Serviced Apartments: Steigende Nachfrage und hohe Renditen

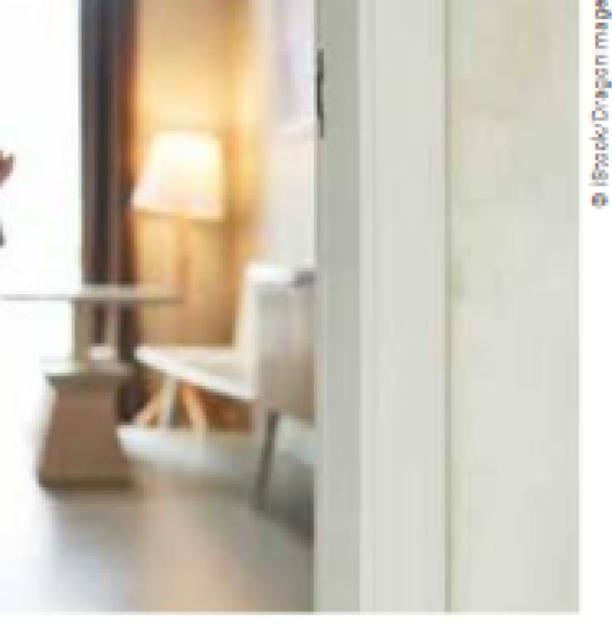
Serviced Apartments verzeichnen hierzulande hohe Wachstumsraten. Steigende Investitionsabsichten der Betreiber und Entwickler sind die Folge.

Rund 2.500 Serviced Apartments von professionellen Betreibern werden in Österreich angeboten. Dabei handelt es sich um komplett möblierte Wohneinheiten, die immer über eine voll ausgestattete Küche oder Kitchenette verfügen und hotelähnliche Dienstleistungen wie Reinigung oder Wäscheservice bieten. Erstmals untersuchte die Immobilien-Boutique Austria Real von Vera Skala, die sich auf Hotellerie- und Tourismusobjekte spezialisiert hat, dieses Marktsegment in Österreich in einer Umfrage unter den Anbietern, die sie auf dem 13. Jahresforum Hotelimmobilie in Wien präsentierte.

Bessere Preise für Gäste und höhere Renditen für Investoren

Investoren erzielen bei Serviced Apartments eine durchschnittliche Rendite von 7,8 Prozent. Sie liegt deutlich über den Ertragschancen einer Hotelverpachtung oder Vermietungsrenditen bei Wohnimmobilien. Auch das Betriebsergebnis stellt sich wesentlich besser als bei vergleichbaren 4- und 5-Sterne-Hotels im städtischen Bereich dar. Geringere Personalkosten, weniger Leerstände und eine optimalere Flächennutzung wirken sich positiv auf das Ergebnis aus, obwohl die Nächtigungskosten deutlich unter den Hoteltarifen liegen. Die Gäste profitieren





von einem circa 25 Prozent niedrigerem Preis bei ähnlichem Komfort und meist sehr zentraler Lage.

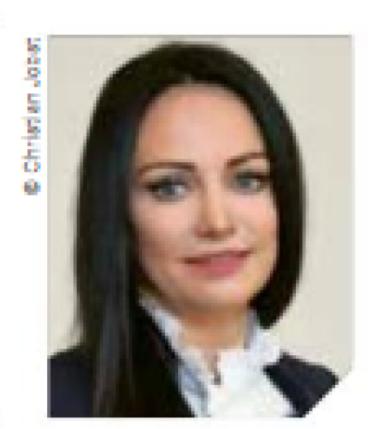
"Fast alle Eigentümer von Serviced Apartments werden in den nächsten ein bis drei Jahren in weitere Objekte dieses Typs investieren, um von der starken Nachfrage zu profitieren. Im Gegensatz zur umstrittenen Airbnb-Vermietung erfolgt die Vermietung von Serviced Apartments nur mit einer aufrechten Gewerbeberechtigung für Fremdenbeherbergung. Wenn alle vermieteten Räume von Anfang an zu einem solchen Gewerbebetrieb gehören, ist es eine lohnende Investition, dank der wachsenden Tourismuswirtschaft in Österreich", weiß Austria-Real-Eigentümerin Vera Skala.

Drei Viertel der Befragten geben eine um zehn Prozent wachsende Nachfrage in den letzten Jahren an. Rund 25 Prozent der befragten Betreiber verzeichnen sogar ein deutlich höheres Wachstum in der Vergangenheit. Dementsprechend positiv gestaltet sich auch der Ausblick: 60 Prozent der Befragungsteilnehmer erwarten in den nächsten Jahren einen um mindestens zehn Prozent wachsenden Bedarf, der sich auch durch die steigenden Tourismuszahlen in Österreich erklärt.

20 Prozent beziffern das künftige Wachstum in der Bandbreite von fünf bis zehn Prozent. Weitere 20 Prozent gehen von einer stagnierenden Entwicklung aus. 🤛

ÜBER AUSTRIA REAL

Austria Real ist die Immobilien-Boutique mit internationaler Ausrichtung und Spezialisierung auf Luxus-, Hotel- und Pflegeimmobilien. Die Beratung und Vermittlung von Pflegeimmobilien ist in der neuen Marke "Cared Living" (http://www.caredliving.com) gebundelt.



Vera Skala, Austria-Real-Eigen-



Das Leitbild des Nordbahnhof-Areals sieht eine große Grünfläche im Zentrum und Gebäude am Rand vor.

STADTENTWICKLUNG

Kürzlich wurde ein weiterer Schritt für die künftige Entwicklung des Wiener Nordbahnhof-Areals abgeschlossen. Die Wettbewerbsergebnisse für drei Hochhäuser und deren Umfeld liegen vor. Sie bilden den Startschuss für die bauplatzübergreifenden Planungen als Grundlage für den Flächenwidmungsund Bebauungsplan. Ein Baubeginn ist für 2020/2021 vorgesehen. Die Bauzeit wird zwei bis drei Jahre betragen. Auslober waren die jeweiligen Bauträger auf den künftigen Bauplätzen, also Sozialbau, ÖVW, KIBB-Immobilien sowie EGW-Heimstätte. Als Sieger aus dem Hochauswettbewerb auf dem Baufeld 1 gingen Ganahl Ifsits und AKF Architekten hervor. Auf dem Baufeld 2 gewannen synn architekten. Den Wettbewerb auf dem Baufeld 6b2 wiederum konnte die Franz und Sue ZT GmbH für sich entscheiden.

Beim Nordbahnhof-Areal in der Leopoldstadt handelt es sich um eine der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete Wiens. Es setzt durch die Lage an der Achse zwischen Innenstadt und Donaucity einen starken Impuls für die gesamte Bundeshauptstadt, besonders aber für den zweiten Bezirk. In Zukunft werden dort rund 20.000 Menschen leben, zudem werden etwa 20.000 Arbeitsplätze geschaffen. Das rund 32 Hektar große Gelände soll bis 2025 fertiggestellt werden. Am Rand entstehen Wohnungen und Arbeitsplätze, in der Mitte ist ein großer Grün- und Freiraum vorgesehen. Dieses Leitbild aus dem Jahr 2014 ist eine Evolution von Jenem von 1994. Sie wurde notwendig, weil sich städtebauliche Rahmenbedingungen stark geändert hatten. Es wurde zum Beispiel die Schnellbahntrasse, die durch das Areal führt, verschmälert. So wurden neue Flächen für Bebauung frei.