

Serviced Apartments in Österreich

Erster Marktbericht

April 2019

Berichterstattung durch Spezialisten der Firma Austria Real GmbH:

Vera Skala, MBA, Geschäftsführerin

Karl Wazlavec, Leiter Beratung betreutes Wohnen

Dr. Johannes Zweimueller, Marktforschung

Mag. Yana Wertanek; Recherche & Datenanalyse

- **Warum Serviced Apartments?**
- **Erfordern neue Bedürfnisse neue Hospitality-Formen?**
- **Formen und Rentabilität der Serviced Apartments in Österreich in Vergleich zu Wohn- und Hotelimmobilien**

Marktentwicklung von Serviced Apartments:

- **Erstes Apartment-Hotel 1960 in Nordamerika errichtet**
- **Erste Apartment-Hotelkette: Residence Inn, eröffnet 1975 in Kansas, USA**
- **Das erste Apartmenthotel wurde in Deutschland 1982 (Derag Livinghotel) reoffend.**
- **In Österreich werden bevorzugt Hauptstädte-Standorte wie Wien, Graz, Linz, Salzburg und Dornbirn betrieben**

Was ist ein Serviced Apartment?

- ein voll möbliertes Apartment, komplett mit Alltags-Utensilien ausgestattet
- kurze, mittlere und längere Aufenthalte möglich
- im Vergleich zu Hotels oft geräumiger und gemütlicher, bieten mehr Privatsphäre und sind zugleich nicht so anonym wie ein Hotelzimmer
- Zimmerpreise liegen deutlich unter denen von Hotels, hauptsächlich darin begründet, dass hotelähnliche Services angeboten werden, aber kein Zimmerservice und keine Bewirtung
- für Kunden gedacht, die einen längeren Aufenthalt in einer Stadt planen
- Mittelding zwischen Hotelzimmer und Wohnung
- Gewerbliches Konzept: erst ab 10 Betten und gewerblicher Nutzung
- Betriebsanlage Genehmigung

Warum Serviced Apartments?

- **gesellschaftlicher Wandel steigert Bedürfnis nach flexiblen, individuellen und möglichst kostengünstigen Wohnformen**
- **Ausbildung und Beruf fordern in jedem Lebensalter Flexibilität und Mobilität**
- **Home-Sharing-Plattformen haben Aufmerksamkeit auf neue Wohnkonzepte gelenkt, werden aber weltweit gesetzlich eingeschränkt.**
- **Reisende suchen für mittel- und längerfristige Aufenthalte mehr als ein Hotelzimmer**
- **Preise liegen für mehrtägige Buchungen unter dem Preisniveau vergleichbarer Hotelzimmer**

Serviced Apartments Vs Airbnb

- Für den Bau von Serviced Apartments ist eine gewerbliche Widmung erforderlich und der Betrieb fällt ab 10 Betten unter das Hotelgewerbe (§ 111 Abs. 1 Z 1 GewO).
- Airbnb Wohnung befindet sich meistens in einem Wohnhaus. Wer eine Eigentumswohnung in Österreich als Ferienwohnung (wie über Airbnb) nutzt, braucht dafür die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer des Hauses (lt. OGH-Entscheidung 5 Ob 59/14h2014). Die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils zwei bis 30 Tagen ist eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung.

Airbnb und Mietwohnungen

- In Wien werden zurzeit **8650** über Airbnb angeboten. Laut einer Studie von TU Wien 2017, setzen die Anbieter ca. €80 Mio/p.a. um; d.h. etwa 10% Prozent des Wiener Nächtigungsumsatzes. 2 bis 6 Mal so viel Umsatz machen Airbnb-Vermieter im Vergleich zum Mietmarkt. Dem Wiener Wohnungsmarkt durch Airbnb zumindest 2000 Wohnungen dauerhaft entzogen werden.
- 2/3 der Gesamteinnahmen an die 20% der Anbieter (<https://wherebnb.in/wien/>)
Ca 20% entfallen auf Vermieter mit mehr als 5 Angeboten. Wiens Top-Anbieter hat 43 Unterkünfte. D.h. dass auf Airbnb Plattform wird von Serviced Apartments Anbieter professionell genutzt.
- Mit einer neuen Regelung in Wien wurde Airbnb verpflichtet, die Daten der Vermieter an die Stadt zu übermitteln.
- 700 Unterkünfte werden in der Stadt Salzburg via Airbnb angeboten. Beim Land geht man davon aus, dass die meisten davon „nicht gesetzeskonform“ sind.

Airbnb Wohnungen werden in Österreich problematischer:

- In Wien wurden Airbnb verpflichtet, die Daten der Vermieter an die Stadt zu übermitteln, damit der Fiskus prüfen kann, ob auch wirklich alle ihre Ortstaxe abführen.
- In Salzburg Land seit ca. einem Jahr nur noch in Nebenwohnsitzgebieten, die über den Raumordnungsplan definiert sind, Wohnungen über Airbnb angeboten werden. Im gesamten Stadtgebiet Salzburgs gibt es keine solche Zone. Komplette Wohnungen über Airbnb anzubieten, ist demnach de facto illegal – mit wenigen Ausnahmen. Legal ist die Untervermietung nur, wenn der Vermieter selbst in der Wohnung wohnt.
- Tirol und Salzburg möchten demnächst eine Registrierungspflicht für Vermieter beschließen. Wer sein Inserat auf Airbnb dann nicht mit der offiziellen Registrierungsnummer kennzeichnet, soll überprüft und bei widerrechtlicher Vermietung baurechtlich angezeigt werden. Städtische Airbnb-Kontrollure sollen dann reihenweise Vermieter aus dem Verkehr ziehen.
- Wenn diese Airbnb Einheiten gesetzlich eingeschränkt/verboten werden, ergibt sich erneut ein Marktanteil für Serviced Apartments.

Wo können die serviced Apartments errichtet werden?

- Gewerbliche Grundstücke die die Beherbergungszwecken geeignet sind.

Laut Bauordnung für Wien, aktuelle Fassung :

- §6 §7a (3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung ...im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung ...verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

D.h. dass die kurzfristige Vermietung in Wohnzonen ist nicht zulässig. In einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan kann man entnehmen ob sich die Wohnung in einer Wohnzone befindet.

- 7a Abs. 5 Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen.

Nutzung	Wohnbau	Hotel 1*
Mind. Größe pro Einheit	30m ²	9m ² Einzelzimmer
Raumhöhe Zimmer cm	250	220

Gewerbeordnung: Serviced Apartments Vs Hotels

- Laut VwGH 2013/17/0609 ist eine Vermietung von ca 50 voll möblierten und eingerichteten Appartements (zu einem monatlichen Pauschalpreis, inklusive Betriebskosten, Telefongrundgebühr, Internet- Anschluss und SAT- bzw Kabel-TV, zuzüglich Energiekosten (Strom, Gas) samt der Zurverfügungstellung von Bettwäsche und Handtücher beim Erstbezug und entgeltliche Endreinigung, ist nicht als Hotelbetrieb zu beurteilen sondern als bloße Vermietung zu Wohnzwecken
- Bei weiteren Dienstleistungen (Frühstück, tägliche Reinigung etc.) ist solches Objekt ab 10 Betten als Beherbergungsbetrieb zu beurteilen und benötigt Beherbergungsgewerbe & Betriebsanlagegenehmigung.

Zertifizierung

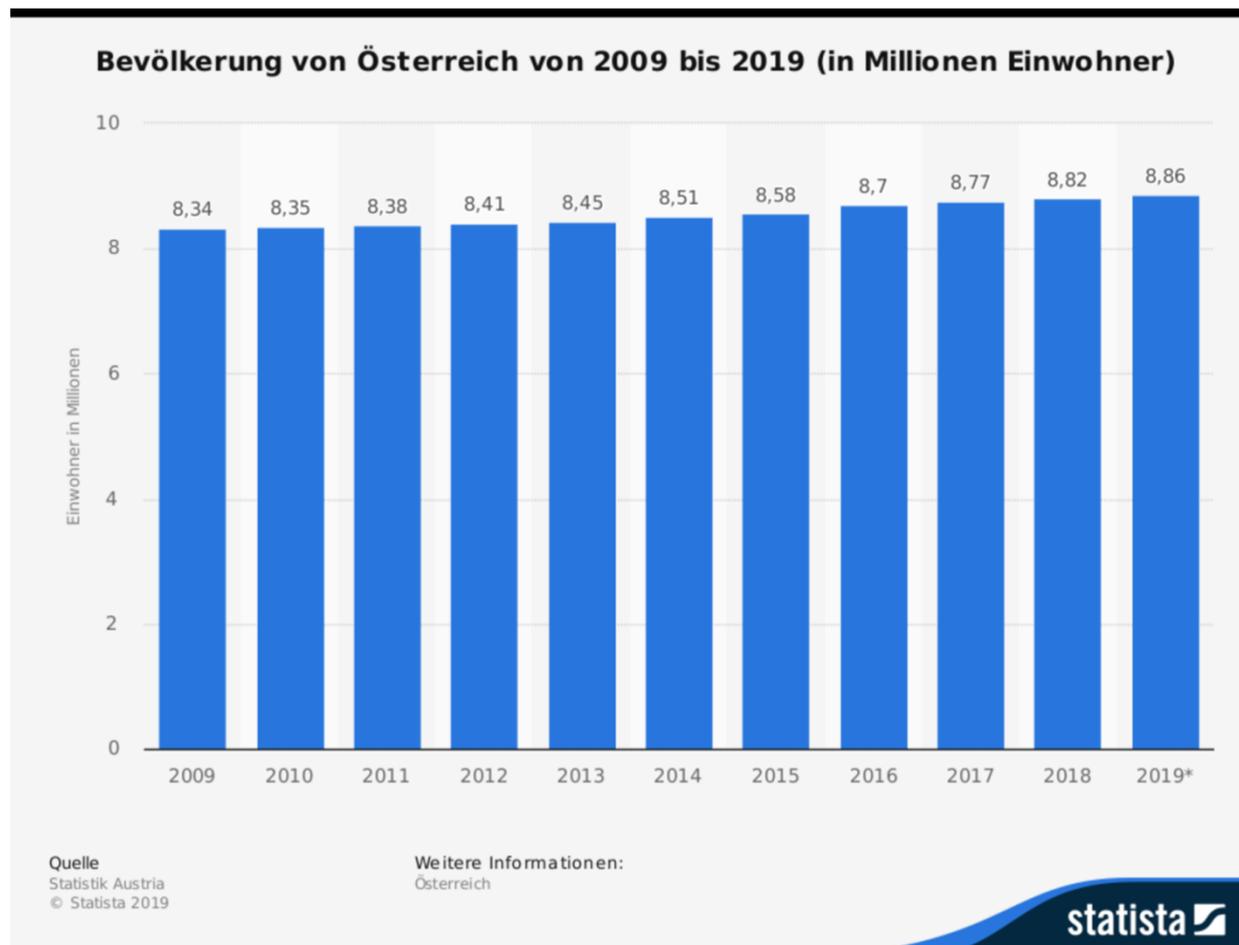
- Es gibt keine Zertifizierung von Serviced Apartments in Österreich. In Deutschland im Jahr 2005 wurde das erste „offizielle“ Zertifizierungssystem zur Klassifizierung von Serviced Apartments: unabhängige System wurde vom Berliner Unternehmen Boardinghouse Consulting in Kooperation mit dem TÜV Rheinland entwickelt. Anfang 2014 übernahm der Verband Deutsches Reisemanagement e. V. (VDR) die Trägerschaft der Zertifizierung. Der Kriterienkatalog basiert in wichtigen Teilen auch weiterhin auf dem ursprünglichen System.
- Die Zertifizierung für Serviced Apartments ist als Ergänzung zur Hotelklassifikation in Deutschland zu sehen. Die Zertifizierungskategorien für Serviced Apartments sind:

AA = Economy für einfache Ansprüche, AAA = Value für mittlere Ansprüche

AAAA = Superior für gehobene Ansprüche,

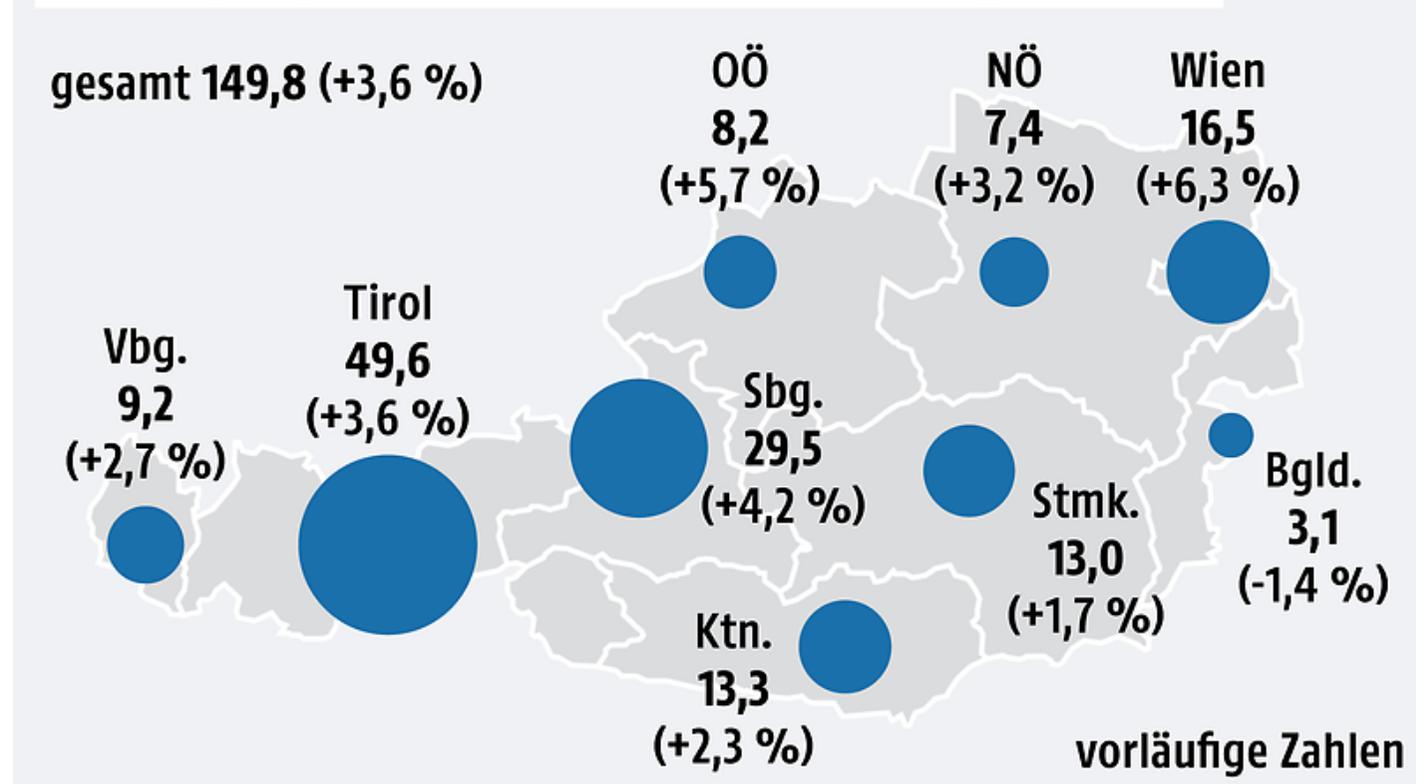
AAAAA = Excellent für höchste Ansprüche

Da Serviced Apartments im Bereich zwischen Wohn- und Hotelimmobilien sich befinden, werden für die Marktanalyse Bevölkerungs- und Übernachtungszahlen genommen.



Tourismus Entwicklung Österreich 2018

Nächtigungen in Millionen (Veränderung zu 2017)

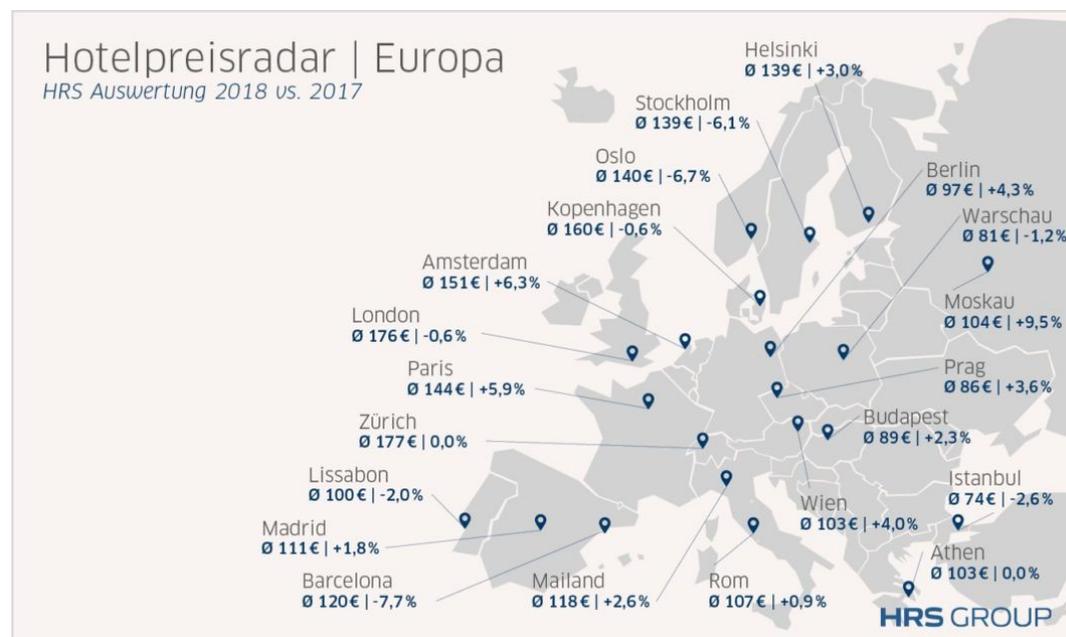


Quelle: Statistik Austria, 2019

Preisvergleich Serviced Apartments vs Hotels:

Durchschnittlicher Preis in Wien im Jahr 2018 103€/Zimmer

Laut Accomodeo-Preisbericht waren die Preise für Serviced Apartments im Jahr 2017 in Wien um **28%** günstiger als vergleichbare Hotelzimmer. Nach unserer Einschätzung im Jahr 2018 betrug der Unterschied etwa 25%.



Preisdifferenz Hotels und Serviced Apartments

- Differenz für Aufenthalt bis eine Woche annähernd gleich
- Große Differenz für Aufenthalte darüber
- Vergleichbar mit Mieten für kleine Wohnungen ab 500€ monatlich

	Wien		Salzburg		Graz		Linz	
	1 Tag	1 Monat	1 Tag	1 Monat	1 Tag	1 Monat	1 Tag	1 Monat
Serviced Apartments	111,95 Euro	1881,5 Euro	76,- Euro	1515,- Euro	79,- Euro	1903,33 Euro	88,- Euro	1588,- Euro
Hotels	96,48 Euro	3054,6 Euro	99,60 Euro	3850,- Euro	105,2 Euro	3433,- Euro	122,29 Euro	3668,84 Euro

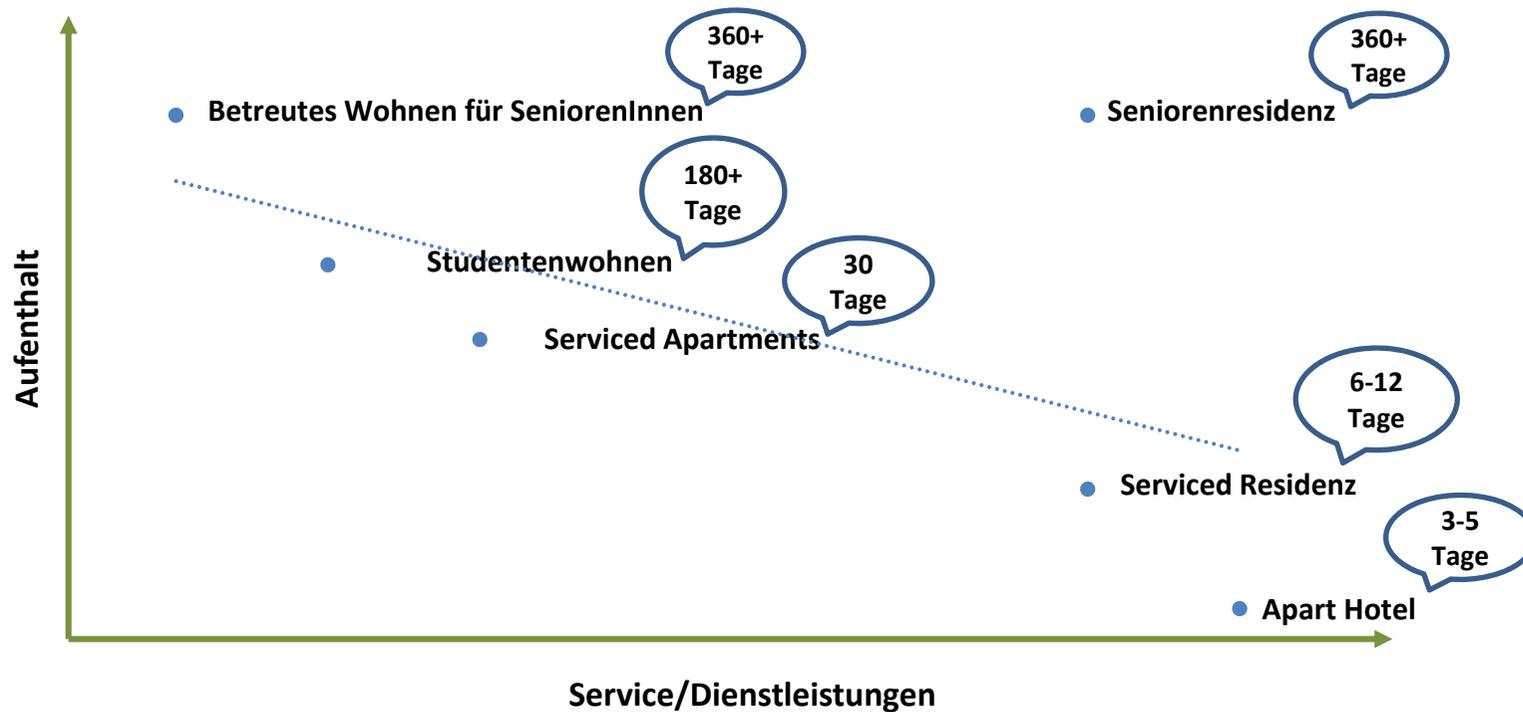
Quelle: Booking.com und Serviced Apartments Anbieter April 2019

Die Formen der Serviced Apartments richten sich nach speziellen Bedürfnissen:

- **Wohnen auf Zeit**, gerne gesucht von projektbeteiligten Personen, Managern mit zeitlich begrenzten Arbeitsaufträgen, **Teilnehmern an Traineeprogrammen, u.dgl.**
- **Alternativensuchende „hotelmüde“ Geschäftsreisende und Feriengäste**
- **Spezielle Formen wie Studentenwohnen und Seniorenwohnen**
- **Privatpersonen in Notsituationen - Auszeitwohnen, Trennungswohnungen**
- **Besonderes Wohnen (zB. wohnen mit Kunstgemälden)**

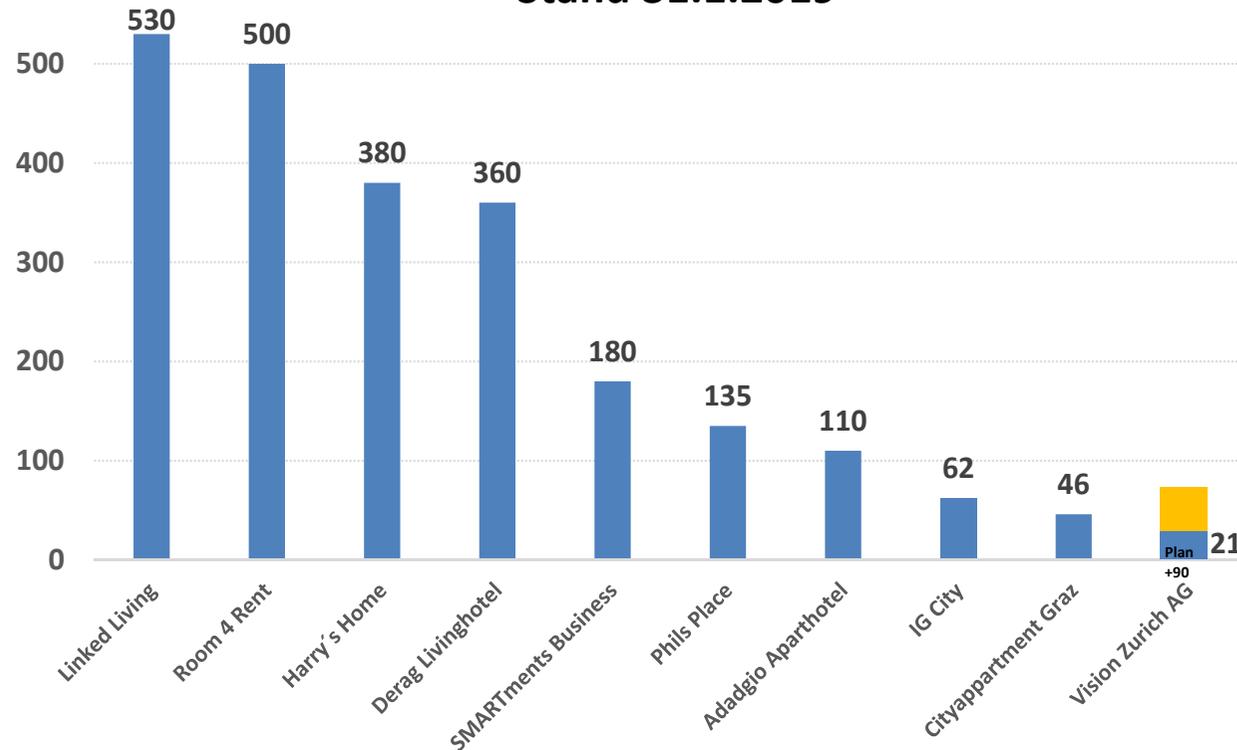
Erfordern neue Bedürfnisse neue Hospitality Formen?

Differenzierung nach Aufenthaltsdauer vs Service/Dienstleistungen:



TOP 10 Serviced Apartments Anbieter in Österreich

Stand 31.1.2019



Quelle: Internetresearch durch Austria Real , 2019

Linked Living Projekt im 2. Bezirk, Anbieter UPARTMENTS Real Estate GmbH aus Leipzig, Deutschland

Room for Rent in 2,3,10,15 und 21 Bezirke Wiens, immo 360 grad gmbh, ÖSW" "Österreichisches Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Harry's Home Standorte: Wien 1200, Graz, Linz, Dornbirn Österreichische Firma mit Sitz in Innsbruck

Derag Living Hotel, Standorte Wien 1010 und 1190; Deutsche Anbieter mit Sitz in München

Smartments Business Standort Wien 1100, Anbieter GBI aus Deutschland

Überblick Serviced Apartments in Österreich

Geschätzt ca. 3000 Einheiten am Markt

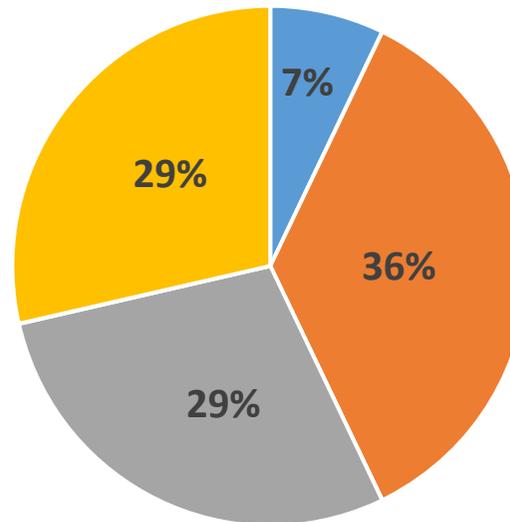


Einzelne Ergebnisse aus der Befragung der Anbieter der Serviced Apartments Österreich 2019:*

- Nahezu alle Befragten werden in den nächsten 1-3 Jahren erneut investieren.
- Im Jahr 2018 wurde eine durchschnittliche Rendite von **7,8%** p.a. erzielt.
- Im Vergleich zu Hotelrendite in Städten als Fixpacht im Budget und Midscale Hotels 4,5-5,5% und 3-4% p.a. im Luxus Bereichs
- Im Bereich Wohnimmobilien Renditen sind zwischen 2,5% bis 4% p.a. je nach Lage

* Studenten Unterkünfte aus der Umfrage ausgenommen

Serviced Apartments werden insbesondere genutzt von:



■ Senioren

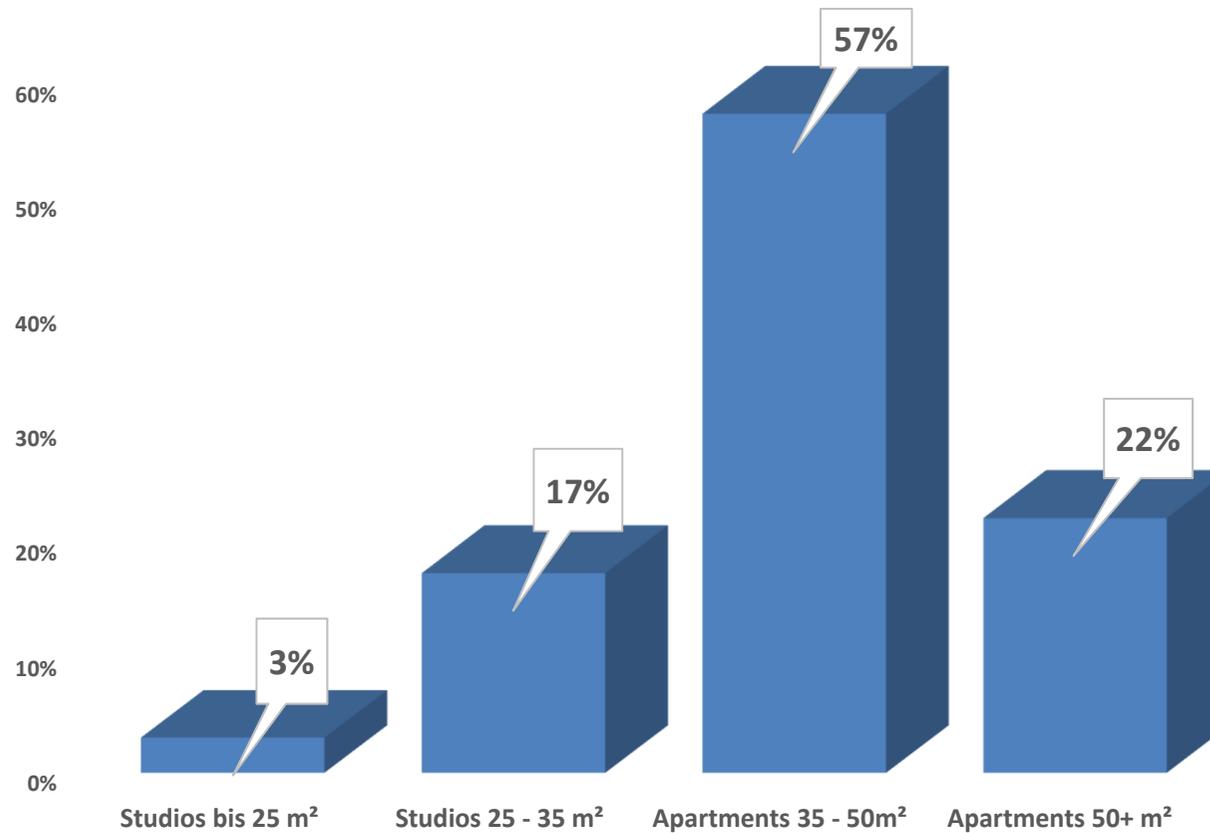
■ Wohnen auf Zeit

■ Feriengäste

■ Handelsreisende

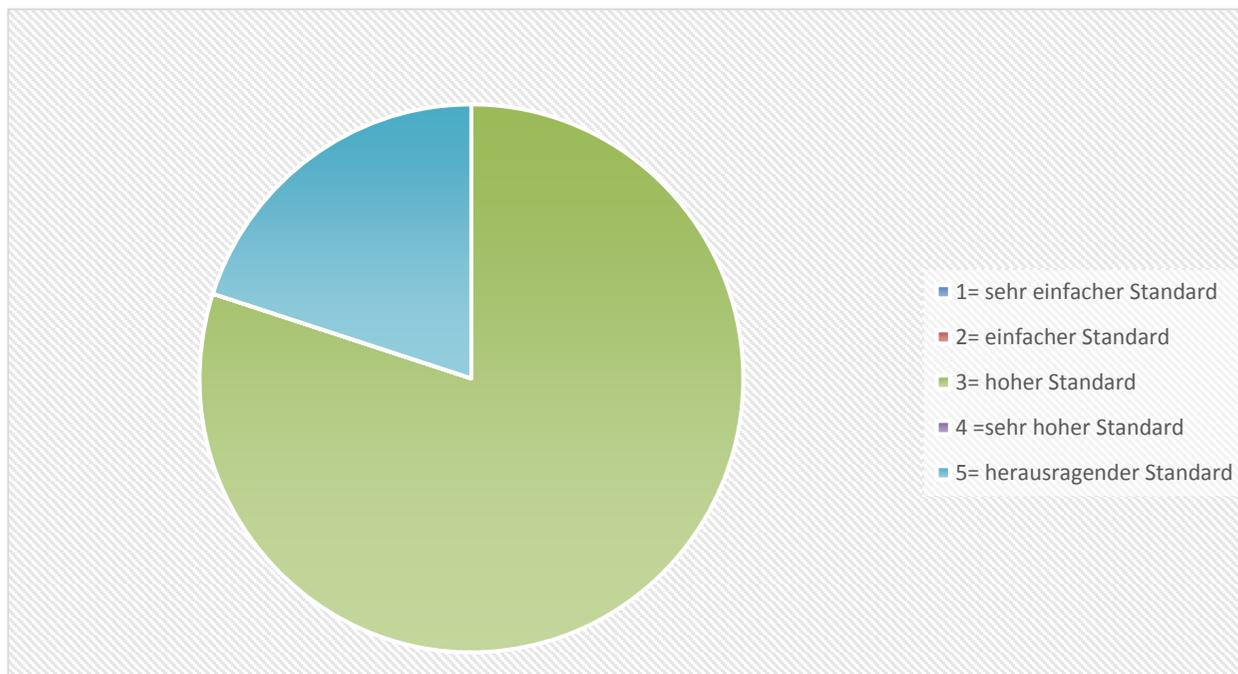
Quelle: Austria Real | Betreiberbefragung 2019

Die Größe der Serviced Apartments:



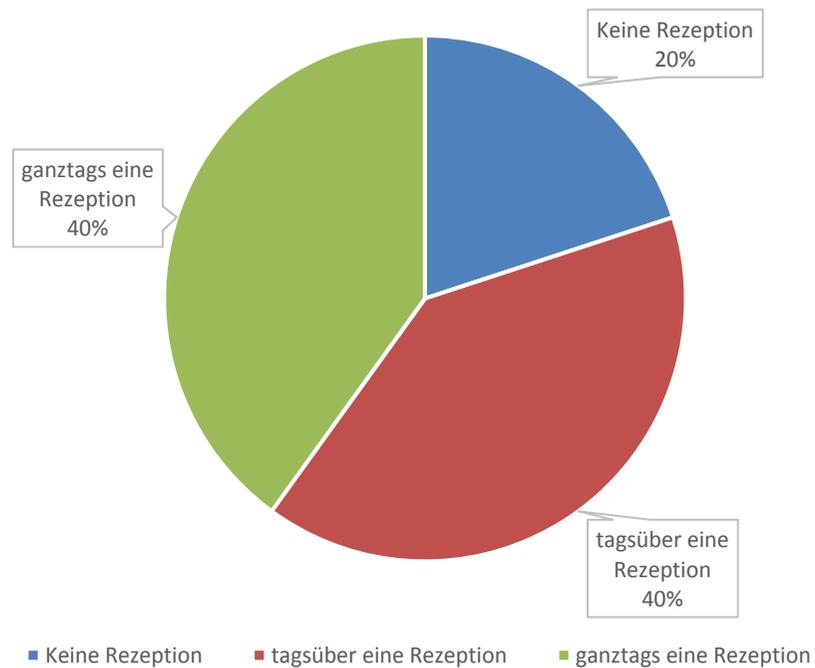
Quelle: Austria Real Betreiberbefragung 2019

Qualitätsstandard



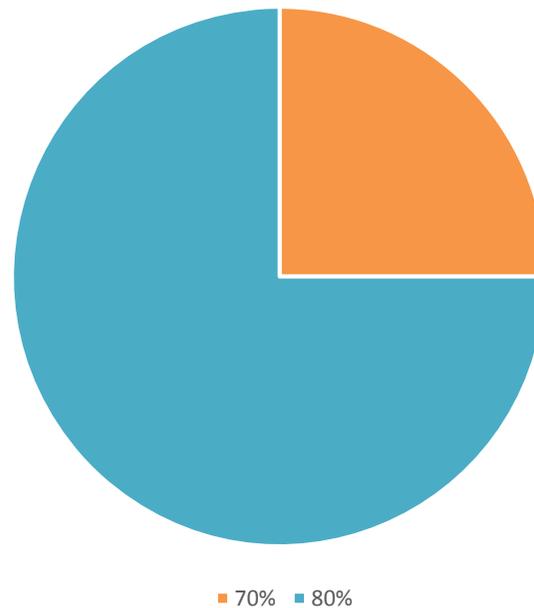
Noch ev. Platz für Angebote in Budget-Segment der Serviced Apartments

Rezeption in Serviced Apartments



Auslastung Serviced Apartments vs. Hotelzimmer

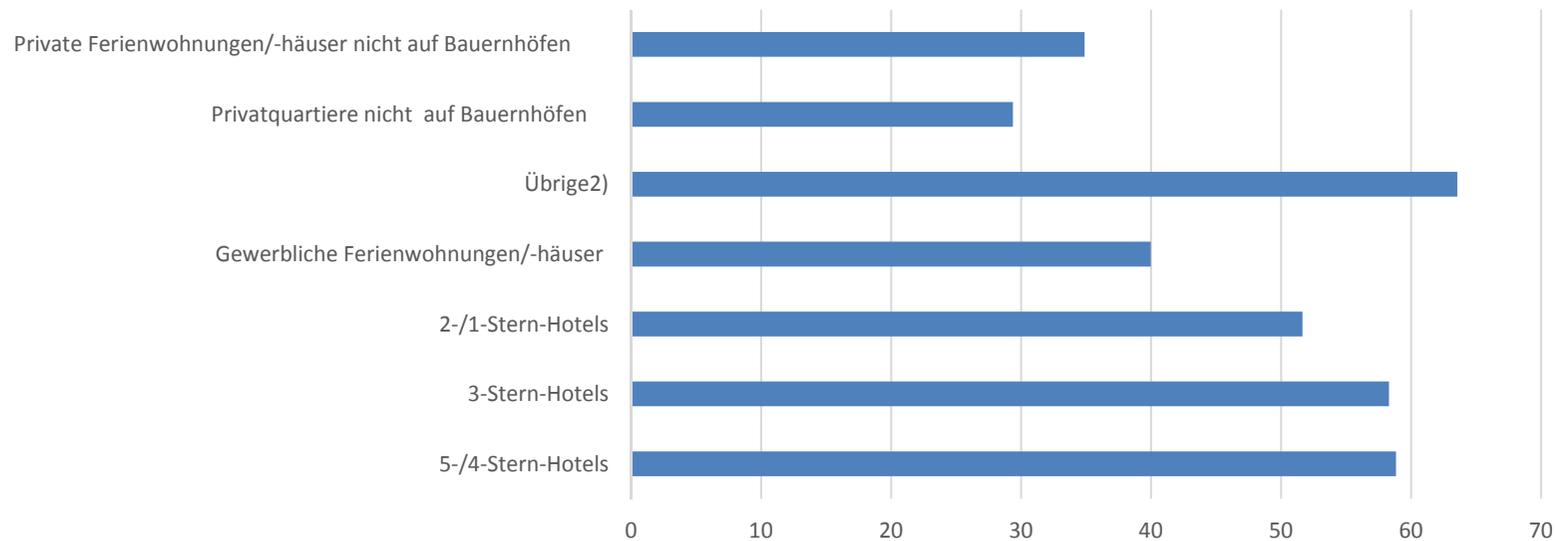
Mehrheit der Befragten (75%) haben eine Auslastung von 80% und die restlichen von 70%



Auslastung Hotelzimmer vs. Serviced Apartments

- Im Vergleich dazu betrug die Auslastung von Hotels in Wien im Winter 49,0 %, im Sommer 62,8 %

Auslastung in Wien 2018



Datenquelle: Statistik Austria, 2019; Beobachtungszeitraum: November 2017 bis Oktober 2018

2) Übrige: Kurheime, Jugendherbergen, Schutzhütten, Kinder- und Jugenderholungsheime, Matratzenlager.

Weitere Ergebnisse aus der Befragung der Anbieter der Serviced Apartments Österreich 2019

- **75% der Befragten geben an, dass die Nachfrage in den letzten Jahren jährlich um 10% zugenommen hat, laut 25% der Befragten sogar um mehr als 10%**
- **60% der Befragten glauben, dass die Nachfrage für Serviced Apartments in den nächsten Jahren um 10 % steigen wird**
- **20% rechnen mit einer Steigerung von 5 bis 10 % und 20% behaupten sie wird gleich bleiben.**

- **An Zusatzleistungen bieten 50 % der Befragten Frühstück, Wohnungsreinigung und Wellness an.**
- **25 % haben eine medizinische Versorgung im Angebot.**
- **Bei der Frage nach den Nächtigungsgründen gaben fast alle Befragten die Lage und den guten Preis im Vergleich zu den Hotels an. Wichtig ist den Gästen auch der angebotene Komfort und das Service.**

Kosten und GOP Vergleich Serviced Apartments Vs. Hotels:

Anteil Personal- und Reinigungskosten am Gesamtumsatz		GOP - Betriebsergebnis im Verhältnis zum Gesamtumsatz	
Serviced Apartments	< 15 %	Serviced Apartments	50 - 60 %
Apart-Hotel	20 - 22 %	Apart-Hotel	40 - 60 %
1-3* Hotel	20 - 23 %	1-3* Hotel	40 - 60 %
4* Hotel	28 - 32 %	4* Hotel	35 - 40 %
5* Hotel	> 32 %	5* Hotel	< 30 %

Quelle: Internetresearch durch Cared Living 2019



Verbessertes Betriebsergebnis durch reduzierte Kosten!

Beispiel: IG City Apartments

Studio, 54 m² mit Garten, 1190 Wien

Mind. Aufenthalt: 14 Nächte

Monatspreis ab € 2.040,00 (ab 3 Monaten Aufenthalt).

Langfristige Vermietung: € 1.100,00 p.M.

Max. Belegung: 4 Personen



Serviced Apartments: erster Marktbericht in Österreich

Referenz:

Vermittlung durch Austria Real eines Zinshauses für Serviced Apartments

- Eröffnung 05.019
- Widmung: GB

Gemischtes Baugebiet, Keine Wohnzone

- Größen: 35-68m²
- Hotelgewerbe

Vorhanden

The screenshot shows the website sunriseapartments.at with the following elements:

- Navigation menu: Apartments, Kategorien, Reservierung, Anreise, Kontakt, Wien-Tipps
- Language selector: DE EN RU
- Search filter: Wählen Sie ein Datum (11.05.2019, 12.05.2019), 2 Gäste, ANZEIGEN, Mindestaufenthalt: 2 Nächte
- Apartment listings:
 - Attic Superior Duplex Apartment: 66m², 1-6 guests
 - Sunrise Penthouse with Balcony: 41m², 1-4 guests
 - Gable Roof Apartment: 42m², 1-4 guests
 - Attic Superior Apartment: 60m², 1-6 guests
 - Sunrise Standard Apartment I: 35m², 1-4 guests

Serviced Apartments: Was spricht dafür?

- **Geringere Personal- und Reinigungskosten**
- **Reduzierte administrative Kosten durch längere Aufenthalte der Gäste (weniger Check-In/-Out-Abläufe, Reservierungen, Zahlungstransaktionen)**
- **Besser planbar da mehr Stammkundschaft**
- **Überdurchschnittliche Auslastungsrate (ca. 78 %) aufgrund längerer Aufenthalte der Gäste und weniger saisonbedingten Schwankungen bei der Belegung**

Die Rendite in dieser Anlageklasse ist höher als bei klassischen Hotel oder Wohnimmobilien und es gibt immer noch viele Chancen und Möglichkeiten in diese Richtung zu investieren.

Serviced Apartments werden in Zukunft immer mehr an Bedeutung und Akzeptanz bei den Reisenden gewinnen, da Airbnb Wohnungen werden gesetzlich weltweit mehr und mehr eingeschränkt .

Stabile Einnahmen bei hohen Auslastungen sorgen für eine solide Wertbasis für Betreiber und Investoren in der Assetklasse Serviced Immobilien.

Besonderen Dank an die Firmen
IG Immobilien Beteiligungs GmbH
Phils Place Management GmbH
und
CG Gal GmbH
für die Unterstützung bei der Umfrage.

Austria Real GmbH
Immobilienberater mit Spezialisierung auf Hotels
und Serviced Immobilien
Jasomirgottstraße 6/10b
A-1010 Wien
T: +431 2632 555 info@austriareal.com