DIEHOGA Hotelberatung – 20+ Jahre Erfahrung in Hotelimmobilien

Hotelberatung – Qualifizierte Unterstützung für Hotelbetreiber, Hoteleigentümer und Hotelinvestoren.

Als inhabergeführte und spezialisierte Unternehmensberatung für Hotellerie und Beherbergungsbetriebe begleiten wir Projekte in allen Entwicklungs- und Betriebsphasen. Unser Fokus liegt auf wirtschaftlich tragfähigen Konzepten, klaren Analysen und praxisnahen Lösungen, die den tatsächlichen Marktbedingungen standhalten.

Wir unterstützen Sie bei Standort- und Machbarkeitsanalysen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Betreiber- und Pachtmodellen sowie strategischen Entscheidungen rund um Neubau, Umbau oder Repositionierung. Dabei verbinden wir fundierte Branchenkenntnis mit einem nüchternen Blick auf Zahlen, Prozesse und Marktmechanismen.

Ob Einzelhotel, Serviced Apartment, Ferienanlage oder komplexes Betreiberportfolio – wir liefern belastbare Entscheidungsgrundlagen, die Hotelinvestoren, Banken und Projektpartner überzeugen. Ziel ist eine Beratung, die nicht nur gut klingt, sondern in der Realität funktioniert. Überzeugen Sie sich von unserer Kompetenz und Leistungsfähigkeit: Telefon +49 176 4884 62 90 oder nutzen Sie unser Kontaktformular.

News

20

Aug

Inlandstourismus 2026

#Tourismus #Hotelberatung

Weiterlesen …

08

Jul

Bleisure-Reisen 2026

#2026 #Reisen #Urlaub

Weiterlesen …

26

Mai

Reiselust der Deutschen 2026

#Reiselust #2026 #Urlaub

Weiterlesen …

10

Mär

Gastro-Trends 2026 ...

#Trend #Gastronomie #Genuss

Weiterlesen …

Hotel Due Diligence - Ankaufsprüfung

Bei der Hotel-Due-Diligence prüfen wir alle kaufpreisrelevanten Bestandteile einer Hotelimmobilie, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage für Hotelerwerb und Hotelfinanzierung zu schaffen. Ausgangspunkt ist ein strukturierter Projektkickoff mit vollständiger Analyse der Objektunterlagen und dem Aufbau eines sicheren Datenraums; darauf aufbauend führen wir eine operative Prüfung der Managementstrukturen, Betreiberverträge, Personalsituation und Servicelevels durch, analysieren historische Kennzahlen wie RevPAR, ADR, Belegung und GOP und erstellen realistische Ertrags- und DCF-Prognosen inklusive Sensitivitätsrechnungen. Parallel dazu erfolgt eine bauliche Prüfung zur Ermittlung von CapEx-Bedarf, Instandhaltungsrückständen, Brandschutz- und Mängelrisiken sowie eine rechtliche Durchsicht von Pacht- und Mietverträgen, Dienstleistungsvereinbarungen und Gewährleistungsansprüchen. Aus der Zusammenführung dieser Analysen leiten wir eine klare Risikobewertung und die kaufpreisrelevanten Adjustments ab, dokumentieren Werttreiber und Abzüge und

berechnen einen „Adjusted Purchase Price“ zur Verhandlungsunterstützung. Mehr..

Suche nach Hotelinvestor - Hotelbetreiber

Als Ausgangspunkt bei der Suche nach einem Hotelinvestor, Hotelbetreiber und / oder einer Hotelgesellschaft erarbeiten wir passgenaue Konzepte zur Ansprache und Auswahl potenzieller Hotelinvestoren und Hotelbetreiber, die in der Erstellung eines professionellen Informationsexposés zur Hotelimmobilie oder zum Hotelprojekt münden. Ziel ist, geeignete Partner zu identifizieren, Interesse zu wecken und die Transaktion effizient vorzubereiten. Wir strukturieren den Auswahlprozess, führen Vorausprüfungen potenzieller Partner durch und bereiten die Due Diligence-Unterlagen vor. Dazu gehören Checklisten für rechtliche, technische und betriebswirtschaftliche Prüfungen sowie ein Zeitplan für die Transaktionsphasen. Auf Wunsch begleiten wir Transaktionsverhandlungen beratend bei der Verhandlungsstrategie, Kaufpreisermittlung, Vertragskonditionen, Übergangsregelungen und Integration. Ziel ist, Risiken zu minimieren und die Werthaltigkeit der Immobilie zu sichern. Mehr ...

Begleitung bei Vertragsverhandlungen

Bei der beratenden Begleitung von Vertragsverhandlungen legen wir die objektbezogenen wirtschaftlichen Bestandteile fest, identifizieren variable Vertragsbestandteile und klären branchenspezifische Besonderheiten. Ziel ist ein rechtssicherer, wirtschaftlich tragfähiger Vertrag, der die Interessen von Hotelinvestoren und

Hotelbetreibern ausbalanciert. Variable Klauseln wie Umsatzbeteiligungen, Staffelmieten, Kündigungsrechte, Laufzeitoptionen und Performance-Meilensteine werden systematisch geprüft und verhandlungsstrategisch formuliert, um Flexibilität und Planbarkeit zu gewährleisten. Wir unterstützen Sie aktiv in Verhandlungen bei Hotelimmobilien zur Verhandlungsstrategie, Formulierung von Vertragsklauseln, Prüfung von Betreiberverträgen, Abstimmung mit Rechts- und Steuerberatern sowie Begleitung bis zur Unterzeichnung und Übergabe. Mehr ...

Firmenübergaben - Unternehmensnachfolge

Hotel Firmenübernahmen bzw. -übergaben bieten Hotelinvestoren die Chance, etablierte Ertragsströme zu erwerben, Synergien zu realisieren und Portfolios strategisch zu erweitern. Besonders bei Hotelimmobilien, Boarding Houses und Serviced Apartments sind Marktkenntnis und operative Expertise entscheidend. Wir führen technische und betriebswirtschaftliche Due Diligence durch, prüfen Betreiberverträge, Pacht- und Mietkonditionen sowie CapEx-Bedarfe und erstellen realistische RevPAR- und Cashflow-Prognosen. Wir unterstützen bei Kaufpreisermittlung, Vertragsverhandlungen, Steuer- und Finanzierungsstrukturierung sowie bei der Auswahl geeigneter Betreiber oder Managementverträge. Nach Abschluss begleiten wir die operative Integration, CapEx-Umsetzung und Performance-Optimierung, um den Werterhalt und die Rendite zu sichern. Mehr...

Hotel Asset Management

Die fortschreitende Entwicklung im Tourismussektor führt verstärkt zur Trennung von Immobilieneigentum und operativem Hotelmanagement. Ein erfolgreiches Hotel Asset Management sowie eine professionelle Hotel-Vermögensverwaltung erfordern daher tiefgreifendes, hotelspezifisches Know-how, um Investitionswerte dauerhaft zu sichern und operative Erträge zu maximieren. Unsere Experten unterstützen Sie mit einer strategischen Portfolioanalyse, identifizieren wertsteigernde Hebel und beraten zum optimalen Exit-Timing. Im Fokus steht dabei die Betreiberselektion und Vertragsgestaltung: Wir moderieren Verhandlungen bei Pacht-, Management- oder Franchiseverträgen und setzen auf KPI-basierte Vereinbarungen. Durch ein engmaschiges Performance-Monitoring von Kennzahlen wie RevPAR, GOP und Belegungsraten sowie eine vorausschauende CapEx- und Budgetsteuerung garantieren wir die nachhaltige Werterhaltung und Renditeoptimierung Ihrer Hotelimmobilie. Mehr ...

DIE HOGA DENKFABRIK

Hotelconsulting - einfach.gut.beraten.

DIEHOGA Hotelconsulting bietet seit über 20 Jahren maßgeschneiderte Beratungsleistungen für Hotelinvestoren. Wir liefern belastbare Hotelmarktanalysen, Standortbewertungen und RevPAR-Prognosen, die Investitionsentscheidungen fundiert absichern. Als inhabergeführte Beratung kombinieren wir praxisnahe Lösungsansätze mit detaillierten Studien und Hotelmarktberichten, um Renditepotenziale zu maximieren und Exit-Strategien zu optimieren. Profitieren Sie von maßgeschneiderten Studien und praxiserprobten Lösungsansätzen, die speziell auf die Anforderungen von Hotels, Serviced Apartments und Boarding Houses zugeschnitten sind. Mehr...

Die Betriebsoptimierung starten — Telefon +49 176 4884 62 90 oder Kontaktformular.

Hotel Pre-Opening - Voreröffnungsberatung

Die Pre-Opening-Phase entscheidet maßgeblich über die langfristige Rentabilität einer Hotelimmobilie. Wir begleiten Investoren und Betreiber dabei, den Übergang von der Bauphase zum operativen Betrieb strukturiert und kosteneffizient zu gestalten. Unser Fokus liegt auf der Implementierung effizienter Betriebsprozesse, dem Aufbau der digitalen Infrastruktur und einer marktorientierten Preisstrategie.

Wir sichern die Einhaltung von Budgetvorgaben und steuern die kritischen Meilensteine – von der Abnahme der Hotelimmobilie über die FF&E-Beschaffung bis zum ersten Check-in. Durch die frühzeitige Identifikation von Fördermitteln für Personalschulungen und digitale Guest-Journey-Systeme entlasten wir Ihr Pre-Opening-Budget spürbar. Mit einem fundierten Markteintrittskonzept und einer validen Forecast-Planung schaffen wir die Basis für eine schnelle Performance-Steigerung und eine stabile Cashflow-Entwicklung ab dem ersten Tag. Mehr...

Inventarbewertung - Hotelinventar (FF&E)

Die Aufnahme und Bewertung von Hotelinventar (FF&E, SO&E bzw. OS&E) führen unsere qualifizierten Hotelberater fachlich fundiert und praxisorientiert durch. Solche Inventarbewertungen sind erforderlich bei Rechtstreitigkeiten, Kauftransaktionen mit Trennung von Gebäude- und Inventarkaufpreis sowie bei Vermieterpfandrechtsklagen; wir erfassen den Zustand, den Wiederbeschaffungswert, Abschreibungsstände und gegebenenfalls Restwerte von Mobiliar, Ausstattung und technischen Geräten und dokumentieren diese nachvollziehbar für juristische, steuerliche und finanzielle Entscheidungsprozesse.

Unser Vorgehen umfasst die Bestandsaufnahme vor Ort, die Klassifizierung nach Nutzungsgruppen, die Bewertung einzelner Positionen nach marktüblichen Bewertungsmaßstäben sowie die Erstellung eines detaillierten Bewertungsberichts mit Fotodokumentation, Bewertungsannahmen und einer transparenten Wertermittlung. Die Inventarbewertung durch DIEHOGA Hotelconsulting schafft Rechtssicherheit, unterstützt realistische Kaufpreisverhandlungen und minimiert finanzielle Risiken bei Auseinandersetzungen oder

Finanzierungsfragen. Mehr...

Hotelkauf - Hotelverkauf - M&A

Der erfolgreiche Kauf oder Verkauf einer Hotelimmobilie basiert auf detaillierten Unternehmens- und Kaufpreisanalysen, einer professionellen Objektpräsentation und dem Zugang zu langjährigen, transaktionsstarken Branchenkontakten. Wir verbinden analytische Tiefe mit Marktzugang und begleiten Sie sicher durch jeden Schritt der Transaktion.

Für Käufer bzw. Hotelinvestoren liegt der Schwerpunkt in einer fundierten Investitionsentscheidung und risikominimierten Transaktion. Hotelverkäufer erwarten mit der Hotelberatung den bestmöglichen Verkaufserlös bei reibungslosem Transaktionsablauf. Hierfür entwickeln wir Verhandlungsstrategien, begleiten Preis- und Vertragsverhandlungen und koordinieren Closing-Prozesse inklusive Übergabeprotokollen, Garantien und Restleistungsvereinbarungen, um einen rechtssicheren und operativ sauberen Transfer zu gewährleisten. Mehr...

Beratende Baubegleitung bei Hotelprojekten / Hotel developments

Wir bieten praxisorientierte Baubegleitung für Hotelentwicklungen und Bestandsprojekte. Unser Fokus liegt auf der Sicherstellung von Termin-, Kosten- und Qualitätszielen sowie auf der Abstimmung zwischen Bauherr, Planern und dem zukünftigen Hotelbetreiber. Wir prüfen Detailplanungen auf Umsetzbarkeit, Kostenfolgen und Betreiberrelevanz und schlagen optimierende Anpassungen vor. Ziel ist die Minimierung späterer Nachträge, die Optimierung von Flächen- und Ausstattungsstandards sowie die Sicherstellung von Betriebsabläufen im laufenden Betrieb.

- Teilnahme an Planungs- und Bausitzungen.
- Überprüfung und kontinuierliche Optimierung von Detailplanungen.
- Baubegehungen mit dem Bauherrn und dem zukünftigen Hotelbetreiber während der Bauphase.
- Beratende Begleitung bei der Bau- und Objektübergabe an den Hotelbetreiber.

Sanierung - Restrukturierung bei Hotelimmobilien

Eine erfolgreiche Hotelsanierung im Jahr 2026 erfordert weit mehr als kosmetische Korrekturen. Steigende Energiekosten und die strikten EU-Vorgaben zur Dekarbonisierung machen die energetische Optimierung zur wirtschaftlichen Pflichtaufgabe. Unsere Sanierungsberatung setzt dort an, wo Technik auf Rentabilität trifft. Wir unterstützen Investoren dabei, Hotelimmobilien durch gezielte Revitalisierungen zukunftssicher aufzustellen und Konversionsprojekte – etwa vom Büro zum Hotel – förderfähig zu planen. Betreiber profitieren von unserer Expertise bei der Umsetzung von Einzelmaßnahmen wie dem Heizungstausch oder der Fassadendämmung, für die wir Zuschüsse von bis zu 20 % über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sichern. Durch die Erstellung individueller Sanierungsfahrpläne (iSFP) maximieren wir Ihre Fördersätze und minimieren gleichzeitig die Betriebskosten. Wir koordinieren Energieeffizienz-Experten und Fachplaner, damit Ihre Sanierung termingerecht, ESG-konform und mit optimalem Kapitaleinsatz realisiert wird. Mehr...

Fördermittelberatung bei Hotelimmobilien

Die Finanzierung von Hotelprojekten erfordert 2026 eine präzise Abstimmung auf staatliche Förderprogramme. Hotelinvestoren und Betreiber stehen vor der Herausforderung, ESG-Anforderungen wirtschaftlich umzusetzen und die Wettbewerbsfähigkeit durch Digitalisierung zu sichern. Unsere Beratung schließt die Finanzierungslücke: Wir identifizieren für Investoren attraktive Tilgungszuschüsse der KfW für energetische Sanierungen, um die Taxonomie-Konformität und den Objektwert nachhaltig zu steigern. Hotelbetreiber unterstützen wir dabei, Liquidität durch nicht rückzahlbare Zuschüsse für Modernisierungen oder digitale Prozesse zu sichern – etwa über regionale Programme oder die GRW-Förderung. Statt allgemeiner Beratung liefern wir faktenbasierte Analysen für Ihr Vorhaben. Wir begleiten Sie rechtssicher vom Förderantrag bis zum Verwendungsnachweis, damit Sie Ihr Eigenkapital effizient einsetzen und Modernisierungen konsequent realisieren können. Mehr...

Hotel Finanzierung - Hotel Förderung

Wir unterstützen Hotelinvestoren und Hotelbetreiber bei der strukturierten Vorbereitung und Verhandlung von Finanzierungen für Hotelimmobilien. Grundlage ist die vollständige Analyse der Objektunterlagen und die strukturierte Zusammenstellung aller relevanten Dokumente in einem sicheren Datenraum. Ein sauber strukturierter Datenraum beschleunigt Prüfprozesse, reduziert Rückfragen und erhöht die Verhandlungsposition gegenüber Finanzinstituten.

Fundierte Hotelstudien und Hotelgutachten liefern die Entscheidungsgrundlagen für Banken und Investoren und erhöhen die Chance auf attraktive Finanzierungsbedingungen. Eine gezielte Verhandlungsführung minimiert Finanzierungsrisiken, optimiert Konditionen und sichert die erforderliche Liquidität für Projektumsetzung.

Corporate Social Responsibility (CSR)

Wir sind uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und integrieren Corporate Social Responsibility systematisch in unser unternehmerisches Handeln. Seit 2020 verfolgen wir einen konzeptionellen Ansatz, der Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung verbindet. Wir definieren Maßnahmenpakete, setzen priorisierte Projekte um und integrieren CSR-Kriterien in Projekt- und Investitionsentscheidungen.

Die Maßnahmen werden operativ begleitet und regelmäßig auf Wirksamkeit geprüft. Wir dokumentieren Maßnahmen und Fortschritte systematisch und bereiten Ergebnisse für interne Steuerung und externe Kommunikation auf. Kontinuierliche Evaluierung und Anpassung sorgen dafür, dass unsere CSR-Strategie praxisnah bleibt und messbare Effekte erzielt. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter ...

Marktwert - Verkehrswert eines Hotels

Unsere qualifizierten und langjährig erfahrenen Hotelberater erstellen Verkehrswerte nach BauGB, die Bestimmung des Beleihungswertes nach BelWertV sowie die Ermittlung des Marktwertes mittels Ertragswertverfahren und Discounted Cash Flow DCF. Wir liefern belastbare Hotelgutachten und Szenarioanalysen, die Investitionsentscheidungen und Finanzierungsprozesse fundiert unterstützen.

Mit praxisnahen Bewertungsmodellen, Sensitivitätsrechnungen und Vergleichsanalysen identifizieren wir Werttreiber, Risiken und Optimierungspotenziale Ihrer Hotelimmobilie und bereiten die Ergebnisse für Banken,

Investoren und Due Diligence-Prozesse auf. Für Hotelbetreiber erstellen wir marktgerechte Wertermittlungen zur Unterstützung von Betreiberwechseln, Pachtverhandlungen und strategischen Entscheidungen. Unsere Bewertungen berücksichtigen operative Kennzahlen wie RevPAR, Auslastung und CapEx-Bedarf sowie branchenspezifische Besonderheiten. Mehr...

Schiedsgutachten - Gerichtsgutachten

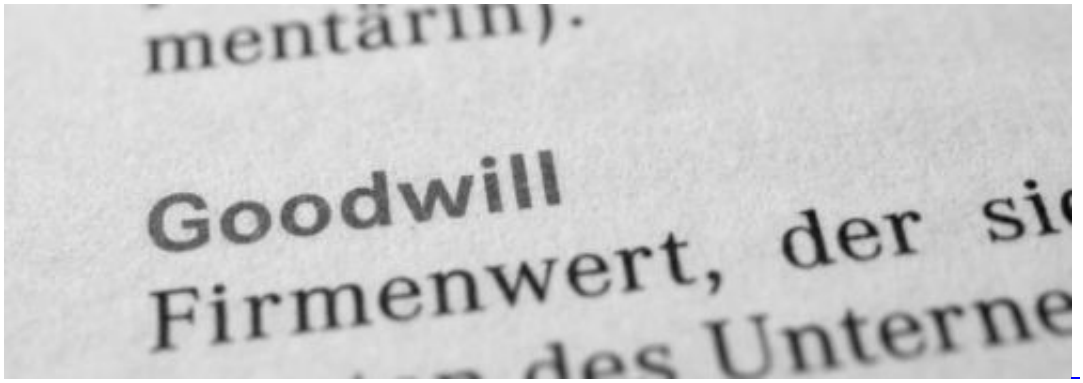
Rechtsstreitigkeiten bei Hotelimmobilien – ob bei Pachtanpassungen, Gesellschafterkonflikten oder Baumängeln – erfordern eine belastbare Bewertungsgrundlage, die über Standardgutachten hinausgeht. Als spezialisierte Sachverständige erstellen wir gerichtsfeste Gutachten und agieren als unabhängige Schiedsgutachter, um langwierige Prozesse zu verkürzen und außergerichtliche Einigungen auf fachlich fundierter Basis zu ermöglichen. Hotelinvestoren und Betreiber profitieren von unserer Expertise in der Ermittlung marktgerechter Pachtwerte und der Bewertung von Substanzschäden unter Berücksichtigung hotelspezifischer Betriebsabläufe. Wir übersetzen komplexe immobilienwirtschaftliche Sachverhalte in klare, nachvollziehbare Expertisen für Gerichte und Schiedsstellen. Mit fundierten Analysen zur Ertragswertstabilität und Drittverwendungsfähigkeit sichern wir Ihre Position in streitigen Auseinandersetzungen und schaffen die notwendige Transparenz für eine rechtssichere Urteilsfindung oder Einigung. Gerichtsgutachten, Parteiengutachten bzw. Schiedsgutachten. Mehr...

Betriebsprüfung bei Hotelimmobilien

Betriebsprüfungen bei Hotelimmobilien sind aufgrund komplexer Bewertungsfragen und hoher Investitionsvolumina besonders anspruchsvoll. Wenn Finanzbehörden Abschreibungszeiträume, die Abgrenzung von Erhaltungsaufwand zu Herstellungskosten oder die Bewertung von Inventar infrage stellen, ist fachspezifische Unterstützung entscheidend. Wir beraten Hotelinvestoren und Betreiber dabei, steuerliche Positionen durch immobiliengutachterliche Stellungnahmen und technische Dokumentationen abzusichern. Unser Fokus liegt auf der fundierten Begründung von Restnutzungsdauern und der korrekten Zuordnung von Modernisierungsmaßnahmen, um Steuernachzahlungen zu vermeiden und die Liquidität des Betriebs zu schützen. Wir moderieren den Dialog mit der Finanzverwaltung auf Augenhöhe und liefern die notwendige Evidenz für komplexe Sachverhalte der Hotelbewertung. Vertrauen Sie auf eine Begleitung, die immobilienwirtschaftliche Expertise mit den Anforderungen des aktuellen Steuerrechts 2026 verbindet. Mehr...

Businessplan für Hotels - Existenzgründung

Ein professioneller Businessplan ist 2026 weit mehr als ein Dokument für die Bank – er ist das strategische Drehbuch für Ihren Erfolg im Hotelmarkt. Wir unterstützen Existenzgründer und Pachtnachfolger dabei, Visionen in belastbare Zahlen zu übersetzen. Unser Fokus liegt auf einer realistischen Ertrags- und Liquiditätsplanung, die branchenspezifische Kennzahlen wie RevPAR, ADR und Personalschlüssel präzise abbildet. Wir analysieren Standortfaktoren sowie Wettbewerbsumfelder und entwickeln klare Alleinstellungsmerkmale für Ihr Konzept. Durch die Integration aktueller Fördermöglichkeiten, etwa durch die KfW-Gründerkredite oder regionale Zuschüsse, optimieren wir von Beginn an Ihre Kapitalstruktur. Ob für das Bankgespräch, die Suche nach Investoren oder als Steuerungsinstrument für Ihren Betrieb: Wir erstellen bankenfähige Konzepte, die fachlich überzeugen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit Ihres Hotelprojekts nachhaltig belegen. Mehr...



Unternehmenswert-Unternehmensbewertung

Die Ermittlung eines belastbaren Firmenwertes bei Hotelimmobilien erfordert eine tiefgreifende Analyse von Substanz und Ertragskraft. Wir unterstützen Hotelinvestoren und Betreiber bei der Feststellung des Unternehmenswertes – ob für Transaktionen, Nachfolgeregelungen oder steuerliche Bewertungen. Unter Anwendung anerkannter Verfahren wie dem Ertragswertverfahren nach IDW S 1 oder der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) ermitteln wir den fairen Marktwert Ihres Betriebs. Dabei berücksichtigen wir hotelspezifische Besonderheiten wie Pachtverträge, Instandhaltungsstau und die Performance-Kennzahlen (RevPAR/GOP) im Wettbewerbsvergleich. Unsere Gutachten schaffen eine objektive Verhandlungsbasis gegenüber Käufern, Banken oder Finanzbehörden und machen versteckte stille Reserven sowie immaterielle Firmenwerte (Goodwill) sichtbar. Vertrauen Sie auf eine Bewertung, die betriebswirtschaftliche Präzision mit der aktuellen Marktlage 2026 verbindet und Ihre strategischen Entscheidungen rechtssicher untermauert. Mehr...

Feedback - Bewerten Sie uns!

Teilen Sie Ihre Erfahrungen und bewerten Sie unsere Zusammenarbeit. Ihr Feedback hilft nicht nur uns, unsere spezialisierten Leistungen für Hotelinvestoren und Betreiber stetig zu schärfen, sondern bietet auch anderen Akteuren der Immobilienwirtschaft eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Wahl des richtigen Partners. Ob diskrete Prozessbegleitung oder strategische Beratung: Wir freuen uns auf Ihre fundierte Meinung. Mehr...