne-Markt in Wien nicht bestehen.



# + Wussten Sie, dass...

## Wissenswertes rund um die Wiener 5-Sterne-Hotels

- ... das **Grand Hotel Wien** 1870 eröffnet wurde und somit das älteste 5-Sterne-Hotel in Wien ist?
- ... das **Hotel Imperial** zur Weltausstellung 1873 in Anwesenheit von Kaiser Franz Joseph eröffnet wurde?
- ... das **Hotel Sacher** neben der Sacher Torte auch für Filme und TV-Serien international bekannt ist?
- ... das von Starwood geführte **Hotel Bristol** (1892) nach der englischen Stadt Bristol benannt wurde?
- ... das **InterContinental Vienna** 1964 als erstes Hotel einer internationalen Hotelkette in Wien eröffnet wurde? Gleichzeitig war es das höchste Hotelgebäude des Landes.
- ... das **Hilton Vienna** am Stadtpark mit 579 Zimmern das aktuell größte Hotel Österreichs ist?
- ... das **Hotel Marriott** bekannt für sein gastronomisches Angebote und vor allem das Candlelight-Dinner ist?
- ... das **Hilton Vienna Plaza** 1988 als erstes Design-Hotel in Wien eröffnet wurde?
- ... das Hotel **Palais Coburg** (anno 1845) das älteste Gebäude ist, in dem ein 5-Sterne-Hotel (in Wien) untergebracht ist?
- ... das Hotel **Le Meridien Wien** sowie das Hotel Bristol und das Hotel Imperial von Starwood Hotels & Resorts geführt werden?
- ... das **Radisson Blu Style Hotel** im einstigen Gebäude der Prager Bank untergebracht ist, und der historische Tresorraum nun als Weinlager dient?
- ... das **DO & CO** Hotel am Stephansplatz das einzige Hotel des Catering-Giganten DO & CO in Österreich ist?
- ... das Hotel **The Ring** das zweite Hotel im Eigentum des Austro-Arabs Al Jaber ist?
- ... das **Steigenberger Hotel Herrenhof** im Jahr 1913 eine der ersten Mädchenschulen Wiens beherbergte und der Turnunterricht teilweise auf dem Dach stattfand?
- ... der berühmte französische Architekt Jean Nouvel das 5-Sterne-Superior-Hotel **Sofitel Vienna Stephansdom** entwarf?
- ... das **Sans Souci** von dem Londoner Designkollektiv um Star Designer Philippe Starck geplant und realisiert wurde?
- ... im **Ritz Carlton Vienna** kein Zimmer dem anderen gleicht? Grund dafür ist, dass das aus dem 19. Jahrhundert stammende Hotelensemble aus insgesamt vier Palais besteht.
- ... das **The Guesthouse Vienna** einst ein Studentenwohnheim war?
- ... das Palais Hansen 1873 als Hotel gebaut wurde, jedoch erst im Jahr 2013 als solches, in Gestalt des Hotel **Palais Hansen Kempinski**, genutzt wurde?
- ... das **Park Hyatt Vienna** seinen 15 Meter langen Pool mit Blattgoldrechtecken ausgelegt hat, die an einen Tresorraum nach Goldfingers Vorstellungen erinnern sollen?



# + Christie + Co – der Überblick

## Über Christie + Co

- Eine Gesellschaft der **Christie Group plc**:
  - Partnership gegründet 1935
  - Börsennotiertes Unternehmen am Alternative Investment Market (AIM)
- **Spezialisten** bei allen Arten von Betreiberimmobilien:
  - Hotels, Freizeitanlagen
- **14 internationale Büros**
  - Aix-en-Provence, Barcelona, Berlin, Bordeaux, Dublin, Frankfurt, Helsinki, London, Lyon, München, Paris, Rennes, Warschau und Wien
- 15 Büros in Großbritannien
- Durch unser großes und zusammenhängendes Netzwerk und unsere internationalen Niederlassungen haben wir sehr enge Kontakte zu Betreibern, Eigentümern, Investoren und Kreditinstituten in ganz Europa
- Unser unvergleichbares Büro-Netzwerk ermöglicht uns darüber hinaus eine maximale Reichweite für jedes Mandat

## Unsere Dienstleistungen

- Broker, Berater und Bewerter von Hotel- und Freizeitimmobilien seit fast 80 Jahren
- Wir sind Europas **aktivster Hotelbroker** mit aktuell mehr als 500 zum Verkauf stehenden Hotels
- Christie + Co ist der einzige Hotelbroker mit engagierten Hotelspezialisten in jeder Niederlassung
- Rund 300 Hotelverkäufe pro Jahr
- Spezialisierte **Makler und Berater** im Auftrag von
  - führenden Hotelbetreibern
  - Investoren und Projektentwicklern
  - lokalen und regionalen Eigentümern und Investoren
  - österreichischen und europäischen Kreditinstituten
- Engagierte Beratungs- und Bewertungsteams in Österreich, Frankreich, Deutschland, Skandinavien, Spanien, Polen, Irland und Großbritannien
- Unsere Beratungs-, Bewertungs-, und Brokerteams arbeiten branchen- und dienstleistungsübergreifend in ganz Europa

## Christie + Co Internationale Büros



# + Christie + Co – der Kontakt

Christie + Co Austria GmbH

Stallburggasse 2/3a

A – 1010 Wien

T +43 (0) 1 890 53 57 – 0

wien@christie.com

christiecorporate.com

Lukas Hochedlinger MRICS

Managing Director Austria, Business Development CEE

M +43 699 1997 1365

E lukas.hochedlinger@christie.com

Simon Kronberger

Consultant Investment & Letting Austria & CEE

M +43 699 1997 1333

E simon.kronberger@christie.com

+++++