

Investitionen in der Hotellerie –

# 5 SCHRITTE ZUM ERFOLGREICHEN BAUVORHABEN

# 1

## POSITIONIERUNG & DIFFERENZIERUNG

- » Erarbeitung der Produktidee
- » Berücksichtigung der Hotel-Immobilien-Trends
- » Ausarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen
- » Analyse der Gästemilieus: Lebensstile, Wünsche an das Interieur
- » Hotelkonzeption und Markterfolg der geplanten Investition



# 2

## RAUMKONZEPT

*Architektenbriefing*

- » Flächendefinition, Raumprogramm
- » Grundrissplanung
- » Schnittstellendefinition in Absprache mit Fachplanern sowie Ausstattung
- » Erste Kostenschätzung



# 3

## VORENTWURF & ÜBERPRÜFUNG DER KOSTEN

- » Ermittlung & Überprüfung der Investitionskosten:
  - › Bau- und Errichtungskosten
  - › Einrichtungskosten
  - › Benchmark-Vergleich
- » Berechnung eines Investitionsrahmens



# 4

## MACHBARKEIT: INVESTITIONS- & PLANUNGS- RECHNUNG

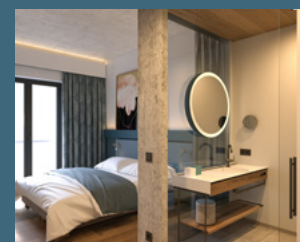
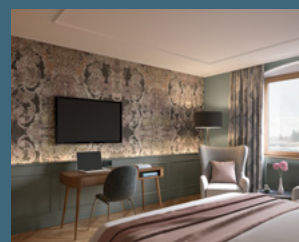
- » Überprüfung der Rentabilität
  - › Erstellung einer Finanzplanung
  - › Ertrags- und Kostenplanung
  - › Best / Real / Worst Case
  - › Finanzierungsberechnung



# 5

## DESIGN: PLANUNG, BERATUNG & DEFINITION

- » Planung des Designs der Innengestaltung
  - › Öffentliche Flächen und Zimmer
  - › Raum- und Ausstattung
  - › Möbeldesign
  - › Materialien & Licht



Renderings: UNYKAT

## Investitionen in der Hotellerie – 5 Schritte zum erfolgreichen Bauvorhaben

Regelmäßige Investitionen sind für den Erfolg eines Hotelbetriebes von zentraler Bedeutung. Wichtig bei Investitionsvorhaben ist, von Anfang an die Kosten/Nutzen-Relation und das Bau- und Designmanagement im Auge zu behalten, schließlich soll die Investition die Ertragskraft des Betriebes stärken. Basierend auf praxisorientierter Kompetenz, fachlicher Expertise sowie Kreativität der Prodinger Beratungsgruppe wird in mehreren Schritten ein umfassendes Konzept geschaffen, präsentiert und nach Einigung umgesetzt. Ziel ist der Einklang zwischen Konzept und Design unter Berücksichtigung der wichtigsten Faktoren, wie bspw. Gästeanforderungen, Finanzierung, ROI und der Kosten/Nutzen-Relation, um auf lange Frist konkurrenzfähig zu bleiben.

### 1) Die Positionierung und Differenzierung des Hotels

Eine richtige Strategie und Positionierung des Hotels durch ein neues Bauvorhaben gehört zu den wichtigsten unternehmerischen Unterscheidungen. Durch die heutigen Rahmenbedingungen mit sinkenden Stammgästen, hartem Preiskampf und fallenden Margen sowie einem veränderten Kaufverhalten der Gäste benötigt es eine ausgereifte Strategie für die Investitionsentscheidung, um als Hotel auch in der ungewissen Zukunft erfolgreich zu agieren.

Der erste Schritt ist sich durch das Bauvorhaben erfolgreich von den Mitbewerbern abzugrenzen und ein eigenständiges Profil im Raum-Design zu entwickeln. Hotels können sich z.B. durch Individualität von der Masse abheben, um vom Gast wahrgenommen zu werden. Insbesondere die Bedürfnisse und Geschmäcker der Gäste müssen bei einer Investition berücksichtigt werden.

### Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir ein Positionierungskonzept:

- » Welche Stärken und Schwächen charakterisieren ein Bauvorhaben? Erkennung der unbekanntesten Stärken, die der Schlüssel zum Erfolg sind
- » Berücksichtigung aktueller Hotel-Immobilien-Trends und Entwicklungen: Welche besonderen Erlebnisse kann man Gästen durch eine Investition bieten?
- » Welche Angebote, Einrichtungen oder Attraktionen im Hotel gehören auf neue Trends ausgerichtet?
- » Entwicklung der nötigen Innovationen zu den Neu- und Umbauleistungen
- » Wurden Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale herausgearbeitet? Stimmen strategische Positionierung und geplante Investition überein?
- » Analyse von (neuen) Zielgruppen (Milieus): Welche Wünsche und Bedürfnisse haben meine Gäste an die Hotelimmobilie? Gibt es für das Investment eine zahlungskräftige Zielgruppe und wie erreiche ich diese auf der Ebene der Wertorientierung?
- » Klare Ausrichtung der Hotelimmobilie durch klare Gestaltung

### 2) Das Raumkonzept – Your Interior Identity

Egal, ob es sich um Neubau, Umbau oder Renovierung (Facelift) handelt: Das Raumkonzept, die Identität der Räume müssen im Einklang mit dem Hotelkonzept stehen.

Bei einem Umbau des Hotels soll die Modernisierung mit dem Bestand abgestimmt werden. Nicht gegen das Gebäude, sondern mit dem Gebäude soll gearbeitet werden. Die bestehenden Teile des Hotels sollen vereinnahmt und zu einem neuen großen Ganzen verbunden werden.

- » Flächendefinition:
  - › Front of House Flächen
  - › Back of House Flächen
- » Grundrissplanung
- » Schnittstellendefinition in Absprache mit den Fachplanern sowie Mobiliar, Betriebs- und Geschäftsausstattung (Furniture, Fixtures and Equipment: FF&E)
- » Erste Kostenschätzungen des Bauvorhabens

### 3) Die Ermittlung und Überprüfung der Kosten

Basierend auf der ausgearbeiteten Positionierung sowie dem Raumkonzept erfolgt die Ermittlung und Überprüfung der Investitionskosten.

- » Überprüfung des Kostenrahmens im Zuge der Planung und Projekt- und Baubeschreibung
  - › Bau- und Errichtungskosten
  - › Einrichtungskosten
  - › Benchmark-Vergleich: Investitionskosten pro Zimmer, Flächeneffizienz
- » Berechnung eines Investitionsrahmens mit Fremdkapitalberechnung (Entschuldungsdauer etc.), der bei den angenommenen Prognosewerten wirtschaftlich zu führen wäre

### 4) Machbarkeit: Investitions- und Planungsrechnung

In diesem Schritt erfolgt die Überprüfung der Rentabilität von potentiellen Aus- und Umbauszenarien. Auf Basis der geplanten Investitionen und der vor Ort erzielbaren Preise wird eine Planungsrechnung erstellt. Die Planungsrechnung stellt auch eine Machbarkeitsanalyse dar und ist eine Grundlage für die Entscheidung, ob und wie die Investition durchgeführt werden kann (Stop or Go – Entscheidung). Diese Planung ist richtungsweisend für die Durchführung und den Umfang der Umbaumaßnahmen.

- » Erstellung einer integrierten Finanzplanung, bestehend aus Plan GuV, Plan Cash-Flow Rechnung (5- oder 10-jahres Cash-Flow Betrachtung mit 5 Jahres-Vorschau auf Jahresbasis)
- » Ertrags- und Kostenplanung
- » Best/Real/Worst Case
- » Finanzierungsberechnung

### 5) Design – Planung, Beratung und Definition

Wenn die Positionierung, das Raumkonzept sowie der budgetäre Rahmen festgelegt sind, kann mit dem Design der Innengestaltung begonnen werden:

#### Hotel und Zimmertypen:

- » Ferienhotellerie
- » Stadthotellerie
- » Apartmenthäuser
- » Feriendörfer
- » Hostels sowie
- » Serviced Apartements

#### Dies beinhaltet Punkte wie:

- » Planen, Entwerfen und Darstellen von:
  - › öffentlichen Flächen
  - › Zimmern
- » Raum- und Ausstattungsgestaltung
- » Möbeldesign
- » Materialien für Boden, Wand und Deckenbeläge
- » Lichtplanung

#### Durchführung im Hinblick auf die Punkte:

- » Praktikabilität
- » Funktionalität
- » Atmosphäre
- » Raumpsychologie
- » Symbolik
- » Nutzbarkeit sowie dem Aspekt der Kosten

## Die 10 wichtigsten Fragen vor der nächsten Investition

- » Stellt die geplante Investition eine „**Neuerung**“ für meinen Betrieb dar?
- » Welche **Stärken und Schwächen** hat mein geplantes Projekt?
- » Ist das **Konzept** in sich schlüssig?
- » Ist ein klarer **Business-Plan** und ein **Marketingplan** vorhanden?
- » Wie ist die **Marktentwicklung** einzuschätzen (z.B. Mitbewerber)?
- » Erwirtschaftet das eingesetzte Kapital die **marktübliche Verzinsung plus Risikoaufschlag**?
- » Besteht ein vernünftiges Verhältnis zwischen **Eigenmittel und Fremdmittel**?
- » Können die Fremdmittel **ohne großes Risiko zurückbezahlt** werden?
- » Passt der **Zeitpunkt** der Laufzeit der Finanzierung mit geplanter Betriebsnachfolge überein?
- » Sind Risiken wie **Anlaufkosten, Baukostenüberschreitung und Verlängerung der Bauzeit** eingeplant?



### Ihr Ansprechpartner

Thomas Reizenzahn  
t.reizenzahn@prodinger.at  
+43 (0)1 / 890 730 9

Besuchen Sie uns auf  
[tourismusberatung.prodinger.at](http://tourismusberatung.prodinger.at)