Hotelpacht berechnen – Pachtwert und Hotelpacht ermitteln

Hotelpacht berechnen – Wie wird eine marktübliche Pacht für Hotels ermittelt?

Eine marktübliche Hotelpacht wird primär auf Basis, der nachhaltig erzielbaren operativen Ertragskraft des Hotelbetriebs ermittelt, indem sämtliche Umsätze, betrieblichen Kosten und notwendigen Reinvestitionen dem verbleibenden wirtschaftlichen Pachtspielraum gegenübergestellt werden. Die Höhe der Pacht ist ein zentraler Erfolgsfaktor für die langfristige Tragfähigkeit der Immobilie und des Betriebs. Während Eigentümer wissen müssen, welche Pacht nachhaltig erzielbar ist, prüfen Hotelbetreiber, welche Pachtbelastung unter realistischen Marktbedingungen dauerhaft tragbar bleibt. Eine sachgerechte Pachtwertermittlung verbindet daher stets immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen mit einer tiefgehenden Analyse der operativen Leistungsfähigkeit.

Was beeinflusst die Höhe der Hotelpacht?

Die angemessene Höhe einer Hotelpacht resultiert aus dem Zusammenspiel von Standortqualität, Betriebsgröße, individuellem Hotelkonzept und der tatsächlichen Ertragskraft des Hauses. Der **Standort und das regionale Marktumfeld** bestimmen maßgeblich die touristische sowie geschäftliche Nachfrage, das durchsetzbare Preisniveau, die erreichbare Auslastung und die Wettbewerbsintensität. Ebenso wirken sich **Hotelgröße und Ausstattung –** darunter die Zimmeranzahl sowie gastronomische Flächen, Tagungsbereiche oder Wellnessangebote – direkt auf die Umsatz- und Kostenstruktur aus. Hinzu kommt die **spezifische Positionierung**, da ein klassisches Businesshotel völlig anderen Nachfrage- und Ertragszyklen unterliegt als ein saisonales Ferienhotel oder ein Resort. Entscheidend bleibt letztlich die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit**, also die Frage, welche nachhaltigen betrieblichen Überschüsse unter marktgerechten Bedingungen dauerhaft erwirtschaftet werden können.

Wie wird eine Hotelpacht berechnet?

Für die sachverständige Herleitung einer marktgerechten Hotelpacht kommen in der Praxis drei ergänzende Bewertungsansätze zum Einsatz, die einander plausibilisieren.

1. Ertragsorientierter Ansatz

Im Zentrum einer fundierten Pachtwertermittlung steht die nachhaltig erzielbare Ertragskraft des Hotelbetriebs. Hierfür werden sämtliche erwarteten Umsätze aus Logis, Gastronomie und Nebenbereichen detailliert prognostiziert und den branchenüblichen operativen Kosten sowie den erforderlichen Rücklagen für Instandhaltung und Ersatzinvestitionen (FF&E) gegenübergestellt. Aus dem verbleibenden Betriebsergebnis lässt sich exakt ableiten, welcher wirtschaftliche Spielraum für eine langfristig tragfähige Pachtzahlung zur Verfügung steht.

2. Pachtquotenorientierte Betrachtung

Für eine erste überschlägige Plausibilisierung wird die Pacht häufig als prozentuale Quote im Verhältnis zum Netto-Gesamtumsatz oder zu definierten Ergebnisgrößen betrachtet. Dabei gilt jedoch, dass es keine allgemeingültigen oder starren Pachtquoten für die gesamte Hotellerie gibt. Ob eine bestimmte Quote

wirtschaftlich tragfähig ist, hängt entscheidend vom Hoteltyp, dem Standort, der individuellen Kostenstruktur, der Umsatzverteilung zwischen Logis und Gastronomie sowie dem konkreten Betreiberkonzept ab.

3. Marktvergleich

Sofern belastbare Vergleichsdaten aus aktuellen Transaktionen vorliegen, werden Pachtvereinbarungen vergleichbarer Hotelbetriebe als zusätzliche Orientierung herangezogen. Um Verzerrungen zu vermeiden, müssen dabei strukturelle Unterschiede hinsichtlich Lage, Objektqualität, Vertragslaufzeit, Pachtanpassungsklauseln sowie der vertraglichen Aufteilung von Instandhaltungs- und Investitionsverpflichtungen zwischen Eigentümer und Pächter sorgfältig bereinigt werden.

Welche Kennzahlen sind für die Pachtwertermittlung relevant?

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Hotelpacht stützt sich auf standardisierte operative Branchenkennzahlen, die stets einheitlich abgegrenzt werden müssen. Auf der Umsatzseite bilden der durchschnittlich erzielte Zimmerpreis in Euro (**ADR – Average Daily Rate**), die prozentuale Zimmerauslastung (**Occupancy**) sowie der Logisumsatz je verfügbarem Zimmer (**RevPAR – Revenue per Available Room**) die zentrale Bewertungsgrundlage. Auf der Ergebnisseite zeigen das operative Bruttoergebnis des Hotelbetriebs (**GOP – Gross Operating Profit**) sowie das operative Ergebnis je verfügbarem Zimmer (**GOPPAR**), wie viel Ertrag vor pacht- und anlagebedingten Kosten tatsächlich erwirtschaftet wird. Ergänzend setzt die **Pachtquote** den vereinbarten Pachtzins ins Verhältnis zum Umsatz oder Betriebsergebnis und macht die Belastung des Betriebs unmittelbar sichtbar.

Was passiert bei einer zu hohen Hotelpacht?

Eine überhöhte und wirtschaftlich nicht tragfähige Pacht gefährdet langfristig sowohl die Existenz des Hotelbetriebs als auch die Einnahmesicherheit des Immobilieneigentümers. Übersteigt die Pachtbelastung die nachhaltige Ertragskraft, führt dies zwangsläufig zu sinkender Liquidität und einer unzureichenden Investitionsfähigkeit des Pächters. In der Folge werden notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vernachlässigt, was die Wettbewerbsfähigkeit des Hotels schwächt, zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten beim Betreiber führt und das Pachtausfallrisiko für den Eigentümer erheblich steigert. Eine marktgerechte Hotelpacht muss daher stets einen fairen Ausgleich zwischen den Renditeinteressen des Eigentümers und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Betreibers schaffen.

Wann ist ein Pachtwertgutachten sinnvoll?

Ein unabhängiges Pachtwertgutachten liefert objektive Verhandlungs- und Entscheidungssicherheit in allen Phasen eines Pachtverhältnisses. Besonders sinnvoll ist eine sachverständige Pachtwertermittlung vor dem Abschluss neuer Hotelpachtverträge, bei anstehenden Vertragsverlängerungen sowie bei vertraglich vereinbarten Pachtanpassungen und Schiedsgutachten. Ebenso schaffen Pachtwertgutachten unverzichtbare Transparenz bei Verhandlungen zwischen Eigentümer und Betreiber, beim Kauf oder Verkauf verpachteter Hotelimmobilien sowie im Rahmen von Finanzierungs- und Beleihungsprüfungen durch Banken.

Häufige Fragen zur Hotelpacht

1. Kann die Hotelpacht anhand des Umsatzes berechnet werden?

Der Umsatz dient lediglich als erste Orientierungsgröße, reicht für eine verlässliche Berechnung jedoch

nicht aus. Für eine belastbare Pachtwertermittlung müssen zwingend auch die individuelle Kostenstruktur, das operative Betriebsergebnis (GOP) sowie der laufende Investitionsbedarf berücksichtigt werden.

2. Was ist der Unterschied zwischen Pachtwert und Verkehrswert?

Der Pachtwert beschreibt den wirtschaftlich angemessenen und nachhaltig erzielbaren Pachtzins für die Nutzung der Hotelimmobilie. Der Verkehrswert hingegen bezeichnet den objektiven Marktwert der gesamten Hotelimmobilie zum jeweiligen Bewertungsstichtag, in dessen Berechnung der nachhaltige Pachtwert maßgeblich einfließt.

3. Ist eine hohe Hotelpacht automatisch ein Zeichen für einen hohen Immobilienwert?

Nein, eine vertraglich vereinbarte hohe Pacht steigert den Immobilienwert nur dann nachhaltig, wenn sie durch die tatsächliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Hotelbetriebs dauerhaft gedeckt ist und kein erhöhtes Pachtausfallrisiko besteht.

Professionelles Pachtwertgutachten für Hotelimmobilien

Eine unabhängige und sachverständige Pachtwertermittlung schafft eine belastbare, transparente Entscheidungsgrundlage für Eigentümer, Betreiber, Investoren und Finanzierungspartner.

Weitere Informationen: Pachtwertgutachten | Hotelbewertung | Hotel Unternehmensbewertung | Wirtschaftlichkeitsberechnung