

Businessplan für das Projekt Martinhof in Podersdorf am Neusiedlersee.

Die bestehende und in die Jahre gekommene Immobilie Martinhof in Podersdorf am See, Seestrasse 91, soll modernisiert und umgebaut werden.

Betreiber

Martinhof Betriebs GmbH

Zielgruppe

Als Zielgruppe sprechen wir Familien, Wasser- und Naturliebhaber, Freizeitsportler und natürlich auch Geschäftsleute an.

Das Angebot richtet sich an kurz-, mittel- und langfristige Kunden aus allen Regionen.

Auch für Firmen die Ihre Mitarbeiter unterbringen möchten haben wir Angebote parat.

Schul- und Jugendgruppen sind ebenso als Zielgruppe erwünscht.

Der vorwiegend anzusprechende Zielbereich richtet sich an vorhandene Gäste die schon langjährig nach Podersdorf kommen und denen in letzter Zeit die Nächtigungsquartiere abhanden gekommen sind, sowie an Gäste aus dem nahen Grenzbereich Ungarn, Slowakei und Tschechien. Ebenso zur größten Zielgruppe zählen die Wochenendtouristen aus der Region Wien und Umgebung.

Kundennutzen

Angenehmes und modernes Ambiente

Alle Zimmer mit mindestens 20 m² und vorwiegend Balkon oder Terrasse.

Zimmer auch koppelbar für größere Familien oder Gruppen.

Jedes Zimmer als Doppel- oder Dreibettzimmer möglich.

Wellnessbereich im Haus

Beste Lage im Ort, unmittelbarer Seebereich und Zentrum.

Seeblick vom Obergwschoß.

Ausstattung der Zimmer nach 4 Stern Kategorie

Restaurant und Cafe im Haus

Attraktive Preise an die Mitbewerber angepasst

Rabatt für Stammgäste

Mitbewerberanalyse

Das Hotel befindet sich an einer der besten Lagen am Neusiedlersee und direkt an der vielbesuchten Radroute um den Neusiedlersee sowie in das Naturschutzgebiet Seewinkel.

Die Saison beginnt mit April und zieht sich bis Mitte November (Martiniloben) hinein.

Kalkuliert für die Jahresauslastung werden 41% der möglichen Belegung. Die Auslastung wird höchstwahrscheinlich bei 50% und höher liegen, soll aber nicht für die Kalkulation herangezogen werden.

Der Preis, der in Frage kommenden Mitbewerber mit nur annähernd vergleichbarer Ausstattung und Lage liegt durchschnittlich um 20% höher als unsere, für die Kalkulation herangezogenen Preise.

Die Nachfrage im Tourismusort Podersdorf ist sehr hoch und kann derzeit nicht mit zeitgemäßen Angeboten bedient werden. (Angaben der Gemeinde und Tourismusorganisation).

Weiters wird von der Gemeinde Podersdorf derzeit ein hohes Modernisierungsprogramm für den Tourismus umgesetzt. (Investitionsvolumen laut Gemeinde ca. 30 bis 40 Millionen Euro).

Die annähernd vergleichbaren Unterkünfte in 3 Stern Kategorie in Podersdorf liegen für 3 Nächte und 2 Personen bei € 657,00 bis 672,00.

Ein vergleichbares Neubau Hotel im Nachbarort Weiden kostet aktuell für 3 Nächte (2 Personen) € 930,00.

Unser Preis liegt im Durchschnitt mit € 450,00 für eine bessere Kategorie bzw. zumindest gleichwertig deutlich darunter.

Umsatzplanung

Der geplante Umsatz wird mit einer 41 %igen Auslastung der Hotelzimmer und den Einnahmen aus der Verpachtung von 2 Gastronomiebetrieben dargestellt.

Den Umsätzen liegen folgende Kalkulationen zu Grunde.

Der Preis pro Nacht im Doppelzimmer ist € 150,00

Zur Verfügung stehen 36 Doppelzimmer die auch als 3 Bettzimmer genutzt werden können

Die Gastronomiebetriebe erwirtschaften einen jährlichen Ertrag von € 25.000,00 als Miet- oder Pachtertrag.

Beim Hotelbetrieb sind bei einer 41 %igen Auslastung mit Doppelbelegung jährliche Einnahmen von € 810.000,00 geplant.

Somit belaufen sich die Gesamteinnahmen auf € 835.000,00.

Personalplanung

Der Betrieb des Hotels wird mit einer sehr sparsamen Personalplanung betrieben.

Es stehen zu Bürozeiten jeweils ein Rezeptionist zur Verfügung. Außerhalb der Bürozeiten wird der Hotelbetrieb in Selbstbedienung stattfinden. Der Zimmer und Reinigungsservice wird durch externe Mitarbeiter durchgeführt.

Investitionsplanung

Der Um- und Ausbau des Hotels wird mit einem Investitionsvolumen von € 2,0 Mio. veranschlagt. Dies beinhaltet die Planungs- Errichtungs- und Ausstattungsarbeiten mit allen anfallenden Nebenerscheinungen.

Als Umbauzeit werden ca. 12 Monate vorgesehen.

Liquiditätsplan

Die Finanzierung muss die Bauzeit abdecken und die Rückführung der Investition samt Zinsen kann mit der Aufnahme des Hotelbetriebes erfolgen.

Rentabilitätsplanung

Die Rentabilitätsplanung des Hotelbetriebes und der Einnahmen der Gastronomiebetriebe sieht ab dem Betrieb des Hotels sehr positiv aus. Es wird bereits ab dem ersten Geschäftsjahr ein positives Unternehmensergebnis erwartet. Dies liegt vor allem an der sehr kostensparenden Betriebsform des Hotels.

Das Betriebsergebnis soll im ersten Jahr mit einer Auslastung von 41 % rund € 700.000,00 betragen.

Aufwand

Die Personalkosten sind mit € 50.000,00 berechnet

Die laufenden jährlichen Kosten belaufen sich auf € 75.000,00

Finanzierungsplanung

Der Kapitalbedarf für den Ankauf der Gesellschaft beträgt € 2.000.000,00

Die Investitionen für den Um- und Ausbau betragen € 2.000.000,00

Erhöhter notwendiger Finanzierungsbedarf soll durch Eigenmittel aufgebracht werden

Das Projekt wird vom Land Burgenland mit einer nicht rückzahlbaren Förderung in der Höhe von 20% der Baukosten unterstützt.

Weiters wurde eine Finanzierungshilfe von der österreichischen Hotel und Touristikbank für 50% der Baukosten mit einem reduzierten Zinssatz zugesagt.

Es werden auch 80% der Haftung für den zu finanzierenden Betrag übernommen.

Die Förderung vom Land muss vorfinanziert werden und wird nach der Herstellung vom Land ausbezahlt.

Im ersten Betriebsjahr kann somit der Finanzierungsbetrag um € 400.000,00 durch die Förderung vom Land reduziert werden.

Das kalkulierte Betriebsergebnis sollte die Rückzahlungen für eine 10 jährige Finanzierung in jedem Fall abdecken.

Der berechnete Objektwert nach Herstellung der Umbauten liegt bei € 4.500.000,00