

Was wirklich zählt:

ERFOLG IST PLANBAR

Der Schlüssel zum langfristigen Erfolg – Thomas Reisenzahn gewährt in der neuen PROFI-Kolumne wertvolle Einblicke und gibt praxisnahe Tipps um Tourismus-Investitionen richtig zu planen und durch gezielte Planung und Analyse zu mehr Effizienz im Betrieb zu gelangen.

TEXT THOMAS REISENZAHN



Thomas Reisenzahn

Der in Theorie und Praxis erfahrene touristische Entrepreneur hat 2014 die Prodingler Tourismusberatung gegründet, die sich auf Strategieberatung, Machbarkeitsstudien & Businesspläne und Bewertungen von Tourismusimmobilien fokussiert. Dieses Beratungsunternehmen ist Teil der international tätigen Prodingler-Gruppe, die mit aktuell mehr als 250 Mitarbeiter:innen an zehn Standorten über 500 Hotelbetriebe betreut.

9. Passen die Finanzierungszeitpunkte mit der geplanten Betriebsnachfolge zusammen?
10. Sind Risiken wie Anlaufkosten, Baukostenüberschreitungen oder Verzögerungen der Bauzeit ausreichend eingeplant?
11. Quick Check der Investition: »Promille-Regel« (für zweisaisonale/ganzjährige Betriebe): Dividiert man das Investment pro Zimmer für die Renovierung durch 1.000, so ergeben sich in etwa die für die Refinanzierung notwendigen Netto-Mehrerlöse pro Zimmer und Tag.

WELCHE INVESTITIONEN SIND NUN DIE DERZEITIGEN »RENNER« IM TOURISMUS?

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz als zentrale Erfolgsfaktoren

Noch vor wenigen Jahren war Energieeffizienz für viele Betriebe kein vorrangiges Thema. Doch steigende Energiekosten haben diesen Faktor zum unverzichtbaren Bestandteil jeder Investitionsplanung gemacht. Ein hoher Energieverbrauch kann heute die Wirtschaftlichkeit eines Betriebs erheblich beeinträchtigen. Investitionen in Energieeffizienz sind daher nicht nur wirtschaftlich sinnvoll, sondern werden auch von den Gästen zunehmend positiv wahrgenommen. Die offene Kommunikation dieser Maßnahmen kann sogar zur Steigerung der Gästezufriedenheit beitragen.

Prozessoptimierung und Automatisierung als Zukunftsinvestition

Neben der physischen Infrastruktur ist es wichtig, die internen Prozesse zu optimieren.

Foto: Florian Lechner

Technologien wie Robotik, Automatisierung und Digitalisierung bieten hier ein großes Potenzial. Da der Arbeitsfaktor Mensch durch steigende Löhne und Arbeitskräftemangel immer kostenintensiver wird, können automatisierte Systeme und digitale Lösungen erheblich zur Effizienzsteigerung beitragen. Sie entlasten die Belegschaft und erhöhen gleichzeitig die Qualität der Dienstleistung.

Investitionen in Interieur und Design: Mehr Komfort für die Gäste

Egal, ob es sich um Neubau, Umbau oder Renovierung („Facelift“) handelt: Das Raumkonzept, also die Identität der Räume, muss im Einklang mit dem Restaurant- oder Hotelkonzept stehen. Bei einem Umbau 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 einbezogen und zu einem neuen großen Ganzen verbunden werden.

Ein zentrales Kriterium ist die Gestaltung der Gästezimmer. Kein Urlauber möchte schlechter wohnen als zuhause. Daher ist es sinnvoll, in Interieur und Design zu investieren, anstatt in fest verbaute Möbelstücke.

Kapazitätsoptimierung für mehr Effizienz
Betriebe, die eine solide Grundauslastung erreichen, können durch Erweiterung der Bettenkapazitäten oder Optimierung der vorhandenen Infrastruktur ihre Fixkosten senken. Besonders wichtig ist dabei, übermäßige Folgeinvestitionen in den Restaurant-, Spa- oder andere Infrastrukturbereiche zu vermeiden. Eine flächenoptimierte Erweiterung der Zimmerkapazitäten kann zu einer spürbaren Fixkostenreduktion führen und so den Betrieb wirtschaftlicher machen.

DIE FÜNF »GOLDENEN SCHRITTE« FÜR EINE ERFOLGREICHE INVESTITION:

1. POSITIONIERUNG:

- Ziel: Differenzierung des Hotels durch klare Positionierung und strategische Investitionsplanung.
- Wichtige Fragen:
 - o Welche Stärken und Schwächen hat das Bauvorhaben?
 - o Entspricht die Investition den aktuellen Hotelimmobilien-Trends?

- o Gibt es Alleinstellungsmerkmale?
- o Welche Zielgruppen sollen erreicht werden?

2. RAUMKONZEPT DURCH DEN ARCHITEKTEN

- Ziel: Harmonisierung von Neubau, Umbau oder Renovierung mit der bestehenden Hotelstruktur.
- Wichtige Schritte:
 - o Flächendefinition: Front of House / Back of House.
 - o Grundrissplanung und Schnittstellendefinition.
 - o Erste Kostenschätzung in Zusammenarbeit mit Fachplanern (FF&E).

3. ERMITTLUNG UND ÜBERPRÜFUNG DER KOSTEN

- Ziel: Überprüfung der Investitionskosten im Detail.
- Berücksichtigte Kosten:
 - o Bau- und Errichtungskosten.
 - o Einrichtungskosten.
 - o Benchmark-Vergleich der Investitionskosten pro Zimmer und der Flächeneffizienz.
- Erstellung eines Investitionsrahmens mit Fremdkapitalberechnung.

4. MACHBARKEITSANALYSE

- Ziel: Analyse der Rentabilität und Wirtschaftlichkeit der Investition.
- Schritte:
 - o Integrierte Finanzplanung (Plan GuV, Cash Flow-Rechnung, Szenarioanalysen).
 - o Best/Real/Worst Case Analyse.
 - o Finanzierung und Entschuldungsdauer.

5. DESIGN – PLANUNG UND UMSETZUNG

- Ziel: Innengestaltung in Einklang mit Positionierung und Budgetrahmen.
- Bereiche:
 - o Gestaltung öffentlicher Flächen, von Zimmer und Möbeldesign.
 - o Materialwahl für Böden, Wände und Decken.
 - o Lichtplanung, Raumpsychologie und Atmosphäre.
- Fokus: Praktikabilität, Funktionalität und Kosteneffizienz.

Der erste Schritt besteht darin, sich durch Bauvorhaben klar von Mitbewerbern abzugrenzen und ein unverwechselbares Raum-

design zu entwickeln, das auf die Bedürfnisse der Gäste abgestimmt ist. Hierbei muss das Raumkonzept, ob bei Neubau, Umbau oder Renovierung, stets mit dem Gesamtkonzept des Hotels harmonisieren. Eine detaillierte Planung der Flächen, Kosten und Schnittstellen, in Absprache mit Fachplanern, legt den Grundstein für ein erfolgreiches Bauprojekt.

Die präzise Ermittlung des Aufwands, unter Berücksichtigung von Bau-, Einrichtungs- und Betriebskosten, erfolgt auf Basis der Positionierung und des Raumkonzepts. Eine integrierte Finanzplanung mit Prognosen über 5 bis 10 Jahre zeigt die Machbarkeit und Rentabilität des Vorhabens auf.

Ist die Investition wirtschaftlich sinnvoll, kann die Detailplanung für Design und Innenausstattung beginnen, wobei Funktionalität, Atmosphäre und Kosteneffizienz die Schlüsselfaktoren sind.

FAZIT

Strategische Investitionen als Erfolgsfaktor

Eine durchdachte Investitionsstrategie ist für den langfristigen Erfolg eines Hotels essenziell, insbesondere angesichts veränderter Rahmenbedingungen wie sinkender Margen, gestiegener Baukosten und anspruchsvoller Gäste. Investitionen in Tourismusbetriebe sollen stets gut geplant, auf die Marktbedingungen abgestimmt und mit einer klaren strategischen Zielsetzung verbunden sein. Eine fundierte Analyse und Planung der Investitionen – unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Prozessoptimierung und Gästeanforderungen – bildet die Grundlage einer langfristig erfolgreichen Betriebsführung. Durch eine strategische Vorgehensweise bei Investitionsentscheidungen können Tourismusbetriebe ihre Wettbewerbsfähigkeit erhalten und langfristig sichern.