

# Innovative Preisstrategien für Ihren Betrieb

# Thomas Steiner, MA BSc

Senior Berater

## Im Zugang

Der ganzheitliche, lösungsorientierte Ansatz aus strategischer und wirtschaftlicher Perspektive mit hohem Individualisierungsgrad auf der einen Seite und ein zielstrebiges, pro-aktives Partner mit Blick aufs Detail wie aufs große Ganze auf der anderen Seite sind optimale Voraussetzungen bei unternehmerischen Weichenstellungen und Optimierungen.

## Im Mittelpunkt

- Strategieentwicklung und Investitionskonzepte
- Preispolitik und Revenue Management für Hotels
- Employer Branding und Mitarbeiter-Einsatzplanung



- [thomas.steiner@kohl.at](mailto:thomas.steiner@kohl.at)  
+43 664 3879631  
Kohl & Partner Innsbruck  
Kohl & Partner Südtirol

# Kurzportrait Kohl & Partner



## Hotellerie & Gastronomie

Individuelle Strategien und Umsetzungsbegleitung für jede Betriebsgröße

*Wir entwickeln und begleiten Hotel- und Gastronomieprojekte fundiert und ganzheitlich zum Erfolg.*



## Touristische Destinationen

Regionaltypische und zukunftsorientierte Ergebnisse

*Wir entwickeln und positionieren Räume und Erlebnisses, mit denen sich Gäste und Einheimische wohlfühlen.*



## Seminare & Trainings

Praxisnah und aktuelles Know-how

*Wir geben unser Wissen weiter: an Unternehmer, Führungskräfte und Mitarbeiter touristischer Betriebe.*



## Touristische Infrastruktur

Von der Idee bis zur perfekten Realisierung und operativen Optimierung

*Wir entwickeln und realisieren Freizeit- und Infrastruktur-Betriebe, sowohl zukünftige als auch bestehende.*

# Was erwartet Sie heute?

1. Die größten Irrtümer der Wintersaison 2021/2022
2. Notwendigkeiten für die zukünftige Preispolitik
3. Aktuelle Preissysteme in der Ferienhotellerie
4. To-Do's für eine maßgeschneiderte, innovative Preisstrategie für Ihren Betrieb

# Die größten Irrtümer der WS 2021/2022

# Irrtum 1

~~„Die Tradition Skifahren ist Tod“~~

## Irrtum 2

~~„Alle Gäste haben Angst vor Corona“~~

## Irrtum 3



~~„Gäste kennen unsere Preise & die der Konkurrenz“~~



# Notwendigkeiten für die zukünftige Preispolitik

# Preise für Baustoffe explodieren – Bau kämpft mit Engpässen und Kosten

K > P

Energiekosten steigen  
2022

Lebensmittel

Handel rechnet mit deutlich  
steigenden Lebensmittelpreisen

Strompreise erreichen Rekordwerte

Personalkosten steigen rasanter als die Gewinne

## KOSTENEXPLOSION

**„Die jährliche Preissteigerung  
von Ø 2% bis 3% ist  
endgültig vorbei!“**



# Beispiel: Hotel mit 28 Zimmer & 56 Betten

Wechselwirkung Preis-Auslastung-Kostenstruktur

Preisänderung	BASIS		+2,6 €	+ 3,0 %	+6,0 €	+ 7,1 %	+10,2 €	+ 12,0 %
Auslastung in VBT			+ 0,0 %		+ 0,0 %		-7 VBT	- 3,8 %
Kostenveränderung			+ 9,5 %		+ 9,5 %		+ 9,5 %	
	in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
<b>Erlös pro Nächtigung</b>	85		88		91		95	
Nächtigungen	10200		10200		10200		9808	
<b>Pensionserlös Gesamt</b>	<b>867.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>893.010</b>	<b>100,0%</b>	<b>928.459</b>	<b>100,0%</b>	<b>933.722</b>	<b>100,0%</b>
var. Kosten gesamt	122.400	14,1%	134.028	15,0%	134.028	14,4%	128.877	13,8%
Mitarbeiterkosten	290.445	33,5%	318.037	35,6%	318.037	34,3%	318.037	34,1%
Sachkosten	234.090	27,0%	256.329	28,7%	256.329	27,6%	256.329	27,5%
<b>GOP (operativ. Betriebsergebnis)</b>	<b>220.065</b>	<b>25,4%</b>	<b>184.616</b>	<b>20,7%</b>	<b>220.065</b>	<b>23,7%</b>	<b>230.479</b>	<b>24,7%</b>
<b>Veränderung Ergebnis</b>			<b>- 35.449</b>	<b>- 16 %</b>	<b>- 0</b>	<b>- 0</b>	<b>+ 10.414</b>	<b>+ 5 %</b>
<b>Auslastung in VBT</b>	<b>182 VBT</b>		<b>182 VBT</b>		<b>182 VBT</b>		<b>175 VBT</b>	



**VÖLLIG NEUES REISEVERHALTEN**



# INVESTITIONSDRUCK MITBEWERB



# IMMER KÜRZERE PRODUKTLEBENSZYKLEN



**„Ohne laufende  
Preissteigerungen werden wir  
am Markt nicht nachhaltig  
existieren!“**



# Preissysteme in der Ferienhotellerie



# Aktuelle Preissysteme im Überblick

Ertragschancen vs. Einfachheit

-  **Revenue Management – Vollautomatisierte Software**  
Preise variieren nach Auslastung und sonstigen Preisparameter  
(Buchungsvorschau und -Historie, Mitbewerber etc.)
-  **Revenue Management - Semiautomatisiert mit PMS-System**  
Preise variieren nach Auslastung, laufende Anpassung möglich...
-  **Tagesoptimierte Preisgestaltung**  
Ausschöpfung von Einzeltagen...
-  **Optimierte Preisgestaltung**  
mehrere Kategorien & Saisonzeiten, Staffelung nach Aufenthaltsdauer,  
Wochentagen, Angebote...
-  **Klassische Preisgestaltung**  
wenig Kategorien Haupt- und Nebensaisonen,  
teilweise mit oder ohne Zuschläge...

# Klassische Preisgestaltung

wenig Zimmerkategorien, Haupt- und Nebensaisonen,  
teilweise mit oder ohne Zuschläge...

## Zimmerpreise Winter 2021/22

Zimmerkategorie	Saison A	Saison B
Almhof Classic	€ 103,00	€ 114,00
Komfort Zimmer	€ 109,00	€ 120,00

*Die angegebenen Zimmerpreise verstehen sich ab 7 Nächte und beinhalten die Halbpension pro Person und Tag und sind exkl. Kurtaxe € 1,50 pro Persc.*

### KURZAUFENTHALTE

Für Kurzaufenthalte berechnen wir einen Zuschlag von: 4-6 Tage + € 2,00 pro Tag und Person, bei 1-3 Tage + € 5,00 pro Tag und Person.



Bitte bestrafen Sie Ihre Gäste nicht,  
belohnen Sie Ihre Gäste!

# Optimierte Preisgestaltung

mehrere Kategorien & Saisonzeiten, Staffelung nach Aufenthaltsdauer oder Wochentage

 Rosengarten-Suite	Tagespreis	ab 3 Nächte	ab 7 Nächte
07.11.2021 - 03.12.2021	€ 124,-	€ 118,-	€ 110,-
04.12.2021 - 18.12.2021	€ 121,-	€ 115,-	€ 107,-
19.12.2021 - 25.12.2021	€ 142,-	€ 136,-	€ 128,-
26.12.2021 - 03.01.2022	€ 149,-	€ 143,-	€ 135,-
04.01.2022 - 17.01.2022	€ 120,-	€ 114,-	€ 106,-

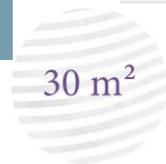
## Alpin Design

Saison

Weekend  
Tagespreis

Midweek  
Tagespreis

Week  
Wochenpreis



149€

134€

933€

# Optimierte Preisgestaltung

mehrere Kategorien & Saisonzeiten, Staffelung nach Aufenthaltsdauer oder Wochentage

Sommer 2022			A		B		C		D		E	
			21.05.22 - 10.06.22 10.09.22 - 09.10.22		11.06.22 - 24.06.22 03.09.22 - 09.09.22		25.06.22 - 08.07.22		09.07.22 - 29.07.22 27.08.22 - 02.09.22		20.08.22 - 26.08.22	
Zimmerkategorie	Anzahl	Größe										
Appartement Frei	2	35 m²	MP: ab 7 Nächte	€ 93	€ 113	€ 117	€ 138	€ 176				
			MP: 1 bis 6 Nächte	€ 97	€ 117	€ 121	€ 142	€ 180				
Appartement Turmstube	3	50 m²	MP: ab 7 Nächte	€ 115	€ 132	€ 137	€ 174	€ 212				
			MP: 1 bis 6 Nächte	€ 119	€ 136	€ 141	€ 178	€ 216				
Appartement Sonne	4	47 m²	MP: ab 7 Nächte	€ 117	€ 134	€ 139	€ 176	€ 214				
			MP: 1 bis 6 Nächte	€ 121	€ 138	€ 143	€ 180	€ 218				
Appartement Gilte	8	55 m²	MP: ab 7 Nächte	€ 129	€ 149	€ 153	€ 182	€ 230				
			MP: 1 bis 6 Nächte	€ 133	€ 153	€ 157	€ 186	€ 234				
Appartement Family	1	55 m²	MP: ab 7 Nächte	€ 131	€ 151	€ 155	€ 184	€ 232				
			MP: 1 bis 6 Nächte	€ 135	€ 155	€ 159	€ 188	€ 236				
Appartement Venedig	4	85 m²	MP: ab 7 Nächte	€ 145	€ 163	€ 167	€ 215	€ 254				
			MP: 1 bis 6 Nächte	€ 149	€ 167	€ 171	€ 219	€ 258				

# Optimierte Preisgestaltung - Optimierter

mehrere Kategorien & Saisonzeiten,  
Staffelung nach Aufenthaltsdauer und Wochentage

MOHR-Lifestyle	Frühjahr/Spätherbst	Sommer/Herbst/Winter	Ferienzeit	Weihnachten/Silvester
	01.05.-20.05.2022 27.11.-19.12.2022	09.01.-30.01.2022 06.03.-01.05.2022 20.05.-10.07.2022 04.09.-27.11.2022	30.01.-11.02.2022 10.07.-04.09.2022	19.12.21-09.01.2022 11.02.22-06.03.2022
DZ Deluxe	208.00 Feiertag/Weekend	218.00 Feiertag/Weekend	230.00 Feiertag/Weekend	
<a href="#">» Details anzeigen</a>	188.00 Midweek	198.00 Midweek	210.00 Midweek	238.00 ÜN
	183.00 ab 5 ÜN	193.00 ab 5 ÜN	205.00 ab 5 ÜN	



PRO PERSON/ NACHT/EURO		06.01.- 24.01.2021		24.01.- 28.02.2021	
	ab 7 ÜN	DZ	156,-	DZ	166,-
		EZ	176,-	EZ	186,-
ANGELIKA + GARTENZIMMER II für 1-2 Personen	ab 3 ÜN	DZ	165,-	DZ	174,-
		EZ	185,-	EZ	194,-
	1-2 ÜN, Fr.-So.	DZ	173,-	DZ	182,-
		EZ	193,-	EZ	202,-



# Optimierte Preisgestaltung - Optimierter

Preisstaffelung nach Saisonzeiten, Zimmerkategorien und einer Kombination aus Wochentage & Aufenthaltsdauer + Angebote zur Auslastungsmaximierung

NATURE SUITE MIT SAUNA | 50 m<sup>2</sup> | 2 - 4 Personen

Preis pro Person 3/4 All-Inclusive	Woche Sa-Sa, So-So	ab 5 Nächte	1-4 Nächte	7=6 Sa-Sa, So-So	4=3 So-Do, Mo-Fr	3 Nächte Do-So, Fr-Mo
<b>Preisknüllerwoche</b> 04.12. - 11.12.21	188 €	193 €	228 €	-	-	-
11.12. - 25.12.21	188 €	193 €	228 €	-	4=3	-
<b>Silvester*</b> 25.12. - 09.01.21	324 €	331 €	346 €	-	-	-
<b>Weiße Woche</b> 09.01. - 15.01.22	205 €	212 €	237 €	-	4=3	-10%
15.01. - 05.02.22	-	212 €	237 €	7=6	4=3	-10%
<b>Schneewochen</b> 05.02. - 19.02.22	205 €	212 €	242 €			
19.02. - 26.02.22	205 €	212 €	242 €			
<b>Fasching</b> 26.02. - 06.03.22	220 €	230 €	260 €			
<b>Bergsommer</b> 16.07. - 30.07.22	234 €	241 €	261 €			

# Tagesoptimierte Preisgestaltung

## Ausschöpfung von Einzeltagen



Längere Aufenthalte im MIRAMONTI werden belohnt:



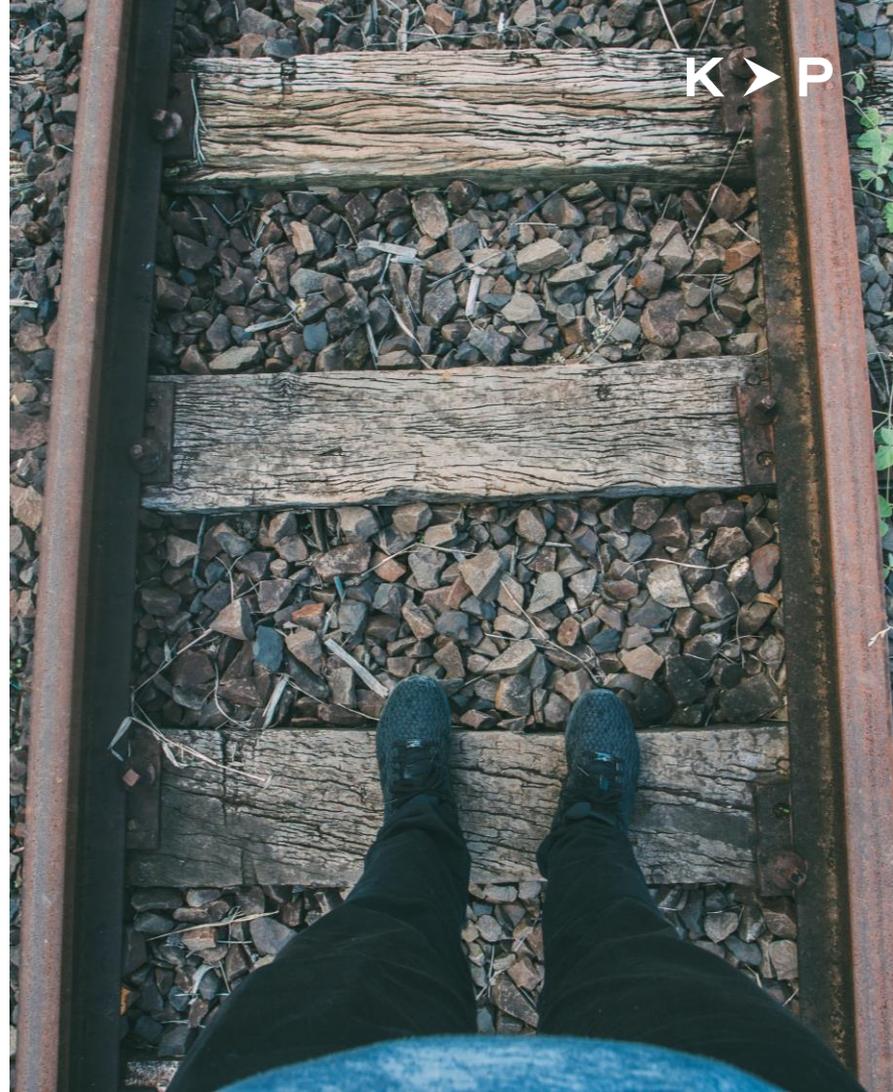
- Buchungen von 3 Nächten bis 60 Tage vor Anreise mit 5 % Ermäßigung
- Buchungen von 4, 5 und 6 Nächten mit 10% Ermäßigung
- Buchungen von 7 und mehr Nächten sogar mit 15 % Ermäßigung

# REVENUE MANAGEMENT

## Definition

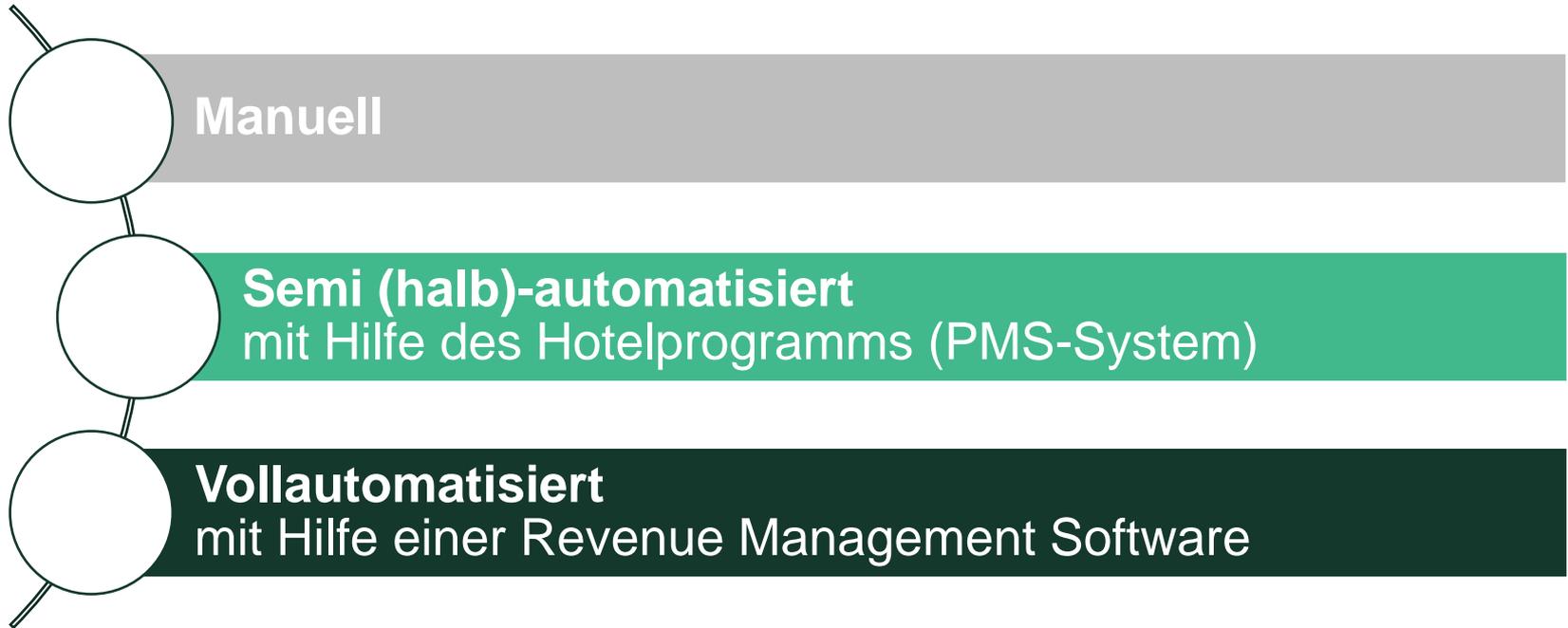
bedeutet:

- die **Steuerung** von **Zimmerkapazitäten** und **Preisen**
- mit der **Zielsetzung** die **Umsatz-** und **Ertragswerte** des **Hotelbetriebes** zu erhöhen



# REVENUE MANAGEMENT - Zielsetzung in der Hotellerie

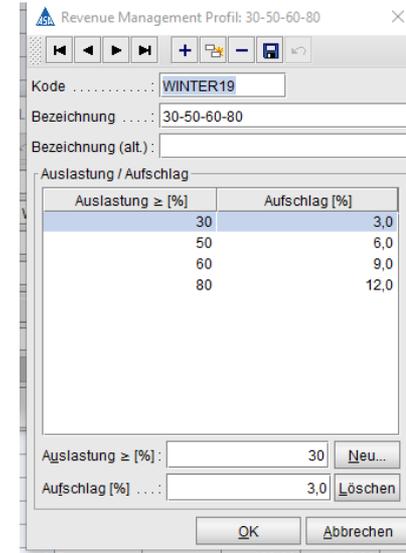
- Mehrumsatz durch Preisoptimierung in den Hochsaisonzeiten
- Abschöpfung von deutlich höheren Erträgen in Zeiten der Übernachtfrage
- Preisstrategie als „Erziehung“ der eigenen Stammgäste → Attraktive Preise durch Frühzeitiges Buchen
- Mehr Planungssicherheit
- Bessere Preisdurchsetzung



# Revenue Management-System

Semi (halb)-automatisiert  
mit Hilfe des Hotelprogramms (PMS-System)

- Alle Schritte zum Aufbau einer flexiblen Preisstrategie basieren in einem Excel-basierten Preistool
- Festlegung einer internen Basispreisliste, welche auf die vorangegangenen Analysen der bisherigen Buchungssituation beruht
- Strukturierung der Basispreise und Festlegung der Preissprünge und Auslastungsstufen im jeweiligen PMS-System
- Manuelle Hinterlegung und Automatische Abfragung
- Anbieter in der Ferienhotellerie: ASA, Protel, Fidelio....



*Preise variieren nach Auslastung, laufende Anpassung möglich...*

Year	Month	W	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa	So
2020	June	24							
2020	June	25	80	80	80	80	80	80	80
2020	June	26	80	80	80	80	80	80	80
2020	June	27	80	80	80	80	80	80	80
2020	June	28	84	84	84	84	84	84	84
2020	June	29	84	84	84	84	84	84	84
2020	June	30	84	84	84	84	84	84	84
2020	June	31	84	84	84	84	84	84	84
2020	August	32	85	85	84	84	84	84	84
2020	August	33	83	83	84	83	83	83	83
2020	August	34	82	82	81	81	81	81	81
2020	August	35	84	83	83	83	83	83	83
2020	August	36	81	82	82	81	80	80	80

# Beispiel - Semiautomatisiert

Interne Preisliste mit flexiblen Preisen (I)

WJ 2022/2023	Saison A	
	von	bis
	20.11.2022	24.11.2022
Revenue Management-Tool	27.11.2022	01.12.2022
	04.12.2022	08.12.2022
	11.12.2022	15.12.2022

KOHL > PARTNER

Saisonzeiten

Basis-Preis-Optimierung (Zimmerkategorien, Aufenthaltsdauer)

Zimmer werden zu Preiskategorien zusammengefasst

Unterschiedliche Startpreise (BAR 0 Wert) in den Preiskategorie je Saisonzeit

Definition von Auslastungsgrade und Preissprünge pro Preiskategorie

4	Junior Suite Natur	Saison A			1-2 Tage	3-4 Tage	ab 5 Tage
	<b>7 Zimmer</b>	ab Ausl.	Sprung ab Anz. Belegt	Sprung zur Basis	Preis	-5%	-12%
	BAR 0	0%	ab 7 Zimmer	2%	€ 199,0	€ 189	€ 175
	BAR 1	50%	ab 9 Zimmer	3%	€ 203	€ 193	€ 179
	BAR 2	70%	ab 10 Zimmer	5%	€ 205	€ 195	€ 180
	BAR 3	80%	ab 12 Zimmer	7%	€ 209	€ 199	€ 184
	BAR 4	90%			€ 213	€ 202	€ 187
	∅	100%	13 Zimmer		€ 202,8	€ 192,7	€ 178,4

4	Junior Suite Lavendel	Saison A			1-2 Tage	3-4 Tage	ab 5 Tage
	<b>6 Zimmer</b>	ab Ausl.	Sprung ab Anz. Belegt	Sprung zur Basis	Preis	-5%	-12%
	BAR 0	0%	ab 7 Zimmer	2%	€ 204,0	€ 194	€ 180
	BAR 1	50%	ab 9 Zimmer	3%	€ 208	€ 198	€ 183
	BAR 2	70%	ab 10 Zimmer	5%	€ 210	€ 200	€ 185
	BAR 3	80%	ab 12 Zimmer	7%	€ 214	€ 203	€ 188
	BAR 4	90%			€ 218	€ 207	€ 192
	∅	100%	13 Zimmer		€ 207,8	€ 197,6	€ 183,1

# Beispiel - Semiautomatisiert

Interne Preisliste mit flexiblen Preisen (II)

2022 KOHL > PARTNER		B					C						
		von 18.06.2022 30.07.2022		bis 09.07.2022 13.08.2022			von 13.08.2022 03.10.2022		bis 03.09.2022 15.10.2022				
3	DZ Premium	B					C						
	1 Zimmer	ab Ausl.	Sprung ab Anz. Belegt	Sprung zur Basis in %	ab 10 Nächte	ab 7 Nächte	bis 6 Nächte	ab Ausl.	Sprung ab Anz. Belegt	Sprung zur Basis in %	ab 10 Nächte	ab 7 Nächte	bis 6 Nächte
	BAR 0	0%			€ 154,0	€ 161	€ 171	0%			€ 162,0	€ 169	€ 179
	BAR 1	70%	ab 6 Zimmer	3%	€ 159	€ 166	€ 176	50%	ab 5 Zimmer	2%	€ 165	€ 172	€ 183
	BAR 2	90%	ab 8 Zimmer	5%	€ 162	€ 169	€ 180	70%	ab 6 Zimmer	3%	€ 167	€ 174	€ 184
	BAR 3		ab 0 Zimmer					90%	ab 8 Zimmer	6%	€ 172	€ 179	€ 190
	BAR 4		ab 0 Zimmer						ab 0 Zimmer				
		100%	9 Zimmer					100%	9 Zimmer				
	3	DZ Superior	B					C					
		8 Zimmer	ab Ausl.	Sprung ab Anz. Belegt	Sprung zur Basis in %	ab 10 Nächte	ab 7 Nächte	bis 6 Nächte	ab Ausl.	Sprung ab Anz. Belegt	Sprung zur Basis in %	ab 10 Nächte	ab 7 Nächte
BAR 0		0%			€ 158,0	€ 165	€ 175	0%			€ 166,0	€ 173	€ 183
BAR 1		70%	ab 6 Zimmer	3%	€ 163	€ 170	€ 180	50%	ab 5 Zimmer	2%	€ 169	€ 176	€ 187
BAR 2		90%	ab 8 Zimmer	5%	€ 166	€ 173	€ 184	70%	ab 6 Zimmer	3%	€ 171	€ 178	€ 188
BAR 3			ab 0 Zimmer					90%	ab 8 Zimmer	6%	€ 176	€ 183	€ 194
BAR 4			ab 0 Zimmer						ab 0 Zimmer				
		100%	9 Zimmer					100%	9 Zimmer				

↑  
Unterschiedliche Auslastungsgrade und Preissprünge pro Preiskategorie je nach Saisonzeit

# Revenue Management-System

Vollautomatisiert  
mit Hilfe einer Revenue Management Software

- Reduzierung der manuelle Arbeit auf ein Minimum
- Hotelier stützt sich auf eine vollautomatisierte Revenue Management Software, die an das PMS des Betriebes andockt
- Prognostizierung des Preises für einen bestimmten Tag oder bestimmten Zeitraum auf Basis mathematischer Algorithmen, welcher unterschiedliche Faktoren berücksichtigt:
  - historische Buchungsdaten
  - aktuelle Reservierungen
  - Mitbewerberpreise & Bewertungen
  - Marktnachfrageprognosen
  - Ferien- und Feiertage, Events, Wetterentwicklungen
  - Buchungszeitpunkt
  - ...
- Anbieter in der Ferienhotellerie: Rateboard, Interalp Touristik, Ideas...



*Preise variieren nach Auslastung und sonstigen Preisparameter  
(Buchungsvorschau und -Historie, Mitbewerber etc.)*

# Aktuelle Preissysteme im Überblick

Ertragschancen vs. Einfachheit





**To-Do's**





# 1

**Erhöhen Sie Ihre Preise  
im Durchschnitt um 10% !**

**Ihre Kostenstruktur wird es Ihnen danken.**



# 2

## Bewerten Sie Ihre Preisuntergrenze NEU!

**Fixkosten / Offenhaltetag & Bett  
+ variable Kosten / Nächtigung  
= Mindestpreis pro Person netto**

## 2

## Kurzfristige Preisuntergrenze

als Basis für die gesamte Preisstruktur Ihres Betriebes

**Fixkosten / Offenhaltetag & Bett + variable Kosten / Nächtigung  
= Mindestpreis pro Person netto**

**Fixkosten / Offenhaltetag & Zimmer + variable Kosten / Roomnight  
= Mindestpreis pro Zimmer netto**

### Wieso ist dieser Wert so wichtig?:

- Mindestpreis in den Nebensaisonen
- Verlängerung der Offenhaltezeiten
- Kapazitätsverhandlungen
- Kalkulation Packages oder Deal Plattformen
- Preisverhandlungen

## 2

# Kurzfristige Preisuntergrenze

Berechnung

Definierte Parameter	
Betten	70
Zimmer	35
Nächtigungen	13.100
Roomnights	6.550
Offenhaltetage	280
Umsatzsteuer in %	10%

Preisuntergrenze			
Variable Kosten / Nächtigung	€ 23,7	Variable Kosten / Roomnight	€ 47,4
Fixkosten / OHT / Bett	€ 28,3	Fixkosten / OHT / Zimmer	€ 56,7
kf. Preisuntergrenze netto / Nächtigung	<b>€ 52,0</b>	<b>kf. Preisuntergrenze netto / Roomnight</b>	<b>€ 104,1</b>
<b>Kf. Mindestpreis brutto / Person</b>	<b>€ 57,2</b>	<b>Kf. Mindestpreis brutto / Zimmer</b>	<b>€ 114,5</b>



# 3

**Passen Sie Ihre Preisgestaltung  
an das Buchungsverhalten der Gäste an!**

**Saisonzeiten | Zimmerkategorien | Aufenthaltsdauer |  
Wochentage | Zusatzleistungen |....**

# 3.1. Saisonzeiten AUSREIZEN

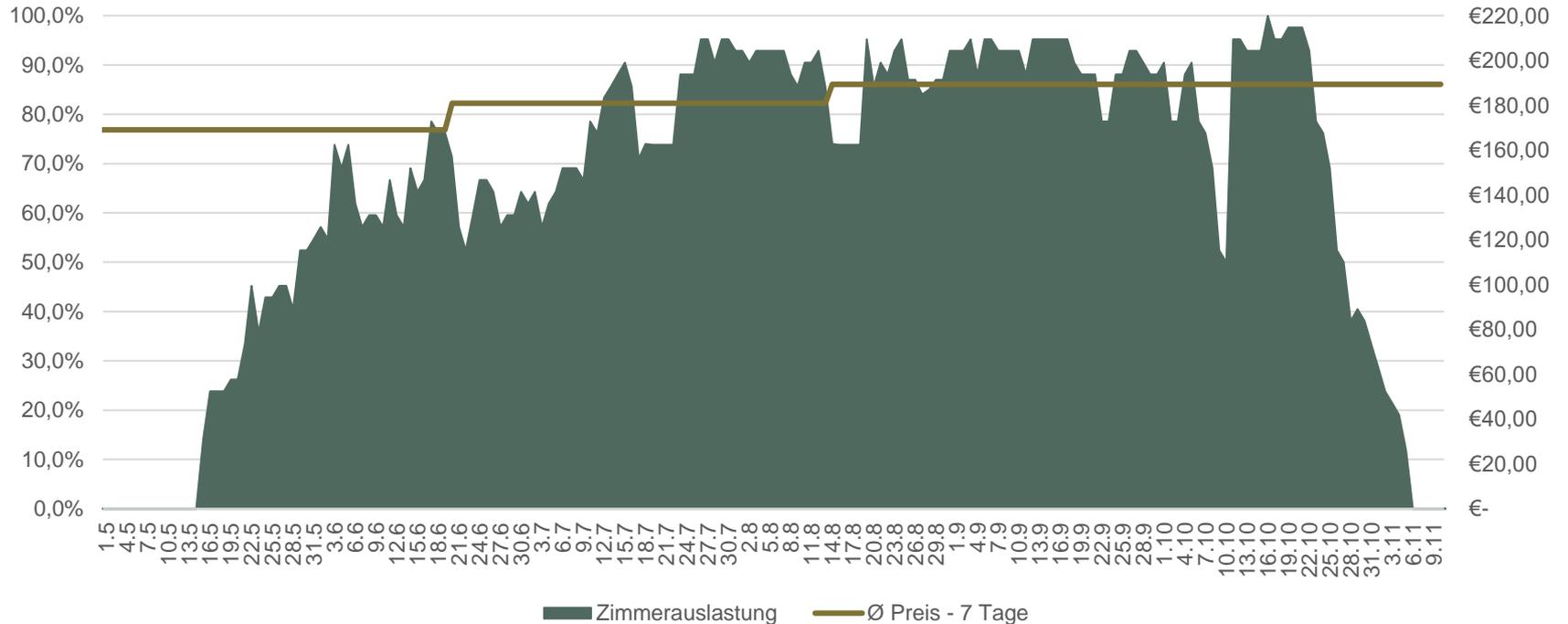
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
April 22	04.	05.	06.	07.	08.	09.	10.
	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.
	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.
	25.	26.	27.	28.	29.	30.	01.
Mai 22	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.
	09.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.
	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.
Juni 22	30.	31.	01.	02.	03.	04.	05.
	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.
	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.
	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.
Juli 22	27.	28.	29.	30.	01.	02.	03.
	04.	05.	06.	07.	08.	09.	10.
	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.
	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.
August 22	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.
	01.	02.	03.	04.	05.	06.	07.
	08.	09.	10.	11.	12.	13.	14.

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
August 22	08.	09.	10.	11.	12.	13.	14.
	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.
	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.
	29.	30.	31.	01.	02.	03.	04.
September 22	05.	06.	07.	08.	09.	10.	11.
	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.
	26.	27.	28.	29.	30.	01.	02.
Oktober 22	03.	04.	05.	06.	07.	08.	09.
	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.
	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.
	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.
November 22	31.	01.	02.	03.	04.	05.	06.
	07.	08.	09.	10.	11.	12.	13.
	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.
Dezember 22	28.	29.	30.	01.	02.	03.	04.
	05.	06.	07.	08.	09.	10.	11.
	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.

	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
Dezember 22	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.
	26.	27.	28.	29.	30.	31.	01.
	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.
Januar 23	09.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.
	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.
	30.	31.	01.	02.	03.	04.	05.
Februar 23	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.
	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.
	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.
	27.	28.	01.	02.	03.	04.	05.
März 23	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.
	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.
	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.
	27.	28.	29.	30.	31.	01.	02.
April 23	03.	04.	05.	06.	07.	08.	09.
	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.
	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.

# 3.1. Saisonzeiten

► Auslastung auf Tagesbasis analysieren - Entspricht die Preiskurve auch der Nachfrage?



# 3.1. Saisonzeiten

- Beachten Sie die Ferienzeiten/Feiertage Ihrer Herkunftsmärkte – TOP 3

		Apr 22																													
		FR	SA	SO	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	MO	DI	MI	D		
Bundesländer		08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	01	02	03	04	05	06	
Deutschland	Ferien	Osterferien																													
	Feiertage	Karfreitag Ostermontag																													
	Baden-Württemberg																														
	Bayern																														
	Berlin																														
	Brandenburg																														
	Bremen																														
	Hamburg																														
	Hessen																														
	Mecklenburg-Vorpommern																														
	Niedersachsen																														
	NRW																														
	Rheinland-Pfalz																														
	Saarland																														
Sachsen																															
Sachsen-Anhalt																															
Schleswig-Holstein																															
Thüringen																															
Italien	Ferien	Osterferien																													
	Feiertage	Ostern T.d. Befreiung Italiens																													
Schweiz	Ferien	Frühlingsferien																													
	Feiertage	Karfreitag Ostermontag																													
	Aargau																														
	Appenzell Ausserrh.																														
	Appenzell Innerrh.																														
	Basel																														
	Bern																														
	Freiburg																														
Genève																															
Graubünden																															

- Vergessen Sie nicht auf die Events in Ihrer Region

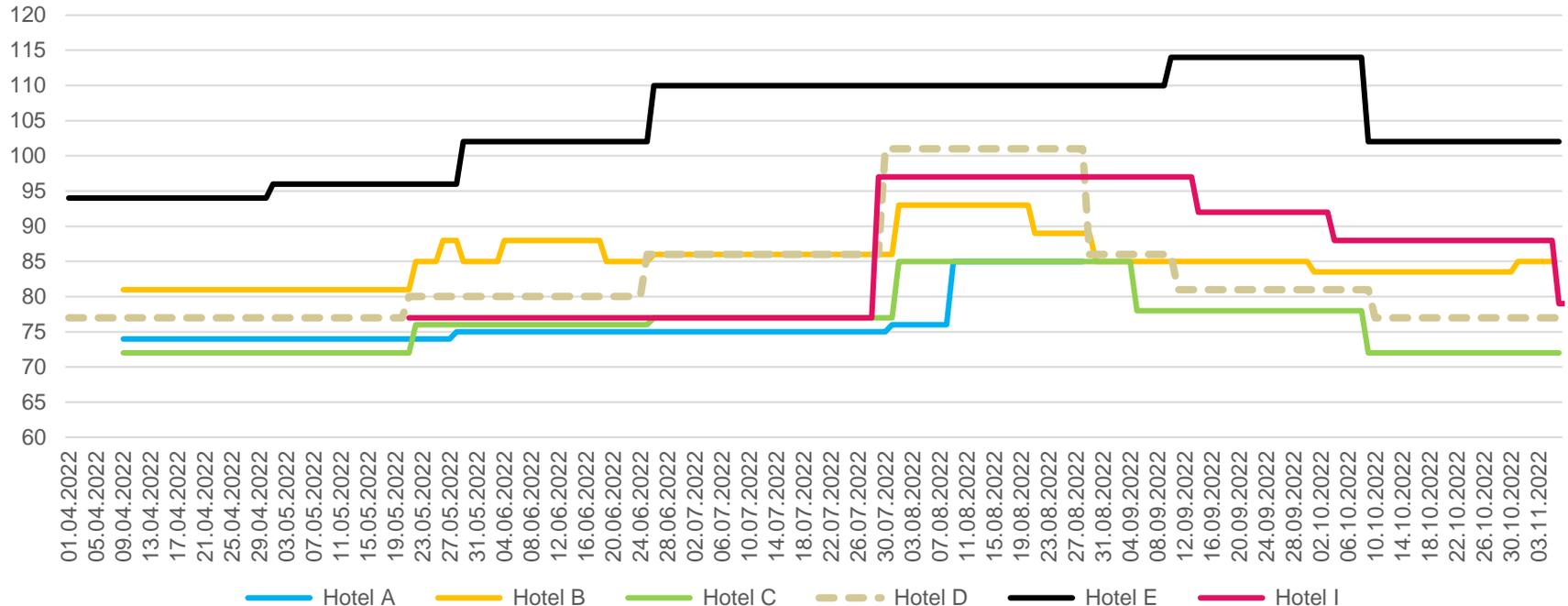


- Und auf Ihren Zimmerplan

Familien - Erlebnis	Paare - Aktiv	Familien - Aktiv	Paare - Wellness
Mitte Dezember - Anfang Jänner	Anfang Jänner - Ende Jänner	Ende Jänner - Anfang März	Anfang März - Mitte März

# 3.1. Saisonzeiten

➤ Analysieren Sie Ihre thematischen Mitbewerber



## 3.2. Kategorien AUSREIZEN

- Kategorien nach Potenzialen durchforsten

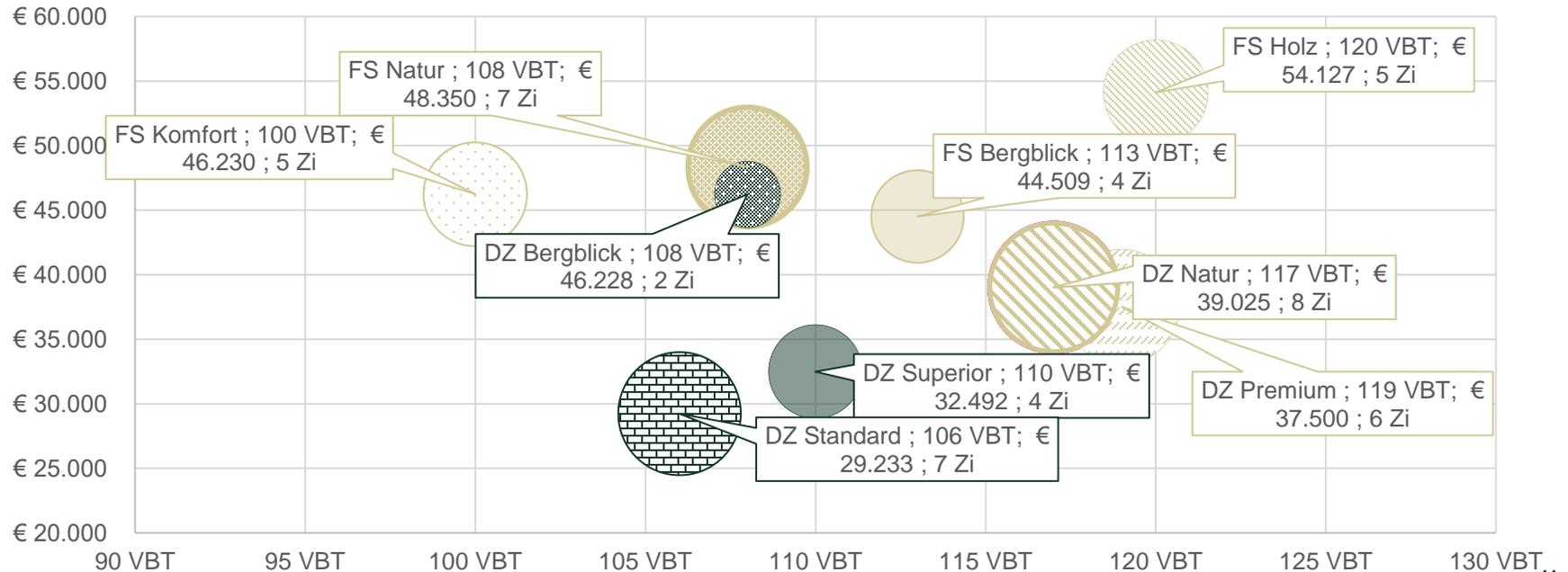
<b>ZIMMER</b> Preise in Euro pro Person und Tag inklusive Frühstück und nachmittags Tea Time <b>CAMERE</b> Prezzi in Euro a persona al giorno con prima colazione e Tea Time al pomeriggio <b>ROOMS</b> Prices in Euro per person and night including breakfast and afternoon Tea Time <b>INDIVIDUELL BUCHBAR, AL VOSTRO GUSTO, YOUR INDIVIDUAL STYLE</b> Halbpension, mezza pensione, half board Euro 34,00 p.p./Tag, giorno, day			LOWSEASON		MIDDLESEASON	
			A	B	C	D
LOFT the best rooms	Loft (48 m <sup>2</sup> )	115	127	139	153	
	007 Loft (43 m <sup>2</sup> )	120	132	145	160	
DOPPELZIMMER camere doppie double rooms	Basic (30 m <sup>2</sup> )	85	94	103	113	
	Classic (33 m <sup>2</sup> )	89	98	108	118	
	Deluxe West (33 m <sup>2</sup> )	91	100	110	121	
	Deluxe (38 m <sup>2</sup> )	93	102	113	124	
SUPERIOR ZIMMER camere Superior Superior rooms	1 st floor (49 m <sup>2</sup> )	97	107	117	129	
	2 nd floor (49 m <sup>2</sup> )	99	109	120	132	
	3 th floor (49 m <sup>2</sup> )	101	111	122	134	
	4 th floor (55 m <sup>2</sup> )	103	113	125	137	

MIRAMONTI

Quelle: Miramonti

## 3.2. Kategorien

► Wer sind unsere umsatzstärksten & auslastungsstärksten ZK?



### 3.3. Optimale STAFFELUNG für den eigenen Betrieb finden

➤ Aufenthaltsdauer, Wochentage, Anreise-/Abreisetage

Tagespreis	
ab 7 Nächten	€ 166,0
4-6 Nächte	€ 175,5
1-3 Nächte	€ 184,0

Tagespreis SO – FR & ab 5 Nächte	Tagespreis FR-SO
€ 165,0	€ 178,0

Tagespreis	
ab 7 Nächten	€ 126
ab 4 Nächten	€ 133
bis 3 Nächte	€ 139
Tagepreis	€ 144

Midweek SO – FR	Weekend FR-SO	Week Package
€ 100	€ 120	€ 665

Tagespreis	Wochenpreis
€ 78,0	€ 455,0
Weekend Tagespreis	€ 111
Midweek Tagespreis	€ 93
Week Package	€ 617
4 Tage (SO-DO, MO-FR)	€ 340
3 Tage (DO-SO, FR-MO)	€ 306

## 3.4. Umgang mit Hundepreise

### LIVE.YOUNIQUE® HUNDE INKLUSIVLEISTUNGEN – 5 STERNE FÜR 4 PFOTEN

#### Leistungen für Hunde in Ihrem Klosterbräu

- Zimmer mit direktem **Gartenzugang** (auf Anfrage).
- Abgetrennter Restaurantbereich im Gewölbesaal und im **Bräukeller & Grill** (für bis zu 1 Hund).
- Unsere Mitarbeiter lieben Hunde und viele sind selbst Hundebesitzer.
- Dogsitting-Service\* (bis zu 3 Stunden am Tag)
- Hundenäpfe- und kuschelige Schlafkissen werden für die Anreise liebevoll vorbereitet.
- Zahlreiche Trinkstationen im ganzen Hotel verteilt.
- **150.000 m<sup>2</sup> großes, privates Gassi- und Spaziergelände** direkt am Hotel mit eingezäuntem Garten.
- Hundehandtücher und Reinigungsmöglichkeiten an den Hoteleingängen.
- Hundemenü am Zimmer und Premiumhundefutter (Dinner for dogs) erhältlich\*.
- Hunde dürfen gerne auch mal alleine im Zimmer bleiben.
- Es gibt keine Hauptstraße in der Nähe des Hauses.
- Wir stellen Ihnen gerne Hundekot-Säckchen für Ihre Spaziergänge zur Verfügung.
- **Bademöglichkeit im Wildsee** für Hunde wenige Gehminuten vom Haus entfernt.
- Im Fall der Fälle sind liebevolle Tierärzte in der Nähe.

#### Vierbeiner\*\*\*\*

- > **Hunde sind im Hotel herzlich willkommen**, Aufpreis € 20,00 pro Hund und Nacht, ohne Futter
- > Hundedecke und Wassernapf stehen für die Dauer des Aufenthalts bereit

#### FÜR UNSERE HUNDEFREUNDE

Bitte teilen Sie uns unbedingt bereits bei der Anfrage mit, ob Sie mit Hund anreisen, da es nur eine begrenzte Möglichkeit gibt, Hunde aufzunehmen. Bitte nur 1 Hund pro Zimmer! Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass den Tieren der Zutritt zur Parkanlage, Liegewiese, Schwimmteich, Freischwimmbad sowie zum Frühstücksbereich inkl. Terrasse nicht gestattet ist. Aufpreis für Ihren vierbeinigen Freund: Euro 25,- pro Tag (ohne Futter).

Quelle: Hotel Klosterbräu, Appartement Torri

## 3.5. „Selbstverständlichkeiten“ – Zusatzleistungen auspreisen

ADD ONS	
<b>Haustier</b> Ihr tierischer Freund ist uns immer willkommen! <a href="#">Details</a>	15,00 € Preis pro Tag 0 ▾
<b>Tägliche Reinigung</b> <a href="#">Details</a>	15,00 € 0 ▾
<b>Ganzkörpermassage</b> <a href="#">Details</a>	65,00 € 0 ▾
<b>Late Check out bis 12:00 Uhr</b> Behalten Sie Ihr Apartment bis 12:00 Uhr am Abreisetag ... <a href="#">mehr</a>	20,00 € 0 ▾
<b>Late Check out bis 14:00 Uhr</b> Behalten Sie Ihr Apartment bis 14:00 Uhr am Abreisetag.&nbsp;bsp... <a href="#">mehr</a>	40,00 € 0 ▾

Weiter >

### ^ Zusatzinformationen

> Parkplätze sind kostenlos, Carport/Garage zur Reservierung: € 5,00/Tag

### Zusätzliche Services gegen Gebühr:

- Frühstücksbuffet € 12,00
- Zimmerreinigung während des Aufenthaltes (€ 35,00 pro Apartment)
- Wäschewechsel (€ 25,00 pro Apartment)
- Handtuchwechsel (€ 8,00 pro Apartment)
- Wellnesstuch zum Ausleihen (€ 2,00 pro Person)
- Bademantel zum Ausleihen (Kauton € 20,00 / Leihgebühr € 3,00 pro Person)
- Hund (€ 20,00 pro Nacht ohne Futter)

Quelle: Parkhotel Holzner, Hotel Forsthofgut, Adler Resort



# 4

**Zeigen Sie den Wert und Nutzen  
Ihres Produkts!**

**Qualität | Emotion**

## 4

# Selbstverständlichkeiten WERTvoll machen



## genießen

- *slow.food.frühstück* – mit den besten hausgemachten & regionalen Bioprodukten
- Mittagsstärkung mit frischen Salaten, Aufstrichen, Brot & warmen Tagesgericht
- Abendmenü, frisch, saisonal, regional und zum selbst zusammenstellen - vegetarisch, Fisch, Fleisch, Sie wählen.
- Beim Paket *daberer.deto.basenfasten* ist stattdessen die *daberer.basenküche* mit drei servierten basischen Mahlzeiten inkludiert.
- Biozertifizierte Küche ([Austria Bio-Garantie](#))
- Viele Produkte von Produzenten in der unmittelbaren Umgebung. Kurze Wege. Bester Geschmack.
- Quellwasser über den ganzen Tag im ganzen Haus.
- Tees, Äpfel, Trockenobst und Nüsse in den *Wellnessbereichen*.
- Restaurant mit wunderbarer Restaurantterrasse – bei Schönwetter und Wärme von früh bis abends.
- Weinwissen & beste Beratung durch unseren Diplom-Sommelier Christian Daberer
- Vegan ohne künstliche Ersatzprodukte. (Bitte bei der Buchung anfragen.)



## entspannen

- Ruhe, Aussicht, Licht, Wohnatmosphäre und Wärme in unserem *natur.spa* auf 4 Ebenen.
- Ebene Spa mit *spa.rezeption*, Behandlungsräumen, *spa.ruheraum*, *spa.wohnzimmer* und *spa.bar*
- Ebene Teich mit *infrarot.sauna* mit Sole, *farb.laconium*, *faszien.raum*, *teich.sauna*, *teich.dampfbad*, *teich.ruheraum*, *sauna.teich*
- Ebene Garten mit *quellen.schwimmbad* (indoor), *garten.bar*, *garten.ruheraum*, *vital.sonne*
- Ebene Wald mit *wald.sauna* & *wald.sanarium* mit *wald.ruheraum*, Freiluftterrasse & Tauchbecken, *yoga.raum*, *wald.teich* auf einer großen, sonnigen Waldlichtung mit Steg und Floß, Barfußpfad, Liegewiese,...
- & dann noch ganz ganz viel mehr Platz im draußen. Weitläufige Gartenanlage mit Wiesen, Bach, Wald, Kräutergarten, Bänken, Wegen...
- *faszien.physiotraining* im Rahmen des Aktivprogramms
- Morgenerwachen mit Qi Gong, Meridiangymnastik, ...
- Yoga



## wohnen

- *daberer.wohnklima* mit bioklimatischer Bauweise, wunderbaren Stoffen wie Leinen und Loden, Stein, Ton, Lehm,...
- Bademantel, Badetasche für Ihren Aufenthalt
- Eine richtig gute Körperseife im Bad und in der Dusche
- Bücher, Zeitungen, Magazine zum Lesen
- Brettspiele, Kartenspiele für gemütliche Nachmittage und Abende
- autarke ökologische Warmwasser-Versorgung
- umweltzertifizierte Reiniger, nur natürliche Gerüche



## für familien mit kindern

- 2 bis 3 mal wöchentliche Kinderprogramme von ca. 1 Stunde (in Ferienzeiten)
- Spielzimmer gleich beim Restaurant, Kinderspielplatz & Sandkiste.
- biologische Kinderküche, die Kindern & Eltern schmeckt (Kinder können aus der Tageskarte wählen oder aus unserer Kinderkarte)
- Unsere *wald.sauna* kann von 12.00 bis 14.00 exklusiv von Familien mit kleinen Kindern gebucht werden. Der restliche *natur.spa* (außer Schwimmbad) ist ab 16 Jahren zugänglich.
- Wurf- und Ballspiele
- *sozialspiele* für jedes Alter



**Inklusivleistungen nach  
Themen!**

Quelle: Biohotel Daberer

4

# Selbstverständlichkeiten WERTvoll machen

IMMER INKLUDIERT



BIKE- UND SKILOCKERS



BIKE-WASH AREA



CENTER OF THE VILLAGE



W-LAN FOR FREE



WASCHMASCHINE & TROCKNER



JOKER CARD IM SOMMER



INFINITY POOL



PANORAMA SAUNA



FITNESS



RELAX AREA



ENJOY AUF DEM ROOFTOP



BADE-HANDTÜCHER

APPARTEMENTS ONLY



BETTWÄSCHE & HANDTÜCHER



TÄGL. HANDTUCHWECHSEL UND MÜLLENTFERNUNG, ENDREINIGUNG



HAIR- UND BODYSHAMPOO



FÖN



VOLL-AUSGESTATTETE KÜCHE



KÜCHENPAKET



NESPRESSO KAFFEEMASCHINE



FRÜHSTÜCK HINZUBUCHBAR

## UNSERE INKLUSIVLEISTUNGEN

Wir freuen uns, Ihnen den besten Service bieten zu können



### DUPLEX GARAGE

Die Duplexgarage ist für unsere Gäste kostenlos, jedoch nicht für alle Autotypen geeignet und höhenbegrenzt.



### ENDREINIGUNG

Die Endreinigung ist im Gesamtpreis enthalten. Bei stark verschmutzter Wohnung wird jedoch eine zusätzliche Reinigung (40,- €) berechnet.



### SKIKELLER

Unser Skikeller ist abschließbar und jederzeit mit dem Wohnungsschlüssel zugänglich.



### WASCHMASCHINE UND TROCKNER

Die Waschmaschine steht unseren Gästen gegen eine geringe Gebühr zur Verfügung.



### KINDERAUSSTATTUNG

Aus Wunsch stellen wir Ihnen kostenlos ein Reisebett, einen Hochstuhl sowie Bett- und Treppengitter zur Verfügung.



### AUSGESTATTETE KÜCHE

Es stehen Ihnen diverse Küchengeräte sowie Geschirrtücher, Spülmittel und Taps kostenlos zur Verfügung.



### BADEZIMMERAUSSTATTUNG

Unsere Badezimmer sind mit Badetüchern, Handtüchern und Seife ausgestattet. Die Handtücher können bei längeren Aufenthalten kostenlos gewechselt werden.



### BETTEN SIND BEZOGEN

Unsere Betten sind selbstverständlich schon bei Ihrer Anreise fertig überzogen. Bei längerem Aufenthalt wechseln wir gerne Ihre Bettwäsche.

➤ **Inklusivleistungen nach Icons!**

Quelle: Thomson Rock Hotel

## 4

# Selbstverständlichkeiten WERTvoll machen

## ZUSÄTZLICHE INKLUSIVLEISTUNGEN IM WINTER

- Exklusiver Hotelskibus-Service zu den **Skiliften** (nur 700 m entfernt)
- Skidepot mit Skischuhrockner und Wachsbank
- **Langlaufloipe** direkt neben dem Hotel (Rundkurs ca. 15 km)
- Skipass-Service im Hotel (Skipass an der Rezeption erwerblich)
- **Schneeschuhwanderungen**, Pferdeschlittenfahrten, geführte Skitouren zur weltberühmten Sellaronda (extra buchbar gegen Gebühr)

## ZUSÄTZLICHE INKLUSIVLEISTUNGEN IM SOMMER

- Teilnahme am **Aktivprogramm** von Mai bis Oktober mit mind. 2 geführten Wanderungen pro Woche mit unseren professionellen Wanderführern
- Wanderkarten, Wanderführer und ausführliche individuelle Wandervorschläge stehen zur Verfügung
- 30 % Greenfee-Ermäßigung auf dem 9-Loch-Golfplatz des Golfclubs Pustertal (Par 34, 2.803 m), der nur ca. 400 m entfernt liegt
- Kostenloser Verleih von **Mountain- und Citybikes**
- Kostenlos **Tennis** spielen im Tennisclub Reischach mit 8 Sandplätzen (nur ca. 350 m entfernt)
- **Privatfischerei** (speziell für Fliegenfischer) in der Rienz, ganz exklusiv für Hotelgäste (Tageskarte: Euro 20,00; ab einem Aufenthalt von 3 Nächten kostenlos)
- Rafting, Canyoning, Kajak, Hydrospeed, Hochseilgarten, Paragliding und Reiten in der Nähe, Bergsteigen mit Bergführer, Helikopter-Service (an der Rezeption buchbar, gegen Gebühr)
- Sonnenterrasse und Garten mit Sonnenliegen
- Hoteleigener Shuttlebus zu Abendveranstaltungen in Bruneck

➤ **Inklusivleistungen  
nach Saisonzeiten!**

Quelle: Biohotel Daberer

## 4

# Selbstverständlichkeiten WERTvoll machen



## *Ab einer Übernachtung bei Deinem Sommercard Gastgeber inklusive*

- über 100 kostenlose Urlaubserlebnisse
- über 100 Bonusleistungen mit bis zu -50% Ermäßigung
- täglich eine Berg- & Talfahrt mit einer Bergbahn Deiner Wahl
- über 40 Urlaubsaktivitäten sind speziell für Kinder und Familien inkludiert

➤ **Inklusivleistungen der Region (Gästecard...)**

## 4

# Kategorien (Zimmer, App.) WERTvoll machen

## EDEN JUNIOR SUITE



**Junior-Suite** | 2 Personen - 60 m<sup>2</sup> inkl. 15 m<sup>2</sup> Terrasse

Die Junior Suiten Eden befinden sich im neuen Bergmeisterflügel. Sie sind zum Süden ausgerichtet und verfügen über eine großzügige Gartenterrasse, wo ungestört die atemberaubende Aussicht auf die Dolomiten, ...



### Besondere Merkmale der Junior Suiten Eden:

- **Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne, gemütlichem Wohnbereich und kuscheligem King Size Bett
- **Gartenterrasse** mit direktem Zugang zum großen Park mit Aussicht auf die **umliegende Bergwelt**
- Großzügiges Badezimmer mit Fön und Pflegeartikeln, getrenntes Tages-WC
- **Spa Badekorb** mit kuscheligem Bademantel und Pantoffeln für alle Zimmergäste
- **Holzfußboden** aus Eichendielen
- Farb-TV mit SAT, Safe, Direktwahltelefon, WLAN und Minibar
- Auf Wunsch stellen wir gerne Allergikerbetten zur Verfügung

### Unsere persönliche Empfehlung:

- Für stilbewusste **Paare**, die ihren Urlaub am liebsten mit Blick ins Grüne verbringen
- Für Urlauber, die sich nach **Weite und der Aussicht auf die Berge** sehnen
- Für Liebhaber **zeitgenössischen Designs**



Quelle: Parkhotel Holzner

## 4

# Kategorien (Zimmer, App.) WERTvoll machen

*Vor allem Familien mit mehreren Kindern bewohnen mit Vorliebe die Huberhofsuite, aber auch Pärchen mit viel Raumbedürfnis, welche den angenehmen Geruch der Zirbelkiefer in der Suite lieben. Der abgetrennte Schlafraum für zwei Kinder lässt Sie am Abend auch Zweisamkeit im Elternzimmer genießen.*

  
**Zirmsuite**  
44m<sup>2</sup> (für 2 - 3 Personen)

für Paare, duften herrlich nach Zirnholz, besonders hoher Schlafkomfort

## Sparefroh-Zimmer im Zillertal

Das Sparefroh-Zimmer ist ideal für

- Aktive Gäste, die viel Zeit im Freien verbringen und sich nur wenig im Zimmer aufhalten
- Verliebte, die kein großes Zimmer brauchen, weil sie ständig am Kuscheln sind
- Ihre zwei großen Kinder, die zu alt sind, um mit Mama und Papa im selben Zimmer zu übernachten
- Gäste, die mehr auf die Qualität der Küche als auf die Größe des Zimmers Wert legen
- Gäste die beim Zimmer sparen wollen und dafür lieber mehr Geld für andere Dinge im Urlaub übrig haben möchten

### IDEAL FÜR SONNENANBETER.

36 M<sup>2</sup>

Der direkte Zugang zum Pool ist herrlich. Modern, geradlinig, schlicht in den Farben und in der Einteilung. Schlafzimmer mit Raindance Shower, abgetrenntes WC mit Bidet, Balkon mit Schaukelstühlen. Klimaanlage. Terrasse mit direktem Zugang

#### Ideal für:

- Familien, die sich für Ihre Kinder ein eigenes Kinderzimmer wünschen
- Paare, die es genießen großzügig zu wohnen und eine gemeinsame Suite mit getrennten Schlafzimmern wünschen
- 4 Freunde/Freundinnen, die sich gut kennen und die Suite teilen möchten
- Alle die vom Bett aus den Blick über den Garten bis in das Meraner Land genießen möchten

Beispiel: Hotel Lüsnerhof, Hotel Belvedere, Hotel Huberhof



# 5

**Flexible Nachfrage  
erfordert flexible Preisgestaltung!**

**Höhere Erträge und  
mehr Planungssicherheit**



# 6

**Der Preis ist und bleibt  
der wichtigste Gewinnhebel!**

**Mut | Qualität  
Investition | Existenzsicherung**

**„An die Qualität der Betriebe in  
Schladming Dachstein denkt der Gast  
noch, wenn er den Preis schon lange  
vergessen hat.“**

Thomas Steiner



# Kontakt.

**Thomas Steiner, MA BSc**  
thomas.steiner@kohl.at  
+43 664 3879631  
Kohl & Partner Innsbruck  
Kohl & Partner Südtirol

ENTWICKLUNG  
**Pionier**  
— SEIT 1981



# Gemeinsam erfolgreich. Besten Dank.

© 2022 Kohl & Partner, [www.kohl.at](http://www.kohl.at). Alle Rechte vorbehalten. Rechte der Veröffentlichung, Übersetzung, Speicherung auf elektronischen Medien und dergleichen benötigen die schriftliche Genehmigung von Kohl & Partner.