PRESSEINFORMATION

WISAG FM Club widmete sich dem Redevelopment von Hotels

Hotels: Viel Wettbewerb und Kapital, aber kaum Nachhaltigkeit

Wien, 14. Oktober 2019 – Bei Hotels findet gerade ein tiefgreifender Wandel und eine hohe Dynamik statt: Die Zyklen werden zunehmend kürzer und die Immobilieneigentümer stehen unter einem Ergebnisdruck – sie können sich aber die Betreiber aussuchen, die selbst unter einem Wettbewerbsdruck stehen. Dass die Nachhaltigkeit dabei zu kurz kommt, darüber waren sich die Diskutanten des zehnten FM-Clubs der WISAG Service Holding Austria weitgehend einig. Zum Thema „Vom richtigen Zeitpunkt… Redevelopments von Hotels“ diskutierten Wolfgang M. Fessl (MRG Gruppe), Karl Derfler (ADEQAT Investment Services GmbH & Co KG) und Frans-Jan Soede (HAM independent hospitality & tourism advisors). Durch die Veranstaltung im Juwel im Medientower am 2. Oktober 2019 führte Heimo Rollett. Zu den rund 75 Gästen zählten u.a. Alexander Hohendanner (BHW-Real), Alexandra Hönigsperger (BIG), Peter Kovacs (Stadt Wien), Florian Rode (HNP Architects), Günther Schüller (BOE), August Schuschnigg (Wüstenrot) sowie Peter Wendlinger und Michael Swoboda (beide Hypo NOE).

„In Wien gibt es 430 Hotels, 34.000 Zimmer, 67.000 Betten und 15 Millionen Übernachtungen pro Jahr. Hinzu kommen 25 bis 30 Neuentwicklungen und Projekte, die in den nächsten Jahren auf den Markt kommen. In zehn Jahren wird sich die Zahl der Betten um 50 Prozent erhöht haben. Da stellt sich natürlich die Frage: Wie geht es jetzt weiter?“, betont Thomas Fastenrath, Geschäftsführer der WISAG Service Holding Austria, in seinen Begrüßungsworten die in der Hotelbranche aktuell enorme Dynamik.

Derfler: Enormer Betreiberwettbewerb

In der Diskussion bekräftigten die Podiumsteilnehmer den enormen Wettbewerb der Betreiber um Immobilien. „Viele vor allem große Ketten brauchen einen Standort in Wien, weil sie ihre Kunden umfassend bewerben wollen“, sagte Karl Derfler. Bei einer Vergabe gäbe es demnach aktuell etwa 40 Interessenten für ein einzelnes Stadthotelprojekt in Wien.

Eine entscheidende Frage ist dabei jene nach der Dynamik bei den Zyklen von Hotels, die – so das Podium einvernehmlich – kürzer werden. Karl Derfler sieht die Negativzinsen als einen wichtigen Einflussfaktor: „Diese haben ein Ausmaß erreicht, wie wir es noch nie erlebt haben, und sie korrelieren mit den Zyklen. Es gibt aktuell sehr viel Geld im Markt, das nicht weiß, wie es richtig investiert werden kann.“

Fessl: Gäste als wesentlicher Faktor

Hoher Druck herrscht auch bei Refurbishment und der Erneuerung von Hotels, der durch die Angst vor negativen Bewertungen vonseiten der Gäste entsteht. „Der Gast will sichtbare Qualität. Deshalb investiert der Betreiber zuerst in das unmittelbare, sprich: Ein Fernseher wird schneller gekauft als eine Leitung erneuert. Damit verkürzt sich auch der Zyklus“, betonte Fessl. Befeuert wird diese Entwicklung von Möglichkeiten, Zimmer günstig zu refurbishen. „Die Betreiber sind genötigt, kurzfristig zu erneuern. Wir nehmen also kaum noch Hotels in die Hand, die älter als sieben Jahre sind. Es stellt sich aber die Frage, wie sich das längerfristig rechnen wird“, meinte Fessl.

Soede: Energiepreise als Nachhaltigkeitstreiber

Daher kommt die Nachhaltigkeit beim Redevelopment von Hotels oft zu kurz. Der Druck, die Gebäudetechnik zu erneuern, entsteht in erster Linie aufgrund steigendet Energiepreise. Auch stellt sich die Frage nach dem Zeitpunkt eines Redevelopments, so Soede: „Die Umsetzung kommt stark auf den Gebäudetyp an. Junge Gebäude kann man während des Betriebs step by step renovieren. Damit geht nicht so viel Gewinn verloren und auch die

Mitarbeiterbindung ist kein Problem. Bei Hotels, die bereits viele Umbauten hatten, wird das schwieriger. Bei alten Gebäuden ist das kaum noch möglich.“ Fessl vermisst das Thema Nachhaltigkeit: „Energieeffizienz ist bei Hotels ein Fremdwort – es wird sehr viel einfach beim Fenster rausgeblasen. Denn Ruinen, die für Wohnungen und Büros nicht taugen, werden trotzdem als Hotel verwendet. Energieeffizienz rechnet sich in den Augen vieler nicht.“

Moldaschl: Gebäudetechnik wird über Lebensdauer hinaus genutzt

Werner Moldaschl, Geschäftsführer der WISAG Gebäudetechnik, meldete sich aus dem Publikum zu Wort. Für ihn gibt es ein zentrales Spannungsfeld zwischen Eigentümer und Betreiber, das sich auf die Nachhaltigkeit auswirkt: „Die vertraglich vereinbarte Kostenübernahme bei Sanierungen hat zur Folge, dass der Eigentümer die Geräte so lange wie möglich am Leben erhalten möchte, da die Reparaturkosten vom Betreiber zu tragen sind. Und der Betreiber will aus Einsparungsgründen natürlich die Geräte möglichst schnell austauschen. Wir sind als Dienstleister oft gezwungen, Geräte über die technische und wirtschaftliche Lebensdauer hinaus zu warten. Das führt naturgemäß zu Problemen.“ Als Beispiel nennt Moldaschl Kälteanlagen: „Die Altgeräte und die aktuellen Temperaturverläufe im Sommer passen oftmals nicht mehr zusammen. Dann tritt das Problem auf, dass Gästebedürfnisse auch nicht mehr erfüllt werden können.“

Bild 1 – Podium & Moderator (v.l.n.r.): Wolfgang M. Fessl (MRG Gruppe), Frans-Jan Soede (HAM independent hospitality & tourism advisors) und Karl Derfler (ADEQAT Investment Services GmbH & Co KG) mit Moderator Heimo Rollett.

Bild 2 – Thomas Fastenrath, Geschäftsführer der WISAG Service Holding Austria, konnte rund 75 Gäste zum 10. FM Club begrüßen.

Bild 3 – Werner Moldaschl, Geschäftsführer WISAG Gebäudetechnik, betonte das Spannungsfeld zwischen Eigentümer und Betreiber, das sich oftmals negativ auf die Nachhaltigkeit auswirkt.

Weitere Bilder finden Sie unter: http://www.wisag-events.at/

Presseservice:

Diese Meldung sowie weiteres Text- und Bildmaterial können Sie auf der Presseseite der WISAG Service Holding Austria im Internet unter www.wisag.at herunterladen. Quellenangabe/Copyright für Bilder und Grafiken: Michael Hetzmannseder / WISAG Service Holding Austria.

Über die WISAG Service Holding Austria – Spezialist für Immobilien:

Die WISAG ist eines der führenden Dienstleistungsunternehmen im deutschsprachigen Raum und seit 1995 am österreichischen Markt tätig. Die angebotenen Dienstleistungen der WISAG Service Holding Austria sind in vier Bereiche unterteilt: Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung (inklusive Logistikdienste & Service) sowie Sicherheit & Service. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich in Wien. Weitere Niederlassungen gibt es in Innsbruck, Salzburg, Graz und Linz. Mit rund 1.250 Mitarbeitern erzielte der Immobilienspezialist 2018 einen Umsatz von 31,2 Mio. Euro. Geschäftsführer der WISAG Service Holding Austria GmbH sind Brigitte Fiedler und Thomas Fastenrath.

Weitere Informationen:

Michael Oberbichler
Pressebüro WISAG Service Holding Austria
c/o Kapp Hebein Partner GmbH
Tuchlauben 8/11
A-1010 Wien
Telefon: +43 1 23 50 422-30
mo@khpartner.at