

Weshalb Hotelbauten in der Schweiz mehr kosten als im Ausland

Eine Studie der BHP – Hanser und Partner AG



Geschätzte Leserinnen und Leser

Im Oktober 2004 hat der Zürcher Hotelierverein eine Studie mit dem Titel *Preise und Kosten der Zürcher Hotellerie im internationalen Vergleich* veröffentlicht. Diese von der BHP – Hanser und Partner AG verfasste Studie widmet sich unter anderem folgender Frage: Welche Unterschiede können zwischen den Baukosten von Hotels in Zürich, München und Wien festgestellt werden?

Weil die Ergebnisse unserer Untersuchungen und Modellrechnungen neue Erkenntnisse zu Tage gefördert haben, die im Grundsatz auf andere Branchen übertragbar sind, machen wir diese Erkenntnisse zum Thema unseres ersten Newsletters.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Ihr Christian Hanser

PS: Die Studie kann per E-Mail bestellt werden bei info@zhv.ch.

Vergleicht man die Erfolgsrechnungen von Hotels in der Schweiz, in Österreich und in Deutschland, wird deutlich, dass die Schweizer Hotels sowohl beim Personal als auch bei der Warenbeschaffung mit besonders hohen Kosten konfrontiert sind.

Dies trifft im Grundsatz auch auf die Baukosten zu. Offen ist aber die Frage, wie weit die Baukostenunterschiede zwischen der Schweiz und Deutschland bzw. Österreich zurückzuführen sind

- auf die jeweiligen staatlichen Bauvorschriften,
- die unterschiedlichen Baupreisniveaus oder
- auf länderspezifische Baukonzepte und Anforderungen der Bauherrschaft.

Im Ausland wird um einen Drittel günstiger gebaut

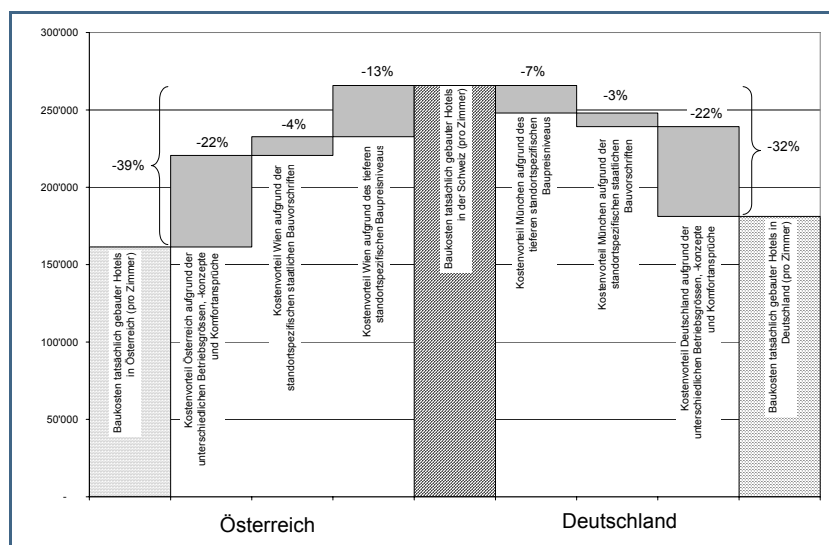
Die Analysen der BHP –

Hanser und Partner AG zu den aktuellen Baukosten an den Standorten Zürich, München und Wien ergeben auf diese Fragen klare Antworten (vgl. Abb. 1):

1. Der Vergleich von tatsächlich realisierten Hotelprojekten in der Schweiz, in Deutschland und in Österreich zeigt, dass die durchschnittlichen Baukosten (ohne Bauland) in Deutschland um 32% und in Österreich um 39% tiefer liegen als in der Schweiz.

2. Nur ein geringer Teil dieser Differenzen ist auf unterschiedliche Bauvorschriften in den drei Ländern zurückzuführen: Ein identisches Modellhotel lässt sich wegen kostenrelevanter Unterschiede bei den Bauvorschriften in München lediglich um 3% und in Wien um 4% günstiger realisieren als

Abb. 1: Baukostenunterschiede zwischen den Standorten Zürich, München und Wien (in CHF pro Hotelzimmer im **Hotel)**



in Zürich.

3. Das Baupreisniveau führt in München zu 7% und in Wien zu 13% tieferen Kosten für ein identisches Modellhotel als in Zürich.

4. 22%, d.h. weit mehr als die Hälfte der Baukostenunterschiede sind auf andere Gründe zurückzuführen.

Baukostennachteil in der Schweiz ist zum Teil selbst verschuldet

Abb. 2 zeigt, dass in der Schweiz die tatsächlichen Kosten der gebauten Hotels deutlich über den theoretischen Kosten des Modellhotelprojekts liegen, während im Ausland die Kosten des Modellhotelprojekts den tatsächlichen Kosten der realisierten Hotels in etwa entsprechen. Diesen Befund führen wir auf die Gültigkeit einer oder mehrerer der folgenden Thesen zurück:

These 1: In der Schweiz werden *qualitativ bessere bzw. wertvollere Baumaterialien* verwendet.

These 2: Die tatsächlich in der Schweiz gebauten Hotels weisen ein *ungünstigeres Verhältnis zwischen der Zimmerzahl und dem gesamten Bauvolumen* auf als das Modellhotelprojekt (z.B. zu grosse Lobby, zu weitläufige Gastronomieflächen).

These 3: Das Modellhotelprojekt ist ein typisches Hotelkonzept, wie es in Österreich und Deutschland oft gebaut wird. In der Schweiz dagegen werden *überwiegend Hotelkonzepte realisiert, die vom Modellhotelprojekt abweichen*, also höhere Investitionskosten verursachen (z.B. mehr Hotels mit grossen Wellness-/Bäderanlagen, grösseren Zimmern, öffentlichen Gastronomieflächen, Sportanlagen).

These 4: In der Schweiz werden Hotelbauten zum Teil *von Investoren realisiert, die nicht streng renditeorientiert handeln* („Mäzenatentum“). Dies erlaubt attraktive, aber aufwändige Baukonzepte.

These 5: Beim Bau von Schweizer Hotels werden *die*

möglichen Kostenoptimierungen weniger genutzt (geringere Professionalität im Baumanagement?).

Schlussfolgerung: Baukostenoptimale Projekte realisieren

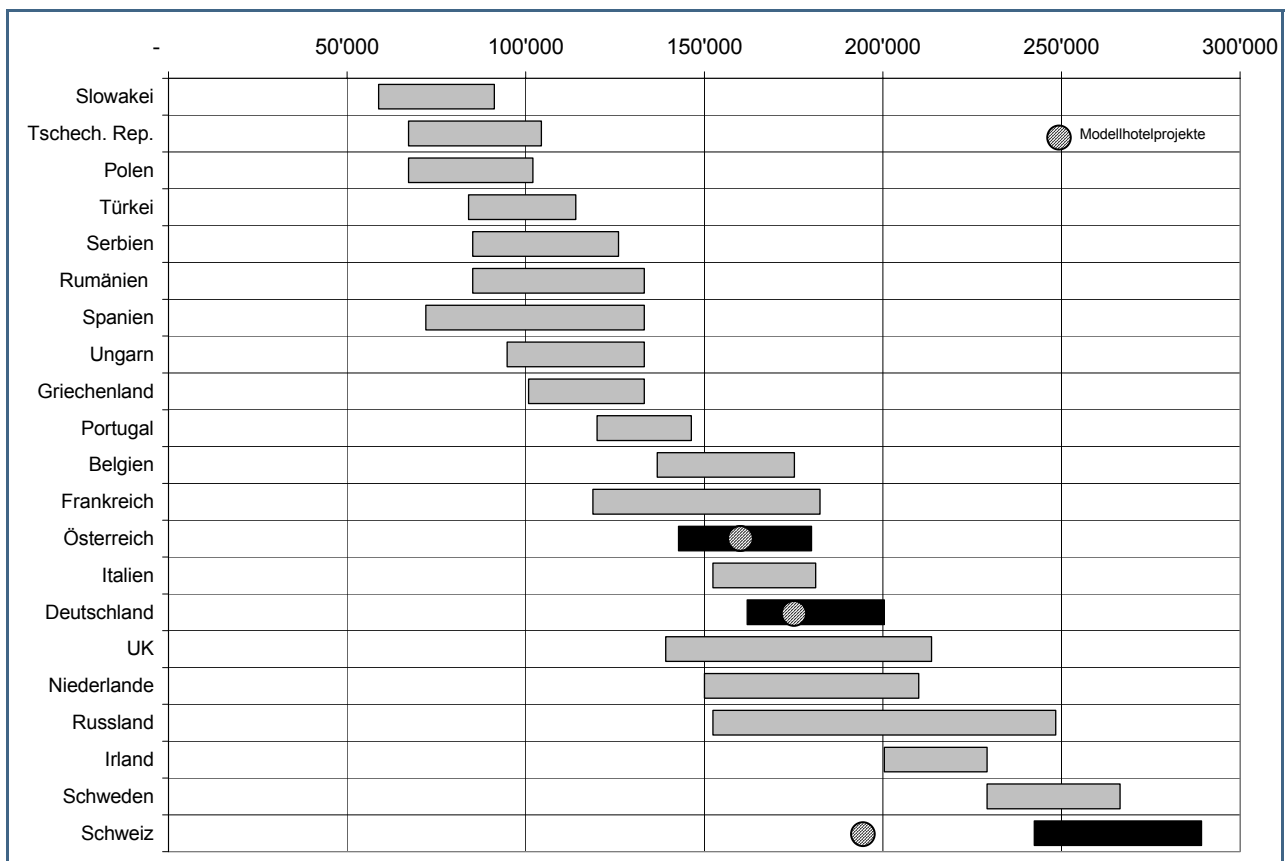
Knapp die Hälfte des Kostennachteils in der Schweiz wird durch staatliche Rahmenbedingungen sowie durch den Baupreis verursacht und kann nicht direkt durch die Bauherrschaft beeinflusst werden.

Der restliche Kostennachteil wird hingegen primär durch die spezifischen Bauprojekte in der Schweiz verursacht. Dieser Kostennachteil kann reduziert werden, indem Hotelprojekte realisiert werden, die

- eine betriebswirtschaftlich optimale Grösse aufweisen.
- ein attraktives Verhältnis zwischen wertschöpfungsintensiven (Zimmer)flächen und wertschöpfungsschwächeren Flächen (z.B. Korridore, Lobby) aufweisen.

- nicht einer höheren als der vom Kunden gewünschten Qualität entsprechen (so gut wie nötig und nicht so gut wie möglich).

Abb. 2: Baukosten in CHF pro Zimmereinheit von realisierten Hotels mit **Standard**



Quelle: EC Harris, Hotelkosten weltweit 6/2003