



Hotels auf dem Prüfstand

Strategie
Vermittlung Recovery
Revitalisierung Checks



Das **Asset Management** ist gefordert wie nie. Für das Einzelobjekt fehlt bisweilen die nötige Zeit. SELECT entlastet Sie durch die qualifizierte Vorbereitung wichtiger Entscheidungen und deren Umsetzung.



Wir bieten Ihnen:

STRATEGIE

- Portfolio & Einzelobjekt
- Qualität Mikrolage
- Relevanz Branding & USPs
- Aktivierung Ertragsreserven
- Empfehlung strategischer Maßnahmen

OPERATIVE EFFIZIENZ

- Fullservice Hotels
- Operative Produktivität
- Kostenbereichsrechnung
- Quersubvention
- Benchmarking
- Flächeneffizienz

REVITALISIERUNG

- Konzept, Bau, Technik, Legal
- Neuaustrichtung
- Konzept, Bau, CapEx
- Aktivierung Ertragsreserven
- Bauliche & vertragliche Restriktionen

FINANZIERUNG

- Prolongation & Neufinanzierung
- Prolongationen
- Second Opinion
- Financial Due Diligence
- Vermittlung alternativer Finanzierer

ÜBERGABE CHECK

- bei auslaufenden Pachtverträgen
- Verpflichtungen Mieter
- Zustand bei Rückgabe
- Instandhaltung & Rückbau

OBJEKTANALYSE

- Bestand & Bedarf
- Reparaturen
- Sanierung
- Modernisierung
- Aufarbeitung Rückstände

NACHHALTIGKEIT

- EU-Taxonomie & Zertifizierung
- Schaffung von Transparenz
- Modernisierungsfahrpläne
- Sinnvolle Zertifizierung
- Unterstützung bei Umsetzung

VERMITTLUNG

- Betreiberselektion & Verkauf
- Konzept & Vermarktung
- Empfehlung Marke & Betreiber
- Ansprache & Kommunikation
- Vertretung Eigentümerinteressen



Projekt-Beispiele:

BEISPIEL A

Recovery Analyse & Vermarktung
Hotel & Serviced Apartments, 300 Einheiten
an einem deutschen B-Standort

AUFGABE

Für die finanzierende Bank wurden alternative Nutzungskonzepte inkl. CapEx-Budgets erstellt und ein Vermarktungskonzept erarbeitet.

VORGEHENSWEISE

Es wurde herausgearbeitet, warum der frühere Business Case nicht funktionierte und anhand einer Marktanalyse zwei Nutzungskonzepte nebst CapEx-Budgets und deren Effekt auf den Marktwert entwickelt. Ebenso wurde auf Fallstricke in der Architektur und dem Planungsrecht hingewiesen.

ERGEBNIS

Der Eigentümer erhielt eine Entscheidungsgrundlage, anhand derer sichtbar wurde, welcher Konzeptansatz den höchsten Nutzen für die Immobilie darstellt.

EMPFEHLUNG

Auf Basis des favorisierten Konzepts konnten passende Käufergruppen gezielt identifiziert werden.

BEISPIEL B

Operative Effizienz
Fullservice Stadthotel, 250+ Zimmer in
Österreich

AUFGABE

Im Auftrag der Eigentümergesellschaft wurde die Optimierung der Betriebskosten und die Herstellung von Transparenz erarbeitet.

VORGEHENSWEISE

Analyse der Erlöse und Kosten anhand einer Kostenbereichsrechnung als Grundlage eines umfassenden Refurbishments.

ERGEBNIS

Die Analyse ergab eine Quersubvention der Küche aufgrund eines unproduktiven Layouts und ineffizienter Planung.

EMPFEHLUNG

Der Eigentümer erhielt ein optimiertes F&B-Konzept mit Personalplan, Küchenlayout und CapEx-Plan. Durch die effizienten Layouts wurde der GOP um 30 % verbessert. Ebenso wurden schlanke Reporting-Standards auf einer DIN A4 Seite entwickelt.

Beratung aus konsequenter Investorenperspektive. Interdisziplinäres Netzwerk für die ganze Wertschöpfungskette. Persönliche und individuelle Begleitung.

PROJEKTENTWICKLUNG & REVITALISIERUNG

Konzeptentwicklung
Planung & CapEx
Betreiberselektion & Vertragsverhandlung
Investoren Sourcing & Verkauf
Revitalisierung, Rebranding, Konversion

GUTACHTEN | STUDIEN | ANALYSEN

Hotelmarktgutachten
Durchführbarkeitsstudien
Kostenbereichsanalysen
Markt- & Standortanalyse
Machbarkeitsstudien

KONZEPTE | BERATUNG | UMSETZUNG

Betriebskonzepte (inkl. F&B)
Recovery & Sanierung
KPI & Reporting-Tools

TRANSAKTION & ASSET MANAGEMENT

ESG-konforme Modernisierung
Kommerzielle Ankaufsprüfung
Technische & juristische Ankaufsprüfung (mit Partner)
Portfolioanalysen & Strategie
Betreiberselektion & Vertragsverhandlung
Vermarktungskonzept & Verkauf
Vermittlung Kapitalpartner



Tina Froböse MBA
Managing Partner

Was können wir für Sie tun?
Sprechen Sie uns an.