

# PRODINGER-SUMMIT 2022

Der Wert des Hotels  
Kitzbühel 2022



# Ein Beispiel aus der Praxis

---

Ausgangssituation:

Die Eltern (65 plus) planen die Übergabe ihres 3-Sterne Hotels. Es gibt 2 Kinder. Den Eltern ist eine faire Lösung wichtig. Neben dem Hotel sind kaum Vermögenswerte vorhanden.

Ein Sohn (Florian) möchte das Hotel übernehmen. Sein Ziel: Entwicklung zum 3 Sterne+ Hotel mit Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit (Heizungstausch, PV-Anlage, kein Plastik). Er steht dazu in Kontakt mit der Hausbank und der ÖHT wegen einer Finanzierung. Im Rahmen der ÖHT Prüfung wurde der aktuelle Wert des Hotels ermittelt.

Der andere Sohn (Matthias) möchte dem Tourismus den Rücken kehren und eine Karriere als Banker beginnen. Er hat ein Wertgutachten durch die Firma Prodingler erstellen lassen.

Im Ort wurde gerade ein anderes 3 Sterne Hotel mit ähnlicher Struktur an einen Investor verkauft.

# Ein Hotel | 3 Werte?

---



ÖHT | EUR 7 Mio.



PRODINGER | EUR 10 Mio.



INVESTOR | EUR 12 Mio.

# ÖHT Ertragswertformel

## 3 Sterne Hotel

---

Ertragswertformel für  
Eigentumsbetriebe

$$\frac{(1,7 \times \text{Jahresumsatz} + 7 \times \text{GOP})}{2}$$

# ÖHT Ertragswertformel

## 4 Sterne Hotel

---

Ertragswertformel für  
Eigentumsbetriebe

$(1,8 \times \text{Jahresumsatz} + 7 \times \text{GOP})$

---

2

# ÖHT Branchenanalyse

---

	3 Sterne 2020	4-5 Sterne 2020
Erträge gesamt	EUR 904.813	EUR 2.115.133
GOP	EUR 253.503	EUR 550.254
<b>Unternehmenswert</b>	<b>EUR 1.791.261</b>	<b>EUR 4.041.022</b>

\*ÖHT-Kennzahlenanalyse 2020 | Datenbasis Median

# Umsatz-Multiple

---

	empfohlener Wert
5 Sterne Kategorie	2
4 Sterne Kategorie	1,8
3 Sterne Kategorie	1,7

# GOP-Multiple

---

	empfohlener Wert
5 Sterne Kategorie	9
4 Sterne Kategorie	7-8
3 Sterne Kategorie	7-8



# Ertragswertkorrekturen & Substanzwert

---

## Mögliche Preis Auf- | Abschläge für das Ertragswertmodell

- Eigenkapitalquote < 8%
- Entschuldungsdauer > 15 Jahre
- Investitionsstau
- Stammkundenanteil
- Strategien (Mitarbeiterbindung, Nachhaltigkeit)

## SUBSTANZWERT

- Kein Fokus auf Ertragskraft
- Wert der Immobilie nach Umwidmung im Mittelpunkt
- Verkauf der (Hotel)immobilien an zB Investoren → Ziel Privatwohnungen
- Renditeerwartungen von Immobilieninvestoren führen zu Bewertungsverzerrungen gegenüber einer klassischen Ertragswertbetrachtung.

# Die Lösung?

---

## Welche Punkte bedacht werden sollten

Gesamtschau der unterschiedlichen Positionen ist notwendig:

- Verkauf eines Lebenswerks an Dritte?
- Viel Geld für viel Arbeit?
- Bevorzugung eines Kindes?
- Immobilienverkauf in der Familie neu denken ( Ertragsbeteiligung, befristetes Veräußerungsverbot, Genussrechte, Vorkaufsrecht,...)
- Gibt es einen Familienkonsens (kleinster, gemeinsamer Nenner)?

→ Prozessbegleitung durch unabhängige Mediatoren

# TOURISMUS

8% des BIP und

*100% des Lebensgefühls*

**PRODINGER-SUMMIT 2022**  
**Kitzbühel | 2022**

**TourismusBank**