

# Die Umsätze der Luxushotels

**TOURISMUS** – Das Quellenhof-Resort im Passeiertal hat sich zu einem der umsatzstärksten und rentabelsten Luxushotels Italiens hochgearbeitet.

Aber auch die anderen **Südtiroler Fünfsternebetriebe stechen im nationalen Vergleich mit Topzahlen hervor.**

**Bozen** – Nicht allzu vielen Hotels gelang es im Vorjahr, an die Umsätze der Zeit vor Corona anzuknüpfen. Südtirols Tourismuszahlen aus den Pandemie Jahren 2020 und 2021 haben gezeigt, dass sich vor allem kleinere Betriebe mit bis zu drei Sternen schwer taten. Hotels im Vier- und vor allem Fünfsternesegment hatten im Vergleich dazu deutlich weniger Probleme damit, Gäste anzuziehen.

Ein italienweiter Vergleich von Fünfsternehotels zeigt zudem: Südtirols Luxusbetriebe arbeiteten in den Pandemie Jahren wesentlich besser als die italienischen.

Die entsprechenden Zahlen stammen vom italienischen Beratungs- und Analyseunternehmen Thrends. Dieses bietet eine Datenbank mit den Kennzahlen der italienischen Fünfsternebetriebe an.

**Südtirols Luxusbetriebe arbeiteten in den Pandemie Jahren wesentlich besser als die italienischen.**

Laut Thrends gibt es in Italien über 600 Hotels mit fünf Sternen, Tendenz steigend. Diese bieten weit über 40.000 Zimmer an, was aber weniger als vier Prozent des gesamten Bettenangebotes ausmache. Die Luxushotels, so Thrends, konzentrieren sich auf Rom, Florenz, Venedig, Mailand, die Toskana und Trentino-Südtirol. Ein Hotelzimmer in einem Fünfsternehotel erziele im Schnitt einen jährlichen Umsatz von 106.000 Euro.

**Quellenhof einer der Umsatzkönige**

In der Datenbank sind rund 50 Südtiroler Fünfsternehotels gelistet. Besonders hervor sticht dabei das Quellenhof-Resort im Passeiertal: Es hat in der Pandemie das Meraner Palace als umsatzstärkstes Hotel Südtirols abgelöst.

Der Quellenhof generierte 2021 einen Umsatz von 31,8 Millionen Euro. Im Jahr 2019 waren es 28,3 Millionen Euro, im Coronajahr 2020 immerhin 18,8 Millionen.

Das Hotel Palace hingegen erwirtschaftete vor Corona über Jahre hinweg einen relativ konstanten Umsatz um die 40 Millionen Euro. 2020 waren es laut der Datenbank von Thrends nur mehr 8,6 Millionen Euro, im Vorjahr 12,4 Millionen.

Das Passeierer Quellenhof-Resort um Heinrich Dorfer kann aber auch national mit den Luxushotels mehr als mithalten. In der Datenbank scheinen nur zwei italienische Hotels mit einem höheren Vorjahresumsatz auf: das Hotel Reschio in Umbrien mit über 44 Millionen Euro (zu dem allerdings auch eine große landwirtschaftliche Fläche gehört) und das Borgo Egnazia in Apulien mit 34 Millionen Euro.

Anzumerken ist, dass etwa das Hotel Forte Village auf Sardinien, das 2019 einen Umsatz von über 72 Millionen Euro erzielte, noch keine Daten für 2021 veröffentlicht hat, wenngleich das sardische Luxusresort ebenfalls unter dem Coronanotstand litt und 2020 „nur“ 18,6 Millionen Euro erwirtschaftete.

Unter den 40 umsatzstärksten Fünfsternehotels laut dem Thrends-Ranking



Die im April 2022 eröffnete See Lodge als neuestes Aushängeschild im Quellenhof-Resort in Passeier

Foto: Quellenhof See Lodge / Forum Andreggauer

## Die umsatzstärksten Fünfsternehotels in Italien (Auswahl)

Hotel	Gemeinde	Region	Umsatz 2021
Reschio	Lisciano Niccone	Umbrien	44.097.300 Euro
Borgo Egnazia	Fasano	Apulien	34.008.998 Euro
Quellenhof Passeier	St. Martin in Passeier	Südtirol	31.784.064 Euro
Rome Cavalieri Waldorf Astoria	Rom	Latium	25.585.659 Euro
Grand Hotel Villa d'Este	Cernobbio	Lombardei	24.746.921 Euro
Four Seasons Hotel Firenze	Florenz	Toskana	22.623.864 Euro
Hotel Splendido	Portofino	Ligurien	22.376.650 Euro
Four Seasons Hotel Milano	Mailand	Lombardei	22.004.944 Euro
Mandarin Oriental Milan	Mailand	Lombardei	21.585.301 Euro
Grand Hotel Tremezzo	Tremezzo	Lombardei	19.381.971 Euro
Cipriani	Venedig	Venet	19.326.936 Euro
Bulgari Hotel Milano	Mailand	Lombardei	19.255.920 Euro
Adler Resort Thermae	San Quirico d'Orcia	Toskana	19.178.153 Euro
Terme di Saturnia	Saturnia	Toskana	18.612.048 Euro
Mandarin Oriental Lake Como	Blevio	Lombardei	17.150.681 Euro
Il San Pietro	Positano	Kampanien	16.731.579 Euro
Quellenhof Lazise	Lazise	Venet	15.615.453 Euro
...			
Adler Resort Dolomiti	St. Ulrich	Südtirol	13.854.535 Euro
Grand Hotel Palace	Meran	Südtirol	12.423.287 Euro
Mirabell	Hafling	Südtirol	12.083.015 Euro
Weinegg	Eppan	Südtirol	11.472.700 Euro
Andreas	St. Leonhard in Passeier	Südtirol	11.150.612 Euro
Amonti & Lunaris	Ahrntal	Südtirol	10.159.126 Euro
Falkensteiner Jesolo	Jesolo	Venet	9.636.489 Euro
Falkensteiner Capo Boi	Villasimius	Sardinien	9.244.169 Euro
Adler Lodge Ritten	Ritten	Südtirol	7.344.613 Euro
Cyprianerhof	Tiers	Südtirol	7.271.844 Euro
Miramonti	Hafling	Südtirol	6.819.381 Euro
Alpen Tesitin	Welsberg-Taisten	Südtirol	6.603.539 Euro
Preidlhof	Naturns	Südtirol	6.603.171 Euro
Quelle	Gsies	Südtirol	6.481.920 Euro

Quelle: Thrends – Luxury Hotels Database

Anmerkung: Nicht alle Fünfsternehotels haben aktuell ihre Bilanzahlen veröffentlicht, sodass die Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

aus dem Jahr 2019 konnte im Vorjahr neben dem Hotel Reschio jedenfalls nur der Quellenhof an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Das nächstgelistete Hotel, dem das gelang, ist ebenfalls in Südtiroler Hand: das Adler Spa Resort Thermae in der Toskana, das zur Adler-Hotelgruppe der Grödner Familie Sanoner gehört. 2019 erwirtschaftete es rund 18 Millionen Euro, 2021 waren es über 19 Millionen.

### Das wachsende Adler-Imperium

Zur Adler-Gruppe gehören gleich sechs Hotels, allesamt mit fünf Sternen. Das Haupthaus in St. Ulrich – das Adler Spa

Resort Dolomiti – erzielte über Jahre hinweg fast den identischen Jahresumsatz wie das 2004 eröffnete Hotel in der Toskana, im Vorjahr aber waren es mit 13,9 Millionen Euro vergleichsweise wenig. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Anfang 2021 wegen der Coronaeinschränkungen die Wintersaison ausfiel, die in Gröden einen wesentlichen Anteil am Jahresgeschäft hat. Dennoch verzeichnete das Adler Dolomiti den zweithöchsten Umsatz unter Südtirols Fünfsternebetrieben.

Das noch relativ neue Hotel Adler Lodge Ritten erzielte im Vorjahr einen Umsatz von 7,3 Millionen Euro, das Adler Lodge Alpe in Kastelruth 5,5 Millio-

nen. Das wiederum in St. Ulrich gelegene Adler Spa Resort Balance scheint mit einem Jahresumsatz von 3,5 Millionen Euro auf. Und das Adler Spa Resort Sicilia ganz im Süden des Stiefelstaates öffnete erst im vergangenen Sommer seine Tore.

Im italienweiten Ranking der Luxushotels ist übrigens auch die Familie Dorfer ein weiteres Mal prominent vertreten: Das Quellenhof-Resort in Lazise am Gardasee kam 2021 auf einen Umsatz von 15,6 Millionen Euro. Das ist rund halb so viel wie im Haupthotel in Passeier.

Die Falkensteiner-Hotelgruppe um Andreas und Erich Falkensteiner sowie

Otmar Michaeler ist in Italien mit drei Fünfsternehotels vertreten. Thrends liegen die Umsätze der Betriebe in Jesolo und auf Sardinien vor – mit jeweils über neun Millionen Euro im Vorjahr. In den kommenden Jahren eröffnet Falkensteiner zwei weitere Fünfsternehotels in Cortina und in Licata auf Sizilien.

### Die weiteren Südtiroler Tophotels

Zurück zur Familie Dorfer: Die Schwester von Heinrich Dorfer, Helga Dorfer Fink, die mit ihrem Mann Richard Fink die Andreas Resorts im Passeiertal führt, kann sich in Bezug auf das Haupthotel Andreas mit einem Vorjahresumsatz von 11,2 Millionen Euro sehen lassen.

Im Hotel Winegg in Eppan und im Mirabell in Hafling waren es mit 11,5 bzw. 12,1 Millionen Euro etwas mehr, wobei das Vor-Corona-Niveau jeweils übertrumpft werden konnte. Die zweistellige Millionenmarke knackte mit 10,2 Millionen Euro auch das Hotel Amonti & Lunaris im Ahrntal.

Um die sechseinhalb bis über sieben Millionen Euro an Umsatz erzielten im Vorjahr der Cyprianerhof in Tiers, das Hotel Miramonti in Hafling, das Alpen Tesitin in Welsberg-Taisten, der Preidlhof in Naturns und das Hotel Quelle in Gsies (siehe Tabelle).

Von mehreren Südtiroler Fünfsternehotels liegen Thrends aktuell keine Bilanzahlen für 2021 vor. Einige von ihnen haben aber zweifelsfrei ebenso hohe Einnahmen erwirtschaftet. Um Beispiele erfolgreicher Hotels zu nennen: das neue Falkensteiner-Hotel Kronplatz, das Hotel Winkler in St. Lorenzen, das Forestis in Brixen, das Hotel Erika in Dorf Tirol, das Hotel Fanes in Abtei und das Hotel Urthaler auf der Seiser Alm.

Generell ist auch anzumerken, dass die Umsätze der Hotels in den Winterdestinationen unter der damals ausgefallenen Wintersaison litten, während sich die Betriebe in den Sommergebieten leichter taten, die Umsatzzahlen halbwegs stabil zu halten.

**Betrachtet man die Rentabilität der Luxushotels, stehen die Südtiroler bzw. von Südtirolern geführten Betriebe im italienweiten Vergleich noch deutlich besser da.**

Das Hotel Alpina auf der Seiser Alm etwa war vor Corona Jahresumsätze von rund 13 Millionen Euro gewohnt und sackte 2021 auf knapp sechs Millionen Euro ab.

### Bei der Rentabilität noch besser

Betrachtet man die Rentabilität der Luxushotels, ausgedrückt durch das Ebitda (Gewinn vor Abzug von Zinsen, Steuern und Abschreibungen), stehen die Südtiroler bzw. von Südtirolern geführten Betriebe im italienweiten Vergleich noch deutlich besser da. So liegt der Passeierer Quellenhof in der Datenbank von Thrends mit einem Ebitda von 11,7 Millionen Euro im Jahr 2021 auf Platz zwei.

Ganz weit vorne zu finden ist auch das Adler-Hotel in der Toskana mit 7,5 Millionen Euro. Um den zehnten Platz in Italien liegen das Quellenhof-Hotel am Gardasee und das Mirabell in Hafling mit einem Ebitda von über fünf Millionen Euro – und unweit dahinter das Ahrntaler Amonti & Lunaris mit 4,5 Millionen Euro.

Heinrich Schwarz  
heinrich@swz.it