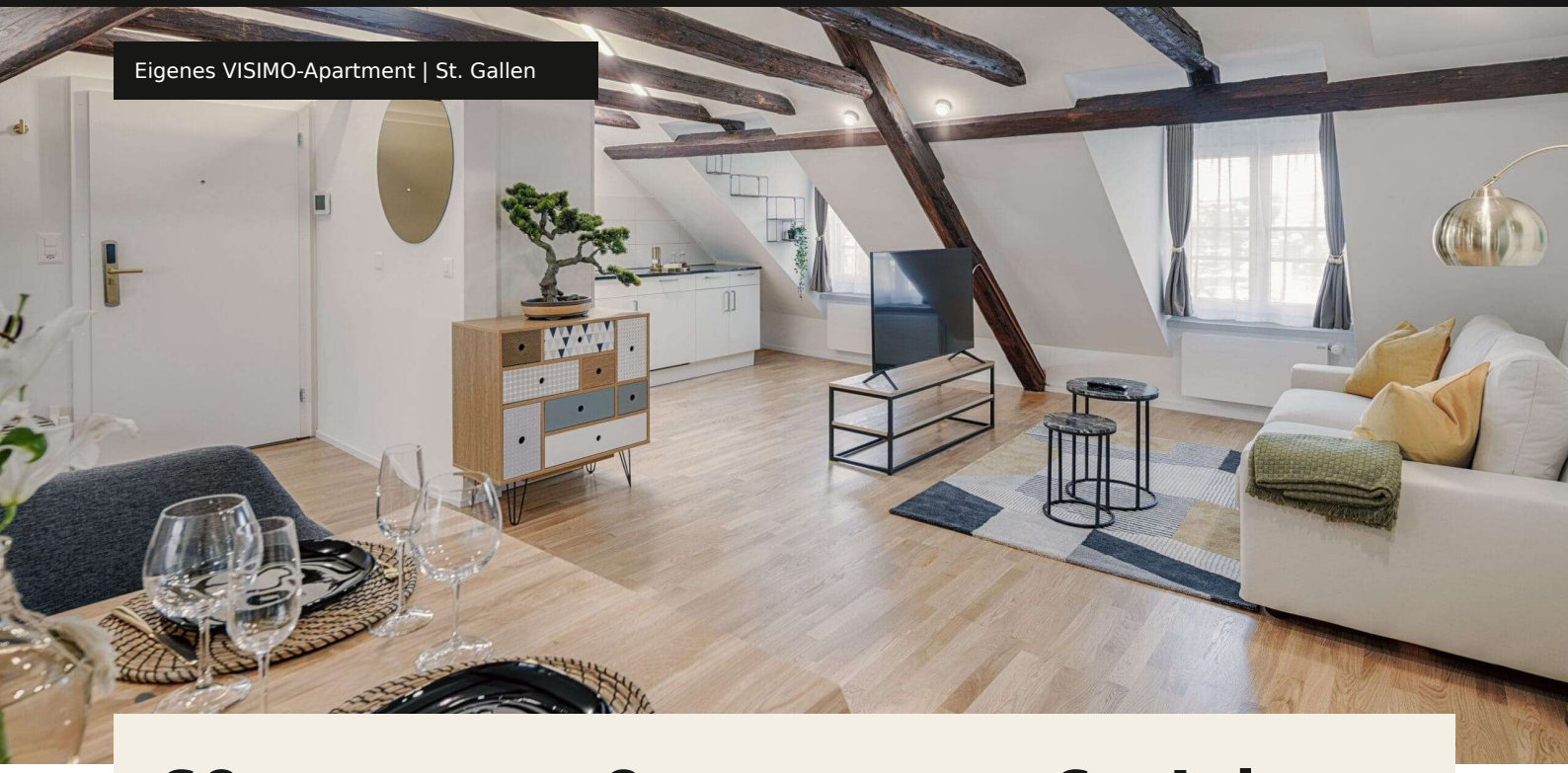
VISIMO APARTMENTS

MORE THAN JUST A ROOM

ANGEBOT FÜR AUSGEWÄHLTE PARTNER

Ihr Betrieb.
Von VISIMO geführt.

Wir übernehmen den laufenden Betrieb.
Sie gewinnen Zeit und behalten den Überblick.



Eigenes VISIMO-Apartment | St. Gallen

60+	9	6+ Jahre
eigene Apartments	Standorte	Betreibererfahrung

Wir betreiben selbst mehr als 60 Apartments an neun Standorten - in Städten und an Feriendestinationen. Unsere Erfahrung aus über sechs Jahren bringen wir in Ihren Betrieb ein, ob Sie Geschäftsreisende, Feriengäste oder beide Zielgruppen empfangen.

Betriebsführung für Apartments und Hotels in der Schweiz.

Ein Team für Ihren ganzen Betrieb.

Ein Ansprechpartner für Ihren gesamten Betrieb. Wir kümmern uns im vereinbarten Rahmen um Gäste, Personal, Preise und den Alltag vor Ort. Sie gewinnen Zeit und behalten mit dem Monatsbericht den Überblick.

Gäste betreuen

Buchungen, Anfragen, Check-in und Check-out, Reklamationen, Rückerstattungen und Zusatzleistungen. Digitale Betreuung rund um die Uhr; in Notfällen übernimmt unser Team persönlich.

Personal und Alltag führen

Einsatzplanung, Führung und Koordination der Teams vor Ort. Wir organisieren Reinigung, Wäsche, Qualitätskontrollen und den Ablauf zwischen zwei Aufenthalten.

Revenue Management & Distribution

Preisoptimierung, Buchungsportale, Direktvertrieb, Werbung und Zusatzverkäufe. Wir prüfen laufend, wie Auslastung und Ertrag gemeinsam verbessert werden können.

Technik und Unterhalt organisieren

Zutrittslösungen, Wartung, Reparaturen und Beschaffung. Wir koordinieren geeignete Fachfirmen und sorgen dafür, dass Probleme bearbeitet werden.

Systeme und Verwaltung betreuen

Mews einrichten und verwalten, Zahlungen abstimmen, Rechnungen und Buchungsdaten bearbeiten. Die Gästezahlungen fliessen direkt an Sie.

Ergebnisse nachvollziehbar machen

Monatlicher Bericht über Umsatz, Ausgaben, Auslastung und Massnahmen. Buchhaltung und steuerliche Fachleistungen auf Wunsch über unseren spezialisierten Treuhänder.

Vollständige Betriebsführung oder einzelne Leistungsmodule.
Alle Leistungen sind modular aufgebaut. Gemeinsam stellen wir das passende Paket für Ihren Betrieb zusammen. Sie können die gesamte Führung oder ausgewählte Aufgaben übertragen. Unser Ziel bleibt hohe Gästezufriedenheit und eine möglichst profitable Betriebsführung.

Die Managementarbeit unseres Teams ist in der Umsatzbeteiligung enthalten. Die Kosten des Betriebs und externer Leistungen trägt der Eigentümer; Details auf Seite 6.

Mehr Zeit für Sie.

Jeden Tag Einsatz für Ihren Betrieb.

Gästeanfragen beantworten, Reinigung organisieren, Mitarbeitende koordinieren und Buchungen bearbeiten: Ein Beherbergungsbetrieb verlangt täglich Aufmerksamkeit - auch am Wochenende. Wenn Sie uns die vollständige Betriebsführung übertragen, übernehmen wir diese Aufgaben. Sie gewinnen Zeit und erhalten mit unserem Monatsbericht weiterhin einen klaren Überblick.

Für unsere eigenen über 60 Apartments haben wir ein internes Support- und Verwaltungsteam mit festen Zuständigkeiten aufgebaut. Wir arbeiten an sieben Tagen pro Woche am laufenden Betrieb und seiner Optimierung. Diese eingespielten Abläufe und die Erfahrung unserer Mitarbeitenden stehen auch Ihrem Betrieb zur Verfügung.

Ihre Preise werden täglich geprüft.

Unsere Revenue-Management-Spezialisten prüfen täglich Buchungstempo, Preise und freie Nächte. Sie passen Preise, Aufenthaltsbedingungen und Buchungsplattformen an Ihren Standort und Ihre Gäste an. Dabei berücksichtigen sie Saisonverläufe, Ferienzeiten und lokale Veranstaltungen ebenso wie die Nachfrage von Geschäftsreisenden.

Ein Google-Ads-Spezialist ergänzt diese Arbeit mit gezielten Werbekampagnen im vereinbarten Budget. Die eingesetzten Systeme verbinden Buchungen, Preise, Zahlungen und Gästekommunikation und reduzieren wiederkehrende Handarbeit.

Sie erhalten damit ein Team, dessen Abläufe sich in unseren eigenen Apartments täglich bewähren. **Unser Ziel: weniger operativer Aufwand für Sie und eine bessere wirtschaftliche Nutzung Ihres Betriebs.**

Ihr Betrieb. Gemeinsam gut geführt.

Wir übernehmen das vereinbarte Tagesgeschäft Ihres Hotels, Aparthotels oder Ihrer Serviced Apartments. Sie gewinnen Zeit und behalten mit dem Monatsbericht den Überblick.

So beginnt die Partnerschaft

01 **Persönlich kennenlernen - vor Ort**

Wir lernen Sie und Ihren Betrieb persönlich vor Ort kennen. Gemeinsam besprechen wir Ihre Ziele, den heutigen Alltag und Ihre Erwartungen an eine Partnerschaft.

02 **Analyse und gemeinsamer Entscheid**

Wir prüfen Factsheet, Umsatzunterlagen und Fotos sowie Personal, Systeme und Gästegruppen. Daraus leiten wir das passende Leistungspaket und notwendige Anpassungen ab.

03 **Übernahme vorbereiten**

Sie erhalten ein individuelles Aufsetzungsangebot. Wir richten Mews und die Abläufe ein, koordinieren Mitarbeitende und Partner und vereinbaren die Entscheidungsbefugnisse.

04 **VISIMO führt den Alltag**

Nach dem abgestimmten Start übernehmen wir die vereinbarten Aufgaben. Sie erhalten Ihre Gästezahlungen direkt und monatlich eine transparente Abrechnung samt Betriebsbericht.

Für welche Betriebe passt das Angebot?

Wir betreuen Betriebe in der ganzen Schweiz - in Städten, Ferienregionen und ländlichen Lagen. Voraussetzung sind in der Regel mindestens zehn Zimmer oder Apartments, ein von VISIMO geprüftes Viersterne-Niveau und eine positive Betriebsprüfung.

Ihre Marke und Ihre Kontrolle bleiben berücksichtigt.

Der Auftritt des Betriebs und Ihre Mitwirkungsrechte werden gemeinsam festgelegt. VISIMO übernimmt die operative Führung als Ihr zentraler Ansprechpartner. Restaurant und Gastronomiebetrieb bleiben in Ihrer eigenen Verantwortung.

Unsere Vergütung wächst mit Ihnen.

Für die vollständige Betriebsführung gilt die folgende Umsatzstaffel ohne monatliche Mindestvergütung und ohne zusätzlichen Erfolgsbonus. Bei einzelnen Modulen vereinbaren wir Umfang und Vergütung im individuellen Angebot.

Umsatzanteil je Vertragsjahr

8 %	auf die ersten CHF 1’000’000
5 %	auf den Anteil über CHF 1’000’000 bis CHF 2’000’000
3 %	auf den Anteil über CHF 2’000’000

Jeder Satz gilt nur für die jeweilige Umsatzstufe.
CHF 1 Mio. Jahresumsatz: CHF 80’000 Vergütung pro Jahr; im Monatsdurchschnitt rund CHF 6’667.
CHF 2 Mio. Jahresumsatz: CHF 80’000 + CHF 50’000 = CHF 130’000 pro Jahr; im Monatsdurchschnitt rund CHF 10’833.
Beispiele auf Basis des anrechenbaren Umsatzes; keine festen Monatsbeträge.

Die Berechnungsbasis ist klar definiert.

Zur Umsatzbasis zählen Übernachtungen und Zusatzleistungen. Ausgenommen sind separat ausgewiesene Reinigungsgebühren, MWST, Kurtaxen, rückzahlbare Kautionen und erstattete Beträge. Portal-Kommissionen, Zahlungsgebühren und tatsächliche Betriebskosten werden nicht vom Umsatz abgezogen.

Beispiel: CHF 1’000 Übernachtung + CHF 100 Reinigungsgebühr
= CHF 1’000 Berechnungsbasis, sofern keine weiteren Ausschlüsse enthalten sind.

Monatlich nachvollziehbar: Die Rechnung weist Umsatz, Ausschlüsse, erreichte Umsatzstufe und Vergütung aus. Die Staffel wird anhand des kumulierten Umsatzes je Vertragsjahr angewendet; bereits abgerechnete Vergütung wird angerechnet. Das Vertragsjahr beginnt mit dem Betriebsstart und umfasst zwölf Monate.

Die ausgewiesene Managementvergütung versteht sich zuzüglich gesetzlicher MWST.

Sie wissen, wofür Sie bezahlen.

Mit der Umsatzbeteiligung abgedeckt

Die laufende Managementarbeit von VISIMO: Support, Betreuung, Verwaltung, Betriebs- und Personalführung, Organisation, Umsatzsteuerung und Reporting. Die internen Mitarbeitenden für diese Aufgaben finanzieren wir aus unserer Beteiligung.

Vom Eigentümer getragene Betriebskosten

Dazu gehören insbesondere Löhne des Personals vor Ort, Reinigung, Wäsche, Reparaturen, Strom, Software, Portalkommissionen, Zahlungsgebühren, Werbebudget und Investitionen. VISIMO organisiert und steuert diese Leistungen im vereinbarten Rahmen. Externe Buchhaltungs- und Treuhandleistungen werden bei Bedarf separat zu einer vereinbarten Pauschale beauftragt.

Einrichtung und Übernahme

Für Analyse im Rahmen der Einrichtung, Systemaufsetzung, Datenübernahme und Schulung erhalten Sie vor Beauftragung ein individuelles Aufsetzungsangebot nach Aufwand. Dieser einmalige Aufwand ist nicht in der laufenden Umsatzbeteiligung enthalten.

Laufzeit und Abschluss

Mindestlaufzeit: ein Jahr. Kündigungsfrist: drei Monate zum Vertragsende. Ohne Kündigung verlängert sich die Zusammenarbeit jeweils um ein Jahr. Die angebotenen Vergütungssätze bilden die Grundlage des Mandats. Die Übernahme setzt eine positive Betriebsprüfung und eine schriftliche Vereinbarung zu Umfang, Budget, Vollmachten und Starttermin voraus.

Passt Ihr Betrieb zu VISIMO?

Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Kennenlernen vor Ort.
Das Factsheet und Ihre Unterlagen helfen bei der anschliessenden Prüfung.

Sandro Eggenberger | VISIMO Apartments AG

info@visimo-apartments.ch | +41 76 385 00 77

Eigene Apartments ansehen: www.visimo-apartments.ch

VISIMO APARTMENTS

MORE THAN JUST A ROOM

PARTNER-FACTSHEET

Erzählen Sie uns von Ihrem Betrieb.

Für unsere gemeinsame Prüfung: Bitte ausfüllen und an info@visimo-apartments.ch senden. Bei mehreren Standorten bitte eine Übersicht je Standort beilegen. Ihre Angaben behandeln wir vertraulich.

Betriebsname / Gesellschaft

Ansprechperson / Funktion

E-Mail / Telefon

Standort(e) / Adresse(n) / Lage

Anzahl Zimmer / Apartments / Betten

Website / Links zu Inseraten

Nettoumsatz inkl. Extras der letzten drei Jahre

Je Jahr in CHF, ohne MWST und Kurtaxen, vor Abzug von Kommissionen.

Jahr / Nettoumsatz (CHF)

Jahr / Nettoumsatz (CHF)

Jahr / Nettoumsatz (CHF)

Anteil Gruppen & Corporate (%)

Anteil Individualgäste (%)

PMS / Channel Manager / IBE / Zahlungs- und Zutrittssystem

Weitere Systeme, falls bekannt

Auslastung / Ø-Preis pro Nacht, falls bekannt

Personal / Reinigung: intern oder extern?

Gewünschter Start / wichtigste Herausforderung

Bitte zusätzlich beilegen

Falls bereits vorhanden - kann ansonsten nachgereicht werden.

Fotos: Zimmer- und Apartmenttypen, Bad, Gemeinschaftsbereiche, Eingang und Aussenansicht; Grundrisse.
Zahlen: Umsatz inkl. Extras der letzten drei Jahre, möglichst monatlich; Kosten und Auslastung.
Betrieb: Team, Dienstleister, Verträge, Zustand, Investitionen und bewilligte Nutzung.

Das Factsheet ist keine Auftragserteilung. Bitte keine Gästelisten oder Zugangsdaten mitsenden.