

Teilumzüge und Renovierungsumzüge im Hotelbetrieb

Effiziente Logistik- und Ablaufkonzepte für minimale Betriebsunterbrechungen



Einführung: Die Kunst der Hotelrenovierung im laufenden Betrieb

Teilumzüge und Renovierungsumzüge sind im Hotelbereich hochspezialisierte Logistik- und Ablaufkonzepte. Sie ermöglichen es, Zimmer, Etagen oder Funktionsbereiche etappenweise leerzuziehen, zwischenzulagern, zu renovieren und wieder zu bestücken – idealerweise ohne langen Betriebsstopp.

Das übergeordnete Ziel: Minimierung von Ausfallzeiten bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung eines störungsfreien Hotelbetriebs. Dabei stehen drei Kernbereiche im Fokus:

- **Präzise Logistikplanung** für Möbel und Ausstattung
- **Detaillierte Ablaufkoordination** zwischen allen Abteilungen
- **Professionelle Gästekommunikation** zur Minimierung von Unannehmlichkeiten

Diese Präsentation bietet Ihnen einen umfassenden Leitfaden für die erfolgreiche Planung und Umsetzung von Teil- und Renovierungsumzügen in Ihrem Hotel.

Was versteht man unter Teilumzügen im Hotel?



Teilweise Räumung

Nur ein definierter Teil des Hotels wird zeitweise geräumt – etwa eine Etage, ein Trakt oder eine spezifische Zimmergruppe.



Parallelbetrieb

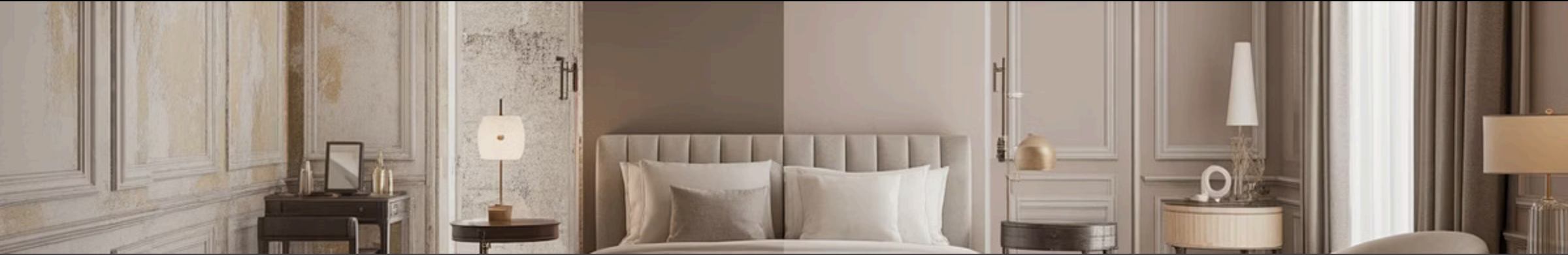
Der restliche Hotelbetrieb läuft während der Umbaumaßnahmen ohne Unterbrechung weiter.



Zwischenlagerung

Möbel und Ausstattung werden in Leerzimmer, externe Lagerflächen oder Container ausgelagert und nach Abschluss zurückgeführt.





Renovierungsumzüge: Definition und Ablauf

Was sind Renovierungsumzüge?

Bei Renovierungsumzügen werden Zimmer oder Bäder systematisch entmöbliert, renoviert und anschließend mit bestehendem oder neuem Mobiliar wieder eingerichtet. Dies erfolgt meist in klar strukturierten Etappenplänen.

Typischer Ablauf:

1. Entmöblierung der Zimmer (10–20 Zimmer pro Block)
2. Renovierung: Böden, Bäder, Wände, Elektrik
3. Neu- oder Wiedermöblierung
4. Qualitätskontrolle und Freigabe

📋 Ziel der Taktung

Arbeiten außerhalb der Hauptsaison, klare Bauphasen, durchdachte Lärm- und Logistikplanung sowie abgestimmte Gästekommunikation minimieren Ausfallzeiten auf ein Minimum.

Typische Herausforderungen bei Hotel-Teilumzügen

Logistische Komplexität

Die Koordination von Möbeltransport, Lagerung und Rückführung bei laufendem Betrieb erfordert millimetergenaue Planung. Jedes Möbelstück muss dokumentiert, gekennzeichnet und termingerecht bewegt werden.

Lärm- und Störungsmanagement

Bauarbeiten, Demontagen und Transporte erzeugen unvermeidlich Geräusche. Die Herausforderung liegt darin, Lärmzeiten so zu begrenzen, dass die Gästezufriedenheit nicht leidet.

Abteilungsübergreifende Koordination

Housekeeping, Rezeption, Technik, Revenue-Management und externe Dienstleister müssen synchron arbeiten. Fehlende Abstimmung führt schnell zu Verzögerungen und Mehrkosten.

Vorteile professioneller Planung



Reduzierte Betriebsunterbrechungen

Durch präzise Etappenpläne und intelligente Blockbildung lassen sich Zimmerausfälle auf ein Minimum begrenzen – der Umsatzverlust bleibt kalkulierbar.



Effiziente Ressourcennutzung

Personal, Dienstleister und Lagerflächen werden optimal eingesetzt. Überkapazitäten und Leerlaufzeiten werden vermieden, was die Kosten signifikant senkt.



Verbesserte Gästekommunikation

Transparente Information über Bauzeiten, Lärmfenster und Alternativzimmer schafft Vertrauen und erhöht die Zufriedenheit trotz Umbauarbeiten.



Die drei Säulen erfolgreicher Planung

1. Sauberer Phasenplan

Welche Zimmer oder Wings werden wann gesperrt? Eine detaillierte Zeitplanung mit Pufferzeiten ist das Fundament jedes erfolgreichen Teilumzugs.

- Blockweise Einteilung (z.B. 10–15 Zimmer)
- Zeitfenster pro Block inkl. Puffer
- Abstimmung mit Auslastungsplanung

2. Lagerlogistik für Möbel

Wo werden Möbel und Ausstattung zwischengelagert? Klare Kennzeichnungssysteme und definierte Lagerflächen sind unverzichtbar.

- Externe Lager oder Container
- Nutzung von Leerzimmern
- Kennzeichnung nach Zimmer/Etage

3. Klare Verantwortlichkeiten

Wer übernimmt welche Aufgabe? Verbindliche Schnittstellen zwischen Housekeeping, Rezeption, Technik und Dienstleistern vermeiden Missverständnisse.

- Demontage und Dokumentation
- Renovierungsdurchführung
- Remöblierung und Abnahme

Phase 1: Analyse und Planung

Zimmer- und Bereichsauswahl

Der erste Schritt ist die strategische Festlegung, welche Etagen oder Wings in welcher Reihenfolge leergezogen werden. Dabei ist ein Abgleich mit der Auslastungsplanung essentiell:

- Welche Zimmergruppen sind in der Nebensaison am wenigsten gefragt?
- Wo lassen sich Gäste am einfachsten in andere Bereiche umlegen?
- Gibt es Stammgäste oder Gruppen mit festen Zimmerwünschen?

Zeit- und Kapazitätsplanung

Erstellen Sie einen detaillierten Plan mit realistischen Zeitfenstern pro Block und ausreichenden Pufferzeiten für unvorhergesehene Verzögerungen.



Revenue-Management einbinden

Eine enge Abstimmung mit dem Revenue-Management stellt sicher, dass Zimmer rechtzeitig aus dem Verkauf genommen werden, ohne unnötige Umsatzverluste zu verursachen.



Phase 2: Kommunikation und Vorbereitung



Interne Kommunikation

Rezeption, Housekeeping, Technik, F&B und ggf. Spa müssen frühzeitig informiert werden. Definieren Sie klare Verantwortliche und Entscheidungswege für jede Abteilung.



Gästekommunikation

Bei geplanten Lärm- oder Sperrzeiten sollten Hinweise auf der Website, in Buchungsbestätigungen und vor Ort platziert werden. Planen Sie Zimmergruppen so, dass „ruhige Zonen“ erhalten bleiben.

Eine transparente und frühzeitige Kommunikation schafft Verständnis bei allen Beteiligten und minimiert Missverständnisse während der kritischen Umbauphase.

Phase 3: Logistik und Lagerung organisieren

Lagerkonzept entwickeln

Legen Sie fest, wo Möbel und Zubehör während der Renovierung hin sollen. Mögliche Optionen:

- **Leerzimmer:** Vorübergehend gesperrte Zimmer als interne Lagerfläche
- **Bankettflächen:** Kurzfristige Nutzung ungenutzter Veranstaltungsräume
- **Externe Lager:** Professionelle Lagerhallen mit Klimakontrolle
- **Container:** Mobile Lösungen direkt am Hotel

Jedes Möbelstück muss eindeutig nach Zimmernummer und Etage gekennzeichnet werden.

Dienstleister beauftragen

Klären Sie die Zuständigkeiten mit Ihrem Umzugsunternehmen oder spezialisierten Hotel-Logistikern:

1. Demontage von Möbeln und Technik
2. Verpackung und Transport
3. Zwischenlagerung mit Dokumentation
4. Remontage nach Renovierung
5. Entsorgung alter Möblierung





Phase 4: Etappenweiser Teilumzug

Blockweise Räumung

Zimmerblöcke werden gesperrt, bestehende Gäste in andere Etagen verlegt. Anschließend erfolgt die zimmerweise Demontage und Ausräumung nach festgelegter Reihenfolge. Parallel wird das Inventar lückenlos dokumentiert.

Übergabe an Bauunternehmen

Nach vollständiger Räumung werden die Zimmer mit klaren Übergabeprotokollen an das Bauunternehmen oder die Technik übergeben. Definierte Zeitfenster verhindern, dass nachfolgende Blöcke ins Stocken geraten.

Renovierungsarbeiten

Während der Bau läuft, wird der nächste Block vorbereitet. Tägliche Kurz-Protokolle dokumentieren den Baufortschritt und ermöglichen frühzeitiges Gegensteuern bei Verzögerungen.

Phase 5: Rückumzug und Qualitätskontrolle



Remöblierung und Setup

Nach Fertigmeldung durch den Bau werden die Möbel zurückgebracht, montiert und die Technik getestet. Das Housekeeping plant Grundreinigung und finales Setup ein.

Abnahme und Freigabe

Für jedes Zimmer wird eine detaillierte Checkliste abgearbeitet:

- Vollständigkeit aller Möbel und Ausstattung
- Prüfung auf Schäden oder Mängel
- Funktionstest von Technik und Sanitäreinrichtungen
- Dokumentierte Abnahme durch Projektleitung

Erst nach erfolgter Abnahme erfolgt die Wiederfreigabe der Zimmer für den Verkauf im Property Management System.



Praktische Tipps für den laufenden Betrieb

1

Lärmfenster definieren

Legen Sie feste Zeitfenster für lärmintensive Arbeiten fest (z.B. 10–17 Uhr) und kommunizieren Sie diese deutlich an Gäste und Mitarbeiter.

2

Sperrzonen markieren

Kennzeichnen Sie Umbaubereiche klar und sichtbar, damit Gäste und Personal diese Zonen meiden können.

3

Separate Wegeführung

Nutzen Sie eigene Aufzüge, Hintereingänge oder Servicegänge für Handwerker und Umzugslogistik, um Gästewege und Lobby zu entlasten.

4

Ruhige Zonen schaffen

Planen Sie bewusst Etagen oder Bereiche ein, die während der gesamten Bauphase von Lärm und Störungen verschont bleiben.

Beispiel: Stadthotel mit 80–120 Zimmern

Rahmenbedingungen

Ein mittelgroßes Stadthotel plant die Renovierung aller Zimmer in der Nebensaison. Die Umsetzung erfolgt etappenweise in Blöcken à 10–15 Zimmern.

Vorteile dieser Blockgröße:

- Überschaubare Logistik
- Flexibilität bei Verzögerungen
- Ausreichend verfügbare Zimmer für Gäste
- Kurze Lernkurve für das Team



Zeitlicher Rahmen

Bei wöchentlicher Bearbeitung von ein bis zwei Blöcken lässt sich ein Hotel dieser Größe in etwa 8–12 Wochen komplett renovieren.



Woche 1: Vorbereitung – Das Fundament legen

01

Zimmer- und Etagenplan erstellen

Definieren Sie, welche Zimmerblöcke in welcher Reihenfolge geräumt werden. Beispiel: 3. Etage, Zimmer 301–315 als erster Block.

02

Sperrung im PMS eintragen

Tragen Sie die Sperrung im Property Management System ein und koordinieren Sie mit dem Revenue-Management, um Umsatzverluste zu minimieren.

03

Dienstleister und Lagerflächen fixieren

Beauftragen Sie die Umzugsfirma, definieren Sie externe Lager oder Container und legen Sie Verantwortliche fest (Projektleitung, Front Office, Housekeeping, Technik).

04

Team-Briefing durchführen

Informieren Sie alle beteiligten Abteilungen über Zeitpläne, Verantwortlichkeiten und Kommunikationswege.

Woche 2: Block 1 – Die ersten 10–15 Zimmer

Tag 1: Räumung vorbereiten

Zimmerblock im PMS sperren, keine neuen Anreisen in diesen Zimmern. Bestehende Gäste werden in andere Etagen verlegt. Housekeeping räumt lose Kleinteile (Wäsche, Amenities), Technik demontiert sensible Geräte wie TV und Minibar.

1

2

Tag 3–5: Renovierungsarbeiten

Bau und Renovierung im Block 1: Böden, Wände, Bäder, Elektrik. Tägliches Kurz-Protokoll prüft, ob der Zeitplan eingehalten wird. Parallel beginnt die Vorbereitung des nächsten Blocks (Zimmer freiplanen, Gäste umsetzen).

3

Tag 2: Demontage und Transport

Die Umzugsfirma demontiert systematisch Mobiliar (Betten, Schränke, Schreibtische) und transportiert alles in das definierte Lager. Jedes Teil wird mit Zimmernummer und Etage gekennzeichnet. Parallel wird eine detaillierte Inventarliste pro Zimmer geführt.

Woche 3: Rückumzug Block 1 + Start Block 2

Rückumzug Block 1 (Tag 1–3)

Tag 1–2:

- Bau meldet Fertigstellung von Block 1
- Technik prüft Leitungen, WLAN, TV, Klimaanlage
- Umzugsfirma remöbliert nach Inventarliste
- Housekeeping führt Grundreinigung durch

Tag 3:

- Abnahme mit Checkliste pro Zimmer
- Prüfung: Vollständigkeit Möbel, Schäden, Funktion von Licht, Steckdosen, Sanitär
- Zimmer im PMS wieder freigeben

Paralleler Start Block 2 (Tag 2–5)

Während Block 1 finalisiert wird, startet die Bearbeitung von Block 2 nach identischem Muster:

1. Zimmer sperren und Gäste verlegen
2. Räumung und Lagerung
3. Renovierungsarbeiten beginnen



CONTIIO!US IMPROVMEME!NT CYCLE



Wiederholung für weitere Blöcke: Der Rhythmus

Wöchentlicher Rhythmus etablieren

Je nach Hotelgröße werden jede Woche ein bis zwei Blöcke im bewährten Rhythmus durchlaufen. Dieser iterative Prozess bietet mehrere Vorteile:

- Das Team entwickelt Routine und Effizienz
- Probleme werden frühzeitig erkannt
- Zeitpläne können laufend optimiert werden
- Die Belastung für das Personal bleibt überschaubar

Kontinuierliche Optimierung

Nach jedem abgeschlossenen Block sollte eine kurze Evaluation erfolgen:

- Was lief gut?
- Wo gab es Verzögerungen?
- Anpassung der Zeitfenster nötig?
- Wie viele Zimmer sind im nächsten Block realistisch?
- Ist der Personalbedarf ausreichend?

Die Rolle spezialisierter Dienstleister

Umzugsunternehmen

Professionelle Umzugsdienstleister übernehmen die physische Arbeit: Demontage von Möbeln, sicherer Transport, professionelle Verpackung, Zwischenlagerung mit Dokumentation und fachgerechte Remontage.

Spezialanbieter für Hotelrenovierung

Diese Experten arbeiten mit detaillierten Etappenplänen, 3D-Bestandsaufnahmen und millimetergenauer Terminplanung. Sie verstehen die Besonderheiten des Hotelbetriebs und integrieren Renovierungen nahtlos in den laufenden Betrieb.

Rundum-Pakete

Manche Dienstleister bieten umfassende Pakete an, die Logistik, Renovierung und Entsorgung aus einer Hand kombinieren. Dies reduziert Schnittstellen und vereinfacht die Projektsteuerung erheblich.

Gästekommunikation als Erfolgsfaktor



Transparenz schafft Vertrauen

Eine offene und proaktive Kommunikation mit Gästen ist entscheidend für die Zufriedenheit während Umbauarbeiten. Gäste schätzen Ehrlichkeit und fühlen sich ernst genommen, wenn sie frühzeitig informiert werden.

Kommunikationskanäle nutzen:

- **Website:** Hinweise zu geplanten Renovierungen und betroffenen Bereichen
- **Buchungsbestätigung:** Explizite Erwähnung möglicher Lärmzeiten
- **Vor Ort:** Informationstafeln in der Lobby und auf den Etagen
- **Check-in:** Persönliche Information durch die Rezeption

Ruhige Zonen anbieten:

Planen Sie bewusst Zimmergruppen ein, die während der gesamten Bauphase von Lärm verschont bleiben. Bieten Sie lärmempfindlichen Gästen diese Bereiche proaktiv an.

Schnittstellenmanagement: Der Schlüssel zur Effizienz

Klare Übergaben

Definieren Sie verbindliche Übergabepunkte zwischen Umzugsteam und Bauunternehmen mit schriftlichen Protokollen.

Eskalationswege

Definieren Sie klare Verantwortliche und Entscheidungswege für den Fall von Problemen oder Verzögerungen.



Lückenlose Dokumentation

Inventarlisten, Übergabeprotokolle und Baufortschrittsberichte schaffen Klarheit und Nachvollziehbarkeit.

Regelmäßige Abstimmung

Tägliche kurze Meetings zwischen allen Beteiligten verhindern Missverständnisse und ermöglichen schnelles Reagieren.

Ein professionelles Schnittstellenmanagement minimiert Reibungsverluste und sorgt dafür, dass alle Beteiligten jederzeit wissen, wer wofür zuständig ist.

Qualitätskontrolle nach Fertigstellung

Systematische Abnahme

Vor der Freigabe renovierter Zimmer ist eine gründliche Qualitätskontrolle unverzichtbar. Diese sollte nach einer standardisierten Checkliste erfolgen, die alle relevanten Aspekte abdeckt.

Checkliste pro Zimmer:

1. **Möbel:** Vollständigkeit, korrekte Montage, keine Schäden
2. **Technik:** Funktion von TV, WLAN, Telefon, Beleuchtung, Steckdosen
3. **Sanitär:** Wasserdruck, Temperatur, Ablauf, keine Lecks
4. **Sauberkeit:** Grundreinigung abgeschlossen, keine Baustaub-Rückstände
5. **Optik:** Keine sichtbaren Mängel an Wänden, Böden, Decken



Dokumentierte Abnahme

Die Abnahme sollte schriftlich dokumentiert werden, idealerweise mit Fotodokumentation. Mängel werden kategorisiert:

- **Kategorie A:** Sofortige Nachbesserung erforderlich
- **Kategorie B:** Nachbesserung binnen 48h
- **Kategorie C:** Kosmetische Mängel

Erst nach vollständiger Behebung aller A-Mängel erfolgt die Freigabe für den Verkauf.



Optimierung durch systematisches Feedback



Zwischenevaluation

Nach jedem abgeschlossenen Block sollte ein strukturiertes Review stattfinden: Was lief gut? Wo gab es Probleme? Welche Prozesse müssen angepasst werden?



Anpassung der Planung

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen werden Zeitpläne, Blockgrößen und Personaleinsatz für die nächsten Etappen optimiert.



Kontinuierliche Verbesserung

Mit jedem Block steigt die Effizienz: Das Team entwickelt Routine, Prozesse werden geschmeidiger, und die Qualität verbessert sich kontinuierlich.

Beispiel: Resort-Hotel mit 200+ Zimmern



Besonderheiten bei Großprojekten

Bei größeren Hotels oder Resorts ändern sich die Rahmenbedingungen erheblich:

Größere Blöcke möglich:

- 20–30 Zimmer pro Etappe
- Mehrere Bauteams parallel
- Umfangreichere Lagerflächen nötig

Längere Zeiträume:

- Nutzung der gesamten Nebensaison
- Mehrmonatige Projektdauer einplanen
- Staffelung nach Gebäudeflügeln oder Kategorien

Komplexere Koordination:

- Mehr Schnittstellen zu managen
- Größere Teams erforderlich
- Professionelles Projektmanagement-Tool nutzen

Praxistipp

In Resorts empfiehlt sich oft eine Renovierung nach Gebäudekategorien statt nach Etagen – z.B. erst alle Standard-Zimmer, dann Superior, dann Suiten.



Vorteile eines strukturierten Konzepts



1. Höhere Effizienz und Zeitersparnis

Durch präzise Planung und optimierte Abläufe reduzieren sich Leerzeiten und Verzögerungen. Das Projekt wird schneller abgeschlossen, und die Zimmer stehen früher wieder zur Verfügung.



2. Zufriedene Gäste trotz Umbau

Professionelle Kommunikation, minimierte Störungen und das Angebot ruhiger Alternativbereiche sorgen dafür, dass Gästebewertungen nicht unter den Bauarbeiten leiden.



3. Kostenkontrolle durch Planung

Präzise Zeitpläne, fixierte Dienstleisterverträge und kontinuierliches Monitoring verhindern Kostenüberschreitungen und machen das Budget kalkulierbar.

Häufige Fehler vermeiden

✗ Unklare Verantwortlichkeiten

Wenn nicht eindeutig definiert ist, wer für welche Aufgabe zuständig ist, entstehen Lücken. Aufgaben werden doppelt erledigt oder fallen ganz unter den Tisch.

Lösung: RACI-Matrix erstellen (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) für alle Aufgabenbereiche.

✗ Unzureichende Gästekommunikation

Gäste, die unvorbereitet auf Lärm und Einschränkungen treffen, reagieren mit negativen Bewertungen und Beschwerden.

Lösung: Proaktive Information auf allen Kanälen, Alternativangebote bereithalten.

✗ Fehlende Pufferzeiten

Zu knappe Zeitpläne führen zu Stress, Überstunden und Qualitätsmängeln, sobald unvorhergesehene Probleme auftreten.

Lösung: Mindestens 20% Pufferzeit pro Block einplanen.



Fazit: Die Erfolgsfaktoren im Überblick

1

Detaillierte Planung und klare Abläufe

Ein durchdachter Phasenplan mit realistischen Zeitfenstern, Pufferzeiten und klaren Meilensteinen ist das Fundament jedes erfolgreichen Teilumzugs.

2

Zusammenarbeit mit erfahrenen Dienstleistern

Professionelle Umzugsunternehmen und spezialisierte Hotelrenovierer bringen Know-how, Erfahrung und Effizienz mit, die sich in Zeitersparnis und Qualität niederschlagen.

3

Kontinuierliche Optimierung während des Projekts

Regelmäßige Evaluationen nach jedem Block ermöglichen Anpassungen und Verbesserungen. Die Effizienz steigt mit jedem durchlaufenen Zyklus.

Beispielhafte Checkliste pro Zimmer

Möbel und Ausstattung

- ☒ Bett vollständig montiert und stabil
- ☒ Schrank/Kleiderstange vorhanden
- ☒ Schreibtisch mit Stuhl
- ☒ Nachttische (2 Stück)
- ☒ TV-Möbel oder Wandhalterung
- ☒ Sessel/Sitzgelegenheit
- ☒ Teppich/Läufer (falls vorgesehen)
- ☒ Vorhänge/Verdunkelung

Technik

- ☒ TV funktioniert, alle Kanäle vorhanden
- ☒ WLAN-Signal stark genug
- ☒ Telefon funktioniert
- ☒ Klimaanlage/Heizung regulierbar
- ☒ Alle Lampen funktionieren
- ☒ Steckdosen funktionstüchtig
- ☒ Safe betriebsbereit

Sanitär

- ☒ Wasserdruck ausreichend
- ☒ Warmwasser vorhanden
- ☒ Abflüsse frei
- ☒ Toilettenspülung funktioniert
- ☒ Keine Lecks sichtbar
- ☒ Spiegel und Beleuchtung
- ☒ Handtuchhalter montiert

Optik und Sauberkeit

- ☒ Wände ohne sichtbare Mängel
- ☒ Böden sauber und schadensfrei
- ☒ Fenster sauber
- ☒ Kein Baustaub vorhanden
- ☒ Geruchstest bestanden
- ☒ Bettwäsche und Handtücher vorhanden



Zusammenfassung: Der Weg zum erfolgreichen Teilumzug



Fundament

Teilumzüge ermöglichen laufenden Betrieb trotz Renovierung durch intelligente Etappenplanung.



Planung

Ein strukturierter Phasenplan ist entscheidend: Von der Analyse über Kommunikation und Logistik bis zur Qualitätskontrolle.



Koordination

Kommunikation und Koordination zwischen allen Beteiligten sind der Schlüssel zum Erfolg.



Optimierung

Kontinuierliche Verbesserung durch Feedback-Schleifen nach jedem Block steigert Effizienz und Qualität.



Erfolg

Das Ergebnis: Renovierte Zimmer, zufriedene Gäste und kontrollierte Kosten bei minimalem Betriebsausfall.

Kontakt & weitere Informationen



Butler Umzüge GmbH

Ihr Partner für Teilumzüge und Renovierungsumzüge im Hotelbereich

Adresse:

Alt-Friedrichsfelde 90
10315 Berlin

Telefon:

030 845 188 55

E-Mail:

Info@Butler-Umzuege.de

Website:

www.Butler-Umzuege.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Samstag: 08:00 – 22:00 Uhr

FAQ: Was ist ein Teilumzug im Hotel?

Definition

Ein Teilumzug bedeutet, dass nur ein Teil des Hotels – wie eine Etage, ein Trakt oder eine Zimmergruppe – zeitweise geräumt und umgezogen wird, während der restliche Betrieb weiterläuft.

Hauptziel

Das übergeordnete Ziel ist es, den Hotelbetrieb trotz Umzugsarbeiten möglichst wenig zu beeinträchtigen. So können notwendige Renovierungen durchgeführt werden, ohne das Hotel komplett schließen zu müssen.

Typische Anwendungsfälle

- Renovierung einzelner Etagen
- Modernisierung von Zimmerkategorien
- Bad- und Sanitärrenovierungen
- Möblierungswechsel
- Brandschutzmaßnahmen



Vorteil für Ihr Hotel

Teilumzüge erlauben kontinuierliche Umsatzgenerierung während der Renovierung, da ein Großteil der Zimmer weiterhin verfügbar bleibt.



FAQ: Wie laufen Teilumzüge ab?

01

Räumung

Zimmer oder Etagen werden blockweise leergezogen. Gäste werden rechtzeitig in andere Bereiche des Hotels verlegt. Housekeeping und Technik bereiten die Zimmer für die Demontage vor.

02

Lagerung

Möbel und Ausstattung werden systematisch in Leerzimmern, externen Lagerflächen oder Containern zwischengelagert. Jedes Teil wird nach Zimmer und Etage gekennzeichnet.

03

Renovierung

Die geräumten Bereiche werden renoviert: Böden werden erneuert, Wände gestrichen, Bäder modernisiert, Elektrik und Technik auf den neuesten Stand gebracht.

04

Rückumzug

Nach Abschluss der Arbeiten werden Möbel zurückgeführt, die Zimmer wieder eingerichtet, eine Qualitätskontrolle durchgeführt und die Zimmer für den Verkauf freigegeben.

FAQ: Was sind Renovierungsumzüge?

Kernprozess

Bei Renovierungsumzügen werden Zimmer oder Bäder systematisch entmöbliert, renoviert und anschließend mit bestehendem oder neuem Mobiliar wieder eingerichtet.

Etappenweise Umsetzung

Der Prozess erfolgt meist in Etappenplänen von 10–20 Zimmern pro Block. Diese Blockbildung ermöglicht:

- Überschaubare Logistik
- Kontinuierliche Zimmerverfügbarkeit
- Flexible Anpassung bei Problemen
- Kalkulierbare Zeitplanung



Typische Renovierungsarbeiten

- Erneuerung von Bodenbelägen
- Bad- und Sanitärmodernisierung
- Wandgestaltung und Malerei
- Möblierungsaustausch
- Technische Upgrades (TV, WLAN, Klima)
- Beleuchtungskonzepte

FAQ: Welche Ziele haben Teil- und Renovierungsumzüge?

Minimierung von Ausfallzeiten

Durch intelligente Planung und Etappierung werden Zimmerausfälle auf das absolut notwendige Minimum begrenzt. Der Umsatzverlust bleibt kalkulierbar und überschaubar.

Arbeiten außerhalb der Hauptsaison

Renovierungen werden strategisch in Zeiträume mit geringerer Auslastung gelegt. Dies minimiert den Effekt auf das Revenue und ermöglicht größere Blöcke.

Präzise Planung von Bauphasen

Klare Zeitfenster, definierte Lärmzeiten und durchdachte Logistikwege sorgen für einen reibungslosen Ablauf ohne Chaos im laufenden Betrieb.

Klare Gästekommunikation

Transparente Information schafft Verständnis und Akzeptanz bei den Gästen. Proaktive Kommunikation verhindert negative Bewertungen.



FAQ: Welche Dienstleister kommen zum Einsatz?

Umzugsunternehmen

Professionelle Umzugsdienstleister übernehmen die physische Logistik:

- **Demontage:** Fachgerechter Abbau von Möbeln und Einbauten
- **Transport:** Sicherer Transport mit speziellen Transportmitteln
- **Zwischenlagerung:** Dokumentierte Lagerung mit Kennzeichnung
- **Remontage:** Professionelle Wiedermontage nach Renovierung



Spezialanbieter für Hotelrenovierung

Diese Experten bringen spezifisches Hotel-Know-how mit:

- **Detaillierte Etappenpläne:** Präzise Zeitfenster pro Zimmer
- **3D-Bestandsaufnahmen:** Digitale Dokumentation für exakte Planung
- **Präzise Terminplanung:** Integration in laufenden Hotelbetrieb
- **Erfahrung mit Hotelbetrieb:** Verständnis für betriebliche Abläufe

Rundum-Pakete

Manche Anbieter kombinieren Umzug, Renovierung und Entsorgung aus einer Hand – dies reduziert Schnittstellen erheblich.

FAQ: Wie wird ein Teilumzug geplant? (1/2)

1 Analyse und Planung

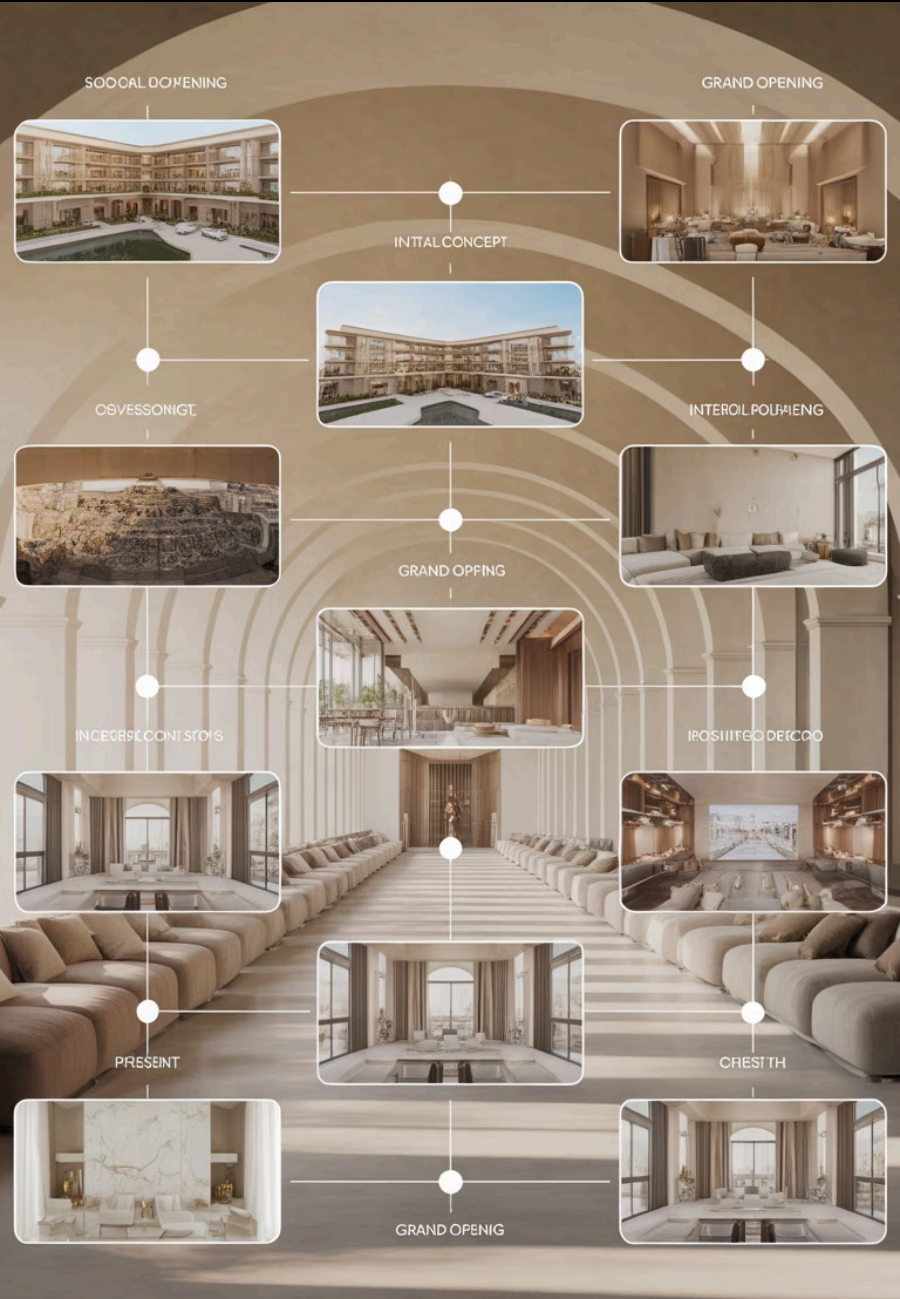
Auswahl der zu räumenden Zimmer oder Etagen basierend auf Auslastungsdaten. Erstellung eines Zeit- und Kapazitätsplans mit realistischen Zeitfenstern und Pufferzeiten. Abstimmung mit dem Revenue-Management zur optimalen Timing-Wahl.

2 Kommunikation

Frühzeitige Information der internen Abteilungen (Rezeption, Housekeeping, Technik, F&B, Spa). Definition von Verantwortlichen und Entscheidungswegen. Vorbereitung der Gästekommunikation über alle Kanäle.

3 Logistik und Lagerung

Festlegung eines Lagerkonzepts für Möbel und Ausstattung (extern, Container, Leerzimmer). Beauftragung von Dienstleistern mit klaren Leistungsbeschreibungen und Verantwortlichkeiten.



FAQ: Wie wird ein Teilumzug geplant? (2/2)

1 Etappenweiser Umzug

Blockweise Räumung nach festgelegtem Zeitplan. Übergabe an Bauunternehmen mit dokumentierten Übergabeprotokollen. Lückenlose Dokumentation des Inventars für jeden Raum und jede Etage.

2 Rückumzug und Qualitätskontrolle

Rückführung der Möbel und Ausstattung nach Fertigstellung. Endreinigung durch das Housekeeping. Systematische Abnahme mit Checkliste für jedes Zimmer. Freigabe der renovierten Zimmer für den Verkauf im PMS.

FAQ: Wie lange dauert ein Teilumzug?

Einflussfaktoren

Die Dauer hängt von mehreren Faktoren ab:

- Hotelgröße und Zimmerzahl
- Umfang der Renovierungsarbeiten
- Blockgröße (Zimmer pro Etappe)
- Verfügbare Ressourcen
- Saisonale Einschränkungen

Beispiel: Stadthotel (80–120 Zimmer)

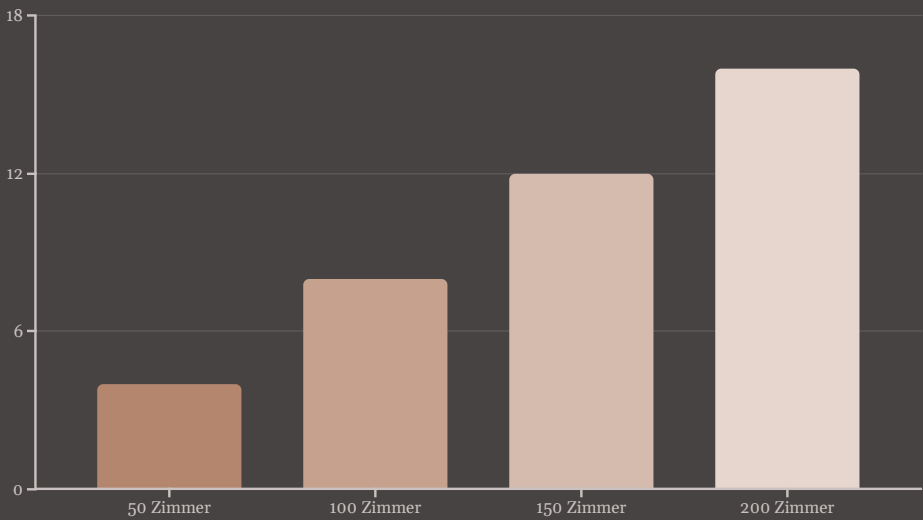
Bei wöchentlicher Bearbeitung von 10–15 Zimmern pro Block:

- **2–3 Tage:** Räumung und Lagerung
- **2–3 Tage:** Renovierungsarbeiten
- **1–2 Tage:** Rückumzug und Abnahme

Gesamt pro Block: 5–7 Tage



Hochrechnung



Bei Blöcken à 10–15 Zimmer pro Woche

FAQ: Was ist bei der Gästekommunikation zu beachten?



Frühzeitige Information

Gäste sollten bereits bei der Buchung über mögliche Lärmbelästigungen oder Sperrzeiten informiert werden. Transparenz schafft Vertrauen und reduziert spätere Beschwerden erheblich.



Mehrere Kommunikationskanäle

Nutzen Sie alle verfügbaren Kanäle: Website mit aktuellem Baufortschritt, Hinweise in Buchungsbestätigungen, Informationstafeln in der Lobby, persönliche Ansprache beim Check-in.



Ruhige Zonen anbieten

Zimmergruppen sollten so geplant werden, dass es immer ausreichend „ruhige Zonen“ gibt. Bieten Sie lärmempfindlichen Gästen proaktiv Zimmer in diesen Bereichen an.



Kompensationsangebote

Erwägen Sie Entgegenkommen wie Upgrades, F&B-Gutscheine oder Spa-Treatments für Gäste in direkt betroffenen Bereichen. Dies zeigt Wertschätzung und verwandelt potenzielle Beschwerden in positive Erfahrungen.

FAQ: Praktische Tipps für einen reibungslosen Ablauf



1. Phasenplan erstellen

Klare Zeit- und Aufgabenplanung für jeden Block (z.B. 10–15 Zimmer). Jeder Prozessschritt wird mit Verantwortlichen und Deadlines hinterlegt.



2. Lagerlogistik

Möbel nach Zimmernummern und Etagen eindeutig kennzeichnen. Farbcodes oder QR-Codes beschleunigen die Wiederzuordnung erheblich.



3. Schnittstellen klären

Verantwortlichkeiten für Räumung, Renovierung und Remöblierung kristallklar definieren. RACI-Matrizen schaffen Klarheit.



4. Evaluation

Nach jedem Block prüfen, was gut lief und was verbessert werden kann. Diese Feedback-Schleifen steigern die Effizienz kontinuierlich.

FAQ: Rolle der Saison & individuelle Planung

Welche Rolle spielt die Saison?

Teilumzüge sollten idealerweise außerhalb der Hauptsaison stattfinden, um den Umsatzverlust durch gesperrte Zimmer zu minimieren.

Vorteile der Nebensaison:

- Geringere Auslastung ermöglicht größere Blöcke
- Mehr Flexibilität bei der Zimmervergabe
- Weniger Druck auf das Personal
- Gäste haben weniger Alternativanforderungen

Eine enge Abstimmung mit dem Revenue-Management ist hierfür essentiell, um den optimalen Zeitpunkt zu identifizieren.

Wie können individuelle Pläne erstellt werden?

Ein Ablaufplan kann präzise an die spezifischen Gegebenheiten eines Hotels angepasst werden:

- **Anzahl der Zimmer und Etagen:** Bestimmt Blockgröße und Projektdauer
- **Saisonzeitraum:** Haupt- vs. Nebensaison beeinflusst Timing und Umfang
- **Verfügbare Lagerflächen:** Intern oder extern, Größe und Erreichbarkeit
- **Renovierungsarbeiten:** Umfang bestimmt Dauer pro Zimmer
- **Budget:** Definiert Dienstleister und Ressourceneinsatz



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen & Diskussion

Wir hoffen, diese Präsentation hat Ihnen wertvolle Einblicke in die Planung und Durchführung von Teil- und Renovierungsumzügen im Hotelbetrieb gegeben.

Für individuelle Beratung zu Ihrem spezifischen Projekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Butler Umzüge GmbH

Alt-Friedrichsfelde 90, 10315 Berlin

Tel: 030 845 188 55

Info@Butler-Umzuege.de

