

# Hospitality Development

**Hotelprojekte erfolgreich planen und umsetzen**

**Herausgegeben von**

Prof. Dr. Burkhard von Freyberg

**Mit Beiträgen von**

Philipp Bessler, Peter Bierwirth, Bernd Bötzel,  
Jan Bolland, Christina Lotte Cellarius, Christoph Cellarius,  
Axel Deitermann, Dr. Alexander Dworak, Klaus Fidlschuster,  
Martina Fidlschuster, Dr. Kai Fischer, Heiko Förster,  
Bernhard Franken, Nicole Franken,  
Prof. Dr. Burkhard von Freyberg, Prof. Stephan Gerhard,  
Dr. Roeland van Gool, Christoph Härle, Thomas Häusser,  
Olivier Harnisch, Katrin Hoffmann, Volker Michael Kraetke,  
Prof. Rolf Kyrein, Mario D. Michaelis, Michael Mücke,  
Marcus Müller, Stefan Nungesser, Dr. Konstantin Ploberger,  
Katrin Puffe, Sandra Rainer-Pöselt, Prof. Dr. Marion Rauscher,  
Sheima Salloum, Prof. Dr. Ramön Sotelo, Olaf Steinhage,  
Maximilian Stigler, Ekkehard Streletzki, Steffen Szeidl,  
Matthias Tertünte, Matteo Thun, Alexander Trobitz,  
Lukas Waldschütz, Christian Walter, Hanno Weiß,  
Sebastian Wentz, Stefan Wurm, Stephanie Zarges-Vogel

**2., neu bearbeitete Auflage**

ERICH SCHMIDT VERLAG

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort: Zur Notwendigkeit und zum Inhalt dieses Buches	5
Inhaltsverzeichnis	7
Autorenverzeichnis	11
<b>Kapitel I: Thematische Einführung</b>	
<i>Burkhard von Freyberg</i> Zur Bedeutung der Projektentwicklung in der Hotellerie	29
<b>Kapitel II: Grundlagen der Projektentwicklung in der Hotellerie</b>	
<i>Rolf Kyrein</i> Zur begrifflichen Abgrenzung: Immobilien-Projektmanagement, -entwicklung und-Steuerung	39
<i>Lukas Waldschütz</i> Akteure der Projektentwicklung in der Hotellerie	67
<i>Alexander Dworak</i> Die Prinzipal-Agent Problematik in der Projektentwicklung	101
<i>Stephan Gerhard</i> Überblick und Ausblick der Projektentwicklung in der Hotellerie	117
<i>Volker Michael Kraetke</i> 35 Jahre Hotelprojektentwicklung – Gestern und Heute	127
<b>Kapitel III: Die spezifischen Rollen der Projektbeteiligten</b>	
<b>Teil I: Die Berater</b>	
<i>Interview mit Klaus Fidschuster</i> Der Beitrag des Beraters in der Projektentwicklung	153

*Alexander Trobitz*

Die Machbarkeitsanalyse von Hotelprojekten in der  
immobilienwirtschaftlichen Praxis 161

*Christian Walter*

Die Herausforderungen bei der internationalen Betreibersuche 171

*Martina Fidlschuster*

Die betriebswirtschaftliche Beratung im Projektentwicklungsprozess 191

*Stefan Nungesser/Philipp Bessler*

Das Investment Ranking als Entscheidungsgrundlage bei der  
Betreiberauswahl 207

*Sandra Rainer-Pösel*

Der Faktor Risiko und seine Berücksichtigung bei der Bewertung  
von Hotelimmobilien 223

## **Teil 2: Die Betreibenden**

*Interview mit Michael Mücke*

Der Beitrag des Betreibenden in der Projektentwicklung 245

*Olivier Harnisch*

Betreiberseitige Plausibilisierung der betriebswirtschaftlich-fachlichen  
Vorplanungen 251

*Peter Bierwirth*

Das Pre-Opening – wesentlicher Baustein zum betrieblichen Erfolg  
eines Hotels 265

## **Teil 3: Die Architekten**

*Interview mit Christoph Cellarius und Christina Lotte Cellarius*

Der Beitrag des Architekten in der Hotelprojektentwicklung 281

*Bernhard Franken/Nicole Franken*

Erlebnisinszenierung in der Hotel- und Gastronomieplanung 287

*Matteo Thun*

Über die Bedeutung des Genius Loci bei Hotelentwicklungen 305

**Teil 4: Die Bauherren***Interview mit Axel Deitermann*

Der Beitrag des Bauherrn in der Projektentwicklung 319

*Interview mit Marcus Müller*

Der Bauherr als Motor des Projekts 325

*Heiko Förster*Die verschiedenen Leistungsspektren des Bauherrn  
in der Projektentwicklung 329*Sebastian Wenta*

Baustelle Hotel – Herausforderungen beim Hotelbau 339

*Thomas Häusser/Stepfen Szeidl*

Green Building – Nachhaltigkeit bei Hotels 351

**Teil 5: Die Projektmanager***Interview mit Konstantin Ploberger*

Der Beitrag des Projektmanagers in der Projektentwicklung 365

*Olaf Steinhage*

Das hotelfachliche Projektmanagement 371

*Mario D. Michaelis*

Das bauliche Projektmanagement 381

**Teil 6: Das Kapital***Interview mit Roeland van Gool*

Der Beitrag der Finanzierenden in der Projektentwicklung 397

*Christoph Härle/Sheima Salloum*Wer investiert in Hotelprojekte? Zur Herausforderung bei der  
Investorensuche 405*Interview mit Ekkehard Streletzki*

„Warum haben Sie in ein Hotel investiert?“ 419

<i>Matthias Tertünte</i> Herausforderungen von Hotelprojektfinanzierungen	421
<i>Marion Rauscher</i> Chancen und Risiken in der Finanzierung von Hotelprojekten	445
<i>Hanno Weiß/Katrin Hoffmann</i> Institutionelle Anlagemöglichkeiten bei Hotelentwicklungen	463
<i>Ramön Sotelo/Kai Fischer</i> Die Relevanz von Betreiberverträgen für die Hotelprojektfinanzierung – ein finanzierungstheoretisches Schema	477
<b>Kapitel IV: Fallbeispiele (inter-)nationaler Projektentwicklungen</b>	
<i>Stephanie Zarges-Vogel</i> Vom philippinischen Villenresort zum vietnamesischen Designhotel – Individuelle Projektentwicklungen in neuen Destinationen	495
<i>Stefan Wurm</i> Die Projektentwicklung Kameha Grand/Bonn	513
<i>Jan Bolland</i> Entwicklung ländlicher Boutiquehotels: Das Kloster Marienhöh als Familien- und Eventlocation	523
<i>Bernd Bötzel</i> Projektentwicklung Ritz Carlton im Beisheim-Center, Potsdamer Platz, Berlin	537
<i>Maximilian Stigler</i> Die Projektentwicklung Royal Spa Kitzbühel	549
<i>Katrin Puffe</i> Ein Baumhaushotel in Bayern – Ein Traum wird wahr?	565
<b>Kapitel V: Fazit und Ausblick</b>	
<i>Burkhard von Freyberg</i> Projektentwicklung in der Hotellerie: Fazit und Ausblick	581