

## Annahmen für ein Wirtschaftsjahr

Ferienhotel der 3-Sterne-Kategorie, 30 Zimmer mit 60 Betten

60 Betten * 150 Vollbelegungstage * EUR 30,-	270.000 Euro
Gastronomieerlöse, sonstige Erlöse	230.000 Euro
Einnahmeerwartungen	<hr/> 500.000 Euro
GOP (Operativer Überschuss) der Einnahmen (24%)	120.000 Euro
Reserven für Instandhaltung, Wartung, etc.	25.000 Euro
Verfügbarer Cashflow	<hr/> 95.000 Euro

Aus diesen Erwartungen können folgende Wertansätze ermittelt werden, die als Orientierung für die Kaufverhandlungen dienen können.

<i>Methode</i>	<i>Unternehmenswert</i>
Umsatzmultiplikator (500.000 * 1,7)	850.000 Euro
GOP-Multiplikator (120.000 * 8)	960.000 Euro
Vergleichswert / Zimmer (30 Zimmer * 35.000)	1.050.000 Euro
Discounted-Cashflow-Methode*	895.700 Euro

Bei einem Kaufangebot müssen noch der Investitionsbedarf und zu erwartende Transaktionskosten (Notar, Grundbuch, Gründungskosten, etc.) berücksichtigt und in Abzug gebracht werden.

\* Bei dem Beispiel der Discounted-Cashflow-Methode wird der Zahlungsstrom für die Folgejahre durch eine Inflationierung von 1,5 % berechnet. Ein fiktiver Verkauf im 10. Jahr beendet die Zahlungsreihe. Der Cashflow wird jeweils mit 9 % abgezinst.

<sup>1</sup>Bitte beachten:

Das Fallbeispiel soll als Anregung dienen und helfen, die komplexe Materie eigenständig zu erschließen. Es unterstützt die Vorbereitung einer fachkundigen Beratung. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhoben.