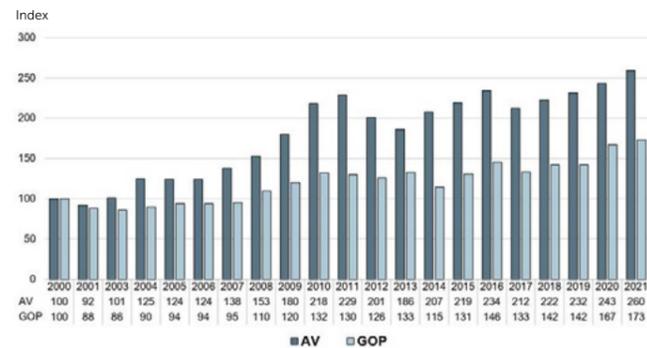


# Investitions 1x1 in der Ferienhotellerie

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

Nebenkosten		
Gründerwerbssteuer, Nebenkosten, Grundbuch, etc.	5 %	
Aufschliessungskosten		
Wasser, Kanal, Strom, Kabel-TV	€ 80	pro m <sup>2</sup> Nutzfläche als Erfahrungswert
Planung	5,7 %	von den Gesamtkosten
Bauleitung	3-5 %	von den Gesamtkosten
Innenarchitektur	8-12 %	von den Innenkosten
Statik	1,5 %	von den Gesamtkosten
BAuKG-Baustellenkoordinator	0,7 %	von den Gesamtkosten
Fachplaner HKLSE	2 %	von den Gesamtkosten
Gesamt-Planungskosten		
Behördengebühren	ca. € 10.000	
Vermessung	ca. € 2.500	
Faktor Entwicklung bis zu Baugenehmigung	3-5 %	pro Entwicklungsjahr
Unvorhergesehenes		
	5-10 %	der reinen Baukosten (kalkulatorischer Wert)

## Anlagevermögen vs. Gross Operating Profit (GOP) in % (4/5-Sterne Betriebe)



Neue Ferienhotels sind auf einen Lebenszyklus von 20 Jahren ausgelegt. Bestimmt wird dies durch die Ertragskraft, die einer fünfzehnjährigen bis zwanzigjährigen Finanzierung bedarf, als auch durch die Instandhaltungs- und Modernisierungszyklen an Dach und Fach. Im Zuge einer Kreditaufnahme erfolgt eine Zinsbindung von lediglich 10 Jahren.

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 m <sup>2</sup> Nutzfläche schlüsselfertig (ohne Einrichtung)	€ 2.800 – € 3.400 (Nebenflächen € 2.000 – € 2.800 pro m <sup>2</sup> )
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	= € 75.000 – € 120.000
3* Hotel	= € 120.000 – € 180.000
4* Hotel	= € 180.000 – € 280.000
4* Superior Hotel	= € 260.000 – € 320.000
Luxus- bzw. Premium-Kategorie	ab € 320.000 – ++
Inkl. Einrichtung und aller Nebenkosten, ohne besonderer Infrastruktur. (Ferienhotellerie) Betriebsfertig, netto, ohne Grund, Tiefgarage und Pre-Opening. Die Errichtungskosten sinken mit zunehmender Betriebsgröße.	
Errichtungskosten Nebenflächen/ Allgemeinbereiche	€ 1.800 – € 2.300 € pro m <sup>2</sup>
Digitalisierung (Smart TV Streaming, Mirroring)	€ 700 pro Zimmer
Außenanlage	ab € 80.000

## Einrichtungskosten (alpine Ferienhotellerie) pro Doppelzimmer in €

\* reine Einrichtung exkl. Badezimmer - ohne Anschlüsse, Sanierungsarbeiten, Baumeisterarbeiten, Heizungsarbeiten o.ä.



prodinge  
DAS GEHT.

in Kooperation mit:



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.

Und auch Investitionen zahlen sich aus. Von unseren 10 Top-Unternehmen haben alle in den letzten drei Jahren höhere aktivierte Investitionen getätigt, als Abschreibungen verbucht wurden.

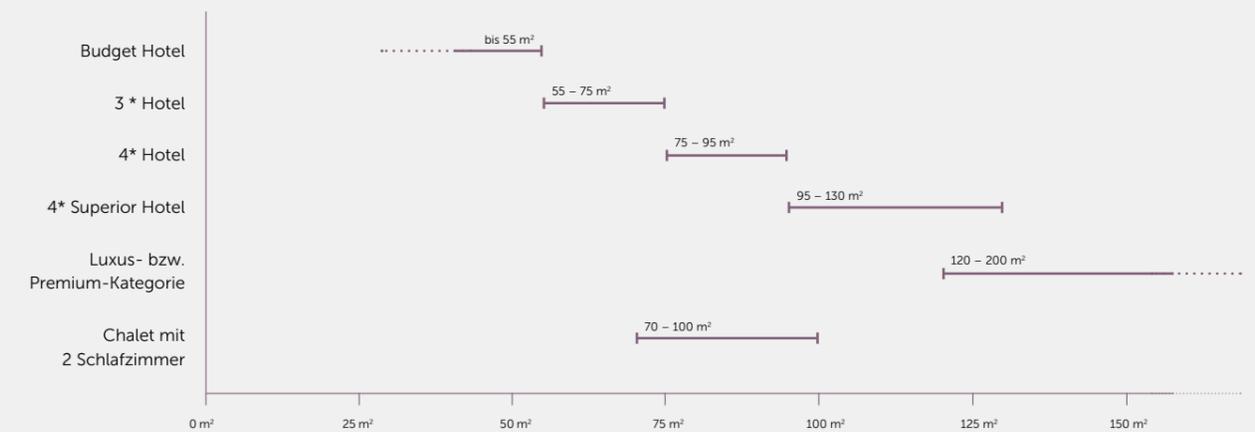
**BGF:NGF 1,2**  
Bruttogeschoßfläche : Nettogeschoßfläche 1,2

Netto-Zimmerfläche in m<sup>2</sup> x 2 =  
**min. Brutto-Flächenbedarf (Standardhotel)**

**Faustformel für Aufteilung der Baukosten:**  
ca. 80% Bauwerk + ca. 20% Einrichtung & Ausstattung (FF&E + OS&E)  
(ohne Aufschließung & Außenanlagen)

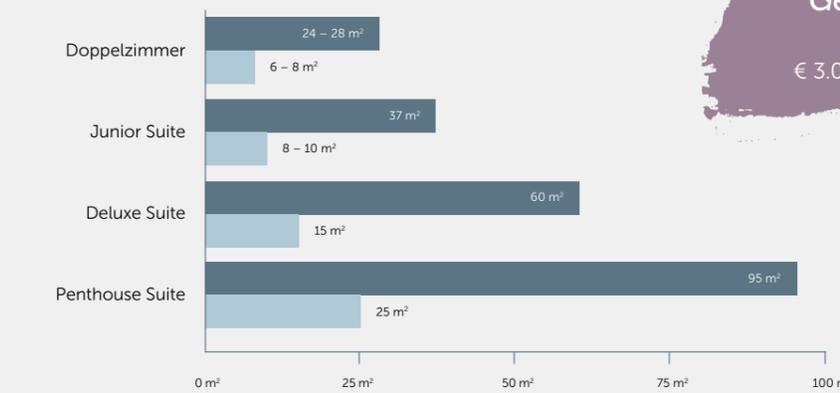
## Flächenbedarf (alpine Ferienhotellerie) pro Einheiten in m<sup>2</sup> (BGF – Bruttogeschoßfläche)

ohne besondere Infrastruktur.



## Badezimmer: Beispiele für Flächenverhältnisse

**Gesamtinvestitionskosten für Wellness**  
€ 3.000 - € 3.950 pro m<sup>2</sup>, betriebsfertig (ohne Planung)



Die Einrichtungskosten inkl. Badezimmer liegen in der 4-Sterne Hotellerie pro Zimmer zwischen € 18.000 und € 30.000 (ohne Anschlüsse, Sanierungsarbeiten, Baumeisterarbeiten, Heizungsarbeiten o. Ä.) Die Einrichtungskosten für Hotelbadezimmer belaufen sich auf bis zu € 18.000. Für eine Komplettsanierung eines Badezimmers (mit Tür) fallen € 15.000 bis € 25.000 an.