

Investitions 1x1 in der Ferienhotellerie

Die angeführten Investitionskennzahlen stammen aus Hotelentwicklungen und können als Zielgröße für individuelle Ferienhotels herangezogen werden (Nettowerte).

| Planungs- & Nebenleistungen | | |
|--|--------------------------------|---|
| Grunderwerbssteuer, Nebenkosten, Grundbuch, etc. | 5 % | |
| Planung | 5 – 6 % (gemeinsamabhängig) | von den Baukosten |
| Bauleitung | 3 – 5 % | von den Baukosten |
| Innenarchitektur | 8 – 12 % | von den Innenkosten |
| Statik | 1,5 % | von den Baukosten |
| BAuKG-Baustellenkoordinator | 0,5 – 1,0 % | von den Baukosten |
| Fachplaner HKLSE | 2 % | von den Baukosten |
| Behördengebühren | ca. € 10.000 | |
| Vermessung | ca. € 2.500 | |
| Gesamt-Planungskosten | 10 – 12 % | gesamt inkl. Sonderplaner ohne Inneneinrichtung |
| Faktor Entwicklung bis zu Baugenehmigung | 3 – 5 % | pro Entwicklungsjahr |
| Unvorhergesehenes | 5 – 10 % | der reinen Baukosten (kalkulatorischer Wert) |
| Pre-Opening | 2,5 – 3,5 % | von den Errichtungskosten |
| Kleininventar (OS&E) | 3 – 5 % € 4.000 – 5.000 | von den Errichtungskosten pro Zimmer |

Kostengruppen nach ÖNORM B 1801-1

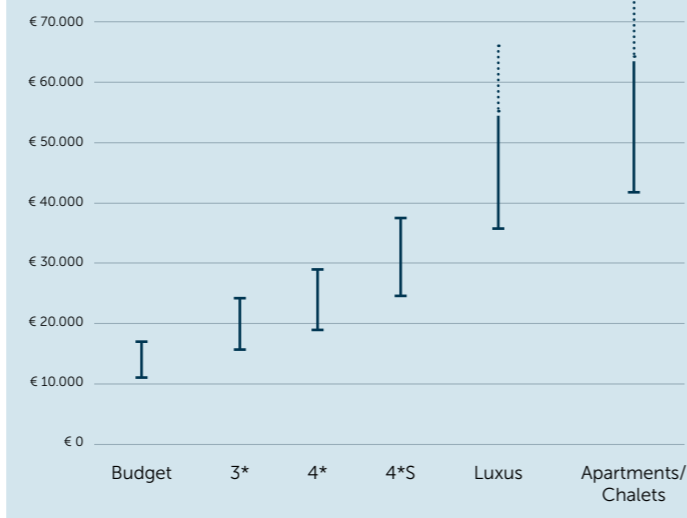
| Nr. | Kategorie/Gruppe | Bauwerkskosten | Baukosten | Errichtungskosten | Gesamtkosten |
|-----|--------------------|----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 0 | Grund | | | | flächenabhängig |
| 1 | Aufschließung | | flächenabhängig | | |
| 2 | Bauwerk – Rohbau | ca. 40 % | | | |
| 3 | Bauwerk – Technik | ca. 25 % | | | |
| 4 | Bauwerk – Ausbau | ca. 35 % | | | |
| 5 | Einrichtung | | ca. 20–25 % | | |
| 6 | Außenanlagen | | ca. 2–5 % | | |
| 7 | Planungsleistungen | | | ca. 8–10 % | |
| 8 | Nebenleistungen | | | ca. 2–4 % | |
| 9 | Reserven | | | ca. 5–10 % | |
| | | 100 % | ca. 125–130 % | ca. 140–150 % | + Grund |

Es gilt zu beachten, dass diese Kennzahlen (Gestehungskosten) steigen, je größer die öffentlichen Bereiche (Wellness, Sportanlagen, etc.) sind und je geringer die Zimmeranzahl ist. Speziell bei Hotels mit einem Umsatzanteil durch Gastronomieerlöse von mehr als 50% ist ganz besonders auf Flächeneffizienz der öffentlichen Bereiche zu achten, da die Gastronomie als margenschwächeres Geschäft geringere Erträge pro Quadratmeter erzielt als die Vermietung von Zimmern.

| Baukosten (netto, alpine Ferienhotellerie) | | |
|---|--|--|
| pro m² Nutzfläche schlüsselfertig (ohne Einrichtung) | € 2.850 – € 3.480 (Allgemeinbereiche & Nebenflächen € 2.150 – € 2.750 pro m ²) | |
| Diese Branchenrichtwerte beziehen sich auf Um- und Neubauten und können von Region zu Region variieren. Für Umbauten gibt es keine allgemeine gültigen Richtwerte. | | |
| Errichtungskosten pro Zimmer in € | von | bis |
| Budget Hotel | = € 80.000 | – € 130.000 |
| 3* Hotel | = € 130.000 | – € 190.000 |
| 4* Hotel | = € 190.000 | – € 280.000 |
| 4* Superior Hotel | = € 280.000 | – € 350.000 |
| Luxus- bzw. Premium-Kategorie | ab € 350.000 | – ++ |
| Inkl. Einrichtung und aller Nebenkosten, ohne besonderer Infrastruktur. (Ferienhotellerie) Betriebsfertig, netto, ohne Grund, Tiefgarage und Pre-Opening. Die Errichtungskosten sinken mit zunehmender Betriebsgröße. Ohne Erschließung. | | |
| Aufschließungskosten Wasser, Kanal, Strom, Kabel-TV | ab € 80 | pro m ² Nutzfläche als Erfahrungswert |
| Außenanlage | ab € 100.000 | |

Einrichtungskosten (alpine Ferienhotellerie) pro Doppelzimmer in €

* reine Einrichtung exkl. Badezimmer - ohne Anschlüsse, Sanierungsarbeiten, Baumeisterarbeiten, Heizungsarbeiten o.ä.
+ Digitalisierung (Smart TV Streaming, Mirroring) ca € 900 pro Zimmer.

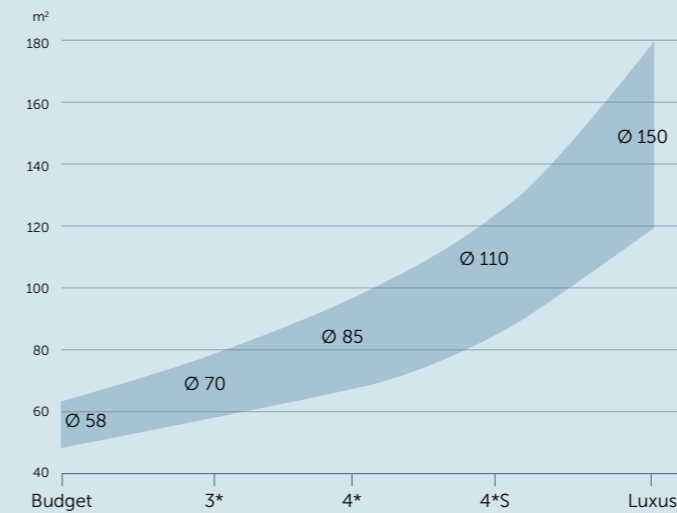


prodinger DAS GEHT.

Was haben die wirtschaftlich erfolgreichsten Ferienhotels gemeinsam? Sie sind alle mit zumindest 4 Sternen klassifiziert. Keines der Häuser hat weniger als 90 Betten und von der Positionierung her sind sie entweder „bergorientiert mit starker Wintersaison“ oder haben sich dem Wellness-Trend verschrieben. Und – **ganz wichtig** – sie sind alle seit mindestens zwei Generationen im Familienbesitz und werden auch von der Eigentümerfamilie betrieben.

Flächenbedarf (alpine Ferienhotellerie) pro Einheiten nach Kategorie in m² (BGF – Brutto-Grundfläche)

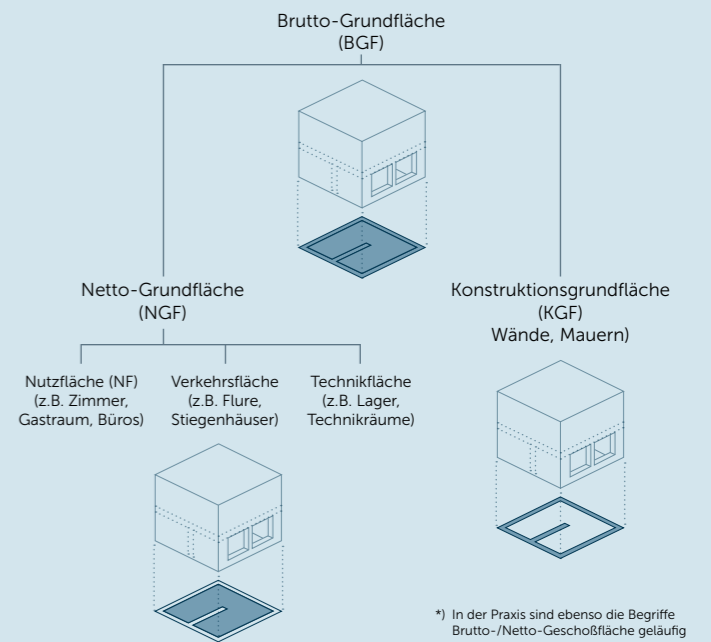
ohne besondere Infrastruktur.



BGF : NGF 1,2 – 1,3

Brutto-Grundfläche : Netto-Grundfläche 1,2 – 1,3

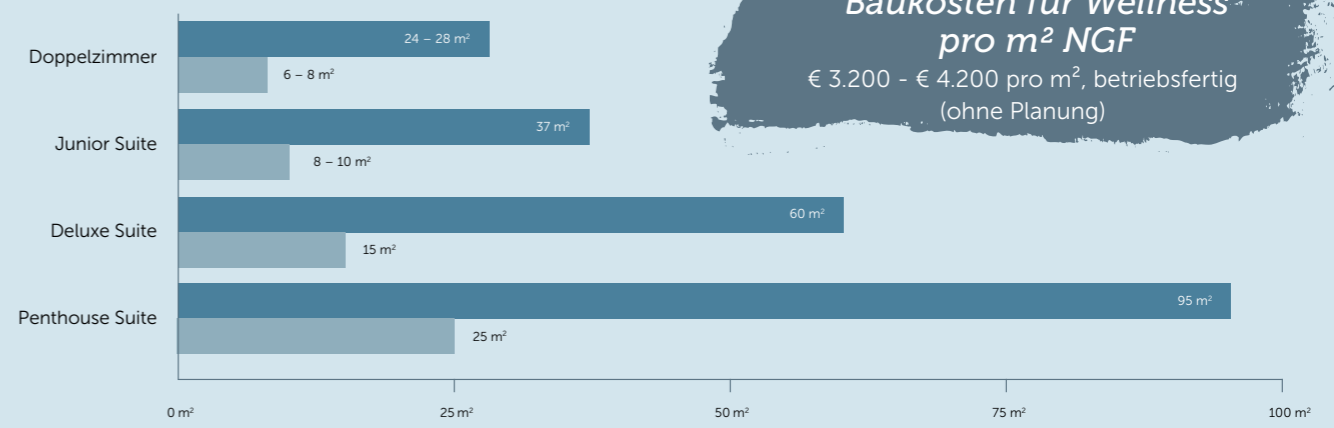
Flächendefinitionen



Netto-Zimmerfläche in m² x 2 =
min. Brutto-Flächenbedarf (Standardhotel)

Faustformel für Aufteilung der Bauwerkskosten:
ca. 40% Rohbau + ca. 25% Technik + ca. 35% Ausbau

Badezimmer: Beispiele für Flächenverhältnisse



Baukosten für Wellness pro m² NGF
€ 3.200 - € 4.200 pro m², betriebsfertig (ohne Planung)

Die Einrichtungskosten inkl. Badezimmer liegen in der 4-Sterne Hotellerie pro Zimmer zwischen € 20.000 und € 32.000 (ohne Anschlüsse, Sanierungsarbeiten, Baumeisterarbeiten, Heizungsarbeiten o. Ä.) Die Einrichtungskosten für Hotelbadezimmer belaufen sich auf € 20.000 bis € 24.000. Für eine Komplettsanierung eines Badezimmers (mit Tür) fallen € 16.000 bis € 30.000 an.