

DIE BEWERTUNG VON HOTELS UND ANDEREN BEHERBERGUNGSBETRIEBEN

Die Hotelbewertung wird dem Sektor der Spezialimmobilien zugeordnet.

Immobilien dieser Art werden ausschließlich nach Ertragswertgesichtspunkten erstellt bzw. erworben. Die Bewertung erfolgt daher auf der Grundlage des Ertragswert-verfahrens. Der Sachwert wird ergänzend ermittelt.

Bei der Bewertung von Betreiberimmobilien können zwei verschiedene Bewertungsmethoden eingesetzt werden:

- die traditionelle Pachtwertmethode
- die betriebswirtschaftliche Pachtwertmethode

Bezeichnend für Spezialimmobilien ist die betreiberabhängige Nutzung, die im Hotelsektor stark vom Management und der Vermarktung, der Führung und Bewertung eines Hauses und damit der Marktpositionierung abhängt. Politische wie auch vornehmlich wirtschaftliche Faktoren wie auch die Konkurrenzsituation spielen eine wichtige Rolle.

Bewertungen dieser Art bewegen sich daher immer zwischen Immobilien- und Unternehmensbewertung. Ein Vorteil der betriebswirtschaftlichen Pachtwertmethode besteht in der betriebswirtschaftliche Gesamtbetrachtung der Einnahmen- und Ausgabenstruktur des Unternehmens, wo hingegen die traditionelle Pachtwertmethode von den marktüblich erzielbaren Umsätzen ohne Betrachtung der Kostenseite (z. B Personalkosten) zur Berechnung des Rohertrags ausgeht. Insbesondere hat sich diese Methode bei Fehlen einer BWA und GuV bewährt.

Speziell in der Beleihungswertermittlung spielt jedoch eine nachhaltige und langfristige Immobilienbewertung eine entscheidende Rolle, da die Immobilien oft an (langfristige) Pachtverträge gebunden sind. Ein marktgerechter und nachhaltiger Ertrag wird sich daher nur unter Einbezug einer betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise von zurückliegenden und prognostizierten Daten und von Betriebsvergleichen ableiten lassen, in der ein durchschnittliches Management angesetzt wird.

Dabei bleiben für den Gutachter über- oder unterdurchschnittliches Management unberücksichtigt, um die Immobilie marktkonform, also für die Nutzung eines jeden anderen Betreibers zu bewerten. Mithilfe von Benchmarks (durchschnittliche Vergleichsdaten) wird die Einnahmen- und Kostenstruktur des Bewertungsobjektes verglichen und angepasst. Dazu bedient man sich eines speziellen Buchungs- und Controllings-Instruments in der Hotellerie, der USALI (Uniform System of Accounts für Lodging Industry). Mit Hilfe des Bruttobetriebsgewinns (G.O.P.-Gross Operating Profit), das sich aus Gesamtumsatz abzüglich der laufenden Betriebsaufwendungen ergibt, wird die tragfähige Pacht ermittelt. Dabei ist das Hotelinventar nicht Bewertungsgegenstand und wird davon anteilig abgezogen.