



# ÖHV-Destinationsstudie VII 2005

Investitionsanalyse

13. Jänner 2005

# Agenda

# Page

- A. Überblick über geförderte Investitionen in die österreichische  
Tourismuswirtschaft 2002/2003** **3**
  
- B. Detailanalyse zum Zusammenhang zwischen  
Investitionstätigkeit und wirtschaftlichem Erfolg** **12**

Dieses Dokument wurde zur ausschließlichen Nutzung für unsere Klienten erstellt. Es ist ohne die zu Grunde liegenden Detailanalysen und den mündlichen Vortrag nicht vollständig. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit dem ausdrücklichen Einverständnis von Roland Berger Strategy Consultants gestattet.

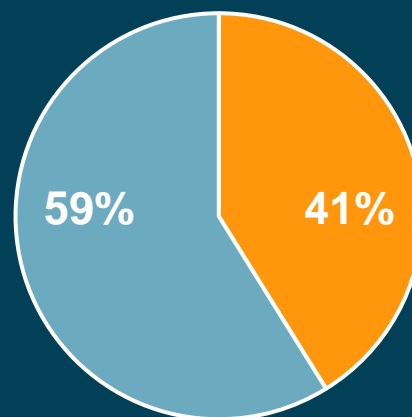


## **A. Überblick über geförderte Investitionen in die österreichische Tourismuswirtschaft 2002/2003**

# In der vorliegenden Analyse werden 41% der gesamten geförderten Investitionen 2002/03 betrachtet

Anteil betrachtete geförderte Investitionen 2002/03

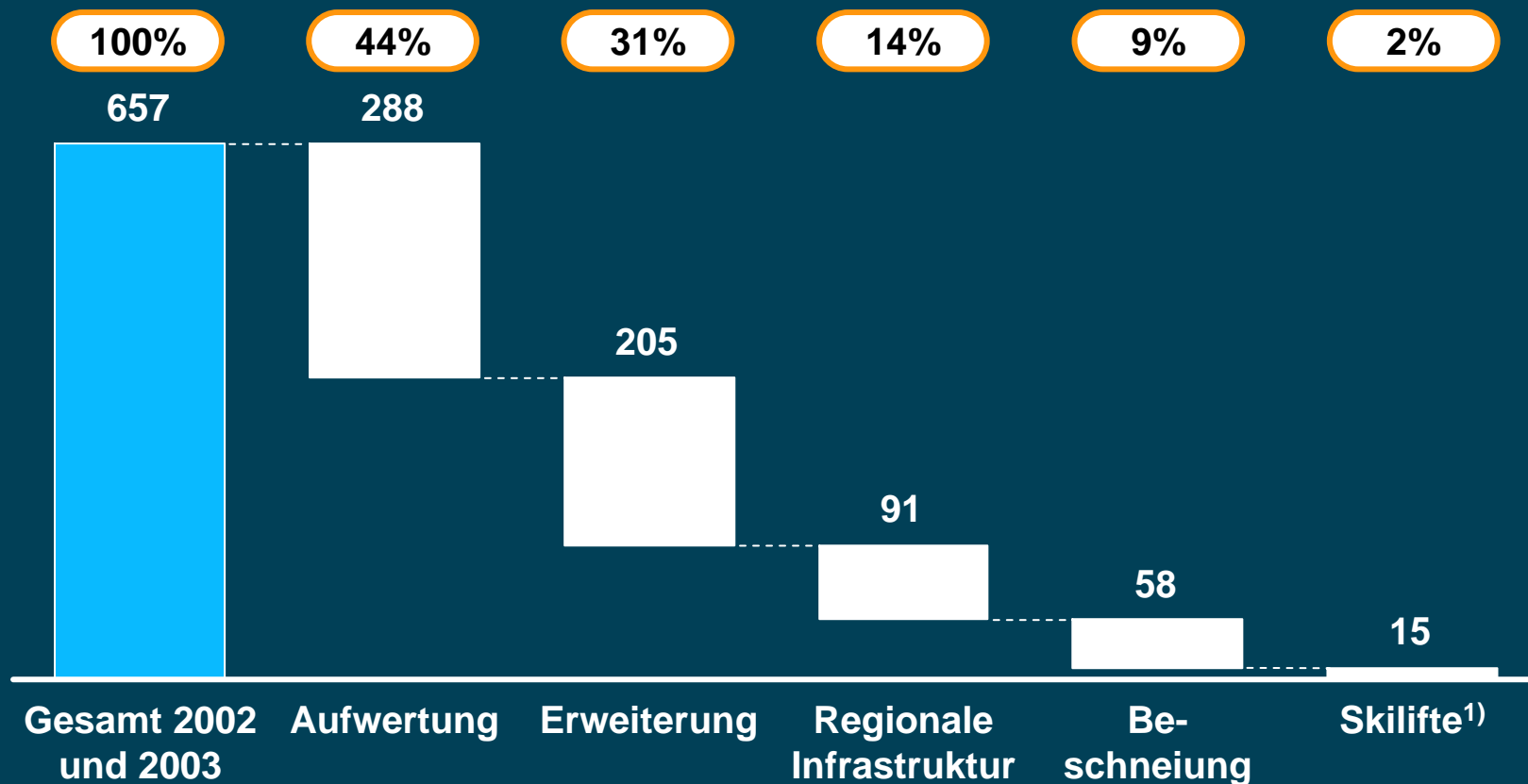
**Geförderte Investitionen  
2002/03**  
EUR 1.594 Mio.



**Anteil der ÖHV-  
Analyse**  
EUR 657 Mio.

# In den Jahren 2002/03 wurden geförderte 657 Mio. EUR in touristische Infrastruktur und Hotellerie investiert

Geförderte Investitionen 2002/03 [Mio. EUR]



1) Durch einmalige Sonderquote im Förderungsprogramm enthalten

## Fünf Arten von Investitionen wurden in dieser Studie unterschieden

### Aufwertungsinvestitionen

Renovierungsarbeiten und Umgestaltung von Beherbergungsbetrieben, Aufwertung von z.B. \*\*\* auf \*\*\*\*, bei Erhaltung der Bettenkapazität

### Erweiterungsinvestitionen

Ausbau von Beherbergungsbetrieben (höhere Kapazität bei gleicher Kategorie), neue Hotelanlagen

### Regionale Infrastruktur

Investitionen, die weder in Beherbergungsbetriebe noch in Skisportanlagen getätigt wurden (z.B. Restaurants, Tierparks, Thermen)

### Beschneiungsanlagen

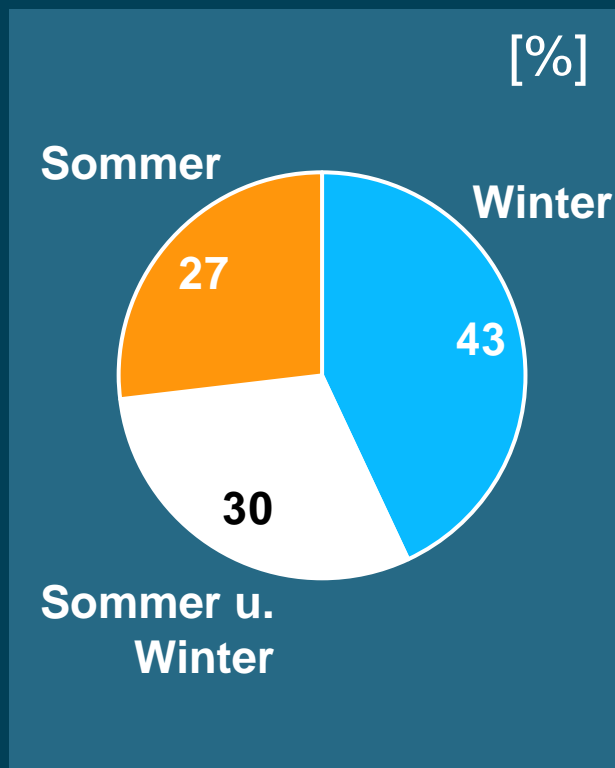
Investitionen für Beschneiungsanlagen werden in der Studie gesondert ausgewiesen

### Skilifte

Investitionen für Skilifte werden in der Studie gesondert ausgewiesen

# Die meisten geförderten Investitionen sind in Winterdestinationen geflossen

Verteilung der Investitionen nach Destinationsart [%]



⇒ Von den Top 20 der investierenden Regionen entfielen

- 43% der Investitionen auf Winter- (190 Mio. EUR)
- 30% auf Ganzjahres- (130 Mio. EUR)
- 27% auf Sommerdestinationen (121 Mio. EUR)

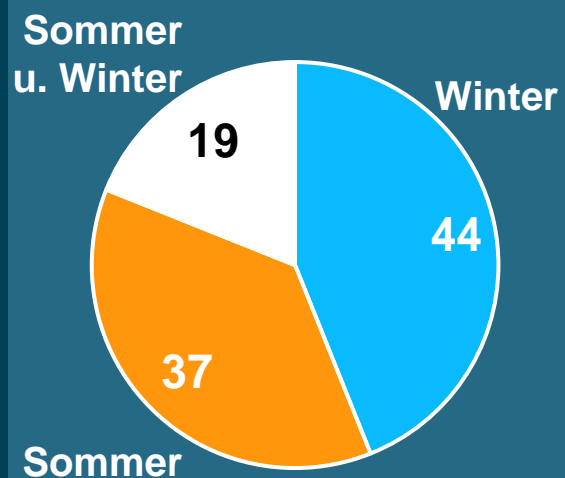
⇒ Durchschnittlich wurden

- 14 Mio. EUR/Jahr pro Winter-
- 8 Mio. EUR/Jahr pro Ganzjahres- und
- 12 Mio. EUR/Jahr pro Sommerdestination investiert

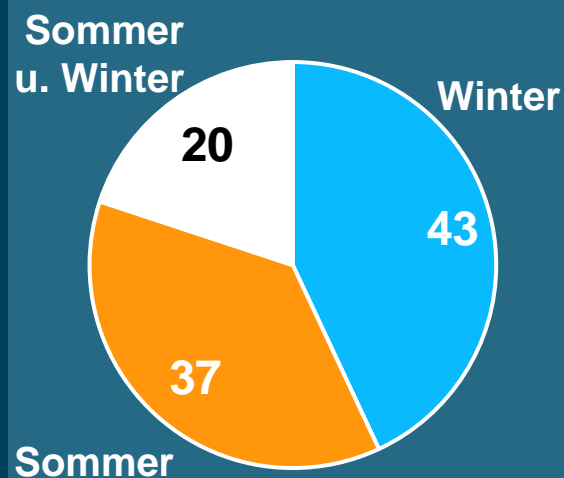
# In Infrastruktur investierten v.a. Ganzjahresregionen, in Unterkünfte vor allem Winterregionen

Verteilung der Investitionen nach Destinationsart [%]

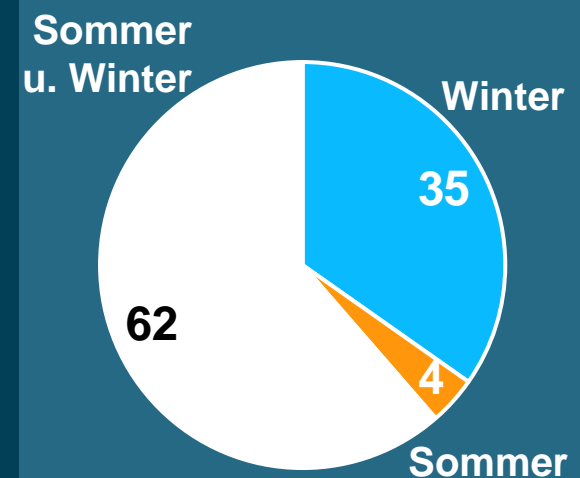
## Aufwertung



## Erweiterung



## Regionale Infrastruktur



Investitionen in Beherbergungsbetriebe

Investitionen in touristische Infrastruktur

# Kurzfristig ist kein Zusammenhang zwischen Investitionstätigkeit und Auslastungssteigerung erkennbar!

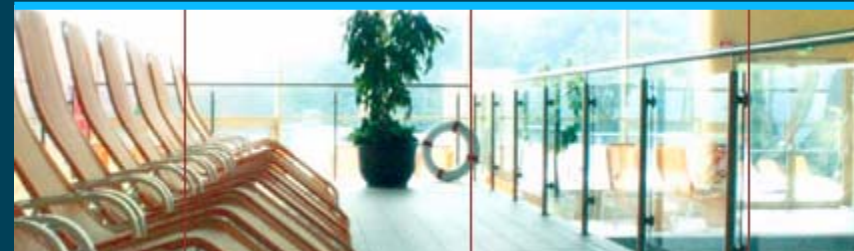
Beispiel

**Tiroler Oberland  
(Rang<sup>1)</sup> 48)**



- **Plus 16% Bettenauslastung**
- **Investitionen von 3,6 Mio. EUR**

**Thermenwelt Burgenland  
(Rang<sup>1)</sup> 3)**



- **Minus 3% Bettenauslastung**
- **Investitionen von 34,5 Mio. EUR**

1) Der Rang bezieht sich auf die Höhe der Investitionen von insgesamt 62 Destinationen in den Jahren 2002/03

# Touristische Investitionen in Österreich werden nicht nur aus betriebswirtschaftlichen Gründen getätigt

## Betriebswirtschaftliche Überlegungen

- Bessere Ertragsaussichten durch
  - Betriebsgrößenoptimierung und
  - Qualitätsverbesserung
- Vor allem für ertragsstarke Unternehmen in den Wintersportregionen

## Öffentliche Entwicklungsförderung

- Aufholen von regionalem Rückstand
- Anschluss an den Wettbewerb
- Durch EU-Mittel für neue Erschließungen gestützt (vor allem im Burgenland)

## Immobiliengeschäft

- Ertragsquelle Immobilienentwicklung (Bsp. Wörthersee)
- ROI aus Verkauf von Wohnungen (Hotelrentabilität nicht im Vordergrund)

## Zusammenfassung

- Betrachtet wurden geförderte ca. 660 Mio. EUR, die in den Jahren 2002/03 in Österreich in touristische Infrastruktur und Hotellerie investiert wurden
- 43% dieser geförderten Investitionen sind in Winterdestinationen geflossen
- In Infrastruktur wurde v.a. von Ganzjahresregionen investiert, in Unterkünfte vor allem von Winterregionen

⇒ Auf Grund des kurzen Betrachtungszeitraums ist **kein pauschaler und valider Zusammenhang zwischen Investitionstätigkeit und Auslastungssteigerung** erkennbar!



## B. Detailanalyse zum Zusammenhang zwischen Investitionstätigkeit und wirtschaftlichem Erfolg

# Bei 17 Destinationen wurde der Zusammenhang zwischen Investitionstätigkeit und Erfolg untersucht

## Sommerlastig (Seengebiete)



- Achensee
- Salzkammergut
- Wörthersee

## Winterlastig (Skigebiete)



- Salzburger Sportwelt Amadé
- Arlberg
- Ötztal
- Paznaun
- Saalbach-Hinterglemm
- Stubaital
- Zillertal

## Ganzjahres- destinationen

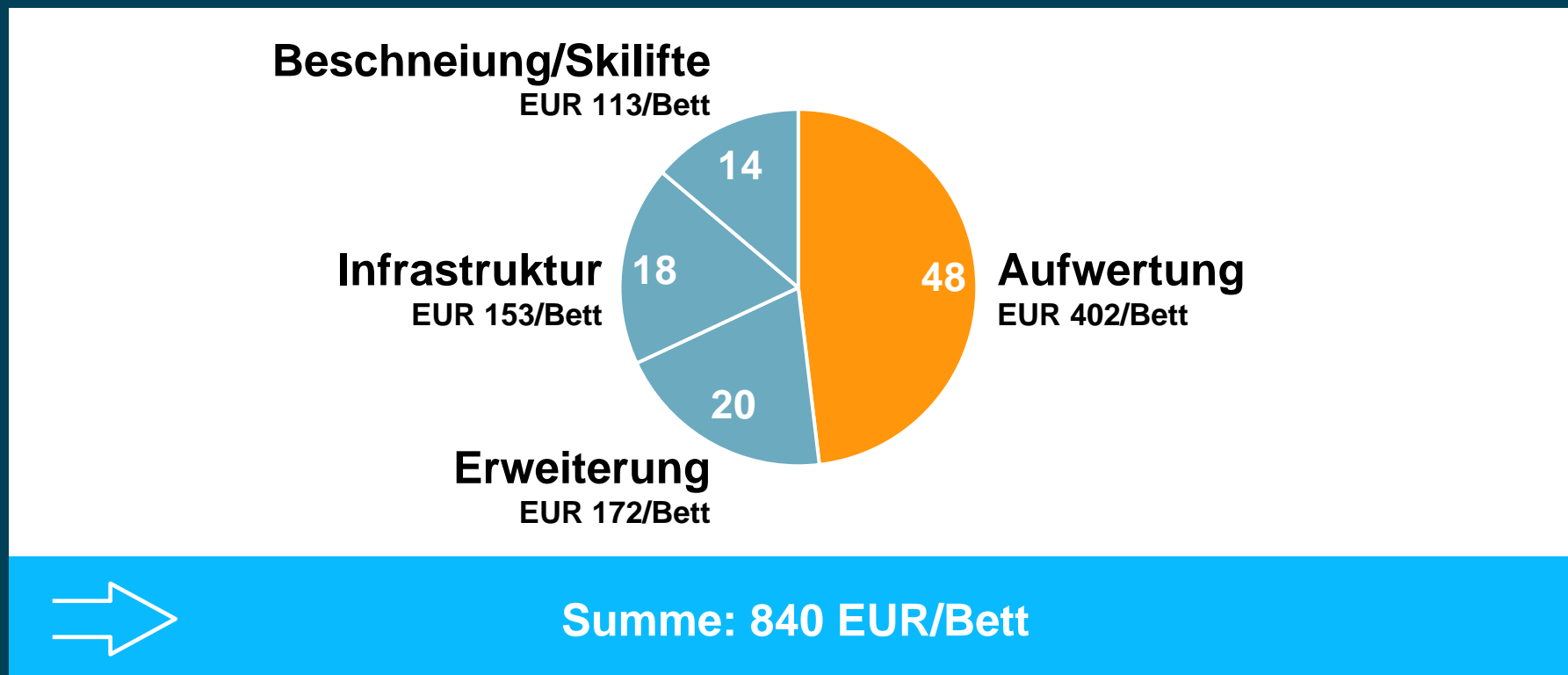


- Gasteinertal
- Innsbruck und Umgebung
- Kitzbühel und Umgebung
- Salzburg und Umgebung
- Seefeld
- Wilder Kaiser/Brixental
- Zell am See/Kaprun

Ganzjahresdestinationen: Ausgeglichener Anteil der Nächtigungen im Winter bzw. Sommer (40% bis 60%)

# Knapp die Hälfte der Investitionen wurde in die Aufwertung der Beherbergungsbetriebe gesteckt

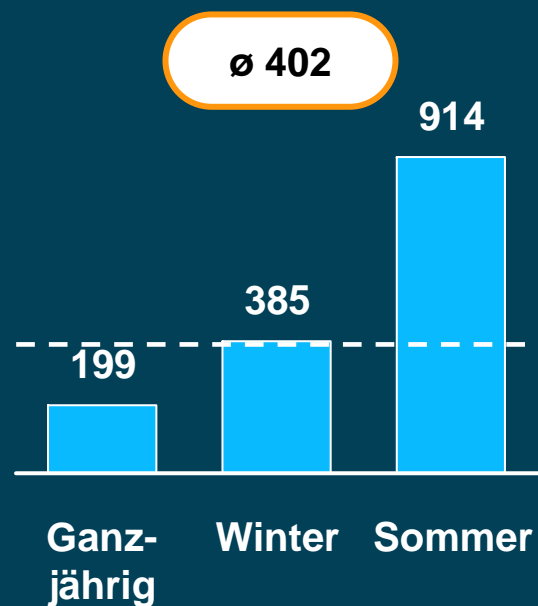
Verteilung der geförderten Investitionen, ø 2002/03 [%]



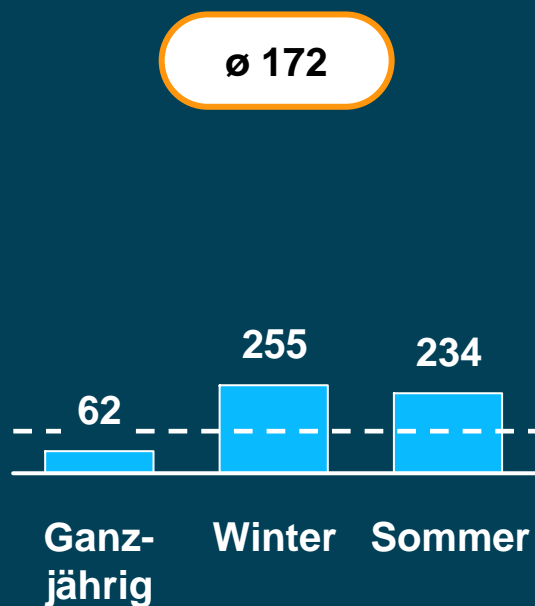
# In Aufwertung wird v.a. in Sommerregionen investiert, in Infrastruktur v.a. in Ganzjahresregionen

Geförderte Investitionen pro Bett [EUR]

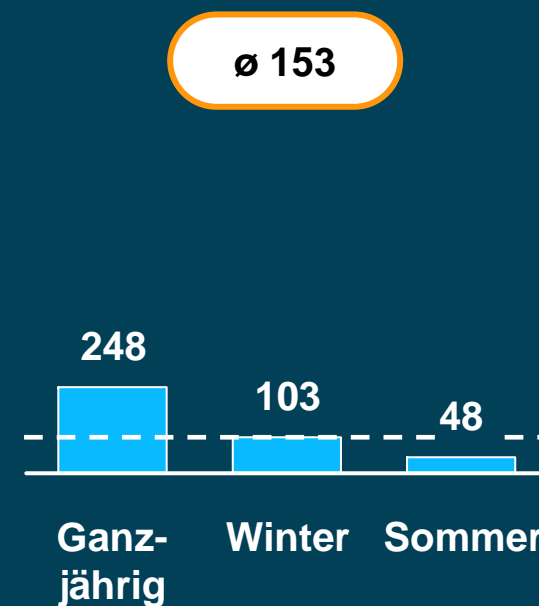
**Ø Aufwertungs-  
investition pro Bett**



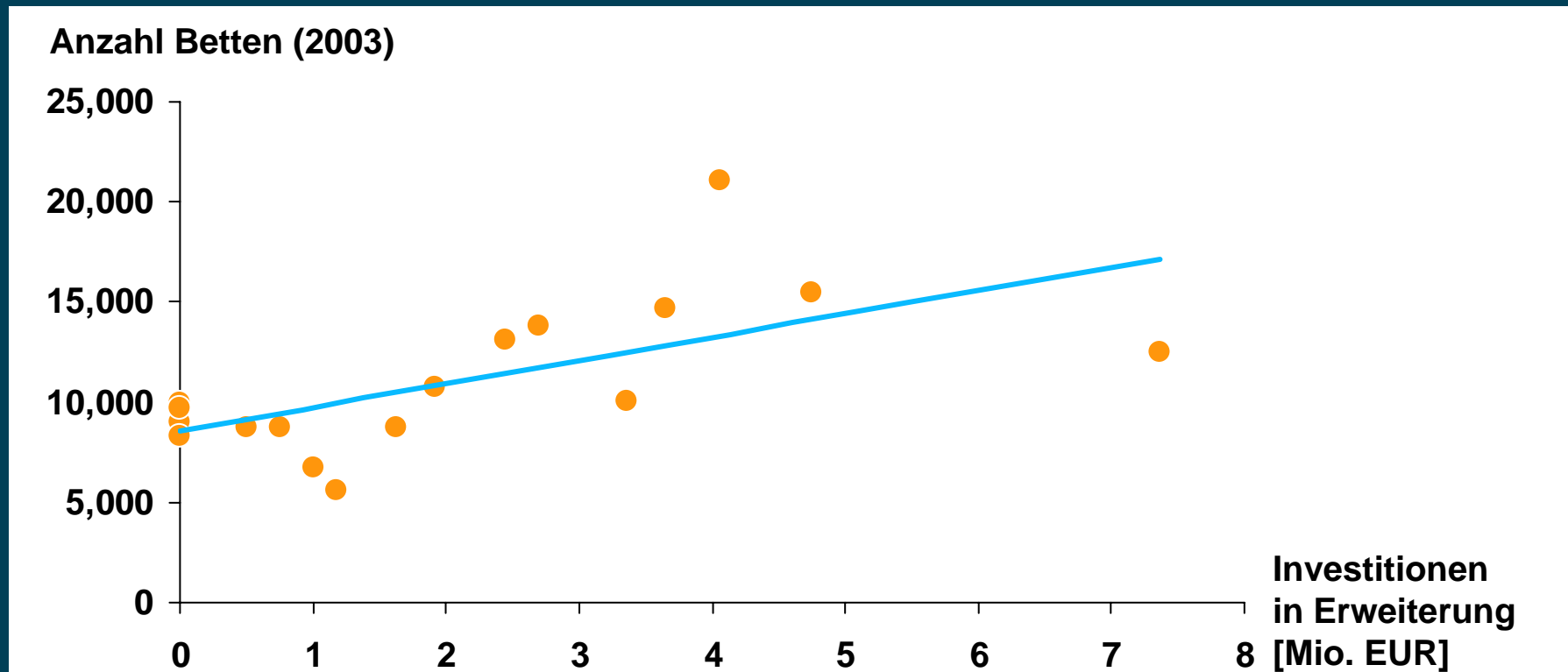
**Ø Erweiterungs-  
investition pro Bett**



**Ø Infrastruktur-  
investition pro Bett**

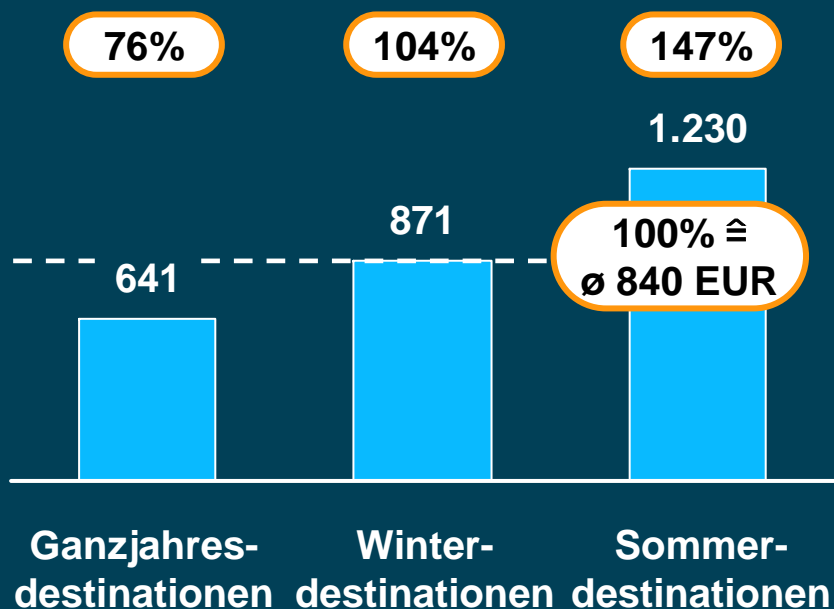


# Je mehr Betten in einer Region, desto mehr Erweiterungsinvestitionen – Selbstverstärkendes Wachstum!

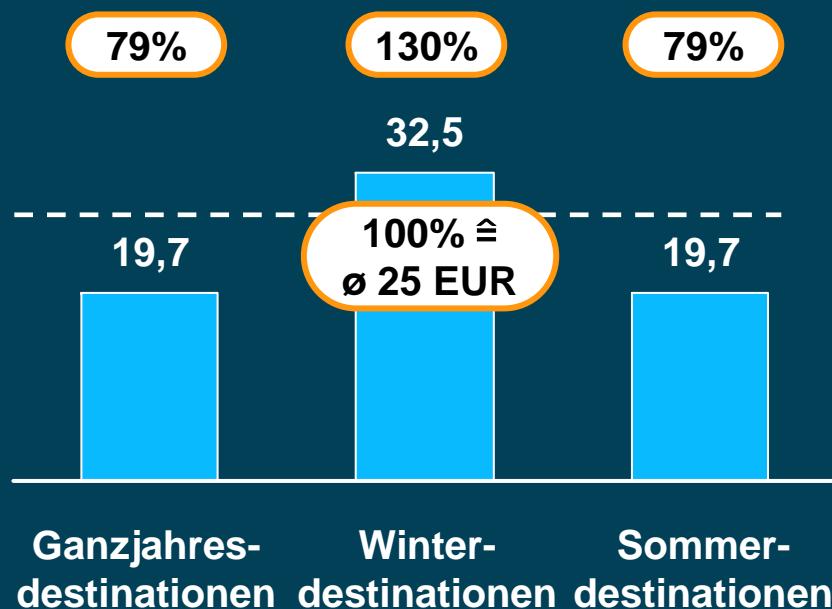


# Investitionen/Bett waren in Sommerregionen am höchsten – Betriebserfolg ist im Winter höher

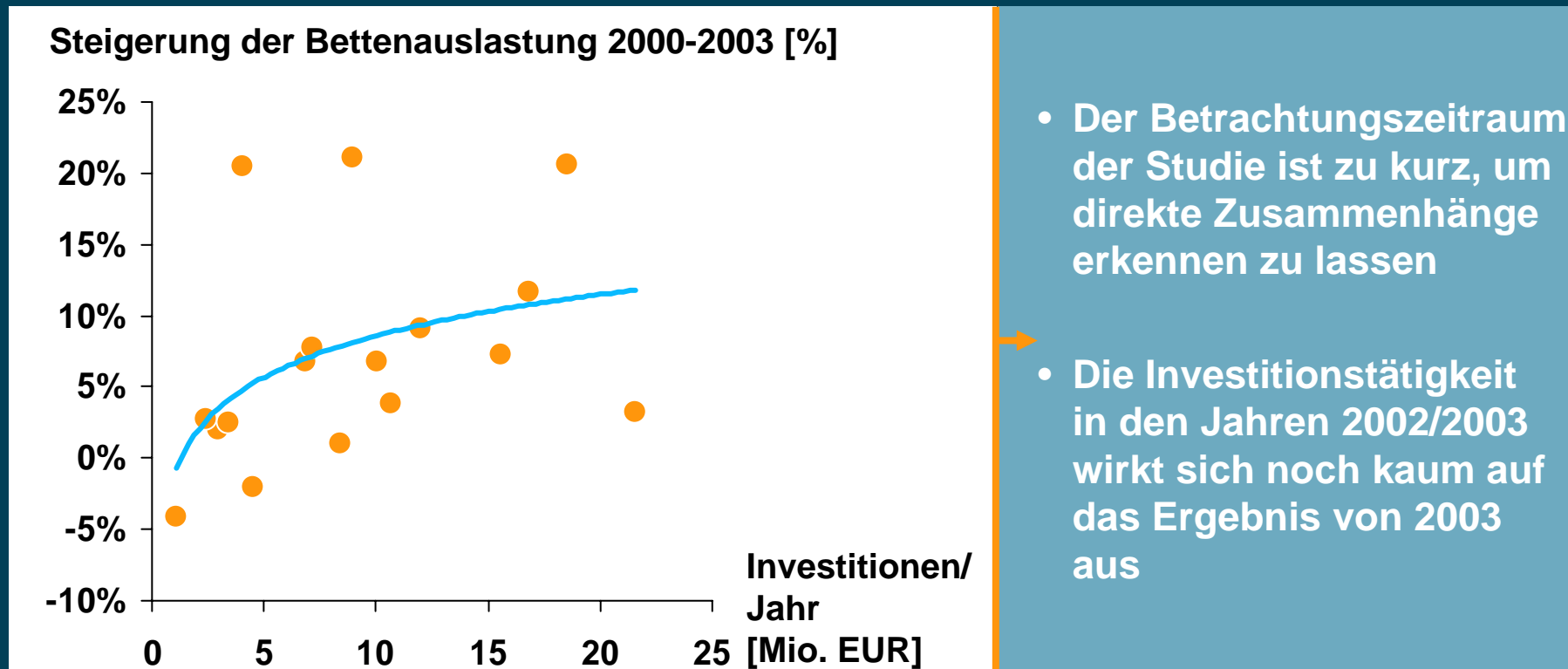
**Geförderte Investitionen pro Bett, ø 2002/03 [EUR]**



**Ø Operativer Betriebserfolg pro verfügbarem Zimmer (GOPPAR), 2002 [EUR]**

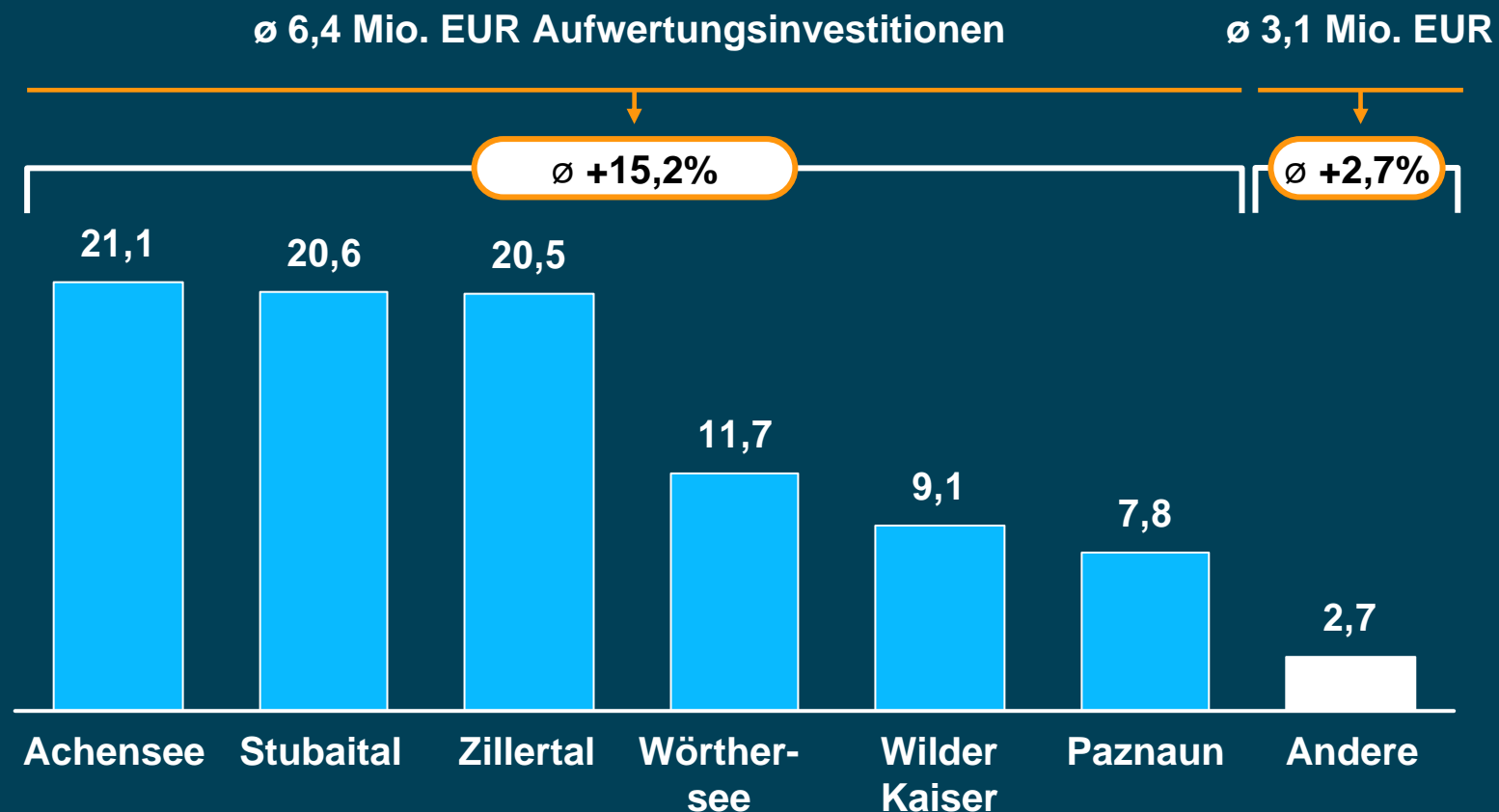


# Insgesamt korrelieren die jährlichen Investitionen nur sehr schwach mit der Steigerung der Auslastung



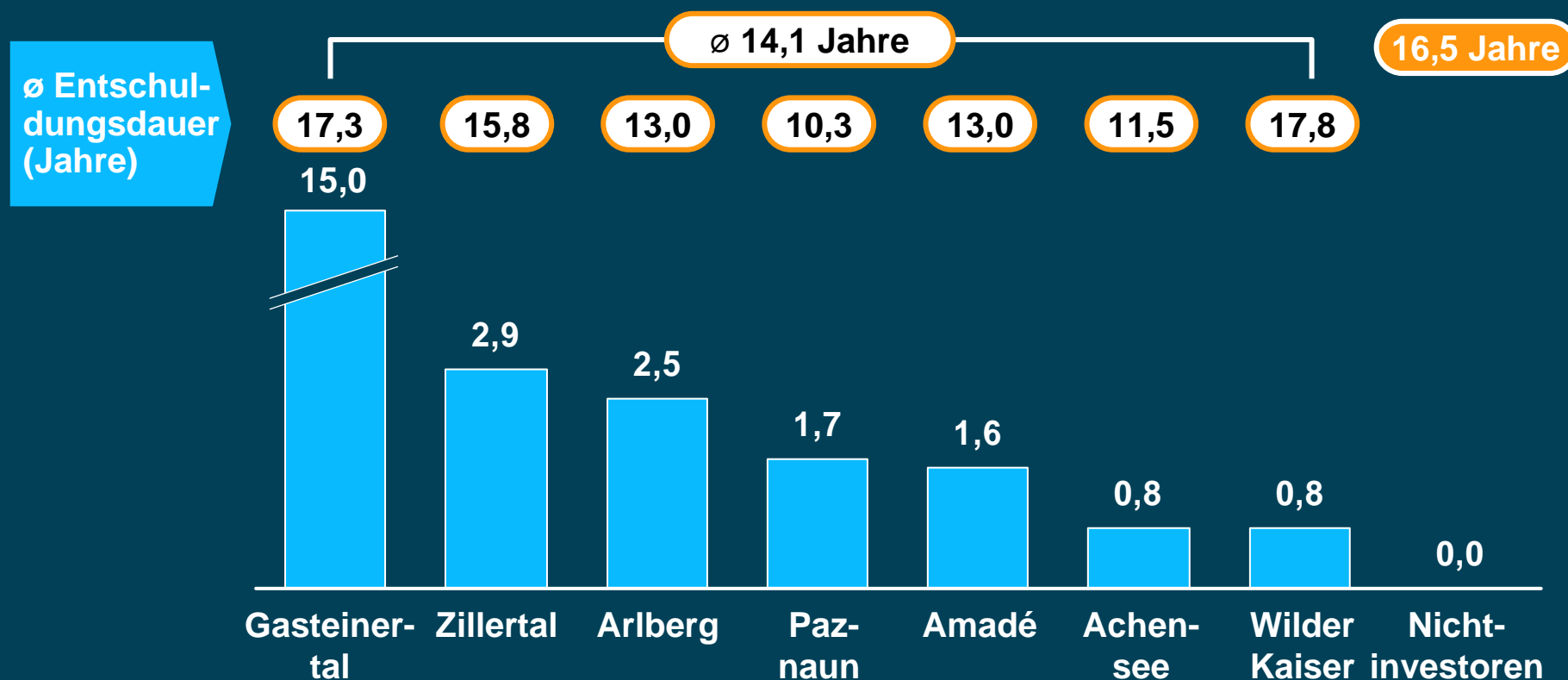
# Am ehesten haben Aufwertungsinvestitionen zu einer Steigerung der Auslastung geführt

Steigerung der Bettenauslastung 2000-2003 [%]



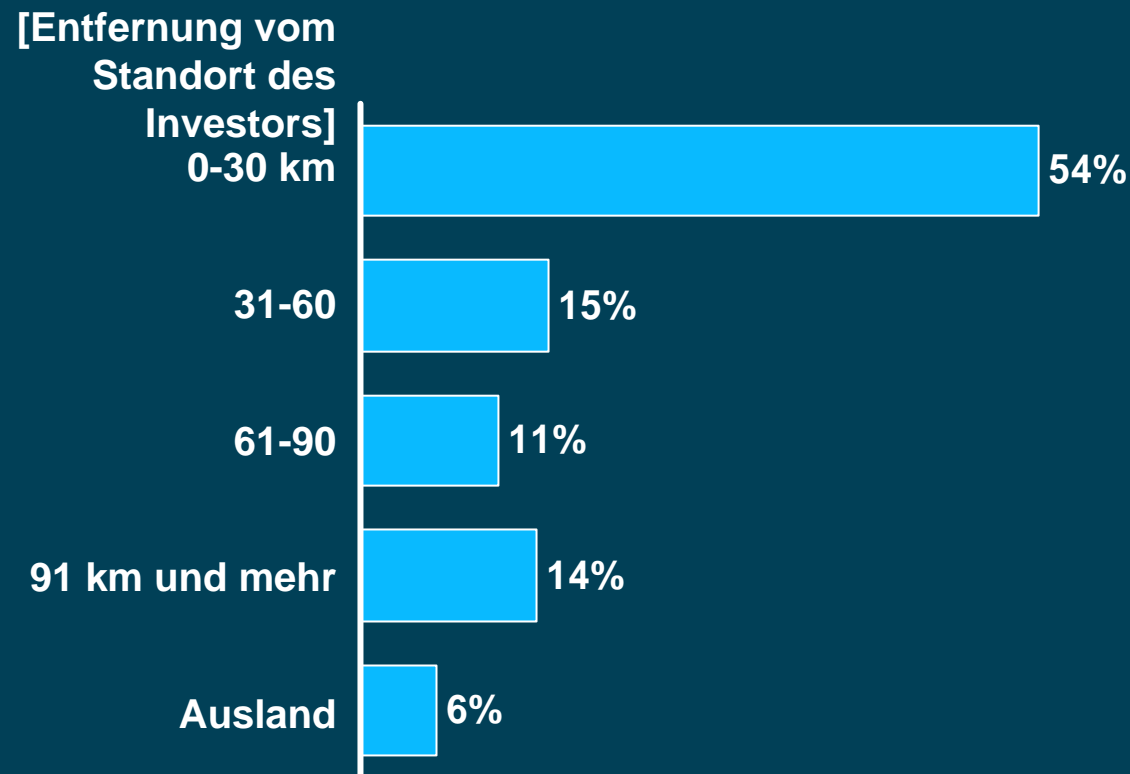
# Regionen, die verstärkt in regionale Infrastruktur investieren, haben eine kürzere Entschuldungsdauer

Geförderte Investitionen in regionale Infrastruktur,  $\bar{x}$  2002/2003 [Mio. EUR]



# Die Aufträge für touristische Investitionen werden zu 54% an Unternehmen im Umkreis von 30 km vergeben

Wirtschaftlicher Effekt von Investitionen im Tourismus



- Vor allem die lokale Wirtschaft profitiert von touristischen Investitionen
- Ein Großteil der Aufträge wird an Unternehmen in der unmittelbaren Umgebung (bis 30 km) vergeben

# Zusammenfassung

- Die höchsten Investitionen in regionale Infrastruktur werden in Ganzjahresregionen getätigt
- Je größer die Bettenanzahl einer Region, desto mehr wird in Erweiterung investiert – Selbstverstärkendes Wachstum!
- Die Investitionen pro Bett liegen in Sommerregionen weit über dem Durchschnitt – Der Betriebserfolg pro Zimmer ist in Winterregionen höher
- Insgesamt korrelieren die jährlichen Investitionen nur sehr schwach mit der Steigerung der Auslastung
- Aufwertungsinvestitionen haben am ehesten zu einer Steigerung der Auslastung geführt
- Regionen, die verstärkt in regionale Infrastruktur investieren, haben eine deutlich kürzere Entschuldungsdauer



Über das Ausmaß der Investition allein kann man nicht auf ein erfolgreiches Destinationsmanagement schließen!