

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

ÜBERSICHT

Kompletteinrichter

SONDERTEIL

Ferienhotellerie



CAPRI BY FRASER, PREMIER INN, HAMPTON BY HILTON

FLOTTER DREIER

FF&E, OS&E – Kosten und Einschätzungen



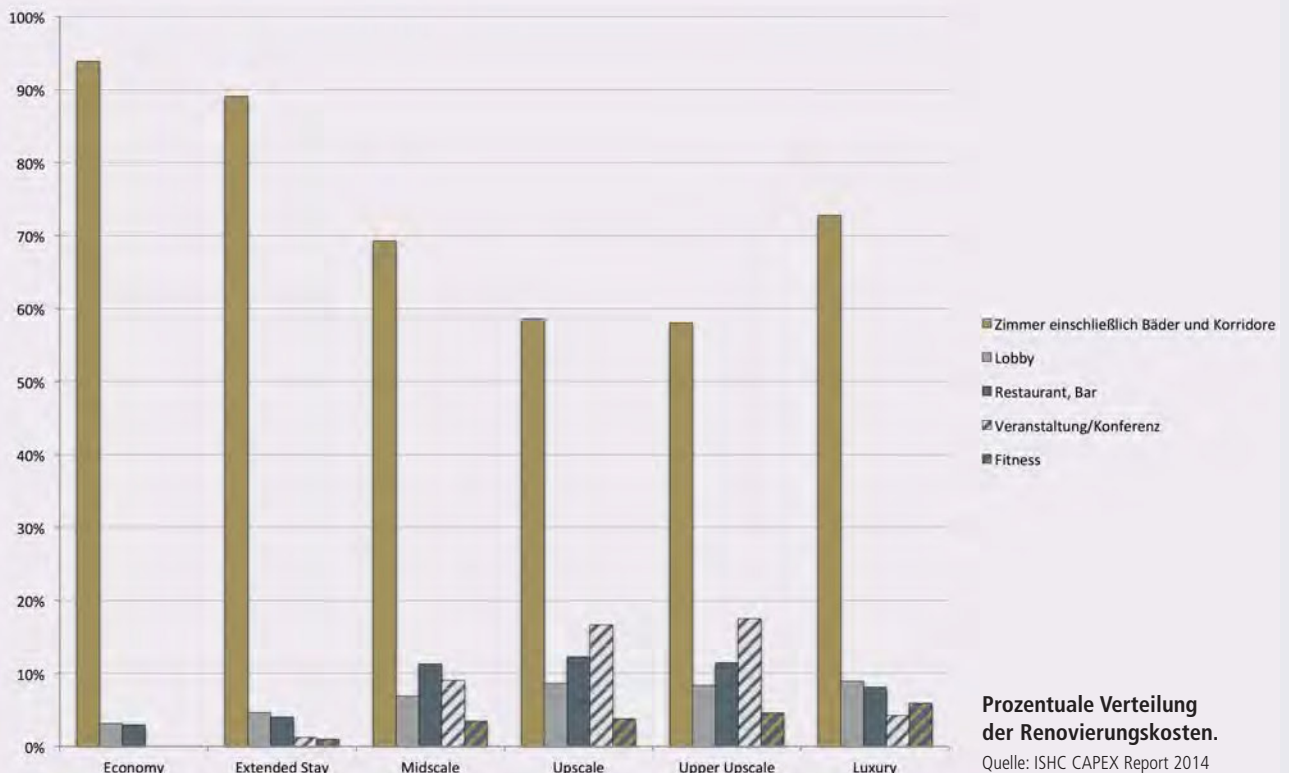
Bild: MRP hotels

Herbert Mascha ist Managing Partner von MRP hotels in Wien. Das Beratungsunternehmen unterstützt Eigentümer, Investoren, Developer, Banken und Hotelbetreiber bei allen Beratungsaufgaben rund um die Hotelimmobilie, die Leistungen des Unternehmens decken alle Projektphasen ab. Herbert.Mascha@mrp-hotels.com

Die Planung und Anschaffung der Inneneinrichtung und Ausstattung (FF&E – Furniture, Fixtures and Equipment) eines Hotels zählt sicher zu den schwierigsten Themen eines Hotelprojekts. Zuerst zur Definition: Was bezeichnet man als FF&E? Es gibt eine (nicht ganz ernst gemeinte) Definition: Man stelle einen Raum auf den Kopf und alles, was herausfällt, sei FF&E. Auf der anderen Seite ist eine Abgrenzung zum OS&E (Operating Supplies and Equipment) zu treffen. Zum OS&E zählen Dinge wie Bettwäsche, Uniformen, Geschirr, Dekoration, Kleingeräte und Ausrüstung. Unter FF&E fallen in der Regel Boden- und Wandbeläge sowie lose und fest eingebaute Möbel, dekorative Beleuchtung, Vorhänge, Bilder und Dekoration. Bei den meisten Projekten wird die Aufstellung an die Anforderungen des Projekts angepasst. Bei den Bodenbelägen wird nur ein Teppich dem FF&E

zugeordnet, Fliesen, Steinboden oder Parkett hingegen dem Bau. In Bädern und Toiletten ist eine Zuordnung zu treffen, ob die Armaturen dem FF&E- oder dem Bau-Budget zuzuordnen sind. Ist das Waschbecken in ein Möbelstück eingebaut, wird es auch meist dem FF&E zugeordnet.

Generell empfiehlt es sich, die Abgrenzung möglichst früh zu treffen, um schon von Anfang an bei einem Projekt eine klare Kostenzuordnung sicherzustellen. Da es zwischen Betreiber und Eigentümer eine Vereinbarung betreffend Erhaltung und Ersatz des FF&E gibt und oft auch Kostenzuschüsse des Betreibers zum FF&E-Budget gemacht werden, ist eine frühzeitige klare Definition notwendig. OS&E wird in der Regel vom Betreiber beschafft. Daher empfiehlt es sich, auch hier schon möglichst früh eine klare Trennung zu treffen.



International existiert kein verbindlicher Standard, was FF&E und OS&E zuzuordnen ist und was nicht. Internationale Interessenverbände wie etwa die ISHC (International Society of Hospitality Consultants) haben solche Aufstellungen entwickelt, die als Grundlage für die projektspezifische Vereinbarung herangezogen werden können. Fragestellungen, die in oben genannten Abgrenzungen nicht behandelt werden, sind steuerliche, eigentumsrechtliche und ersatzverpflichtende.

Vorsicht: Kosten schätzen

Ebenfalls von größter Bedeutung ist es, die Kosten für FF&E schon zu Beginn eines Projekts zu schätzen. Einerseits stellt das die Grundlage für die Innenarchitekten dar, andererseits wird so auch sichergestellt, dass genügend Mittel für eine entsprechende Ausstattung des Hotels vorhanden sind. Durch die immer stärker werdende Differenzierung der Hotelprodukte ist es schwierig, allgemein gültige Richtwerte zu definieren. Eine Unterscheidung nach Kategorien erscheint nur in Bezug auf die erzielbaren Zimmerraten sinnvoll. Da die Kosten erwirtschaftet werden müssen, ist es weniger relevant, ob es sich um ein Boutiquehotel oder ein standardisiertes Produkt handelt.

Die Daten in den folgenden Tabellen beziehen sich auf vollständige Renovierungen, können aber auch für die Schätzung der Kosten von Neubauten herangezogen werden. In den Kosten für die vollständige Renovierung sind auch Malerarbeiten und geringfügige Ausbesserungen enthalten. Die Tabelle zeigt die Verteilung der Renovierungskosten auf Zimmer, Lobby, Restaurant und Bar, Veranstaltung und Fitness. Als Richtwert für die Ausstattungskosten (FF&E) können die Daten der folgenden Tabelle angenommen werden. Die Daten sind Erfahrungswerte von unterschiedlichen Projekten, die MRP hotels in den letzten Jahren bearbeitet hat.

Herbert Mascha

Kategorie	FF&E in Euro/Zimmer	
	von	bis
Economy	9.000	12.000
Extended Stay	25.000	32.000
Midscale	25.000	32.000
Upscale	40.000	50.000
Upper Upscale	55.000	75.000
Luxury	80.000	no limit

Quelle: Datenbank MRP

APPIA Contract GmbH

Dorfstraße 20
D-84378 Dietersburg/Peterskirchen
www.appia-contract.com

Ihr Ansprechpartner:
Eva Maria Eglseer

Tel. +49 (0)8565 9610-15
Fax: +49 (0)8565 9610-70
info@appia-contract.com

Hotel-Kompletteinrichtung und Innenarchitektur



APPIA

DER WEG ZUM PERFEKTEN HOTEL