Illustration: Konzept-Rendering eines SMART-STOP 24/7-Moduls an einem Autohof an der A3 (Regensburg)

KOHIHOT · SMART-STOP 24/7

Zusätzliches Einkommen für Ihre Fläche — ohne Hotel-CAPEX

Angebot für Betreiber von Autohöfen, Tankstellen und Raststätten

Pilotregion: Bayern — Regensburg und die Fernstraßen A3 / A9 / A93

Pilotphase 2026 in Bayern — Standortpartner gesucht
Modell: Flächenpacht + Umsatzbeteiligung
Keine Kapitalkosten und keine Betriebsbelastung auf Ihrer Seite
Kontakt: kohihot.com · info@kohihot.com

Die Idee in zwei Sätzen

SMART-STOP 24/7 verwandelt eine ungenutzte Randfläche Ihres Grundstücks in ein Übernachtungs-Asset mit minimalem Personalaufwand. Sie stellen die Fläche und den Netzanschluss zur Verfügung — wir stellen die Module, das Buchungssystem, den Smart-Zugang, die technische Wartung und die Fernbetreuung der Gäste bereit.

Was der Grundstückseigentümer erhält

Eine feste monatliche Pacht plus eine Umsatzbeteiligung — ohne Hotel-CAPEX, ohne Rezeption und ohne betriebliche Komplexität. Alle Nebenkosten werden nach Zählerstand abgerechnet.

Gäste der Dual-Comfort-Module — Familien und Touristen auf der Fernstraße

Warum sich das für Ihr Geschäft lohnt

- Zusätzliches, bisher ungenutztes Einkommen aus dem Randbereich Ihrer Fläche.
- Mehr Frequenz für Shop, Café und Tankstelle durch die Modulgäste.
- Kein Hotel-CAPEX — alle Module werden von uns gefertigt und gewartet.
- Kein Betriebsrisiko: Reinigung, Buchung, Gästesupport und Reporting liegen auf unserer Seite.
- Das kompakte Cluster-Format (bis 14 Betten) bleibt unter der Schwelle der Beherbergungsstättenverordnung (ab 30 Betten) — vereinfachte Genehmigung durch das örtliche Bauamt.
- Einsatz auch auf Flächen mit unvollständigem Netzanschluss möglich — dank optionaler Autonomie-Pakete (Wasser, Solarstrom, Satelliteninternet).

Service Hub: zusätzlicher Umsatz für Ihre Fläche

Jedes Modul-Cluster lässt sich um Service-Elemente erweitern, die zusätzliche Kundenfrequenz auf Ihre Fläche bringen — unabhängig von der reinen Übernachtungspacht.

Element	Nutzen
Laundry	Waschmaschine mit Trockner im Cluster — Autonomie für Trucker und Montage-Teams auf längeren Touren.
Vending	Automatenverpflegung direkt am Cluster — zusätzlicher Umsatzstrom ohne Personalbedarf.
Starlink / Wi-Fi Hub	Stabile Internetverbindung für Gäste und Standort — auch an Flächen mit unvollständigem Netzanschluss.
Schließfächer	Sichere Aufbewahrung für Ausrüstung und Gepäck — relevant für Montage-Teams und Fahrer.
Kaffee-/Verpflegungspartner	Lokale Anbindung an Café oder Shop des Standortpartners — mehr Frequenz für beide Seiten.
Reinigungs-/Service-Lager	Eigener Lagerraum für Reinigungspersonal und technische Wartung im Cluster.

Besonders Vending, Kaffee-/Verpflegungspartner und Starlink/Wi-Fi Hub erhöhen die Frequenz an Ihrem Shop, Café oder Ihrer Tankstelle.

Partnerschaftsbedingungen

Parameter	Bedingung
Feste Standortpacht	€250–400 / Modul / Monat
Umsatzbeteiligung	5–8 % vom Net Accommodation Revenue
Nebenkosten	Nach Zählerstand oder pauschal
Vertragslaufzeit	5 Jahre + Verlängerungsoption
Break-Option	Nach 12 Monaten Pilotbetrieb, falls die Auslastung trotz Marketing unter 45 % bleibt
Erweiterung	Erweiterungsrecht bei einer Auslastung über 60 %

Beispiel: Cluster mit 4 Modulen

Einnahmeposten	Schätzung pro Monat
Feste Pacht (4 Module)	€1.000–1.600
Umsatzbeteiligung Beherbergung	Zusätzlich, je nach Auslastung
Mehrumsatz Café / Kraftstoff / Shop / Duschen / E-Ladesäule	Zusätzlich, indirekter Effekt

Das Modell basiert auf dem Umsatz und nicht auf einem Gewinnanteil — das ist einfacher und transparenter für den Grundstückseigentümer, da keine Diskussionen über die Betriebskosten des Betreibers nötig sind.

Wer die operative Arbeit übernimmt

- Herstellung, Anlieferung und Aufstellung der Module (1–2 Tage nach Genehmigung und Anschlussvorbereitung).
- Buchungssystem, automatisierter Check-in (Smart-Lock), Reinigung, Gästesupport.
- Zusammenarbeit mit Bauträgern, B2B-Kunden und — bei Interesse des Standorts — mit institutionellen ÖPP-Verfahren.
- Regelmäßiges Reporting zu Auslastung und Umsatz.

So läuft der Start ab

- Schritt 1. Standortaudit: verfügbare Fläche, Netzanschlüsse, verkehrstechnische Erreichbarkeit.
- Schritt 2. Abstimmung der Pacht- und Umsatzbeteiligungskonditionen, Vertragsvorbereitung.
- Schritt 3. Aufstellung der Pilotmodule (1–2 Module) und Inbetriebnahme innerhalb von 1–2 Tagen nach Flächenbereitschaft.
- Schritt 4. Auswertung von Auslastung und Umsatz nach den ersten 2–3 Monaten, Entscheidung über den Cluster-Ausbau.

Regulatorischer Kontext: Die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten an Fernstraßen wird durch die Anforderungen des EU-Mobilitätspakets an die 45-stündige wöchentliche Ruhezeit der Fahrer gestützt.[1]

1. EU Mobility Package I — Driving & rest times, European Commission