

# Tourismus Wissen – *quarterly*

Wissenschaftliches Magazin für touristisches Know-how

Ausgabe 8 • April 2017 • [www.TourismusWissen.net](http://www.TourismusWissen.net) • € 26,-

## NACHHALTIGKEITSJAHR

Bianca Besele, Paris-Lodron-Universität Salzburg  
Wie wird Nachhaltigkeit im Tourismus kommuniziert

Harald A. Friedl, FH Joanneum Graz  
Nachhaltiger Tourismus für Entwicklung: Um wen oder was geht es hier tatsächlich?

Robert Steiger (MCI) / Daniel Scott / Michelle Ruty (Waterloo/Kanada)  
Die Zukunft der olympischen Winterspiele in einem wärmeren Klima

Interview mit Andreas Ermacora, Präsident des Österreichischen Alpenvereins  
Bewahren, was von Gott gegeben

## TOURISSIMUS

Felix Wiesinger, FH Wien der WKW  
Online-Hotelbewertungen als Informationsquelle für das Qualitätsmanagement

Cornelia Schneider, MCI  
Leadership-Kompetenzen in der Tiroler Hotellerie

## TRENDS

Trendanalyse Sommer 2017 – Prognosen von Travelzoo, IPK, ADAC, FUR, IFT

Peter Voithofer, KMU Forschung/Fred Fettner  
Österreichs Hotels gehen die deutschen Mitarbeiter aus

Roland Schegg, HES-SO Valais, Schweiz  
Starkes Online-Plus bei Schweizer Hotel-Buchungen

## FREI WILLIG

Nicolas Fettner, MCI  
Auswirkungen von Arbeitsbedingungen, Lernerfahrungen und Job Design auf die Zufriedenheit von Volunteers

Antje Monhausen, Tourism Watch, et.al  
Vom Freiwilligendienst zum Voluntourismus

## HOTELLERIE

Diskussionen am Hospitality Day, ITB 2017  
Hotelrestaurants machen kleinen Lokalen Konkurrenz

Investment: Glück & Pech der Lage – Hotels in Krisendestinationen

Clemens Westreicher, Westreicher Consulting (im Auftrag der ÖHV)  
Über welchen Handlungsspielraum verfügen die Hotels in Österreich?

Thomas Reiszahn, Prodingler | GFB  
Der Hotelgast als Investor – Buy to let in der Hotellerie

## GESCHÄFTSREISEN

Fred Fettner  
Geschäftsreisemarkt schwierig zu erfassen – Studien von ABTA, GBTA und booking.com

Sandra Wagner, FH Wien der WKW  
Die Bedeutung von Networking bei Kongressen

## WEITER LESEN

Buchbesprechung Peter Zellmann  
Die Zukunft die wir wollen



Unterschiedliche Zugänge nachhaltiger Wirtschaft

# Über welchen Handlungsspielraum verfügen die Hotels in Österreich?

von Clemens Westreicher, Branchenanalyse im Auftrag der Österreichischen Hotelierversammlung (ÖHV)

## Abstract

Ziel der vorliegenden Grundlagenstudie im Auftrag der Österreichischen Hotelierversammlung (ÖHV) ist es, einerseits den Handlungsspielraum der Hoteliere zur Sicherung und zum Ausbau der internationalen Wettbewerbsfähigkeit ihrer Hotels auszuloten. Andererseits zielt die Studie darauf ab, eine faktenbasierte Diskussionsgrundlage für die Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen für den Tourismus im Allgemeinen und für die Hotellerie im Speziellen zu schaffen. Basierend

auf einem Datenbestand von mehr als 3.000 Bilanzen österreichischer Hotels geht der Autor der Frage nach: Über welchen Handlungsspielraum verfügen die Hoteliere, um die Wettbewerbsfähigkeit ihrer Hotels aufrecht zu erhalten und auszubauen? Die Ergebnisse zeigen, dass selbst die Top-Hotels ständig gefordert sind, zukunftsfähig zu bleiben. Zudem scheint es, dass mindestens 1.241 bzw. 25 % der Hotels in Österreich in ihrer Existenz gefährdet sind.

## 1. Ausgangslage und Fragestellungen

In Österreich werden ca. 135 Millionen Bettenübernachtungen erzielt. Ca. 61% der Bettenübernachtungen werden in 100 bzw. ca. 5% der 2.100 Gemeinden erzielt (Statistik Austria, 2015). Einen nicht unwesentlichen Teil davon erwirtschaften die ca. 5.000 Hotels in ganz Österreich.

Unabhängig von der Entwicklung der Bettenübernachtungen und des Bettenangebotes geht die vorliegende Grundlagenstudie im Auftrag der Österreichischen Hotelierversammlung der Frage nach, wie wirtschaftlich stabil die österreichischen Hotels (ÖNACE<sup>1</sup> 2008: I 55.10-1 Hotels) im Allgemeinen und wie stabil sie in den jeweiligen Bundesländern sind. Des Weiteren wird untersucht, über welchen mittel- bis langfristigen Handlungsspielraum die Hoteliere verfügen, um

die Wettbewerbsfähigkeit ihrer Hotels aufrecht zu erhalten und auszubauen.

Die wirtschaftliche Stabilität der österreichischen Hotellerie leitet der Autor aus der Ertragslage im Verhältnis zur Vermögens- und Finanzlage ab. Er untersucht, ob und in welchem Ausmaß die bestehenden Bankverbindlichkeiten aus den Hotelertträgen ordnungsgemäß mit Zinsen und Tilgung bedient werden können.

Das Potenzial zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit wird an der Fähigkeit eingeschätzt, die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz (zu Buchwerten<sup>2</sup>) aus den operativen Ergebnissen des Hotelbetriebs zu finanzieren.

Die Chance zum Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit, also Erweiterungs- und Neuinvestitionen vornehmen zu können, sieht der Autor dann gegeben, wenn das Selbstfinanzierungspotenzial<sup>3</sup> deutlich über 100 %

liegt. Zudem wird ein Handlungsspielraum zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit dann vermutet, wenn die Finanzierung der geplanten Investitionen durch weitere Bankenverbindlichkeiten sichergestellt werden kann. Aus Sicht der Hotelière und des Hoteliers stellt sich schließlich die Frage, ob mit dem Betrieb des Hotels das sogenannte „Familiensilber“, also das Familienvermögen, vermehrt, erhalten oder allenfalls reduziert wird.

## 2. Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Grundlagenstudie fokussiert auf die Analyse und Auswertung der Bilanzen österreichischer Hotels (ÖNACE 2008: I 55.10-1 Hotels) im Allgemeinen und in den Bundesländer im Speziellen. Eine Analyse der Strukturdaten, wie z.B. Anzahl Zimmer und Betten, Saisonalität, Standort, Hotelinfrastruktur, Sterne-Kategorisierung, Auslastung, Preise etc. wird nicht verfolgt. Der Autor verweist dafür auf entsprechende Auswertungen z. B. der Statistik Austria und der Österreichische Hotel- und Tourismusbank. Untersucht werden ausschließlich Hotels, die nach der ÖNACE 2008 aufgrund ihrer Haupttätigkeit (gemessen an der Wertschöpfung) der Unterklasse 55.10-1 des Abschnitts I zugeordnet sind. Sonstige Beherbergungsbetriebe wie z.B. Gasthöfe, Pensionen, Jugendherbergen, Campingplätze sind nicht Gegenstand der vorliegenden Grundlagenstudie.

Der Datenbestand der Bilanzen stammt aus der Sonderauswertung der KMU Forschung Austria (2016) und einer Sonderauswertung der Statistik Austria, die der Autor für die vorliegende Grundlagenstudie käuflich erwarb. Nachfolgend ist die Methodik der KMU Forschung Austria zur Ermittlung der Sonderauswertung dargestellt.

### 2.1 Datenbestand

Für die folgenden Analysen und Auswertungen werden anonymisierte Jahresabschlüsse von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) der Hotellerie in Österreich herangezogen. Die Tab. 1 zeigt die Anzahl der ausgewerteten Bilanzen für die betrachteten Jahre 2009/10 (Bilanzstichtage zwischen 01.07.2009 und 30.06.2010) sowie 2014/15 (Bilanzstichtage zwischen 01.07.2014 und 30.06.2015) für Österreich und seine neun Bundesländer. Zudem zeigt die Tab. 1 die Anzahl der gesamten Hotels in Österreich für die Jahre 2010 und 2014 (Statistik Austria).

Daten werden je Bundesland, Quartil und Umsatzgrößenklasse nur ausgegeben, sofern Bilanzen von 20 oder mehr Unternehmen vorliegen.

Für beide Betrachtungsjahre werden alle jeweils verfügbaren Bilanzen ausgewertet ohne Berücksichtigung von Kohorten. Von den jeweils über 3.000 analysierten Jahresabschlüssen (siehe Tab. 1) befinden sich etwa 1.100 in einer sechsjährigen Kohorte.

Der Datenbestand (2009/10 bzw. 2014/15) berücksichtigt Einzelunternehmen (1.157 bzw. 726), Kommanditgesellschaften (420 bzw. 327), GesmbH & Co KGs (517 bzw. 400) und GmbHs (1.348 bzw. 1.463) sowie sonstige Rechtsformen (172 bzw. 95).

Die Vergleichbarkeit der Gesellschaftsformen wird durch die Berücksichtigung eines kalkulatorischen Unternehmerlohns bei den Einzelunternehmen und den Personengesellschaften sichergestellt. Ein kalkulatorischer Unternehmerlohn für einen Unternehmer ist bei protokollierten Einzelunternehmen, Einzelunternehmen und Kommanditgesellschaften angesetzt. Zwei kalkulatorische Unternehmerlöhne sind bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts und offenen Gesellschaften berechnet. Keine kalkulatorischen Unternehmerlöhne sind bei der GesmbH & Co KG sowie den Kapitalgesellschaften berechnet (GesmbH, AG). Für 2014/15 beträgt der kalkulatorische Unternehmerlohn für einen Unternehmer EUR 34.448. Dieser Wert entspricht dem Durchschnitt der gewerblichen Wirtschaft<sup>4</sup>.

Die Sonderauswertung der KMU Forschung Austria (2016) berücksichtigt zudem kalkulatorische Eigenkapitalkosten. Für den Fall, dass diese in den Analysen und Auswertungen des Autors nicht berücksichtigt sind, weist dieser entsprechend darauf hin.

Aufgrund der Anzahl der ausgewerteten Bilanzen (vgl. Tab. 1) ist der Autor der Meinung, dass diese Grundlagenstudie die österreichische Hotellerie (ÖNACE 2008: I 55.10-1) finanzwirtschaftlich gut abbildet.

### 2.2 Arithmetisches Mittel

Alle Auswertungen sind arithmetische Mittelwerte und keine Medianwerte, da sonst in der Darstellung der Bilanz keine Summengleichheit herrschen würde bzw. die Gewinn- und Verlustrechnung ebenfalls nicht stimmig wäre. Es gilt zu berücksichtigen, dass das arithmetische Mittel weniger Ausreißer-robust ist als Mediane. Die Sonderauswertung der KMU Forschung Austria (2016) erfolgt für Österreich gesamt und für die einzelnen Bundesländer nach

- » Gesamtdurchschnitt (arithmetische Mittelwerte, bereinigt um statistische Ausreißer)
- » Ergebnisstarke Unternehmen (Durchschnitt der 25 % der Unternehmen mit der höchsten Umsatzrentabilität<sup>5</sup>)

» Ergebnisschwache Unternehmen (Durchschnitt der 25 % der Unternehmen mit der geringsten Umsatzrentabilität)

Zudem zeigt die Sonderauswertung der KMU Forschung Austria (2016) die Ergebnisse nach sieben Umsatzgrößenklassen (Jahresumsatz in Mio. EUR).

### 2.3 Analyse und Auswertung

Sämtliche Analysen und Auswertungen führte der Autor auf Basis des Datenbestands der Sonderauswertung der KMU Forschung Austria (2016) mit der größten Sorgfalt durch. Die Ergebnisse spiegeln die unabhängige Einschätzung des Autors wider. Für die im Datenbestand enthaltenen Daten und Informationen kann der Autor keine Gewähr übernehmen, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Die Kennzahlen und Kennziffern der vorliegenden Grundlagenstudie berechnen sich gemäß den jeweiligen Formeln. Die Formeln sind an entsprechender Stelle jeweils in der Fußnote definiert.

## 3. Ergebnisse

Nachfolgend sind die aus Sicht des Autors wesentlichen Kernergebnisse der Grundlagenstudie dargestellt. Ein Auszug dieser Grundlagenstudie „Österreichische Hotellerie – Eine Branchenanalyse in Schaubildern“ (Westreicher Consulting, 2016) findet sich auf der Website der ÖHV<sup>6</sup>.

### 3.1 Gross Operating Profit (GOP)

Der GOP spiegelt vereinfacht gesagt den operativen Cashflow, also das operative Betriebsergebnis vor

Zinsen, Steuern und Abschreibung, wider<sup>7</sup>. Der GOP ist einerseits jenes Ergebnis, das mit den getätigten Investitionen erwirtschaftet wird. Der GOP gibt dem Hotelier andererseits den Handlungsspielraum, um die Marktfähigkeit des Hotels durch Investitionen zu sichern und auszubauen, das Fremd- und Eigenkapital zu verzinsen und zu amortisieren, Ertragssteuern zu bezahlen und um einen angemessenen sowie marktüblichen Unternehmerlohn<sup>8</sup> zu beziehen sowie Vermögen aufzubauen (in Ergänzung zum Hotel). Vor diesem Hintergrund erachtet der Autor den GOP als eine der Schlüsselkennzahlen unternehmerischer Tätigkeit. Tab. 2 zeigt die GOPs für die Jahre 2009/10 und 2014/15 in absoluten Zahlen (in 1.000) und in Prozent vom Umsatz für den Mittelwert<sup>9</sup>, die ertragsstarken<sup>9</sup> und die ertragsschwachen<sup>9</sup> Hotels, jeweils für die einzelnen Bundesländer und für Österreich gesamt, einmal mit Wien und einmal ohne Wien<sup>10</sup>.

### 3.2 Wirtschaftliche Stabilität

Die wirtschaftliche Stabilität eines Unternehmens kann einerseits an der Eigenkapitalquote und der fiktiven Schuldentilgungsdauer und andererseits an der Gesamtkapitalrentabilität und der operativen Marge qualifiziert werden.

Der Autor bewertet zudem die wirtschaftliche Stabilität und den Handlungsspielraum des Hoteliers damit, wie hoch der Anteil der Zinsen und der Tilgung für die bestehenden Bankenverbindlichkeiten<sup>11</sup> am Cashflow nach Steuern<sup>12</sup> ist. Je mehr vom Cashflow nach der ordentlichen Bedienung der Bankenverbindlichkeiten verbleibt, desto stabiler erscheint das Hotel.

Die fiktive Schuldentilgungsdauer<sup>13</sup> in 2014/15 für das Mittelwert-Hotel beträgt 10,9 Jahre. Basierend

Bundesland	2010 Gesamt	2009/10	
		Anzahl untersuchte Bilanzen	
		Anzahl untersucht 1)	in % Gesamt
Burgenland (B)	105	66	63%
Kärnten (K)	515	287	56%
Niederösterreich (N)	290	207	71%
Oberösterreich (O)	268	203	76%
Salzburg (S)	844	752	89%
Steiermark (ST)	364	303	83%
Tirol (T)	1.647	1.248	76%
Vorarlberg (V)	356	288	81%
Wien (W)	268	257	96%
Österreich (AT)	4.657	3.614	78%

Gesamt	2014	2014/15	
		Anzahl untersuchte Bilanzen	
		Anzahl untersucht 1)	in % Gesamt
	112	66	59%
	530	272	51%
	303	191	63%
	277	162	58%
	879	626	71%
	401	223	56%
	1.780	1.003	56%
	377	245	65%
	307	221	72%
	4.966	3.011	61%

1) Anmerkung: Es kommt zu einer geringfügigen Abweichung der Summe der Anzahlen nach Bundesland im Vergleich zu der Gesamtanzahl Österreich, da die Zuordnung nach Bundesland mit Hilfe der Postleitzahl erfolgt und nicht alle Postleitzahlen eindeutig einem Bundesland zugeordnet werden können.

Tab 1: Anzahl der ausgewerteten Bilanzen 2009/10 und 2014/15 sowie die Anzahl der gesamten Hotels (ÖNACE 2008: I 55.10-1) in Österreich und nach Bundesländern | Quelle: Sonderauswertungen der KMU Forschung Austria und der Statistik Austria (2016)

darauf berechnet der Autor für die bestehenden Bankenverbindlichkeiten eine fiktive Annuität für eine Restlaufzeit von 10 Jahren und 2,5 % Zinsen jährlich. Die jeweilige Annuität stellt der Autor dem jeweiligen Cashflow gegenüber.

In 2014/15 verbleiben dem österreichischen Mittelwert-Hotel nach Berücksichtigung der fiktiven Annuität ca. 20 % des Cashflows bzw. ca. 84.000. Den ergebnisstarken Hotels verbleiben ca. 53 % des Cashflows bzw. ca. 406.000. Bei den ergebnisschwachen Hotels übersteigt die fiktive Annuität den Cashflow um ca. das 1,7-fache bzw. um ca. 202.000. Oder mit anderen Worten: Die Tilgung kann von den ergebnisschwachen Hotels nur zu einem geringen Teil vorgenommen werden.

Im Vergleich dazu muss der Hotelier für die Renovierung z.B. eines Gästebadezimmers mit ca. 20.000 bis 30.000 rechnen.

Für die entsprechenden Ergebnisse in den Bundesländern verweist der Autor auf die Website der ÖHV<sup>14</sup>.

### 3.3 Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit

Das Potenzial zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit wird vom Autor an der Fähigkeit eingeschätzt, die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz (zu Buchwerten<sup>15</sup>) und die Zinsen für die bestehenden Bankenverbindlichkeiten aus den operativen Ergebnissen des Hotelbetriebs zu finanzieren. Liegt das Selbstfinanzierungspotenzial<sup>16</sup> bei ca. 100 %, unterstellt der Autor, dass ein Hotel seine Wettbewerbsfähigkeit zumindest aufrecht halten kann. Denn mit einem Selbstfinanzierungspotenzial von ca. 100 % scheint gewährleistet, dass aus dem GOP die bestehende Hotelimmobilie unterhalten, ersetzt und erneuert werden kann. Die Abschreibung und die Fremdkapitalzinsen werden verdient. Die Entstehung eines sogenannten Investitionsstaus wird somit vermieden.

In 2014/15 erzielt das österreichische Mittelwert-Hotel ein Selbstfinanzierungspotenzial von ca. 109% (im Vergleich zu 2009/10: ca. +4 Prozentpunkte). Die ergebnisstarken Hotels erreichen einen Wert von ca. 195% (ca. +0 Prozentpunkte). Bei den ergebnisschwachen Hotels liegt das Selbstfinanzierungspotenzial bei ca. 26% (ca. -2 Prozentpunkte).

Für die entsprechenden Ergebnisse in den Bundesländern verweist der Autor auf die Website der ÖHV<sup>17</sup>.

### 3.4 Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit

Die Chance zum Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit, also Erweiterungs- und Neuinvestitionen vornehmen

zu können, sieht der Autor dann gegeben, wenn das Selbstfinanzierungspotenzial über 130% liegt. D.h. dass neben dem Unterhalt der bestehenden Bausubstanz, den Zinsen für die bestehenden Bankenverbindlichkeiten freie Mittel für Investitionen in den Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit erwirtschaftet werden und das Fremdkapital getilgt wird. Das Selbstfinanzierungspotenzial österreichischer Hotels ist unter 3.3 ausgewiesen. Wie dort ausgewiesen wird, erreichen ein Selbstfinanzierungspotenzial von über 130 % ausschließlich die Top-Hotels.

Des Weiteren wird ein Handlungsspielraum zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit vom Autor dann vermutet, wenn die Finanzierung der geplanten Investitionen über weitere Bankenverbindlichkeiten sichergestellt werden kann.

Für typische Tourismusimmobilien (z.B. Hotels) ordnen Banken ein Risikogewicht von 50% jenem Teil des Kredites zu, der den geringeren Wert aus 50% des Marktwertes bzw. 60% des Beleihungswertes der besicherten Immobilie nicht überschreitet. Für den Anteil, der diese Obergrenze überschreitet kommt eine Risikogewichtung von 100 % zur Anwendung (BMWF, 2014: Seite 10 f).

Der State of the Art für die Ermittlung des Markt- bzw. Unternehmenswertes von Hotels ist der DCF – Discounted Cash Flow – Ansatz. Der Marktwert hängt von vielen Faktoren ab wie z.B. Standort, Lebenszyklus, Saisonalität, Management, Ertragskraft, Reinvestitionsbedarf und dem allenfalls vorhandenen nicht betriebsnotwendigen Vermögen. Für die vorliegende Grundlagenstudie ermittelt der Autor den Markt- bzw. Unternehmenswert der österreichischen Hotels für 2009/10 und 2014/15 vereinfachend mit Hilfe eines GOP-Multiplikators<sup>18</sup> von 10.

In 2014/15 erreichen beim österreichischen Mittelwert-Hotel die bestehenden Bankenverbindlichkeiten netto<sup>19</sup> ca. 65% des Marktwertes<sup>20</sup> (im Vergleich zu 2009/10: ca. -0 Prozentpunkte). Die ergebnisstarken Hotels erreichen einen Wert von ca. 34% (ca. +2 Prozentpunkte). Bei den ergebnisschwachen Hotels übersteigen die bestehenden Bankenverbindlichkeiten netto den Marktwert um ca. das 1,8-fache (ca. +0,2-fache).

Für die entsprechenden Ergebnisse in den Bundesländern verweist der Autor auf die Website der ÖHV<sup>21</sup>.

### 3.5 Entwicklung des Vermögens

Aus Sicht der Unternehmerfamilie stellt sich die Frage, ob mit dem Betrieb des Hotels das sogenannte „Familiensilber“, also das Familienvermögen, vermehrt, erhalten oder allenfalls reduziert wird.



Der Autor beantwortet diese Frage, indem er den Marktwert<sup>22</sup> der österreichischen Hotels dem Wert der Aktiva<sup>23</sup> (zu Buchwerten) gegenüber stellt, also den getätigten Investitionen und den zur Verfügung gestellten Grundstücken. Bei einem Wert von 100 % bleibt das Familienvermögen erhalten. Ein Wert von über 100% signalisiert, dass mit dem Hotelbetrieb das Vermögen vermehrt werden kann. Ein Wert von unter 100% besagt, dass zum Stichtag der Betrachtung das Familienvermögen reduziert wird.

In 2014/15 beträgt der Marktwert des österreichischen Mittelwert-Hotels ca. 86% der Aktiva. (im Vergleich zu 2009/10: ca. -9 Prozentpunkte). Die ergebnisstarken Hotels erreichen einen Wert von ca. 135% (ca. -20 Prozentpunkte). Bei den ergebnisschwachen Hotels entspricht der Marktwert ca. 21% der Aktiva (ca. -4 Prozentpunkte). Die Veränderung von 2014/15 zu 2009/10 ist darauf zurückzuführen, dass das Gesamtvermögen<sup>23</sup> überproportional zum GOP ansteigt<sup>24</sup>. Mit anderen Worten: Die getätigten Investitionen werfen den erwarteten Ertrag (noch) nicht ab. Für die entsprechenden Ergebnisse in den Bundesländern verweist der Autor auf die Website der ÖHV<sup>25</sup>.

### 3.6 Zusammenschau der Ergebnisse

Die Abb. 1 zeigt schematisch u.a. die oben dargestellten Ergebnisse der Branchenanalyse für den Mittelwert auf. Mit Hilfe der getätigten Gesamtinvestitionen inkl. Grundstücken (zu Buchwerten) erwirtschaftet das österreichische Mittelwert-Hotel einen Markt- bzw. Unternehmenswert, der ca. 86% der Aktiva entspricht<sup>26</sup>. Mit anderen Worten: Mindestens 14% der Aktiva können mit den Erträgen aus der Hotelführung nicht erwirtschaftet werden. Es besteht eine sogenannte Finanzierungslücke. Da die Wiederbeschaffungswerte eines Hotels idR höher liegen als die ausgewiesenen Buchwerte, dürfte der Unternehmenswert (deutlich) unter 86% der Aktiva liegen. Mit dem Betrieb des Hotels wird sohin das Familienvermögen reduziert.

In 2014/15 erreichen die bestehenden Bankenverbindlichkeiten netto einen Wert von ca. 65 % des Markt- bzw. Unternehmenswertes. Somit übersteigen die bestehenden Bankenverbindlichkeiten netto den für gewerbliche Immobilien (z.B. Hotels) durch Basel III bzw. durch das österreichische Bankwesengesetz vorgeschriebenen maximalen Wert idHv. 50% des Marktwertes. Banken sind durch Basel III verpflichtet, jenen Teil des Kredites, der 50% des Marktwertes übersteigt, mit höheren Eigenmitteln zu unterlegen. Die Kosten für die höheren Eigenmittel werden die Banken vermutlich an die Hoteliers

weitergeben. Dies führt zu höheren Kreditzinssätzen. Diesem Effekt kann einerseits mit einer höheren Besicherung begegnet werden. Andererseits können Dritte (z.B. ÖHT) Haftungen übernehmen, welche zu einer geringeren Eigenkapitalunterlegung bei den Banken führt (BMFWF).

Somit ist zu erwarten, dass sich aufgrund des sich verschlechternden Ratings für den überwiegenden

### GROSS OPERATING PROFIT in 1.000 und in Prozent vom Umsatz

	Ergebnisschwache Hotels					
	2009/10		2014/15		Abw.	
	abs	% v. Ums.	abs	% v. Ums.	abs	%-Pkte
V	216	14,0 %	135	7,1 %	-81	-6,9 %
T	159	11,8 %	124	7,1 %	-35	-4,7 %
S	99	8,5 %	99	6,5 %	-1	-2,0 %
K	70	4,8 %	47	4,8 %	-22	0,0 %
O	9	0,8 %	177	9,0 %	168	8,2 %
N	15	1,1 %	99	9,0 %	84	8,0 %
ST	100	6,9 %	48	3,9 %	-52	-3,0 %
W	-33	-1,1 %	-83	-2,0 %	-50	-1,0 %
B	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>AT</b>	<b>100</b>	<b>6,9 %</b>	<b>97</b>	<b>5,3 %</b>	<b>-2</b>	<b>-1,6 %</b>
<b>AT o. Wien</b>	<b>110</b>	<b>8,3 %</b>	<b>110</b>	<b>6,7 %</b>	<b>0</b>	<b>-1,6 %</b>

	Mittelwert					
	2009/10		2014/15		Abw.	
	abs	% v. Ums.	abs	% v. Ums.	abs	%-Pkte
V	433	22,4 %	413	18,4 %	-20	-4,0 %
T	440	23,0 %	499	20,7 %	59	-2,2 %
S	337	21,0 %	390	17,8 %	53	-3,2 %
K	376	17,5 %	317	15,0 %	-60	-2,5 %
O	270	16,2 %	430	16,7 %	160	0,5 %
N	261	16,2 %	333	17,7 %	7	11,5 %
ST	345	18,2 %	436	18,7 %	91	0,5 %
W	215	7,8 %	334	9,1 %	119	1,2 %
B	587	22,6 %	751	19,8 %	164	-2,8 %
<b>AT</b>	<b>372</b>	<b>19,5 %</b>	<b>427</b>	<b>17,7 %</b>	<b>55</b>	<b>-1,8 %</b>
<b>AT o. Wien</b>	<b>384</b>	<b>20,8 %</b>	<b>435</b>	<b>18,8 %</b>	<b>51</b>	<b>-2,0 %</b>

	Ergebnisstarke Hotels					
	2009/10		2014/15		Abw.	
	abs	% v. Ums.	abs	% v. Ums.	abs	%-Pkte
V	735	30,6 %	724	29,3 %	-11	-1,3 %
T	874	32,7 %	953	30,9 %	78	-1,8 %
S	599	31,0 %	711	29,8 %	113	-1,3 %
K	724	24,8 %	641	23,0 %	-84	-1,8 %
O	479	27,1 %	704	27,1 %	225	0,0 %
N	538	27,5 %	763	25,2 %	225	-2,3 %
ST	781	26,8 %	979	28,1 %	198	1,3 %
W	426	25,0 %	742	21,2 %	316	-3,8 %
B	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>AT</b>	<b>711</b>	<b>30,2 %</b>	<b>829</b>	<b>28,3 %</b>	<b>118</b>	<b>-1,9 %</b>
<b>AT o. Wien</b>	<b>730</b>	<b>30,5 %</b>	<b>835</b>	<b>28,9 %</b>	<b>104</b>	<b>-1,6 %</b>

Tab. 2: Gross Operating Profit der Hotels 2009/10 und 2014/15 in Österreich und in den neun Bundesländern. Quelle: Sonderauswertung der KMU Forschung Austria (2016)

Teil der österreichischen Hotellerie die Zinssätze für Bankenverbindlichkeiten steigen werden bzw. die Finanzierung von Neuprojekten durch Banken zunehmend erschwert wenn nicht sogar unmöglich wird. Unabhängig davon ist zu erwarten, dass die konjunkturelle Entwicklung steigende Finanzierungskosten erwarten lässt.

#### 4. Schlussfolgerungen und weiterführende Fragestellungen für Standortverantwortliche, Praxis und Forschung

Gemessen an den Bettenübernachtungen scheint es, dass der Übernachtungstourismus in einigen wenigen Regionen Österreichs (besonders) gut und in anderen Regionen weniger gut<sup>27</sup> funktioniert.

Die vorliegende Branchenanalyse im Auftrag der Österreichischen Hotelierversammlung zeigt auf, dass die Hoteliers vor großen Herausforderungen stehen. Selbst für die ergebnisstarken Hotels wird es zunehmend schwieriger, den Unternehmenswert im Einklang mit den Anschaffungs- bzw. den Wiederbeschaffungswerten zu halten. Insbesondere für die ergebnisschwachen<sup>28</sup> Hotels ist es aufgrund der geringen Ertragskraft und dem bestehenden Fremdkapital unmöglich, sich aus eigener Kraft zu einem marktfähigen Angebot in einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Unternehmensgröße weiterzuentwickeln. Es ist daher zu erwarten, dass sich die sogenannte Strukturbereinigung (weiter) fortsetzen und sich mitunter beschleunigen wird.

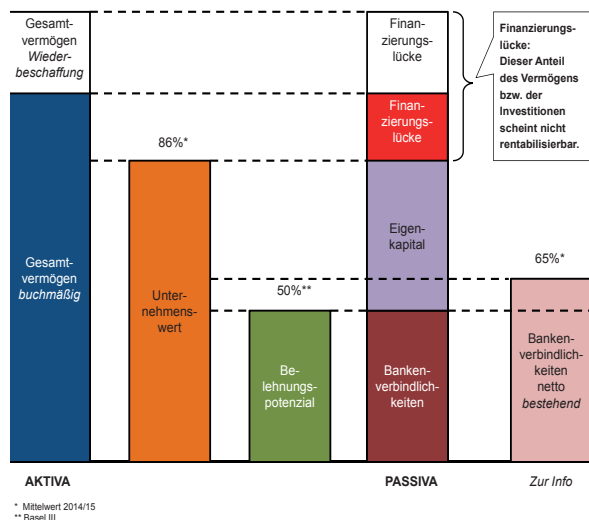


Abb. 1: Finanzierungslücke in der österreichischen Hotellerie (Mittelwert 2014/15)

Quelle: Westreicher Consulting

Die vorliegende finanzwirtschaftliche Standortbestimmung der österreichischen Hotellerie nach Bundesländern führt nach Ansicht des Autors zu weiteren Fragen, nämlich:

In welchen Regionen Österreichs ist der Übernachtungstourismus eine Strategie für die nachhaltige regionalwirtschaftliche Entwicklung und an welchen Kriterien soll diese gemessen werden?

Welche Rahmenbedingungen fördern die Stärkung erfolgreicher Tourismusregionen und deren Zukunftsfähigkeit und welche sind weniger förderlich? Soll der Strukturwandel den Wirkungskräften des freien Marktes entzogen werden und, falls ja, welche tragfähigen Perspektiven erscheinen für weniger erfolgreiche Tourismusregionen erfolgsversprechend? Welche Rahmenbedingungen unterstützen die Wandlungsfähigkeit nicht mehr erfolgreicher Tourismusregionen? Lässt sich die Finanzierungslücke schließen und, falls ja, welche Massnahmen erscheinen auf betrieblicher und überbetrieblicher Ebene als Ziel führend? Wenn sich herausstellen sollte, dass ein Hotel nicht mehr die beste Nutzung für eine Immobilie ist: Welche alternativen Nutzungsformen sind für nicht mehr rentable Hotels denkbar und welche sind aus regional- und betriebswirtschaftlicher sowie gesellschaftlicher Sicht sinnvoll und tragfähig?

Der Autor empfiehlt für die Erarbeitung von faktenbasierten Antworten und Handlungsempfehlungen und deren Umsetzung die Einrichtung einer interdisziplinären Task-Force unter Federführung der Akteure des österreichischen Tourismus und der Wirtschafts- sowie der Regionalpolitik. Das übergeordnete Ziel sollte dabei sein, die internationale Wettbewerbsfähigkeit des österreichischen Tourismus und seiner Leitungsträger (weiter) zu stärken und auszubauen, um auch zukünftig den Wohlstand der Bevölkerung zu sichern und zu erhöhen sowie Unternehmenswerte zu schaffen. ■

Quellenverzeichnis:

BMFW (2014): Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft in Zusammenarbeit der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank (ÖHT) mit EY Österreich: Auswirkungen von Basel III auf die Tourismusfinanzierung in Österreich

KMU Forschung Austria (2016): Sonderauswertung Betriebswirtschaftliche Analysen der österreichischen Hotel-Betriebe KWT Kammer der Wirtschaftstreuhänder (2014): Fachgutachten zur Unternehmensbewertung

Statistik Austria (2016): Sonderauswertung ÖNACE 2008: 55.10-1 Anzahl Unternehmen Österreich gesamt und nach Bundesländer für die Jahre 2009, 2010 und 2014

Statistik Austria: Ankünfte und Nächtigungen

OECD (2017), Financing approaches for tourism SMEs and entrepreneurs, OECD Tourism Papers, No. 2017/03  
Westreicher Consulting (2016): Österreichische Hotellerie - Eine Branchenanalyse in Schaubildern unter besonderer Berücksichtigung der Finanzlage. Grundlagen zu Händen der Österreichischen Hotelierversammlung (ÖHV)

#### Fußnoten:

- 1 ÖNACE 2008 (Systematik der Wirtschaftszweige): Bei der systematischen Gliederung gemäß ÖNACE 2008 handelt es sich um die EU-harmonisierte Wirtschaftszweigsystematik, die seit dem Berichtsjahr 2008 gültig ist. NACE leitet sich dabei aus der französischen Bezeichnung ab (= nomenclature générale des activités économiques dans les communautés européennes). Die österreichische Fassung unterscheidet sich von der europäischen NACE Rev. 2 nur durch die Einführung einer Unterklassenebene (5-Steller). Die Zuordnung zu den Unterklassen (5-Steller), Klassen (4-Steller), Gruppen (3-Steller), Abteilungen (2-Steller) und Abschnitten (1-Steller) der Systematik der Wirtschaftstätigkeiten (ÖNACE) erfolgte schwerpunktmäßig jeweils nach der Haupttätigkeit (gemessen an der Wertschöpfung). Quelle: Statistik Austria
- 2 Die Anschaffungswerte sind aus dem vorliegenden Datenmaterial nicht ersichtlich. Daher werden die Buchwerte verwendet. Betriebswirtschaftlich sinnvoll wäre es hingegen, die Wiederbeschaffungswerte anzusetzen.
- 3 Selbstfinanzierungspotenzial =  $GOP / \text{Mindest-GOP}$ ; wobei Mindest-GOP = Abschreibungen, GWG + Finanzaufwendungen + kalkulatorischer Unternehmerlohn. Hinweis: Der Mindest-GOP zeigt auf, welcher GOP erforderlich ist, um die Ersatzinvestitionen zu Buchwerten (vgl. auch Fussnote 2) und die Finanzaufwendungen zukünftig zu finanzieren. Der kalkulatorische Unternehmerlohn ist berücksichtigt, um die Vergleichbarkeit der Rechtsformen sicher zu stellen. Die Bankverbindlichkeiten bleiben konstant.
- 4 Basis für den Mindestunternehmerlohn stellen die jeweils gültigen Kollektivverträge für Angestellte im Handwerk und Gewerbe, in der Dienstleistung und in Information und Consulting, in Handelsbetrieben sowie im Hotel- und Gastgewerbe dar. Es wurde jeweils die höchste Verwendungs- bzw. Beschäftigungsgruppe ab dem 5. Berufsjahr herangezogen.
- 5 Umsatzrentabilität =  $(\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit} / \text{Betriebsleistung}) * 100$
- 6 <http://oehv.at/Lobbying/Presse/Aktuelle-News/Top-Betriebe-haben-noch-ungenutztes-Potenzial-Non.aspx>
- 7 Dies entspricht dem EBITDA – Earnings before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation und wird in der vorliegenden Grundlagenstudie verwendet, da die Management Fees und die Aufwendungen der Immobilie aus den Datengrundlagen nicht ersichtlich sind. Die Differenz des EBITDA zur Definition des GOPs gemäß USALI – Uniform Systems of Accounts for the Lodging Industry sind die Management Fees und Aufwendungen der Immobilie (Pacht, Versicherung, Steuern).
- 8 Der Datenbestand für die vorliegende Grundlagenstudie berücksichtigt einen kalkulatorischen Unternehmerlohn, um u.a. die Vergleichbarkeit der Rechtsformen sicher zu stellen.
- 9 Jeweils gemessen an der Umsatzrentabilität, wobei Umsatzrentabilität =  $(\text{Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit} / \text{Betriebsleistung}) * 100$
- 10 In Wien wird vom Autor aufgrund der Analyse der Bilanzen ein hoher Anteil an Betriebsgesellschaften vermutet. Eine Bereinigung des GOP um Pacht bzw. Management Fee ist aufgrund der Datengrundlagen nicht möglich.
- 11 Bestehende = Kurzfristige + langfristige Bankenverbindlichkeiten
- 12 Cashflow nach Steuern = Unternehmensergebnis nach Steuern + kalkulatorische Eigenkapitalkosten + Finanzaufwendungen+ Abschreibungen, GWG
- 13 Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahren =  $(\text{Fremdkapital} - \text{liquide Mittel}) / \text{Cashflow}$
- 14 <http://oehv.at/Lobbying/Presse/Aktuelle-News/Top-Betriebe-haben-noch-ungenutztes-Potenzial-Non.aspx>
- 15 Buchwerte, da die Anschaffungswerte aus den vorliegenden Daten nicht ersichtlich. Korrekterweise sind die Wiederbeschaffungswerte anzusetzen.
- 16 Selbstfinanzierungspotenzial =  $GOP / \text{Mindest-GOP}$ ; wobei Mindest-GOP = Abschreibungen, GWG + Finanzaufwendungen + kalkulatorischer Unternehmerlohn. Hinweis: Der Mindest-GOP zeigt auf, welcher GOP erforderlich ist, um die Ersatzinvestitionen zu Buchwerten (vgl. auch Fussnote 2) und die Finanzaufwendungen zukünftig zu finanzieren. Der kalkulatorische Unternehmerlohn ist berücksichtigt, um die Vergleichbarkeit der Rechtsformen sicher zu stellen. Die Bankverbindlichkeiten bleiben konstant.
- 17 <http://oehv.at/Lobbying/Presse/Aktuelle-News/Top-Betriebe-haben-noch-ungenutztes-Potenzial-Non.aspx>
- 18 Die Bandbreite der GOP-Multiplikatoren für Hotels reicht von 7 bis 12 und ist grundsätzlich für jedes Hotel individuell zu bestimmen. In der Unternehmensbewertung dienen Multiplikatoren um eine erste Schätzung für den Unternehmenswert zu erhalten und Gutachter sind angehalten, den nach dem DCF-Ansatz ermittelten Unternehmenswert zu plausibilisieren. Ein Ansatz zur Plausibilisierung sind EBITDA-Multiplikatoren (KWT, Seite 21 f).
- 19 Bestehende Bankenverbindlichkeiten netto = Kurzfristige + langfristige Bankenverbindlichkeiten - liquide Mittel
- 20 Bestehende Bankenverbindlichkeiten netto / Marktwert; wobei Marktwert =  $GOP * 10$
- 21 <http://oehv.at/Lobbying/Presse/Aktuelle-News/Top-Betriebe-haben-noch-ungenutztes-Potenzial-Non.aspx>
- 22 Marktwert =  $GOP * 10$
- 23 Aktiva = Anlagevermögen + Umlaufvermögen + aktive Rechnungsabgrenzungen
- 24 Mittelwert-Hotels: Gesamtvermögen +26%, GOP +15%; Ergebnisstarke Hotels: Gesamtvermögen +34%, GOP +17%; Ergebnisschwache Hotels: Gesamtvermögen +18%, GOP -2%.
- 25 <http://oehv.at/Lobbying/Presse/Aktuelle-News/Top-Betriebe-haben-noch-ungenutztes-Potenzial-Non.aspx>
- 26 Diese Abweichung zwischen Investitionen und Unternehmenswert ist kein österreichisches Phänomen. Die SGH - Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit und das SECO – Schweizer Staatssekretariat für Wirtschaft stellen fest, dass dieser Wert für Schweizer Hotels zwischen 65% und 75% der Anschaffungskosten liegt (OECD, Seite 16).
- 27 In 2015 erzielten 100 bzw. ca. 5 % von 2.100 Gemeinden ca. 61% der Gesamtübernachtungen in Österreich (Statistik Austria).
- 28 2014 gab es 4.966 Hotels in Österreich (vgl. Tab. 1). Der Autor schätzt aufgrund der vorliegenden Grundlagenstudie, dass ca. 1.300 bis ca. 1.800 davon den ergebnisschwachen Hotels zuzurechnen sind und in ihrer Existenz gefährdet sind.