Verkehrswert und Marktwert von Hotelimmobilien

Beim Ankauf oder Verkauf steht der Hotel **Verkehrswert** der Hotelimmobilie bzw. des Hotels im Mittelpunkt. Der fachlich ermittelte Betrag zeigt, welchen Wert ein Hotel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr besitzt, ohne Berücksichtigung außergewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse. Für die Bestimmung dieses objektiven Werts und um die Hotelimmobilie zu bewerten sind zahlreiche Kriterien zu berücksichtigen, weshalb die sachverständige Bewertung komplex ist. Ein erfahrener **Hotelsachverständiger** unterstützt Sie bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Hotels, Hostels, Boardinghouses, Gasthäusern oder vergleichbaren Betrieben und analysiert das Hotelinvestment.

Kriterien zur Ermittlung des Verkehrswerts bzw. Marktwerts eines Hotels



Zu den relevanten Merkmalen zählen neben **Lage** und baulichem Zustand auch das Wettbewerbsumfeld, das Betriebskonzept, die Marktpositionierung sowie die zukünftigen Erfolgsaussichten. Aus diesen Faktoren und vielen weiteren Parametern leiten Sachverständige konkrete Markt- und Verkehrswerte ab. Zur Erstellung fundierter Verkehrswertgutachten bei Hotelimmobilien ungsmethoden zur Verfügung.

Verfahren: ImmoWertV und DCF-Verfahren bzw. -Methode bei Hotelimmobilien

Die Hotelbewertung ist nicht nur bei einem Hotelkauf oder Hotelverkauf wichtig, sondern auch bei Vermögensfeststellungen, Unternehmensnachfolge oder Beleihungen (Hotel Beleihungswert). In Deutschland bildet die **ImmoWertV** eine zentrale gesetzliche Grundlage. International gewinnen zudem das **Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF)** und andere Standards an Bedeutung. Im Folgenden werden die gängigen Verfahren kurz beschrieben.

- Vergleichswertverfahren: Der Verkehrswert wird durch Vergleich mit ausreichend ähnlichen Objekten ermittelt.

- Ertragswertverfahren: Neben dem Bodenwert fließen die durch das Gebäude erzielten Erträge (Hotel Ertragswert) ein; Grundlage sind die nachhaltig erzielbaren Reinerträge.

- Sachwertverfahren: Der Hotel Marktwert ergibt sich aus den Kosten für eine Neubebauung abzüglich Alterswertminderung sowie dem Bodenpreis und einem Marktanpassungsfaktor.

DCF-Methode - DCF-Verfahren für Hotelimmobilien - Hotels

Internationale Investoren, börsennotierte Unternehmen und Banken verlangen häufig Gutachten nach internationalen Standards als Analyse eines Hotelinvestments. Beim **DCF-Verfahren** wird der Hotel Verkehrswert aus prognostizierten Zahlungsüberschüssen der Folgejahre abgeleitet. Diese Cashflows basieren auf Kennzahlen der strategischen Planung. Entscheidend für den Wert ist die Fähigkeit der Hotelimmobilie, künftig Einnahmen und Cashflows zu generieren, nicht allein der Substanz- oder Wiederbeschaffungswert.

Praxisnahe Marktwertmodelle für Hotelimmobilien

- **Multiplikatormethoden:** Verhältniszahlen zwischen Nettoumsatz p.a. oder Bruttobetriebsergebnis II (EBITDA) und Pacht- bzw. Kapitaldienst werden als Multiplikatoren genutzt.
- **Vergleichswertansatz:** Verkaufspreise werden häufig als Richtwerte je verfügbarem Zimmer angegeben; Standort, Ausstattung und Zustand führen zu großen Bandbreiten.
- **RevPAR / Yield-Methode:** Marktpreis je Zimmer = RevPAR / Yield × Faktor (typisch zwischen 1.800 und 2.200).

Kuriosere Ansätze wie der scherzhafte „Coke-Can-Multiplier“ veranschaulichen, dass Marktpreise aus sehr unterschiedlichen Bezugsgrößen abgeleitet werden können.

Die Gründe für ein Hotel Marktwertgutachten sind vielfältig, die Ermittlung des Verkehrswerts als Bewertung einer Hotelimmobilie jedoch stets komplex. Unsere erfahrenen Hotelgutachter behalten den Überblick und wählen das passende Verfahren für Ihren Zweck. Wir ermitteln den Verkehrswert Ihres selbst betriebenen oder verpachteten Hotels präzise und fundiert.

Unterlagen zur Erstellung eines Hotel Marktwert- oder Verkehrswertgutachten

Wir stellen Ihnen nach ImmoWertV und DCF-Verfahren auf Anfrage eine individuelle Checkliste zusammen.

Fragen zur Wertermittlung? Mit langjähriger Erfahrung in der Fertigung von Hotelgutachten, Hotelanalysen und tiefgreifender Marktkenntnis unterstützen wir Sie gern. Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+49 176 4884 62 90** oder über unser Kontaktformular. Planen Sie ein Hotelprojekt? Wir erstellen für Sie eine Machbarkeitsstudie zur Identifikation von Erfolgs- und Risikofaktoren.