

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG / -VORAUSSCHAU von BETRIEBSJAHR 1 bis 10

Steigerungsindex (basierend auf Verbraucherpreisindex)	0,3%	Gesamt-Investitionskosten inkl. BgA = GIK	2.396.968
Steigerung Personalaufwendungen (basierend auf Arbeitskostenindex)	1,8%	Gesamt-Investitionskosten inkl. BgA je Zimmer	11.925
Anteil Möbel, Küche, Einrichtung, Inventar an GIK [%]	0,0%	Anteil BgA (Möbel, Küche, Einrichtung, Inventar) an GIK [EUR]	2.396.968

GIK exkl. BgA	0
GIK exkl. BgA je Zimmer	0

Nutzungsdauer	Jahre
Nutzungsdauer Gebäude	0
Nutzungsdauer BgA	10
Ermittlung Jahresabschreibung	
lineare AfA Gebäude [Jahr]	0
lineare AfA BgA [Jahr]	239.697

Finanzierung Gebäude	
Anteil Finanzierung an GIK exkl. BgA [%]	0%
Aufnahme Fremdkapital in EUR (entspricht GIK exkl. BgA)	0,00 €
Fremdkapitalzins p.a. nominal [%]	0,00%
Vorschüssige Zahlung (Verzinsung Annuität im 1. Jahr)	nein
Anteil Eigenkapital	0,0%
Laufzeit entspricht Nutzungsdauer	

Finanzierung BgA	
Anteil Finanzierung an BgA [%]	85%
Aufnahme Fremdkapital in EUR (BgA)	2.037.423,00 €
Fremdkapitalzins p.a. nominal [%]	2,00%
Vorschüssige Zahlung (Verzinsung Annuität im 1. Jahr)	nein
Anteil Eigenkapital	15,0%
Laufzeit entspricht Nutzungsdauer	

	Neu	2019	BJ 1	Steigerung	2020	BJ 2	Steigerung	2021	BJ 3	Steigerung	2022	BJ 4	Steigerung	2023	BJ 5	Steigerung	2024	BJ 6	Steigerung	2025	BJ 7	Steigerung	2026	BJ 8	Steigerung	2027	BJ 9	Steigerung	2028	BJ 10
Öffnungstage	50				330			330			330			330			330			330			330			330			330	
Anzahl verfügbare Betteneinheiten	201				201			201			201			201			201			201			201			201			201	
1 TOTAL UMSÄTZE Jugendherberge	83.750	100,0%			1.097.580	100,0%		1.226.467	100,0%		1.227.637	100,0%		1.228.811	100,0%		1.282.300	100,0%		1.283.482	100,0%		1.340.117	100,0%		1.341.306	100,0%		1.401.276	100,0%
Umsatz je Öffnungstag	1.675	-			3.326	-		3.717	-		3.720	-		3.724	-		3.886	-		3.889	-		4.061	-		4.065	-		4.246	-
TOTAL Personalaufwendungen	74.200	88,6%			302.200	27,5%		343.110	28,0%		349.378	28,5%		355.760	29,0%		362.259	28,3%		368.876	28,7%		375.614	28,0%		382.476	28,5%		389.462	27,8%
belegte Betten - Bettenbelegung	2.513	25,0%			39.798	60,0%		41.125	62,0%		41.125	62,0%		41.125	62,0%		41.125	62,0%		41.125	62,0%		41.125	62,0%		41.125	62,0%		41.125	62,0%
Durchschnittl. Bettenpreis netto exkl. Frühstück	20				20			21,2			21,2			21,20			22,47			22,47			23,82			23,82			25,25	
Umsatz Logis / verfügbarem Bett / Tag = RevPAR	5				12			13,144			13,144			13,144			13,93264			13,93264			14,7685984			14,7685984			15,6547143	
BEHERBERGUNG	60,00%				60,00%			60,00%			60,00%			60,00%			60,00%			60,00%			60,00%			60,00%			60,00%	
Umsätze Beherbergung	50.250	100,0%			795.960	100,0%		871.842	100,0%		871.842	100,0%		871.842	100,0%		924.152	100,0%		924.152	100,0%		979.601	100,0%		979.601	100,0%		1.038.377	100,0%
Umsatz je Öffnungstag	1.005				2.412			2.642			2.642			2.642			2.800			2.800			2.968			2.968			3.147	
Aufwendungen																														
Personalaufwendungen inkl. Fremdleistungen	13.500	26,9%	1,8%	247	81.000	10,2%	1,8%	84.500	9,7%	1,8%	86.044	9,9%	1,8%	87.615	10,0%	1,8%	89.216	9,7%	1,8%	90.846	9,8%	1,8%	92.505	9,4%	1,8%	94.195	9,6%	1,8%	95.915	9,2%
Direkte Aufwendungen	500	1,0%	0,3%	2	7.500	0,9%	0,3%	10.000	1,1%	0,3%	10.000	1,1%	0,3%	10.066	1,2%	0,3%	10.099	1,1%	0,3%	10.133	1,1%	0,3%	10.166	1,0%	0,3%	10.200	1,0%	0,3%	10.233	1,0%
Bereichsergebnis Beherbergung	36.250	72,1%			707.460	88,9%		777.342	89,2%		775.765	89,0%		774.160	88,8%		824.837	89,3%		823.174	89,1%		876.930	89,5%		875.207	89,3%		932.228	89,8%
GASTRONOMIE	85,97%				27,33%			28,78%			28,85%			28,92%			27,80%			27,87%			26,78%			26,84%			25,78%	
Umsätze Gastronomie	72.000	100,0%			300.000	100,0%		353.000	100,0%		354.165	100,0%		353.334	100,0%		356.506	100,0%		357.683	100,0%		358.863	100,0%		360.047	100,0%		361.235	100,0%
Umsatz je Öffnungstag	1.440				909			1.070			1.073			1.077			1.080			1.084			1.087			1.091			1.095	
TOTAL Warenumsatz	72.000	100,0%			300.000	100,0%		353.000	100,0%		354.165	100,0%		353.334	100,0%		356.506	100,0%		357.683	100,0%		358.863	100,0%		360.047	100,0%		361.235	100,0%
Küchenumsatz	37.500	52,1%	0,3%	124	165.000	55,0%	0,3%	211.000	59,8%	0,3%	211.696	59,8%	0,3%	212.395	59,8%	0,3%	213.096	59,8%	0,3%	213.799	59,8%	0,3%	214.500	59,8%	0,3%	215.212	59,8%	0,3%	215.923	59,8%
Getränkumsatz	34.500	47,9%	0,3%	114	135.000	45,0%	0,3%	142.000	40,2%	0,3%	142.469	40,2%	0,3%	143.939	40,2%	0,3%	144.410	40,2%	0,3%	144.884	40,2%	0,3%	145.359	40,2%	0,3%	145.835	40,2%	0,3%	146.313	40,2%
Sonstige Umsätze	0	0,0%	0,3%	0	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%
TOTAL Wareneinsatz	21.775	30,2%			91.750	30,6%		109.350	31,0%		109.711	31,0%		110.073	31,0%		110.436	31,0%		110.801	31,0%		111.166	31,0%		111.533	31,0%		111.901	31,0%
Küchenwareneinsatz	13.125	35,0%	0,3%	43	58.000	35,2%	0,3%	73.850	35,0%	0,3%	74.094	35,0%	0,3%	74.338	35,0%	0,3%	74.584	35,0%	0,3%	74.830	35,0%	0,3%	75.077	35,0%	0,3%	75.324	35,0%	0,3%	75.571	35,0%
Getränkwareneinsatz	8.650	25,1%	0,3%	29	33.750	25,0%	0,3%	35.500	25,0%	0,3%	35.700	25,0%	0,3%	35.915	25,0%	0,3%	36.130	25,0%	0,3%	36.345	25,0%	0,3%	36.560	25,0%	0,3%	36.775	25,0%	0,3%	36.990	25,0%
Wareneinsatz auf Sonstige	0	0,0%	0,3%	0	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%
Zwischensumme (TOTAL Warenumsatz - Wareneinsatz)	50.225	69,8%			208.250	69,4%		243.650	69,0%		244.454	69,0%		245.261	69,0%		246.070	69,0%		246.882	69,0%		247.697	69,0%		248.514	69,0%		249.334	69,0%
Aufwendungen																														
Personalaufwendungen inkl. Fremdleistungen	24.000	33,3%	1,8%	438	144.000	48,0%	1,8%	180.000	51,0%	1,8%	183.288	51,8%	1,8%	186.636	52,5%	1,8%	190.046	53,3%	1,8%	193.517	54,1%	1,8%	197.052	54,9%	1,8%	200.652	55,7%	1,8%	204.317	56,6%
Direkte Aufwendungen	750	1,0%	0,3%	2	2.500	0,8%	0,3%	3.500	1,0%	0,3%	3.512	1,0%	0,3%	3.523	1,0%	0,3%	3.535	1,0%	0,3%	3.548	1,0%	0,3%	3.561	1,0%	0,3%	3.574	1,0%	0,3%	3.587	1,0%
Bereichsergebnis Gastronomie	25.475	35,4%			61.750	20,6%		60.150	17,0%		57.654	16,3%		55.101	15,5%		52.490	14,7%		49.819	13,9%		47.087	13,1%		44.293	12,3%		41.436	11,5%
NEBENABTEILUNGEN	0,20%				0,15%			0,13%			0,13%			0,13%			0,13%			0,13%			0,12%			0,12%			0,12%	
Umsätze Nebenabteilungen	170				1.620			1.625			1.631			1.636			1.641			1.647			1.652			1.658			1.663	
Umsatz je Öffnungstag	3,40				4,91			4,93			4,94			4,96			4,97			4,99			5,01			5,02			5,04	
Umsatz Telefon	20	11,8%	0,3%	0	120	7,4%	0,3%	120	7,4%	0,3%	121	7,4%	0,3%	121	7,4%	0,3%	122	7,4%	0,3%	122	7,4%	0,3%	122	7,4%	0,3%	123	7,4%	0,3%	123	7,4%
Umsatz JHBshop	25	14,7%	0,3%	0	150	9,3%	0,3%	150	9,3%	0,3%	151	9,3%	0,3%	151	9,3%	0,3%	152	9,3%	0,3%	152	9,3%	0,3%	153	9,3%	0,3%	153	9,3%	0,3%	154	9,3%
Umsatz Raumkosten Konferenzen / Tagungen	100	58,8%	0,3%	0	1.000	61,7%	0,3%	1.003	61,7%	0,3%	1.007	61,7%	0,3%	1.010	61,7%	0,3%	1.013	61,7%	0,3%	1.017	61,7%	0,3%	1.020	61,7%	0,3%	1.023	61,7%	0,3%	1.027	61,7%
Umsatz Wellness / SPA	0	0,0%	0,3%	0	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%	0,3%	0	0,0%
Umsatz Garage	0	0,0%	0,3%	0	0	0,0%	0,3%	0	0																					

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG / -VORAUSSCHAU von BETRIEBSJAHR 1 bis 10

Gesamt-Investitionskosten = GIK
 Ansatz für Gesamt-Investitionskosten je Zimmer

2.396.968
119.848

Inflationsfaktor ab Betriebsjahr 5 0,0 %

	2019	BJ 1	2020	BJ 2	2021	BJ 3	2022	BJ 4	2023	BJ 5	2024	BJ 6	2025	BJ 7	2026	BJ 8	2027	BJ 9	2028	BJ 10	Mittelwert			
Öffnungstage	50		330		330		330		330		330		330		330		330		330		Jahr 1 bis 10			
Anzahl verfügbaren Zimmereinheiten	20		201		201		201		201		201		201		201		201		201					
1 TOTAL UMSÄTZE Jugendherberge	83.750	100,00%	1.097.580	100,00%	1.226.467	100,00%	1.227.637	100,00%	1.228.811	100,00%	1.282.300	100,00%	1.283.482	100,00%	1.340.117	100,00%	1.341.306	100,00%	1.401.276	100,00%	1.151.273	100,00%		
Umsatz Logis / verfügbare Betten / Tag = RevPAR	5		12		13,144		13,144		13,144		13,93264		13,93264		14,7685984		14,7685984		15,6547143		12,94891911			
belegte Betten - Bettenbelegung	2.513	25,00%	39.798	60,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	41.125	62,00%	37.131	58,10%
Durchschnitt. Bettenpreis netto exkl. Frühstück	115		115		115		119,6		21,2		22,472		22,472		23,82032		23,82032		25,2495392		60,36341792			
Umsatz Gesamt JHB / Öffnungstag	1.675	-	3.326	-	3.717	-	3.720	-	3.724	-	3.886	-	3.889	-	4.061	-	4.065	-	4.246	-	3.631	-		
1.1 Umsätze BEHERBERGUNG	50.250	100,00%	795.960	100,00%	871.842	100,00%	871.842	100,00%	871.842	100,00%	924.152	100,00%	924.152	100,00%	979.601	100,00%	979.601	100,00%	1.038.377	100,00%	830.762	100,00%		
Bereichsergebnis BEHERBERGUNG	36.250	72,14%	707.460	88,88%	777.342	89,16%	775.765	88,98%	774.160	88,80%	824.837	89,25%	823.174	89,07%	876.930	89,52%	875.207	89,34%	932.228	89,78%	740.335	87,49%		
1.2 Umsätze GASTRONOMIE - Food & Beverage	72.000	100,00%	300.000	100,00%	353.000	100,00%	354.165	100,00%	355.334	100,00%	356.506	100,00%	357.683	100,00%	358.863	100,00%	360.047	100,00%	361.235	100,00%	322.883	100,00%		
Bereichsergebnis GASTRONOMIE	25.475	35,38%	61.750	20,58%	60.150	17,04%	57.654	16,28%	55.101	15,51%	52.490	14,72%	49.819	13,93%	47.087	13,12%	44.293	12,30%	41.436	11,47%	49.525	17,03%		
1.3 Umsätze NEBENABTEILUNGEN	170	0,00%	1.620	0,00%	1.625	0,00%	1.631	0,00%	1.636	0,00%	1.641	0,00%	1.647	0,00%	1.652	0,00%	1.658	0,00%	1.663	0,00%	1.494	0,00%		
Bereichsergebnis NEBENABTEILUNGEN	170	100,00%	1.620	100,00%	1.625	100,00%	1.631	100,00%	1.636	100,00%	1.641	100,00%	1.647	100,00%	1.652	100,00%	1.658	100,00%	1.663	100,00%	1.494	100,00%		
2 TOTAL direkte + indirekte Kosten und Aufwendungen	62.025	74,06%	210.750	19,20%	232.210	18,93%	232.976	18,98%	233.745	19,02%	234.516	18,29%	235.290	18,33%	236.067	17,62%	236.846	17,66%	237.627	16,96%	215.205	23,90%		
2.1 Umsatzabteilungen (1.1 - 1.2 - 1.3)	23.025	27,49%	101.750	9,27%	122.850	10,02%	123.255	10,04%	123.662	10,06%	124.070	9,68%	124.480	9,70%	124.890	9,32%	125.303	9,34%	125.716	8,97%	111.900	11,39%		
2.2 Reparaturen und Instandhaltungen	0	0,00%	1.000	0,09%	1.003	0,08%	1.007	0,08%	1.010	0,08%	1.013	0,08%	1.017	0,08%	1.020	0,08%	1.023	0,08%	1.027	0,07%	912	0,07%		
2.3 Energie und Wasser	15.000	17,91%	90.000	8,20%	90.297	7,36%	90.595	7,38%	90.894	7,40%	91.194	7,11%	91.495	7,13%	91.797	6,85%	92.100	6,87%	92.404	6,59%	83.577	8,28%		
2.4 Overheads (Verwaltung / Marketing / Technik)	24.000	28,66%	18.000	1,64%	18.059	1,47%	18.119	1,48%	18.179	1,48%	18.239	1,42%	18.299	1,43%	18.359	1,37%	18.420	1,37%	18.481	1,32%	18.815	4,16%		
3 TOTAL Personalaufwendungen	74.200	88,60%	302.200	27,53%	343.110	27,98%	349.378	28,46%	355.760	28,95%	362.259	28,25%	368.876	28,74%	375.614	28,03%	382.476	28,52%	389.462	27,79%	330.334	34,28%		
3.1 Umsatzabteilungen (1.1 - 1.2 - 1.3)	37.500	44,78%	225.000	20,50%	264.500	21,57%	269.332	21,94%	274.252	22,32%	279.261	21,78%	284.363	22,16%	289.557	21,61%	294.846	21,98%	300.232	21,43%	251.884	24,00%		
3.2 Overheads (Verwaltung / Marketing / Technik)	36.700	43,82%	77.200	7,03%	78.610	6,41%	80.046	6,52%	81.508	6,63%	82.997	6,47%	84.513	6,58%	86.057	6,42%	87.629	6,53%	89.230	6,37%	78.449	10,28%		
4 MANAGEMENTGEBÜHR auf UMSATZ Jugendherberge	0	0,00%	0	0,00%	25000	2,04%	25082,5	2,04%	25165,272	2,05%	25248,318	1,97%	25331,637	1,97%	25415,231	1,90%	25499,102	1,90%	25583,249	1,83%	20232,5309	1,57%		
5 ERLÖSE aus Vermietung / Verpachtung / Sonstiges	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%		
6 GOP / BETREIBSERGEBNIS 1	-13.805	-16,48%	584.630	53,27%	626.147	51,05%	620.201	50,52%	614.141	49,98%	660.277	51,49%	653.984	50,95%	703.020	52,46%	696.486	51,93%	748.603	53,42%	589.368	44,86%		
7 Abzüge aus GOP / BETRIEBSERGEBNIS 1	875	5,00%	24.500	5,00%	24.500	5,00%	34.500	5,00%	34.614	5,00%	55.400	5,00%	55.583	5,00%	75.000	5,00%	75.248	5,00%	95.000	5,00%	47.522	5,00%		
7.1 Rückstellung FF&E	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%		
7.2 Rückstellung DACH & FACH	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%		
7.3 Versicherungen und Steuern	875	1,04%	24.500	2,23%	24.500	2,00%	34.500	2,81%	34.614	2,82%	55.400	4,32%	55.583	4,33%	75.000	5,60%	75.248	5,61%	95.000	6,78%	47.522	5,00%		
7.4 Abschreibungen Gebäude	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			
7.5 Abschreibungen BgA	39.949		239.697		239.697		239.697		239.697		239.697		239.697		239.697		239.697		239.697		239.697			
7.8 Ratenzahlung/Annuität Gebäude	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			
7.9 Ratenzahlung/Annuität BgA	0		226.819		226.819		226.819		226.819		226.819		226.819		226.819		226.819		226.819		226.819			
7.10 Sonstiges	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			
8 GAP / BETRIEBSERGEBNIS 2	-54.629	-65,23%	93.614	8,53%	135.131	11,02%	119.185	9,71%	113.011	9,20%	138.361	10,79%	131.885	10,28%	161.504	12,05%	154.722	11,54%	187.087	13,35%	117.987	3,12%		
GAP / Zimmer / Monat	-228		39		56		49		47		57		55		67		64		78		28			
9 Miete und Pachzahlung	13.500	16,12%	80.000	7,29%	80.000	6,52%	100.000	8,15%	100.000	8,14%	100.000	7,80%	100.000	7,79%	100.000	7,46%	100.000	7,46%	100.000	7,14%	87.350	8,39%		
10 JAHRESÜBERSCHUSS - FEHLBETRAG	-68.129	-81,35%	13.614	1,24%	55.131	4,50%	19.185	1,56%	13.011	1,06%	38.361	2,99%	31.885	2,48%	61.504	4,59%	54.722	4,08%	87.087	6,21%	30.637	-5,26%		
Überschuß / Zimmer / Monat	-284		6		23		8		5		16		13		25		23		36		-13			
KUMULIERTER ÜBERSCHUSS - FEHLBETRAG	-68.129		13.614		55.131		19.185		13.011		38.361		31.885		61.504		54.722		87.087		-			

Umsätze und Kosten netto in Euro (soweit nicht anders ausgewiesen)