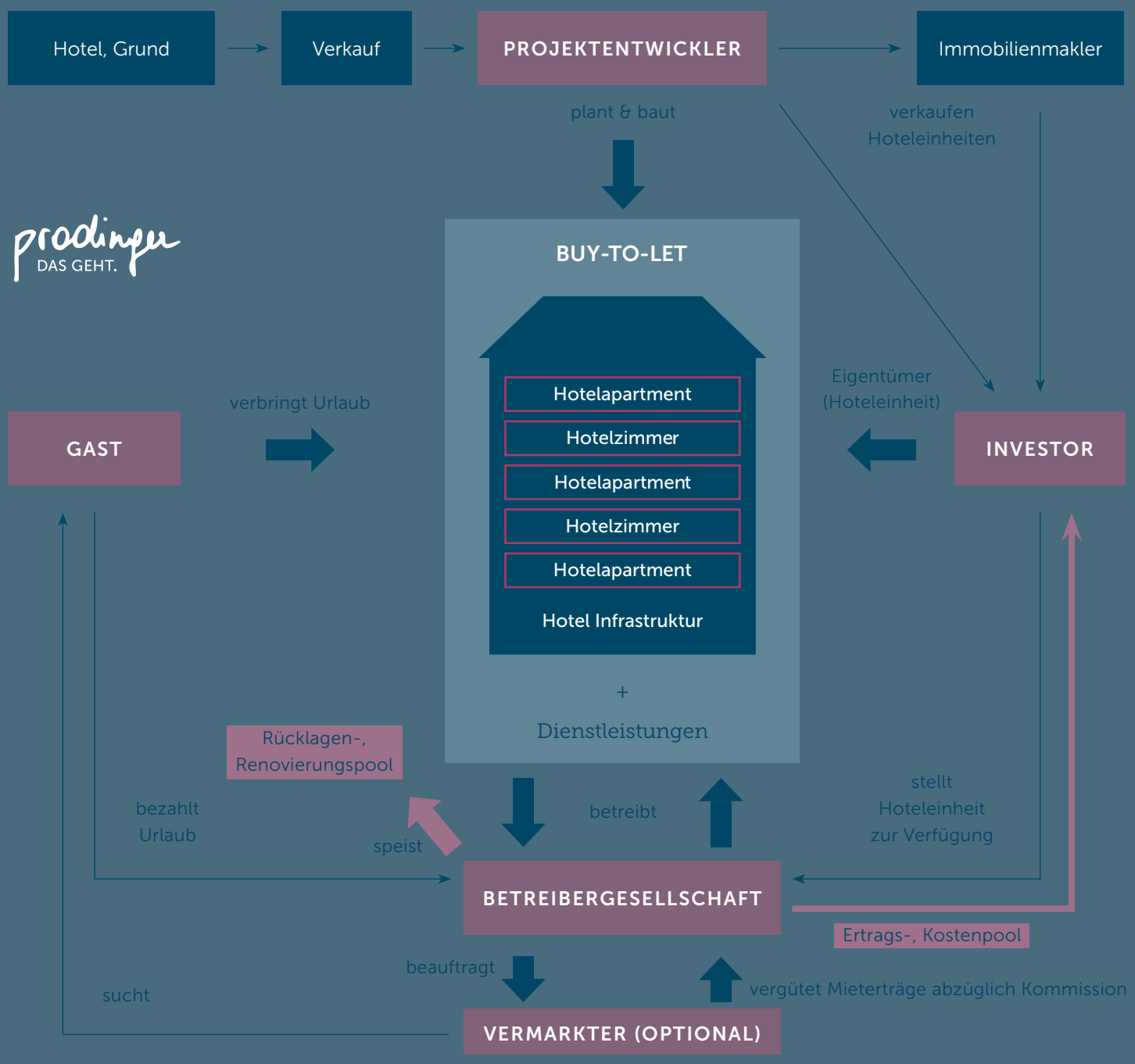
Projektüberprüfung

für Investorenmodelle, Member-Clubs und ähnliche Konzepte

Bei einem Buy-2-let Modell werden die Logiseinheiten (Hotelzimmer und/oder Apartments) von einem Käufer erworben und können von diesem beschränkt genutzt werden (über einen Beherbergungsvertrag). Im restlichen Jahresverlauf besteht eine Überlassungs- bzw. Rückvermietungsverpflichtung, sodass diese Räumlichkeiten während der Abwesenheit des Eigentümers als normale Hotel-Logiseinheiten vermietet werden.

Durch die Rückvermietung ist der Investor am operativen Betriebsergebnis (Erlöse aus der touristischen Vermietung abzüglich aufgeteilter Kosten) seiner Einheit beteiligt. Ob eine Rendite für den Eigentümer der Einheit garantiert wird oder nicht, hängt vom genauen Konzept und von der vertraglichen Regelung ab.
Der Hotelbetreiber als Verwalter der Einheit erhält eine zuvor festgelegte Gebühr für seinen Aufwand.



prodinger
DAS GEHT.

Für die erfolgreiche Durchführung eines Projektes ist oftmals das Einholen einer unabhängigen Einschätzung eines Experten gefragt. Bereits getätigte Untersuchungen können von Prodinger kritisch bewertet und eine Entscheidungsfindung somit abgesichert werden. Die Projektüberprüfung bewertet dabei ein Investoren- /Anlegermodell aus allen relevanten Sichtweisen und dient als Erkenntnis für die weitere Projektumsetzung.

Die Prodinger Tourismusberatung, Zell am See / Wien, prüft Ihr Konzept auf Plausibilität und die Fähigkeit ein Buy-2-let Betriebskonzept wirtschaftlich zu gestalten.

Unsere Überprüfung umfasst dabei folgende Inhalte:

1) Einschätzung der Projektplanung & Infrastruktur

a. Betrachtung von Planungskennzahlen
b. Einschätzung Raum- & Flächenplanung (Untersuchung auf Optimierungspotentiale)
c. Überprüfung des Gesamtkonzeptes (im Hinblick auf die passende Zielgruppe)
d. Bewertung des Einrichtungs- & Ausstattungskonzeptes
e. Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Projektgröße
f. Erfassung von Kriterien zur Betriebsstättentauglichkeit

Beispiel Screenshots:

Einschätzung Raum- & Flächenplanung			
Kriterien	+	Ø	-
Grundrissplanung		x	
Flächenplanung Logis		x	
Flächenplanung Gastronomie		x	
Flächenplanung Wellness		x	
Flächenplanung öffentliche Bereiche		x	
Wohnerlebnis		x	
Einrichtung & Ausstattungskonzept		x	
Kommentar			

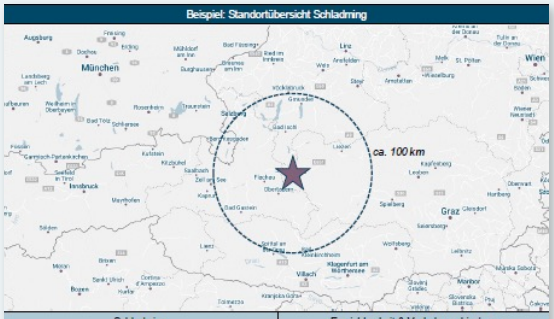
sonstige Einschätzung Projektplanung			
Kriterien	+	Ø	-
Konzept passend zur Zielgruppe (Investoren)		x	
Konzept passend zur Zielgruppe (Tourismus)		x	
wirtschaftliche Projektgröße		x	
Finanzierungskonzept / Vorverkaufsquote		x	
passender Objekttyp / Einheiten-Mix		x	
potenzielle Nachfrage (Investoren)		x	
potenzielle Nachfrage (Tourismus)		x	
Kommentar			

2) Standortanalyse und -einschätzung

a. Lage & Erreichbarkeit
b. Erfassung von möglichen touristischen Nachfragegeneratoren
c. Untersuchung des Beherbergungsangebots und der touristischen Nachfrage
d. Darstellung der touristischen Entwicklung
e. Bewertung des Charakters, der Umgebung & Eigenschaften des Mikro-Standortes (bzw. Projektgrundstücks)

Beispiel Screenshots:

Beispiel: Standortübersicht Schladming



Schladming		Erreichbarkeit & Verkehrsanbindung		
Bundesland	Steiermark	**Bundesstraße**	B 320	direkt am Ort
Bezirk	Liezen	**Autobahn**	A9, A10	45 & 20 Minuten
Gemeinde	Schladming	**Bahnhof**	Bhf. Schladming	1 Minute
Einwohner	6.576 (2021)	**Flughafen**	Airport Salzburg	ca. 1 Stunde
Attraktionen	Wander- & Radwege, Kupferweg, 4-Berge-Skischaukel, Dachstein, Enns, Spiegelsee, Schwarzensee, Golf, Benediktinerstift Admont, Wildwasserklamm, Kletterpark	**öfftl. Verkehr**	reg. Buslinien zu Ausflugszielen in der Nähe und nach Ramsau	
		Salzburg	100 km	1h 10min
		Wien	290 km	3h 30min
		München	220 km	2h 30min
		Graz	170 km	2h 15min

Tourismusdaten - Schladming Dachstein 2021

Anreisen	407.556	
Übernachtungen	1.639.060	
	Betriebe	*Betten*
Gesamt	2.118	33.107
davon in Hotels	313	13.549
4/5* Betriebe	58	4.835
3* Betriebe	195	7.228
1/2* Betriebe	60	1.486
sonstige	1.803	19.194

Bewertung des Mikro-Standortes		
Kriterium	Punkte	
Wohncharakter / Wohnumfeld		
Aussicht vom Projektgrundstück & Landschaft		
Lärmbelästigung		
Klima / Wetterbedingungen / Schneesicherheit / Höhenlage		
Akzeptanz der Anrainer gegenüber dem Projekt		
touristische Infrastruktur		
PKW Stellplätze (indoor / outdoor)		
Umgebung (gesamt)	*0*	*70*
Erreichbarkeit mit Pkw		
Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		
Nähe zum Bahnhof		
Nähe zum Flughafen		
Verkehrsanbindung (gesamt)	*0*	*40*
Gastronomieangebot		
Entertainment/Unterhaltung für Gäste		
Nahversorger / Lebensmittelanbieter		
Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (u.a. Bäcker, Metzger)		
Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u.a. Apotheken, Drogerien)		
Sport- und sonstiges Freizeitangebot		
Freizeitangebot (gesamt)	*0*	*60*
Gesamtbewertung	*0*	*170*

Hinweis: 10 Punkte = ausgezeichnet
1 Punkt = sehr schlecht

prodinger
DAS GEHT.

3) Einschätzung und Bewertung der Projektbeteiligten

a. Erfassung von Kriterien zur Erfahrung & Expertise des Entwicklers / Bauträgers
b. Überprüfung der Bauträgerkalkulation
c. Status der Raumordnung und Genehmigungen
d. Erfassung von Kriterien zur Erfahrung & Expertise des Betreibers
e. Prüfen der Betreiberkonditionen auf Marktüblichkeit

Beispiel Screenshots:

Einschätzung Betreiber

Name / Firma
Adresse
Stadt / Ort
Land

Kriterien	+	Ø	-	Kommentar
Erfahrung & Expertise des Betreibers		x		
Bekanntheitsgrad des Markennamens		x		
Image des Markennamens		x		
Geographische Streuung des Markennamens		x		
Innovationskraft des Betreibers		x		
Internationale Ausrichtung, Qualität und Umfang der Marketingmaßnahmen		x		
Erfahrungen im Umgang mit OTAs & Buchungsplattformen		x		
Erfahrungen im Umgang mit Social Media		x		
Marktkenntnis und Management-Kompetenz der Schlüsselmitarbeiter		x		

Einschätzung Entwickler / Bauträger

Name / Firma
Adresse
Stadt / Ort
Land

Kriterien	+	Ø	-	Kommentar
Erfahrung in der Projektentwicklung		x		
Referenzprojekte		x		
Finanzierungskonzept (Optionskauf / Bestand)		x		
Planungssituation (vorliegende Genehmigungen, Vorbescheide)		x		
bereits vorliegende Einschätzungen (z.B. Gutachten, Machbarkeitsstudien)		x		

4) Ergebnisprognose und Wirtschaftlichkeit

a. Durchführung einer kurzen Ergebnisprognose des Projektes (Second Opinion)
b. Einschätzung der Verkaufspreise der Einheiten (Plausibilität & Durchsetzbarkeit)
c. Erstellung einer Renditeprognose für Investoren
d. Gegenüberstellung Ergebnisprognose mit der Prognose des Projektwerbers

Beispiel Screenshots:

	2026 Regeljahr	
Offenhaltetage (OHT)	365	
Zimmeranzahl / Verfügbare Zimmer	30	10.950
Bettenanzahl / Verfügbare Betten	112	40.880
Belegte Zimmer / Zimmerauslastung	6.351	**58,0%**
Belegte Betten / Bettenauslastung	20.577	**50,3%**
ADR / RevPAR in €	472	274
Erlöse Logis	3.000.000	73,2%
Erlöse F&B	900.000	22,0%
Sonstige Erlöse	200.000	4,9%
Erlöse GESAMT	**4.100.000**	**100,0%**
Material & Waren - Logis	120.000	4,0%
Material & Waren - F&B	270.000	30,0%
Material & Waren - sonstige Abteilungen	8.000	4,0%
Material & Waren GESAMT	**398.000**	**9,7%**
Personalkosten Logis	300.000	10,0%
Personalkosten F&B	350.000	38,9%
Personalkosten sonstige Abteilungen	30.000	15,0%
Personalkosten Verwaltung	70.000	1,7%
Personalkosten GESAMT	**750.000**	**18,3%**
Energie	164.000	4,0%
Instandhaltung	164.000	4,0%
Kraftfahrzeuge	41.000	1,0%
Kommunikation	20.500	0,5%
Mietwäsche	102.500	2,5%
Fremdleistungen / Fremdreinigung	82.000	2,0%
sonst. Betriebsaufwendungen (inkl. Kanal, Wasser, Müll)	41.000	1,0%
Marketing	205.000	5,0%
Verwaltung	41.000	1,0%
Steuern / Abgaben	41.000	1,0%
Provisionen (Kreditkartendisagio, etc.)	82.000	2,0%
Diverses	82.000	2,0%
Sonstiger Betriebsaufwand	**1.066.000**	**26,0%**
GOP (operatives Betriebsergebnis)	**1.886.000**	**46,0%**

Rendite - Betriebsergebnis vs. Gesamtinvestitionskosten

Logiserlöse Gesamt	**€ 3.300.000**
- Waren & Materialaufwand	**€ 198.000**
in % vom Umsatz	*6%*
- Personalaufwand	**€ 620.979**
in % vom Umsatz	*19%*
- Laufende Ausgaben	**€ 775.500**
in % vom Umsatz	*24%*
= Gross-Operating-Profit	**€ 1.705.521**
Gross-Operating-Profit in %	*51,7%*
Gesamtinvestitionskosten für Käufer (netto, inkl. Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer, sonstige Kaufpreisnebenkosten)	**€ 35.000.000**

Gesamtrendite			***4,87%***
Rendite Investoren	80%	**€ 1.364.417**	***3,90%***
Management-Fee	20%	**€ 341.104**	***0,97%***

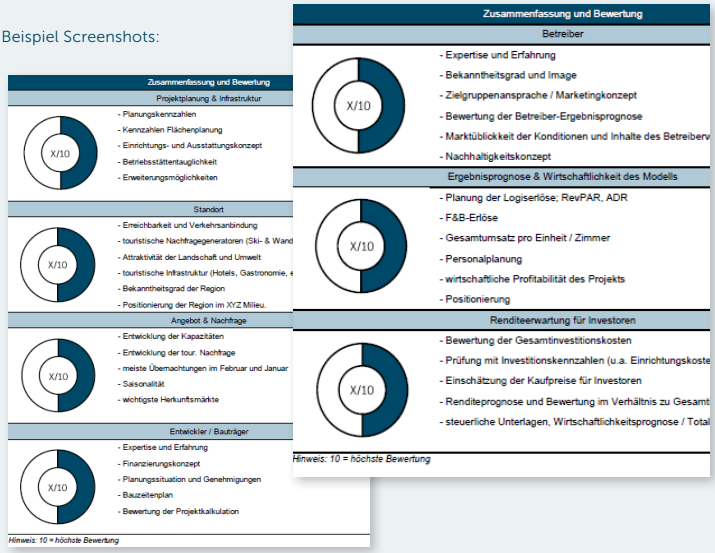
prodinger
DAS GEHT.

5) Gesamtbewertung

Auf Basis der Beurteilungskriterien erfolgt eine abschließende Stellungnahme zum Projekt. Ebenfalls werden mögliche konkrete Punkte und Handlungsempfehlungen hervorgehoben durch welche das Projekt weiter optimiert werden kann.

In jeder Bewertungskategorie werden von uns bis zu zehn Punkte vergeben, sodass eine maximale Zahl von 70 Punkten möglich ist. Bei einer entsprechend positiven Bewertung des Projektes, wird die erfolgreiche Überprüfung mit unserem Prodinger-Siegel versehen und bestätigt.

Beispiel Screenshots:



Für die Projektüberprüfung verrechnen wir pauschal ab 7.800 Euro (zzgl. USt), abhängig von Projektumfang und -größe. Maßgeblich sind dabei die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Zahlenwerke. Nach der Sichtung der Unterlagen unterbreiten wir ein definitives Angebot.

PRODINGER prodinger DAS GEHT. GEPRÜFT

HOLEN SIE SICH DAS PRODINGER-SIEGEL!

Der Projektwerber erhält nach Abschluss der Arbeiten eine treffsichere Analyse zur weiteren Umsetzung des Projektes. Auch nach der ersten Projektüberprüfung lassen wir Sie nicht im Stich.

Über weitere Schritte und mögliche zusätzliche Beratungsleistungen informieren wir Sie gern.

Ihr Ansprechpartner

Florian Kirchner
f.kirchner@prodinger.at
+43 1 890 730 930

Besuchen Sie uns auf tourismusberatung.prodinger.at

prodinger
DAS GEHT.

Über die Prodinger Beratungsgruppe

Die Prodinger Beratungsgruppe betreut über 500 Beherbergungsbetriebe in den Bereichen Steuerberatung, Unternehmensberatung, Tourismusberatung und Immobilien. Mit mehr als 200 Mitarbeitern sind wir an 8 Standorten tätig.

Die Beratungsgruppe unterstützt Investoren, Hotelbetreiber und Hotelgruppen bei der Entscheidungsfindung und Absicherung von Hotelprojekten. Wir wickeln rund 50 Hotel-Umbau/Neuprojekte im Jahr ab und sichern diese mit einer gründlichen Entscheidungsvorbereitung für Akteure und Investoren ab.

prodinger
GRUPPE

Tourismusberatung

- *Wien*
- *Zell am See*

Steuerberatung

- *Zell am See*
- *St. Johann im Pongau*
- *Saalfelden*
- *Gastein*
- *Salzburg*
- *Mittersill*
- *Lech*
- *Wien*

Immobilienberatung

- *Wien*
- *Zell am See*

Die Prodinger Beratungsgruppe ist Mitglied in mehreren Netzwerken:

Club Tourismus

Die Prodinger Tourismusberatung ist im Präsidium des Club Tourismus Österreich.

GGI Netzwerk

Die Prodinger Steuerberatung ist unabhängiges Mitglied der GGI Geneva Group International.