

# Motor und Karosserie

Bereits vor 10 Jahren lagen die Pläne für ein Innsbrucker Hotel am Tisch des **Hotelentwicklers und -betreibers RIMC**. Als zweites österreichisches Projekt wurde das Ramada Innsbruck schließlich Anfang Dezember 2011 eröffnet. Das Hotel-Potenzial in Österreich wird von RIMC als sehr hoch eingestuft.



Foto: RIMC

Das RIMC-Team (v.l.n.r.): Mag. (FH) Sandra Neukart, geschäftsführende Gesellschafterin, Hartmut Geese, Geschäftsführender Gesellschafter, Mag. Magdalena Froner, Direktorin Ramada Innsbruck

**Fällt in der Hotel- und Gastronomiebranche** der Name RIMC, wird vor allem eines damit verbunden: Vereinfachung und Verbesserung. „Wir sind wie ein Motor, entwickeln Hotelprojekte und betreiben sie später. Die Karosserie ist der Investor“, beschreibt Sandra Neukart, geschäftsführende Gesellschafterin von RIMC Austria, plastisch das Firmenkonzept. „RIMC tritt als stiller Betreiber im 3- bis 5-Stern-Segment auf. Dabei übernehmen wir alle administrativen und operativen Aufgaben, beginnend von der Personalsuche und -einstellung über Marketing bis zur Buchhaltung. Kerngebiete wie den Bereich Finanzen versuchen wir, vor Ort zu erledigen.“ Bei der Hotelentwicklung ist RIMC bestrebt, so früh als möglich an Bord geholt zu werden. „Dann können wir uns mit 20 Jahren hotelspezifischem Know-how und unserer Erfahrung von über 100 Hotelprojekten ideal einbringen.“ Der optimale Zeitpunkt ist die Entwicklung des Betriebskonzeptes, die Erstellung der Raum- und Flächenanforderungen, die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Der Investor bestimmt bei RIMC über die Mitsprache. „Manche sind über Unterstützung froh, bei manchen steht die Hotelphilosophie absolut fest“, stellt Neukart fest, die in der Hotellerie groß geworden ist. „Unser letztes Projekt, das Ramada in Innsbruck, stand von der Hülle her bereits fest. Wir konnten aber operativ einiges verbessern, z. B. in der Gastronomie. Ursprünglich war ein exklusives Restaurant im oberen Bereich des Hotels geplant. Davon haben wir abgeraten, denn nach unserer Erfahrung bedeutet ein solcher Ort für die meisten Gäste eine Hemmschwelle. Außer-Haus-Gäste nutzen Hotelgastronomie erfahrungsgemäß selten.“ Flexibilität ist eine der Eigenschaften, durch die RIMC in der Hotelbranche brilliert. „Viele Hotelketten entwickeln ein Handbuch und weichen nicht davon ab. Wir verstehen die Inten-

tionen und Wünsche der Investoren und handeln flexibel hinsichtlich der umsetzbaren Möglichkeiten.“

## Keine Verträge von der Stange

Für jedes Hotelprojekt entwickelt RIMC maßgeschneiderte Abkommen und Konzepte, die zu den individuellen und regionalen Gegebenheiten sowie den Vorstellungen des Investors passen. „Beim Projekt Seehotel Am Kaiserstrand in Lochau, Vorarlberg, fand etwa das Thema Denkmalschutz Eingang in das Betriebskonzept“, informiert Hotelprofi Hartmut Geese, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter der RIMC Austria. Das Hotel Ramada in Innsbruck wurde in seiner Klassifizierung angepasst. „Die Altbürgermeisterin wollte 2002 ihr Wahlversprechen einlösen und ein 5-Stern-Hotel errichten. Wir haben den Standort analysiert und stattdessen ein gutes 3-Stern-Hotel empfohlen. 2008 ist die Hotelimmobilie wieder an uns herangetragen worden. Heute betreiben wir am Standort Tivoli das Ramada als 3-Stern-Hotel.“ Zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit arbeitet RIMC mit gängigen Hotel-Marktforschungsunternehmen wie Kohl & Partner, Horwath Consulting und Christie & Co zusammen. Wirtschaftlich profitiert der Hotelinhaber auf jeden Fall. Neben der Übergabe des administrativen und operativen Geschäftes und der gewonnenen Zeit, erwirtschaftet der Hotelinvestor durch die Auslagerung auch Pacht oder Miete. Bei RIMC laufen die Verträge langfristig auf 20 Jahre.

## Potenzial

Der Hotelmarkt ist in Österreich laut RIMC noch lange nicht ausgeschöpft. „Österreich verlangt nach neuen Hotels“, ist sich Geese sicher. Einerseits beginnt hierzulande langsam die Nachfolgeproblematik, dh Hoteliers kommen in die Situation, dass sie keine/n Nachfolger/in haben und einen Betreiber benötigen. Andererseits ist durch den CEE-Tourismus und Lücken im gesamten Businesssektor Hotelbedarf gegeben. Vielen Industriestädten fehlen laut Geese Unterkünfte für Geschäftsreisende, Tagungs- und Konferenzteilnehmer. „Vorerst bleiben wir Entwickler und Betreiber von Hotels“, zeichnet Neukart das Bild der Zukunft. „Das könnte sich aber in den nächsten Jahren ändern, denn die Schiene in Richtung Finanzierung von Hotels wird derzeit in Hamburg gelegt.“ In Österreich könnte dann auch die Raiffeisen-Leasing zum Zuge kommen. „Unsere Kooperation besteht bereits seit 2009.“ Das Innsbrucker Bauprojekt wurde etwa von PORR umgesetzt und von Raiffeisen-Leasing finanziert. Das Projektcontrolling wurde vom Technikerteam rund um DI Walter Soier durchgeführt. „Gemeinsame Projekte mit der Raiffeisen-Leasing sind auch in den nächsten Jahren durchaus vorstellbar“, so die beiden RIMC-Gesellschafter. ■