

wellhotel

März · April · Mai 2022 · Nr. 74 · 20. Jahrgang · 4,90 Euro

Verlagspostamt A-6600 Reutte · P. b. · 03Z035928/M · Unzustellbare Exemplare zurück an: Hüter & Klimesch GmbH, Mühler Straße 12 / 7, A-6600 Reutte

Titelfoto: Luxury Mountain Resort ZillergrundRock, Mayrhofen / Carmen Hüter

**ZillergrundRock –
neues luxuriöses
Mountain Resort
am Ursprung des
Zillertals**



Wert- und nachhaltige Hotelkonzepte für Post-Covid

Der Tiroler Tourismusexperte Dr. Klaus Ennemoser erklärt, welche Parameter den Wert einer Hotel-Immobilie nachhaltig beeinflussen.

Die Covid-Pandemie hat den Tourismus und damit die Hotellerie stark beeinflusst. Erstmals in der Tourismusgeschichte wurden die sonst erfolgsverwöhnten Stadthotels gegenüber den Ferienhotels härter getroffen.

Investoren setzen nun vermehrt auf das ehemalige Stiefkind Ferienhotellerie.

| Neue Betriebskonzepte | Bereits vor der Pandemie – und unabhängig davon – hat sich langsam ein Paradigmenwechsel in der Hotellerie vollzogen, der sich nun beschleunigt. Das Hotel-Angebot wird vermehrt auf Effizienz getrimmt. Nicht nur in der Stadthotellerie werden Flächeneffizienz und stylisches Ambiente forciert. Boutique-Hotels und Long Stay-Konzepte erfahren einen Boom. Durch Schließungen und Conversions scheiden Objekte aus, die sich ohnehin am Ende des Lebenszyklus befinden.

Insgesamt wird sich das Angebot nicht reduzieren, sondern mit neuen Konzepten erstarken.

| Internationalere Architektur | Schon seit längerer Zeit ist auch die Hotelarchitektur im Wandel; eine moderne alpine Architektur lässt

die anbietenden „Lederhosen-Hotels“ der Boom-Jahre altbacken aussehen, die bei den Millennials nicht mehr punkten.

| Besinnung auf das Wesentliche | Ein nicht unerheblicher Anteil an Mitarbeitern hat im Lauf der Pandemie die Tourismusindustrie verlassen und sich anderen Branchen zugewandt. Auch sind mehr oder weniger zwei Jahrgänge an Lehrlingen ausgefallen. Ebenso wirkt sich der gesellschaftliche Wandel verstärkt auf die Gastronomie und Hotellerie aus. Auch wenn die Branche mit neuen Arbeitszeitmodellen und Angeboten für eine bessere Work-Life-Balance entgegensteuert, wird der Fachkräftemangel noch länger ein Problem sein.

Das hat dazu geführt, dass sich Hotels mehr auf das Wesentliche konzentrieren und das Angebot an Nebenleistungen einschränken. Selbstverständlich wird es auch künftig in höheren Kategorien eine umfassende Dienstleistung geben, jedoch wird sich der Preis dafür deutlich erhöhen.

| Investoren übernehmen | Zwar gibt es immer noch eine große Anzahl an familiengeführten Hotels,



Foto: Foto Wilke

Dr. Klaus Ennemoser, MBA, geschäftsführender Gesellschafter Ennemoser Consulting, ist seit 1975 als selbstständiger Unternehmensberater für Tourismus und Golf tätig. Als Hotelier steht er seit 1977 auch voll in der Praxis.

aber es bilden sich zusehends kleinere Hotelketten, die ein Portfolio von 10 bis 20 Hotels anstreben, um mit einer wettbewerbsfähigen Größe von Synergieeffekten zu profitieren.

| Werthaltigkeit | Hotels sind Betreiber-Immobilien und ihr Wert leitet sich vom erzielten bzw. erzielbaren Cashflow ab. Entscheidenden Einfluss auf den Wert haben somit das Betriebskonzept, die Flächeneffizienz und das Kostenmanagement. Die Rendite aus dem langfristigen Wertzuwachs von Grund und Boden wird erst bei einem allfälligen Verkauf ausgeschüttet.

www.ennemoser.at

ENNEMOSER CONSULTING

360° UM IHRE HOTEL-IMMOBILIE

EIN SYNONYM FÜR MASSGESCHNEIDERTE BERATUNGSLEISTUNGEN

BERATEN – BEWERTEN – VERMITTELN rund um Ihre touristische Immobilie gehört zum Kerngeschäft der Ennemoser Consulting. Wir begleiten Hotel-Immobilien während des gesamten Lebenszyklus.

HOTELIERS – INVESTOREN – BETREIBER – EIGENTÜMER

- ❖ Wirtschaftlichkeitsberechnung für Neu-, Um- und Zubauten
- ❖ Budgetierung und Controlling
- ❖ Finanzierung und Liquidität
- ❖ Unternehmensbewertung
- ❖ Betriebsübergabe und -nachfolge
- ❖ Unternehmens- und Liegenschaftsverkauf
- ❖ Hotelklassifizierung / Mystery Guesting
- ❖ Recruiting & Headhunting
- ❖ Pächter- und Betreibersuche
- ❖ Ermittlung des Pacht/Mietzinses
- ❖ Golf Consulting

Unser Team von spezialisierten Experten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Tourismus und Golf verfügt über ein breites Fachwissen und Marktkenntnisse für Österreich, Deutschland, Schweiz und Südtirol.

Kompetent & professionell seit 1975!

Kranebitter Allee 202 • 6020 Innsbruck • Österreich • www.ennemoser.at • office@ennemoser.at

ENNEMOSER CONSULTING
TOURISMUS, SACHVERSTÄNDIGE, IMMOBILIEN, GOLF
TOURISM, COURT EXPERTS, REAL ESTATE, GOLF