

Österreichische Zeitschrift für

# LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

10 Jahre ZLB

gast & kommentar

## Wiener Bauordnungsnovelle 2018

im fokus

## Alternative Beherbergungsbetriebe

schwerpunkt

## Heiße Geschäfte oder kalte Betten

befund & gutachten

## Wertermittlung von Freizeitimmobilien – hohes Risiko!

preis & markt

## Büroimmobilienmarkt Wien

bewertung international

## Marktübersicht Slowenien

bilanz & steuern

## Verpflichtungen beachten

finanzieren & investieren

## Finanzierungsparameter bei touristischen Immobilien als Sonderimmobilie

Lukas Hochedlinger

Managing Director Central &amp; Northern Europe, Christie &amp; Co

# Alternative Beherbergungsbetriebe

**Konzepte neben der klassischen Hotellerie.** Durch neue soziodemographische Trends und eine immer mobiler werdende Arbeitswelt verschwimmen die klassischen Kategorisierungen von Beherbergungsbetrieben. Flexible und multifunktionale Aufenthaltsangebote mit einer sozialen Komponente sind stark gefragt und konkurrieren mit der konventionellen Hotelnutzung.

Co-Autorin: Yasemin German, Junior Consultant Advisory & Valuation Services, Christie & Co

## Wertewandel führt zu neuen Trends

Schlagworte wie Co-Living, Co-Working, Sharing Economy und Lifestyle sind mittlerweile in allen alltäglichen Lebensbereichen einer immer schnelllebigeren und digitalisierten Welt verankert. Diese Trends werden nunmehr auch in der klassischen Hotellerie deutlich und erklären den Erfolg alternativer Konzepte wie Hostels, Studentenwohnungen, Serviced Apartments und sogar privater Unterkünfte bspw. via Airbnb.

## Hostelmarkt gewinnt an Bedeutung

Während in der Vergangenheit Jugendliche und junge Erwachsene für die Tourismusindustrie aufgrund limitierter Reisebudgets eine eher untergeordnete Rolle spielten, hat sich dies in den letzten Jahren stark verändert. Vor allem die Zielgruppe der Millennials macht einen beachtlichen Anteil des globalen Reisemarkts aus und überzeugt aufgrund ihrer hohen Reiseintensität und -frequenz. Somit gewinnen Hostels vermehrt an Bedeutung für Branchenkenner, da sie schon längst das Image von Billig-Rucksack-Reisenden im zweckmäßigen Mehrbettzimmer abgelegt haben. Viele Hostels sind heutzutage vielmehr Lifestyleprodukte und bieten Design-Zimmer mit eigenem Bad. Gleichzeitig ermöglichen sie Anschluss und Kontakt zu Gleichgesinnten sowie eine intensive Interaktion – im Gegensatz zur Anonymität im klassischen Hotelbetrieb. Internationale Ketten wie ua Meininger, Generator Hostels, Wombat's und A&O sind auf Expansionskurs und der bisherige kleinteilige Hostelmarkt ist mittlerweile von Konsolidierung geprägt.

## Wohnen auf Zeit

Angespannte Wohnungsmärkte und eine zunehmende Globalisierung sorgen für neue „Wohnen-auf-Zeit-Konzepte“. Im Vergleich zum klassischen Hotel bieten Longstay-Beherbergungen, wie Serviced Apartments und Studentenhotels, durch eigene Küchenzeilen und einem größeren Raumkonzept dem Gast eine willkommene Unabhängigkeit. Die nächste Stufe der Serviced Apartments sind Co-Living-Konzepte wie bspw. das aus London stammende „Society“ oder „The Collective“. Bei diesen steht die Gemeinschaft der Bewohner im Vordergrund, welche durch geteilte „Wohnzimmer“ oder Arbeitsflächen sowie regelmäßig stattfindende Events gefördert wird. Bis 2020 entsteht im 2. Wiener Bezirk mit 822 Einheiten das österreichische Flaggschiff von „The Student Hotel“.

## Angespannte Wohnungsmärkte und eine zunehmende Globalisierung sorgen für neue „Wohnen-auf-Zeit-Konzepte“.

Die Gruppe plant, bis 2021 mit insgesamt 41 Häusern in Europa vertreten zu sein. Zu den weiteren Namen, von denen in Zukunft sicherlich noch viel zu hören sein wird, gehören ua die Schweizer „Visionapartments“, die aus Deutschland stammenden Marken „The Flag“, „Ipartments“, „Frederics Serviced Apartments“ sowie die britischen „YotelPads“.

## Homesharing – Airbnb & Co

Beflügelt durch den Wunsch nach mehr Authentizität, erfreuen sich Homesharing-

Konzepte in Privatunterkünften weiterhin großer Beliebtheit. Vorreiter dieser Idee war einst Airbnb, das seit seiner Gründung vor mehr als zehn Jahren mittlerweile rund drei Millionen Inserate und über 200 Millionen Nutzer in 190 Ländern zählt. Damit ist das Angebot des Vermittlerportals aus San Francisco aktuell größer als das der drei Hotelketten IHG, Marriott und Hilton zusammen. Aufgrund der wachsenden Beliebtheit unter Geschäftsreisenden baut Airbnb sein Business-Segment unter dem Namen „Airbnb for work“ weiter aus. Rund 700.000 Unternehmen buchten bisher eine Unterkunft für ihre Mitarbeiter. Ein Jahr zuvor waren es rund 250.000 Buchungen, was somit eine Verdreifachung der Nachfrage bedeutet. Die Kommerzialisierung des Konzeptes „Live like a local“ hat in manchen Städten mit knappem Wohnraum bereits zu heftigen Diskussionen geführt. Mit „Tribute Portfolio Homes“ wagt sich nun auch Marriott zusammen mit dem britischen Unternehmen Hostmaker in den europäischen Home Rental Markt und bietet seinen Gästen ganz individuelle Reiseerfahrungen.

## Das Angebot des Vermittlerportals Airbnb ist aktuell größer als das der drei Hotelketten IHG, Marriott und Hilton zusammen.

Zuvor erkannte Hotelgigant Accor bereits den Aufwärtstrend der Sharing Economy und etablierte sich mit der 2016 für rund 170 Millionen Dollar erworbenen Homesharing-Plattform „onefinestay“ am Markt.

## Hotelalternativen auf Erfolgskurs

In den letzten Jahren sind Hotels immer mehr in den Fokus privater und institutioneller Investoren gerückt und haben sich als eigenständige Asset-Klasse auf dem internationalen Anlagemarkt etabliert. Mischkonzepte, wie bspw. Serviced Apartments, Studentenapartments oder Hostels, versprechen zum Teil attraktivere Renditen, dennoch hat die klassische Hotellerie noch lange nicht ausgedient. Sie entwickelt sich weiter und setzt eigene neue Standards. Das Vertrauen der Investoren, das sich die Hotellerie durch stetige Professionalisierung aufgebaut hat, müssen sich die Newcomer erst noch verdienen.

ZLB 2019/3