

# Investitionsfalle! Zu viel Luxus für zu wenig Preis

Die derzeit im Laufen befindlichen Bilanzauswertungen für 2013 durch die ÖHT deuten auf eine gefährliche Diskrepanz hin

In einem überaus interessanten Beitrag widmete sich **Franz Hartl**, zusammen mit **Wolfgang Kleemann**, Geschäftsführer der ÖHT (Österreichische Hotel- und Tourismusbank), im APA TP-Blog einem heiklen Thema: Jenem, dass es Österreichs Hotellerie nur in wenigen Fällen gelingt, ein investitionskostenadäquates Preisniveau zu erzielen. Die ersten Auswertungen der Tourismusbank aus dem Jahr 2013 deuten darauf hin, dass diese unerfreuliche Entwicklung sogar an Dynamik gewinnt, denn Preiserhöhungen sind derzeit so gut wie nicht durchsetzbar. Hartl über den einzig möglichen Ausweg: „Der Luxuswettlauf muss einem nüchternen Pragmatismus weichen.“

Das Beratungsunternehmen **Kohl & Partner** hat im Rahmen der kürzlich aktualisierten Hotelbenchmarks festgestellt, dass bei einem – wie es Franz Hartl nennt – „4-Sterne-superior-Hotel mit Profilierung“ zurzeit mit reinen Errichtungskosten ohne Grund und Boden von ca. 200.000 Euro pro Zimmer zu rechnen ist. Setzt man bezüglich Preisbildung eine laut Franz Hartl „scheinbar in Vergessenheit geratene Regel“ an, dann müsste die Room-Rate bei einem Tausendstel der Errichtungskosten des Zimmers, um eine vernünftige Kapitalrentabilität zu erhalten. Das wären 200 Euro.



Franz Hartl

Davon ist man in der Praxis aber weit entfernt. Franz Hartl: „Unsere ersten Auswertungen der Bilanzen aus dem Jahr 2013 zeigen, dass der Preis nicht angehoben werden konnte und so wie im Vorjahr spärliche 68 Euro pro Hotelnacht ausmacht.“

Das entspricht zwar noch nicht der tatsächlichen Room-Rate (Hartl: „Die Aufteilung der gesamten Umsätze eines Hotelbetriebes auf Beherber-

gung, Verpflegung und sonstige Leistungen mag gelegentlich etwas willkürlich sein“), diese kann aber gut und gerne auf etwa 100 Euro geschätzt werden. Für den ÖHT-Geschäftsführer steht damit fest: „Auch wenn dieser Wert einige Schätzungenauigkeiten aufweist, wird damit klar, dass Hotelbetriebe derzeit kaum in der Lage sind, die erforderliche Room-Rate von 200 Euro zu erreichen.“

Die Schlussfolgerung: „Da es scheinbar nur in wenigen Fällen gelingt, ein investitionskostenadäquates Preisniveau zu erzielen, ist es umso mehr angebracht, bei der Investitionskosten-schraube zu drehen.“ Das ist nicht neu. Bereits vor zwei Jahren mahnte der ÖHT-Geschäftsführer ein, dass „die Investitionskosten nicht immer in Einklang mit den erzielbaren wirtschaftlichen Ergebnissen stehen.“

Anlass war damals die Feststellung, dass das Anlagevermögen der Hotellerie in den Jahren zuvor mehr als doppelt so stark zugenommen hat, wie der erzielte operative Überschuss.

Offensichtlich liefen Hartls mahnende Worte von damals ins Leere. Umso wichtiger wäre es, jetzt die Dinge zu ändern. Franz Hartl: „Der Luxuswettlauf muss einem nüchternen Pragmatismus weichen.“ Der soll dermaßen gestaltet sein, „dass die vom Gast erwarteten und auch bezahlten Leistungen mit ausreichender Qualität erfüllt werden können.“

Wobei Hartl festhält, dass „gewünschte Leistungen nicht notwendigerweise im Hotelbetrieb angeboten werden müssen. Budget-Konzepte zeigen, dass man mit der Auslagerung von Verpflegung, Spa, Seminar- oder Fitnessräumen das Fixkostenniveau beträchtlich reduzieren kann.“ Hartls Schlussfolgerung für künftige Investitionen: „Das Hotel 2.0 wird vielleicht nicht mehr alle heute gebotenen Funktionen, dafür vielleicht eher die Erwartungen der Investoren in eine gerechte Kapitalverzinsung erfüllen.“ Mit anderen Worten: Top-Komfort zu einem angemessenen Preis. ♦

## Richtwerte Investitionskosten pro Zimmer

Einrichtungskosten gesamt pro Zimmer *	von	bis
<b>Luxus- bzw. Premium-Kategorie</b>	€ 240.000	++
<b>Profiliertes 4-Sterne superior Hotel</b>	€ 180.000	€ 225.000
<b>Standard 4-Sterne Hotel</b>	€ 140.000	€ 185.000
<b>Standard 3-Sterne Hotel</b>	€ 85.000	€ 105.000
<b>Budget Hotel</b>	€ 45.000	€ 70.000

\* betriebsfertig, netto, ohne Grund, Tiefgarage & Pre-Opening