

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN VON BETREIBERMODELLEN FÜR HOTELS

ÜBERBLICK ÜBER HOTELGESCHÄFTSMODELLE I

Owner-Operator-Modell

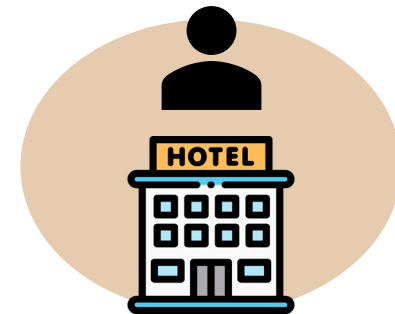
Hoteleigentümer:innen sind gleichzeitig die Betreiber:innen des Hotels.

- Volle Verantwortung für betrieblichen & finanziellen Erfolg des Hotels

Vorteile: mehr Freiheiten, da keine Rechenschaftspflicht besteht

Nachteile: Risiken sind vollständig von den Eigentümer:innen zu tragen

- Einsatz von erfahrenen Fachkräften (z.B. Hoteldirektor:in) zur Gewährleistung eines professionellen Hotelmanagements

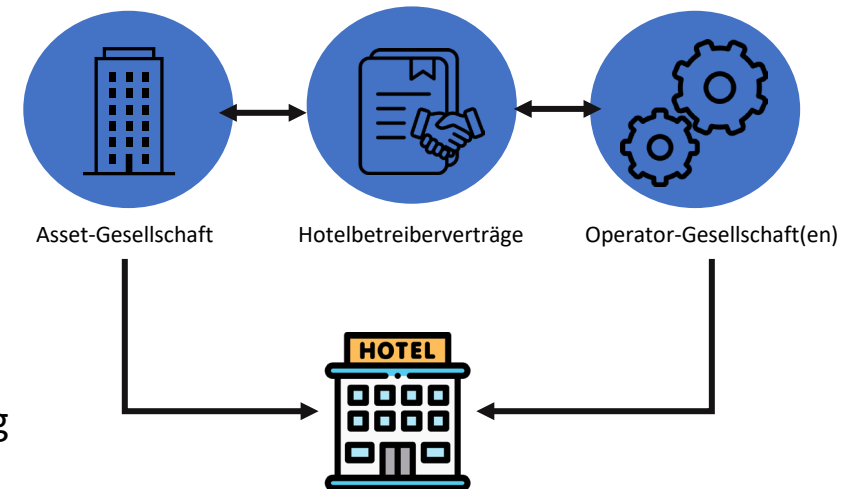


ÜBERBLICK ÜBER HOTELGESCHÄFTSMODELLE II

Hotel-Betreibermodell

Hotelbetreibervertrag regelt Geschäftsbeziehung zwischen den Eigentümer:innen der Hotelimmobilie & dem Unternehmen, das für den operativen Hotelbetrieb zuständig ist

- Asset-Gesellschaft: hält die Immobilie, häufig GmbH oder KG
- Operator-Gesellschaft(en): betreibt das Hotel & ist für das tägliche Geschäft zuständig, gibt Lizenz oder Franchise
- Operatives Risiko wird dadurch von der Asset-Gesellschaft isoliert
- Hotelbetreibervertrag kann verschieden ausgestaltet sein:
 - Pachtvertrag, Mietvertrag, Managementvertrag, Lizenzvertrag, Franchisevertrag
 - je nach konkreter Ausgestaltung im Einzelfall



VERTRAGLICHE GRUNDMODELLE I

MIETVERTRAG	PACHTVERTRAG	MANAGEMENTVERTRAG
Entgeltliche Überlassung der Hotelimmobilie	Hotelimmobilie & Betriebsmittel werden gegen Entgelt überlassen	Betriebsführung wird auf Hotelbetriebsgesellschaft übertragen
Fester Mietzins oder variabler Mietzins abhängig vom Umsatz/Gewinn/Peer Group	Fester Pachtzins oder variabler Pachtzins abhängig vom Umsatz/Gewinn/Peer Group	Hotelbetrieb wird im Namen, auf Rechnung und Risiko der Eigentümer:innen geführt
Mieter:in übernimmt weitgehend wirtschaftliches Risiko	Pächter:in übernimmt weitgehend wirtschaftliches Risiko	Eigentümer erhält das erwirtschaftete Ergebnis und ev. Owner`s Priority, Betreiber erhält Basic-oder/und Incentiv-Fee
Hotel kann eigenständig betrieben werden oder aufgrund eines Franchisevertrages/Markenlizenzvertrag unter einer etablierten Marke	Hotel kann eigenständig betrieben werden oder aufgrund eines Franchisevertrages/Markenlizenzvertrag unter einer etablierten Marke	Hotel kann eigenständig betrieben werden oder aufgrund eines Franchisevertrages/Markenlizenzvertrag als Teil einer etablierten Marke

WEITERE VERTRÄGE

PACHTVERTRAG	MANAGEMENTVERTRAG
HYBRIDVERTRAG	
Variabler Pachtzins: niedrige Fixpacht + umsatz- oder ergebnisabhängiger Zuschlag	
Deckelung durch Performance-Cap	
Risikoverteilung	

FRANCHISE- oder LIZENZVERTRAG
Geschäftskonzept oder Marke wird gegen Entgelt zur Verfügung gestellt
Franchise-, Lizenznehmer:in sind je nach Ausgestaltung Hoteleigentümer:innen oder Betreiber:innen
Vorteile: etablierte Betriebsabläufe & Markenbekanntheit

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

- **Steigende** Bau-, Energie- und Einkaufskosten
- Vereinbarung von **Umsatzzins**
 - Anpassung des Zinses an Marktentwicklungen bzw. an die Peer Group
- **Hohe Inflation** → Wertsicherungs- und Indexklauseln in den Verträgen immer wichtiger
- Anforderungen an **Sicherheiten** sind gestiegen
 - Bankgarantien anstelle bloßer Patronatserklärungen von Muttergesellschaften
 - Prüfung der Bonität von Betreiber:innen erfolgt genauer

PRAXIS IN WIEN

Kurzzeitvermietung – AirBnB:

- Novelle der Wiener Bauordnung: seit Juli 2024 Kurzzeitvermietung eingeschränkt
- Einzelne Wohnungen vs. ganze Wohnhäuser als Beherbergungsstätten

Ortstaxe: zukünftig massive Anhebungen

bis 30. Juni 2026	3,2% des Entgelts für den Aufenthalt
ab 1. Juli 2026 bis 30. Juni 2027	5% des Entgelts für den Aufenthalt
ab 1. Juli 2027	8% des Entgelts für den Aufenthalt

Widmung als Beherbergungsstätte:

- aufgrund der Wohnungsnot werden in Wohnzonen ohne bestehende gewerbliche Nutzung keine Neuwidmungen vorgenommen

DANKE!



Dr. Peter Wagesreiter, LL.M. (UPenn)
PARTNER | RECHTSANWALT



peter.wagesreiter@hsp.law



+43 1 533 0 533



www.hsp.law

HSP.
LAW