

Fachgruppe Investitionskennzahlen

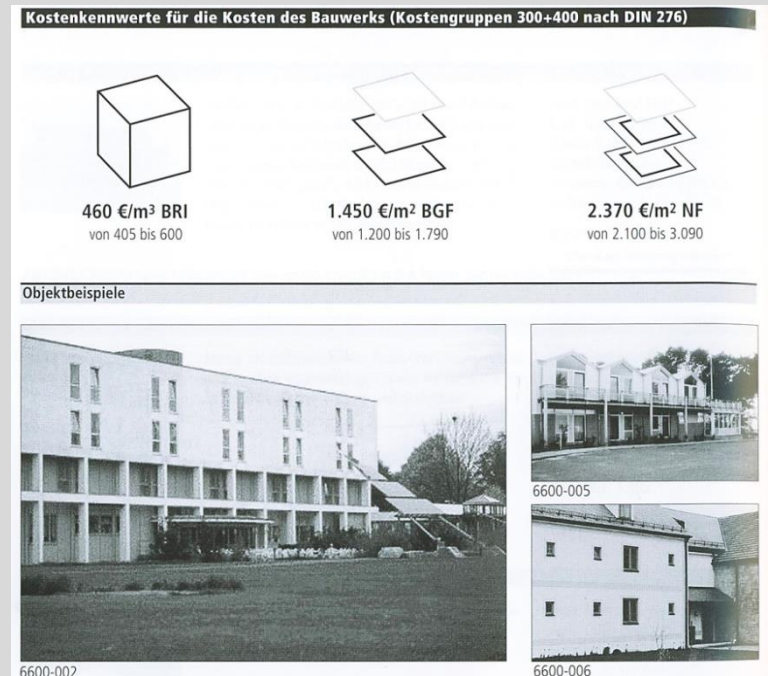
Juli 2019

Ausgangslage / Problemstellung

- fehlende statistische Informationen
- große Bandbreite bei den verfügbaren Kostenkennwerten
- Wie setzen sich die Werte zusammen?
 - Welche Kostengruppen sind enthalten?
 - MwSt. enthalten oder nicht?
 - Kostenstand?
- Welche Grundlagen / Datenbasis wurden verwendet?
- Wurde das Raumprogramm berücksichtigt?

Ausgangslage / Stand der Forschung: Kostenkennwerte Hotels (I)

- BKI Gebäude: seit 2011 keine Hotels wegen fehlender Informationen
- Studie HypZert: Bewertung von Beherbergungsimmobilien 2018, aber sehr weite Spannbreiten
- Bundesverband Öffentlicher Banken (VÖB): Beherbergungsgewerbe in Deutschland. Oktober 2007. Information nicht mehr aktuell
- Sonstige Fachliteratur
- Kostenkennwerte für die Bauwerkskosten für Hotels mittlerer Standard, Stand 2010



BKI Teil 1 Gebäude 2010, BKI (Hrsg.), S. 502; Kostenstand:
1. Quartal 2010, inkl. MwSt.

Zielsetzung

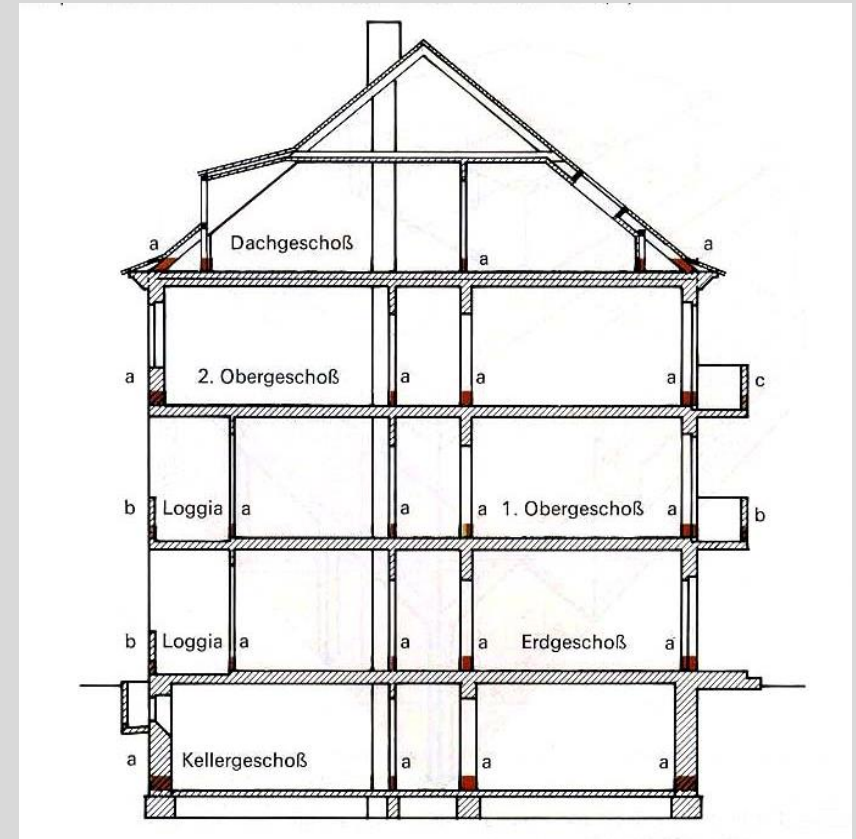
- Ziel ist die Erstellung einer Publikation, die (in einem ersten Schritt) idealtypische **Kostenkennwerte für Neubauprojekte** im Rahmen üblicher Bandbreiten wiedergibt, wobei die Kennwerte um konkrete Informationen zum Objekt (realisierte Flächen, Bauzeit, regionale Einordnung, Besonderheiten etc.) ergänzt werden.
- Es werden Information zu Flächenverhältnissen (NGF / BGF etc.), zu üblichen Nebenflächen (Service, Technik, Back-of-House) sowie Auswirkungen der Kubatur auf die Flächeneffizienz betrachtet.
- Die Publikation soll als Nachschlagewerk für alle denkbaren Anspruchsgruppen und belastbare Orientierungsgröße für Projektkalkulationen, zu Plausibilisierungs- ebenso wie Bewertungszwecken und als Hilfsmittel zur Entscheidungsfindung dienen.

Zielgruppe

- Projektentwickler
- Investoren
- Betreiber
- Planer / Architekten
- Berater
- Banken

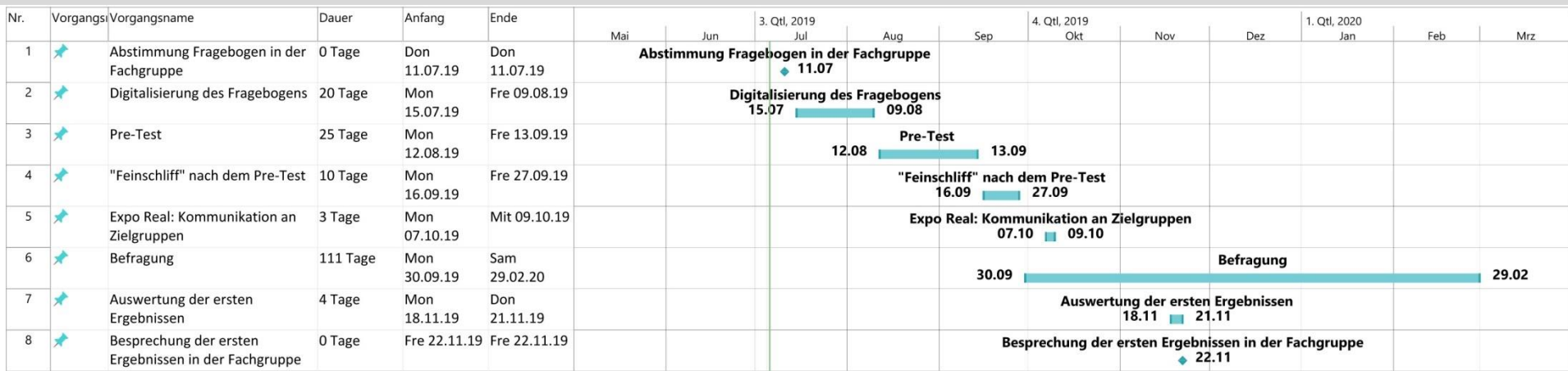
Erste Stufe: Befragung

- Stadthotellerie, Deutschlandweit
- Neubau
- realisierte Projekte in den letzten fünf Jahren
- Kostenstruktur : nach DIN 276-1:2008-12 Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau



Quelle: Baukosten-Handbuch des BKB der AKBW, April 1981. - S. 28




Geplanter Projektablauf (Grobplanung)






Projekt: Ablauf Datum: Sam 06.07.19	Vorgang		Projektsammelvorgang		Manueller Vorgang		Nur Anfang		Stichtag	
	Unterbrechung		Inaktiver Vorgang		Nur Dauer		Nur Ende		In Arbeit	
	Meilenstein		Inaktiver Meilenstein		Manueller Sammelrollop		Externe Vorgänge		Manueller Fortschritt	
	Sammelvorgang		Inaktiver Sammelvorgang		Manueller Sammelvorgang		Externer Meilenstein			

Auswertung der Ergebnisse

- Ergebnisse werden anonymisiert
- mit Erfahrungswerten der Fachgruppe verglichen
- Anhand eines Referenzprojektes überprüft

KG 200 bis 700, brutto		Kennwert
€ / NE (Hotelzimmer)		
€ / m ³ BRI		
€ / m ² BGF		
€ / m ³ NUF		

KG 300 & 400, brutto		Kennwert
€ / NE (Hotelzimmer)		
€ / m ³ BRI		
€ / m ² BGF		
€ / m ³ NUF		

Geplante weitere Schritte

- Vertiefung Bauwerkskosten (Kostengruppe 300 Baukosten + 400 Technische Anlagen)
- Vertiefung Kostengruppe 600 FF&E und Kostengruppe 700 Baunebenkosten
- Kosten Bauen im Bestand (Umbau, Umnutzung der bestehenden Immobilien)
- Andere Nutzungstypen, z.B. Ferienhotellerie
- Vertiefung einzelner Bereiche (z.B. Seminar, Wellness)
- Untersuchung der Investitionskosten in anderen DACH-Länder

Grobgliederung (Entwurf)

1. Problemstellung / Ausgangslage / Zielsetzung
2. Investitionskennzahlen
 - Beschreibung Erhebungsmethodik
 - Beschreibung der Datenbasis
 - Darlegung der Investitionskennzahlen anhand von Hoteltypen inkl. Beschreibung der spezifischen Charakteristika (Raumprogramm, Flächenverhältnisse etc.)
3. Analyse einzelner Kostengruppen (insb. FF&E, Baunebenkosten)
4. Raumprogramme von Brands
5. Betreiberbudget (Innenarchitekten, Pre-Opening-Kosten, OSE), TSA

Fachgruppe Investitionskennzahlen

Leitung / Kontakt:

Stefanie Salwender

TREUGAST Unternehmensberatungs GmbH

Mitglieder der Fachgruppe:

Albrecht Richard – Warth & Klein Grant Thornton AG

Andrea Westenburg – Best Western Hotels Central Europe GmbH

Jörg Lorenz – SÜDREAL Consulting GmbH

Julia Rübsamen – Albergo Hotel GmbH

Kay Strobl - Christie & Co GmbH

Nina Vusatiuk – JW Immobilien-Kontor GmbH

Sarah-Maria Schmidt Tophotel Consultants GmbH

Thoralf Broska - W. Markgraf GmbH & Co. KG

Wolfgang Gallas - UBM Development AG