

Nachhaltige Entwicklungen

Nachdem in den letzten zwölf Monaten eine Erholung des Erlöses pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) hauptsächlich durch Preissteigerungen erfolgt ist, erreicht seit Ende des zweiten Quartals jetzt auch die Auslastung vielerorts wieder das hohe Vorkrisenniveau von 2019. **Roman Kopacek, Geschäftsführer bei Michaeler & Partner**, über die Hotelmarkt-Zukunft der DACH-Region

Welche Trends zeigen sich bei der Hotelperformance im CEE- und SEE-Raum?

Die Reiselust der Gäste ist ungebremst, was sich insbesondere in der Ferienhotellerie widerspiegelt, auch wenn diesen Sommer ein verstärkter „Revenge Travel“ in Flugdestinationen zu beobachten ist (verglichen mit den letzten Jahren, als erdgebundene Reisen dominiert haben). Bei den Städten findet man wieder „Altbekannte“ wie Berlin, Hamburg, München, Wien, Budapest und Prag unter den Toplocations. Die Branche beschäftigt sich zudem sehr stark mit Themen wie ESG, Mitarbeiterbindung und -entwicklung, Diversifizierung in Unterkunftstypen, Automatisierung und Digitalisierung.

Wohin geht Ihrer Meinung nach künftig bei Hotelentwicklungen „die Reise“?

Nach der neunten Erhöhung des Leitzinses im August sieht man auf der einen Seite Hotelimmobilienentwickler, die durch variable Verzinsungen und teils zu teure Grundstücksankäufe in den letzten zwei bis drei Jahren unter Druck kommen und die jetzt, teils mit Verlusten, verkaufen werden müssen, und auf der anderen Seite eigenkapitalstarke, eher konservative Entwickler und Investoren, die in Ruhe Opportunitäten prüfen, um nach einem Einpendeln des Leitzinses neue Renditen festzusetzen.

Die weitere Entwicklung der Baupreise gilt es zu beobachten. Die Entwickler rechnen mit einer



© MICHAELER & PARTNER/MARTINEZ

Preisreduzierung, und in der Baubranche erwartet man eine Seitwärtsbewegung. Dies resultiert sehr oft in einem Fokus auf Bestandsimmobilien mit Konvertierungen oder in einem „neuen Miteinander“ der unterschiedlichen Stakeholder bei Neuentwicklungen. Außerdem muss der Schwerpunkt in der Stadt und in der Ferienhotellerie darin bestehen, kein Überangebot zu produzieren und das sich immer schneller ändernde Gästekonsumverhalten zu berücksichtigen. Auch hier bleibt der Schlüssel zum Erfolg eine 360 Grad projektspezifische Detailprüfung, Flexibilität, Innovation und Fokus auf nachhaltige Entwicklungen.

Sustainable Developments

Following the recovery in the revenue per available room (RevPAR) over the course of the past twelve months, which was largely driven by room rates, occupancy levels in many places have also been returning to the pre-crisis level of 2019 since the end of the second quarter. **Roman Kopacek, Managing Director of Michaeler & Partner**, on the future of the hotel market in the DACH Region.

What are the emerging trends in hotel performance in the CEE and SEE Regions?

Guests are as keen to travel as ever and this is particularly seen in leisure hotels, even if we are seeing “air revenge travel” this summer (compared with the predominantly earthbound travel of the past few years). The locations at the top of the visitor list are dominated by well-known cities such as Berlin, Hamburg, Munich, Vienna, Budapest and Prague. The sector is also focusing heavily on areas like

ESG, employee retention and development, the diversification of types of accommodation, automation and digitalisation.

What is your opinion about the “future travel” of hotel development?

Following the ninth interest rate rise in August, we can see, on the one hand, developers of hotel real estate who are coming under pressure due to variable rates and the fact that some acquisitions of the past two to three years were too expensive and are having to be sold partially at a loss. On the other hand, we can see more conservative, high-equity developers and investors, who are calmly considering opportunities with a view to determining new returns as soon as base rates level off.

It's important to watch how construction costs evolve. Developers are expecting a reduction while the construction sector awaits more of a sideways movement. This is often leading to a focus on the conversion of existing buildings or a “new form of partnership” between the various stakeholders in new developments. The city and leisure hotel businesses must also focus on avoiding the creation of an oversupply of rooms and reacting to the ever more rapidly changing consumer behaviour of their guests. The keys to success remain a 360-degree project-specific detailed assessment, flexibility, innovation and a focus on sustainable developments. ■ **Carolin Rosmann**