



# ENTWICKLUNGS-STUDIE BRAMBERG AM WILDKOGEL

STRATEGISCHE GRUNDSATZ-ÜBERLEGUNGEN ZU EINER MÖGLICHEN PROJEKT-ENTWICKLUNG, ZUR AUFBEREITUNG DER LIEGENSCHAFT, UND DER MIT EINER ENTWICKLUNG VERBUNDENEN EINFLÜSSE AUF DIE GEMEINDE

PROJEKT-STUDIE  
INVESTITIONS-KOSTEN  
TOURISTISCHE FACTS





## INHALTSVERZEICHNIS

- AUSGANGSLAGE BESTAND
  - BESTANDS FOTOS
  - PROJEKT-FLÄCHE
  - EINFLUSS-BEREICH DES PROJEKTES
  - GEFÄHRDUNGSBEREICHE R/G – ZONE
  - MARKANTE BEEINFLUSSUNG VON BRAMBERG DURCH EIN PROJEKT
  - BETRACHTUNG VERKEHRS-FLUSS EXEMPLARISCH
  - BRAMBERG POSITIONIERUNGS-MÖGLICHKEIT
  - ENTWICKLUNGS-LEITBILD
  - NACHHALTIGKEITSLEITBILD – KONZEPT
  - SENSIBILISIERUNG FÜR EINE OPTIMALE VORGANGSWEISE
- 
- PROJEKT-ENTWICKLUNGS-STUDIEN
  - INFORMATIVER WERDEGANG VERSCHIEDENE KONZEPT-ÜBERLEGUNGEN
- 
- NÄHER BETRACHTETE KONZEPT-VARIANTE K4
  - ÜBERSICHTSPLAN EINER MÖGLICHEN BEBAUUNG
  - PLAN AUSSCHNITT SENNINGER FELD
  - KONZEPT UNTERGESCHOSS
  - KONZEPT OBERGESCHOSS
  - SCHEMATISCHE SCHNITT DARSTELLUNGEN
- 
- PRE-FEASIBILITY STUDIE
  - BAUMASSEN-BERECHNUNG PROJEKTKONZEPT
  - BAUKOSTEN , INVESTITIONSKOSTEN ABSCHÄTZUNG



GEMEINDE GEBIET BRAMBERG PROJEKTAREAL - DORFKERN



BESTANDS FOTOS



PROJEKTFLÄCHE



BETRACHTUNGSPERIMETER – GESAMTHEITLICHE PLANUNG



BEREICH ROTE UND GELBE ZONE



**GEMEINDE GEBIET BRAMBERG**

**PROJEKTAREAL - DORFKERN**



-PROJEKT BEEINFLUSS WESENTLICH GEMEINDE:

- VERKEHR / VERKEHRSFLÜSSE
- WOHNEN
- ARBEITEN / ARBEITSPLÄTZE
- NEUE GÄSTE / HOTEL / RESORT / LIFT
- ENERGIE
- WASSER
- ABFALL / ENTSORGUNG

Mit ca 800 neuen Gästebetten und den damit verbundenen zusätzlichen Mitarbeiterwohnungen Wird eine solche Entwicklung massgeblichen Einfluss auf die Gemeindestruktur haben.

Eine gesamtheitliche Betrachtung aller Bereiche ist notwendig.

Es wird eine Entscheidung der Gemeinde sein, Wie sorgfältig und überlegt hier Entwicklungsschritte durchgeführt werden.

ob eine Entwicklung , Aufbereitung des Projektgebietes

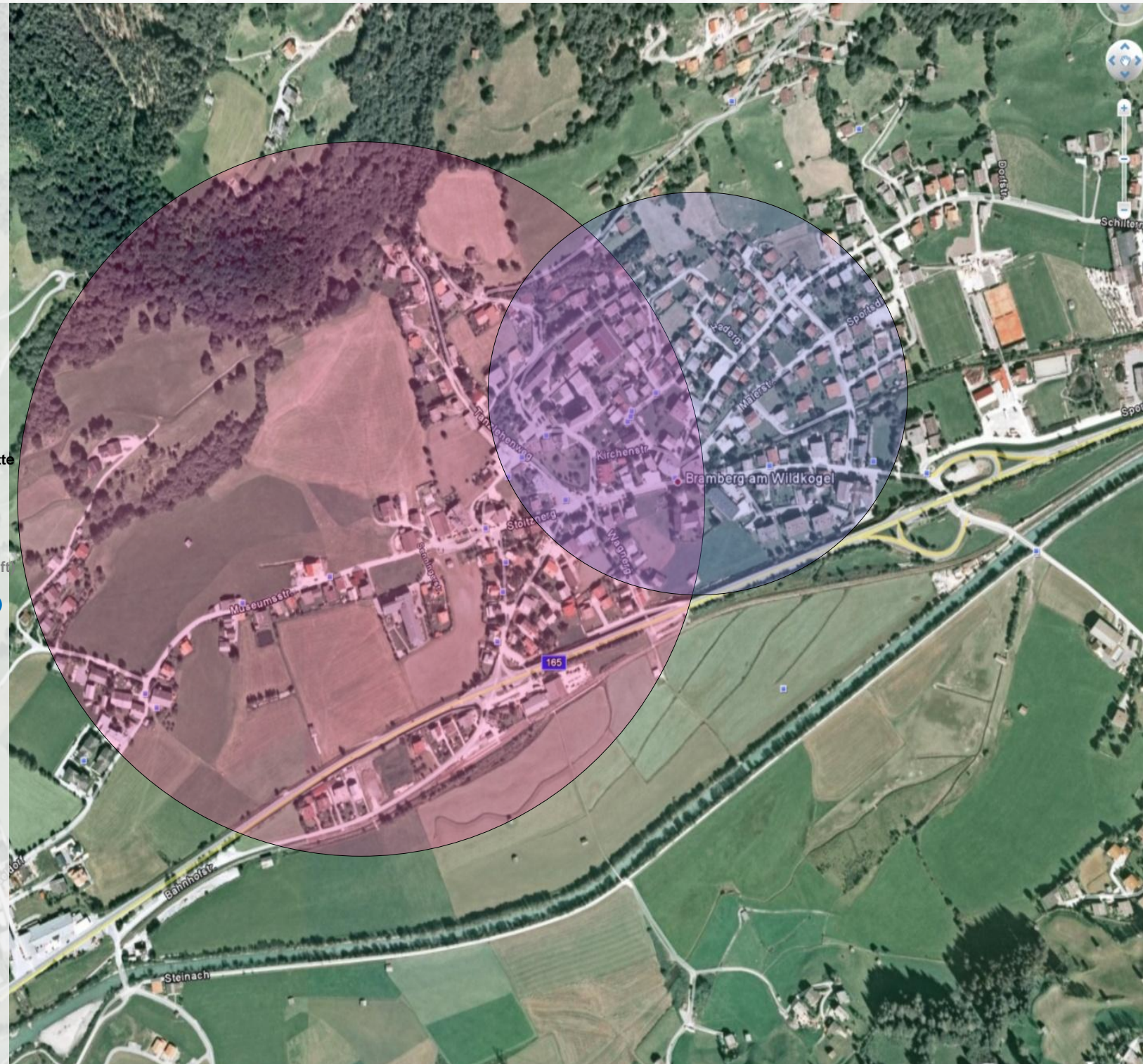
- gar nicht aufbereitet ( nur verkauf der Liegenschaft)
- im breiten Mittelmaß ( Lösung der Hauptprobleme)

oder

**-herausragend und vorbildliche vorbereitet wird.**

Heute hat die Gemeinde Bramberg völlig unabhängig alle Instrumente in der Hand, um eine langfristige, prosperierende Zukunftsentwicklung der Gemeinde zu steuern,

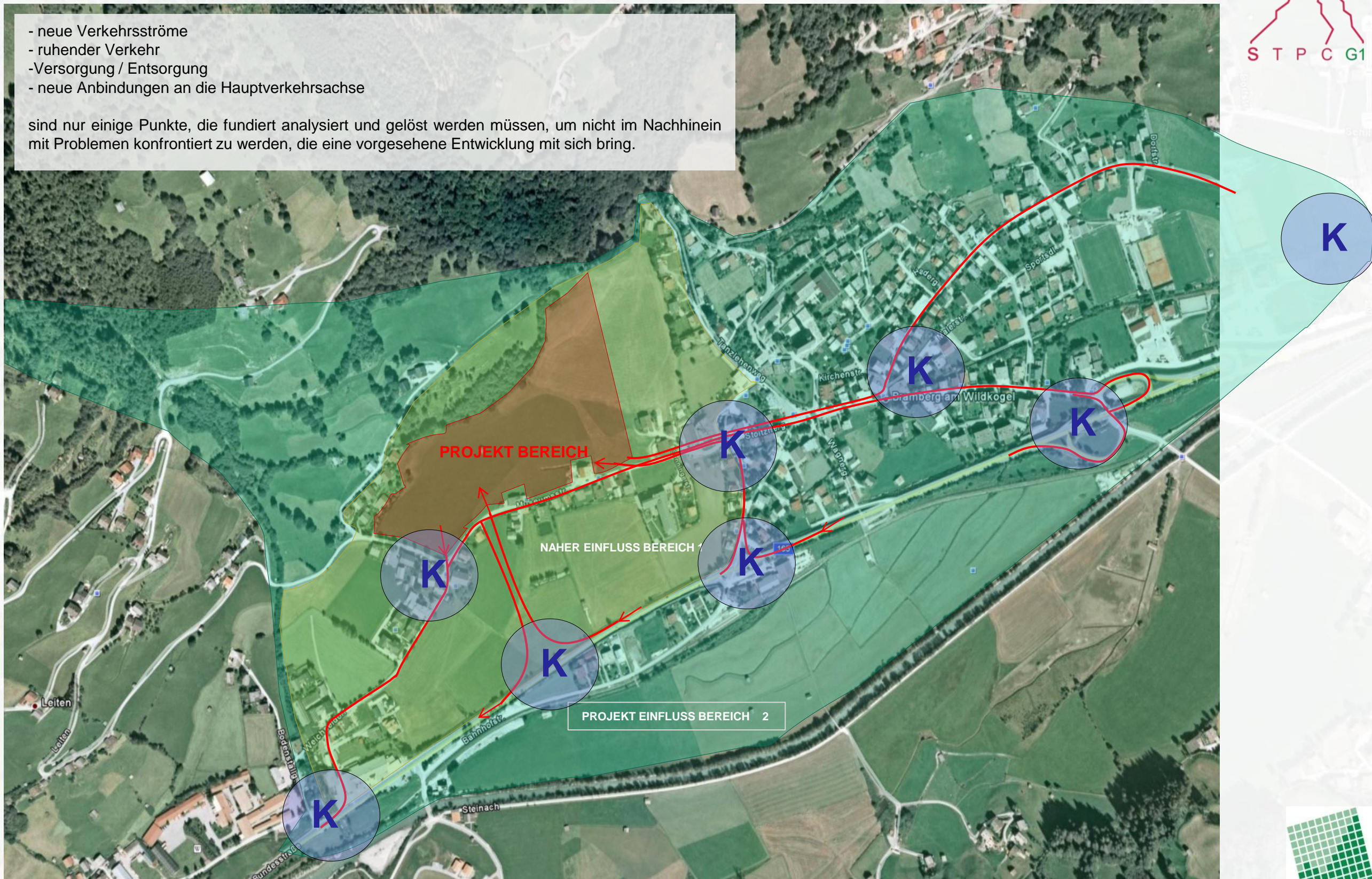
Die Gemeinde kann sich profilieren, und zu einem Interessanten Standort für Investoren werden. Dann erst können Investoren ein herausragendes Projekt in Verbindung mit dem Lift realisieren.



**BETRACHTUNGSPERIMETER:** VERKEHR / ERSCHLIESSUNG / ENSORGUNG / EMISSIONEN / LEBENSQUALITÄT ANWOHNER / GÄSTE / ENERGIE

- neue Verkehrsströme
- ruhender Verkehr
- Versorgung / Entsorgung
- neue Anbindungen an die Hauptverkehrsachse

sind nur einige Punkte, die fundiert analysiert und gelöst werden müssen, um nicht im Nachhinein mit Problemen konfrontiert zu werden, die eine vorgesehene Entwicklung mit sich bringt.



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden Bramberg 2030

Mögliche Richtungsansätze um die Basis für die Entwicklung des Areals zu schaffen



BRAMBERG ( Aktiv- ) , ( Öko - ) , ( Smaragd - ) , ( Bio - ) , Park - Entwicklungsplan

### Unique Selling Proposition:

Das Projekt Bramberg soll aus einer nachhaltigen Perspektive betrachtet werden .

Bramberg will neue Maßstäbe setzen in Bezug auf Gemeinschafts-Bildung, dauerhafte Wirtschaftlichkeit, Energie- und Ressourcennutzung und soll aufzeigen wie und warum Wohnen und Arbeiten, Tourismus, Freizeitaktivitäten neben- und miteinander funktionieren und zusammengehören.

Das Projekt in Bramberg soll so gestaltet werden, dass Gäste einen attraktiven Ferienort finden, Bewohner einen attraktiven Lebensort finden, Investoren die Sicherheit und die Chance bekommen sich zu profilieren, Gemeinde und Land die Gelegenheit haben sich zu profilieren, und ihr Verantwortungsbewusstsein gegenüber der Umwelt, den Bewohnern zu zeigen..

Das Projekt Bramberg soll weit über die Landes-Grenzen hinaus bekannt werden, und Tages-Touristen sollen gerne einen extra Umweg machen um dieses Projekt zu besuchen.

Die Gemeinde, bzw. der Projekt-Entwickler soll dafür eine Auszeichnung bekommen.  
Namhafte Organisationen sollen einbezogen werden und sollen unabhängig und anerkannt den Weg dieser Entwicklung und das fertige Projekt bewerten.

Der Nachhaltigkeitsplan soll so gestaltet werden, dass er als Vorlage für Nachahmer dienen wird.

Kriterien von LEED, BREEAM, Darmstadter Modell, Minergie... usw sollen *alle* erfüllt werden, womöglich übertroffen.  
Die besten Produkttechnologien sollen ins Projekt einfließen durch direkten Anfragen bei den Herstellern.

Die Nachhaltigkeit soll zum Vergabe-Kriterium gemacht werden.  
Überall wo wir einen Konflikt zwischen Wirtschaftlichkeit und „Nachhaltigkeit“ verspüren wird nachgeforscht wo das Problem wirklich liegt.  
Der ÖKO Park soll mit erneuerbare Energien betrieben werden.

**Die Gemeinde Bramberg kann heute steuern, in welche Richtung die Gemeinde-Entwicklung in Zukunft gehen soll, und welche Kriterien eine Projektentwicklung auf dem avisierten Areal erfüllen soll.**

**Jede Entwicklung im Projekt-Gebiet wird maßgeblichen Einfluss auf die Gemeinde haben.**

**Die Gemeinde kann steuern, ob eine Nachhaltige Entwicklung langfristig erreicht wird, oder ob eine schlechte Projekt-Entwicklung die Gemeinde ( und das Projekt ) langfristig negativ beeinflusst**



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



### Themenkreise:

Ferienobjekte, Hotelbau  
Flexibilität  
Lebenszyklen

Allgemeines Freizeitangebot / Gäste , Tagestouristen, Einheimische

Wohnungsbau:  
Mitarbeiterwohnungen:  
Lebenszyklen,  
Mobilität,  
Versorgung, Energie, Abfall,

Arbeiten:  
Durchmischung,  
Nebeneinander sein,  
Wohnen und Arbeiten,  
Versorgung und Transporte,  
Umweltstörfaktoren,  
Wirtschaftlichkeit

Erholung  
Nah-Erholung  
Natur  
Entspannung  
Treffen



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



	Hauptkategorien	Ziele	Herausforderung	Maßnahmen
1	Energie und CO <sub>2</sub> -Emissionen	minimalerEnergiebedarf	Energie-autark CO <sub>2</sub> -neutral	Superisolation, erneuerbare Energien
2	Wasserverbrauch	Minimierung Trinkwasserbedarf	Versorgungsautarkie	Recycling graues wasser
3	Materialien und Ressourcen	Nachhaltige Entnahme von Rohstoffen	Maximal CO <sub>2</sub> -reduziert	Heimische Materialien, nachwachsende oder rezyklierte Rohstoffe
4	Oberflächenentwässerung	Erhalt Grundwasserstand	Umweltneutrale Entwässerung	Natürliche Zurückführung insGrundwasser
5	Abfall	Abfallminimierung und Verwertung	Null-Emissionen	
6	Verunreinigungen	Vermeiden von Verunreinigung	Verunreinigungen beseitigen, Null-GWP, Null-NO <sub>x</sub> -Emissionen	Bodensanierung, umweltfreundliche Materialien, Erneuerbare Energie
7	Gesundheit und Wohlstand	Förderung einer gesunden Lebensqualität		Tageslichtoptimierung, Lärmschutz, Innenraumluf-Qualität, Privacy, Lebenszyklen-Wohnung, Bewegung
8	Verwaltung	Nachhaltigkeit sicherstellen während der Nutzung		Nachhaltige Bewirtschaftung der Anlagen
9	Ökologie	Harmonisches Zusammenleben in und mit der Natur	Renaturierung, Unterstützung der Artenvielfalt	Ausdehnung Grünflächen, Dachbegrünung, Reduktion der Lichtemissionen, Wasserhaushalt Minimierung der Gebäude- und Hartflächen
10	Nachbarschafts-entwicklung	Förderung vom Gemeinwesen und Verantwortung für direkte Umwelt		Arbeiten zuhause, Durchmischung Bevölkerungs- und Alters-kategorien, Anlass zum Treffen
11	Innovation			
12	Wirtschaftlichkeit	Rendite : 6% +		



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



### Nachhaltigkeits-Leitbild / -konzept

Mögliche Richtungsansätze um die Basis für die Entwicklung des Areals in Bramberg zu schaffen

# FIT FÜR DIE ZUKUNFT

Was heute schon state of the art ist, wird morgen niemand mehr vom Hocker reißen, und seriöse Investoren schon gar nicht



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



1. Nachhaltigkeits-Vision Bramberg 2030
2. Nachhaltigkeit → „Fit für die Zukunft“
3. Vorgehen Erarbeiten Nachhaltigkeits-Leitbild
4. Nächste Schritte
5. Bramberg – Park Austrian Sustainable Village



**PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden**



1.  
Nachhaltigkeits-Vision  
Öko-Park Bramberg



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden

Der ÖKO-Park Bramberg will neue Massstäbe in Bezug auf Gemeinschafts-Bildung, dauerhafte Wirtschaftlichkeit, Energie- und Ressourcen-Nutzung setzen und aufzeigen, wie und warum Tourismus und Freizeit-Aktivitäten, Wohnen und Arbeiten neben- und miteinander funktionieren und auch zusammengehören.

Der Öko-Park Bramberg soll so gestaltet werden, dass

- ◆ Erholung-Suchende eine attraktive Feriendestination finden
- ◆ Urlauber und auch Einheimische attraktive Freizeit-Einrichtungen vorfinden
- ◆ Bewohner einen attraktiven Lebensort finden,
- ◆ Arbeitnehmer einen sicheren, motivierenden und wettbewerbsfähigen Arbeits-Platz erhalten – heute und in der Zukunft
- ◆ Investoren die Chance bekommen, sich zu profilieren,
- ◆ Gemeinde und das Land die Gelegenheit haben, mit einem vorbildlichen Vorhaben einen nachhaltigen Einfluss in der Öffentlichkeit zu erreichen,
- ◆ Tages-Touristen einen Umweg machen und ein herausragendes Projekt zu besuchen

**Die Gemeinde Bramberg kann heute steuern, in welche Richtung die Gemeinde-Entwicklung in Zukunft gehen soll, und welche Kriterien eine Projekt-Entwicklung auf dem avisierten Areal erfüllen soll.**

**Jede Entwicklung im Projekt-Gebiet wird maßgeblichen Einfluss auf die Gemeinde haben.**

**Die Gemeinde kann steuern, ob eine nachhaltige Entwicklung langfristig erreicht wird, oder ob eine schlechte Projekt-Entwicklung die Gemeinde (und das Projekt) langfristig negativ beeinflusst**



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



Bramberg und die Projekt-Entwickler sollen sich hier einen Namen machen können und ev. auch Auszeichnungen erhalten.

Das Projekt / Nachhaltigkeits-Konzept soll so gestaltet werden, dass es zu DEM Modell für die Projekt-Entwicklung wird, und als Vorlage für Nachahmer dienen wird.

Kriterien von DGNB, LEED, BREEAM, Minergie... etc. sollen alle erfüllt, wenn möglich sogar übertroffen werden.

Die besten Produkt-Technologien sollen ins Projekt einfließen, durch direkte Anfragen bei den Herstellern (zum Beispiel „Cradle to Cradle“ Konzepte) und dadurch, dass Nachhaltigkeits-Kriterien zum Vergabe-Kriterium gemacht werden.

Überall wo ein Konflikt innerhalb der „Nachhaltigkeits-Ansprüche“ auftaucht (z.B. zwischen Ökologie und Ökonomie), wird nachgeforscht, wo das Problem wirklich liegt und entsprechende Lösungen gesucht.



**PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden**



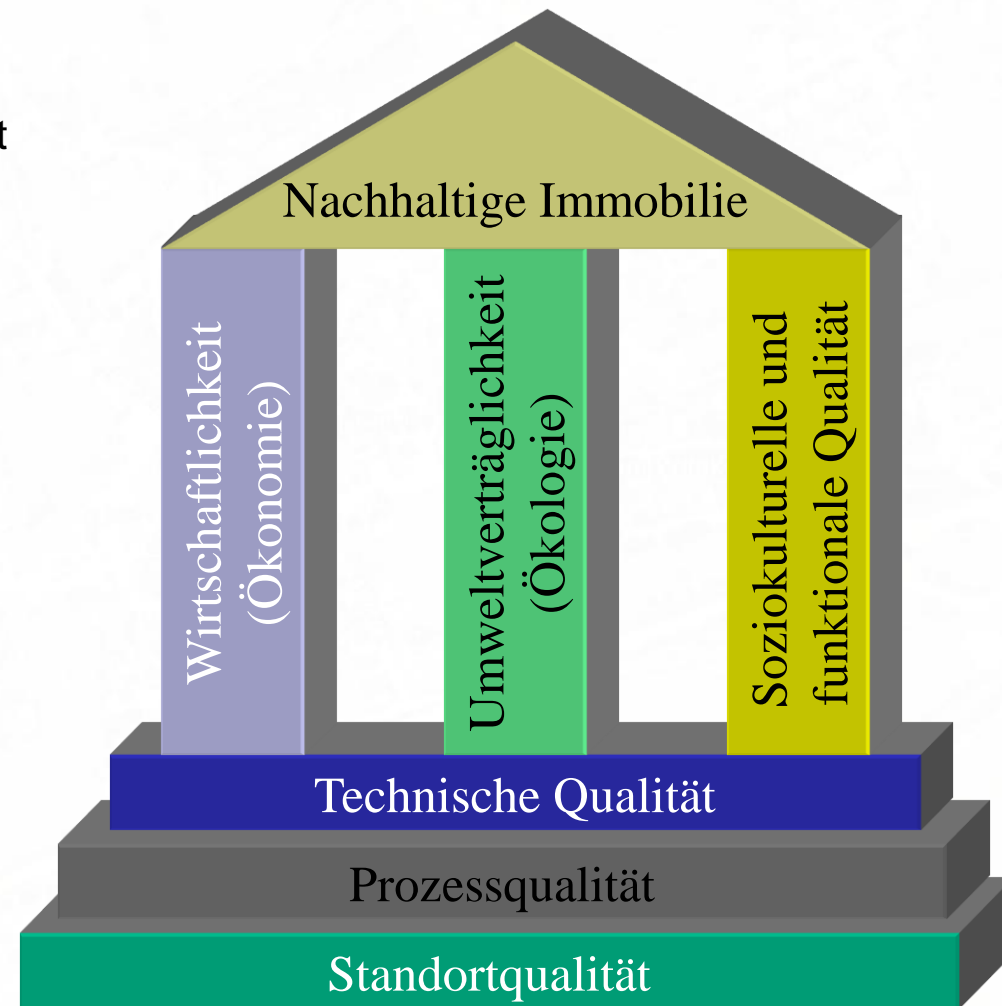
2.  
Nachhaltigkeit → „Fit für die Zukunft“



**PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden**



- Nachhaltige Immobilien, basierend auf dem Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit
- Die drei Säulen Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle und funktionelle Qualität sind in allen Systemen zu finden



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



- Lebenszykluskosten
- Flächeneffizienz
- Nutzungsflexibilität
- Wertstabilität



- Energie
- Wasser
- Material
- Naturraum
- Schadstoffe
- Risikostoffe
- Abfall



- Komfort
- Luftqualität
- Akustik
- Individualität
- soziales Umfeld
- Gestaltung



- Brandschutz
- Sicherheit
- Flexibilität der TGA
- Dauerhaftigkeit
- Widerstandsfähigkeit Klima



- Planung
- Bauausführung
- Bewirtschaftung
- Energiemonitoring
- Materialdeklaration



- Infrastruktur
- Mikroqualität
- Makroqualität
- Risiken
- Image
- Erweiterungsmöglichkeiten

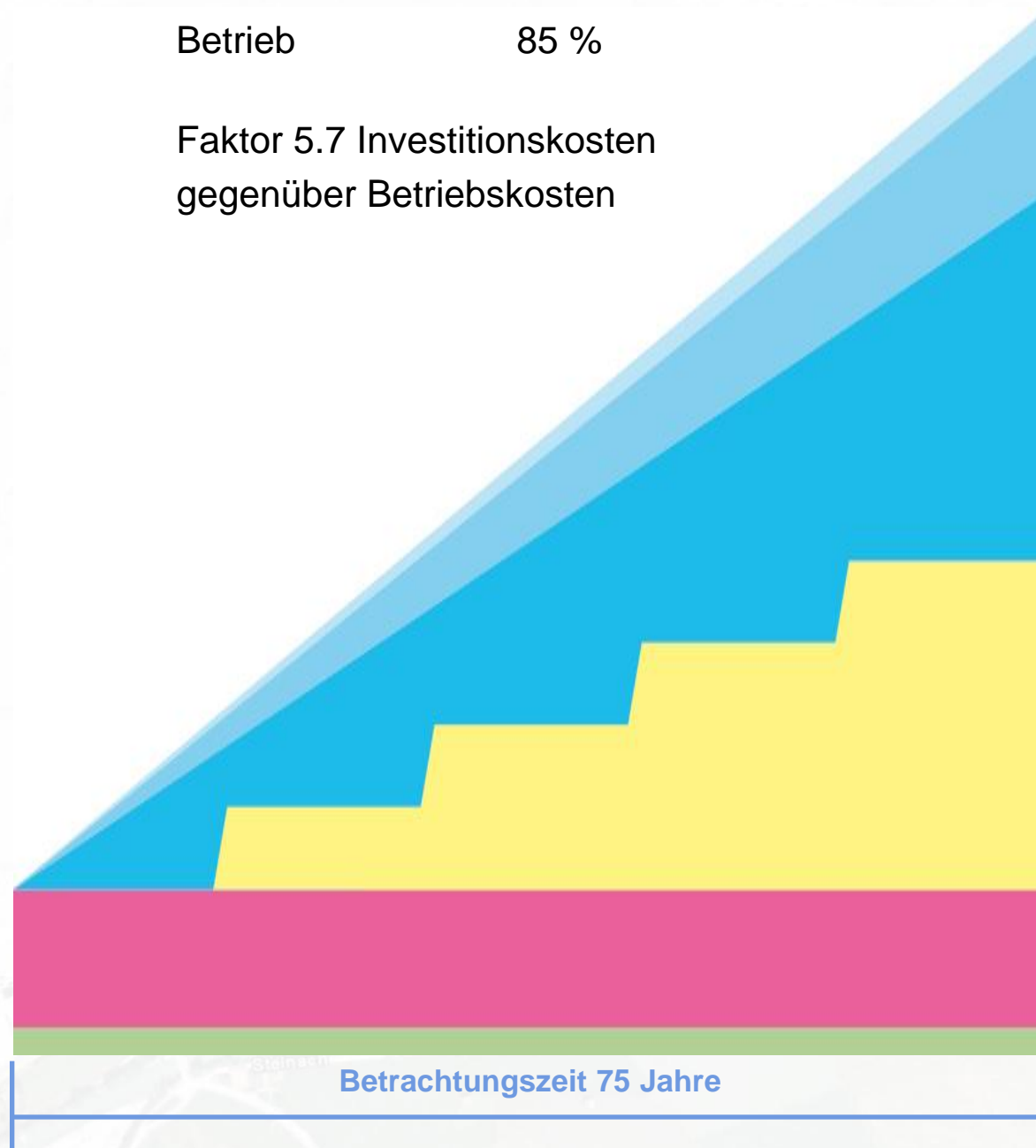


**PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden**



**Betrachtungszeit 75 Jahre:**

- Investitionen 15 %
- Betrieb 85 %
- Faktor 5.7 Investitionskosten gegenüber Betriebskosten



Energie	5 %	85 % (Faktor 5.7) Betrieb
Betrieb	15 %	
Instandhaltung	35 %	
Instandsetzung	30 %	15 % Invest.
Realisierung	12 %	
Planung	3 %	

**PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden**



# 3. Vorgehen Erarbeiten Nachhaltigkeitsleitbild



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



### 1. Orientierung an einer Nachhaltigkeits-Zertifizierung

- AT: Kein umfassendes System / Ansätze Niedrigenergie
- CH: Keine umfassendes System aber mehrere punktuelle Ansätze (Minergie-P-(ECO), SNARC, OGIP (Gebäude-Bilanzierungs-Programm), SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen, etc.)
- D: DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen), in Erarbeitung, erste Zertifizierung eines Gebäudes 2009
- USA: LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)
- GB: BREEAM (Building Research Establishment Assessment Method)
- Japan: CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency)
- Frankreich: HQE (Haute Qualité Environnementale)
- Australien, NZ: Green Star

Viele Bewertungs-Systeme bauen auf anderen Systemen auf (z.B. Green Star und LEED auf BREEAM), führen diese fort (DGNB) oder wurden länderspezifisch angepasst.

### 2. Wahl des Modells



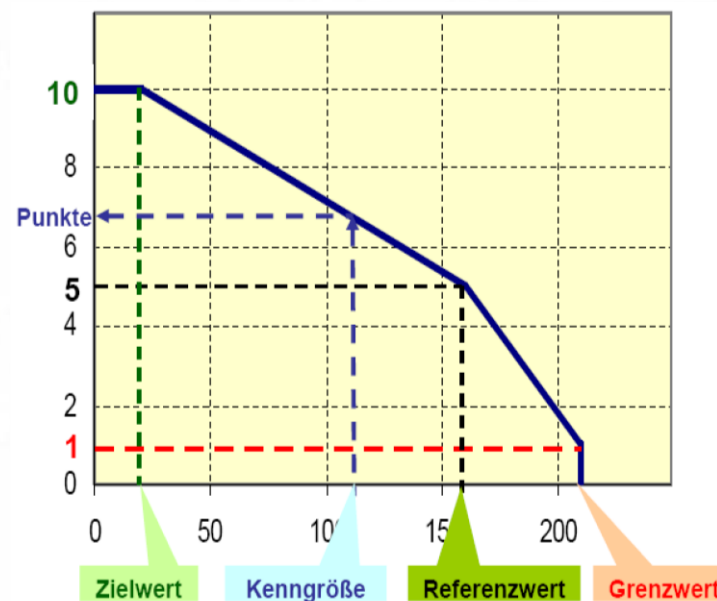
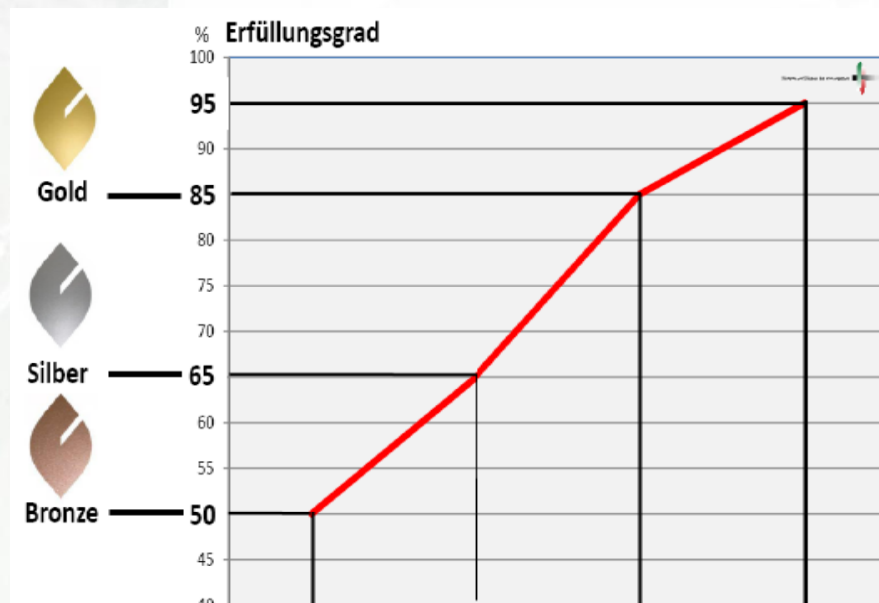
## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



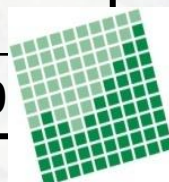
### 3. DGNB Zertifizierung

Wesentliche Merkmale:

- Ganzheitliche Beurteilung der Nachhaltigkeit, nicht nur „Green Building“
- Vollständige Lebenszyklusbetrachtung
- Größtmögliche Quantifizierung der Nachhaltigkeit eines Bauwerks
- Praxisnahe Bewertungsmethodik auf wissenschaftlicher Basis
- Festlegung der Kriterien nach Relevanz
- Bund als öffentlicher Zeichengeber
- Zertifizierung auf privater Basis



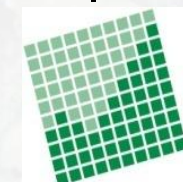
Bewertung	Punkte
exzellente	10
sehr gut	9
gut	7,5
Regel der Technik	5
gerade noch akzeptierbar	1
nicht erfüllt	0



**PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden**  
 exemplarische Darstellung der Bewertung und Betrachtung aller relevanten Einflussfaktoren



Gewichtung Hauptkriterium	Hauptkriteriengruppe	Kriteriengruppe	Kriterium	Pflichtkriterium (Nachhaltigkeits-zertifizierung DGNB)	Berücksichtigtes Kriterium	Gewichtung des Kriteriums (falls Berücksichtigt)	Erreichte Punkte (1-10)	Max. Punkte	Gewicht Kriterium	Gewicht
22.5%	Ökonomische Qualität	Lebenszykluskosten	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	Ja	Ja	2	8	10	2	11.25%
		Wertentwicklung	Wertstabilität	Ja	Ja	2	10	10	2	11.25%
22.5%	Ökologische Qualität	Wirkungen auf die lokale und globale Umwelt	Treibhauspotential	Ja	Ja	1	1	10	1	1.02%
			Ozonschichtabbaupotential	Ja	Ja	1	3	10	1	1.02%
			Ozonbildungspotential	Ja	Ja	2	6	10	2	2.05%
			Versauerungspotential	Ja	Ja	1	5	10	1	1.02%
			Überdüngungspotential	Ja	Ja	1	7	10	1	1.02%
			Risiken für die lokale Umwelt	Ja	Ja	2	2	10	2	2.05%
			Sonstige Wirkungen auf die globale Umwelt	Ja	Ja	1	1	10	1	1.02%
		Mikroklima	Nein	Nein	1	0	0	0	0.00%	
		Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Ja	Ja	3	3	10	3	3.07%
			Primärenergiebedarf erneuerbar	Ja	Ja	3	1	10	3	3.07%
			Abfall nach Abfallkategorien	Ja	Ja	2		10	2	2.05%
Frischwasserverbrauch Nutzungsphase	Ja		Ja	3		10	3	3.07%		
Flächeninanspruchnahme	Ja	Ja	2		10	2	2.05%			
22.5%	Soziokulturelle und funktionelle Qualität	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit	Thermischer Komfort im Winter	Ja	Ja	1		10	1	1.50%
			Thermischer Komfort im Sommer	Ja	Ja	1	3	10	1	1.50%
			Innenraumlufqualität	Ja	Ja	1	6	10	1	1.50%
			Akustischer Komfort	Ja	Ja	1	5	10	1	1.50%
			Visueller Komfort	Ja	Ja	1	7	10	1	1.50%
			Einflussnahme des Nutzers	Nein	Ja	1	2	10	1	1.50%
			Gebäudebezogene Außenraumqualität	Nein	Ja	1	1	10	1	1.50%
		Sicherheit und Störfallrisiken	Ja	Ja	1	0	10	1	1.50%	
		Funktionalität	Barrierefreiheit	Ja	Ja	1	3	10	1	1.50%
			Flächeneffizienz	Nein	Ja	1	1	10	1	1.50%
			Umnutzungsfähigkeit	Ja	Ja	1	6	10	1	1.50%
			Öffentliche Zugänglichkeit	Nein	Ja	1	5	10	1	1.50%
			Fahrradkomfort	Nein	Ja	1	7	10	1	1.50%



# PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden

exemplarische Darstellung der Bewertung und Betrachtung aller relevanten Einflussfaktoren




SUSTAIN - Zertifizierung der Nachhaltigkeit von Gebäuden TU Darmstadt, Institut für Massivbau © IMA 2008

## Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen

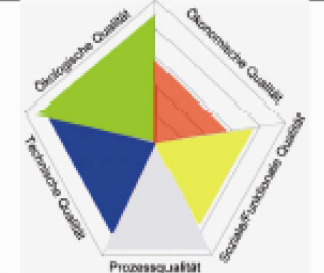
### Neubau Bürogebäude v. 2008

**Objektbeschreibung**

Objektbezeichnung	Mustergebäude der Muster AG		
Adresse	Musterstraße 12, 99999 Musterstadt		
Gebäudekategorie	Bürogebäude	Gebäudeart	Neubau
Beschreibung	Baujahr	2008	
Büro- und Verwaltungsgebäude der Mustermann AG	Mod. Gebäude		
	Mod. Technik		
	Gebäude ID	123	
	Geschosse	6	
	HNF [m²]	3000	
	NGF [m²]	2000	
	BRI [m²]	4000	



**Objektbewertung**



Kategorie	Wichtung	Teilnote	Gesamtnote
Standort		3,3	<b>2,0</b>
Ökologische Qualität	22,5%	1,5	
Ökonomische Qualität	22,5%	3,1	
Funkt. / Soz. Qualität	22,5%	2,1	
Technische Qualität	22,5%	1,9	
Prozessqualität	10,0%	1,2	

**Gebäudekennwerte**

Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlichkeit	10,0	Primärenergiebedarf erneuerbar, (PEe)	10,0
Treibhauspotenzial (GWP)	10,0	Thermischer Komfort im Winter	8,0
Ozonbildungspotenzial (POCP)	6,0	Akustischer Komfort	8,0
Überdünungspotenzial (EP)	9,0	Gebäudebezogene Außenraumqualität	6,0

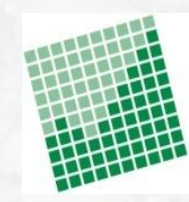
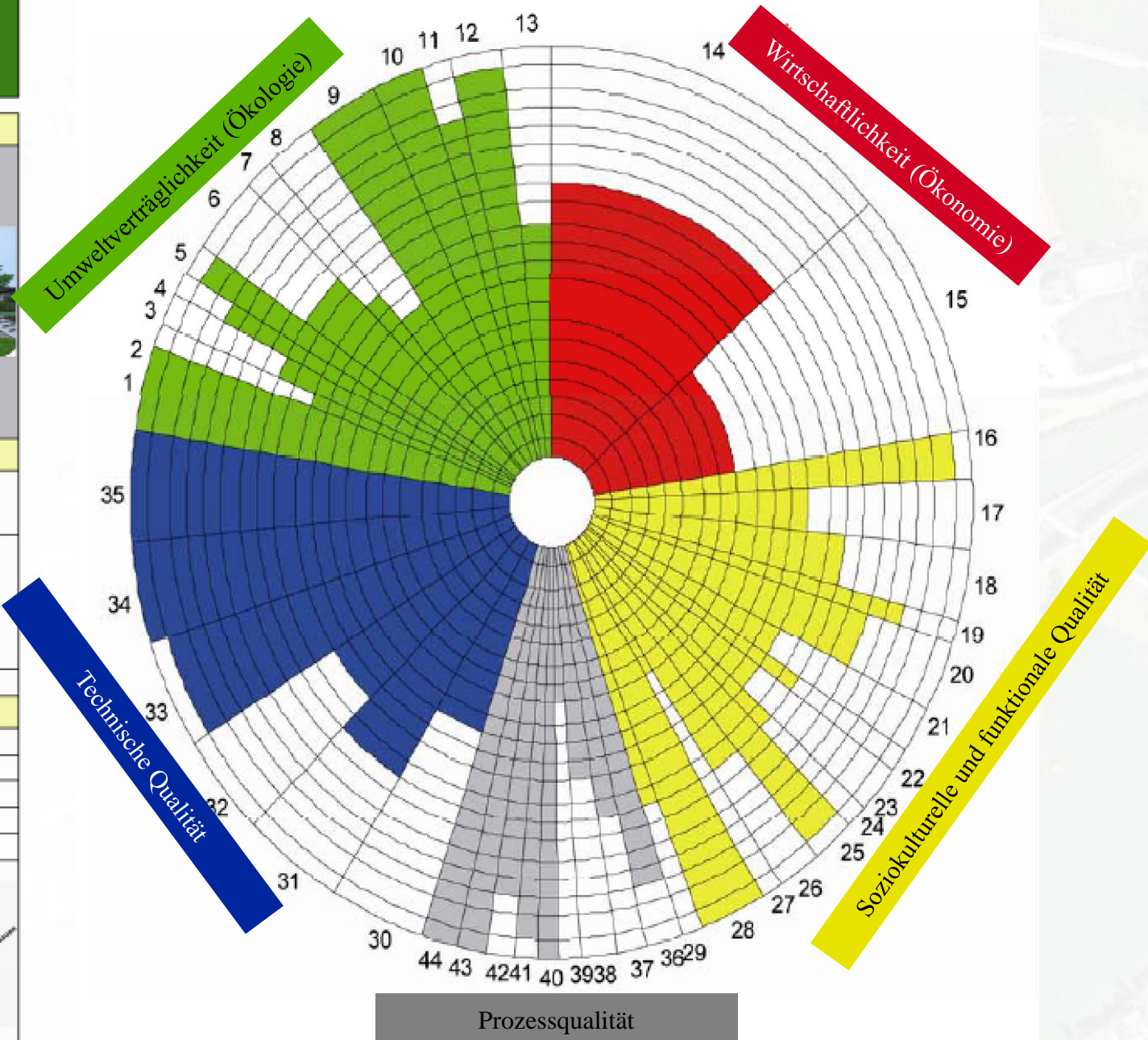
**Anlass der Bewertung**

Neubau  Renovierung  Verkauf  
 Modernisierung  Verpachtung  Vermietung

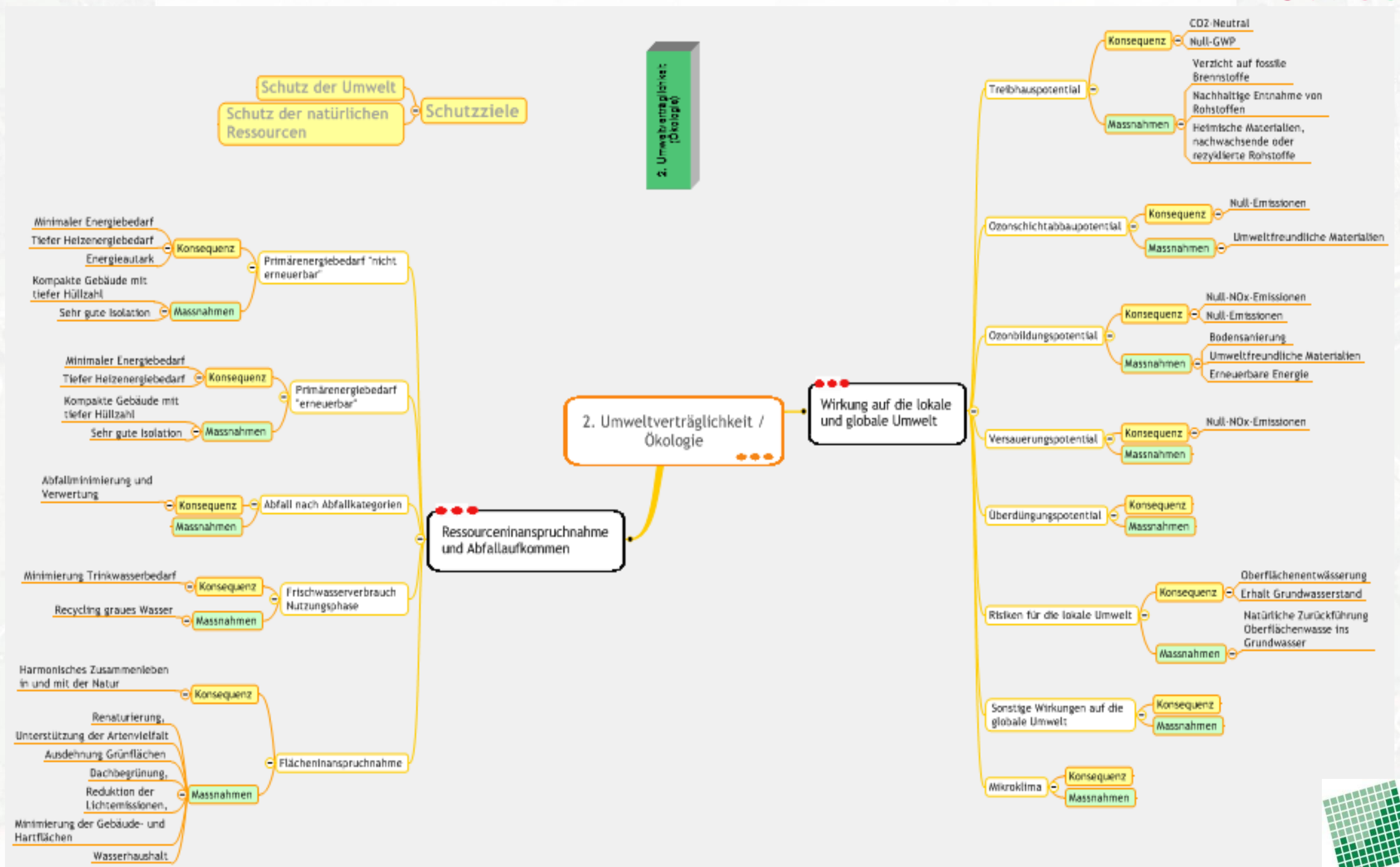
Antragssteller: \_\_\_\_\_ Aussteller: \_\_\_\_\_

**Zertifikat ID** 123 **Ausgestellt am:** 15.09.2008 **Gültig bis:** 01.10.2013

Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen - erstellt mit Zertifizierungssoftware des Instituts für Massivbau - TU Darmstadt © IMA 2008



**PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden**  
 exemplarische Darstellung der Bewertung und Betrachtung aller relevanten Einflussfaktoren



## PROJEKT PHILOSOPHIE- Entwicklungsleitfaden



Jede Projektentwicklung in Bramberg mit den beabsichtigten Dimensionen hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Gemeinde-Struktur.

Eine gesamtheitliche Betrachtung aller Bereiche  
ist notwendig.

Eine Sichtung aller Einfluss-Bereiche und deren Auswirkungen ist notwendig und Lösungs-Ansätze sollen  
überlegt und gefunden werden

**Es wird schlussendlich eine Entscheidung der Gemeinde sein, wie sorgfältig und überlegt hier Entwicklungs-  
Schritte für das angesprochene Areal vorbereitet und durchgeführt werden.**

**ob eine Entwicklung , Aufbereitung  
des Projektgebietes**

gar nicht,

**, mittelmässig ( im breiten Mittelmaß) aufbereitet**

oder

**herausragend und vorbildliche aufbereitet wird.**

Heute hat die Gemeinde Bramberg völlig unabhängig alle Instrumente in der Hand, um eine langfristige,  
prosperierende Zukunftsentwicklung der Gemeinde zu steuern,

Die Gemeinde kann sich profilieren, das Areal aufbereiten und alle sich ergebenden Auswirkungen erkennen  
und Lösungen anbieten, um zu einem interessanten Standort für Investoren werden.

Dann erst sollten Investoren ein Projekt in Verbindung mit dem Lift realisieren.



**FRAGEN DIE FÜR EINE WEITERE VORGANGSWEISE GEKLÄRT WERDEN MÜSSEN:**

1. Ist die Gemeinde Bramberg an einer gesamtheitlichen (nachhaltigen) Arealentwicklung interessiert? (Akzeptanz und Einbindung der Bevölkerung)
2. Will die Gemeinde Einfluss auf die Auswirkungen einer Projektentwicklung in der Zukunft haben ? (Verkehr / Energie / Abfall / Wasser / Emmissionen / etc...)
3. Soll die Chance einer herausragenden Positionierungs-Möglichkeit (Entwicklungs-Möglichkeit) der Gemeinde genutzt werden, um die Standortqualität und Bekanntheitsgrad zu erhöhen ? (Steigerung der Attraktivität für Investoren)
4. Gibt es einen Entwicklungsleitplan der Gemeinde Bramberg ?
5. Welche bestehenden Leitpläne (ÖROKO, FIÄWI / BEB.PLAN) gibt es
6. Wird eine Koordination einer Gesamtplanung gewünscht ?
7. Gibt es ein Tourismus-Leitbild Bramberg / Region Pinzgau ?
8. Welche Liftkapazität steht in den nächsten Jahren zur Verfügung ?
9. Welche Bettenkapazität ist vorstellbar ? (max . 900 Betten)
10. Bramberg – Park Austrian Sustainable Village Nachhaltigkeit → „Fit für die Zukunft“
11. Nächste Schritte :





# Bramberg am Wildkogel

Pos	Legende	Bramberg gewerblich					Bramberg gesamt				
		Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT	Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT
1	+ Winter 05/06	575	50.439		k.A.	87,72	1.662	97.076		k.A.	58,41
2	+ Sommer 06	575	43.016		k.A.	74,81	1.637	66.868		k.A.	40,85
<b>3</b>	<b>= Tourismusjahr 05/06</b>	<b>575</b>	<b>93.455</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>162,53</b>	<b>1.650</b>	<b>163.944</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>99,26</b>
4	Winter 06/07	664	50.653		k.A.	76,28	1.817	96.337		k.A.	53,02
5	Sommer 07	664	45.450		k.A.	68,45	1.778	69.651		k.A.	39,17
<b>6</b>	<b>= Tourimusjahr 06/07</b>	<b>664</b>	<b>96.103</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>144,73</b>	<b>1.798</b>	<b>165.988</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>92,19</b>
7	+ Winter 07/08	641	52.144		k.A.	81,35	1.873	107.932		k.A.	57,63
8	+ Sommer 08	641	43.573		k.A.	67,98	1.778	70.049		k.A.	39,40
<b>9</b>	<b>= Tourimusjahr 07/08</b>	<b>641</b>	<b>95.717</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>149,32</b>	<b>1.826</b>	<b>177.981</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>97,02</b>

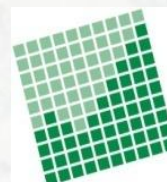
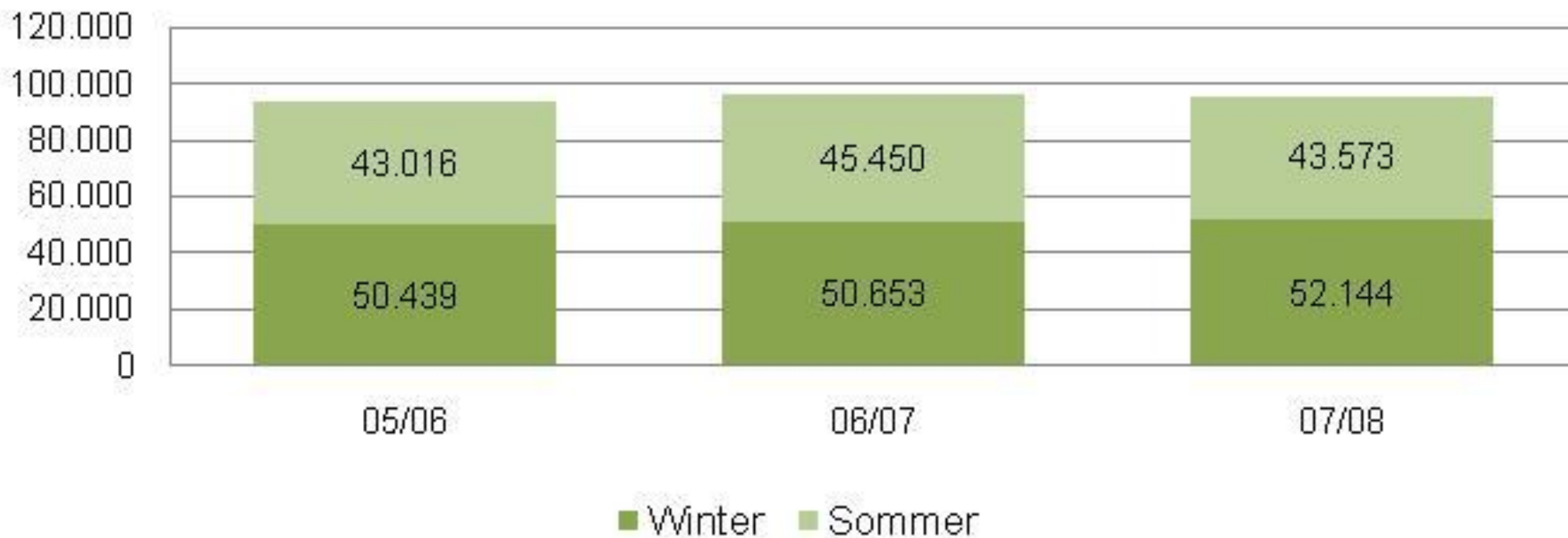
Quelle: Landesregierung Salzburg, Wirtschaft/Tourismus





# Bramberg am Wildkogel

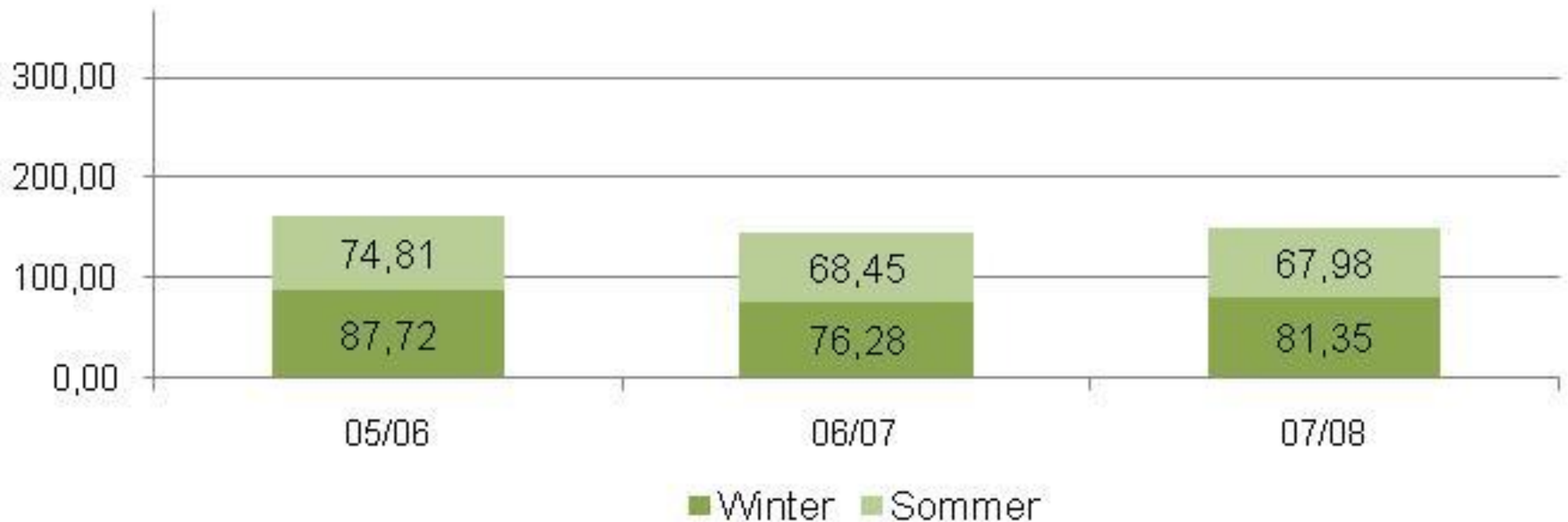
## Gewerbliche Nächtigungsentwicklung nach Tourismusjahren





# Bramberg am Wildkogel

## Entwicklung der gewerblichen VBT nach Tourismusjahren





# Neukirchen am Großvenediger

Pos	Legende	Neukirchen Gewerblich					Neukirchen Gesamt				
		Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT	Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT
1	+ Winter 05/06	1.614	135.525		k.A.	83,97	3.332	234.743		k.A.	70,45
2	+ Sommer 06	1.588	81.042		k.A.	51,03	3.371	128.569		k.A.	38,14
<b>3</b>	<b>= Tourimusjahr 04/05</b>	<b>1.601</b>	<b>216.567</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>135,00</b>	<b>3.352</b>	<b>363.312</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>108,59</b>
4	+ Winter 06/07	1.677	139.591		k.A.	83,24	3.284	242.665		k.A.	73,89
5	+ Sommer 07	1.651	97.414		k.A.	59,00	3.359	147.277		k.A.	43,85
<b>6</b>	<b>= Tourimusjahr 05/06</b>	<b>1.664</b>	<b>237.005</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>142,24</b>	<b>3.322</b>	<b>389.942</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>117,74</b>
7	+ Winter 07/08	1.647	143.345		k.A.	87,03	3.279	246.663		k.A.	75,23
8	+ Sommer 08	1.617	101.568		k.A.	62,81	3.356	154.478		k.A.	46,03
<b>9</b>	<b>= Tourimusjahr 07/08</b>	<b>1.632</b>	<b>244.913</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>149,85</b>	<b>3.318</b>	<b>401.141</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>121,26</b>

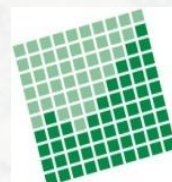
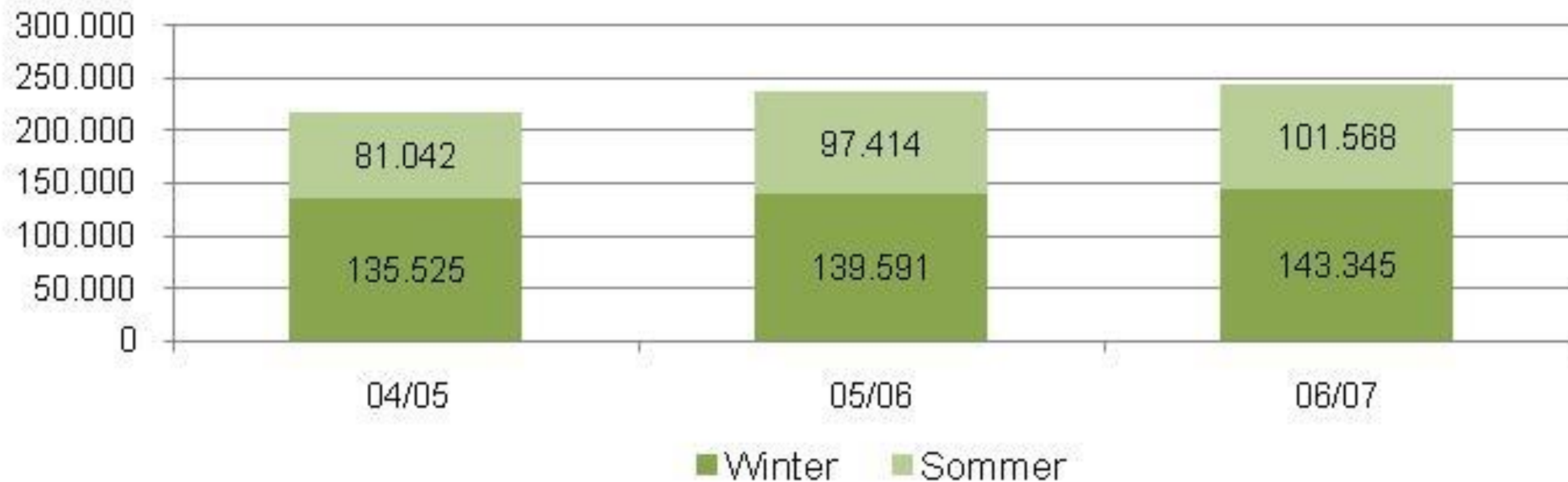
Quelle: Landesregierung Salzburg Wirtschaft/Tourismus





# Neukirchen am Großvenediger

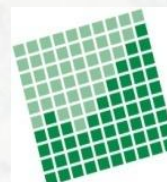
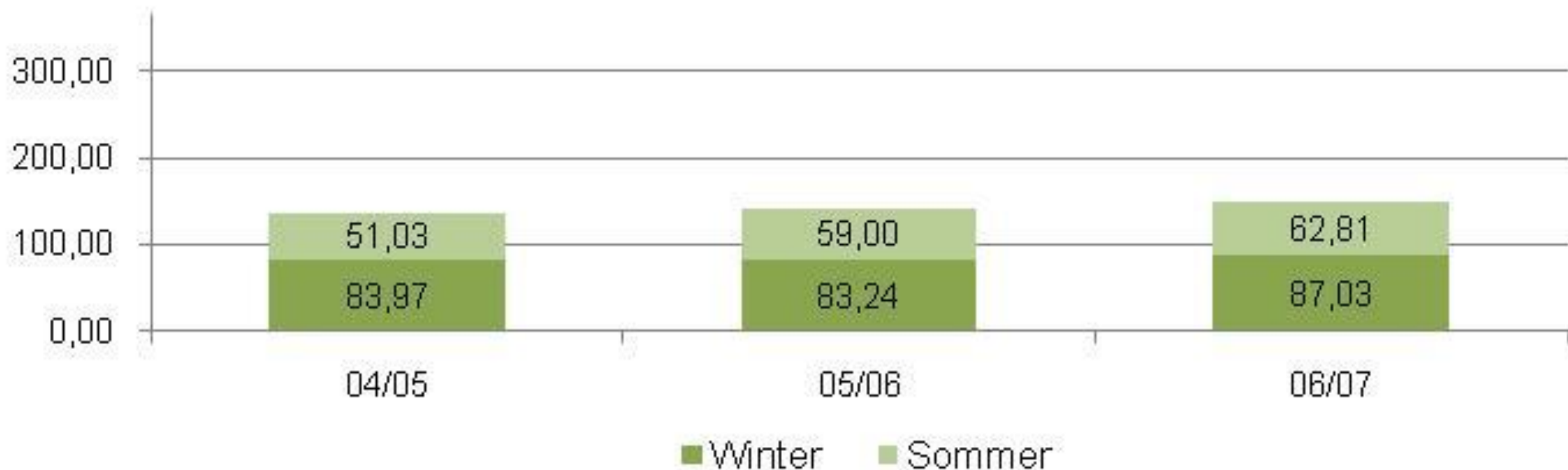
## Gewerbliche Nächtigungsentwicklung nach Tourismusjahren Neukirchen am Großvenediger





# Neukirchen am Großvenediger

## Entwicklung der gewerblichen VBT nach Tourismusjahren Neukirchen am Großvenediger





# Urlaubs-Arena

Pos	Legende	Urlaubs-Arena gewerblich					Urlaubs-Arena gesamt				
		Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT	Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT
1	+ Winter 05/06	2.189	185.964		k.A.	86,91	4.994	331.819		k.A.	67,88
2	+ Sommer 06	2.163	124.058		k.A.	57,35	5.008	195.437		k.A.	39,02
<b>3</b>	<b>= Tourismusjahr 04/05</b>	<b>2.176</b>	<b>310.022</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>144,26</b>	<b>5.001</b>	<b>527.256</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>106,91</b>
4	+ Winter 06/07	2.341	190.244		k.A.	81,27	5.101	339.002		k.A.	66,46
5	+ Sommer 07	2.315	142.864		k.A.	61,71	5.137	216.928		k.A.	42,23
<b>6</b>	<b>= Tourismusjahr 05/06</b>	<b>2.328</b>	<b>333.108</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>142,98</b>	<b>5.119</b>	<b>555.930</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>108,69</b>
7	+ Winter 07/08	2.288	195.489		k.A.	85,44	5.152	354.595		k.A.	68,83
8	+ Sommer 08	2.258	145.141		k.A.	64,28	5.134	224.527		k.A.	43,73
<b>9</b>	<b>= Tourismusjahr 07/08</b>	<b>2.273</b>	<b>340.630</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>149,72</b>	<b>5.143</b>	<b>579.122</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>112,56</b>

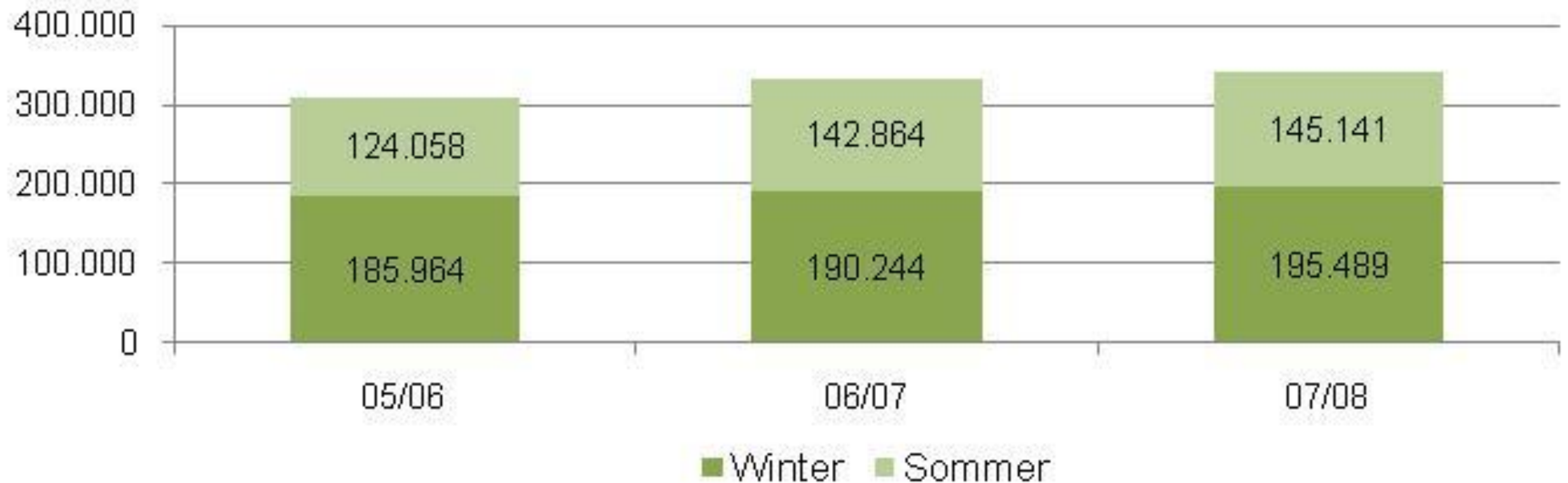
Quelle: Landesregierung Salzburg, Wirtschaft/Tourismus





# Urlaubs-Arena

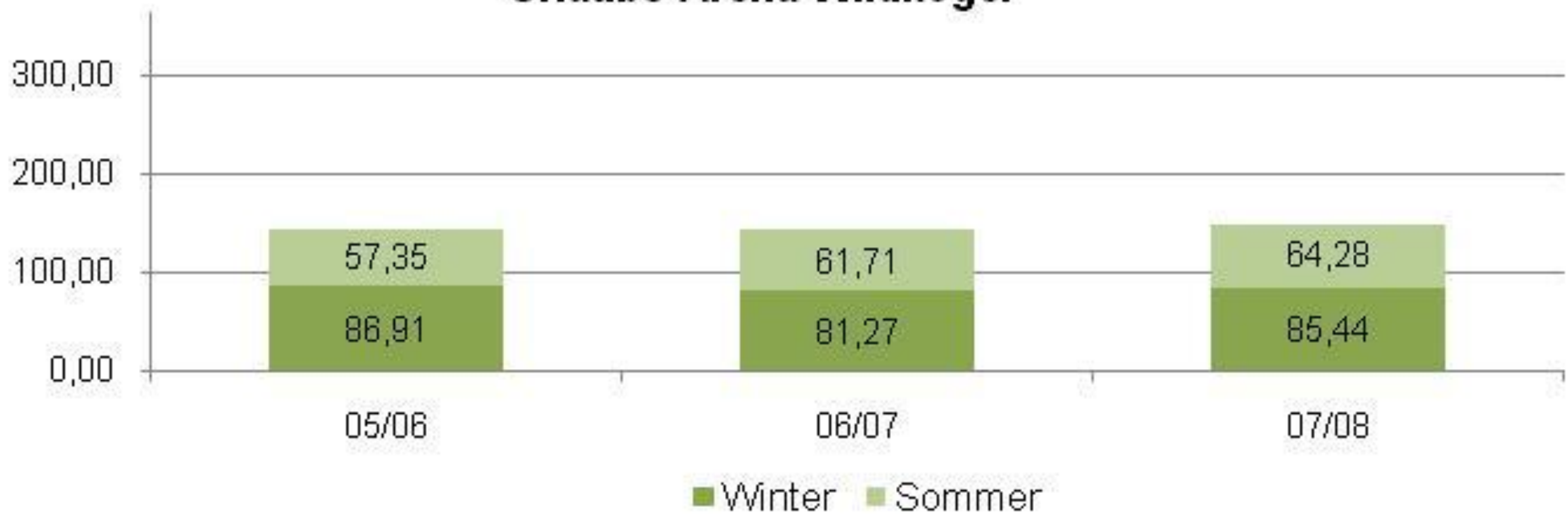
## Gewerbliche Nächtigungsentwicklung nach Tourismuszahen Urlaubs-Arena Wildkogel





# Urlaubs-Arena

**Entwicklung der gewerblichen VBT nach Tourismusjahren  
Urlaubs-Arena Wildkogel**





# Pinzgau

Pos	Legende	Pinzgau gewerblich					Pinzgau gesamt				
		Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT	Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT
1	+ Winter 05/06	43.354	3.688.996		k.A.	84,28	76.014	5.500.675		k.A.	70,97
2	+ Sommer 06	41.292	2.324.031		k.A.	56,28	72.676	3.305.853		k.A.	45,49
<b>3</b>	<b>= Tourimusjahr 05/06</b>	<b>42.323</b>	<b>6.013.027</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>140,56</b>	<b>74.345</b>	<b>8.806.528</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>116,46</b>
4	+ Winter 06/07	43.871	3.653.803		k.A.	83,29	77.299	5.394.666		k.A.	69,79
5	+ Sommer 07	42.077	2.472.019		k.A.	58,75	74.541	3.513.562		k.A.	47,14
<b>6</b>	<b>= Tourimusjahr 06/07</b>	<b>42.974</b>	<b>6.125.822</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>142,04</b>	<b>75.920</b>	<b>8.908.228</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>116,93</b>
7	+ Winter 07/08	44.404	3.877.223		k.A.	87,32	77.257	5.771.740		k.A.	74,71
8	+ Sommer 08	42.621	2.535.806		k.A.	59,50	74.936	3.607.546		k.A.	48,14
<b>9</b>	<b>= Tourimusjahr 07/08</b>	<b>43.513</b>	<b>6.413.029</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>146,81</b>	<b>76.097</b>	<b>9.379.286</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>122,85</b>

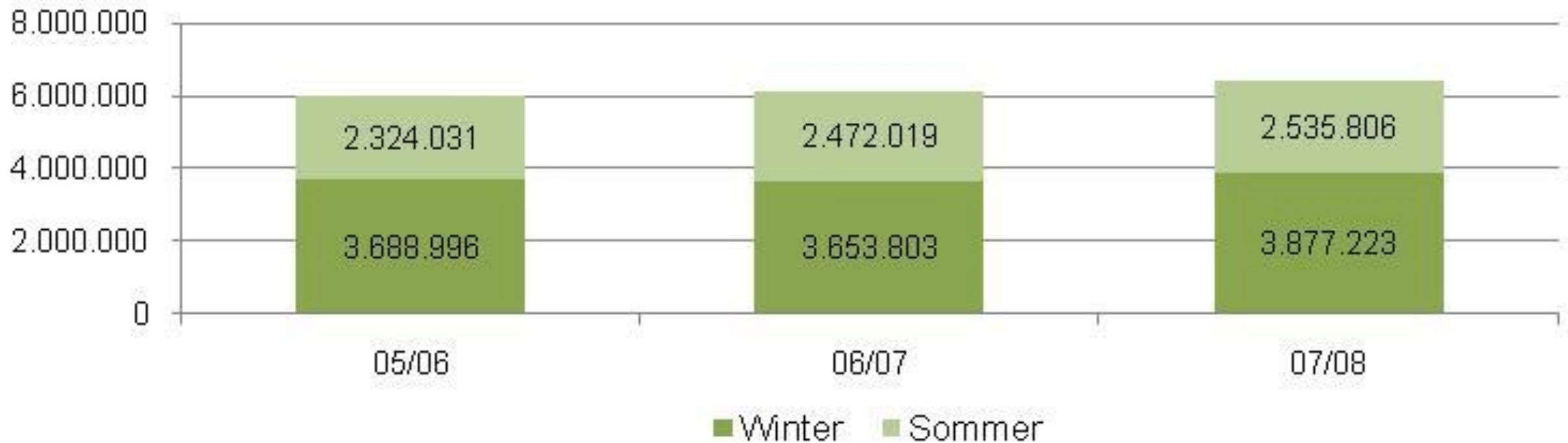
Quelle Landesregierung Salzburg, Wirtschaft/Tourismus





# Pinzgau

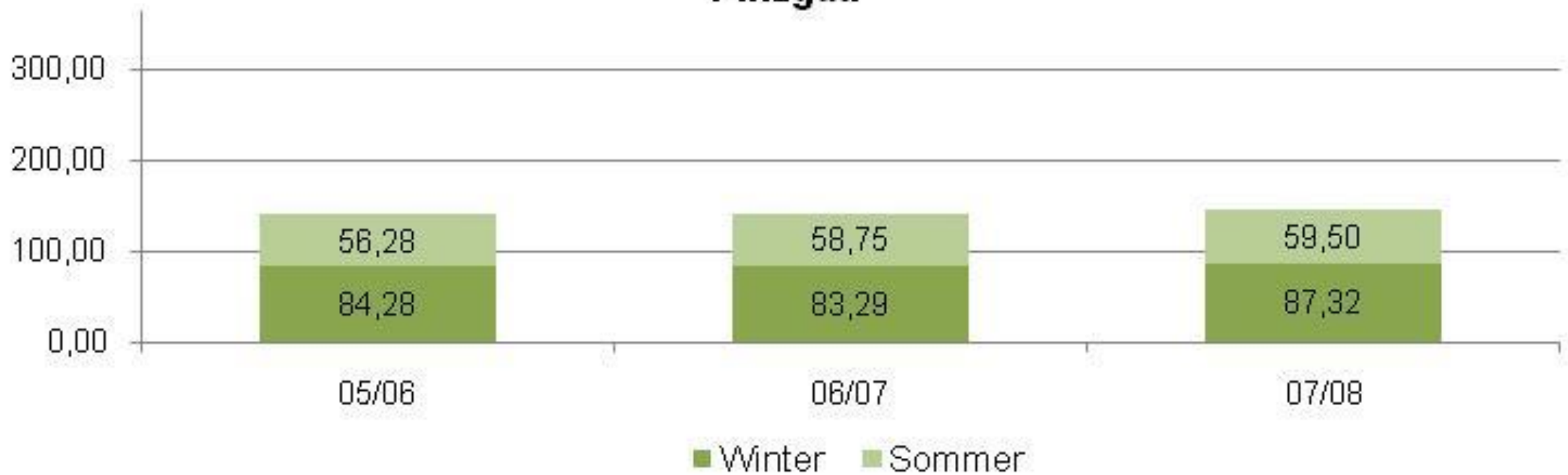
## Gewerbliche Nächtigungsentwicklung nach Tourismusjahren Pinzgau





# Pinzgau

## Entwicklung der gewerblichen VBT nach Tourismusjahren Pinzgau





# Salzburg

Pos	Legende	Salzburg gewerblich					Salzburg gesamt				
		Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT	Betten	Nächtigungen	Ankünfte	ø AD	VBT
1	+ Winter 05/06	112.085	9.033.116		k.A.	80,93	191.751	13.542.038		k.A.	69,76
2	+ Sommer 06	105.384	6.680.281		k.A.	63,39	185.936	9.690.403		k.A.	52,12
<b>3</b>	<b>= Tourismusjahr 05/06</b>	<b>108.735</b>	<b>15.713.397</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>144,32</b>	<b>188.844</b>	<b>23.232.441</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>121,87</b>
4	+ Winter 06/07	113.003	9.071.281		k.A.	80,27	193.373	13.375.592		k.A.	69,17
5	+ Sommer 07	105.913	6.895.377		k.A.	65,10	187.420	9.855.749		k.A.	52,59
<b>6</b>	<b>= Tourismusjahr 06/07</b>	<b>109.458</b>	<b>15.966.658</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>145,38</b>	<b>190.397</b>	<b>23.231.341</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>121,76</b>
7	+ Winter 07/08	114.672	9.565.145		k.A.	83,41	194.857	14.214.418		k.A.	72,95
8	+ Sommer 08	108.115	7.072.280		k.A.	65,41	190.642	10.098.351		k.A.	52,97
<b>9</b>	<b>= Tourismusjahr 07/08</b>	<b>111.394</b>	<b>16.637.425</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>148,83</b>	<b>192.750</b>	<b>24.312.769</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>125,92</b>

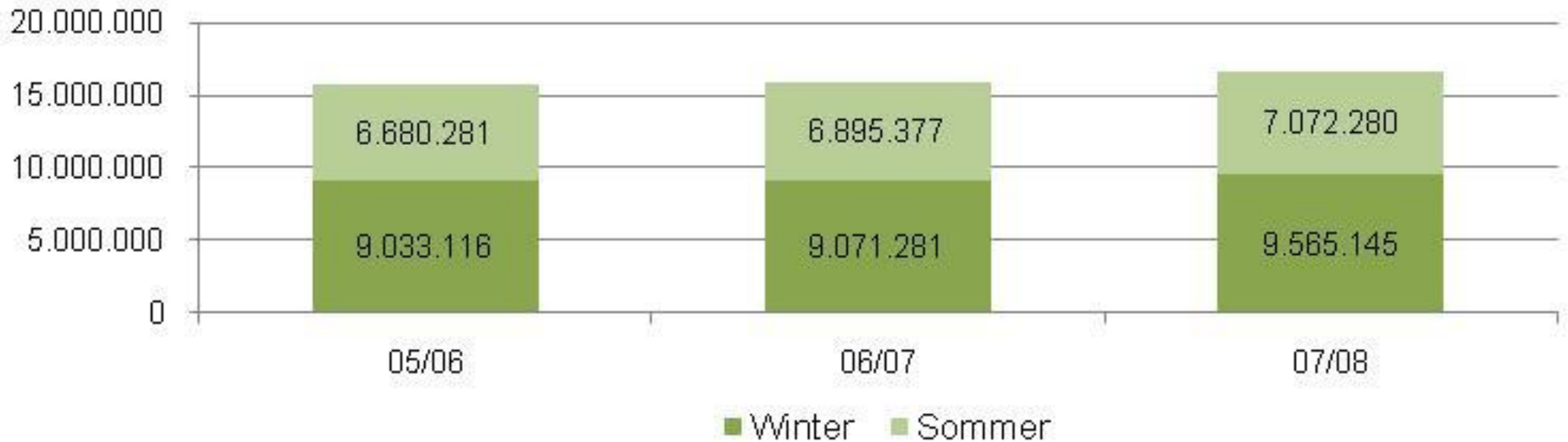
Quelle: Landesregierung Salzburg, Wirtschaft/Tourismus





# Salzburg

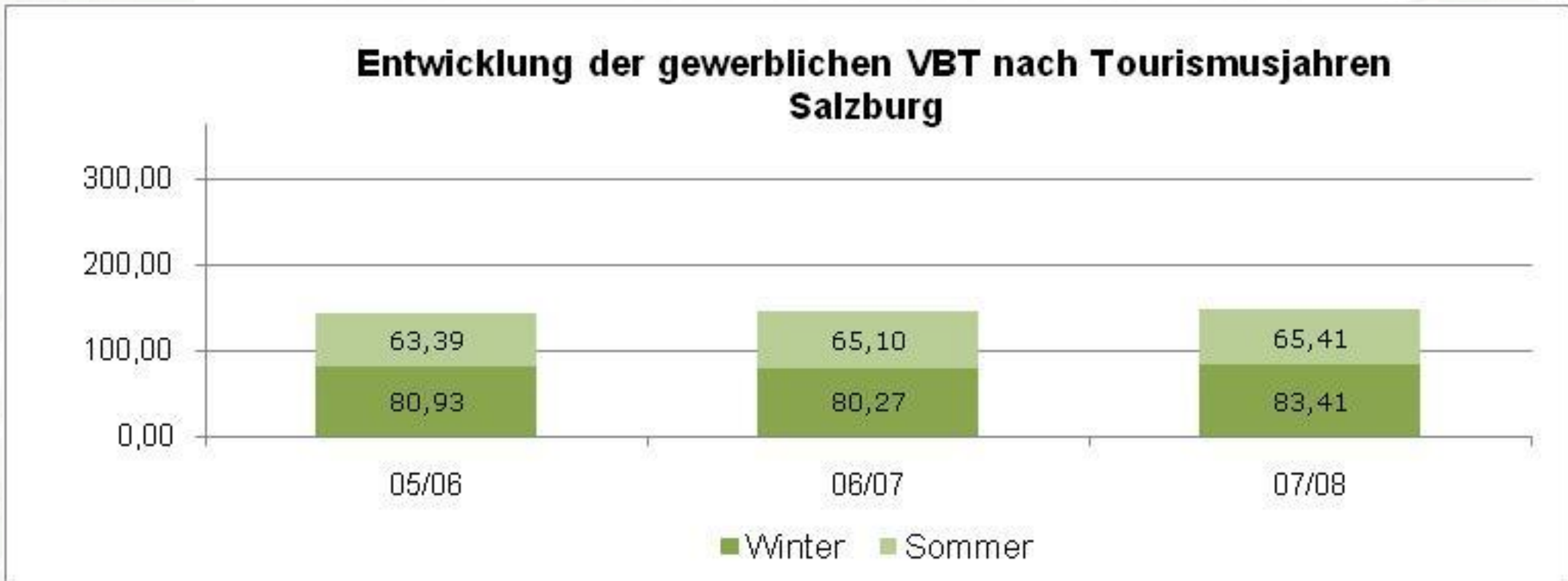
## Gewerbliche Nächtigungsentwicklung nach Tourismusjahren Salzburg





# Salzburg

**Entwicklung der gewerblichen VBT nach Tourismusjahren  
Salzburg**



PROJEKTENTWICKLUNGSSTUDIEN - DOKUMENTATION DER ENTWICKLUNG

STAND JÄNNER 2009

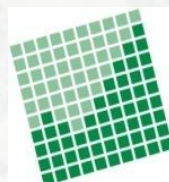
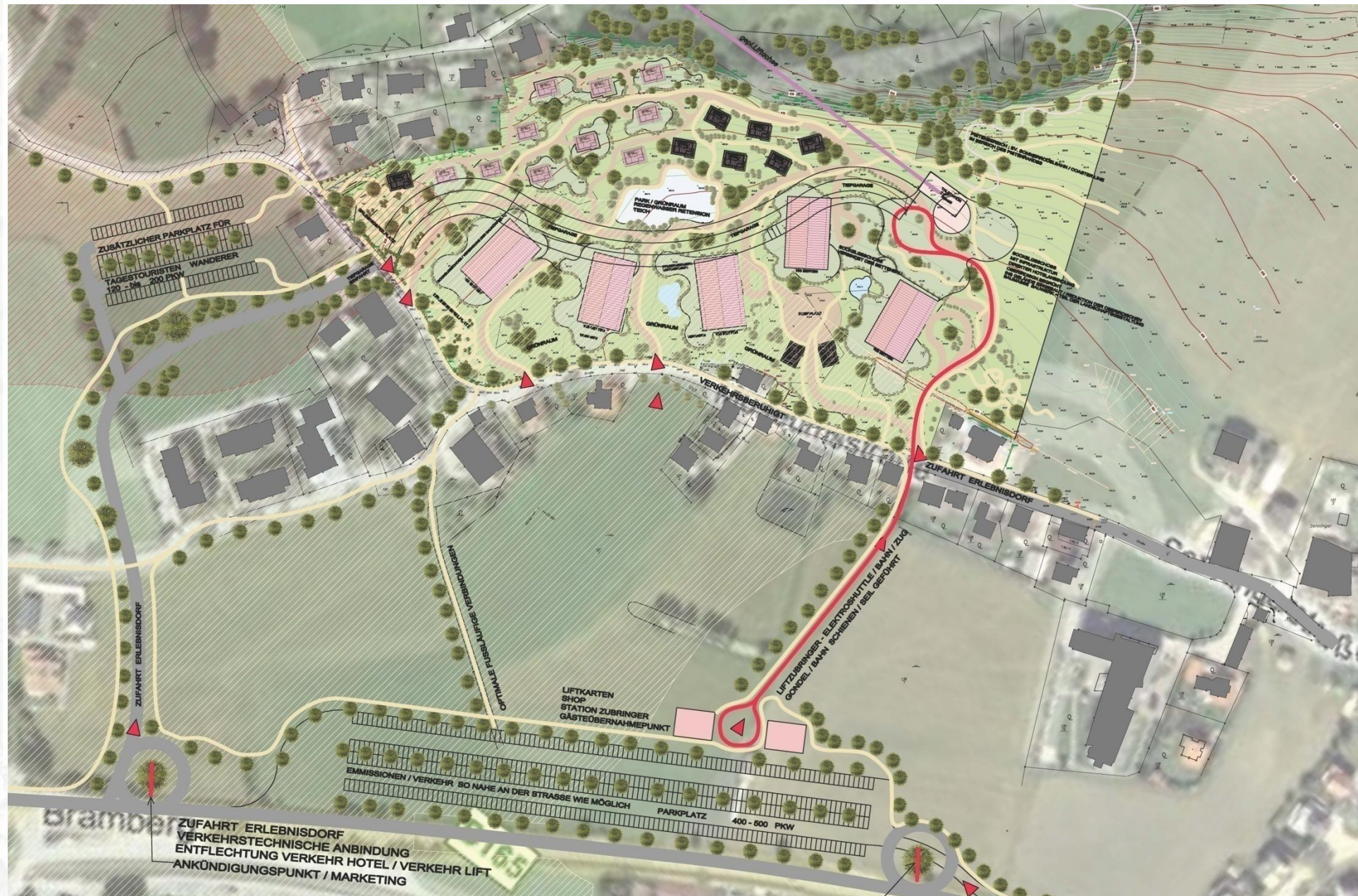
- HOTELBAUKÖRPER SÜDLICH
- PARKLANDSCHAFT MIT TEICH , FREIRAUM ALS ZUSÄTZLICHE QUALITÄT
- HANGSEITIG KLEINE FERIENHÄUSER
- IM OSTEN APPARTEMENTHÄUSER
- ZUFAHRT ZUM LIFT IM BEREICH DER VORGEGEBENEN ZONEN



PROJEKTENTWICKLUNGSSTUDIEN - DOKUMENTATION DER ENTWICKLUNG

STAND MÄRZ 2009

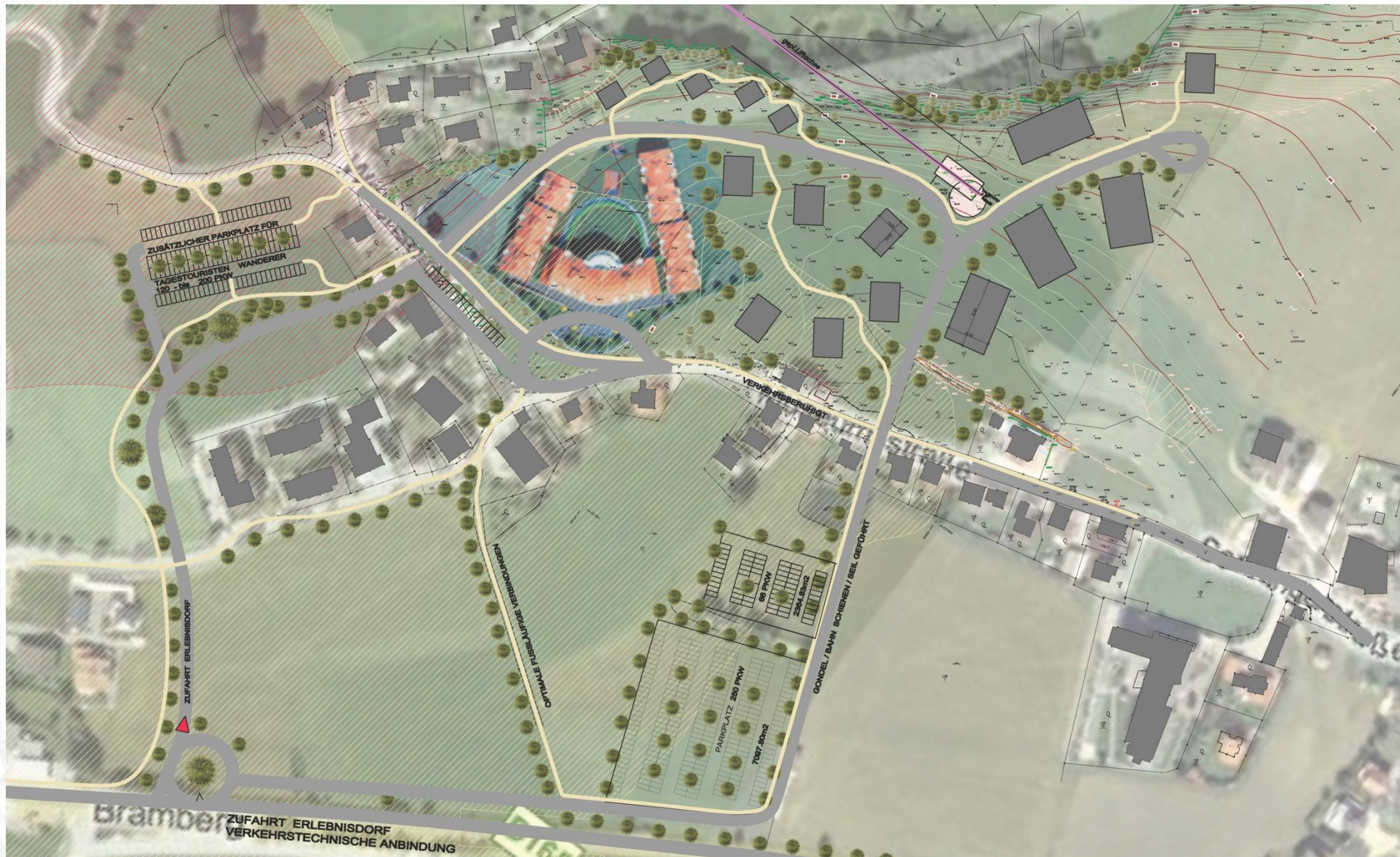
- HOTELBAUKÖRPER SÜDLICH
- PARKLANDSCHAFT MIT TEICH, FREIRAUM ALS ZUSÄTZLICHE QUALITÄT
- HANGSEITIG KLEINE FERIENHÄUSER
- VERKEHRSENTFLECHTUNG; EXTERNE PARKPLÄTZE
- EIGENE ANBINDUNG AN DIE HAUPTSTRASSE
- TIEFGARAGE FÜR DAS PROJEKT
- VERZAHNTER GRÜNRAUM SÜDLICHER BEREICH SENNINGERFELD – ANRAINER
- VERKEHRSBERUHIGTE ZUBRINGERSTRASSE,



PROJEKTENTWICKLUNGSSTUDIEN - DOKUMENTATION DER ENTWICKLUNG

STAND MÄRZ 2009

- NICHT EMPFEHLENSWERT
- HOTELBAUKÖRPER ENTSPRICHT NICHT DER KÖRNUNG / MASSTÄBLICHKEIT
- SCHLECHTE AUSRICHTUNG
- SCHLECHTE EINBINDUNG IN DEN BESTAND



# NÄHER BETRACHTETE UND EVALUIERTE VARIANTE



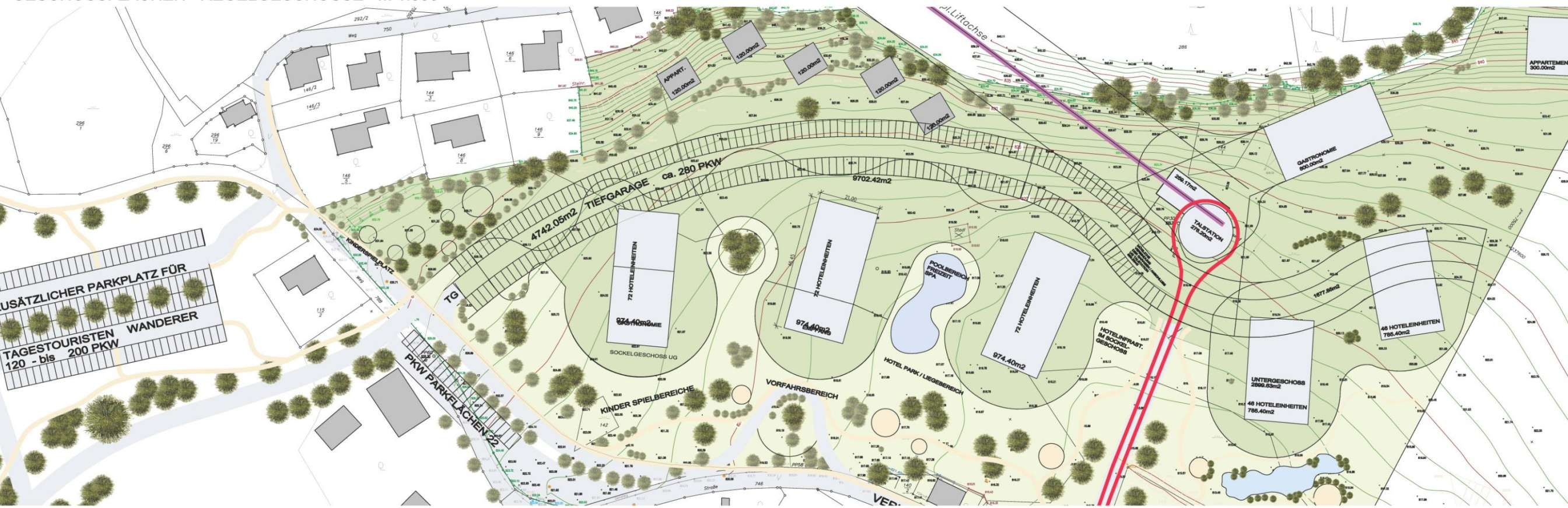
## PROJEKTENTWICKLUNGSSTUDIEN - DOKUMENTATION DER ENTWICKLUNG

## STAND APRIL 2009 NÄHER BETRACHTETE UND EVALUIERTER KONZEPTSTAND

- HOTELBAUKÖRPER MIT VIEL FREIRAUMQUALITÄT; ABSTAND VON DER SÜDLICHEN BAULANDGRENZE
- PARKLANDSCHAFT, SOCKELGESCHOSSE WERDEN IN DAS GELÄNDE INTEGRIERT / TEIL DER LANDSCHAFTSGESTALTUNG
- HANGSEITIG KLEINE FERIEHÄUSER, AUSREICHENDE DISTANZ ZU DEN DICHTEREN BEREICHEN
- VERKEHRSENTFLECHTUNG; EXTERNE PARKPLÄTZE; BESUCHER ZUR TALSTATION WERDEN VON EINER GONDELBAHN ZUR TALSTATION GEBRACHT
- EIGENE ANBINDUNG AN DIE HAUPTSTRASSE / SPLITTUNG DES VERKEHRS / VERSCHIEDENE SATELITENPARKPLÄTZE / ENTLASTUNG VON ANRAINERN
- TIEFGARAGE FÜR DAS PROJEKT ANLIEFERUNG HOTEL / TALSTATION / INFRASTRUKTUR OHNE BEEINTRÄCHTIGUNG DES HOTELAREALS
- VERZAHNTER GRÜNRAUM SÜDLICHER BEREICH SENNINGERFELD – ANRAINER EINBINDUNG IN DIE FREIRAUMGESTALTUNG
- VERKEHRSBERUHGTE ZUBRINGERSTRASSE,
- PARKHAUS ALS GRÜNER, BEPFLANZTER KUBUS; MIT PV – AM DACH MARKENZEICHEN EINER ENTWICKLUNG DIE SICH VON DER MATERIALWAHL / FORMENSPRACHE QUALITÄT WIE VOR BESCHRIEBEN ABHEBT



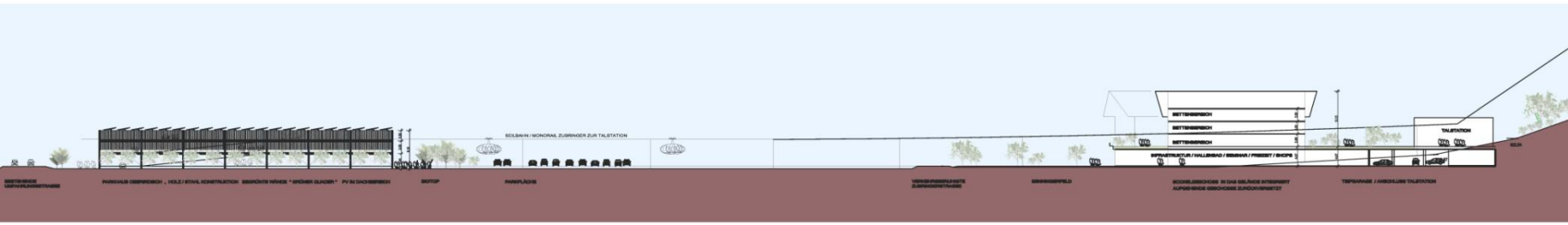
GESCHOSSFLÄCHEN REGELGESCHOSSE M 1:500



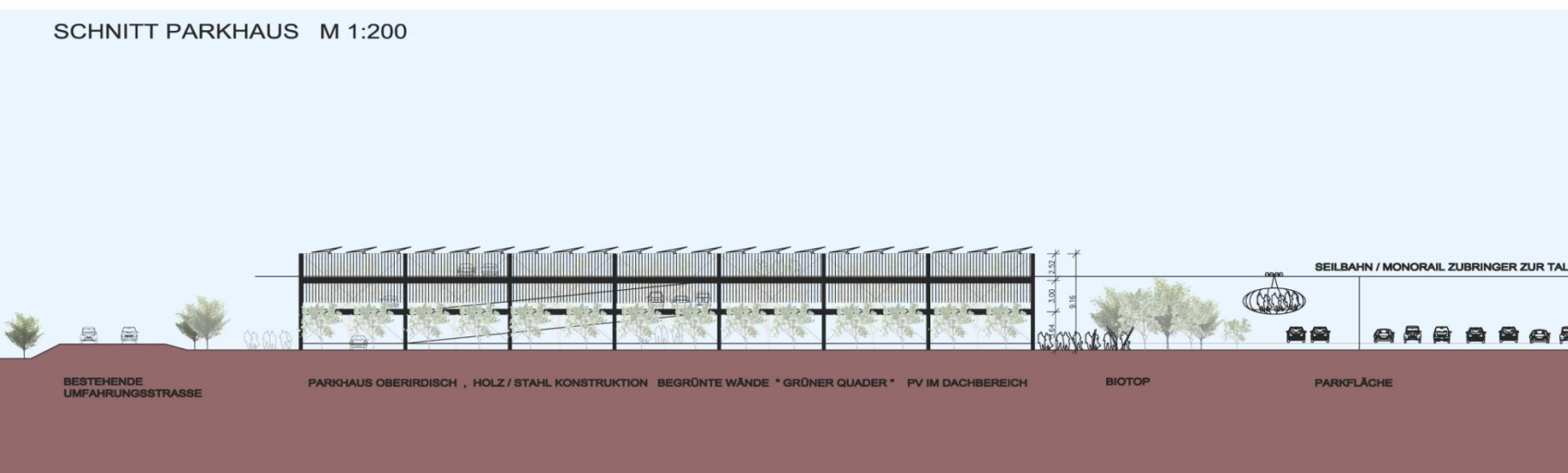
UNTERGESCHOSSFLÄCHEN M 1:500



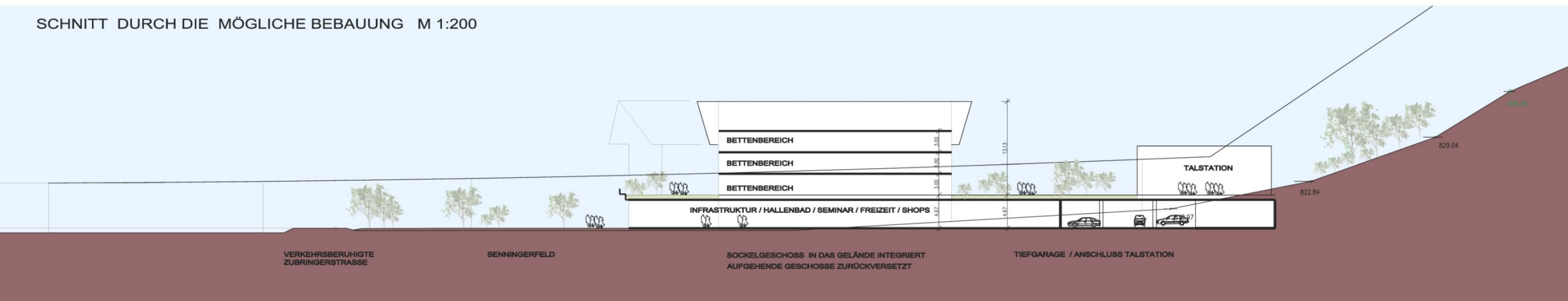
SCHNITT M 1:500



SCHNITT PARKHAUS M 1:200



SCHNITT DURCH DIE MÖGLICHE BEBAUUNG M 1:200

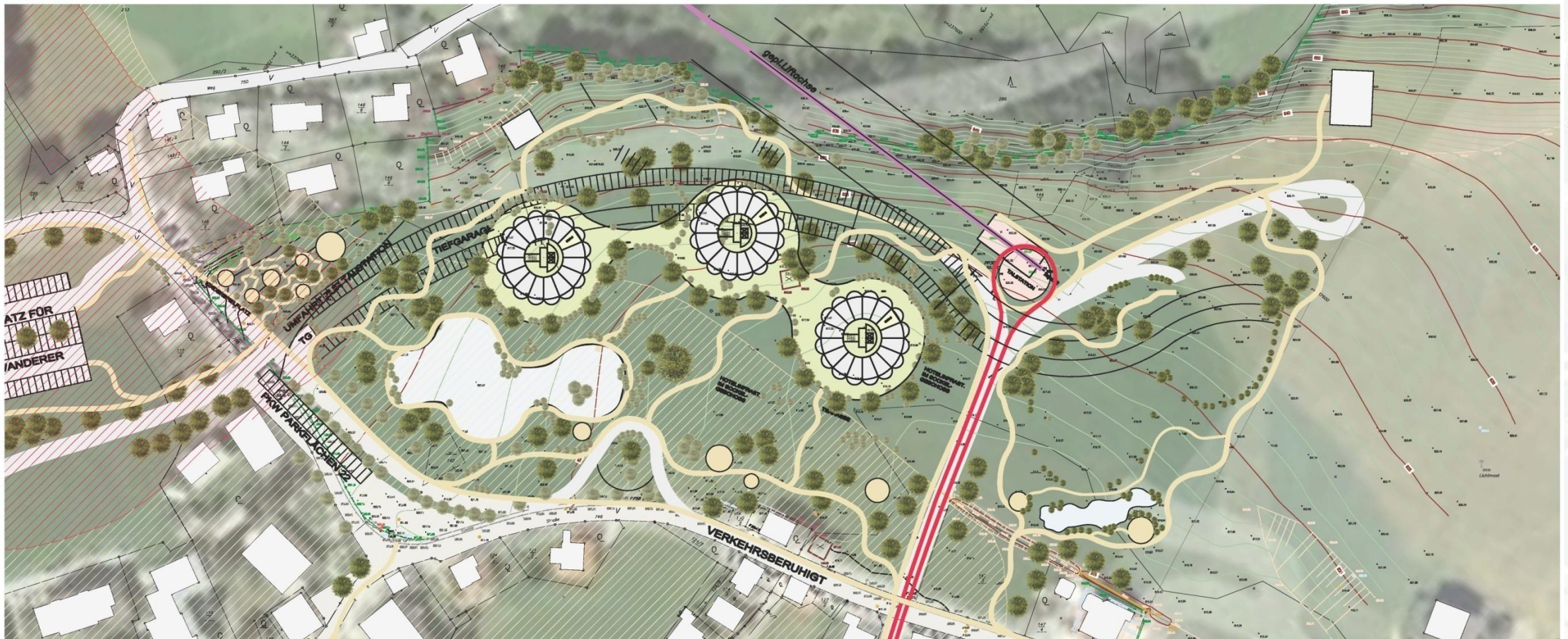


MÖGLICHE GESTALTUNGSFORMEN



GRÜNE TÜRME – KOMPAKT – EFFIZIENT – EINMALIG IN DER FORM – ERSCHEINUNG - NICHT ALLTÄGLICH

**KONZEPT IDEE**



**GRÜNE TÜRME ALS MARKENZEICHEN UND LANDMARK KOMPACT; GERINGER LANDVERBRAUCH; GERINGE OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG; KLEINE GEBÄUDEHÜLLE ; ENERGETISCH UND QUALITATIV IM OBEREN SEGMENT**



N / MONORAIL ZUBRINGER ZUR TALSTATION



KONZEPT 19-05-09 3 HOTELS MIT JE 80 EINHEITEN und 4 BAUKÖRPER MIT JE 36 EINHEITEN SOCKELGESCHOSS; EG,1,OG,2,OG, DG



KONZEPT 19-05-09 3 HOTELS MIT JE 80 EINHEITEN und 4 BAUKÖRPER MIT JE 36 EINHEITEN SOCKELGESCHOSS; EG,1,OG,2,OG, DG



KONZEPT 19-05-09

PROJEKTSTUDIE SENNINGERFELD

LAGEPLAN M 1:1000 MIT EINGETRAGENER ROTER UND GELBER ZONE



LAGEPLAN M: 1: 1000

KONZEPT 6

# PRE-FEASIBILITY-STUDIE TOURISMUS-RESORT „Bramberg am Wildkogel“ Salzburg, Österreich



**Auftraggeber: Gemeinde  
Bramberg am Wildkogel  
Dorfstrasse 100  
A-5733 Bramberg am Wildkogel**

**Ausführung: ENNEMOSER WIRTSCHAFTSBERATUNG**  
Tourism • Golf • Real Estate  
A-6020 Innsbruck • Kranebitter Allee 202  
☎ +43-(0)512 - 28 18 000  
☎ +43-(0)512 - 28 76 40  
🌐 www.ennemoser.at  
✉ office@ennemoser.at



**Berater: Dr. Klaus Ennemoser  
Mag. Bernhard Schwarz  
Mag. Christian Ettenauer**

**Stand: 04. Juni 2009**

## © Copyright

Dieses Werk ist geistiges Eigentum der Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH und einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen, sofern nicht anders angegeben bei der Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH.

Änderungen sind nicht zulässig. Eine Vervielfältigung und Weiterleitung ist ausschließlich innerhalb Ihrer Organisation oder Firma erlaubt, sofern mit der Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH keine anderslautende Vereinbarung besteht.

Aus Gründen der Qualitätssicherung, ersuchen wir Sie, Originalexemplare bei uns anzufordern.

Eine Weiterleitung an Dritte ist nur mit vorheriger Zustimmung des Verfassers gestattet.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Legende</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Management Summary</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangslage, Zielsetzung</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Standort</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Lage/Verkehrsanbindung</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Touristische Infrastruktur</b>	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Touristische Marktdaten</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Preis-Struktur</b>	<b>14</b>
<b>4.5</b>	<b>Betten-Auslastung</b>	<b>14</b>
<b>4.6</b>	<b>Gäste-Herkunftsländer</b>	<b>16</b>
<b>4.7</b>	<b>Mikro-Standort (Senninger Feld)</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Projektbeschreibung</b>	<b>18</b>
<b>5.1</b>	<b>Grobes Nutzungskonzept</b>	<b>18</b>
<b>5.2</b>	<b>Grobes Betriebskonzept</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Grobe Investitionskosten</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>10-Jahres Planrechnung</b>	<b>22</b>
<b>7.1</b>	<b>Kapazitäten</b>	<b>25</b>
<b>7.2</b>	<b>Offenhaltung</b>	<b>25</b>
<b>7.3</b>	<b>Profit-Center</b>	<b>25</b>
7.3.1	4-Sterne Superior Hotel	26
7.3.2	4-Sterne Club-Hotel	27
7.3.3	4-Sterne Appartement-Hotel	28
7.3.4	3-Sterne Appartement-Hotel I	29
7.3.5	3-Sterne Appartement-Hotel II	30
7.3.6	3-Sterne Appartement-Hotel III	31
7.3.7	Hauben-Restaurant	32
7.3.8	A la carte Restaurant	33

<b>Legende</b>		<b>Seite</b>
<b>7.4</b>	<b>Gross-Operating-Profit (GOP)</b>	<b>34</b>
<b>7.5</b>	<b>Verkaufs-Erlöse Immobilien</b>	<b>35</b>
7.5.1	Verkauf von Appartements	35
7.5.2	Verkauf von Luxus-Villen	37
<b>7.6</b>	<b>Erläuterungen zur 10-Jahres Planrechnung</b>	<b>38</b>
<b>7.7</b>	<b>Interpretation der Ergebnisse</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	<b>Return on Investment (ROI)</b>	<b>41</b>
<b>8.1</b>	<b>Kalkulatorische Abschreibung</b>	<b>41</b>
<b>8.2</b>	<b>Durchschnittlich gebundenes Kapital</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Wirkungsanalyse</b>	<b>47</b>
<b>9.1</b>	<b>Touristische Effekte</b>	<b>50</b>
<b>9.2</b>	<b>Regionalwirtschaftliche Sekundäreffekte</b>	<b>51</b>
9.2.1	Zusätzliche Nächtigungen	51
9.2.1.1	Zusätzliche Nächtigungen Tourismus-Resort	51
9.2.1.2	Zusätzliche Nächtigungen Region	51
9.2.1.3	Zusätzliche Gesamt-Nächtigungen	52
9.2.2	Einnahmen-Effekte	52
9.2.2.1	Netto-Erlöse des Tourismus-Resorts	52
9.2.2.2	Direkte Einnahmen-Effekte	53
9.2.2.3	Indirekte Einnahmen-Effekte	54
9.2.3	Beschäftigungs-Effekte	56
9.2.3.1	Direkter Beschäftigungs-Effekt	56
9.2.3.2	Indirekter Beschäftigungs-Effekt	56
9.2.4	Steueraufkommen und Sonstige Abgaben	57
9.2.4.1	Steuerliche Effekte auf Bramberg	57
<b>10.</b>	<b>Resumée</b>	<b>59</b>
<b>11.</b>	<b>Haftungsklausel</b>	<b>64</b>

### 1. Auftrag

**Auftraggeber** Gemeinde  
**Bramberg am Wildkogel**  
**Dorfstrasse 100**  
**A-5733 Bramberg am Wildkogel**

**Auftragsdatum** 03. Oktober 2008

**Auftragsziel** Darstellung der **künftigen Ertragslage** des geplanten Tourismus-Resorts „Bramberg am Wildkogel“ (ohne Liftanlage) in Salzburg, Österreich.

Weitere Auftragsziele sind die Berechnungen des **Return on Investment (ROI) und die regionalwirtschaftlichen Sekundäreffekte**.

**Unterlagen**

1. Unterlagen des Auftraggebers,
2. Diverses Informations- und Prospektmaterial,
3. Diverse Internet-Recherchen,
4. Unterlagen Statistik Austria,
5. Projektkosten-Schätzung durch Dipl. Ing. Seeber von der Firma STPC G1,
6. Konzept-Variante 6 „Projektstudie Senninger Feld Bramberg“ von Dipl. Ing. Franz Seeber mit Stand 19. Mai 2009 bzw. 03. Juni 2009,
7. Datenbank der Ennemoser Wirtschaftsberatung.

**Standortbesichtigung** 08. Juli 2008

**Informationsstand** 03. Juni 2009

**Auftragnehmer** **ENNEMOSER WIRTSCHAFTSBERATUNG**  
 Tourism • Golf • Real Estate  
 A-6020 Innsbruck • Kranebitter Allee 202  
 ☎ +43-(0)512 - 28 18 000  
 ☎ +43-(0)512 - 28 76 40  
 🌐 www.ennemoser.at  
 ✉ office@ennemoser.at

**Consulting-Team** Dr. Klaus Ennemoser (Projektleiter)  
 Mag. Bernhard Schwarz (Senior-Consultant)  
 Mag. Christian Ettenauer (Consultant)



### 2. Management Summary

**Auftrag** Darstellung der **künftigen Ertragslage** des geplanten Tourismus-Resorts „Bramberg am Wildkogel“ (ohne Liftanlage) in Salzburg, Österreich.

Weitere Auftragsziele sind die Berechnungen des **Return on Investment (ROI) und die regionalwirtschaftlichen Sekundäreffekte**.

**Basis-Unterlagen** Die Berechnung und Ausarbeitung der Studie wurden primär anhand der vorliegenden Konzept-Variante 6 „Projektstudie Senninger Feld Bramberg“ von Dipl. Ing. Franz Seeber vom 19. Mai 2009 bzw. 03. Juni 2009 durchgeführt.

**Schlüsselzahlen** Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Schlüsselergebnisse des **Regelbetriebsjahres 5 bei Eigenbetrieb (EB) und Management-Betrieb (MB)** der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen:

**Auslastung:**

Pos	Schlüsselzahlen Auslastung	5. Betriebsjahr
		Realistische Variante
1	⇒ Offenhaltetage (OHT)	365
2	⇒ Betten-Kapazitäten 4-Sterne Superior Hotel	160
3	⇒ Betten-Kapazitäten 4-Sterne Club-Hotel	160
4	⇒ Betten-Kapazitäten 4-Sterne Appartement-Hotel	160
5	⇒ Betten-Kapazitäten 3-Sterne Appartement-Hotel I	72
6	⇒ Betten-Kapazitäten 3-Sterne Appartement-Hotel II	72
7	⇒ Betten-Kapazitäten 3-Sterne Appartement-Hotel III	72
8	⇒ Zimmer-Kapazitäten 4-Sterne Superior Hotel	80
9	⇒ Zimmer-Kapazitäten 4-Sterne Club-Hotel	80
10	⇒ Zimmer-Kapazitäten 4-Sterne Appartement-Hotel	80
11	⇒ Zimmer-Kapazitäten 3-Sterne Appartement-Hotel I	36
12	⇒ Zimmer-Kapazitäten 3-Sterne Appartement-Hotel II	36
13	⇒ Zimmer-Kapazitäten 3-Sterne Appartement-Hotel III	36
14	⇒ Anzahl der Villen	5
15	⇒ Gäste-Nächtigungen 4-Sterne Superior Hotel	38.560
16	⇒ Gäste-Nächtigungen 4-Sterne Club-Hotel	41.440
17	⇒ Gäste-Nächtigungen 4-Sterne Appartement-Hotel	41.440
18	⇒ Gäste-Nächtigungen 3-Sterne Appartement-Hotel I	18.396
19	⇒ Gäste-Nächtigungen 3-Sterne Appartement-Hotel II	18.396
20	⇒ Gäste-Nächtigungen 3-Sterne Appartement-Hotel III	18.396

**Auslastung:**  
(Fortsetzung)

Pos	Schlüsselzahlen Auslastung	5. Betriebsjahr
		Realistische Variante
21	⇒ Betten-Auslastung 4-Sterne Superior Hotel	66,0%
22	⇒ Betten-Auslastung 4-Sterne Club-Hotel	71,0%
23	⇒ Betten-Auslastung 4-Sterne Appartement-Hotel	71,0%
24	⇒ Betten-Auslastung 3-Sterne Appartement-Hotel I	70,0%
25	⇒ Betten-Auslastung 3-Sterne Appartement-Hotel II	70,0%
26	⇒ Betten-Auslastung 3-Sterne Appartement-Hotel III	70,0%

**Finanzerfolg:**

Pos	Schlüsselzahlen Finanzerfolg	5. Betriebsjahr
		Realistische Variante
1	⇒ Ø Erlös HP/ÜN 4-Sterne Superior Hotel in €	84,56
2	⇒ Ø Erlös HP/ÜN 4-Sterne Club-Hotel in €	80,53
3	⇒ Ø Erlös HP/ÜN 4-Sterne Appartement-Hotel in €	80,53
4	⇒ Ø Erlös Logis/ÜN 3-Sterne Appartement-Hotel I in €	40,27
5	⇒ Ø Erlös Logis/ÜN 3-Sterne Appartement-Hotel II in €	40,27
6	⇒ Ø Erlös Logis/ÜN 3-Sterne Appartement-Hotel III in €	40,27
7	⇒ Betriebserlöse 4-Sterne Superior Hotel in €	3.469.311
8	⇒ Betriebserlöse 4-Sterne Club-Hotel in €	3.516.710
9	⇒ Betriebserlöse 4-Sterne Appartement-Hotel in €*	3.692.545
10	⇒ Betriebserlöse 3-Sterne Appartement-Hotel I in €	800.528
11	⇒ Betriebserlöse 3-Sterne Appartement-Hotel II in €	800.528
12	⇒ Betriebserlöse 3-Sterne Appartement-Hotel III in €	800.528
13	⇒ Betriebserlöse Hauben-Restaurant in €	616.337
14	⇒ Betriebserlöse A la carte Restaurant in €	1.011.425
15	⇒ Betriebserlöse Tourismus-Resort gesamt in €	14.707.911
16	⇒ GOP 4-Sterne Superior Hotel in €	864.203
17	⇒ GOP 4-Sterne Club-Hotel in €	918.796
18	⇒ GOP 4-Sterne Appartement-Hotel in €	989.131
19	⇒ GOP 3-Sterne Appartement-Hotel I in €	340.199
20	⇒ GOP 3-Sterne Appartement-Hotel II in €	340.199
21	⇒ GOP 3-Sterne Appartement-Hotel III in €	340.199
22	⇒ GOP Hauben-Restaurant in €	51.439
23	⇒ GOP A la carte Restaurant in €	193.434
24	⇒ GOP Tourismus-Resort gesamt in €	4.213.437

\* Betriebserlöse inklusive Verwaltungserlöse (siehe Seite 36).

**Finanzerfolg:**  
(Fortsetzung)

Pos	Schlüsselzahlen Finanzerfolg	5. Betriebsjahr
		Realistische Variante
25	⇒ GOP 4-Sterne Superior Hotel in % der BE	24,9%
26	⇒ GOP 4-Sterne Club-Hotel in % der BE	26,1%
27	⇒ GOP 4-Sterne Appartement-Hotel in % der BE	28,1%
28	⇒ GOP 3-Sterne Appartement-Hotel I in % der BE	42,5%
29	⇒ GOP 3-Sterne Appartement-Hotel II in % der BE	42,5%
30	⇒ GOP 3-Sterne Appartement-Hotel III in % der BE	42,5%
31	⇒ GOP Hauben-Restaurant in % der BE	8,3%
32	⇒ GOP A la carte Restaurant in % der BE	19,1%
33	⇒ GOP Tourismus-Resort gesamt in % der BE	28,6%

Der **Gross Operating Profit (GOP)** des Tourismus-Resorts liegt in der realistischen Variante bei **28,6 %** der Betriebserlöse (BE).

**VBT / Auslastung** Die in den Berechnungen der einzelnen Profit-Center (PC) angenommenen Vollbelegungstage (VBT) und Auslastungen können mit einem innovativen Projekt und einer guten Vermarktungs-Strategie erreicht werden.

**Vermarktung** Eine professionelle Vermarktung wird ein Schlüsselfaktor bei der betriebswirtschaftlichen Optimierung des Tourismus-Resorts sein.

**Immobilien-Verkäufe** Durch den Verkauf von Immobilien im Resort sollen zusätzliche finanzielle Mittel lukriert werden. In den ersten 5 Jahren werden **Verkaufs-Erlöse** in Höhe von **€ 14.870.000,-** + USt. prognostiziert (siehe Seite 37).

**Return on Investment** Der Return on Investment (ROI), **ohne Inanspruchnahme von Förderungen**, wird im Sinne der Gesamtkapital-Rentabilität berechnet. Basis der Berechnungen sind der EBIT (Ergebnis vor Abzug von Zinsen und Ertragssteuern) und das durchschnittlich gebundene Kapital.

Im **Regeljahr** ergeben sich folgende ROI für **Eigenbetrieb** und **Management-Betrieb** (siehe Seite 41):

Pos	Return on Investment	5. Betriebsjahr
		Realistische Variante
1	⇒ ROI bei Eigenbetrieb in %	+5,7%
2	⇒ ROI bei Management-Betrieb in %	+4,0%

**Positionierung** Die Gemeinde Bramberg als auch die Region können sich durch die Realisierung eines innovativen, ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Tourismus-Projektes als Vorzeige-Destination etablieren und mittel- bis langfristig den Wirtschafts-Standort sichern.

**Standort** Der **Mikro-Standort (Senninger Feld)** wird für die Errichtung eines Tourismus-Resorts als „GUT“ eingestuft (siehe Seite 10).

Durch die direkte Anbindung an die Liftstation Smaragdbahn Wildkogel, die Nähe zum Ortskern Bramberg und der gute Straßenanbindung ist der Mikro-Standort für das geplante Projekt geeignet.

Der **Makro-Standort (Bramberg)** kann als tertiärer Standort eingestuft werden.

Um einen nachhaltigen Qualitätstourismus und die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Gemeinde Bramberg und der Region mittel- bis langfristig zu gewährleisten, müssen zusätzlich qualitativ hochwertige Unterkunfts-Kapazitäten geschaffen bzw. innovative Projekte realisiert werden.

**Synergieeffekte** Durch die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Einrichtungen im Resort können **primär** in folgenden Bereichen Synergieeffekte hergestellt werden:

1. **Gemeinsame Vermarktung,**
2. **Kooperationen im Personalbereich,**
3. **Gästeaufteilung bei Großveranstaltungen,**
4. **Nutzung von Infrastruktureinrichtungen,**
5. **Veranstaltung von Events,**
6. **Economies of Scale (im Einkauf, Produktion, etc), etc.**

**Wirtschaftliche Sekundäreffekte** Aufgrund des geplanten Hotel-Resorts „Bramberg am Wildkogel“ kann die Gemeinde sowie die Region im **5. Betriebsjahr** mit folgenden regionalwirtschaftlichen Effekten rechnen (siehe Seite 47):

1. <b>Zusätzliche Beschäftigte:</b>	<b>250 Beschäftigte</b>
2. <b>Zusätzliche Gäste-Nachtungen:</b>	<b>164.264 ÜN</b>
3. <b>Zusätzliche Erlöse Hotel-Resort:</b>	<b>€ 13.237.000,-</b>
4. <b>Direkter Einnahmen-Effekt:</b>	<b>€ 3.204.000,-</b>
5. <b>Ø Gesamt-Einnahmen:</b>	<b>€ 17.936.000,-</b>
6. <b>Kommunal-Steuer:</b>	<b>€ 126.200,-</b>
7. <b>Ortstaxe:</b>	<b>€ 102.000,-</b>

**Empfehlung** **Durch einen Eigenbetrieb wird eine höhere Rendite erzielt als durch einen Management-Betrieb.**

**Die Pre-Feasibility-Studie ist aus wirtschaftlicher Sicht eine indikative Machbarkeits-Studie, um eine grundlegende Stop-or-Go-Entscheidung hinsichtlich einer Projekt-Realisierung herbeizuführen.**

**Bramberg sowie die Region benötigen ein innovatives Tourismus-Projekt, um die Tourismuswirtschaft positiv zu beeinflussen und die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Standortes und der Region zu sichern.**

**Das Projekt entspricht einer klassischen langfristigen Investition mit steigenden Renditen und stellt aus der Sicht gewerblicher Investoren, aufgrund der erzielten Renditen, ein interessantes Projekt dar.**

**Für eine Projekt-Realisierung muß die Möglichkeit gegeben sein, geplante Wohneinheiten verkaufen zu können. Durch diese hybride Finanzierungs- und Betriebsform (Hotelleistungen für Wohneinheiten) können Investoren gewonnen werden und das Resort-Projekt auf ein wirtschaftlich sicheres Fundament gestellt werden und der Betrieb des Resorts nachhaltig wirtschaftlich gesichert werden.**

**Das geplante Tourismus-Resort entspricht gemeinsam mit der Liftanlage einem abgerundeten Gesamt-Konzept, das aus wirtschaftlicher und touristischer Sicht das Potential aufweist, sich als Leitbetrieb in der Gemeinde als auch in der Region etablieren zu können.**

**Eine Realisierung des Projektes ist aus einzelwirtschaftlicher und betriebswirtschaftlicher Sicht zu empfehlen.**

**4. Standort**

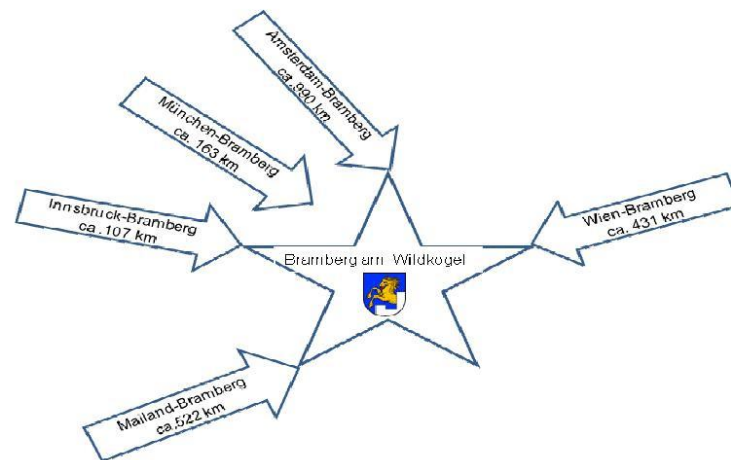
Die touristische Eignung des Standortes stellt einen wesentlichen Einflussfaktor für die Wirtschaftlichkeit eines Tourismus-Resorts dar.

<b>Eckdaten</b>	Gemeinde:	Bramberg am Wildkogel
	Bundesland:	Salzburg
	Seehöhe:	800 m
	Einwohner:	3.900
<b>Tourismus-Region</b>	Bramberg bildet gemeinsam mit der Gemeinde Neukirchen (2.600 EW) die Tourismusregion <b>Urlaubs-Arena Wildkogel</b> .	

**4.1 Lage/Verkehrsanbindung**

Bramberg befindet sich im oberen Pinzgau und liegt an der Bundesstraße 165.

Das Klima im oberen Pinzgau ist durch reichliche Niederschläge gekennzeichnet, die Landschaft wird geprägt von überwiegend sanften Geländeformen, die besonders günstig für Sportarten, wie Ski fahren, Wandern, Mountain-Biking und ähnliches sind.



Neben der Erschließung durch die B 165 bestehen für den Reisenden noch folgende Anschlüsse:

Züge:	<b>Regionalb., Anschluss in Mittersill ca. 28,6 km</b>
	<b>Fernverkehr, Anschluss in Zell/See ca. 38,3 km</b>
nächste Flughäfen:	<b>Salzburg ca. 133 km</b> <b>München ca. 207 km</b>
Autobahnanschlüsse:	<b>A 10 / Knoten Werfen ca. 88,6 km</b> <b>A 12 / Anschluss Wörgl ca. 72,4 km</b>

**4.2 Touristische Infrastruktur**

Ein umfangreiches und qualitativ hochwertiges Freizeit-Angebot, das die Bedürfnisse der Urlauber nach Erlebnissen abdeckt, gewinnt zunehmende Bedeutung als Voraussetzung für einen wirtschaftlich sinnvollen Tourismus.

Die Region bietet derzeit folgendes Freizeit-Angebot an:

1. 1 Einseil-Umlaufbahn (Sommer- u. Winter) bis 2.100 m,
2. 4 Sesselbahnen bis 2.100 m, 7 Schleplifte,
3. 2 Langlauf-Loipen, 3 Rodelbahnen,
4. 2 Beachvolleyball-Plätze,
5. 2 Mountainbike-Strecken,
6. 2 Bogenschieß-Plätze,
7. 1 Badegewässer, 2 Fischgewässer, 1 Freibad,
8. 1 Fitnessparcours, 1 Mini-Golfplatz,
9. Paragleiten, Drachenfliegen etc.,
10. 1 Reitweg, 2 Rad-Wanderwege, Wanderwege,
11. 2 Tennisplätze,
12. Museen, Schaubetriebe u. ä..

**Bemerkung** Das Freizeit-Angebot umfasst ein weites Spektrum, jedoch ist festzustellen, dass hochwertige Einrichtungen, wie sie derzeit in guten Tourismusgemeinden üblich sind, wie zum Beispiel großzügige Hallenbäder mit Wellness-Einrichtungen, Sportzentren und sonstige Attraktionen, fehlen.

Bei entsprechender Klima-Erwärmung werden sich negative Effekte auf den Winter-Sportbetrieb ergeben (Talstation auf ca. 820 m Seehöhe).

### 4.3 Touristische Marktdaten

**Angebot** Insgesamt werden in der Region rund 5.180 Gäste-Betten angeboten, davon rund **1.862 (36 %) in der Gemeinde Bramberg**.

Die Struktur nach gewerblichen und privaten Gäste-Betten zeigt einen, verglichen mit anderen entwickelten Tourismusorten, geringen Anteil der gewerblichen Betten von **34,4 % (Bramberg)** bzw. **43,9 % (Urlaubs-Arena)**.

Pos	Betten	Bramberg		Neukirchen		Urlaubs-Arena	
		Anzahl Betten	Betten in %	Anzahl Betten	Betten in %	Anzahl Betten	Betten in %
1	+ Gewerblich	641	34,4%	1.632	49,2%	2.273	43,9%
2	+ Privat	1.221	65,6%	1.686	50,8%	2.907	56,1%
<b>3</b>	<b>= Gesamt</b>	<b>1.862</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.318</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.180</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Landesregierung Salzburg, Wirtschaft/Tourismus

Die qualitative Struktur ist ebenso durch einen **sehr geringen Anteil von Betten der 4-Sterne-Kategorie** (3,9 % in Bramberg und 2,4 % in Neukirchen) geprägt.

Die allgemein zu beobachtende Entwicklung zeigt eine **zunehmende Nachfrage in der 4-Sterne-Kategorie**, während die niedrigeren Kategorien stagnieren.

#### Unterkünfte Bramberg

Pos	Betriebe in Bramberg	Kategorie	Anzahl	Anteil in %
1	+ Hotel	☆☆☆☆	4	3,9%
2	+ Hotel	☆☆☆	2	2,0%
<b>3</b>	<b>= Hotels gesamt</b>		<b>6</b>	<b>5,9%</b>
4	+ Ferienwohnungen gew. gesamt		31	30,4%
5	+ Gasthöfe & Pensionen gesamt		7	6,9%
6	+ Privatzimmer gesamt		22	21,6%
7	+ Ferienwohnung/-haus gesamt		14	13,7%
8	+ Bauernhof gesamt		15	14,7%
9	+ Hütten & Herbergen gesamt		7	6,9%
<b>10</b>	<b>= Unterkünfte Gesamt</b>		<b>102</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: www.tiscover.at, www.urlaubsarena-wildkogel.at

#### Unterkünfte Neukirchen

Pos	Betriebe in Neukirchen	Kategorie	Anzahl	Anteil in %
1	+ Hotel	☆☆☆☆	5	2,4%
2	+ Hotel	☆☆☆	5	2,4%
3	+ Hotel	nicht kategorisiert	2	1,0%
<b>4</b>	<b>= Hotels gesamt</b>		<b>12</b>	<b>5,8%</b>
5	+ Ferienwohnungen gew. gesamt		7	3,4%
6	+ Gasthöfe & Pensionen gesamt		25	12,1%
7	+ Privatzimmer gesamt		50	24,3%
8	+ Ferienwohnung/-haus gesamt		89	43,2%
9	+ Bauernhof gesamt		11	5,3%
10	+ Hütten & Herbergen gesamt		12	5,8%
<b>11</b>	<b>= Unterkünfte Gesamt</b>		<b>206</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: www.tiscover.at, www.urlaubsarena-wildkogel.at

#### Gastronomie

Für die Verpflegung von Gästen stehen in der Region **82 Betriebe** der unterschiedlichsten Unternehmensformen zur Verfügung:

##### Bramberg

Pos	Betriebe in Bramberg	Anzahl	Anteil in %
<b>1</b>	<b>+ Almwirtschaft</b>	<b>7</b>	<b>21,9%</b>
2	+ Bar/Pub	6	18,8%
3	+ Cafe	5	15,6%
<b>4</b>	<b>+ Gasthaus/Wirtshaus</b>	<b>7</b>	<b>21,9%</b>
5	+ Imbiss/Fastfood	1	3,1%
6	+ Restaurant	6	18,8%
<b>7</b>	<b>= Verpflegung gesamt</b>	<b>32</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: www.tiscover.at, www.urlaubsarena-wildkogel.at

##### Neukirchen

Pos	Betriebe in Neukirchen	Anzahl	Anteil in %
1	+ Almwirtschaft	7	14,0%
2	+ Bar Pub	7	14,0%
3	+ Cafe	6	12,0%
4	+ Eisdiele	2	4,0%
<b>5</b>	<b>+ Gasthaus/Wirtshaus</b>	<b>18</b>	<b>36,0%</b>
6	+ Imbiss/Fastfood	2	4,0%
7	+ Restaurant	8	16,0%
<b>8</b>	<b>= Verpflegung gesamt</b>	<b>50</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: www.tiscover.at, www.urlaubsarena-wildkogel.at

### 4.4 Preis-Struktur

**Hotel-Betriebe** Die nachfolgenden Preise stellen Angebots-Preise dar, während die Erfahrung zeigt, dass die tatsächlichen Erlöse nach USt. und diversen Rabatten in der Regel mindestens 30 % darunter liegen.

Sommer-Saison  
(Wj: 2008/09)

Pos		Unterkunftsart	Kategorie	Standort	Sommer-Saison	
					o Brutto - Preise HP	
					von	bis
1	+	Hotel	4 Sterne	Bramberg	55,00	83,00
2	+	Hotel	3 Sterne	Bramberg	40,50	48,50
3	+	Hotel	4 Sterne	Neukirchen	48,50	69,00
4	+	Hotel	3 Sterne	Neukirchen	40,00	50,00

Quelle: Preisliste Urlaubs-Arena Wildkogel

Winter-Saison  
(Wj: 2008/09)

Pos		Unterkunftsart	Kategorie	Standort	Winter-Saison	
					o Brutto - Preise HP	
					von	bis
1	+	Hotel	4 Sterne	Bramberg	62,00	93,00
2	+	Hotel	3 Sterne	Bramberg	43,00	59,00
3	+	Hotel	4 Sterne	Neukirchen	62,50	92,50
4	+	Hotel	3 Sterne	Neukirchen	50,50	60,00

Quelle: Preisliste Urlaubs-Arena Wildkogel

### 4.5 Betten-Auslastung

Im Durchschnitt der letzten 3 Jahre erzielt **Bramberg 169.000 Nächtigungen**, davon entfallen **95.000 (56 %)** auf den **gewerblichen Sektor**.

In **Neukirchen** werden **385.000 Gesamt-Nächtigungen** erzielt, davon werden **233.000 (61 %)** Nächtigungen im **gewerblichen Sektor** erwirtschaftet.

In der **Sommer-Saison** können beide Gemeinden eine relativ gute Auslastung aufweisen.

Die Auslastung in der **Winter-Saison** ist in beiden Gemeinden (82 VBT in Bramberg und 85 VBT in Neukirchen) deutlich verbesserungsfähig.

**Bemerkung**

Entwickelte Wintersportorte erreichen in der Winter-Saison deutlich höhere Auslastungen (VBT) als in der Urlaubs-Arena Wildkogel derzeit erzielt werden.

Die folgenden Darstellungen zeigen die Tourismus-Strukturdaten der Gemeinden Bramberg und Neukirchen der letzten 3 Tourismus-jahre.

Standort

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“

Pos	Legende	Bramberg gewerblich					Bramberg gesamt				
		Betten	Nächtigungen	Ankünfte	o AD	VBT	Betten	Nächtigungen	Ankünfte	o AD	VBT
1	+ Winter 05/06	575	50.439	k.A.	k.A.	87,72	1.662	97.076	k.A.	58,41	
2	+ Sommer 06	575	43.016	k.A.	k.A.	74,81	1.637	66.868	k.A.	40,85	
3	= Tourismusjahr 05/06	575	93.455	0	k.A.	162,53	1.650	163.944	0	99,26	
4	Winter 06/07	664	50.653	k.A.	k.A.	76,28	1.817	96.337	k.A.	53,02	
5	Sommer 07	664	45.450	k.A.	k.A.	68,45	1.778	69.651	k.A.	39,17	
6	= Tourismusjahr 06/07	664	96.103	0	k.A.	144,73	1.798	165.988	0	92,19	
7	+ Winter 07/08	641	52.144	k.A.	k.A.	81,35	1.873	107.932	k.A.	57,63	
8	+ Sommer 08	641	43.573	k.A.	k.A.	67,98	1.778	70.049	k.A.	39,40	
9	= Tourismusjahr 07/08	641	95.717	0	k.A.	149,32	1.826	177.981	0	97,02	

Quelle: Landesregierung Salzburg, Wirtschaft/Tourismus

Pos	Legende	Neukirchen gewerblich					Neukirchen gesamt				
		Betten	Nächtigungen	Ankünfte	o AD	VBT	Betten	Nächtigungen	Ankünfte	o AD	VBT
1	+ Winter 05/06	1.614	135.525	k.A.	k.A.	83,97	3.332	234.743	k.A.	70,45	
2	+ Sommer 06	1.588	81.042	k.A.	k.A.	51,03	3.371	128.569	k.A.	38,14	
3	= Tourismusjahr 04/05	1.601	216.567	0	k.A.	135,00	3.352	363.312	0	108,59	
4	+ Winter 06/07	1.677	139.591	k.A.	k.A.	83,24	3.284	242.665	k.A.	73,89	
5	+ Sommer 07	1.651	97.414	k.A.	k.A.	59,00	3.359	147.277	k.A.	43,85	
6	= Tourismusjahr 05/06	1.664	237.005	0	k.A.	142,24	3.322	389.942	0	117,74	
7	+ Winter 07/08	1.647	143.345	k.A.	k.A.	87,03	3.279	246.663	k.A.	75,23	
8	+ Sommer 08	1.617	101.568	k.A.	k.A.	62,81	3.356	154.478	k.A.	46,03	
9	= Tourismusjahr 07/08	1.632	244.913	0	k.A.	149,85	3.318	401.141	0	121,26	

Quelle: Landesregierung Salzburg, Wirtschaft/Tourismus

#### 4.6 Gäste-Herkunftsländer

**Quell-Märkte** Das Nächtigungs-Aufkommen ist von einem **sehr hohen Anteil** von Gästen aus Deutschland Österreich und den Niederlanden gekennzeichnet. Nur 7,6 % – 9,4 % der Nächtigungen werden aus anderen Ländern generiert.

Die meisten Gäste kommen aus den Ländern:

1. **Deutschland,**
2. **Österreich,**
3. **Niederlande.**

Pos	Quell-Märkte	Bramberg		Neukirchen		Urlaubs-Arena	
		Ø Nächtigungen	%	Ø Nächtigungen	%	Ø Nächtigungen	%
1	+ Deutschland	121.575	73,0%	266.711	71,4%	388.288	72,0%
2	+ Österreich	16.806	10,1%	45.699	12,2%	62.505	11,6%
3	+ Niederlande	15.501	9,3%	25.943	6,9%	41.445	7,7%
4	+ Sonstige	12.698	7,6%	34.969	9,4%	47.420	8,8%
5	= <b>Gesamt</b>	<b>166.581</b>	<b>100,0%</b>	<b>373.323</b>	<b>100,0%</b>	<b>539.656</b>	<b>100,0%</b>

Quellen: Meldeämter der Gemeinden Bramberg und Neukirchen, Ø 5 Jahre

#### 4.7 Mikro-Standort (Senninger Feld)



#### Schlussfolgerung

Der Mikro-Standort (Senninger Feld) wird für die Errichtung des Tourismus-Resorts als „GUT“ eingestuft.

Durch die direkte Anbindung an die Liftstation Smaragdbahn Wildkogel, die Nähe zum Ortskern Bramberg und der gute Straßen-Anbindung ist der Mikro-Standort für das geplante Projekt geeignet.

Der Makro-Standort (Bramberg) kann als tertiärer Standort eingestuft werden.

Um einen nachhaltigen Qualitätstourismus und die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Gemeinde Bramberg und der Region mittel- bis langfristig zu gewährleisten, müssen zusätzlich qualitativ hochwertige Unterkunfts-Kapazitäten geschaffen bzw. innovative Projekte realisiert werden.

## 5. Projektbeschreibung

### 5.1 Grobes Nutzungskonzept

Die folgenden Angaben beziehen sich nur auf das **Tourismus-Resort ohne der Infrastruktur für die Liftanlage.**

#### I. Grundfläche:

Grundfläche inkl. Liftanlage: 55.000 m<sup>2</sup> (5,5 ha)  
**Grundfläche Resort: 40.030 m<sup>2</sup> (ca. 4,0 ha)**  
 (exkl. Liftanlage, Rodelhütte und Appartement-Haus)

#### II. 4-Sterne Superior Hotel:

Kategorisierung: 4-Sterne Superior  
 Anzahl der Hotels: Ein 4-Sterne Superior Hotel  
 Zimmer-Kapazitäten: 80 Zimmer (**besser 100 Zimmer**)  
 Betten-Kapazitäten: 160 Betten (**besser 200 Betten**)  
 Speise-Saal: 160 Sitzplätze (Hotel-Gäste) (**200 Sitzplätze**)  
 A la carte Restaurant: 100 Sitzplätze (Hauben-Restaurant)  
 SPA-Bereich: Eigener SPA-Bereich

#### III. 4-Sterne Club-Hotel:

Kategorisierung: 4-Sterne  
 Nutzungs-Variante: Ein 4-Sterne Club-Hotel  
 Zimmer-Kapazitäten: 80 Zimmer  
 Betten-Kapazitäten: 160 Betten  
 Speise-Saal: 160 Sitzplätze (nur für Gäste des Club-Hotels)  
 SPA-Bereich: SPA-Bereich (gemeinsame Nutzung mit 4-Sterne Appartement-Hotel)

#### IV. 4-Sterne Appartement-Hotel:

Kategorisierung: 4-Sterne  
 Nutzungs-Variante: Ein 4-Sterne Appartement-Hotel  
 Zimmer-Kapazitäten: 80 Zimmer  
 Betten-Kapazitäten: 160 Betten  
 A la carte Restaurant: 200 Sitzplätze  
 SPA-Bereich: SPA-Bereich (gemeinsame Nutzung mit 4-Sterne Club-Hotel)  
 Anmerkung: Verkauf der einzelnen Appartements sowie Bewirtschaftung des Hotels durch Hotel-Betreiber

#### V. 3-Sterne Appartement-Hotel:

Kategorisierung: 3-Sterne  
 Anzahl der Hotels: Drei 3-Sterne Hotels  
 Zimmer-Kapazitäten: 36 Zimmer / Hotel (108 Zimmer gesamt)  
 Betten-Kapazitäten: 72 Betten / Hotel (216 Betten gesamt)  
 SPA-Bereich: Ein gemeinsamer SPA-Bereich für alle 3-Sterne-Betriebe

#### VI. Luxus-Villen:

Kategorisierung: Luxus-Kategorie  
 Anzahl der Villen: 5 Villen  
 Brutto-Geschossfläche/Villa: 330 m<sup>2</sup>  
 Kubatur / Villa: 990 m<sup>3</sup>  
 Brutto-Geschossfläche gesamt: 1.650 m<sup>2</sup>  
 Kubatur gesamt: 4.950 m<sup>3</sup>

#### VII. Sonstige Infrastruktur:

1. SPA-Bereich
2. Seminar-Räume
3. Freizeit-Einrichtungen
4. Shops
5. Tiefgarage
6. etc.

#### ZUSAMMENFASSUNG:

Grundfläche gesamt:	<b>55.000 m<sup>2</sup> (5,5 ha)</b>
Grundfläche Tourismus-Resort:	<b>40.030 m<sup>2</sup> (4,0 ha)</b>
Kubatur gesamt:	<b>167.268 m<sup>3</sup></b>
+ Zimmer-Kapazität ein 4-Sterne Superior Hotel:	<b>80 Zimmer</b>
+ Zimmer-Kapazität ein 4-Sterne Club-Hotel:	<b>80 Zimmer</b>
+ Zimmer-Kapazität ein 4-Sterne Appartement-Hotel:	<b>80 Zimmer</b>
+ Zimmer-Kapazitäten drei 3-Sterne Appartement-Hotels:	<b>108 Zimmer</b>
<b>= Zimmer-Kapazitäten gesamt:</b>	<b>348 Zimmer</b>
+ Betten-Kapazität ein 4-Sterne Superior Hotel:	<b>160 Betten</b>
+ Betten-Kapazität ein 4-Sterne Club-Hotel:	<b>160 Betten</b>
+ Betten-Kapazität ein 4-Sterne Appartement-Hotel:	<b>160 Betten</b>
+ Betten-Kapazitäten drei 3-Sterne Appartement-Hotels:	<b>216 Betten</b>
<b>= Betten-Kapazitäten gesamt:</b>	<b>696 Betten</b>
+ Ein Hauben-Restaurant:	<b>100 SPL</b>
+ Ein A la carte Restaurant:	<b>200 SPL</b>
<b>= Sitzplätze (SPL) gesamt:</b>	<b>300 SPL</b>
Anzahl der Luxus-Villen:	<b>5 Villen</b>

### 5.2 Grobes Betriebskonzept

**Allgemein** Das geplante Tourismus-Resort soll dem Gast eine Vielfalt von touristischen Angeboten bieten. Eine Mischung aus den Segmenten:

1. Kinderbetreuung,
2. Erholung,
3. Pool, SPA, Beauty und Fitness,
4. Sport & Aktivprogramme,
5. Seminare,
6. etc.

soll es ermöglichen, das Resort als **Ganzjahres-Betrieb** betreiben zu können.

**Kategorie** Die Ausstattung und das **Dienstleistungs-Angebot** sollen der **3 bis 4-Sterne Kategorie** entsprechen.

**Synergieeffekte** Durch die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Einrichtungen im Resort können primär in folgenden Bereichen Synergieeffekte hergestellt werden:

1. Gemeinsame Vermarktung,
2. Kooperationen im Personalbereich,
3. Gästeteilung bei Großveranstaltungen,
4. Nutzung von Infrastruktureinrichtungen,
5. Veranstaltung von Events,
6. Economies of Scale (im Einkauf, Produktion, etc), etc.

### 6. Grobe Investitionskosten

Die folgende **Grob-Schätzung der Gesamtinvestitionskosten (GIK)** netto inklusive Grundstück beruht auf der Kostenschätzung durch die Firma STPC GI vom 03. Juni 2009 und bezieht sich nur auf das **Tourismus-Resort ohne Infrastruktur der Lifanlage**.

A	B	C	D	E	F	G=(E×F)
Pos	Legende		EH	Menge	Preis/Menge in EUR	Gesamt-Kosten EUR
1	+	Grundkosten (Senninger Feld)*	m²	45.000	175,-	7.875.000,-
2	-	Grundkosten Rodelhütte**	m²	2.300	175,-	402.500,-
3	-	Grundkosten Appartement-Haus**	m²	2.670	175,-	467.250,-
4	=	<b>Grundkosten Hotel-Resort netto (ger.)</b>		<b>40.030</b>		<b>7.000.000,-</b>

\* Inklusive Rodelhütte (Vereinslokal) und Appartement-Haus, exklusive Lifanlage.

\*\* Lt. Information durch DI Franz Seiber vom 03. Juni 2009.

A	B	C	D	E	F	G=(E×F)	H
Pos	Legende		EH	Menge	Preis/Menge in EUR	Projektkosten gesamt EUR	%
1	+	Grundkosten Hotel-Resort (ger.)	m²	40.030	175,-	7.000.000,-	10,9%
2	+	Baukosten (BK)	PA	1	42.369.000,-	42.369.000,-	66,2%
3	+	Baunebenkosten (ca. 16 % d. BK)	PA	1	6.891.040,-	6.891.040,-	10,8%
4	+	Sonstige Projektabwicklungskosten	PA	1	4.467.054,-	4.467.054,-	7,0%
5	+	Erschließungskosten	PA	1	1.345.680,-	1.345.680,-	2,1%
6	+	Diverses (Notar, etc.)	PA	1	1.255.000,-	1.255.000,-	2,0%
7	=	<b>Gesamt</b>				63.327.774,-	98,9%
8	+	Reserve				700.000,-	1,1%
9	=	<b>Gesamtinvestitionskosten (GIK) netto (ger.)</b>				<b>64.030.000,-</b>	<b>100,0%</b>

10	=	Projektkosten gesamt netto in EUR				64.030.000,-
11	-	Kubatur gesamt in m³ (ger.)				167.268
12	=	<b>Ø Projektkosten netto pro m³ in EUR</b>				<b>383,-</b>

Die Gesamt-Projekt-kosten für die Errichtung des Tourismus-Resorts ohne Infrastruktur der Lifanlage belaufen sich auf:

**EUR 64.030.000,- zzgl. USt.**

**Bemerkung** Eine genaue Schätzung der Investitionskosten kann erst erfolgen, wenn eine **Detail-Planung, genaue Flächenangaben und mindestens 80 % der Gewerke inklusive deren Kosten vorliegen.**

## 7. 10-Jahres Planrechnung

**Allgemein** Die Erstellung der folgenden Planrechnung hat zum Ziel, die zukünftige Ertragskraft des geplanten Tourismus-Resorts „Bramberg am Wildkogel“ in Salzburg darzustellen.

**Vorgangsweise** Zu diesem Zweck werden die Betriebserlöse und der Betriebsaufwand des gesamten Resorts über einen Zeitraum von 10 Jahren prognostiziert.

Basis der Planrechnung ist die Ermittlung folgender Positionen:

1. Haupterlöse,
2. Nebenerlöse,
3. Betriebserlöse,
4. Wareneinsatz (WES) bzw. Materialaufwand (MA),
5. Personalaufwand,
6. Sonstiger Betriebsaufwand,
7. Ausgabenwirksamer Aufwand,
8. Gross-Operating-Profit (GOP),
9. Brutto-Cash-Flow II (BCF II),
10. Freibetrag vor Kapitaldienst (BCF I).

**Profit-Center** Folgende **Profit-Center (PC)** werden bis zum **Regeljahr 5** im Detail in der realistischen Variante berechnet:

1. **Ein 4-Sterne Superior Hotel,**
2. **Ein 4-Sterne Club-Hotel,**
3. **Ein 4-Sterne Appartement-Hotel,**
4. **Drei 3-Sterne Appartement-Hotels,**
5. **Ein Hauben-Restaurant,**
6. **Ein A la carte Restaurant.**

**10-Jahres Planrechnung** Die 10-Jahres Planrechnung ist eine Zusammenfassung der Profit-Center, wobei ab dem Betriebsjahr 6 eine Indexierung der berechneten Ergebnisse erfolgt.

**Regeljahr** Das **5. Betriebsjahr** wird als Regeljahr angenommen.

**Immobilien-Verkauf** Zur Beschaffung von zusätzlichen finanziellen Mitteln ist der Verkauf folgender Immobilien vorgesehen:

1. **80 Appartements** (im 4-Sterne Appartement-Hotel),
2. **5 Luxus-Villen.**

**Sonstiger Betriebsaufw.** Die unter diese Position fallenden Aufwandspositionen sind folgende:

1. Energie,
2. Reinigung,
3. Instandhaltung,
4. Kommunikation,
5. Marketing,
6. Verwaltung,
7. Steuern und Abgaben,
8. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG),
9. Diverses bzw. Sonstiger Aufwand.

Die einzelnen Positionen werden als prozentueller Anteil an den Betriebserlösen ermittelt.

**Inflation** Die Inflation wird mit **2,0 %** berücksichtigt.

**Miete, Pacht, Leasing** Die Position Miete, Pacht, Leasing bezieht sich primär auf technische Geräte (Maschinen, etc.), die zur Betriebsbereitschaft der einzelnen Profit-Center benötigt werden.

**Privatentnahmen** Diese Position wird mit **€ 0** angesetzt.

**Re-Investitions-Bedarf** Die substanzerhaltenden Maßnahmen sind neben den laufenden Reparaturen, Instandhaltungen und GWG's zu tätigen. Es handelt sich hierbei um zu aktivierende Brutto-Investitionen zur Erhaltung der Leistungsbereitschaft des Betriebes.

In der Prognoserechnung werden folgende Budgets für Re-Investitionen in Ansatz gebracht:

Betriebsjahr 1:	<b>0,0 %</b> der Betriebserlöse
Betriebsjahr 2:	<b>0,0 %</b> der Betriebserlöse
Betriebsjahr 3:	<b>2,0 %</b> der Betriebserlöse
Betriebsjahr 4:	<b>2,5 %</b> der Betriebserlöse
Betriebsjahr 5 bis 10:	<b>3,0 %</b> der Betriebserlöse

**Management-Fee** Unter Management Fee versteht man jene Kosten (Verwaltungsgebühren), die der Eigentümer eines Betriebes an ein Betriebsführungsunternehmen zu bezahlen hat, das sein Unternehmen betreibt.

In der Prognoserechnung wird folgendes Management Fee pro Jahr in Ansatz gebracht:

- **3 % der Betriebserlöse,**
- **10 % vom GOP.**

**Außerordentl. Erlöse und Aufwände** Außergewöhnliche Ereignisse, die mit dem operativen Geschäft nichts zu tun haben, wie z.B. Fremdwährungsgewinne und -verluste, Anlagenverkäufe u.ä., werden hier nicht berücksichtigt.  
Für die Position wird über den Prognosezeitraum ein Wert von € 0 angesetzt.

**Betriebsstruktur** Die 10-Jahres Planrechnungen werden jeweils als **Eigenbetrieb** und als **Management-Betrieb** berechnet.

**Grundsatz-Entscheidung** Die Berechnungen entsprechen **Grob-Berechnungen** und dienen dazu, eine grundlegende **STOP or GO Entscheidung** hinsichtlich einer Projekt-Realisierung herbeizuführen.

**Nettowerte** Sämtliche Erlöse und die diversen Aufwandspositionen werden, wenn nicht explizit angeführt, wie bei Wirtschaftlichkeitsanalysen üblich, netto, also ohne allfällige Mehrwertsteuer in Ansatz gebracht (jedoch inklusive aller Durchlaufposten).

**Währung** Sämtliche Tabellen des Rechenwerkes der 10-Jahres Planrechnung werden in EUR (€) dargestellt.

### 7.1 Kapazitäten

Folgende Kapazitäten werden zur weiteren Berechnung herangezogen:

Pos	Profit-Center	Wohn-Einheiten	Gäste-Betten
1	⇒ 4-Sterne Superior Hotel	80	160
2	⇒ 4-Sterne Club-Hotel	80	160
3	⇒ 4-Sterne Appartement-Hotel	80	160
4	⇒ 3-Sterne Appartement-Hotel I	36	72
5	⇒ 3-Sterne Appartement-Hotel II	36	72
6	⇒ 3-Sterne Appartement-Hotel III	36	72
7	⇒ Sitzplätze Hauben-Restaurant		100
8	⇒ Sitzplätze A la carte Restaurant		200

### 7.2 Offenhaltung

OHT ● Offenhaltetage (OHT) / Kalenderjahr: **365 Tage**.

### 7.3 Profit-Center

**Allgemein** In den folgenden Ausführungen werden die jeweiligen Profit-Center dargestellt, wobei jedes Profit-Center in der **realistischen Variante** bis zum 5. Betriebsjahr (Regeljahr) berechnet wird.

### 7.3.1 4-Sterne Superior Hotel

**4-STERNE SUPERIOR HOTEL ERTRAGSVORSCHAU Realistische Variante**

Pos	Legende	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5
1	Kapazitäten Zimmer	80	80	80	80	80
2	Kapazitäten Betten	160	160	160	160	160
3	Offenhaltungstage (OHT)	365	365	365	365	365
4	Betten-VBT/Auslastung (OHT)	222,6 61,0%	226,6 62,1%	231,2 63,3%	235,8 64,6%	241,0 66,0%
5	Gäste-Nächtigungen (ÜN) gesamt	35.616	36.256	36.992	37.728	38.560
6	ÜN Hochsaison (HS) / Betten-VBT	24.926 155,8	25.376 158,6	25.888 161,8	26.416 165,1	26.992 168,7
7	ÜN Zwischensaison (ZS) / Betten-VBT	3.566 22,3	3.632 22,7	3.712 23,2	3.760 23,5	3.856 24,1
8	ÜN Nebensaison (NS) / Betten-VBT	7.120 44,5	7.248 45,3	7.392 46,2	7.552 47,2	7.712 48,2
9	<b>Ø Erlös Halbpension (HP)/ÜN/Betriebsjahr</b>	<b>78,12</b>	<b>79,68</b>	<b>81,27</b>	<b>82,91</b>	<b>84,56</b>
10	Ø Erlös HP / ÜN Hochsaison	84,00	85,88	87,39	89,14	90,92
11	Ø Erlös HP / ÜN Zwischensaison	58,80	59,98	61,18	62,40	63,65
12	Ø Erlös HP / ÜN Nebensaison	67,20	68,54	69,91	71,31	72,74
13	Ø Nebenerlös / ÜN	5,00	5,10	5,20	5,31	5,41
14	Ø WES (F&B) / ÜN	9,00	9,18	9,36	9,55	9,74
15	Ø WES Sonstiges / ÜN	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08

16	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
17	Erlöse HP Hochsaison		2.093.952,-	70,7%	2.174.216,-	70,7%	2.262.446,-	70,7%	2.354.761,-	70,8%	2.454.229,-	70,7%
18	Erlöse HP Zwischensaison		209.798,-	7,1%	217.633,-	7,1%	227.064,-	7,1%	234.620,-	7,0%	245.423,-	7,1%
19	Erlöse HP Nebensaison		476.464,-	16,2%	496.607,-	16,2%	516.811,-	16,2%	536.557,-	16,2%	560.967,-	16,2%
20	<b>HAUPTERLÖSE</b>		<b>2.780.214,-</b>	<b>94,0%</b>	<b>2.888.855,-</b>	<b>94,0%</b>	<b>3.006.340,-</b>	<b>94,0%</b>	<b>3.127.939,-</b>	<b>94,0%</b>	<b>3.260.618,-</b>	<b>94,0%</b>
21	Nebenerlöse		176.080,-	6,0%	184.906,-	6,0%	192.432,-	6,0%	200.186,-	6,0%	208.693,-	6,0%
22	Mieterlöse (Geschäfte, etc.)		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
23	<b>BETRIEBSERLÖSE</b>		<b>2.960.294,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.073.761,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.198.772,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.328.125,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.469.311,-</b>	<b>100,0%</b>
24	- WES (F&B) Hochsaison		-224.352,-	-7,6%	-232.952,-	-7,6%	-242.405,-	-7,6%	-252.296,-	-7,6%	-262.953,-	-7,6%
25	- WES (F&B) Zwischensaison		-32.112,-	-1,1%	-33.342,-	-1,1%	-34.758,-	-1,1%	-35.911,-	-1,1%	-37.585,-	-1,1%
26	- WES (F&B) Nebensaison		-64.080,-	-2,2%	-66.537,-	-2,2%	-69.216,-	-2,2%	-72.128,-	-2,2%	-75.129,-	-2,2%
27	<b>= WES (F&amp;B) gesamt</b>		<b>-320.544,-</b>	<b>-10,8%</b>	<b>-332.830,-</b>	<b>-10,8%</b>	<b>-346.378,-</b>	<b>-10,8%</b>	<b>-360.335,-</b>	<b>-10,8%</b>	<b>-375.647,-</b>	<b>-10,8%</b>
28	- WES Sonstiges		-35.616,-	-1,2%	-36.981,-	-1,2%	-38.486,-	-1,2%	-40.037,-	-1,2%	-41.739,-	-1,2%
29	<b>= WES gesamt</b>		<b>-356.160,-</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-369.811,-</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-384.865,-</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-400.373,-</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-417.386,-</b>	<b>-12,0%</b>
30	- Personalaufwand	2,0%	-1.139.713,-	-38,5%	-1.162.508,-	-37,8%	-1.185.758,-	-37,1%	-1.209.473,-	-36,3%	-1.233.662,-	-35,6%
31	- Energie		-177.618,-	-6,0%	-184.426,-	-6,0%	-191.926,-	-6,0%	-199.687,-	-6,0%	-208.159,-	-6,0%
32	- Reinigung		-29.603,-	-1,0%	-30.736,-	-1,0%	-31.968,-	-1,0%	-33.281,-	-1,0%	-34.693,-	-1,0%
33	- Instandhaltung		-146.015,-	-5,0%	-153.668,-	-5,0%	-159.939,-	-5,0%	-166.406,-	-5,0%	-173.466,-	-5,0%
34	- Kommunikation		-29.603,-	-1,0%	-30.736,-	-1,0%	-31.968,-	-1,0%	-33.281,-	-1,0%	-34.693,-	-1,0%
35	- Marketing (vor Ort)		-133.213,-	-4,5%	-138.319,-	-4,5%	-143.945,-	-4,5%	-149.766,-	-4,5%	-156.119,-	-4,5%
36	- Verwaltung (vor Ort)		-103.610,-	-3,5%	-107.582,-	-3,5%	-111.957,-	-3,5%	-116.484,-	-3,5%	-121.426,-	-3,5%
37	- Steuern und Abgaben		-116.412,-	-4,0%	-122.950,-	-4,0%	-127.951,-	-4,0%	-133.125,-	-4,0%	-138.772,-	-4,0%
38	- GWG		-29.603,-	-1,0%	-30.736,-	-1,0%	-31.968,-	-1,0%	-33.281,-	-1,0%	-34.693,-	-1,0%
39	- Diverses		-44.404,-	-1,5%	-46.106,-	-1,5%	-47.962,-	-1,5%	-49.922,-	-1,5%	-52.040,-	-1,5%
40	<b>= Ausgabenwirksamer Aufwand</b>		<b>-2.309.954,-</b>	<b>-78,0%</b>	<b>-2.377.603,-</b>	<b>-77,4%</b>	<b>-2.450.285,-</b>	<b>-76,6%</b>	<b>-2.525.080,-</b>	<b>-75,9%</b>	<b>-2.605.108,-</b>	<b>-75,1%</b>
41	<b>= GROSS-OPERATING-PROFIT (GOP)</b>		<b>+650.340,-</b>	<b>22,0%</b>	<b>+696.158,-</b>	<b>22,6%</b>	<b>+748.487,-</b>	<b>23,4%</b>	<b>+803.045,-</b>	<b>24,1%</b>	<b>+864.203,-</b>	<b>24,9%</b>
42	± A. O. Ergebnis	2,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
43	<b>= BRUTTO-CASH-FLOW II (BCF II)</b>		<b>+650.340,-</b>	<b>22,0%</b>	<b>+696.158,-</b>	<b>22,6%</b>	<b>+748.487,-</b>	<b>23,4%</b>	<b>+803.045,-</b>	<b>24,1%</b>	<b>+864.203,-</b>	<b>24,9%</b>
44	- Miete, Pacht, Leasing	2,0%	-1.000,-	0,0%	-1.020,-	0,0%	-1.040,-	0,0%	-1.061,-	0,0%	-1.082,-	0,0%
45	- Management Fee		-153.843,-	-5,2%	-161.829,-	-5,3%	-170.612,-	-5,3%	-180.148,-	-5,4%	-190.500,-	-5,5%
46	- Substanzerhaltung		0,-	0,0%	0,-	0,0%	-63.975,-	-2,0%	-83.203,-	-2,5%	-104.079,-	-3,0%
47	<b>= FREIBETRAG VOR KAPITALDIENST (BCF I)</b>		<b>+495.497,-</b>	<b>16,7%</b>	<b>+533.309,-</b>	<b>17,4%</b>	<b>+572.860,-</b>	<b>18,0%</b>	<b>+618.633,-</b>	<b>18,2%</b>	<b>+668.542,-</b>	<b>19,4%</b>

**Plausibilität**

Pos	Legende	5. Betriebsjahr	
		Real. V.	BDW* 2007
1	Betten-Auslastung / OHT	66,0%	65,0 % - 76,0 %
2	Personalaufwand in % d. BE	35,6%	31,0 % - 35,0 %
3	GOP in % d. Betriebserlöse (BE)	24,9%	23,0 % - 29,0 %

\*Tourismusbank-Kennzahlen der 4/5\*-Hotellerie 2007 (Stand: 31. August 2008)

### 7.3.2 4-Sterne Club-Hotel

**4-STERNE CLUB-HOTEL ERTRAGSVORSCHAU Realistische Variante**

Pos	Legende	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5
1	Kapazitäten Zimmer	80	80	80	80	80
2	Kapazitäten Betten	160	160	160	160	160
3	Offenhaltungstage (OHT)	365	365	365	365	365
4	Betten-VBT/Auslastung (OHT)	241,0 66,0%	247,0 67,7%	253,0 69,3%	258,0 70,1%	259,0 71,0%
5	Gäste-Nächtigungen (ÜN) gesamt	38.560	39.520	40.480	40.960	41.440
6	ÜN Hochsaison (HS) / Betten-VBT	26.992 168,7	27.664 172,9	28.336 177,1	28.672 179,2	29.008 181,3
7	ÜN Zwischensaison (ZS) / Betten-VBT	3.856 24,1	3.952 24,7	4.048 25,3	4.096 25,6	4.144 25,9
8	ÜN Nebensaison (NS) / Betten-VBT	7.712 48,2	7.904 49,4	8.096 50,6	8.192 51,2	8.288 51,8
9	<b>Ø Erlös Halbpension (HP)/ÜN/Betriebsjahr</b>	<b>74,40</b>	<b>75,89</b>	<b>77,41</b>	<b>78,95</b>	<b>80,53</b>
10	Ø Erlös HP / ÜN Hochsaison	80,00	81,60	83,23	84,90	86,59
11	Ø Erlös HP / ÜN Zwischensaison	56,00	57,12	58,26	59,43	60,62
12	Ø Erlös HP / ÜN Nebensaison	64,00	65,28	66,59	67,92	69,28
13	Ø Nebenerlös / ÜN	4,00	4,08	4,16	4,24	4,33
14	Ø WES (F&B) / ÜN	8,00	8,16	8,32	8,49	8,66
15	Ø WES Sonstiges / ÜN	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08

16	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
17	Erlöse HP Hochsaison		2.159.360,-	71,4%	2.257.382,-	71,4%	2.358.482,-	71,4%	2.434.156,-	71,4%	2.511.935,-	71,4%
18	Erlöse HP Zwischensaison		215.936,-	7,1%	225.738,-	7,1%	235.846,-	7,1%	243.416,-	7,1%	251.194,-	7,1%
19	Erlöse HP Nebensaison		493.568,-	16,3%	515.973,-	16,3%	539.077,-	16,3%	556.379,-	16,3%	574.157,-	16,3%
20	<b>HAUPTERLÖSE</b>		<b>2.868.864,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>2.999.094,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>3.133.385,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>3.233.951,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>3.337.286,-</b>	<b>94,9%</b>
21	Nebenerlöse		154.240,-	5,1%	161.242,-	5,1%	168.462,-	5,1%	173.868,-	5,1%	179.424,-	5,1%
22	Mieterlöse (Geschäfte, etc.)		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
23	<b>BETRIEBSERLÖSE</b>		<b>3.023.104,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.160.335,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.301.847,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.407.819,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.516.710,-</b>	<b>100,0%</b>
24	- WES (F&B) Hochsaison		-215.936,-	-7,1%	-225.738,-	-7,1%	-235.846,-	-7,1%	-243.416,-	-7,1%	-251.194,-	-7,1%
25	- WES (F&B) Zwischensaison		-30.848,-	-1,0%	-32.248,-	-1,0%	-33.692,-	-1,0%	-34.774,-	-1,0%	-35.685,-	-1,0%
26	- WES (F&B) Nebensaison		-61.696,-	-2,0%	-64.497,-	-2,0%	-67.385,-	-2,0%	-69.547,-	-2,0%	-71.770,-	-2,0%
27	<b>= WES (F&amp;B) gesamt</b>		<b>-308.480,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-322.483,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-336.923,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-347.737,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-358.848,-</b>	<b>-10,2%</b>
28	- WES Sonstiges		-38.560,-	-1,3%	-40.310,-	-1,3%	-42.115,-	-1,3%	-43.467,-	-1,3%	-44.656,-	-1,3%
29	<b>= WES gesamt</b>		<b>-347.040,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-362.794,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-379.039,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-391.204,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-403.704,-</b>	<b>-11,5%</b>
30	- Personalaufwand	2,0%	-1.133.064,-	-37,5%	-1.156.337,-	-36,6%	-1.179.464,-	-35,7%	-1.203.053,-	-35,3%	-1.227.114,-	-34,9%
31	- Energie		-181.366,-	-6,0%	-189.620,-	-6,0%	-198.111,-	-6,0%	-204.469,-	-6,0%	-211.003,-	-6,0%
32	- Reinigung		-30.231,-	-1,0%	-31.603,-	-1,0%	-33.018,-	-1,0%	-34.078,-	-1,0%	-35.167,-	-1,0%
33	- Instandhaltung		-166.271,-	-5,5%	-173.618,-	-5,5%	-181.602,-	-5,5%	-187.430,-	-5,5%	-193.419,-	-5,5%
34	- Kommunikation		-30.231,-	-1,0%	-31.603,-	-1,0%	-33.018,-	-1,0%	-34.078,-	-1,0%	-35.167,-	-1,0%
35	- Marketing (vor Ort)		-136.040,-	-4,5%	-142.215,-	-4,5%	-148.563,-	-4,5%	-153.352,-	-4,5%	-158.252,-	-4,5%
36	- Verwaltung (vor Ort)		-105.609,-	-3,5%	-110.612,-	-3,5%	-115.565,-	-3,5%	-119.274,-	-3,5%	-123.085,-	-3,5%

### 7.3.3 4-Sterne Appartement-Hotel

4-STERNE APARTEMENT-HOTEL		ERTRAGSVORSCHAU										Realistische Variante	
Pos	Legende	Betriebsjahr 1		Betriebsjahr 2		Betriebsjahr 3		Betriebsjahr 4		Betriebsjahr 5			
1	⇒ Kapazitäten Zimmer	60		60		60		60		60			
2	⇒ Kapazitäten Betten	160		160		160		160		160			
3	⇒ Offenhaltungstage (OHT)	365		365		365		365		365			
4	⇒ Betten-VBT/Auslastung (OHT)	241,0	66,0%	247,0	67,7%	253,0	69,3%	256,0	70,1%	259,0	71,0%		
5	⇒ Gäste-Nachtungen (ÜN) gesamt	38.560		39.520		40.480		40.980		41.440			
6	⇒ ÜN Hochsaison (HS) / Betten-VBT	26.992	168,7	27.664	172,9	28.336	177,1	28.672	179,2	29.008	181,3		
7	⇒ ÜN Zwischensaison (ZS) / Betten-VBT	3.656	24,1	3.952	24,7	4.048	25,3	4.096	25,6	4.144	25,9		
8	⇒ ÜN Nebensaison (NS) / Betten-VBT	7.712	48,2	7.904	49,4	8.096	50,6	8.192	51,2	8.288	51,8		
9	⇒ Ø Erlös Halbjahr (HP)/ÜN/Betriebsjahr	74,40		75,89		77,41		78,95		80,53			
10	⇒ Ø Erlös HP / ÜN Hochsaison	80,00		81,60		83,23		84,90		86,59			
11	⇒ Ø Erlös HP / ÜN Zwischensaison	56,00		57,12		58,26		59,43		60,62			
12	⇒ Ø Erlös HP / ÜN Nebensaison	64,00		65,28		66,59		67,92		69,28			
13	⇒ Ø Nebenerlöse / ÜN	4,00		4,08		4,16		4,24		4,33			
14	⇒ Ø WES (F&B) / ÜN	8,00		8,16		8,32		8,49		8,66			
15	⇒ Ø WES Sonstiges / ÜN	1,00		1,02		1,04		1,06		1,08			
16	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	
17	+ Erlöse HP Hochsaison		2.159.360,-	71,4%	2.257.362,-	71,4%	2.358.462,-	71,4%	2.434.158,-	71,4%	2.511.935,-	71,4%	
18	+ Erlöse HP Zwischensaison		2.15.936,-	7,1%	225.738,-	7,1%	235.846,-	7,1%	243.416,-	7,1%	251.194,-	7,1%	
19	+ Erlöse HP Nebensaison		493.568,-	16,3%	515.973,-	16,3%	539.077,-	16,3%	558.379,-	16,3%	574.157,-	16,3%	
20	= <b>HAUPTERLÖSE</b>		<b>2.868.864,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>2.999.094,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>3.133.385,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>3.233.951,-</b>	<b>94,9%</b>	<b>3.337.286,-</b>	<b>94,9%</b>	
21	+ Nebenerlöse		154.240,-	5,1%	161.242,-	5,1%	168.462,-	5,1%	173.668,-	5,1%	179.424,-	5,1%	
22	+ Mieterlöse (Geschäfte, etc.)		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	
23	= <b>BETRIEBSERLÖSE</b>		<b>3.023.104,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.160.335,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.301.847,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.407.619,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.516.710,-</b>	<b>100,0%</b>	
24	- WES (F&B) Hochsaison		-215.936,-	-7,1%	-225.738,-	-7,1%	-235.846,-	-7,1%	-243.416,-	-7,1%	-251.194,-	-7,1%	
25	- WES (F&B) Zwischensaison		-30.848,-	-1,0%	-32.248,-	-1,0%	-33.692,-	-1,0%	-34.774,-	-1,0%	-35.885,-	-1,0%	
26	- WES (F&B) Nebensaison		-61.696,-	-2,0%	-64.497,-	-2,0%	-67.385,-	-2,0%	-69.547,-	-2,0%	-71.770,-	-2,0%	
27	= <b>WES (F&amp;B) gesamt</b>		<b>-308.480,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-322.483,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-336.923,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-347.737,-</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-358.848,-</b>	<b>-10,2%</b>	
28	- WES Sonstiges		-38.560,-	-1,3%	-40.310,-	-1,3%	-42.115,-	-1,3%	-43.467,-	-1,3%	-44.856,-	-1,3%	
29	= <b>WES gesamt</b>		<b>-347.040,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-362.794,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-379.039,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-391.204,-</b>	<b>-11,5%</b>	<b>-403.704,-</b>	<b>-11,5%</b>	
30	- <b>Personalaufwand</b>	2,0%	-1.133.664,-	-37,5%	-1.156.337,-	-36,6%	-1.179.464,-	-35,7%	-1.203.053,-	-35,3%	-1.227.114,-	-34,9%	
31	- Energie		-181.368,-	-6,0%	-189.620,-	-6,0%	-198.111,-	-6,0%	-204.469,-	-6,0%	-211.003,-	-6,0%	
32	- Reinigung		-30.231,-	-1,0%	-31.603,-	-1,0%	-33.018,-	-1,0%	-34.076,-	-1,0%	-35.167,-	-1,0%	
33	- Instandhaltung		-90.693,-	-3,0%	-94.810,-	-3,0%	-99.055,-	-3,0%	-102.235,-	-3,0%	-105.501,-	-3,0%	
34	- Kommunikation		-30.231,-	-1,0%	-31.603,-	-1,0%	-33.018,-	-1,0%	-34.076,-	-1,0%	-35.167,-	-1,0%	
35	- Marketing (vor Ort)		-151.155,-	-5,0%	-158.017,-	-5,0%	-165.092,-	-5,0%	-170.391,-	-5,0%	-175.835,-	-5,0%	
36	- Verwaltung (vor Ort)		-105.809,-	-3,5%	-110.612,-	-3,5%	-115.565,-	-3,5%	-119.274,-	-3,5%	-123.085,-	-3,5%	
37	- Steuern und Abgaben		-120.924,-	-4,0%	-126.413,-	-4,0%	-132.074,-	-4,0%	-136.313,-	-4,0%	-140.668,-	-4,0%	
38	- GWG		-30.231,-	-1,0%	-31.603,-	-1,0%	-33.018,-	-1,0%	-34.076,-	-1,0%	-35.167,-	-1,0%	
39	- Diverses		-30.231,-	-1,0%	-31.603,-	-1,0%	-33.018,-	-1,0%	-34.076,-	-1,0%	-35.167,-	-1,0%	
40	= <b>Ausgabenwirksamer Aufwand</b>		<b>-2.251.596,-</b>	<b>-74,5%</b>	<b>-2.325.016,-</b>	<b>-73,6%</b>	<b>-2.400.473,-</b>	<b>-72,7%</b>	<b>-2.463.251,-</b>	<b>-72,3%</b>	<b>-2.527.579,-</b>	<b>-71,9%</b>	
41	= <b>GROSS-OPERATING-PROFIT (GOP)</b>		<b>+771.508,-</b>	<b>25,5%</b>	<b>+835.319,-</b>	<b>26,4%</b>	<b>+901.373,-</b>	<b>27,3%</b>	<b>+944.568,-</b>	<b>27,7%</b>	<b>+989.131,-</b>	<b>28,1%</b>	
42	± A. O. Ergebnis	2,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	
43	= <b>BRUTTO-CASH-FLOW II (BCF II)</b>		<b>+771.508,-</b>	<b>25,5%</b>	<b>+835.319,-</b>	<b>26,4%</b>	<b>+901.373,-</b>	<b>27,3%</b>	<b>+944.568,-</b>	<b>27,7%</b>	<b>+989.131,-</b>	<b>28,1%</b>	
44	- Miete, Pacht, Leasing	2,0%	-1.000,-	0,0%	-1.020,-	0,0%	-1.040,-	0,0%	-1.061,-	0,0%	-1.082,-	0,0%	
45	- Management Fee		-167.844,-	-5,6%	-178.342,-	-5,6%	-189.193,-	-5,7%	-196.691,-	-5,8%	-204.414,-	-5,8%	
46	- Substanzerhaltung		0,-	0,0%	0,-	0,0%	-66.037,-	-2,0%	-65.195,-	-2,5%	-105.501,-	-3,0%	
47	= <b>FREIBETRAG VOR KAPITALDIENST (BCF I)</b>		<b>+602.665,-</b>	<b>19,9%</b>	<b>+655.957,-</b>	<b>20,8%</b>	<b>+645.104,-</b>	<b>19,5%</b>	<b>+661.621,-</b>	<b>19,4%</b>	<b>+678.133,-</b>	<b>19,3%</b>	

Plausibilität

Pos	Legende	5. Betriebsjahr	
		Real. V.	BDW* 2007
1	⇒ Betten-Auslastung / OHT	71,0%	65,0 % - 76,0 %
2	⇒ Personalaufwand in % d. BE	34,9%	31,0 % - 35,0 %
3	⇒ GOP in % d. Betriebserlöse (BE)	28,1%	23,0 % - 29,0 %

\*Tourismusbank-Kennzahlen der 4\*5\*-Hotellerie 2007 (Stand: 31. August 2008)

### 7.3.4 3-Sterne Appartement-Hotel I

3-STERNE APARTEMENT-HOTEL I		ERTRAGSVORSCHAU										Realistische Variante	
Pos	Legende	Betriebsjahr 1		Betriebsjahr 2		Betriebsjahr 3		Betriebsjahr 4		Betriebsjahr 5			
1	⇒ Kapazitäten Zimmer	36		36		36		36		36			
2	⇒ Kapazitäten Betten	72		72		72		72		72			
3	⇒ Offenhaltungstage (OHT)	365		365		365		365		365			
4	⇒ Betten-VBT/Auslastung (OHT)	237,4	65,0%	241,9	66,3%	246,4	67,5%	250,9	68,7%	255,5	70,0%		
5	⇒ Gäste-Nachtungen (ÜN) gesamt	17.093		17.417		17.741		18.065		18.396			
6	⇒ ÜN Hochsaison (HS) / Betten-VBT	11.966	166,2	12.190	169,3	12.420	172,5	12.643	175,6	12.881	178,9		
7	⇒ ÜN Zwischensaison (ZS) / Betten-VBT	1.707	23,7	1.742	24,2	1.771	24,6	1.808	25,1	1.836	25,5		
8	⇒ ÜN Nebensaison (NS) / Betten-VBT	3.420	47,5	3.465	48,4	3.550	49,3	3.614	50,2	3.679	51,1		
9	⇒ Ø Erlös Logis/ÜN/Betriebsjahr	37,20		37,94		38,70		39,48		40,27			
10	⇒ Ø Erlös Logis / ÜN Hochsaison	40,00		40,80		41,62		42,45		43,30			
11	⇒ Ø Erlös Logis / ÜN Zwischensaison	28,00		28,56		29,13		29,71		30,31			
12	⇒ Ø Erlös Logis / ÜN Nebensaison	32,00		32,64		33,29		33,96		34,64			
13	⇒ Ø Nebenerlöse / ÜN	3,00		3,06		3,12		3,18		3,25			
14	⇒ Ø WES (F&B) / ÜN	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00			
15	⇒ Ø WES Sonstiges / ÜN	1,00		1,02		1,04		1,06		1,08			
16	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	
17	+ Erlöse Logis Hochsaison		478.640,-	69,7%	497.352,-	69,6%	516.871,-	69,7%	536.674,-	69,6%	557.712,-	69,7%	
18	+ Erlöse Logis Zwischensaison		47.790,-	7,0%	49.746,-	7,0%	51.586,-	7,0%	53.717,-	7,0%	55.846,-	7,0%	
19	+ Erlöse Logis Nebensaison		109.440,-	15,9%	113.750,-	15,9%	118.189,-	15,9%	122.727,-	15,9%	127.433,-	15,9%	
20	= <b>HAUPTERLÖSE</b>		<b>635.870,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>660.848,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>686.646,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>713.117,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>740.791,-</b>	<b>92,5%</b>	
21	+ Nebenerlöse		51.276,-	7,5%	53.295,-	7,5%	55.373,-	7,5%	57.512,-	7,5%	59.737,-	7,5%	
22	+ Mieterlöse (Geschäfte, etc.)		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	
23	= <b>BETRIEBSERLÖSE</b>		<b>687.146,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>714.144,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>742.019,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>770.629,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>800.528,-</b>	<b>100,0%</b>	
24	- WES (F&B) Hochsaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	
25	- WES (F&B) Zwischensaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	
26	- WES (F&B) Nebensaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	
27	= <b>WES (F&amp;B) gesamt</b>		<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	
28	- WES Sonstiges		-17.093,-	-2,5%	-17.765,-	-2,5%	-18.458,-	-2,5%	-19.171,-	-2,5%	-19.912,-	-2,5%	
29	= <b>WES gesamt</b>		<b>-17.093,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-17.765,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-18.458,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-19.171,-</b>	<b>-</b>			

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“

10-Jahres Planrechnung

### 7.3.5 3-Sterne Appartement-Hotel II

3-STERNE APPARTEMENT-HOTEL II ERTRAGSVORSCHAU Realistische Variante

Pos	Legende	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5
1	Kapazitäten Zimmer	36	36	36	36	36
2	Kapazitäten Betten	72	72	72	72	72
3	Offenhaltungstage (OHT)	365	365	365	365	365
4	Betten-VBT/Auslastung (OHT)	237,4 65,0%	241,9 66,3%	246,4 67,5%	250,9 68,7%	255,5 70,0%
5	Gäste-Nächtigungen (ÜN) gesamt	17.093	17.417	17.741	18.065	18.396
6	% ÜN Hochsaison (HS) / Betten-VBT	11.966 166,2	12.190 169,3	12.420 172,5	12.643 175,6	12.861 178,9
7	% ÜN Zwischensaison (ZS) / Betten-VBT	1.707 23,7	1.742 24,2	1.771 24,6	1.806 25,1	1.836 25,5
8	% ÜN Nebensaison (NS) / Betten-VBT	3.420 47,5	3.485 48,4	3.550 49,3	3.614 50,2	3.679 51,1
9	<b>Ø Erlös Logis/ÜN/Betriebsjahr</b>	<b>37,20</b>	<b>37,94</b>	<b>38,70</b>	<b>39,48</b>	<b>40,27</b>
10	Ø Erlös Logis / ÜN Hochsaison	40,00	40,80	41,62	42,45	43,30
11	Ø Erlös Logis / ÜN Zwischensaison	28,00	28,56	29,13	29,71	30,31
12	Ø Erlös Logis / ÜN Nebensaison	32,00	32,64	33,29	33,96	34,64
13	Ø Nebenerlös / ÜN	3,00	3,06	3,12	3,18	3,25
14	Ø WES (F&B) / ÜN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Ø WES Sonstiges / ÜN	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08

16	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
17	Erlöse Logis Hochsaison		478.640,-	69,7%	497.352,-	69,6%	516.871,-	69,7%	536.674,-	69,6%	557.712,-	69,7%
18	Erlöse Logis Zwischensaison		47.790,-	7,0%	49.746,-	7,0%	51.566,-	7,0%	53.717,-	7,0%	55.646,-	7,0%
19	Erlöse Logis Nebensaison		109.440,-	15,9%	113.750,-	15,9%	118.189,-	15,9%	122.727,-	15,9%	127.433,-	15,9%
20	<b>HAUPTERLÖSE</b>		<b>635.870,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>660.848,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>686.646,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>713.117,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>740.791,-</b>	<b>92,5%</b>
21	Nebenerlöse		51.276,-	7,5%	53.295,-	7,5%	55.373,-	7,5%	57.512,-	7,5%	59.737,-	7,5%
22	Mieterlöse (Geschäfte, etc.)		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
23	<b>BETRIEBSERLÖSE</b>		<b>687.149,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>714.144,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>742.018,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>770.629,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>800.528,-</b>	<b>100,0%</b>
24	- WES (F&B) Hochsaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
25	- WES (F&B) Zwischensaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
26	- WES (F&B) Nebensaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
27	<b>- WES (F&amp;B) gesamt</b>		<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>
28	- WES Sonstiges		-17.093,-	-2,5%	-17.765,-	-2,5%	-18.458,-	-2,5%	-19.171,-	-2,5%	-19.912,-	-2,5%
29	<b>- WES gesamt</b>		<b>-17.093,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-17.765,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-18.458,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-19.171,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-19.912,-</b>	<b>-2,5%</b>
30	<b>- Personalaufwand</b>	2,0%	<b>-192.402,-</b>	<b>-28,0%</b>	<b>-196.250,-</b>	<b>-27,5%</b>	<b>-200.175,-</b>	<b>-27,0%</b>	<b>-204.179,-</b>	<b>-26,5%</b>	<b>-208.263,-</b>	<b>-26,0%</b>
31	- Energie		-41.229,-	-6,0%	-42.649,-	-6,0%	-44.521,-	-6,0%	-46.236,-	-6,0%	-48.032,-	-6,0%
32	- Reinigung		-6.871,-	-1,0%	-7.141,-	-1,0%	-7.420,-	-1,0%	-7.706,-	-1,0%	-8.005,-	-1,0%
33	- Instandhaltung		-37.793,-	-5,5%	-39.276,-	-5,5%	-40.811,-	-5,5%	-42.385,-	-5,5%	-44.029,-	-5,5%
34	- Kommunikation		-6.871,-	-1,0%	-7.141,-	-1,0%	-7.420,-	-1,0%	-7.706,-	-1,0%	-8.005,-	-1,0%
35	- Marketing (vor Ort)		-34.357,-	-5,0%	-35.707,-	-5,0%	-37.101,-	-5,0%	-38.531,-	-5,0%	-40.026,-	-5,0%
36	- Verwaltung (vor Ort)		-24.050,-	-3,5%	-24.995,-	-3,5%	-25.971,-	-3,5%	-26.972,-	-3,5%	-28.016,-	-3,5%
37	- Steuern und Abgaben		-27.466,-	-4,0%	-28.566,-	-4,0%	-29.661,-	-4,0%	-30.825,-	-4,0%	-32.021,-	-4,0%
38	- GWG		-6.871,-	-1,0%	-7.141,-	-1,0%	-7.420,-	-1,0%	-7.706,-	-1,0%	-8.005,-	-1,0%
39	- Diverses		-13.743,-	-2,0%	-14.283,-	-2,0%	-14.840,-	-2,0%	-15.413,-	-2,0%	-16.011,-	-2,0%
40	<b>- Ausgabenwirksamer Aufwand</b>		<b>-408.768,-</b>	<b>-59,5%</b>	<b>-421.117,-</b>	<b>-59,0%</b>	<b>-433.818,-</b>	<b>-58,3%</b>	<b>-446.832,-</b>	<b>-58,0%</b>	<b>-460.329,-</b>	<b>-57,5%</b>
41	<b>GROSS-OPERATING-PROFIT (GOP)</b>		<b>+278.381,-</b>	<b>40,5%</b>	<b>+293.027,-</b>	<b>41,0%</b>	<b>+308.200,-</b>	<b>41,5%</b>	<b>+323.797,-</b>	<b>42,0%</b>	<b>+340.199,-</b>	<b>42,5%</b>
42	A.O. Ergebnis	2,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
43	<b>BRUTTO-CASH-FLOW II (BCF II)</b>		<b>+278.381,-</b>	<b>40,5%</b>	<b>+293.027,-</b>	<b>41,0%</b>	<b>+308.200,-</b>	<b>41,5%</b>	<b>+323.797,-</b>	<b>42,0%</b>	<b>+340.199,-</b>	<b>42,5%</b>
44	- Miete, Pacht, Leasing	2,0%	-1.000,-	-0,1%	-1.020,-	-0,1%	-1.040,-	-0,1%	-1.061,-	-0,1%	-1.082,-	-0,1%
45	- Management Fee		-48.453,-	-7,1%	-50.727,-	-7,1%	-53.061,-	-7,2%	-55.499,-	-7,2%	-58.036,-	-7,2%
46	- Substanzerhaltung		0,-	0,0%	0,-	0,0%	-14.840,-	-2,0%	-19.266,-	-2,5%	-24.016,-	-3,0%
47	<b>FREIBETRAG VOR KAPITALDIENST (BCF I)</b>		<b>+228.929,-</b>	<b>33,3%</b>	<b>+241.280,-</b>	<b>33,8%</b>	<b>+239.239,-</b>	<b>32,2%</b>	<b>+247.972,-</b>	<b>32,2%</b>	<b>+257.066,-</b>	<b>32,1%</b>

**Plausibilität**

Die Zimmer sind mit Kochgelegenheiten ausgestattet, wodurch eine Selbst-Versorgung möglich ist. Daher wird bei den Berechnungen kein F&B-Bereich berücksichtigt. Jene Gäste, die extern Essen, werden bei den Berechnungen der Restaurationen berücksichtigt.

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“

10-Jahres Planrechnung

### 7.3.6 3-Sterne Appartement-Hotel III

3-STERNE APPARTEMENT-HOTEL III ERTRAGSVORSCHAU Realistische Variante

Pos	Legende	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5
1	Kapazitäten Zimmer	36	36	36	36	36
2	Kapazitäten Betten	72	72	72	72	72
3	Offenhaltungstage (OHT)	365	365	365	365	365
4	Betten-VBT/Auslastung (OHT)	237,4 65,0%	241,9 66,3%	246,4 67,5%	250,9 68,7%	255,5 70,0%
5	Gäste-Nächtigungen (ÜN) gesamt	17.093	17.417	17.741	18.065	18.396
6	% ÜN Hochsaison (HS) / Betten-VBT	11.966 166,2	12.190 169,3	12.420 172,5	12.643 175,6	12.861 178,9
7	% ÜN Zwischensaison (ZS) / Betten-VBT	1.707 23,7	1.742 24,2	1.771 24,6	1.806 25,1	1.836 25,5
8	% ÜN Nebensaison (NS) / Betten-VBT	3.420 47,5	3.485 48,4	3.550 49,3	3.614 50,2	3.679 51,1
9	<b>Ø Erlös Logis/ÜN/Betriebsjahr</b>	<b>37,20</b>	<b>37,94</b>	<b>38,70</b>	<b>39,48</b>	<b>40,27</b>
10	Ø Erlös Logis / ÜN Hochsaison	40,00	40,80	41,62	42,45	43,30
11	Ø Erlös Logis / ÜN Zwischensaison	28,00	28,56	29,13	29,71	30,31
12	Ø Erlös Logis / ÜN Nebensaison	32,00	32,64	33,29	33,96	34,64
13	Ø Nebenerlös / ÜN	3,00	3,06	3,12	3,18	3,25
14	Ø WES (F&B) / ÜN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Ø WES Sonstiges / ÜN	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08

16	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
17	Erlöse Logis Hochsaison		478.640,-	69,7%	497.352,-	69,6%	516.871,-	69,7%	536.674,-	69,6%	557.712,-	69,7%
18	Erlöse Logis Zwischensaison		47.790,-	7,0%	49.746,-	7,0%	51.566,-	7,0%	53.717,-	7,0%	55.646,-	7,0%
19	Erlöse Logis Nebensaison		109.440,-	15,9%	113.750,-	15,9%	118.189,-	15,9%	122.727,-	15,9%	127.433,-	15,9%
20	<b>HAUPTERLÖSE</b>		<b>635.870,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>660.848,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>686.646,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>713.117,-</b>	<b>92,5%</b>	<b>740.791,-</b>	<b>92,5%</b>
21	Nebenerlöse		51.276,-	7,5%	53.295,-	7,5%	55.373,-	7,5%	57.512,-	7,5%	59.737,-	7,5%
22	Mieterlöse (Geschäfte, etc.)		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
23	<b>BETRIEBSERLÖSE</b>		<b>687.149,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>714.144,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>742.018,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>770.629,-</b>	<b>100,0%</b>	<b>800.528,-</b>	<b>100,0%</b>
24	- WES (F&B) Hochsaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
25	- WES (F&B) Zwischensaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
26	- WES (F&B) Nebensaison		0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
27	<b>- WES (F&amp;B) gesamt</b>		<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,-</b>	<b>0,0%</b>
28	- WES Sonstiges		-17.093,-	-2,5%	-17.765,-	-2,5%	-18.458,-	-2,5%	-19.171,-	-2,5%	-19.912,-	-2,5%
29	<b>- WES gesamt</b>		<b>-17.093,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-17.765,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-18.458,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-19.171,-</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-19.912,-</b>	<b>-2,5%</b>
30	<b>- Personalaufwand</b>	2,0%	<b>-192.402,-</b>	<b>-28,0%</b>	<b>-196.250,-</b>	<b>-27,5%</b>	<b>-200.175,-</b>	<b>-27,0%</b>	<b>-204.179,-</b>	<b>-26,5%</b>	<b>-208.263,-</b>	<b>-26,0%</b>
31	- Energie		-41.229,-	-6,0%	-42.649,-	-6,0%	-44.521,-	-6,0%	-46.236,-	-6,0%	-48.032,-	-6,0%
32	- Reinigung		-6.871,-	-1,0%	-7.141,-	-1,0%	-7.420,-	-1,0%	-7.706,-	-1,0%	-8.005,-	-1,0%
33	- Instandhaltung		-37.793,-	-5,5%	-39.276,-	-5,5%	-40.811,-	-5,5%	-42.385,-	-5,5%	-44.029,-	-5,5%
34	- Kommunikation		-6.871,-	-1,0%	-7.141,-	-1,0%	-7.420,-	-1,0%	-7.706,-	-1,0%	-8.005,-	-1,0%
35	- Marketing (vor Ort)		-34.357,-	-5,0%	-35.707,-	-5,0%	-37.101,-	-5,0%	-38.531,-	-5,0%	-40.026,-	-5,0%
36	- Verwaltung (vor Ort)		-24.050,-	-3,5%	-24.995,-	-3,5%	-25.971,-	-3,5%	-26.972,-	-3,5%	-28.016,-	-3,5%
37	- Steuern und Abgaben		-27.466,-	-4,0%	-28.566,-	-4,0%	-29.661,-	-4,0%	-30.825,-	-4,0%	-32.021,-	-4,0%
38	- GWG		-6.871,-	-1,0%	-7.141,-	-1,0%	-7.420,-	-1,0%	-7.706,-	-1,0%	-8.005,-	-1,0%
39	- Diverses		-13.743,-	-2,0%	-14.283,-	-2,0%	-14.840,-	-2,0%	-15.413,-	-2,0%	-16.011,-	-2,0%
40	<b>- Ausgabenwirksamer Aufwand</b>		<b>-408.768,-</b>	<b>-59,5%</b>	<b>-421.117,-</b>	<b>-59,0%</b>	<b>-433.818,-</b>	<b>-58,3%</b>	<b>-446.832,-</b>	<b>-58,0%</b>	<b>-460.329,-</b>	<b>-57,5%</b>
41	<b>GROSS-OPERATING-PROFIT (GOP)</b> </											

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“

10-Jahres Planrechnung

### 7.3.7 Hauben-Restaurant

**HAUBEN-RESTAURANT** ERTRAGSVORSCHAU Realistische Variante

Pos	Legende	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5
1	⇨ Sitzplatz-Kapazität / Tag	100	100	100	100	100
2	⇨ Ø Sitzplatzumschlag / Tag	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
3	= Anzahl der Restaurant-Gäste / Tag (ger.)	60	60	60	60	60
4	⇨ Offentage (OHT)	365	365	365	365	365
5	= Anzahl der Restaurant-Gäste / Jahr (ger.)	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900
6	⇨ F&B Erlös / Restaurant-Gast	25,00	25,50	26,01	26,53	27,06
7	⇨ Nebenerlös / Restaurant-Gast	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
8	⇨ WES (F&B) / Restaurant-Gast	6,00	6,16	6,32	6,49	6,66
9	⇨ WES Sonstiges / Restaurant-Gast	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11

10	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
11	+ F&B Erlöse		547.500,-	96,2%	558.450,-	96,2%	569.619,-	96,2%	581.011,-	96,2%	592.632,-	96,2%
12	= HAUPTERLÖSE		547.500,-	96,2%	558.450,-	96,2%	569.619,-	96,2%	581.011,-	96,2%	592.632,-	96,2%
13	+ Nebenerlöse		21.900,-	3,8%	22.338,-	3,8%	22.785,-	3,8%	23.240,-	3,8%	23.705,-	3,8%
14	= BETRIEBSERLÖSE		569.400,-	100,0%	580.788,-	100,0%	592.404,-	100,0%	604.252,-	100,0%	616.337,-	100,0%
15	- WES F&B		-175.200,-	-30,8%	-178.704,-	-30,8%	-182.278,-	-30,8%	-185.924,-	-30,8%	-189.642,-	-30,8%
16	- WES Sonstiges		-2.190,-	-0,4%	-2.234,-	-0,4%	-2.278,-	-0,4%	-2.324,-	-0,4%	-2.371,-	-0,4%
17	= WES gesamt		-177.390,-	-31,2%	-180.938,-	-31,2%	-184.557,-	-31,2%	-188.248,-	-31,2%	-192.013,-	-31,2%
18	- Personalaufwand	2,0%	-207.831,-	-36,5%	-211.988,-	-36,5%	-216.228,-	-36,5%	-220.553,-	-36,5%	-224.904,-	-36,5%
19	- Energie		-34.164,-	-6,0%	-34.647,-	-6,0%	-35.144,-	-6,0%	-35.625,-	-6,0%	-36.108,-	-6,0%
20	- Reinigung		-5.694,-	-1,0%	-5.808,-	-1,0%	-5.924,-	-1,0%	-6.043,-	-1,0%	-6.163,-	-1,0%
21	- Instandhaltung		-22.776,-	-4,0%	-23.232,-	-4,0%	-23.696,-	-4,0%	-24.170,-	-4,0%	-24.653,-	-4,0%
22	- Kommunikation		-5.694,-	-1,0%	-5.808,-	-1,0%	-5.924,-	-1,0%	-6.043,-	-1,0%	-6.163,-	-1,0%
23	- Marketing (vor Ort)		-26.470,-	-5,0%	-26.135,-	-4,5%	-23.696,-	-4,0%	-21.149,-	-3,5%	-18.490,-	-3,0%
24	- Verwaltung (vor Ort)		-17.082,-	-3,0%	-17.424,-	-3,0%	-17.772,-	-3,0%	-18.128,-	-3,0%	-18.490,-	-3,0%
25	- Steuern und Abgaben		-22.776,-	-4,0%	-23.232,-	-4,0%	-23.696,-	-4,0%	-24.170,-	-4,0%	-24.653,-	-4,0%
26	- GWG		-5.694,-	-1,0%	-5.808,-	-1,0%	-5.924,-	-1,0%	-6.043,-	-1,0%	-6.163,-	-1,0%
27	- Diverses		-5.694,-	-1,0%	-5.808,-	-1,0%	-5.924,-	-1,0%	-6.043,-	-1,0%	-6.163,-	-1,0%
28	= Ausgabenwirksamer Aufwand		-533.265,-	-93,7%	-541.027,-	-93,2%	-548.885,-	-92,7%	-556.842,-	-92,2%	-564.897,-	-91,7%
29	= GROSS-OPERATING-PROFIT (GOP)		+36.135,-	6,3%	+39.761,-	6,8%	+43.518,-	7,3%	+47.409,-	7,8%	+51.439,-	8,3%
30	± A. O. Ergebnis	2,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
31	= BRUTTO-CASH-FLOW II (BCF II)		+36.135,-	6,3%	+39.761,-	6,8%	+43.518,-	7,3%	+47.409,-	7,8%	+51.439,-	8,3%
32	- Miete, Pacht, Leasing	2,0%	-1.000,-	-0,2%	-1.020,-	-0,2%	-1.040,-	-0,2%	-1.061,-	-0,2%	-1.082,-	-0,2%
33	- Management Fee		-20.696,-	-3,6%	-21.400,-	-3,7%	-22.124,-	-3,7%	-22.868,-	-3,8%	-23.634,-	-3,8%
34	- Substanzerhaltung		0,-	0,0%	0,-	0,0%	-11.648,-	-2,0%	-15.106,-	-2,5%	-18.490,-	-3,0%
35	= FREIBETRAG VOR KAPITALDIENST (BCF I)		+14.440,-	2,5%	+17.341,-	3,0%	+8.506,-	1,4%	+8.374,-	1,4%	+8.233,-	1,3%

Plausibilität

Pos	Legende	5. Betriebsjahr	
		Real. V.	BDW* 2008
1	⇨ Wareneinsatz in % der BE	31,2%	30,0 % - 33,0 %
2	⇨ Personalaufwand in % d. BE	36,5%	35,0 % - 38,0 %
3	⇨ GOP in % d. Betriebserlöse (BE)	8,3%	1,0 % - 9,0 %

\*Top-Gastronomie

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“

10-Jahres Planrechnung

### 7.3.8 A la carte Restaurant

**A LA CARTE RESTAURANT** ERTRAGSVORSCHAU Realistische Variante

Pos	Legende	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5
1	⇨ Sitzplatz-Kapazität / Tag	200	200	200	200	200
2	⇨ Ø Sitzplatzumschlag / Tag	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
3	= Anzahl der Restaurant-Gäste / Tag (ger.)	160	160	160	160	160
4	⇨ Offentage (OHT)	365	365	365	365	365
5	= Anzahl der Restaurant-Gäste / Jahr (ger.)	58.400	58.400	58.400	58.400	58.400
6	⇨ F&B Erlös / Restaurant-Gast	15,00	15,30	15,61	15,92	16,24
7	⇨ Nebenerlös / Restaurant-Gast	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
8	⇨ WES (F&B) / Restaurant-Gast	4,20	4,28	4,37	4,46	4,55
9	⇨ WES Sonstiges / Restaurant-Gast	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11

10	EINNAHMEN- / AUSGABEN	Index	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
11	+ F&B Erlöse		876.000,-	93,8%	893.520,-	93,8%	911.390,-	93,8%	929.618,-	93,8%	948.211,-	93,8%
12	= HAUPTERLÖSE		876.000,-	93,8%	893.520,-	93,8%	911.390,-	93,8%	929.618,-	93,8%	948.211,-	93,8%
13	+ Nebenerlöse		58.400,-	6,3%	59.568,-	6,3%	60.759,-	6,3%	61.975,-	6,3%	63.214,-	6,3%
14	= BETRIEBSERLÖSE		934.400,-	100,0%	953.088,-	100,0%	972.150,-	100,0%	991.593,-	100,0%	1.011.425,-	100,0%
15	- WES F&B		-245.280,-	-26,3%	-250.186,-	-26,3%	-255.189,-	-26,3%	-260.293,-	-26,3%	-265.499,-	-26,3%
16	- WES Sonstiges		-5.840,-	-0,6%	-5.957,-	-0,6%	-6.076,-	-0,6%	-6.197,-	-0,6%	-6.321,-	-0,6%
17	= WES gesamt		-251.120,-	-26,9%	-256.142,-	-26,9%	-261.265,-	-26,9%	-266.491,-	-26,9%	-271.820,-	-26,9%
18	- Personalaufwand	2,0%	-280.320,-	-30,0%	-285.926,-	-30,0%	-291.645,-	-30,0%	-297.478,-	-30,0%	-303.428,-	-30,0%
19	- Energie		-56.064,-	-6,0%	-57.185,-	-6,0%	-58.329,-	-6,0%	-59.496,-	-6,0%	-60.685,-	-6,0%
20	- Reinigung		-9.344,-	-1,0%	-9.531,-	-1,0%	-9.721,-	-1,0%	-9.916,-	-1,0%	-10.114,-	-1,0%
21	- Instandhaltung		-37.376,-	-4,0%	-38.124,-	-4,0%	-38.886,-	-4,0%	-39.664,-	-4,0%	-40.457,-	-4,0%
22	- Kommunikation		-9.344,-	-1,0%	-9.531,-	-1,0%	-9.721,-	-1,0%	-9.916,-	-1,0%	-10.114,-	-1,0%
23	- Marketing (vor Ort)		-46.720,-	-5,0%	-42.889,-	-4,5%	-38.886,-	-4,0%	-34.706,-	-3,5%	-30.343,-	-3,0%
24	- Verwaltung (vor Ort)		-26.032,-	-3,0%	-26.593,-	-3,0%	-27.164,-	-3,0%	-27.746,-	-3,0%	-28.343,-	-3,0%
25	- Steuern und Abgaben		-37.376,-	-4,0%	-38.124,-	-4,0%	-38.886,-	-4,0%	-39.664,-	-4,0%	-40.457,-	-4,0%
26	- GWG		-9.344,-	-1,0%	-9.531,-	-1,0%	-9.721,-	-1,0%	-9.916,-	-1,0%	-10.114,-	-1,0%
27	- Diverses		-9.344,-	-1,0%	-9.531,-	-1,0%	-9.721,-	-1,0%	-9.916,-	-1,0%	-10.114,-	-1,0%
28	= Ausgabenwirksamer Aufwand		-774.384,-	-82,9%	-785.106,-	-82,4%	-795.948,-	-81,9%	-806.906,-	-81,4%	-817.990,-	-80,9%
29	= GROSS-OPERATING-PROFIT (GOP)		+160.016,-	17,1%	+167.982,-	17,6%	+176.202,-	18,1%	+184.884,-	18,6%	+193.434,-	19,1%
30	± A. O. Ergebnis	2,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%	0,-	0,0%
31	= BRUTTO-CASH-FLOW II (BCF II)		+160.016,-	17,1%	+167.982,-	17,6%	+176.202,-	18,1%	+184.884,-	18,6%	+193.434,-	19,1%
32	- Miete, Pacht, Leasing	2,0%	-1.000,-	-0,1%	-1.020,-	-0,1%	-1.040,-	-0,1%	-1.061,-	-0,1%	-1.082,-	-0,1%
33	- Management Fee		-44.034,-	-4,7%	-45.391,-	-4,8%	-46.785,-	-4,8%	-48.216,-	-4,9%	-49.686,-	-4,9%
34	- Substanzerhaltung		0,-	0,0%	0,-	0,0%	-19.443,-	-2,0%	-24.790,-	-2,5%	-30.343,-	-3,0%
35	= FREIBETRAG VOR KAPITALDIENST (BCF I)		+114.982,-	12,3%	+121.571,-	12,8%	+128.934,-	13,2%	+136.617,-	13,7%	+144.737,-	14,1%

Plausibilität

Pos	Legende	5. Betriebsjahr	
		Real. V.	BDW* 2008
1	⇨ Wareneinsatz in % der BE	26,9%	24,0 % - 30,0 %
2	⇨ Personalaufwand in % d. BE	30,0%	28,0 % - 30,0 %
3	⇨ GOP in % d. Betriebserlöse (BE)	19,1%	14,0 % - 22,0 %

\*Themen-Restaurant

### 7.4 Gross-Operating-Profit (GOP)

**Allgemein** Der GOP (Brutto-Betriebsergebnis) gilt als wichtige Kennzahl zur Beurteilung der betrieblichen Ertragskraft. Er wird ermittelt als Differenz zwischen den einnahmewirksamen Erlösen und den ausgabenwirksamen Aufwendungen.

Für das **1. Betriebsjahr** und das **Regeljahr (5. Betriebsjahr)** stellt sich der GOP für das **Tourismus-Resort** wie folgt dar:

Pos	Legende	Realistische Variante			
		1. Betriebsjahr		5. Betriebsjahr	
		EUR	%	EUR	%
1	+ BE 4-Sterne Superior Hotel	2.960.294	23,4%	3.469.311	23,6%
2	+ BE 4-Sterne Club-Hotel	3.023.104	23,9%	3.516.710	23,9%
3	+ BE 4-Sterne App.-Hotel*	3.079.787	24,4%	3.692.545	25,1%
4	+ BE 3-Sterne App.-Hotel I	687.149	5,4%	800.528	5,4%
5	+ BE 3-Sterne App.-Hotel II	687.149	5,4%	800.528	5,4%
6	+ BE 3-Sterne App.-Hotel III	687.149	5,4%	800.528	5,4%
7	+ BE Hauben-Restaurant	569.400	4,5%	616.337	4,2%
8	+ BE A la carte Restaurant	934.400	7,4%	1.011.425	6,9%
<b>9</b>	<b>= Betriebserlöse gesamt</b>	<b>12.628.432</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.707.911</b>	<b>100,0%</b>
10	+ WES 4-Sterne Superior Hotel	-356.160	-2,8%	-417.386	-2,8%
11	+ WES 4-Sterne Club-Hotel	-347.040	-2,7%	-403.704	-2,7%
12	+ WES 4-Sterne App.-Hotel	-347.040	-2,7%	-403.704	-2,7%
13	+ WES 3-Sterne App.-Hotel I	-17.093	-0,1%	-19.912	-0,1%
14	+ WES 3-Stern App.-Hotel II	-17.093	-0,1%	-19.912	-0,1%
15	+ WES 3-Stern App.-Hotel III	-17.093	-0,1%	-19.912	-0,1%
16	+ WES Hauben-Restaurant	-177.390	-1,4%	-192.013	-1,3%
17	+ WES A la carte Restaurant	-251.120	-2,0%	-271.820	-1,8%
<b>18</b>	<b>= WES / MA gesamt</b>	<b>-1.530.028</b>	<b>-12,1%</b>	<b>-1.748.364</b>	<b>-11,9%</b>
<b>19</b>	<b>+ Personalaufwand</b>	<b>-4.472.397</b>	<b>-35,4%</b>	<b>-4.841.071</b>	<b>-32,9%</b>
20	+ Energie	-754.305	-6,0%	-871.925	-5,9%
21	+ Reinigung	-125.717	-1,0%	-145.321	-1,0%
22	+ Instandhaltung	-578.510	-4,6%	-669.583	-4,6%
23	+ Kommunikation	-125.717	-1,0%	-145.321	-1,0%
24	+ Marketing	-598.670	-4,7%	-659.118	-4,5%
25	+ Verwaltung	-432.492	-3,4%	-500.484	-3,4%
26	+ Steuern und Abgaben	-502.870	-4,0%	-581.283	-4,0%
27	+ GWG	-125.717	-1,0%	-145.321	-1,0%
28	+ Diverses	-161.133	-1,3%	-186.683	-1,3%
<b>29</b>	<b>= Ausgabenwirks. Aufw.</b>	<b>-9.407.559</b>	<b>-74,5%</b>	<b>-10.494.473</b>	<b>-71,4%</b>
<b>30</b>	<b>= GOP gesamt</b>	<b>+3.220.873,-</b>	<b>+25,5%</b>	<b>+4.213.437,-</b>	<b>+28,6%</b>

\* Betriebserlöse inklusive Verwaltungs-Erlöse (siehe Seite 36).

**Schlussfolgerung** Der **Gross Operating Profit** kann mit einer guten unternehmerischen Leistung erwirtschaftet werden.

### 7.5 Verkaufserlöse Immobilien

Folgende Immobilien sollen verkauft werden:

1. **80 Appartements,**
2. **5 Luxus-Villen.**

#### 7.5.1 Verkauf von Appartements

Das 4-Sterne Appartement-Hotel soll so konzipiert werden, dass die Möglichkeit einer Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten (Appartements) gegeben ist.

Durch den Verkauf der Wohneinheiten werden zusätzliche finanzielle Mittel (Veräußerungs-Erlös Hotel-Appartements) lukriert.

**Konzept-Annahmen** Es wird angenommen, dass das Objekt wie ein Appartement-Hotel geführt wird.

Die Appartements werden von einem Betreiber betrieben, wobei der Betreiber von den Eigentümern der Wohneinheiten einen Beitrag für deren Verwaltung und Bewirtschaftung (Verwaltungserlös) erhält.

Dieses Konzept hat folgende Vorteile:

1. **Verkaufs-Erlöse werden generiert,**
2. **Zusätzliche Erlöse (Verwaltungserlöse) werden generiert,**
3. **Der ROI auf das Gesamt-Kapital verbessert sich.**

**Verkaufs-Preis netto / App.**

Pos	Legende	Wert
1	+ Verkaufsfläche gesamt in m <sup>2</sup>	3.000
2	x Verkaufspreis netto / m <sup>2</sup> in €	3.500
<b>3</b>	<b>= Verkaufs-Erlös netto gesamt in €</b>	<b>10.500.000</b>
4	- Verkaufskosten (6 % von Pos. 3) in €	630.000
<b>5</b>	<b>= Korrigierter Verkaufs-Erlös gesamt netto in €</b>	<b>9.870.000</b>
6	= Korrigierter Verkaufs-Erlös gesamt netto in €	9.870.000
7	+ Anzahl der Appartements	80
<b>8</b>	<b>= Verkaufs-Preis netto pro Appartement in €</b>	<b>123.375</b>

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“ 10-Jahres Planrechnung

**Verkaufs-Erlöse**

A	B	C	D	E	F= D×E
Pos	Legende	Verkaufte App.	Verkaufs-Erlös / App. in €	Verkaufs-Erlös gesamt in €	
1	+ 1. Betriebsjahr	30	123.375	3.701.250	
2	+ 2. Betriebsjahr	20	123.375	2.467.500	
3	+ 3. Betriebsjahr	10	123.375	1.233.750	
4	+ 4. Betriebsjahr	10	123.375	1.233.750	
5	+ 5. Betriebsjahr	10	123.375	1.233.750	
6	= Gesamt	80		9.870.000	

**Verwaltungs-Erlöse** Die Verwaltungserlöse betragen 5 % der anteiligen Betriebslöhne des 4-Sterne Appartement-Hotels.

Pos	Legende	1. Bj.	2. Bj.	3. Bj.	4. Bj.	5. Bj.
1	= Anzahl der verkauften App.	30	20	10	10	10
2	- Anzahl der Appartements gesamt	80	80	80	80	80
3	= Anzahl der verkauften App. in %	37,5%	25,0%	12,5%	12,5%	12,5%
4	= Verkaufte App. kumuliert in %	37,5%	62,5%	75,0%	87,5%	100,0%
5	= Betriebslöhne in €	3.023.104	3.160.335	3.301.847	3.407.819	3.516.710
6	x Verkaufte App. kumuliert in %	37,5%	62,5%	75,0%	87,5%	100,0%
7	= Korrigierte Betriebslöhne in €	1.133.664	1.975.210	2.476.385	2.981.842	3.516.710
8	x Verwaltungserlös in %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
9	= Verwaltungserlös in €	56.683	98.760	123.819	149.092	175.835

**Betriebslöhne gesamt** Die gesamten Betriebslöhne lt. Planrechnung (siehe Seite 39/40; Pos. 4) setzen sich für das 4-Sterne Appartement-Hotel wie folgt zusammen:

Pos	Legende	1. Bj.	2. Bj.	3. Bj.	4. Bj.	5. Bj.
1	+ Betriebslöhne Appart.-Hotel in €	3.023.104	3.160.335	3.301.847	3.407.819	3.516.710
2	+ Verwaltungserlöse in €	56.683	98.760	123.819	149.092	175.835
3	= Betriebslöhne gesamt netto in €	3.079.787	3.259.096	3.425.666	3.556.911	3.692.545

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“ 10-Jahres Planrechnung

**7.5.2 Verkauf von Luxus-Villen**

Durch den Verkauf von 5 Luxus-Villen sollen zusätzliche finanzielle Mittel (Verkaufs-Erlöse Villen) lukriert werden.

**Verkaufs-Erlöse Villen**

A	B	C	D	E	F= D×E
Pos	Legende	Verkaufte Villen	Verkaufs-Erlös* pro Villa in €	Verkaufs-Erlös gesamt in €	
1	+ 1. Betriebsjahr	3	1.000.000	3.000.000	
2	+ 2. Betriebsjahr	2	1.000.000	2.000.000	
3	+ 3. Betriebsjahr	0	0	0	
4	+ 4. Betriebsjahr	0	0	0	
5	+ 5. Betriebsjahr	0	0	0	
6	= Gesamt	5		5.000.000	

\* Verkaufs-Erlös pro m²: € 3.500,-

**Verkaufs-Erlöse gesamt** Durch den Immobilien-Verkauf werden im Zeitraum von 5 Jahren Verkaufs-Erlöse netto in Höhe von € 14.870.000,- prognostiziert.

**Plausibilität** Lt. Auskunft durch Herrn Alfred Nindl (Amtsleiter Gemeinde Bramberg) liegen die Immobilienpreise in der Gemeinde für Wohnungen und 1 oder 2 Familienhäuser zwischen € 300.000,- bis € 600.000,-.

### 7.6 Erläuterungen zur 10-Jahres Planrechnung

**10-Jahres Planrechnung** Die einzelnen Erlös- und Aufwandspositionen fließen in die Prognoserechnung ein, sodass es möglich ist, die prognostizierten Ergebnisse der nächsten 10 Jahre darzustellen.

Die einzelnen Profit-Center wurden bis zum Regeljahr (5. Betriebsjahr) in der realistischen Variante berechnet. In der 10-Jahres Planrechnung wurden sie zusammengefasst und ab dem 6. Betriebsjahr indexiert (inflationbereinigt).

Die 10-Jahres Planrechnung wird in den Betriebsformen **Eigenbetrieb (EB)** und **Management-Betrieb (MB)** dargestellt.

### 7.7 Interpretation der Ergebnisse

Die folgenden Berechnungen wurden unter dem Aspekt der kaufmännischen Vorsicht und anhand von bestehenden Betriebsdaten, Erfahrungswerten der Ennemoser Wirtschaftsberatung bzw. erhaltenen Datenmaterials der Projektverantwortlichen durchgeführt. Es werden jeweils das erste (1. BJ.) und das zehnte Betriebsjahr (10. BJ.) gegenübergestellt (siehe Seiten 39/40).

- Betriebs-erlöse**
  - 1. BJ.: € 12.628.432.
  - 10. BJ.: € 16.238.721.
- WES/Material-aufwand**
  - 1. BJ.: € 1.530.028 (12,1 % d. BE).
  - 10. BJ.: € 1.930.337 (11,9 % d. BE).
- Personal-aufwand**
  - 1. BJ.: € 4.472.397 (35,4 % d. BE).
  - 10. BJ.: € 5.344.934 (32,9 % d. BE).
- Ausgaben-wirksamer Aufwand**
  - 1. BJ.: € 9.407.559 (74,5 % d. BE).
  - 10. BJ.: € 11.586.750 (71,4 % d. BE).
- GOP**
  - 1. BJ.: € + 3.220.873 (25,5 % d. BE).
  - 10. BJ.: € + 4.651.971 (28,6 % d. BE).

Ø Freibetrag v. Kapitaldienst **Eigenbetrieb** • Ø Freibetrag vor Kapitaldienst p.a.: € + 3.755.801. (10-Jahres-Durchschnitt ohne Verkaufs-Erlöse Immobilien)

Ø Freibetrag v. Kapitaldienst **Management-Betrieb** • Ø Freibetrag vor Kapitaldienst p.a.: € + 2.926.117. (10-Jahres-Durchschnitt ohne Verkaufs-Erlöse Immobilien)

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“

10-Jahres Planrechnung

Pos.	Legende	TOURISMUS-RESORT „BRAMBERG AM WILDKOGEL“ gesamt (Eigenbetrieb)										Realistische Variante			
		Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5	Betriebsjahr 6	Betriebsjahr 7	Betriebsjahr 8	Betriebsjahr 9	Betriebsjahr 10	EUR	%		
1	1 EINNAHMEN / AUSGABEN	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%
2	Patrizierselbst 4-Sterne Superior Hotel	2.960.294	23,4%	3.073.761	23,3%	3.198.072	23,3%	3.498.311	23,6%	3.658.887	23,6%	3.828.471	23,6%	3.881.680	23,6%
3	Betriebselbst 4-Sterne Club-Hotel	3.023.104	23,9%	3.160.836	24,0%	3.301.847	24,1%	3.516.710	23,5%	3.657.044	23,5%	3.821.981	23,5%	3.971.961	23,5%
4	Betriebselbst 4-Sterne App.-Hotel	3.070.787	24,4%	3.253.006	24,7%	3.425.666	25,0%	3.692.245	25,1%	3.957.044	25,1%	4.241.724	25,1%	4.541.568	25,1%
5	Betriebselbst 3-Sterne App.-Hotel I	987.145	7,7%	1.144.144	8,7%	1.314.144	9,6%	1.500.000	9,6%	1.700.000	9,6%	1.914.286	9,6%	2.142.857	9,6%
6	Betriebselbst 3-Sterne App.-Hotel II	887.145	7,0%	1.044.144	7,9%	1.214.144	8,9%	1.400.000	8,9%	1.600.000	8,9%	1.814.286	8,9%	2.042.857	8,9%
7	Betriebselbst 3-Sterne App.-Hotel III	887.145	7,0%	1.044.144	7,9%	1.214.144	8,9%	1.400.000	8,9%	1.600.000	8,9%	1.814.286	8,9%	2.042.857	8,9%
8	Betriebselbst Hauben-Restaurant	509.000	4,0%	580.000	4,5%	660.000	4,9%	750.000	4,9%	850.000	4,9%	960.000	4,9%	1.080.000	4,9%
9	Betriebselbst A la carte Restaurant	931.000	7,3%	1.063.000	8,1%	1.214.000	8,9%	1.390.000	9,5%	1.590.000	9,5%	1.810.000	9,5%	2.050.000	9,5%
10	BETRIEBSERLÖSE GESAMT	12.628.432	100,0%	13.169.993	100,0%	13.711.693	100,0%	14.253.311	100,0%	14.794.911	100,0%	15.336.471	100,0%	15.878.111	100,0%
11	WES 4-Sterne Superior Hotel	-356.160	-2,8%	-369.811	-2,8%	-384.065	-2,8%	-400.373	-2,8%	-417.868	-2,8%	-436.249	-2,8%	-456.994	-2,8%
12	WES 4-Sterne Club-Hotel	-347.040	-2,7%	-362.094	-2,8%	-379.088	-2,8%	-391.204	-2,7%	-403.704	-2,7%	-417.778	-2,7%	-432.414	-2,7%
13	WES 4-Sterne App.-Hotel	-347.040	-2,7%	-362.094	-2,8%	-379.088	-2,8%	-391.204	-2,7%	-403.704	-2,7%	-417.778	-2,7%	-432.414	-2,7%
14	WES 3-Sterne App.-Hotel I	-17.093	-0,1%	-17.765	-0,1%	-18.456	-0,1%	-19.171	-0,1%	-19.912	-0,1%	-20.681	-0,1%	-21.466	-0,1%
15	WES 3-Sterne App.-Hotel II	-17.093	-0,1%	-17.765	-0,1%	-18.456	-0,1%	-19.171	-0,1%	-19.912	-0,1%	-20.681	-0,1%	-21.466	-0,1%
16	WES 3-Sterne App.-Hotel III	-17.093	-0,1%	-17.765	-0,1%	-18.456	-0,1%	-19.171	-0,1%	-19.912	-0,1%	-20.681	-0,1%	-21.466	-0,1%
17	WES Hauben-Restaurant	-177.390	-1,4%	-180.938	-1,4%	-184.667	-1,3%	-188.248	-1,3%	-192.013	-1,3%	-195.853	-1,3%	-199.770	-1,3%
18	WES A la carte Restaurant	-261.120	-2,0%	-265.142	-2,0%	-269.265	-1,9%	-273.491	-1,9%	-277.820	-1,9%	-282.251	-1,8%	-286.724	-1,8%
19	WES / Materialaufwand gesamt	-1.530.028	-12,1%	-1.585.774	-12,1%	-1.644.136	-12,0%	-1.695.030	-11,9%	-1.748.364	-11,9%	-1.799.333	-11,9%	-1.848.000	-11,9%
20	Personalaufwand	-4.472.397	-35,1%	-4.561.946	-34,6%	-4.653.084	-33,9%	-4.746.147	-33,4%	-4.841.071	-33,9%	-4.937.882	-33,9%	-5.036.650	-32,9%
21	Energie	-784.306	-6,2%	-784.344	-6,0%	-784.344	-6,0%	-784.344	-5,9%	-784.344	-5,9%	-784.344	-5,9%	-784.344	-5,9%
22	Räumung	-125.717	-1,0%	-130.707	-1,0%	-135.931	-1,0%	-140.515	-1,0%	-145.321	-1,0%	-150.360	-1,0%	-155.630	-1,0%
23	Instandhaltung	-578.510	-4,6%	-581.005	-4,6%	-583.611	-4,6%	-586.333	-4,6%	-589.171	-4,6%	-592.127	-4,6%	-595.294	-4,6%
24	Kommunikation	-125.717	-1,0%	-130.707	-1,0%	-135.931	-1,0%	-140.515	-1,0%	-145.321	-1,0%	-150.360	-1,0%	-155.630	-1,0%
25	Marketing	-590.670	-4,7%	-614.697	-4,7%	-641.857	-4,7%	-670.301	-4,7%	-701.127	-4,7%	-734.454	-4,7%	-771.282	-4,7%
26	Verwaltung	-432.482	-3,4%	-449.806	-3,4%	-467.936	-3,4%	-486.853	-3,4%	-506.664	-3,4%	-528.270	-3,4%	-551.771	-3,4%
27	Steuern und Abgaben	-502.870	-4,0%	-522.830	-4,0%	-543.723	-4,0%	-565.560	-4,0%	-589.339	-4,0%	-615.064	-4,0%	-643.654	-4,0%
28	Diverses	-125.717	-1,0%	-130.707	-1,0%	-135.931	-1,0%	-140.515	-1,0%	-145.321	-1,0%	-150.360	-1,0%	-155.630	-1,0%
29	WES A la carte Restaurant	-181.183	-1,3%	-187.500	-1,3%	-194.065	-1,3%	-200.884	-1,3%	-208.064	-1,3%	-215.604	-1,3%	-222.864	-1,3%
30	Ausgabenwirksamer Aufwand gesamt	-9.407.559	-74,5%	-9.850.325	-75,5%	-10.303.566	-75,5%	-10.767.384	-75,5%	-11.241.773	-75,5%	-11.736.656	-75,5%	-12.243.111	-75,5%
31	GROSS-OPERATING-PROFIT GESAMT	+3.220.873	25,5%	+3.489.174	26,5%	+3.755.338	27,4%	+4.020.227	27,4%	+4.285.138	27,4%	+4.549.815	27,4%	+4.814.457	27,4%
32	Verkaufs-Erlöse Villen	3.003.000	23,8%	2.000.000	15,2%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
33	Verkaufs-Erlöse Hotel-Apartments	3.701.260	29,3%	2.467.500	18,7%	1.233.160	9,6%	1.233.750	8,4%	1.233.750	8,4%	1.233.750	8,4%	1.233.750	8,4%
34	Verkaufs-Erlöse Immobilien	6.701.260	52,9%	4.467.500	33,9%	2.233.160	16,9%	2.233.750	15,6%	2.233.750	15,6%	2.233.750	15,6%	2.233.750	15,6%
35	A.O. Erträge	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
36	BRUTTO-CASH-FLOW II GESAMT	+9.922.123	78,6%	+7.955.674	60,4%	+4.987.088	36,4%	+5.210.322	36,7%	+5.441.187	37,0%	+5.674.937	37,0%	+5.914.187	37,0%
37	Miete, Pacht, Leasing	-6.000	-0,0%	-8.160	-0,1%	-8.320	-0,1%	-8.488	-0,1%	-8.656	-0,1%	-8.824	-0,1%	-8.992	-0,1%
38	Substanzhaltung	0	0,0%	-271.851	-2,0%	-435.902	-3,0%	-600.000	-4,4%	-774.000	-5,8%	-957.000	-7,2%	-1.146.000	-8,6%
39	FREIBETRAG VOR KAPITALDIENST	+3.914.123	30,9%	+4.706.914	35,9%	+4.706.914	34,3%	+4.706.914	34,3%	+4.706.914	34,3%	+4.706.914	34,3%	+4.706.914	34,3%
40	Ø Freibetrag vor Kapitaldienst p.a.	+3.755.801													

= kumulierte Fremdbeträge durch 10 Jahre dividiert (Pos. 39) ohne Verkaufserlöse Immobilien (Pos. 34).

\* Basisdaten inklusive Verwaltungskosten (siehe Seite 36).

10-Jahres-Planrechnung  
Realistische Variante  
10-Jahres-Planrechnung: TOURISMUS-RESORT "BRAMBERG AM WILDKOGEL" gesamt (Management-Betrieb)

Pos	Legende	Betriebsjahr 1	Betriebsjahr 2	Betriebsjahr 3	Betriebsjahr 4	Betriebsjahr 5	Betriebsjahr 6	Betriebsjahr 7	Betriebsjahr 8	Betriebsjahr 9	Betriebsjahr 10		
		EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%		
1	EINNAHMEN / AUSGABEN												
2	Betriebslöse 4-Sterne Superior Hotel	2.660.294	23,4%	3.073.761	23,3%	3.190.772	23,3%	3.263.126	23,6%	3.606.471	23,9%	3.830.360	23,6%
3	Betriebslöse 4-Sterne Club-Hotel	3.023.104	23,9%	3.160.355	24,0%	3.301.847	24,1%	3.407.810	24,9%	3.638.785	23,9%	3.806.600	23,9%
4	Betriebslöse 4-Sterne App-Hotel	3.079.787	24,1%	3.259.096	24,7%	3.425.666	25,0%	3.565.911	25,9%	3.768.399	25,1%	3.941.754	25,1%
5	Betriebslöse 3-Sterne App-Hotel I	687.149	5,4%	714.144	5,4%	742.018	5,5%	770.629	5,6%	800.328	5,4%	832.969	5,4%
6	Betriebslöse 3-Sterne App-Hotel II	687.149	5,4%	714.144	5,4%	742.018	5,5%	770.629	5,6%	800.328	5,4%	832.969	5,4%
7	Betriebslöse 3-Sterne App-Hotel III	687.149	5,4%	714.144	5,4%	742.018	5,5%	770.629	5,6%	800.328	5,4%	832.969	5,4%
8	Betriebslöse 100-Restaurant	569.400	4,5%	590.768	4,4%	602.404	4,3%	604.252	4,3%	616.337	4,2%	641.297	4,2%
9	Betriebslöse A la carte Restaurant	934.400	7,4%	953.088	7,2%	972.150	7,1%	991.592	7,1%	1.011.426	6,9%	1.031.699	6,9%
10	BETRIEBERLOSE GESAMT	12.628.432	100,0%	13.169.499	100,0%	13.716.893	100,0%	14.200.586	100,0%	15.302.110	100,0%	15.920.316	100,0%
11	+ WES 4-Sterne Superior Hotel	-359.160	-2,8%	-388.811	-2,9%	-417.386	-3,0%	-445.734	-3,1%	-484.249	-3,2%	-522.692	-3,3%
12	+ WES 4-Sterne Club-Hotel	-347.040	-2,7%	-362.794	-2,8%	-379.039	-2,8%	-391.204	-2,8%	-403.704	-2,7%	-420.014	-2,7%
13	+ WES 4-Sterne App-Hotel	-347.040	-2,7%	-362.794	-2,8%	-379.039	-2,8%	-391.204	-2,8%	-403.704	-2,7%	-420.014	-2,7%
14	+ WES 3-Sterne App-Hotel I	-17.063	-0,1%	-17.765	-0,1%	-18.468	-0,1%	-19.171	-0,1%	-19.972	-0,1%	-20.311	-0,1%
15	+ WES 3-Sterne App-Hotel II	-17.063	-0,1%	-17.765	-0,1%	-18.468	-0,1%	-19.171	-0,1%	-19.972	-0,1%	-20.311	-0,1%
16	+ WES 3-Sterne App-Hotel III	-17.063	-0,1%	-17.765	-0,1%	-18.468	-0,1%	-19.171	-0,1%	-19.972	-0,1%	-20.311	-0,1%
17	+ WES 100-Restaurant	-177.380	-1,4%	-180.938	-1,4%	-184.557	-1,3%	-188.248	-1,3%	-192.013	-1,3%	-195.858	-1,3%
18	+ WES A la carte Restaurant	-251.120	-2,0%	-256.142	-1,9%	-261.255	-1,9%	-266.491	-1,9%	-271.820	-1,8%	-277.597	-1,8%
19	= WES / Materialerlöse gesamt	-1.530.026	-12,1%	-1.595.774	-12,1%	-1.664.136	-12,2%	-1.695.030	-11,9%	-1.748.364	-11,5%	-1.819.000	-11,5%
20	+ Personalaufwand	-4.722.397	-35,4%	-4.561.846	-34,8%	-4.653.064	-33,9%	-4.746.147	-33,4%	-4.841.071	-32,8%	-4.937.892	-32,3%
21	+ Energie	-763.505	-6,0%	-784.244	-6,0%	-805.504	-5,9%	-827.299	-5,8%	-849.653	-5,6%	-872.150	-5,5%
22	+ Reinigung	-125.717	-1,0%	-130.707	-1,0%	-135.931	-1,0%	-140.515	-1,0%	-145.521	-1,0%	-150.909	-1,0%
23	+ Instandhaltung	-573.510	-4,5%	-591.505	-4,5%	-609.905	-4,5%	-628.723	-4,5%	-647.964	-4,3%	-667.635	-4,3%
24	+ Kommunikation	-125.717	-1,0%	-130.707	-1,0%	-135.931	-1,0%	-140.515	-1,0%	-145.521	-1,0%	-150.909	-1,0%
25	+ Marketing	-588.670	-4,7%	-614.697	-4,7%	-641.505	-4,6%	-669.118	-4,6%	-697.531	-4,5%	-726.854	-4,5%
26	+ Verwaltung	-432.492	-3,4%	-449.806	-3,4%	-467.905	-3,4%	-486.823	-3,4%	-506.664	-3,3%	-527.437	-3,3%
27	+ Steuern und Abgaben	-502.670	-4,0%	-522.830	-4,0%	-543.728	-4,0%	-565.460	-4,0%	-588.020	-3,9%	-611.593	-3,9%
28	+ GWG	-125.717	-1,0%	-130.707	-1,0%	-135.931	-1,0%	-140.515	-1,0%	-145.521	-1,0%	-150.909	-1,0%
29	+ Dividenden	-161.133	-1,3%	-167.500	-1,3%	-174.189	-1,3%	-180.274	-1,3%	-186.863	-1,3%	-193.854	-1,3%
30	= Ausgaben/wirksamer Aufwand gesamt	-9.407.598	-74,5%	-9.680.325	-73,5%	-9.963.556	-72,6%	-10.223.984	-72,0%	-10.434.473	-71,4%	-10.618.454	-71,4%
31	GROSSE-OPERATING-PROFIT GESAMT	+3.220.834	25,6%	+3.489.174	26,5%	+3.753.338	27,8%	+4.016.602	28,2%	+4.287.637	28,3%	+4.562.862	28,6%
32	+ Verkaufserlöse Villen	3.000.000	23,8%	2.000.000	15,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
33	+ Verkaufserlöse Hotel-Apartements	3.701.260	29,3%	2.467.500	18,7%	1.233.750	9,0%	1.233.750	8,7%	1.233.750	8,4%	1.233.750	8,4%
34	= Verkaufserlöse Immobilien	6.701.260	53,1%	4.467.500	33,9%	1.233.750	9,0%	1.233.750	8,7%	1.233.750	8,4%	1.233.750	8,4%
35	+ A.O. Erlögen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
36	= BRUTTO-CASH-FLOW II GESAMT	+9.922.123	78,6%	+7.955.674	60,5%	+4.987.088	36,4%	+6.210.352	36,7%	+5.447.187	37,0%	+4.297.703	28,6%
37	+ Miete, Pacht, Leasing	-8.000	-0,1%	-8.100	-0,1%	-8.200	-0,1%	-8.300	-0,1%	-8.400	-0,1%	-8.500	-0,1%
38	+ Management Fee	-693.571	-5,6%	-731.183	-5,6%	-770.744	-5,6%	-809.722	-5,7%	-849.120	-5,7%	-889.000	-5,7%
39	+ Substanzhaltung	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
40	= FREIBETRAG VOR KAPITALDIENST	+9.228.551	73,0%	+7.217.350	54,8%	+4.206.344	32,7%	+4.400.630	32,8%	+4.158.067	32,8%	+3.408.703	28,6%
41	= Ø Freibetrag vor Kapitaldienst p.a.	+4.928.117											

± kumulierte Ertrags-/Verluste (Pos. 40) ohne Verkaufserlöse Immobilien (Pos. 34)  
± kumulierte Ertrags-/Verluste (Pos. 40) ohne Verkaufserlöse Immobilien (Pos. 34)  
± kumulierte Ertrags-/Verluste (Pos. 40) ohne Verkaufserlöse Immobilien (Pos. 34)

## 8. Return on Investment (ROI)

**Allgemein** Der ROI (Gesamtkapital-Rentabilität) lässt eine Aussage über die Wirtschaftlichkeit des im Unternehmen eingesetzten Gesamtkapitals (EK + FK) zu. Bei der Berechnung der Gesamtkapital-Rentabilität (ROI) wird vom **Ergebnis vor Abzug von Zinsen und Ertragssteuern (EBIT)** ausgegangen.

### 8.1 Kalkulatorische Abschreibung

**Aufteilung Projektkosten** Die Projektkosten **ohne Grundstückskosten** werden wie folgt prozentuell aufgeteilt:

- Gebäude: **50,0 %**
- Einrichtung/Ausstattung/Interieur (FFE): **15,0 %**
- Kaufmännische und technische Einrichtung (KTE): **35,0 %**

**Nutzungsdauer** Die wirtschaftliche Lebensdauer (Nutzungsdauer) wird wie folgt angenommen:

- Gebäude: **60 Jahre**
- Einrichtung/Ausstattung/Interieur (FFE): **15 Jahre**
- Kaufmännische und technische Einrichtung (KTE): **25 Jahre**

Daraus ergeben sich folgende **Kalkulatorische Abschreibungen** pro Jahr, wobei die Verkaufs-Erlöse Immobilien berücksichtigt werden:

#### 1. Betriebsjahr:

A	B	C	D	E	F=(D ÷ E)
Pos	Legende	Herstellungswert in EUR	ND* in Jahren	Kalk. Afa in EUR	
1	+ Grundstückskosten	7.000.000	0	0	0
2	+ Gebäude	28.515.000	60	475.250	
3	+ FFE**	8.554.500	15	570.300	
4	+ KTE***	19.960.500	25	798.420	
5	+ Finanzierungskosten	0	0	0	
6	= Summe (ger.)	64.030.000		1.843.970	

\* Nutzungsdauer  
\*\* Einrichtung/Ausstattung/Interieur  
\*\*\* Kaufmännische und technische Einrichtung

**2. Betriebsjahr:**

A	B	C	D	E	F=(D ÷ E)
Pos		Legende	Herstellungswert in EUR	ND* in Jahren	Kalk. Afa in EUR
1	+	Grundstückskosten	6.895.000	0	0
2	+	Gebäude	25.216.875	60	420.281
3	+	FFE**	7.565.063	15	504.338
4	+	KTE***	17.651.812	25	706.072
5	+	Finanzierungskosten	0	0	0
<b>6</b>	<b>=</b>	<b>Summe (ger.)</b>	<b>57.328.750</b>		<b>1.630.691</b>

\* Nutzungsdauer

\*\* Einrichtung/Ausstattung/Interieur

\*\*\* Kaufmännische und technische Einrichtung

**3. Betriebsjahr:**

A	B	C	D	E	F=(D ÷ E)
Pos		Legende	Herstellungswert in EUR	ND* in Jahren	Kalk. Afa in EUR
1	+	Grundstückskosten	6.825.000	0	0
2	+	Gebäude	23.018.125	60	383.635
3	+	FFE**	6.905.438	15	460.363
4	+	KTE***	16.112.687	25	644.507
5	+	Finanzierungskosten	0	0	0
<b>6</b>	<b>=</b>	<b>Summe (ger.)</b>	<b>52.861.250</b>		<b>1.488.505</b>

\* Nutzungsdauer

\*\* Einrichtung/Ausstattung/Interieur

\*\*\* Kaufmännische und technische Einrichtung

**4. Betriebsjahr:**

A	B	C	D	E	F=(D ÷ E)
Pos		Legende	Herstellungswert in EUR	ND* in Jahren	Kalk. Afa in EUR
1	+	Grundstückskosten	6.825.000	0	0
2	+	Gebäude	22.401.250	60	373.354
3	+	FFE**	6.720.375	15	448.025
4	+	KTE***	15.680.875	25	627.235
5	+	Finanzierungskosten	0	0	0
<b>6</b>	<b>=</b>	<b>Summe (ger.)</b>	<b>51.627.500</b>		<b>1.448.614</b>

\* Nutzungsdauer

\*\* Einrichtung/Ausstattung/Interieur

\*\*\* Kaufmännische und technische Einrichtung

**5. Betriebsjahr:**

A	B	C	D	E	F=(D ÷ E)
Pos		Legende	Herstellungswert in EUR	ND* in Jahren	Kalk. Afa in EUR
1	+	Grundstückskosten	6.825.000	0	0
2	+	Gebäude	21.784.375	60	363.073
3	+	FFE**	6.535.313	15	435.688
4	+	KTE***	15.249.062	25	609.962
5	+	Finanzierungskosten	0	0	0
<b>6</b>	<b>=</b>	<b>Summe (ger.)</b>	<b>50.393.750</b>		<b>1.408.723</b>

\* Nutzungsdauer

\*\* Einrichtung/Ausstattung/Interieur

\*\*\* Kaufmännische und technische Einrichtung

**6. Betriebsjahr:**

A	B	C	D	E	F=(D ÷ E)
Pos		Legende	Herstellungswert in EUR	ND* in Jahren	Kalk. Afa in EUR
1	+	Grundstückskosten	6.825.000	0	0
2	+	Gebäude	21.167.500	60	352.792
3	+	FFE**	6.350.250	15	423.350
4	+	KTE***	14.817.250	25	592.690
5	+	Finanzierungskosten	0	0	0
<b>6</b>	<b>=</b>	<b>Summe (ger.)</b>	<b>49.160.000</b>		<b>1.368.832</b>

\* Nutzungsdauer

\*\* Einrichtung/Ausstattung/Interieur

\*\*\* Kaufmännische und technische Einrichtung

**8.2 Durchschnittlich gebundenes Kapital**

Zur Berechnung des ROI wird das durchschnittlich gebundene Gesamt-Kapital herangezogen.

Die folgende Seite zeigt das gebundene Kapital pro Jahr, wobei von einem Berechnungs-Zeitraum von 10 Jahren ausgegangen wird.

Return on Investment

Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“

A	B	C	D = F	E	F = (D-E)	G	H = F-G	I	J = (D+H)·I
Pos	Legende	Projektkosten gesamt in €	Verkaufserlöse Immob. in €	Projektkosten korrigiert in €	Kalk. AfA gesamt in €	Kalk. Rest- wert in €	Teilungs- faktor	Ø Gebundenes Kapital in €	
1	= 1. Betriebsjahr	64.030.000	6.701.250	57.328.750	1.843.970	55.484.780	2	59.757.390	
2	= 2. Betriebsjahr	57.328.750	4.467.500	52.861.250	1.630.691	51.230.559	2	54.279.655	
3	= 3. Betriebsjahr	52.861.250	1.233.750	51.627.500	1.488.505	50.138.995	2	51.500.123	
4	= 4. Betriebsjahr	51.627.500	1.233.750	50.393.750	1.448.614	48.945.136	2	50.286.318	
5	= 5. Betriebsjahr	50.393.750	1.233.750	49.160.000	1.408.723	47.751.277	2	49.072.514	
6	= 6. Betriebsjahr	49.160.000	0	49.160.000	1.368.832	47.791.168	2	48.475.584	
7	= 7. Betriebsjahr	49.160.000	0	49.160.000	2.737.664	46.422.336	2	47.791.168	
8	= 8. Betriebsjahr	49.160.000	0	49.160.000	4.106.496	45.053.504	2	47.106.752	
9	= 9. Betriebsjahr	49.160.000	0	49.160.000	5.475.328	43.684.672	2	46.422.336	
10	= 10. Betriebsjahr	49.160.000	0	49.160.000	6.844.160	42.315.840	2	45.737.920	

Return on Investment Die folgende Seite zeigt die ROI für **Eigenbetrieb** und **Management-Betrieb** in einem Zeitraum von 10 Jahren.

© Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH: Tourismus-Golf-Immobilien

Seite 44 von 64

Return on Investment

Return on Investment

Pos	Wertangaben in EUR Legende	Realistische Variante (Eigenbetrieb)									
		1. B.J.	2. B.J.	3. B.J.	4. B.J.	5. B.J.	6. B.J.	7. B.J.	8. B.J.	9. B.J.	10. B.J.
1	+ GOP	3.220.873	3.489.174	3.753.338	3.976.602	4.213.437	4.297.703	4.383.656	4.471.329	4.560.758	4.651.971
2	- Miete, Pacht, Leasing	-8.000	-8.160	-8.320	-8.488	-8.656	-8.829	-9.006	-9.186	-9.370	-9.557
3	- Kalk. Abschreibung	-1.843.970	-1.630.691	-1.488.505	-1.448.614	-1.408.723	-1.368.832	-1.368.832	-1.368.832	-1.368.832	-1.368.832
4	= EBIT*	1.368.903	1.850.323	2.256.513	2.519.500	2.796.058	2.920.042	3.005.818	3.093.311	3.182.556	3.273.582
5	- Ø Gebundenes Kapital	59.757.390	54.279.655	51.500.123	50.286.318	49.072.514	48.475.584	47.791.168	47.106.752	46.422.336	45.737.920
6	= ROI** in %	+2,3%	+3,4%	+4,4%	+5,0%	+5,7%	+6,0%	+6,3%	+6,6%	+6,9%	+7,2%

\* Ergebnis vor Abzug von Zinsen und Ertragssteuern

\*\* ROI vor Abzug von Zinsen und Ertragssteuern

Pos	Wertangaben in EUR Legende	Realistische Variante (Management-Betrieb)									
		1. B.J.	2. B.J.	3. B.J.	4. B.J.	5. B.J.	6. B.J.	7. B.J.	8. B.J.	9. B.J.	10. B.J.
1	+ GOP	3.220.873	3.489.174	3.753.338	3.976.602	4.213.437	4.297.703	4.383.656	4.471.329	4.560.758	4.651.971
2	- Miete, Pacht, Leasing	-8.000	-8.160	-8.320	-8.488	-8.656	-8.829	-9.006	-9.186	-9.370	-9.557
3	- Management Fee	-693.571	-731.163	-770.744	-804.296	-839.722	-856.517	-873.647	-891.120	-908.942	-927.121
4	- Kalk. Abschreibung	-1.843.970	-1.630.691	-1.488.505	-1.448.614	-1.408.723	-1.368.832	-1.368.832	-1.368.832	-1.368.832	-1.368.832
5	= EBIT*	675.331	1.119.159	1.485.769	1.715.204	1.956.336	2.063.525	2.132.171	2.202.191	2.273.614	2.346.461
6	- Ø Gebundenes Kapital	59.757.390	54.279.655	51.500.123	50.286.318	49.072.514	48.475.584	47.791.168	47.106.752	46.422.336	45.737.920
7	= ROI** in %	+1,1%	+2,1%	+2,9%	+3,4%	+4,0%	+4,3%	+4,5%	+4,7%	+4,9%	+5,1%

Im **Regeljahr (5. Betriebsjahr)** ergeben sich aufgrund der durchgeführten Berechnungen bei **Eigenbetrieb** und **Management-Betrieb** folgende ROI in der realistischen Variante:

- 1. **Eigenbetrieb:** + 5,7 %
- 2. **Management-Betrieb:** + 4,0 %

© Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH: Tourismus-Golf-Immobilien

Seite 45 von 64

**Schlussfolgerung** Um eine Mindest-Rendite von 6 % bzw. eine höhere Rendite erzielen zu können, sollten primär folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Reduktion der Investitionskosten,
2. Inanspruchnahme von Förderungen,
3. Verkauf von Objekten im Resort zur Refinanzierung.

## 9. Wirkungsanalyse

Jeder wirtschaftliche Prozess verursacht nicht nur jene Auswirkungen, die in der Natur des jeweiligen Geschäftes liegen, sondern generiert noch weitere Wirkungen, die als Umweg-Rentabilität oder Sekundäreffekte bezeichnet werden. Häufig geht es in der touristischen Diskussion auch darum, welche Wertschöpfung eines Landes oder einer Region durch den Tourismus induziert wird.

**Wertschöpfung**

Bei der Wertschöpfung geht es um die Schaffung von Einkommen und damit materieller Werte. Die regionale Wertschöpfung umfasst jenen Teil der mit Marktpreisen bewerteten Gesamtproduktion von Gütern und Dienstleistungen der Region, die durch den Einsatz von Produktionsfaktoren in der Region selbst zustande kommt.

**Brutto-Produktionswert**

Die Wertschöpfung zeigt den über die von außen bezogenen Vorleistungen hinausgehenden Wertzuwachs des Betriebes an. Es ist dies der Anteil des Betriebes (der Branche) am Volkseinkommen.

+ Löhne und Gehälter	Netto-wertschöpfung	Brutto-wertschöpfung
+ Gewinne		
+ Abschreibungen		
+ Indirekte Steuern		
- Subventionen		
+ Vorleistungen		
= Bruttoproduktionswert		

**Direkte touristische Wertschöpfung**

Bei der touristischen Nachfrage wird nicht nach nur einem Gut nachgefragt, sondern das touristische Angebot ist vielmehr dadurch spezifiziert, dass der Gast ein breites Bündel verschiedener Güter und Dienstleistungen konsumiert. Touristen nächtigen in Hotels, essen in Restaurants oder kaufen Lebensmittel zur Selbstverpflegung, erwerben Souvenirs, benutzen Verkehrs- und Unterhaltungseinrichtungen und tätigen noch zahlreiche andere Ausgaben in der Urlaubsregion. Die Erzielung dieser touristischen Umsätze durch Unternehmen wird als **direkte Wertschöpfung** des Tourismus bezeichnet.

Ausgabe der Touristen für:	im Wirtschaftssektor:
Unterkunft und Verpflegung	Hotel- und Gaststättenwesen
Käufe von Lebensmitteln	Handel
Seilbahnen und Lifte	Verkehr, Nachrichtenübermittlung
Kulturelle Veranstaltungen	Sonstige Dienste
Souvenirs	Handel
Treibstoff	Handel
KFZ-Service	Verkehr, Nachrichtenübermittlung

**Indirekte touristische Wertschöpfung** Das ist jene Wertschöpfung, die bei den Vorlieferanten entsteht, bei denen die direkten touristischen Anbieter ihre Vorlieferungen beziehen. Diese Vorlieferanten beziehen ihrerseits wiederum Güter und Dienstleistungen von anderen Unternehmungen und so entstehen teilweise lange Vorlieferverflechtungen, die als **indirekte Wertschöpfung** des Tourismus bezeichnet werden.

**Induzierte touristische Wertschöpfung** Das sind jene Wirkungen auf die regionale Wertschöpfung, die dadurch entstehen, dass durch den Tourismus in der betreffenden Region Einkommen entstehen, die die Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung erhöhen. Durch diese gesteigerte Kaufkraft der Einheimischen kommt es zu einer erhöhten Nachfrage und dies trägt zu weiterer regionaler Wertschöpfung bei.

In obige Wirtschaftssektoren fallen u.a. folgende Geschäftszweige:

**Hotellerie und Gastronomie:**

- ⇒ Erhöhung von Nächtigungen
- ⇒ Erhöhter Deckungsbeitrag für Hotellerie und Gastronomie
- ⇒ Neue Angebotsschiene für den Tourismus

**Handel:**

- ⇒ Lebensmitteleinzelhandel, -großhandel
- ⇒ Sportartikelhandel, Sportzentren, Sportanlagen
- ⇒ Bekleidung
- ⇒ Floristen, Trafiken, Souvenirs, Treibstoff
- ⇒ Optiker, Schmuckgeschäfte

**Verkehr und Nachrichtenübermittlung:**

- ⇒ Aufstiegsanlagen, Autohäuser, Tankstellen, Werkstätten, Autobahngebühren, öffentliche Verkehrsmittel, Taxiunternehmen, Kutschenfahrten

**Sonstige Dienste:**

- ⇒ Skischulen, Bergführer, Wanderführer
- ⇒ Medizinische Dienste und Apotheken
- ⇒ Bank- und Versicherungswesen
- ⇒ Friseure und Kosmetik
- ⇒ Kunst, Kultur, Animation
- ⇒ Casino
- ⇒ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- ⇒ Bau und Baunebengewerbe (Dachdecker, Tischler, Schlosser, Fliesenleger, Maler etc.)

**Sonstige Effekte:**

- ⇒ Schaffung von Arbeitsplätzen
- ⇒ Schaffung von neuen Selbständigen
- ⇒ Verbesserung der Infrastruktur
- ⇒ Erhöhung von Steuereinnahmen
- ⇒ Erhöhung von Sonstiger Abgaben

**Bezugsgrößen** In empirischen Studien zur Wertschöpfung im Tourismus werden lediglich die direkte und indirekte touristische Wertschöpfung als Größen herangezogen, da die Höhe der induzierten touristischen Wertschöpfung immer von den beiden erstgenannten abhängig ist.<sup>1</sup>

**Einflussfaktoren auf die Höhe d. Wertschöpfung** Die Höhe und Intensität des Einflusses der Tourismusnachfrage auf die Wirtschaft einer Zielregion hängt von verschiedenen Faktoren ab. Danach sind die ökonomischen Effekte umso bedeutender:

- ⇒ Je höher die Ausgaben
- ⇒ Je größer die Zahl der Touristen
- ⇒ Je ausgewogener der ökonomische Entwicklungsstand der Region (um die Vorleistungen für den Tourismus erbringen zu können)
- ⇒ Je größer die Region
- ⇒ Je ausgewogener die saisonale Verteilung

**Ausgabekategorien** Um herauszufinden, in welche Branchen die direkte touristische Wertschöpfung fließt, werden die Ausgaben der Touristen, untergliedert nach verschiedenen Ausgabekategorien, erhoben.

**Reiseausgaben** Erfasst werden die sogenannten Reiseausgaben pro Urlauber und pro Tag in Österreich durch die Gästebefragung Österreich (GBÖ).

**Wertschöpfung Tour.-Resort Bramberg** Es ist zu erwarten, dass die durch das Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“ induzierten Gästeübernachtungen in Bramberg in erster Linie bei speziellen Nachfragesegmenten (Zielgruppen) generiert werden können.

**Die methodische Vorgangsweise zur Ermittlung einer quantifizierbaren Wertschöpfung basiert also nicht auf vorhandenen Daten, sondern auf Daten, die aufgrund der spezifischen Situation plausibel sind und beruhend auf Vergleichs- und Erfahrungswerten zu ermitteln sind.**

**Wertschöpfungseffekte** Entscheidend für die Höhe der Wertschöpfungseffekte ist eine möglichst geschlossene Wertschöpfungskette, sodass die jeweiligen Vorleistungen wiederum von Betrieben der Region erbracht werden können. Ziel sollte es sein, den direkten touristischen Umsatz und den dadurch induzierten indirekten touristischen Umsatz möglichst zu 100 % in der Region zu halten.

Für eine Gemeinde ist die Vernetzung von verschiedensten touristischen und nicht-touristischen Aktivitäten sehr vorteilhaft. Dabei sollte über gezielte Kooperationen eine durchgehende effektive und effiziente Wertschöpfungskette angestrebt werden, die auf die Bedürfnisse potentieller Gäste ausgerichtet ist. Dazu gehören vernetzte branchenübergreifende Angebote wie z.B. sportliche und kulturelle Veranstaltungen (Events) oder Weiterbildungsveranstaltungen.

<sup>1</sup> Vgl. Tschurtschenthaler, P., Lehar, Günther; Die Wertschöpfung des Tourismus in Tirol, 1991

### 9.1 Touristische Effekte

Abgesehen von direkten und indirekten Einkommenseffekten sind durch das Tourismus-Resort „Bramberg am Wildkogel“ in Bramberg folgende positive Auswirkungen in touristischer Hinsicht zu erwarten:

**Initialzündung für touristische Aktivitäten** Durch das Tourismus-Resort besteht für Bramberg und die umliegenden Gemeinden die große Chance einer Initialzündung für weitere touristische Aktivitäten und Projekte in der Region.

Das geplante Projekt in Bramberg zeigt das große Interesse des Ortes sowie der Region an touristisch nachhaltigen Projekten.

Die jährlichen Zunahmen der Nächtigungszahlen beweisen, dass das Wertschöpfungspotential der Gemeinde und der Region noch lange nicht ausgereizt ist.

**Zusätzliche Nächtigungen** Neben den Nächtigungen des Tourismus-Resorts selbst, kann mit zusätzlichen Nächtigungen in Bramberg sowie der umliegenden Gemeinden gerechnet werden.

**Imagewirkung** Durch das geplante Projekt kommt es zu einem positiven Imagetransfer sowohl für Bramberg als auch für die umliegenden Gemeinden. Es ist vorstellbar, dass das Tourismus-Resort zu einem Vorbild für weitere touristische Projekte in der Gemeinde und Region wird, was einen weiteren allgemeinen Werbeeffekt für die Gemeinde und die Region zur Folge haben würde.

**Soziale Wirkungen** Auch die „soziale Umweg-Rentabilität“ ist zu erwähnen, indem strukturelle Gegebenheiten für die gesamte Bevölkerung vorhanden sind, die einen hohen Integrationscharakter haben.

**Investitionen** Von den zu tätigenen Investitionen ist zu erwarten, dass der überwiegende Teil durch Firmen und Lieferanten aus der unmittelbaren Region realisiert werden kann.

**Gemeinde-Abgaben**

- ⇒ Kommunalsteuer
- ⇒ Grundsteuer
- ⇒ Müllgebühren, etc.
- ⇒ Sonstige Abgaben

### 9.2 Regionalwirtschaftliche Sekundäreffekte

In den folgenden Ausführungen werden die regionalwirtschaftlichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Errichtung des Tourismus-Resorts, geschätzt. Ausgangspunkt der Schätzungen ist **das 5. Betriebsjahr (repräsentatives Jahr) der wirtschaftlichen Planrechnung des Tourismus-Resorts** (siehe Seiten 39/40).

#### 9.2.1 Zusätzliche Nächtigungen

##### 9.2.1.1 Zusätzliche Nächtigungen Tourismus-Resort

Es wird angenommen, dass **5 %** in der Variante I (Var. I), **10 %** in der Variante II (Var. II) und **15 %** in der Variante III (Var. III) der prognostizierten Nächtigungen des Tourismus-Resorts im Regeljahr (5. Bj.) Abwanderungen (Fluktuation) von bereits bestehenden Hotelbetrieben sind.

Pos	Legende	Nächtigungen		
		Var. I	Var. II	Var. III
1	⇒ Prognostizierte Nächtigungen	176.628	176.628	176.628
2	- Fluktuation Nächtigungen ger.	8.831	17.663	26.494
3	= <b>Zusätzliche ÜN / Jahr</b>	<b>167.797</b>	<b>158.965</b>	<b>150.134</b>
4	∅ <b>Zusätzliche ÜN / Jahr</b>	<b>158.965</b>		

Es kann durchschnittlich mit **158.965 geschätzten zusätzlichen Nächtigungen pro Jahr im Resort** gerechnet werden.

##### 9.2.1.2 Zusätzliche Nächtigungen Region

Aufgrund des steigenden Image-Effektes kann mit folgenden zusätzlichen Nächtigungen in der Region, neben der Nächtigungen im Resort, gerechnet werden. Als Basis werden die prognostizierten Nächtigungen (ÜN) des Resorts herangezogen, da sie der Auslöser für die positive Entwicklung sind.

Pos	Legende	Nächtigungen		
		Var. I	Var. II	Var. III
1	⇒ Prognostizierte Nächtigungen	176.628	176.628	176.628
2	× Nächtigungsmultiplikator	2,5%	3,0%	3,5%
3	= <b>Zusätzliche ÜN / Jahr ger.</b>	<b>4.416</b>	<b>5.299</b>	<b>6.182</b>
4	∅ <b>Zusätzliche ÜN / Jahr</b>	<b>5.299</b>		

Es kann durchschnittlich mit **5.299 geschätzten zusätzlichen Nächtigungen pro Jahr in der Region** gerechnet werden.

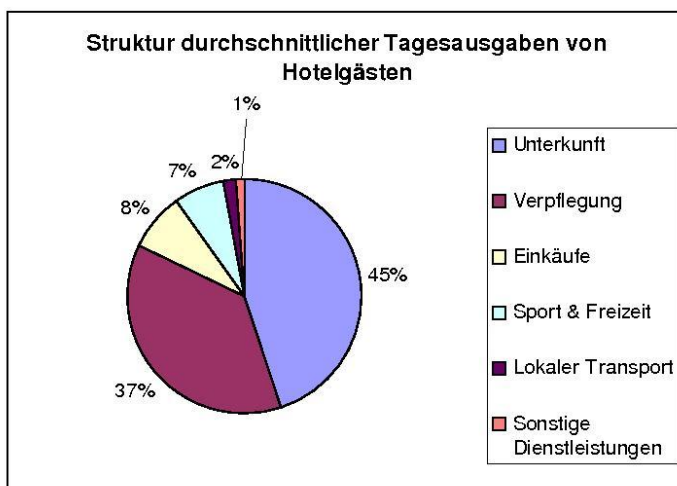
**9.2.2.2 Direkte Einnahmen-Effekte**

Hier erfolgt eine Schätzung jener Einnahmen, die durch Ausgaben des Resort-Gastes in Betrieben, außerhalb des Tourismus-Resorts, im Ort oder der Region direkt generiert werden.

Im Folgenden wird nur der **direkte Einnahmen-Effekt des Projektes** auf die Erlös-Situation der Tourismus- und Freizeitwirtschaft dargestellt.

**Tagesausgabe Hotelgast**

Die folgende Grafik zeigt die Struktur durchschnittlicher **Tagesausgaben (TA)** von Gästen für die Urlaubs-Arena Wildkogel. Die dargestellte prozentuelle Aufteilung wird den Ansprüchen der Region und der Gemeinde Bramberg angepasst.



Quelle: Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (DWIF)

Pos	Legende	Direkter Einnahmen-Effekt					
		Ø TA / Resort-Gast gesamt		Anteil von TA gesamt auf Resort		Anteil von TA gesamt auf Sonst. TW.**	
		EUR	%	EUR	%	EUR	%
1	+ Unterkunft*	43,0	45,0%	43,0	100,0%	0,0	0,0%
2	+ Verpflegung	35,4	37,0%	24,7	70,0%	10,7	30,0%
3	+ Einkäufe	7,6	8,0%	0,8	10,0%	6,8	90,0%
4	+ Sport & Freizeit	6,7	7,0%	6,4	95,0%	0,3	5,0%
5	+ Lok. Transport	1,9	2,0%	0,4	20,0%	1,5	80,0%
6	+ Sonst. Dienstl.	1,0	1,0%	0,1	10,0%	0,9	90,0%
7	= <b>Gesamt</b>	<b>95,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>75,4</b>	<b>78,9%</b>	<b>20,2</b>	<b>21,1%</b>

\*Durchschnittl. Netto-Bettenpreis (Mischpreis) lt. Plan-Rechnung ohne Verpflegung: € 43,-

\*\*Sonstige Tourismuswirtschaft

Gemäß der oben dargestellten Tabelle schätzen wir, dass der zusätzliche Gast des Tourismus-Resorts ca. **€ 20,2 pro Tag** in Betrieben der regionalen Tourismus- und Freizeitwirtschaft aus gibt.

**Direkter Einnahmen-Effekt**

Pos	Legende	Wert		
		Var. I	Var. II	Var. III
1	+ Zusätzliche Resort-ÜN / Jahr	167.797	158.965	150.134
2	x Ø Tourismuserlös / ÜN in €	20,2	20,2	20,2
3	= <b>Gesamterlöse / Jahr in € (ger.)</b>	<b>3.382.042</b>	<b>3.204.028</b>	<b>3.026.034</b>
4	∅ <b>Gesamterlöse / Jahr in €</b>	<b>3.204.035</b>		

Es wird ein durchschnittliches Erlösaufkommen pro Jahr in Höhe von ca. **€ 3.204.000,-** für die Tourismus und Freizeitwirtschaft in der Region geschätzt, das durch die zusätzlichen Gäste des Tourismus-Resorts generiert wird.

**9.2.2.3 Indirekte Einnahmen-Effekte**

**Indirekte Auswirkungen (Wertschöpfung) entstehen dadurch, dass sich die touristischen Ausgaben in allen Wirtschaftszweigen auswirken.**

**Direkt-Indirekt-Multiplikator**

Der sogenannte Direkt-Indirekt-Multiplikator, der anzeigt, **wie viel von jedem Euro an Tourismuseinnahmen noch einmal zusätzlichen Umsatz auslöst**, ist eine Zahl, die je nach Region und deren touristischen Bedeutung variiert. Für seine genaue Erhebung sind umfangreiche statistische Berechnungen notwendig, die im Rahmen dieser Studie nicht durchgeführt wurden.

Grundsätzlich ist der Multiplikatoreffekt um so höher, je autarker die Region ist, d.h. wie viel von den Vorleistungen zur touristischen Leistungserstellung in der Region direkt erbracht werden kann.

Erhebungen in touristischen Regionen haben Multiplikatoren zwischen 0,89 und 1,15 ergeben, d.h. dass von Euro 100 direkter Einnahmen aus Tourismus, noch einmal zwischen Euro 89 und Euro 115 indirekter Einnahmen generiert werden.<sup>2</sup>

Aufgrund der Zusammensetzung des Gästemixes in der Region und daraus resultierenden Ausgaben der Gäste im Vergleich zum „Normaltourismus“ (ca. € 89,- pro Tag) sowie der kaufmännischen Vorsicht wird nachfolgend eine Bandbreite von **0,40 bis 0,45** verwendet, um die indirekten Einnahmen aus dem touristischen Angebot zu schätzen.

<sup>2</sup> vgl. Stéphane Dayer, Destination Tourismus, o.J.

vgl. Jürg Stettler, Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus im Kanton Bern, Referat anlässlich der CIPRA-Jahresfachtagung, Oktober 2000

**Ø-Tagesausgaben** Der Durchschnittsgast in Österreich gibt laut den verfügbaren GBÖ-Daten zwischen ca. € 89,- (Winter) und ca. € 72,- (Sommer) pro Tag aus.

**Berechnungs-basis** Als Basis für die Schätzung der Indirekten Einnahmen-Effekte werden die Nächtigungserlöse (Logis-Erlöse ohne Verpflegung netto) der Resort-Nächtigungen lt. Planrechnung (5. Betriebsjahr) herangezogen.

Die Logis-Erlöse netto (ohne Verpflegung) betragen € 7.595.004,- (176.628 Nächtigungen × € 43,- Logiserlös netto/Gast).

Pos	Legende	Wert	
1	+ ⇒ Logis-Erlöse Resort-Gäste in €	7.595.004	
2	× Multiplikator	0,40	0,45
3	+ = Indirekte Einnahmen in €	3.038.002	3.417.752
4	= Gesamt-Einnahmen aus Tourismus p.a. (1+3) in €	10.633.006	11.012.756
5	+ Betriebserlöse (Tourismus-Resort ohne Logis-Erlöse) in €	7.112.907	
6	= Gesamt-Einnahmen in €	17.745.913	18.125.663
7	= Ø-Gesamt-Einnahmen in €	17.935.788	

Die Schätzung ergibt bei Anwendung der erwähnten Bandbreite der Multiplikatoren **touristische Gesamteinnahmen** von ca. € 17.936.000,- pro Jahr.

**Plausibilität**

Pos	Legende	Wert	
1	⇒ Nächtigungen Tourismus-Resort	176.628	
2	× Ø-TA* Urlaubsgast in € (von - bis)	100	105
3	= Ø-Gesamt-Ausgaben Resort-Gäste in €	17.662.800	18.545.940
4	⇒ Ø-Gesamt-Einnahmen in €	17.935.788	

\* Tagesausgaben

Die geschätzten Ø Gesamteinnahmen (indirekter Einnahmen-Effekt) liegen in der Bandbreite der Ø Gesamtausgaben der Gäste in der Region.

**9.2.3 Beschäftigungs-Effekte**

Da der Tourismus eine sehr dienstleistungs- und arbeitsintensive Branche ist und zum Erzielen des vergleichbaren Umsatzes eine vielfache Anzahl an Arbeitskräften im Vergleich zu einem Industriebetrieb benötigt, sind die Beschäftigungseffekte dementsprechend stärker ausgeprägt.

**9.2.3.1 Direkter Beschäftigungs-Effekt**

Der direkte Beschäftigungs-Effekt bezieht sich direkt auf die Anzahl der Dienstnehmer im Tourismus-Resort.

Pos	Legende	Wert
1	⇒ Personalaufwand Tourismus-Resort 5. Bj. in €	4.841.071
2	+ Ø Personalaufwand/ Mitarbeiter / Jahr in €	29.000
3	= Ø Anzahl der Mitarbeiter im Resort / Jahr	167

Laut Hochrechnung werden durchschnittlich ca. **167 Dienstnehmer** pro Jahr im Tourismus-Resort beschäftigt sein.

**9.2.3.2 Indirekter Beschäftigungs-Effekt**

**Multiplikator-effekt**

Ein ermittelter Beschäftigungsmultiplikator für den Tourismus gibt die Beschäftigungseffekte mit 0,5 an; d.h., pro geschaffenen Arbeitsplatz werden 0,5 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.<sup>3</sup>

Pos	Legende	Wert
1	⇒ Mitarbeiter im Tourismus-Resort	167
2	× Beschäftigungsmultiplikator	0,5
3	= Zusätzliche Indirekte Arbeitsplätze (ger.)	83

Es wird geschätzt, dass zusätzlich zu den ca. 167 Arbeitsplätzen im Tourismus-Resort noch 83 weitere Arbeitsplätze im Ort bzw. der Region geschaffen werden.

**Schluss-folgerung** Es wird geschätzt, dass ca. 250 neue Arbeitsplätze im Ort bzw. der Region geschaffen werden.

<sup>3</sup> vgl. W. Freyer, Einführung in die Fremdenverkehrsökonomie, 4. Auflage, München 1993

**9.2.4 Steueraufkommen und Sonstige Abgaben**

**9.2.4.1 Steuerliche Effekte auf Bramberg**

**Bundesabgaben** Das Steueraufkommen des Tourismus-Resorts setzt sich zusammen aus Bundesabgaben und Abgaben, die direkt von der Standortgemeinde erhoben werden. Die Bundesabgaben werden von den Finanzämtern erhoben und anteilig an die Länder und Gemeinden verteilt.

Die wesentlichen Abgaben, die mit dem Betriebsfinanzamt abzurechnen sind, werden hier aufgezählt:

1. Umsatzsteuer,
2. Körperschaftssteuer,
3. Lohnsteuer,
4. Dienstgeberbeitrag zum Familienlastenausgleichsfonds,
5. Zuschlag zum Dienstgeberbeitrag.

**Gemeindeabgaben** Anhand der Berechnungen können folgende Gemeindeabgaben geschätzt werden.

- 1. Kommunalsteuer**
- 2. Ortstaxe pro Nächtigung**

Eine Schätzung anderer Abgaben kann aufgrund des Projekt-Entwicklungsstandes nicht durchgeführt werden.

**Kommunalsteuer** Die folgende Schätzung der Kommunalsteuer bezieht sich nur auf die **Mitarbeiter des Tourismus-Resorts**.

Zur Schätzung der durchschnittlichen jährlichen Kommunalsteuer werden folgende Parameter zugrunde gelegt:

- |                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Beschäftigungsdauer / MA / Jahr:  | <b>365 Kalendertage</b>     |
| 2. Anzahl der Dienstnehmer pro Jahr: | <b>167 Mitarbeiter (MA)</b> |
| 3. Ø Brutto-Bezug / MA / Monat:      | <b>EUR 1.800,-</b>          |
| 4. Tarif Kommunalsteuer:             | <b>3,0 %</b>                |

Pos	Legende	Wert
1	+ Ø Monats- Brutto-Bezug / MA in €	1.800
2	x Beschäftigungszeit / Jahr in Monaten	12
3	= Ø Jahres- Brutto-Bezug / MA in €	<b>21.600</b>
4	+ Ø Urlaubszuschuss (UZ) brutto / MA in €	1.800
5	+ Ø Weihnachtsremuneration (WR) brutto / MA in €	1.800
6	= Jahres- Brutto-Bezug gesamt / MA in €	<b>25.200</b>
7	x Kommunalsteuer in %	3,0%
8	= Ø Kommunalsteuer / MA / Jahr in €	<b>756</b>
9	x Ø Anzahl der Mitarbeiter / Jahr	167
10	= Ø Kommunalsteuer gesamt / Jahr in €	<b>126.202</b>

Es kann mit einer durchschnittlichen **Kommunalsteuer** in Höhe von ca. **EUR 126.200,-** gerechnet werden.

**Ortstaxe** Laut Homepage der Gemeinde Bramberg<sup>4</sup> beträgt die **Ortstaxe pro Nächtigung und Person über 15 Jahre** (Stand: 17 Mai 2009) in der Gemeinde Bramberg **EUR 0,72 pro Nächtigung**.

Pos	Legende	Wert
1	+ Gäste-Nächtigungen Tourismus-Resort (5. Bj.)	176.628
2	- Kinderanteil (20 % von Pos. 1)	35.326
3	= Anteil ortstaxpflichtige Gäste	<b>141.302</b>
4	x Ortstaxe pro Gäste-Nächtigung in €	0,72
5	= Ø Ortstaxe gesamt / Jahr in €	<b>101.738</b>

Es kann mit einer durchschnittlichen Ortstaxe in Höhe von ca. **EUR 102.000,-** gerechnet werden.

**Zusammenfassung** Aufgrund des geplanten Tourismus-Resorts „Bramberg am Wildkogel“ kann die Gemeinde sowie die Region im 5. Betriebsjahr mit folgenden regionalwirtschaftlichen Effekten rechnen:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 1. Zusätzliche Beschäftigte:        | <b>250 Beschäftigte</b> |
| 2. Zusätzliche Gäste-Nächtigungen:  | <b>164.264 ÜN</b>       |
| 3. Zusätzliche Erlöse Hotel-Resort: | <b>€ 13.237.000,-</b>   |
| 4. Direkter Einnahmen-Effekt:       | <b>€ 3.204.000,-</b>    |
| 5. Ø Gesamt-Einnahmen:              | <b>€ 17.936.000,-</b>   |
| 6. Kommunal-Steuer:                 | <b>€ 126.200,-</b>      |
| 7. Ortstaxe:                        | <b>€ 102.000,-</b>      |

<sup>4</sup> www.bramberg.salzburg.at

## 11. Haftungsklausel

- Eigenverantwortung** Die Durchführung der vom Berater empfohlenen Maßnahmen muß vom Beratungswerber selbst und in eigener Verantwortung vorgenommen werden.
- Vorschläge, Anregungen und Empfehlungen** Alle Vorschläge und Anregungen wurden vom Berater nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der betrieblichen Einschau, mit Hilfe der erhaltenen Angaben und der vorgelegten Unterlagen zusammengestellt.
- Eintritt der Ergebnisse** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ennemoser Wirtschaftsberatung GmbH, Innsbruck, für den Eintritt der Ergebnisse keinerlei Haftung übernimmt.

Innsbruck, am 04. Juni 2009

  
**Mag. Bernhard Schwarz**  
Senior-Consultant

  
ENNEMOSER WIRTSCHAFTSBERATUNG GmbH  
Tourismus - Golf - Real Estate  
A-6020 Innsbruck, Kranebiter Allee 202  
T +43 (0)51278180 09, Fax 05126 40  
office@ennemoser.at, www.ennemoser.at

**Dr. Klaus Ennemoser**  
Berater und Sachverständiger  
für Tourismus und Golf

  
**Mag. Christian Etnenauer**  
Consultant