Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Hotel Donaueschingen
Friedhofstraße 15
78166 Donaueschingen
Deutschland

erstellt von Jennifer Bauschmid 24.09.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung **Hotel Donaueschingen**

Investor Hotel:

WMM Wohnen GmbH
Adolf-Scholz-Allee 8
86825 Bad Wörishofen

Investor - Betreiber PV Anlage:

WMM AG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim

Betreiber Hotel:

WMM Wohnen GmbH
Adolf-Scholz-Allee 8
86825 Bad Wörishofen

Standort: Friedhofstraße 15 78166 Donaueschingen

Baubeginn circa **KW 47-2026**

Fertigstellung: **KW 27-2027**

Konzept:

Betrieb eines Hotel/ Motel Konzepts für kostenbewusste Urlauber, Monteure und Geschäftsreisende. Die Gäste buchen gänzlich über das Internet und erhalten einen PIN Code, der per Email und SMS den Eintritt ins Zimmer erlaubt. Die Systeme werden vollautomatisiert ausgeführt und sollen Risiko reduzieren und Zahlungssicherheit gewährleisten. Insbesondere auch vor dem Hintergrund unserer bisherigen Hotels und dem Ruf der Schwesterfirma und Generalunternehmer, der Wagner Möbel Manufaktur, gehen wir davon aus, dass Kunden bei uns höhere Qualität für einen doch überraschend günstigen Preis erwarten. Frühstück wird nicht serviert, dafür haben alle eine voll ausgestattete Küche im Zimmer.

Individuelle Standortgründe:

Donaueschingen liegt in der wirtschaftlich starken Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit einer hohen Dichte an Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die Region weist eine überdurchschnittliche Nachfrage nach bezahlbarem und flexibel nutzbarem Wohnraum auf, insbesondere für Auszubildende, Studierende, Berufseinsteiger sowie weitere Personengruppen mit temporärem oder wechselndem Wohnbedarf. Ein entsprechendes Wohnheimangebot leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung und zur Attraktivität des Standorts.

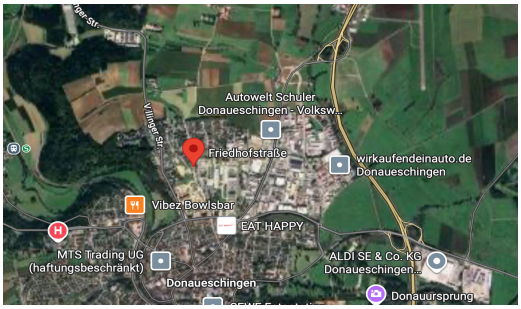
Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die A 864 / A 81 sowie die B 27, B 31 und B 33. Als regionaler Bahnknotenpunkt bestehen zudem direkte Verbindungen u. a. nach Freiburg, Offenburg, Konstanz und Villingen-Schwenningen.

Darüber hinaus bietet Donaueschingen gute Voraussetzungen für eine Hotelnutzung. Die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zu Industrie- und Gewerbestandorten sowie die Rolle als regionales Zentrum sorgen für eine stabile Nachfrage durch Geschäftsreisende, Monteure und Projektmitarbeiter, ergänzt durch touristische Aufenthalte im Umfeld des Schwarzwalds.

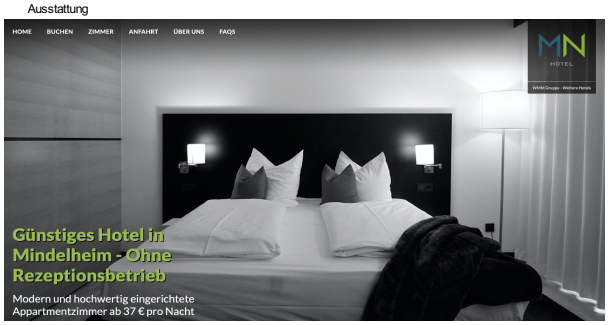
Die Kombination aus Wohnen, Wohnheim und Hotelnutzung stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und standortgerechte Mischnutzung an einem gut angebundenen und nachfragestarken Standort

Bilder:

Standort



Ausstattung





Außenansicht



Planrechnung Baukosten Hotel Donaueschingen

Anzahl Hotelzimmer	32,00
Anzahl Gesamtmodule	36,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück qm	1.230		294.300,00 €	
Grunderwerbssteuer	5,00%		14.715,00 €	
Notar und Eintragung	1,50%		4.414,50 €	
Makler			- €	
Baugenehmigung			17.500,00 €	
Stromanschluss			10.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			50.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			- €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			3.024.000,00 €	84.000,00 € / Einheit
Sonstige Kosten			25.000,00 €	
Gesamt			**3.439.929,50 €**	

Planrechnung PV Anlage

Polarys Angebot	57.000,00 €
kwp	99,00
Einspeisung in kwh p.a.	107.000,00
Einspeisevergütung in cent / kwh	0,2300 €
Gesamtvergütung p.a.	24.610,00 €
Amortisierungsdauer in Jahren	2,32

Hotel Donaueschingen

Finanzierung der Baumaßnahme Hotel
Investor WMM Immobilien GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Hotel			3.439.929,50 €
Eigenmittel	25%		859.982,38 €
KfW Darlehen KfW Programm 299			
Preisklasse A 20/1/10	75%	4,16%	1.576.800,00 €
Bankdarlehen 20/1/10		4,40%	1.003.147,13 €
Summe	**100%**		**3.439.929,50 €**

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr	1.576.800,00 €	65.594,88 €	65.594,88 €
2. Jahr	1.576.800,00 €	65.594,88 €	148.584,35 €
3. Jahr	1.493.810,53 €	62.142,52 €	145.131,99 €
4. Jahr	1.410.821,05 €	58.690,16 €	141.679,63 €
5. Jahr	1.327.831,58 €	55.237,79 €	138.227,27 €
6. Jahr	1.244.842,11 €	51.785,43 €	134.774,91 €
7. Jahr	1.161.852,63 €	48.333,07 €	131.322,54 €
8. Jahr	1.078.863,16 €	44.880,71 €	127.870,18 €
9. Jahr	995.873,68 €	41.428,35 €	124.417,82 €
10. Jahr	912.884,21 €	37.975,98 €	120.965,46 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr	1.003.147,13 €	44.138,47 €	44.138,47 €
2. Jahr	1.003.147,13 €	44.138,47 €	96.935,69 €
3. Jahr	950.349,91 €	41.815,40 €	94.612,61 €
4. Jahr	897.552,69 €	39.492,32 €	92.289,54 €
5. Jahr	844.755,47 €	37.169,24 €	89.966,46 €
6. Jahr	791.958,26 €	34.846,16 €	87.643,38 €
7. Jahr	739.161,04 €	32.523,09 €	85.320,30 €
8. Jahr	686.363,82 €	30.200,01 €	82.997,23 €
9. Jahr	633.566,61 €	27.876,93 €	80.674,15 €
10. Jahr	580.769,39 €	25.553,85 €	78.351,07 €

Cash Flow / Ertragsrechnung Betreiber Hotel Donaueschingen	**2027**			**2028**			**2029**			**2030**			**Szenario I**	**Szenario II**
	Worst Case	Norm Case	Best Case	Worst Case	Norm Case	Best Case	Worst Case	Norm Case	Best Case	Worst Case	Norm Case	Best Case	niedrige Auslastung	niedriger Preis
Umsatz Hotel	192.791,93 €	240.878,94 €	282.176,95 €	382.617,18 €	507.545,64 €	594.140,69 €	386.310,39 €	514.877,76 €	608.598,55 €	402.484,51 €	525.468,60 €	620.460,29 €	317.182,08 €	309.578,40 €
Anzahl Zimmer	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Zimmerpreis pro Tag Brutto	55,10 €	61,50 €	65,10 €	51,80 €	62,30 €	65,90 €	52,30 €	63,20 €	66,70 €	53,70 €	64,50 €	67,20 €	73,00 €	38,00 €
Auslastungsquote	67%	75%	83%	68%	75%	83%	68%	75%	84%	69%	75%	85%	40%	75%
Tage pro Jahr	175	175	175	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Verbleibdauer pro Gast in Tagen	7	5	3	8	4	2	6	3	2	6	3	2	1,5	5,9
Umsatzsteuer	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Aufwendungen	113.703,17 €	146.478,93 €	183.401,41 €	228.231,87 €	314.711,92 €	401.008,40 €	234.318,55 €	327.759,60 €	410.197,61 €	243.504,30 €	333.425,70 €	418.000,86 €	215.324,37 €	201.983,77 €
Reinigung	6.718,41 €	10.528,85 €	21.361,86 €	12.410,00 €	27.375,00 €	60.590,00 €	16.546,67 €	36.500,00 €	61.320,00 €	16.790,00 €	36.500,00 €	62.050,00 €	38.933,33 €	18.559,32 €
Miete	77.116,77 €	96.351,58 €	112.870,78 €	153.046,87 €	203.018,26 €	237.656,28 €	154.524,16 €	205.951,10 €	243.439,42 €	160.993,80 €	210.187,44 €	248.184,12 €	126.872,83 €	123.831,36 €
Schäden / Renovierungen	1.000,00 €	1.666,67 €	2.333,33 €	3.000,00 €	5.000,00 €	7.000,00 €	3.000,00 €	5.000,00 €	7.000,00 €	3.000,00 €	5.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
Personalaufwand Führung	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Personalaufwand Buchhaltung	800,00 €	800,00 €	800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Kosten Buchungen Hrs, Booking, etc.	15.500,47 €	21.679,10 €	28.104,82 €	26.017,97 €	38.065,92 €	49.313,68 €	26.269,11 €	38.615,83 €	51.122,28 €	27.771,43 €	39.410,15 €	52.739,12 €	12.687,28 €	23.218,38 €
Strom/ Telefon / Zahlungsabwicklung / Internet	11.567,52 €	14.452,74 €	16.930,62 €	22.957,03 €	30.452,74 €	35.648,44 €	23.178,62 €	30.892,67 €	36.515,91 €	24.149,07 €	31.528,12 €	37.227,62 €	19.030,92 €	18.574,70 €
Ebit	**79.088,77 €**	**94.400,01 €**	**98.775,54 €**	**154.385,31 €**	**192.833,72 €**	**193.132,30 €**	**151.991,84 €**	**187.118,16 €**	**198.400,94 €**	**158.980,20 €**	**192.042,90 €**	**202.459,43 €**	**101.857,71 €**	**107.594,63 €**

Cash Flow / Ertrag im Konzern	**2027**			**2028**			**2029**			**2030**			**Szenario I**	**Szenario II**
	Worst Case	Norm Case	Best Case	Worst Case	Norm Case	Best Case	Worst Case	Norm Case	Best Case	Worst Case	Norm Case	Best Case	niedrige Auslastung	niedriger Preis
Ebit WMM Hotel Betriebs GmbH	79.088,77 €	94.400,01 €	98.775,54 €	154.385,31 €	192.833,72 €	193.132,30 €	151.991,84 €	187.118,16 €	198.400,94 €	158.980,20 €	192.042,90 €	202.459,43 €	101.857,71 €	107.594,63 €
Umsatz WMM AG PV Anlage	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €	24.610,00 €
Miete WMM Immobilien GmbH	77.116,77 €	96.351,58 €	112.870,78 €	153.046,87 €	203.018,26 €	237.656,28 €	154.524,16 €	205.951,10 €	243.439,42 €	160.993,80 €	210.187,44 €	248.184,12 €	126.872,83 €	123.831,36 €
Zinsen Darlehen Hotel	80.307,70 €	80.307,70 €	80.307,70 €	109.733,35 €	109.733,35 €	109.733,35 €	103.957,91 €	103.957,91 €	103.957,91 €	98.182,47 €	98.182,47 €	98.182,47 €	98.182,47 €	98.182,47 €
Tilgung Darlehen Hotel	- €	- €	- €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €	135.786,69 €
Zinsen PV Anlage													- €	- €
Tilgung Darlehen PV Anlage													- €	- €
Cash Flow Gesamt	**100.507,83 €**	**135.053,88 €**	**155.948,61 €**	**86.522,13 €**	**174.941,93 €**	**209.878,53 €**	**91.381,39 €**	**177.934,66 €**	**226.705,75 €**	**110.614,84 €**	**192.871,17 €**	**241.284,38 €**	**19.371,37 €**	**22.066,83 €**







In jedem Case verdienen wir ordentliches Geld und das macht unser Konzept so profitabel. Die durchschnittliche Auslastung und der durchschnittliche Preis unserer bestehenden Häuser ist jeweils höher als in unserer Modellrechnung.

Zins- und Tiilgungsleistungen können in dieser Struktur sogar bei einer extrem niedrigen Auslastung oder einem extrem niedrigen Preis erbracht werden. Somit sind unsere Projekte sehr krisensicher in jeder potentiellen Risikosicht.