

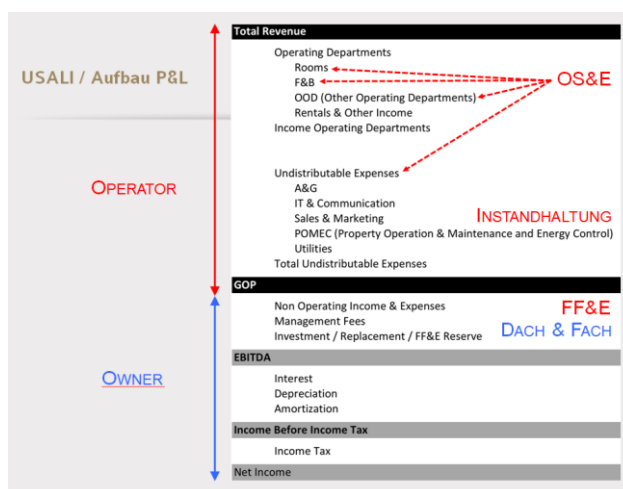
FF&E, OS&E – das ewige Diskussionsthema bei (fast) allen Hotelimmobilien

Die Planung und Anschaffung der Inneneinrichtung und Ausstattung (FF&E – Furniture, Fixtures and Equipment) eines Hotels zählt sicherlich zu den schwierigsten Aufgaben bei der Realisierung eines Hotelprojektes. Auch während der Vertragslaufzeit werden zum Thema Austausch und Erneuerung von FF&E die meisten Diskussionen zwischen Eigentümer und Betreiber geführt.

Zuerst zur Definition, was bezeichnet man als FF&E? Es gibt eine – nicht ganz ernst gemeinte – Definition: Man stelle einen Raum auf den Kopf, alles, was herausfällt, ist FF&E.

Unter FF&E fallen in der Regel beispielsweise Bodenbeläge, Wandbeläge (Tapeten), lose und fest eingebaute Möbel (Stühle, Tische etc.), Fernsehgeräte, Vorhänge etc. Der Teufel liegt allerdings im Detail: Bei den Bodenbelägen wird beispielsweise der Teppich dem FF&E zugeordnet, der Austausch von Stein- und Fliesenböden betrifft häufig den Eigentümer.

Zum OS&E (Operating Supplies & Equipment) zählen Bettwäsche, Uniformen, Geschirr, Besteck, Gläser, Dekoration, Kleingeräte etc.



Wie in nebenstehender Übersicht dargestellt, erfolgt die Nachbeschaffung von OS&E bzw. die laufende Instandhaltung vor GOP (und damit ergebnismindernd), die Erneuerung und der Ersatz von FF&E erfolgt unterhalb des GOPs aus der FF&E Reserve.

International existiert kein verbindlicher Standard dessen, was FF&E und OS&E zuzuordnen ist und was nicht. Auch USALI kennt keine erschöpfende Auflistung darüber, was als FF&E oder OS&E zu bezeichnen ist. Jedoch ist es innerhalb der Hotelindustrie in den letzten Jahren zu einem weitestgehenden Konsens gekommen, wie abzugrenzen ist.

Aufgrund der gesamten Komplexität empfiehlt sich – abhängig von den sonstigen vertraglichen Regelungen wie z. B. Zustand bei der Rückgabe etc. – die Erstellung einer Abgrenzungsliste mit genauer Zuordnung von Zuständigkeiten bei Investition bzw. lfd. Instandhaltung und Erneuerung/Ersatz.

		Art	Zuständigkeit					
			Dach & Fach		Instandhaltung ²⁾		Erneuerung	
			FF&E ¹⁾	Verpächter	Pächter	Verpächter	Pächter	
A 3.2.2	Keramik/Fliesen	x			x	x		
A 3.2.3	Kunststoff	x			x	x		
A 3.2.4	Holz/Parkett	x			x	x		
A 3.2.5	Teppichboden		x		x		x	
A 3.2.6	Teppichboden		x		x		x	
A 3.2.7	Bodenleisten Parkett	x			x	x		
A 3.2.8	Bodenleisten Teppich		x		x		x	
A 4.	Wände							
A 4.1	Konstruktion							
A 4.1.1	Außenwände			x			x	
A 4.1.2	Innenwände	x			x	x		
A 4.2	Wandverkleidung							
A 4.2.1	Beläge							
A 4.2.1.1	Holz	x			x	x		
A 4.2.1.2	Putz	x			x	x		
A 4.2.1.3	Anstrich	x			x		x	

Durch die immer stärker werdende Differenzierung der Hotelprodukte ist es schwierig, allgemein gültige Richtwerte für FF&E Kosten zu definieren.

Als Richtwert für die Ausstattungskosten (FF&E) können die Zahlen der nachfolgenden Tabelle angenommen werden. Sie stellen Erfahrungswerte aus unterschiedlichen Projekten dar, die MRP hotels in den letzten Jahren betreut hat.

Kategorie	FF&E EUR / Zimmer	
	Von	Bis
Economy	9.000	15.000
Exetended Stay	15.000	35.000
Midscale	15.000	35.000
Upscale	45.000	55.000
Upper Upscale	55.000	80.000
Luxury	80.000	No limit

Quelle: Datenbank MRP

Abhängig von der Komplexität des Hotelproduktes beträgt die FF&E Reserve 3 bis 5 % des Gesamtumsatzes. Diese wird gemäß modernen Hotelverträgen auf ein dem Eigentümer zugerechnetes Konto überwiesen. Die Verwendung der Mittel durch den Betreiber erfolgt nur im Rahmen eines genehmigten Jahresbudgets. Darüber hinaus sollte es einen zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber vereinbarten Bestellprozess mit entsprechenden Freigaben bzw. Formularen geben. Eine jährliche Begehung inkl. Zustandsdokumentation des FF&E bzw. der Immobilie sollte zum Standard eines jeden Asset Managers gehören.



MRP hotels Head Office
 Getreidemarkt 14/29 | A-1010 Wien
 Tel: +43 (0)1 890 6661
 Fax: +43 (0)1 890 6661 110
 office@mrp-hotels.com
 www.mrp-hotels.com

