



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Hotel Donaueschingen
Friedhofstraße 15
78166 Donaueschingen
Deutschland

erstellt von Jennifer Bauschmid 18.09.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Investor Hotel:

Hotel Donaueschingen

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.

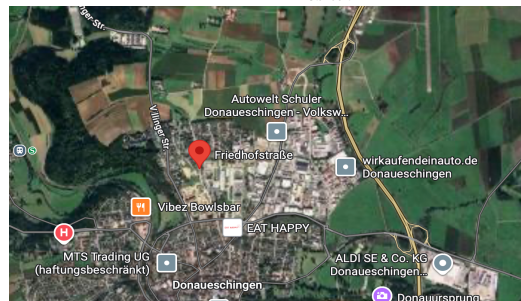
Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die A 864 / A 81 sowie die B 27, B 31 und B 33. Als regionaler Bahnknotenpunkt bestehen zudem direkte Verbindungen u. a. nach Freiburg, Offenburg, Konstanz und Villingen-Schwenningen.

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.

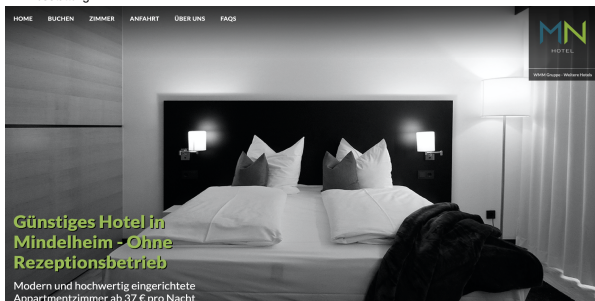
Die Kombination aus Wohnen, Wohnheim und Hotelnutzung stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und standortgerechte Mischnutzung an einem gut angebundenen und nachfragestarken Standort dar.

Bilder:

Standort



Ausstattung



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Hotel Donaueschingen

Anzahl Hotelzimmer
Anzahl Gesamtmodule

32,00
36,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück qm	1.762	210 €	370.020,00 €	
Grunderwerbssteuer	5,00%		18.501,00 €	
Notar und Eintragung	1,50%		5.550,30 €	
Makler			- €	
Baugenehmigung			12.000,00 €	
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			3.515.071,30 €	

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			3.515.071,30 €
Eigenmittel	25%		878.767,83 €
KfW Darlehen KfW Programm 299			
Preisklasse A 20/1/10	75%	4,16%	1.576.800,00 €
Bankdarlehen 20/1/10		4,40%	1.059.503,48 €
Summe	100%		3.515.071,30 €

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	1.059.503,48 €	46.618,15 €	46.618,15 €
2. Jahr	1.059.503,48 €	46.618,15 €	102.381,49 €
3. Jahr	1.003.740,13 €	44.164,57 €	99.927,91 €
4. Jahr	947.976,79 €	41.710,98 €	97.474,32 €
5. Jahr	892.213,45 €	39.257,39 €	95.020,73 €
6. Jahr	836.450,11 €	36.803,80 €	92.567,15 €
7. Jahr	780.686,77 €	34.350,22 €	90.113,56 €
8. Jahr	724.923,43 €	31.896,63 €	87.659,97 €
9. Jahr	669.160,09 €	29.443,04 €	85.206,38 €
10. Jahr	613.396,75 €	26.989,46 €	82.752,80 €

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 €

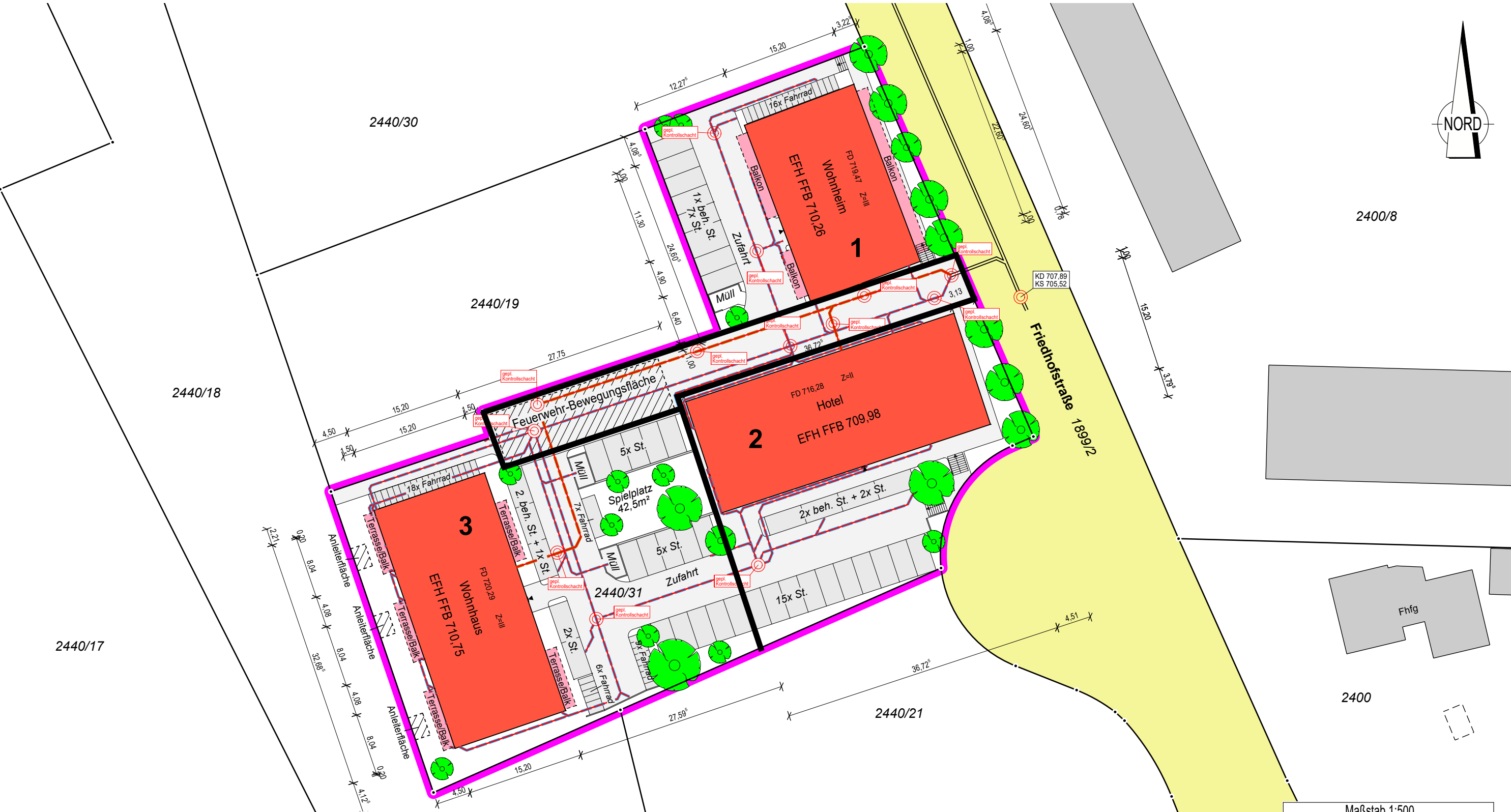
Cash Flow / Ertrag im Konzern

	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	81.134,26 €	81.134,26 €	81.134,26 €	112.213,03 €	112.213,03 €	112.213,03 €	106.307,08 €	106.307,08 €	106.307,08 €	100.401,13 €	100.401,13 €	100.401,13 €	100.401,13 €	100.401,13 €
Tilgung Darlehen Hotel	- €	- €	- €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €	138.752,81 €
Zinsen PV Anlage	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tilgung Darlehen PV Anlage	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cash Flow Gesamt	99.681,27 €	134.227,32 €	155.122,05 €	81.076,33 €	169.496,13 €	204.432,73 €	86.066,10 €	172.619,36 €	221.390,46 €	105.430,06 €	187.686,39 €	236.099,60 €	14.186,59 €	16.882,04 €



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 Tilgungsleistungen 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 Risikosituation.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Zimmern o.R., 16.06.2026
geändert: Zimmern o.R., 10.08.2026

GRIEBHABER
VERMESSUNG
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Heubergstraße 2
78658 Zimmern ob Rottweil
Tel.: 0741 / 17455-0 mail: info@vermessung.team



Auftragsnr.: 202605208

Alle Maßänderungen sind dem
Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen
Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

