

Die alpine Welt der Beherbergung

Strukturierte Beherbergung: Serviced Apartments, Time Sharing, Buy-to-let, Investorenmodelle und andere wichtige Begriffe

Im Bereich der Entwicklung von Hotelprojekten existiert inzwischen eine Vielzahl verschiedener Modelle, die durch gemeinschaftliches Eigentum die Finanzierung der Betriebe sicherstellen wollen. Dabei ist man immer wieder mit Begriffen konfrontiert, die uneinheitlich verwendet werden. Dieser Vielfalt an Begriffen und Deutungen wollen wir eine einheitliche und klare Systematik entgegensetzen. Dabei geht es auch darum, das Verhältnis zwischen wohnwirtschaftlichen Konzepten und gewerblich-touristischen Ausrichtungen transparent zu machen. Nachfolgend werden zum besseren Verständnis die relevanten Begriffe und die dahinterstehenden Modelle erläutert. Wir haben uns bei den Begriffsdefinitionen auf Betriebsformen in Ferienregionen konzentriert.

Begriffsdefinition „Hotel“

Bei der Definition des Begriffs „Hotel“ folgen die europäischen Hotelvereinigungen einem Vorschlag der Europäischen Normierungsbehörde. Als Hotel wird demnach ein Betrieb mit Empfangsbereich (Rezeption) angesehen, in dem Unterkunft und oftmals auch Verpflegung, Dienstleistungen und zusätzliche Einrichtungen angeboten werden. Bei einem Hotel handelt es sich daher um eine Kombination aus zur Verfügung gestellten Anlagen und personellen Dienstleistungen. Die Basisausstattung eines Hotels umfasst neben dem Empfangsbereich auch einen Frühstücks- bzw. Speiseraum. Je nach Kategorie werden die Angebote teilweise erheblich erweitert. So gehören zu einem Luxushotel eine repräsentative Hotelhalle mit Empfangsbereich, Sitzgelegenheiten und Bewirtung, weitere Aufenthaltsräume sowie bei den sonstigen Leistungen Angebote aus den Bereichen Sport und Gesundheit/Wellness/Schönheit bzw. Kongress/Konferenz/Schulung sowie auch Möglichkeiten zum Shopping in der Anlage (Ladengeschäfte).

Ein Hotel unterscheidet sich somit aufgrund folgender Merkmale von anderen Beherbergungsformen:

- **Mindestanzahl an Zimmern oder Betten**
Je nach Betriebstyp können unterschiedliche Zimmerkategorien (Einzel-, Doppel-, Mehrbettzimmer, Suiten und Junior Suiten, Appartements; -> Zimmertypen) mit entsprechend gestalteten Nutzungsbereichen (neben dem Sanitär- und Schlafbereich auch ein zusätzlicher Wohn-, Arbeits- und/oder Verpflegungsbereich) und Ausstattungen (luxuriös, erstklassig, gediegen, zweckmäßig, einfach) angeboten werden.
- **Höherer Standard als andere Beherbergungsunternehmen**
- **Neben der Beherbergung werden auch Bewirtung und sonstige Leistungen angeboten**
- **Es ist für vorübergehende Aufenthalte konzipiert**

Merkmale: In der klassischen Ferienhotellerie liegen Besitz und Management meist in einer Hand. Pacht- und Managementverträge kommen ebenfalls öfters vor. Interessen von Betreibern und Eigentümern treffen sich und stimmen überein.

Begrifflichkeiten:

Neben den Termini Boardinghouse und Serviced Apartment sind für das „Zuhause auf Zeit“ die Bezeichnungen Aparthotel, Apartmenthotel, Apartmenthaus und Residences verbreitet. International hat sich der Begriff „Serviced Apartments“ durchgesetzt; in Deutschland und Österreich ist anders als im angloamerikanischen Raum auch der Begriff „Boardinghouse“ noch weit verbreitet.

Aparthotel, Boardinghouse (Serviced Apartments)

Ein Apartment-Hotel oder Aparthotel ist ein Hotel, in dem die Gäste in Studios oder Apartments untergebracht sind. In der Praxis werden die Begriffe Aparthotel, Boardinghouse und Serviced Apartments (siehe auch unten) oft synonym benutzt. Hotelzimmer- bzw. Apartmentangebote werben mit „Wohnungscharakter“, welcher in der Regel für einen längeren Aufenthalt geeignet ist. Die Einheiten sind meist weitläufig und komfortabel ausgestattet. Oftmals stehen eine Kochnische mit Kühlschrank, mehrere Schlafzimmer, ein Wohnzimmer bzw. Salon (Besprechungszimmer) und Gästetoiletten zur Verfügung. Das Serviceangebot ist, je nach Gästebedürfnis, häufig sehr weitreichend (tägliches Wäschewechsel, Hotelservice etc.). Neben der Beherbergung werden auch Bewirtung und sonstige Leistungen angeboten. Die Einheiten in einem Aparthotel sind demnach meist etwas größer als in einem traditionellen Hotel. Sie sind eher als Wohnräume denn als reine Schlafräume konzipiert. Die Größe der einzelnen Einheiten variiert von Ein- bis Mehrzimmerapartments.

Merkmale: Apartments/Wohnungen an Stelle von Zimmern. Das Marketing wird proaktiv durchgeführt. Die Interessen von Betreibern und Eigentümern stimmen überein. Hotelähnliche Dienstleistungen, tägliche Reinigung, funktionsfähige Kitchenette.

Hotelresidenz oder „Condo-Hotel“

Die weiteren Varianten sind meist, mit unterschiedlichen Ausprägungen, Kombinationen dieser beiden Formen. Eine Variante ist das „Condo-Hotel“, bei dem es in einem Hotelgebäude oder einem größeren Hotelkomplex zusätzlich zu herkömmlichen Hotelzimmern „Residenzen“ gibt, die in den Händen einzelner Eigentümer stehen. Diese Residenzen liegen meist in den oberen Stockwerken bzw. in einem separaten Hoteltrakt oder aber in eigenständigen Residenzhäusern auf derselben Liegenschaft. Die Größe der Einheiten variiert von Ein- bis Mehrzimmerstudios. Den Residenzbewohnern steht oft die Nutzung der Hotelinfrastruktur und der Hotelservices offen. Eine Vermietung der Residenzen wird grundsätzlich eher nicht erwartet. Dies mag an der langfristigen Aufenthaltsdauer der Bewohner oder an den persönlichen Einrichtungsgegenständen liegen, je nachdem, ob die Residenz als Erst- oder Zweitwohnsitz benutzt wird.

Merkmale: Bei diesem Modell können die Interessen der Eigentümer und des Betreibers divergieren. Die öffentlichen Bereiche stehen Hotelgästen und Eigentümern zur Verfügung. Rezeption über angeschlossenes Hotel 24 Stunden verfügbar.

Apartmenthaus, Apartmenthotel (Wohnwirtschaftliches Konzept)

Dabei handelt es sich um Wohnungen, die grundsätzlich den Eigentümern ganzjährig zu Verfügung stehen. In Österreich wird unter „Apartmenthotels häufig jene Form verstanden, bei der eine private Eigentümerschaft vorliegt, die Einheiten aber nicht an das Hotel rückvermietet werden müssen. Das entscheidende Merkmal von hotelservicierten Apartments, wie sie in Österreich typisch sind, liegt somit an der fehlenden Pflicht zur Weitervermietung. Sie sind damit dem Hotelbetrieb entzogen. Bei der weiteren Form „**Fractional Ownership-Konzepten**“ werden Anteile an einem Apartmenthaus oder einer Gesellschaft angeboten. Meist haben die Apart-Betreibergesellschaften mehrere Projekte. Die Anteile werden von der Betreibergesellschaft verwaltet. Diese koordiniert auch die Instandhaltung des Apartmenthauses, die Nutzungsrechte sowie eine mögliche Weitervermietung – sofern der Eigentümer von seinem Weitervermietungsrecht Gebrauch machen möchte.

Merkmale: In der Regel wenig Service, Wohnungen nach persönlichen Vorlieben eingerichtet. Wohnen steht im Vordergrund. Interessen von Betreiber und Eigentümer divergieren. Eingeschränkte Rezeptions-Öffnungszeit und in der Regel Schlüsselsafe.

Buy-to-let

„**Buy-to-let**“ in der Hotellerie ist ein britischer Fachausdruck, der sich auf den Kauf einer Immobilie mit der speziellen Absicht der anschließenden Hotelvermietung bezieht. Unter der inzwischen gängigen Bedeutung werden einzelne Hotelapartments erworben, bei denen ein Eigennutzungsrecht von beispielsweise vier Wochen besteht, die ansonsten aber dem Hotel zur touristischen Weitervermietung überlassen werden müssen. Es besteht also eine Rückvermietungspflicht.

Mitunter ist im europäischen Raum, etwa in der Schweiz, auch der Begriff „**Buy-to-use-and-let**“ gebräuchlich, welcher die typische Eigenschaft der möglichen Eigennutzung bereits impliziert.

Merkmale: Hoteleinheiten können nicht nach persönlichen Vorlieben eingerichtet werden. Buchungen auch des Eigentümers erfolgen über die Hotelrezeption. Der Betrieb wird als Hotel professionell vermarktet. Interessen von Betreibern und Eigentümern stimmen überein. Touristisches Interessen stehen im Vordergrund. 24 Stunden Hotel-Rezeption. In der Regel voll funktionsfähige Küchenzeile, ergänzt durch Hotel Room Service.

Timesharing

Im Gegensatz zu den oben angeführten Varianten wird der Gast beim Timesharing nicht Eigentümer eines Hotelzimmers oder Apartments, sondern erwirbt ein Teilzeitwohnrecht daran. Er wird Mitglied in einem Club, an den er jährlich Gebühren für das Wohnrecht zu entrichten hat. Es handelt sich also nicht um den Ankauf von Eigentum, sondern um den Erwerb eines Nutzungsrechtes für einen bestimmten Zeitraum innerhalb eines Jahres in Form von Timesharing Anteilen. Timesharing Anlagen können Hotels, Resorts oder Apartmentanlagen sein. Gemäß dem Nutzungszeitraum gibt es unterschiedliche Arten von Timesharing. Beim fixen Timesharing wird das jährliche Nutzungsrecht von Anfang an für einen unveränderlichen Zeitraum und eine bestimmte Wohneinheit festgelegt. Im Rahmen des variablen Timesharings ist der Zeitraum des jährlichen Nutzungsrechtes frei wählbar. Gewöhnlich werden dabei auch die Wohneinheiten nicht fest zugeteilt.

Mit dem OGH-Urteil (6 Ob 204/16t) aus dem Jahr 2017 geriet Time-Sharing wegen der Insolvenz der Imperial-Cordial-Gruppe negativ in die Schlagzeilen. Die stillen Gesellschafter (Clubmitglieder) können seit diesem Urteil ihr Kapital samt Zinsen jederzeit zurückfordern. Das brachte das Cordial-Modell zu Fall.

Merkmale: Die Käufer können im Rahmen von Clubmodellen oder Tauschorganisationen – gegen eine jährlich anfallende Gebühr – aus mehreren Hotels oder Ferienanlagen wählen.

Apartmenthaus mit Freizeitwohnsitzen (Wohnwirtschaftliches Konzept)

Die Bezeichnung Apartmenthaus für Freizeitwohnsitze wird bereits seit den 1970-er Jahren für Mehrfamilienhäuser gebraucht, bei denen einzelne Wohneinheiten als Investmentobjekte veräußert werden. Bei solchen Apartmentanlagen sind die Eigentümer nicht verpflichtet, einzelne Wohnungen oder Zimmer einer touristischen Nutzung zuzuführen. Diese Apartments dienen primär der Eigennutzung und sind typisch für das Phänomen der „kalten Betten“ bei Zweitwohnungen. Häufig werden diese Wohnungen über Peer2Peer Plattformen wie z.B. Airbnb vermietet.

Merkmale: Keine Infrastrukturen und kein Service. Wohnungen nach persönlichen Vorlieben eingerichtet.

Kontakt:

Thomas Reizenzahn, t.reizenzahn@prodinger.at

Prodinger Tourismusberatungs GmbH, Parkring 12/80b, 1010 Wien

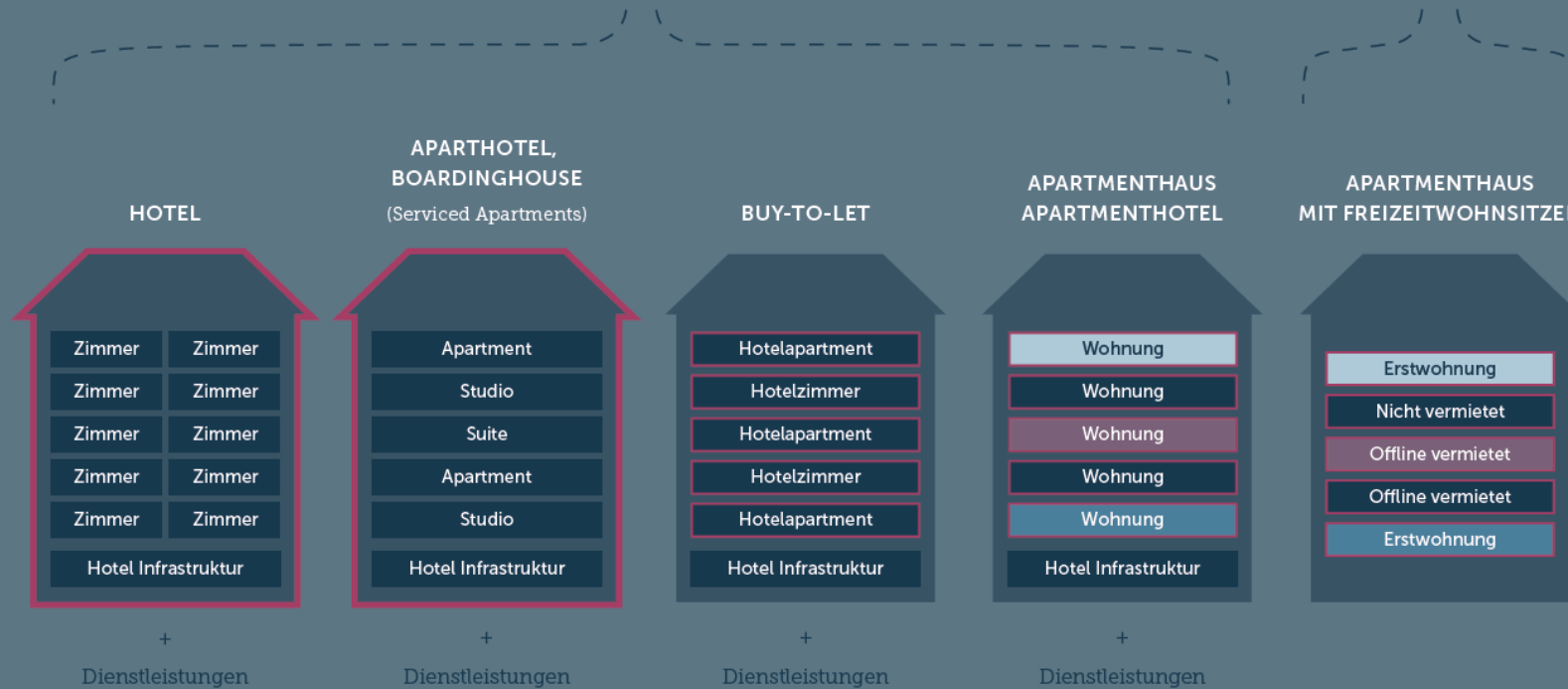
www.prodinger-tourismusberatung.at

Strukturierte Beherbergung

Einheitliches Konzept (nicht individualisiert)
»Dient primär der Dritt-Vermietung und nur sekundär der Selbstbenutzung«

Nicht strukturierte Beherbergung

Kein einheitliches Konzept (individualisiert)
»Dient primär der Selbstbenutzung«





Als führende Wirtschaftsberatung unterstützt die PRODINGER BERATUNGSGRUPPE ihre Kunden in den Geschäftsfeldern Steuerberatung, Unternehmensberatung, Tourismusmarketing und Tourismusberatung. Die Firmengruppe hat Spezialisten in den Branchen Tourismus, Bau- und Baunebengewerbe, Immobilienwirtschaft, freiberufliche Tätigkeiten, Handel, Gewerbe und Dienstleistung. Die Beratungsgruppe hat Standorte in Bad Hofgastein, Bozen, Innsbruck, Lech am Arlberg, Linz, Mittersill, München, Saalfelden, Salzburg, St. Johann im Pongau, Velden, Wien und Zell am See.

Die Netzwerkgruppe betreut aktuell mehr als 6.000 Kunden, davon über 500 Hotelbetriebe, 30 Destinationen und 40 Bergbahnen. Derzeit sind 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 13 Standorten tätig.

Die PRODINGER BERATUNGSGRUPPE ist Mitglied in mehreren Netzwerken. Die Prodingler Steuerberatung ist unabhängiges Mitglied der GGI Geneva Group International. Die Prodingler Tourismusmarketing ist integriert in der Serviceplan Gruppe / Saint Elmo's Travel mit 26 Standorten weltweit.