

„Die Neuzugänge sind gefragt“

Hotels. Die Touristen strömen wieder. Und quer durch alle Kategorien gibt es Neueröffnungen auf dem heimischen Hotelmarkt. Bei den Transaktionen herrschte zuletzt allerdings Zurückhaltung.

VON URSULA RISCHANEK

Anfang September war es so weit. Nach rund zwei Jahren der Revitalisierung und Restaurierung öffneten in Bad Gastein zwei Hotels wieder ihre Pforten: Das traditionsreiche Grandhotel Straubinger mit 46 Zimmern und Suiten sowie das Badeschloss, das inklusive der Räume im neuen Turm über 102 Zimmer und Suiten verfügt. „Für uns ist es wichtig, mit den Spuren und Schichten der Vergangenheit zu arbeiten und nicht gegen sie. Denn von ihnen geht der Charme aus und der besondere Reiz, der alte Gebäude auch so anziehend macht und ihnen einen besonderen Wert verleiht“, sagt Erich Bernard von **BWM** Designers & Architects. Das Wiener Architekturbüro war mit der Revitalisierung des Ensembles am Straubingerplatz beauftragt („Die Presse“ berichtete). Damit geht eine wechselvolle Geschichte zu Ende: 2017 hatte das Land Salzburg das dem Verfall preisgegebene Ensemble, zu dem auch die Alte Post gehörte, vom früheren Eigentümer um rund sechs Millionen Euro erworben. Nach einer notdürftigen Renovierung wurde es ein Jahr später an die deutsche Hirmer-Gruppe, die die Hotels nun selbst unter ihrer Marke Travel-Charme-Hotels betreibt, verkauft.

Neue Projekte in Wien

Neuzugänge gab und gibt es auch in Wien: Bereits im Februar 2023 nahm das Boutique-Luxushotel The Amaris Vienna am Kärntner Ring den Betrieb auf. Nur wenige Wochen danach folgte das Almanac Palais Vienna am Parkring, das einen Mix aus historischer Architektur und modernem Design bietet. Seit Juli können Wien-Besucher in einem ehemaligen Theater nächtigen – dem Interkulttheater in Mariahilf. Dieses wurde von der Urbanauts Hospitality Group zu einem Hotel mit 14 unterschiedlichen Apartments in drei verschiedenen Größen umgebaut.

Im Fillgrader angeboten werden sowohl eingeschobene Studios als auch Maisonette-Studios, die alle über eine kleine Küchenzeile verfügen. Ende August reihte sich das Dual-Brand-Hotel von Marriott International, das erste Moxy & Residence Inn mit 203 Zimmern und 43 Long-Stay-Apartments, in die Liste der Neueröffnungen ein. Auf das kommende Jahr verschoben hat sich die Eröffnung des The Hoxton,



Die zahlreichen revitalisierten Hotels könnten der heimischen Branche künftig den Boden für Wachstum bereiten. Im Bild: das Straubinger in Bad Gastein. [BWM]

das in das denkmalgeschützte „Gewerbehäuser“ am Rudolf-Sallinger-Platz einziehen wird. Die Liste ließe sich noch fortsetzen, befinden sich doch Projekte in allen Hotelkategorien in der Pipeline.

Vom Wachstum profitieren

Für Martin Schaffer, Partner bei MRP Hotels, sind die Neuzugänge durchaus gefragt: „Der Markt trägt sie definitiv. Es fallen nämlich vor allem im KMU-Bereich zahlreiche kleine Pensionen weg.“ Gleichzeitig sei der Tourismus eine globale Wachstumsbranche – Prognosen gehen bis 2040 von einem jährlichen Plus von fünf Prozent aus. „Im Luxusbereich liegt das Wachstum sogar bei sieben Prozent pro Jahr.“

Wien werde von diesem Wachstum massiv profitieren, die Betten würden daher benötigt, betont der Experte. Weniger Aktivität gibt es allerdings auf dem Transaktionsmarkt: Während sich dieser 2022 hierzulande kurz erholt zu haben schien, sind Hotelinvestoren heuer aufgrund der hohen Zinsen wieder um einiges zurückhaltender.

Transaktionsvolumen halbiert

Im ersten Halbjahr 2023 konnte nach Angaben von Christie & Co. ein Transaktionsvolumen von knapp 100 Millionen Euro erreicht werden – das bedeutet einen Rückgang auf etwa 45 Prozent des Volumens im Vergleichszeitraum 2022. „Die momentane Wirt-

schaftslage ist für Entwickler, Eigentümer, Betreiber und Investoren gleichermaßen herausfordernd. Das erste Halbjahr zeigte daher vergleichsweise wenig Bewegung auf dem heimischen Hotelimmobilienmarkt, obwohl durchaus gute Produkte vermarktet werden“, analysiert Simon Kronberger, Director Austria und CEE bei Christie & Co. Derzeit würden überwiegend Transaktionen mit hohem Eigenkapital-Anteil stattfinden, dazu seien deutliche Preisabschläge beziehungsweise steigende Renditeerwartungen erkennbar. Kronberger gibt sich allerdings positiv gestimmt, dass sich der Trend in der zweiten Jahreshälfte wieder nach oben bewege.