

## Immobilien



### DREI FRAGEN AN

## Martin Schaffer

aus: AHGZ-Druckausgabe Nr. 2014/25 vom 21. Juni 2014

### 1. Was ist die Aufgabe eines Performance-Managers?

Der Asset- oder Performance-Manager soll durch eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betreiber dessen Performance steigern und dem Eigentümer qualifizierte Aussagen über die Entwicklung seines Hotelbetriebs liefern. Dafür muss er die richtigen Fragen stellen. Es ist niemandem gedient, wenn er die Reports der Hotelbetreiber nur in ein anderes Format bringt. Letztendlich geht es darum, den Wert der Immobilie für den Eigentümer zu steigern, der in der Regel auch der Auftraggeber der Leistungen ist.

### 2. Was wären denn wichtige Fragen, um die Performance des Hotelbetriebs zu erhöhen?

Zum Beispiel, ob die Performance des Hotels besser oder schlechter ist als die des Competitive Set, also der Wettbewerber. Warum welche Entwicklungen eingetreten sind, vor allem aber, ob der Geschäftsverlauf und die Vorausbuchungen davon ausgehen lassen, dass die gesetzten Budgetziele erreicht werden. Werden dabei Schwächen entdeckt, müssen sofort Korrekturmaßnahmen eingeleitet werden, um die Zielsetzung nicht zu gefährden.

### 3. Worin besteht die Problematik des Performance-Managements?

Der Performance-Manager darf nicht in den operativen Betrieb eingreifen. Es muss daher allen drei Parteien klar sein, dass sie im selben Boot sitzen und dasselbe Ziel verfolgen. In den Budgetverhandlungen sind realistische Ziele zu stecken. Der Performance-Manager muss auch in der Lage sein, unrealistische Wünsche des Eigentümers auf ein realistisches Maß zurückzuschrauben. Im Optimalfall agiert er als Puffer zu beiden Seiten hin, sowohl zum Betreiber als auch zum Eigentümer.

Susanne Stauß



© Unternehmen

➤ Martin Schaffer ist Managing Partner des Beratungsunternehmens MRP Hotels und Referent beim Deutschen Hotelimmobilien-Kongress

aus: AHGZ Nr. 25/2014 vom 21.06.2014

