

Gutachten

Wissen, wo man steht

Wir erstellen Studien, die Ihre Vorhaben oder Ihre Tourismusimmobilie wirtschaftlich oder wertmäßig objektiv darstellen.

Ob Sie eine **Feasibilitystudie** für den Neubau einer Hotelimmobilie benötigen, ein **Sanierungsgutachten** oder eine **Betriebsbewertung** – wir verfügen über das operative und theoretische Know How, um eine Analyse mit branchenspezifischen Erfahrungswerten zu erstellen. Gerade bei der **Inventarbewertung** oder der **Pachtwertermittlung** sind ist die praktische Erfahrung unverzichtbar.

Alternative Dispute Resolution (ADR) bezeichnet zum staatlichen Gerichtsverfahren alternative Streitbeilegungsmethoden. Hier bieten wir **Gerichts- und Schiedsgutachten** nach § 317 ff BGB. Sonderformate für individuelle hotel- oder tourismusspezifische Fragestellungen werden im Rahmen von Marktanalysen oder spezifischen Konzeptanforderungen erstellt.

Unsere Berater beschäftigen sich seit rund 20 Jahren mit der Erstellung von Gutachten und den theoretischen Modellen in Verbindung mit umfassender fachlicher Praxiserfahrung.

Studienformate

- **Feasibilitystudie**
- **Sanierung**
- **Betriebsbewertung**
- **Inventarbewertung**
- **Pachtwertermittlung**
- **Gerichts- und Schiedsgutachten**
- **Sonderformate**
- **Due Diligence**

.
. .
. .
. .

Feasibilitystudie

Neubau, Kauf oder Erweiterungsinvestition – Expertise ist unverzichtbar

Bei Neubau einer Hotelimmobilie ist die **Pre-Feasibility**, bei Kauf oder einer Investitionsentscheidung die **Feasibility-Studie** wesentliche Grundlage für die Finanzierungsentscheidung.

Um Ihnen alles aus einer Hand bieten zu können, arbeiten wir bei der technischen und rechtlichen Due Diligence mit erfahrenen Geschäftspartnern zusammen.

Pre-Feasibility: In der Regel werden die nachfolgenden Punkte betrachtet:

- Markt- und Wettbewerbsanalyse
- Positionierung
- Betriebsführungskonzeption
- Wirtschaftlichkeitsberechnung und Vorausschau

Feasibility: Abhängig von der genauen Zielsetzung einer Feasibility-Studie sind i.d.R. folgende Komponenten enthalten:

- Raum- und Funktionsplanung
- Schätzung des Investitionsvolumens
- Renditeberechnung für den Investor und den Betreiber
- Pachtzahlungsfähigkeit

Aufgrund unserer langjährigen Expertise werden unsere Studien von führenden nationalen und internationalen Banken, Fonds und Projektentwicklern als Grundlage für eine Investitionsentscheidung anerkannt.

Um Ihnen alles aus einer Hand bieten zu können, arbeiten wir bei einer technischen und rechtlichen Due Diligence mit erfahrenen Geschäftspartnern (Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern/Steuerberatern oder Architekten/Bauingenieuren aus unserem Netzwerk) zusammen.

.

Sanierungsgutachten

Auch schwere Unternehmenskrisen lassen sich bewältigen, wenn die Beteiligten an einem Strang ziehen.

Ein wichtiger Fokus unserer Sanierungsberatung stellt neben diesen Themenkreisen das Sanierungsgutachten dar, das sich am Standard IDW Standard ES6 (Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.) orientiert. Zielsetzung ist Ausarbeitung einer betriebswirtschaftlich fundierten Fortführungsprognose.

Besonders in Krisenzeiten ist eine schnelle Entscheidungsfindung wichtig. Branchenexpertise und

spezifische Erfahrungswerte sind deshalb sehr unverzichtbar um schnell und qualifiziert auf den Punkt zu kommen. Ein Sanierungsgutachten gibt Rechtssicherheit über die Fortführungs- und Sanierungsfähigkeit eines Unternehmens und seine insolvenzrechtlichen Pflichten. Zudem sind der mittelfristige Finanzierungsbedarf zu ermitteln und der Businessplan der kommenden drei Geschäftsjahre zu plausibilisieren.

Um die Fortführungs- und Sanierungsfähigkeit eines Unternehmens in einem Sanierungsgutachten nach IDW S6 unabhängig aus der Sicht eines neutralen Dritten zu prüfen, ist ein umfassender Kriterienkatalog zu berücksichtigen, der u.a. die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen, die historische und aktuelle Vermögens- Finanz- und Ertragslage, sowie die Krisenursachen und -verlauf. In einem weiteren Schritt werden ein Sanierungskonzept und ein Maßnahmenplan erarbeiten, um wesentliche Gründe für die Krise beseitigen zu können. Auf Grundlage der Informationen und eines Businessplanes erfolgt eine Stellungnahme über die Fortführungs- und Sanierungsfähigkeit eines Unternehmens. Hierbei stellt sich insbesondere die Frage, inwiefern das Unternehmen in der Lage sein wird, seinen zukünftig bestehenden finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Stellungnahme enthält eine Einschätzung über einen möglichen insolvenzrechtlichen Überschuldungsstatus.

Unser Fokus besteht bei Sanierungsgutachten i.d.R. darin, eine neue strategische Ausrichtung des zu sanierenden Unternehmens zu erarbeiten und fachlich zielführende Wege aus der Krise aufzuzeigen.

.

.

Betriebsbewertung

Sowohl bei einer Transaktion wie bei einer Beleihung stellt sich die Frage nach dem Wert des Unternehmens und/oder der Immobilie. Eine Antwort ergibt sich aus der richtigen Auswahl der tatsächlich wertrelevanten Faktoren sowie deren korrekte Gewichtung.

Bei der Bewertung bestimmen wir auf Grundlage anerkannter betriebswirtschaftlicher Methoden den Unternehmens- oder Immobilienwert. Im Rahmen des Ertrags- und / oder Sachwertverfahrens, der Discounted Cash Flow Methode oder der Vergleichswertmethode können lässt sich der Wert ihres Unternehmens allgemeinverbindlich feststellen. Mit der Bewertung von Hotelimmobilien hat DICON umfassende Erfahrungen und Referenzen. Ob es sich um die Bewertung der Hotelimmobilie oder des Inventars handelt, wir bestimmen aufgrund anerkannter betriebswirtschaftlicher Methoden und Modelle den Wert des Inventars oder den Immobilienwert. Im Rahmen des Ertrags- und / oder Sachwertverfahrens, der Discounted Cash Flow Methode oder der Vergleichswertmethode können lässt sich der Wert ihres Unternehmens allgemeinverbindlich feststellen.

.

.

Inventarbewertung

Ob Sie Ihren Betrieb veräußern, einen neuen Betrieb pachten oder ein Kauf ansteht – bei der dann nötigen Bewertung des Inventars müssen sich alle auf eine realistische Einwertung verlassen können.

Grundsätzlich ist zwischen dem Bewertungsverfahren bzgl. des Fortführungszeitwertes (going concern) und dem Markt- und Liquidationsverfahren (Zerschlagung) zu unterscheiden. Als **Fortführungszeitwert** wird der Wert bezeichnet, den jeder Gegenstand im Rahmen des Gesamtkaufpreises für einen Betrieb hat, wenn der Betrieb weiter fortgeführt wird. Im steuerrechtlichen Sinne entspricht der Fortführungszeitwert dem Teilwert. Er setzt sich nach § 10 BewG aus der Summe aller Teilwerte zusammen.

Im Rahmen der Bewertung nach dem **Fortführungszeitwert** wird unterstellt, dass der Betrieb mit den betreffenden Wirtschaftsgütern zukünftig in ähnlicher Form weitergeführt wird und die Inventarteile für die dem Betriebszweck entsprechende weitere Nutzung geeignet und funktionsfähig sind. Die betreffenden Wirtschaftsgüter sind einsatzbereit und für den betrieblichen Prozess notwendig und/oder nützlich. Die Ermittlung des Fortführungszeitwertes erfolgt auf Basis der Wiederbeschaffungspreise. Dabei ist von der Wiederbeschaffung von in Bauart, Ausfertigung und Beschaffenheit vergleichbarer Wirtschaftsgüter auszugehen.

Bei Einzelveräußerung z.B. im Rahmen einer Betriebsaufgabe oder eines Insolvenzverfahrens ist der sog. Liquidationszeitwert oder Einzelverkehrswert zu ermitteln. Der **Liquidationswert** ist die Summe der einzelnen Vermögensteile eines Unternehmens bei der Auflösung des Betriebes oder der Veräußerung einzelner Gegenstände. Die Höhe des Liquidationswertes ist stark von dem zur Verfügung stehenden Zeitrahmen abhängig.

Pachtwertermittlung

Eine angemessene Pacht entscheidet maßgeblich über die Frage, ob sich ein Betrieb am Markt etablieren kann.

Die Höhe der Pacht ist bei dem Betrieb von Hotels und Gaststätten von besonderer Bedeutung – werden hier wesentliche Grundätze bei der Bewertung nicht ausreichend berücksichtigt besteht die Gefahr eines Misserfolges – sowohl für den Betreiber, als auch den Eigentümer.

Obwohl die Pachthöhe der Wettbewerber ist i.d.R. nicht bekannt ist, trägt diese aufgrund einer möglicherweise überlegenen Wettbewerbsfähigkeit der konkurrierenden Unternehmen maßgeblich zur Profitabilität eines Betriebes bei. Vor diesem Hintergrund ist die neutrale und fachlich korrekte Bestimmung der Pachthöhe wesentlich für den wirtschaftlichen Erfolg des Betriebes und für ein nachhaltiges Zusammenwirken von Pächter und Verpächter.

Gerichts- und Schiedsgutachten

Ziel eines Schiedsgutachtens besteht i.d.R. darin, Meinungsverschiedenheiten durch einen unabhängigen, unparteiischen und fachlich kompetenten Sachverständigen klären zu lassen. Sie sind normalerweise schneller und weniger kostenintensiv als Gerichtsverfahren. Es wird zwischen Tatsachengutachten, Wertgutachten und Anpassungsgutachten unterschieden.

Sonderformate

Komplexe Fragestellungen, maßgeschneidert ausgearbeitet: Ob Themenbereiche mit der Schnittstelle zu touristischen Fragen, die für Sie und Ihr Konzept von Bedeutung sind, Trends und Entwicklungen des Marktes oder der Technologien, wir stehen Ihnen mit unserem interdisziplinären Netzwerk zur Verfügung.

Ausgewählte Referenzen:

Analyse des Sharing Marktes und seine Auswirkung auf das Budget Segment

In der Studie wurde die Entwicklung der Wohnungsteilung untersucht, Bedingungen und Treiber analysiert und Entwicklungspotenziale abgeleitet. Diese wurden dann in Beziehung zum Angebot des Unternehmens gesetzt und hinsichtlich der strategischen Relevanz bewertet. Die Studie wurde von einem überregional operierenden Beherbergungsunternehmen beauftragt.

Analyse des Reiserhaltens von jungen städtereisenden Budget Gästen

In der Studie wurde anhand gängiger theoretischer Konzepte zur Städtereise ein Onlinefragebogen entwickelt und ausgewertet. Die Ergebnisse wurden in eine Serie von Gruppendiskussionen mit jungen Erwachsenen eingebracht, um vertiefte Inside-Perspektiven zu erhalten, die für das Produktdesign und die Produktkommunikation genutzt werden sollten. Die Studie wurde von einem Hostelbetreiber beauftragt.

Due Diligence

Eine Risikoprüfung mit „gebotener Sorgfalt“ wird als Due Diligence bezeichnet.

Ob es sich um einen Share- oder Asset Deal handelt, die Due Diligence Prüfung ist bei jeder Unternehmenstransaktion von entscheidender Bedeutung, denn sie sichert Käufer und Verkäufer gleichermaßen ab. Eine Due Diligence wird i.d.R. in die Bereiche der Financial Due Diligence, der Market Due Diligence, der Legal Due Diligence und der Tax Due Diligence unterteilt. Bei der Market Due Diligence ist neben der Marktanalyse auch das Geschäftsmodell ein wesentlicher Bereich, für dessen Prüfung und Bewertung hotelspezifisches Know-How unerlässlich ist.

Für rechtliche und insbesondere steuerliche Aspekte arbeiten wir bei der Erstellung einer umfassenden Due Diligence mit ausgewiesenen Experten zusammen, mit denen sich eine Zusammenarbeit bei touristischen Unternehmen über Jahre bewährt hat. Die wesentlichen Resultate werden in einer Zusammenfassung dargestellt und mit dem Auftraggeber besprochen. Ziel der Due Diligence besteht darin, über die wesentlichen Risiken bei einer Betriebsübernahme Bescheid zu wissen.

[Nach oben](#)

Drag to outliner or Upload
Close