

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1 Begriffserläuterungen	7
1.1 Betriebstypen	7
1.1.1 Hotel (Full-Service-Hotel)	7
1.1.2 Hotel garni	7
1.1.3 Hotelpension/Pension	7
1.1.4 Gasthof	8
1.1.5 Boardinghouse/Serviced Apartments	8
1.1.6 Stadthotel	8
1.1.7 Tagungs-/Konferenzhotel	8
1.1.8 Ferienhotel	9
1.1.9 Wellnesshotel	9
1.1.10 Hostel	9
1.2 Deutsche Hotelklassifizierung	9
1.3 Deutsche Klassifizierung für Gästehäuser, Gasthöfe und Pensionen	12
1.4 Klassifizierung für Boardinghouses	12
2 Vertragsarten	13
2.1 Pachtverträge	13
2.1.1 Festpachtvertrag	13
2.1.2 Festpachtvertrag mit Staffelung	13
2.1.3 Festpachtvertrag kombiniert mit Umsatzpacht	13
2.1.4 Reiner Umsatzpachtvertrag	13
2.1.5 Umsatzpachtvertrag mit Mindestergebnisgarantien	14
2.1.6 „Risk- and Profit sharing“	14
2.2 Managementverträge	14
2.2.1 Reiner Managementvertrag	14
2.2.2 Managementvertrag mit Garantien	15
2.2.3 Managementvertrag mit Überschussbeteiligung	15
2.3 Franchiseverträge	15
2.4 Leasingverträge	15
2.5 Hybridverträge	15
3 Analysen und Bewertungshinweise	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Abgrenzung Immobilie/Inventar (FF&E)	17
3.3 Bewertungsmethodik	18
3.4 Ge- bzw. verbrauchtes Inventar (FF & E)	19
3.5 FF & E-Rücklage	19

3.6	Kapitaldienstfähigkeit inklusive oder exklusive Inventar (FF & E)?	19
3.7	Deckungsstockfähigkeit des Inventars	20
3.8	Bewirtschaftungskosten	20
3.8.1	Verwaltungskosten	20
3.8.2	Instandhaltungskosten	21
3.8.3	Mietausfallwagnis	21
3.8.4	Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsrisiko	22
4	Datenblätter	23
4.1	Hostel (Großbetriebe über 100 Betten)	24
4.2	1 Sterne Stadthotel (Markenhotellerie)	26
4.3	2 Sterne Stadthotel (Markenhotellerie)	28
4.4	3 Sterne Stadthotel (Markenhotellerie)	30
4.5	3 Sterne Stadthotel (mehr mittelständische Prägung, keine Markenbindung)	32
4.6	4 Sterne Stadthotel (Markenhotellerie)	34
4.7	5 Sterne Stadthotel (Markenhotellerie)	36
4.8	Tagungshotel (3 bis 4 Sterne)	38
4.9	Ferienhotel (3+ bis 4+ Sterne)	40
4.10	Wellnesshotel (4 bis 5 Sterne)	42
4.11	Boardinghouses / Serviced Apartments	44
4.12	Hotel Garni / Frühstückspension (Kleinbetrieb)	46
4.13	Hotel Garni / Frühstückspension (Mittelbetrieb)	47
4.14	Hotel Garni / Frühstückspension (Großbetrieb)	48
4.15	Gasthof / Landhaus (Kleinbetrieb)	49
4.16	Gasthof / Landhaus (Mittelbetrieb)	50
4.17	Gasthof / Landhaus (Großbetrieb)	51
5	Glossar	52
6	Researchliste	57
6.1	Fachzeitschriften/-zeitungen	57
6.2	Fachbücher	57
6.3	Informationsportale/Fachverbände	58
Anlagen		59
	Datenblätter Gegenüberstellung	60
	Checkliste für Besichtigungen bei Hotelbewertungen	62
	Übersicht Betriebsvergleiche der Länder	64