

DIEHOGA Hotelberatung – 20+ Jahre Erfahrung in Hotelimmobilien

DIEHOGA Hotelberatung | Hotelconsulting ist eine inhabergeführte Unternehmensberatung mit mehr als 20 Jahren Branchenerfahrung in der Betreuung touristischer Immobilien und Betriebe. Wir sind spezialisiert auf Hotelimmobilien und hotelähnliche Objekte wie Hotels, Boarding Houses, Serviced Apartments, Hostels, Alten- und Pflegeheime, Campingplätze sowie gastronomische Einrichtungen.

Als private Unternehmensberatung begleiten wir Mandanten bei der Vorhabensrealisierung, Unternehmensübernahmen sowie bei Führung, Neuausrichtung und strategischer Weiterentwicklung. Unsere Kunden profitieren von praxisbewährten, lösungsorientierten Beratungsansätzen, fundierten Studien und aktuellen Hotelmarktberichten.

Überzeugen Sie sich von unserer Kompetenz und Leistungsfähigkeit: Telefon +49 176 4884 62 90 oder nutzen Sie unser [Kontaktformular](#).



Wir würden uns sehr über Ihr kurzes
FEEDBACK
freuen.

News

02

Dez

[Ernährungsreport 2025](#)

#Genuss #Nahrung #Food

[Weiterlesen ...](#)

12

Jul

[Das Gastgewerbe kämpft weiter ...](#)

#Hotel #Gastronomi #EM2024 # Beratung

[Weiterlesen ...](#)

07

Mär

[Reisetrends 2024](#)

#Reise #2024 #Urlaub #Beratung

[Weiterlesen ...](#)

03

Jan

[Reisen im Jahr 2024](#)

#Reise #Urlaub #2024

[Weiterlesen ...](#)

**HOGA
KFABRIK**

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](#).



Firmenübergaben - Unternehmensnachfolge

Firmenübernahmen bieten Investoren 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, rechtliche 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...](#)



Suche nach Hotelinvestor - Hotelbetreiber

Als Ausgangspunkt 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.



Hotelconsulting 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.



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...](#)

Beratende Baubegleitung bei Hotelprojekten / Hotel developments



Wir bieten praxisorientierte beratende 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.



Finanzierungsberatung für Hotelimmobilien

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.



Hotel Asset Management

Die Entwicklung im Beherbergungssektor führt zunehmend zur Trennung von Immobilieneigentum und operativem Management. Für ein erfolgreiches Hotel Asset Management ist deshalb nachhaltiges, hotelspezifisches Know-how erforderlich, das Investitionswerte sichert und operative Erträge maximiert. Die [Kerntätigkeiten](#) sind:

- Strategische Portfolioanalyse: Identifikation von Werttreibern, Exit-Timing und Repositionierungsoptionen.
- Betreiberselektion und Vertragsmanagement: Auswahl geeigneter Betreiber, Verhandlungsunterstützung bei Pacht- und Managementverträgen, KPI-basierte Vertragsgestaltung.
- Performance Monitoring: RevPAR, GOP, Belegung, ADR und CapEx-Tracking; regelmäßige Abweichungsanalysen und Maßnahmenpläne.
- CapEx- und Budgetsteuerung: Priorisierung von Investitionen, Lebenszyklusplanung und Controlling zur Werterhaltung.



Kauf und Verkauf von Hotelunternehmen

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..](#)



Ankaufsprüfung - Hotel Due Diligence

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..](#)



Inventarbewertung - Hotelinventar (FF&E)

Die 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...](#)

Fördermittelberatung bei Hotelimmobilien



Insbesondere bei der [Gründung](#) oder Stabilisierung eines Hotelbetriebes sind unter Umständen erforderliche [Investitionen](#) mit **Fördermitteln** finanziert. Unsere [Hotelberater](#) kennen die aktuelle Fördersituation im Tourismus und der Hotellerie und prüfen die Förderwürdigkeit ihres Vorhabens. [Mehr...](#)

Sanierungsberatung bei Hotelimmobilien



Die **Sanierungsberatung** bei Hotelimmobilien oder einem Hotel beginnt mit der Feststellung des [Krisenstadiums](#) und der Analyse der Ursachen durch unsere [Hotelberater](#). Ausgehend hiervon werden Lösungen entwickelt, das Interim-Management des Hotels übernommen, Sanierungsstudien (z.B. IDW S6) entwickelt und Gläubigerverhandlungen geleitet. [Mehr...](#)



Schiedsgutachten - Gerichtsgutachten

Die Klärung von Streitigkeiten rund um ein Hotel bzw. einer Hotelimmobilie beansprucht [Know-how](#) und Erfahrung in komplexen Fragestellungen. Vor bzw. während einer (außer-) gerichtlichen

Auseinandersetzung erstellen unsere Hotelberater qualifizierte **Gerichtsgutachten**, **Parteiengutachten** bzw. **Schiedsgutachten**. [Mehr...](#)



Beratung beim Hotel Pre-Opening

In der Bau- bzw. Realisierungsphase wird die Inbetriebnahme eines Hotels bzw. einer Hotelimmobilie im Detail vorbereitet. In dieser Unternehmensphase ist für eine erfolgreiche Eröffnung und Marktplatzierung eine **Beratung** beim **Hotel Pre-Opening** durch erfahrene **Hotelconsultant** erforderlich und unerlässlich. [Mehr...](#)



Betriebsprüfung bei Hotelimmobilien

[Betriebsprüfer](#) haben bei gastgewerblichen Betrieben (z.B. Hotel, Restaurant, Hotelimmobilien o.ä.) häufig keine Schwierigkeiten, Mehrsteuern zu generieren. Unsere [Hotelberater](#) unterstützen beratend während der **Betriebsprüfung** sowie bei Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt.

[Mehr...](#)



Businessplan für Hotels - Existenzgründung

Gemeinsam mit unseren [Mandanten](#) erarbeiten unsre [Hotelberater](#) im Stadium der **Existenzgründung** ein nachhaltig tragfähiges Unternehmenskonzept für eine Hotelimmobilie in Form eines **Businessplans** unter Berücksichtigung der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung.

[Mehr...](#)

persönlich ...
mentärin).

Goodwill
Firmenwert, der sic
Werten des Unterne
... Marken

Unternehmenswert-Unternehmensbewertung

In der Höhe des **Unternehmenswerts** bzw. des [Kaufpreises](#) eines Hotels (Wert der Gesellschaft) liegt häufig ein Grund für Differenzen zwischen dem Altinhaber und dem Unternehmensnachfolger. Unsere [Hotelsachverständigen](#) kennen die Vielzahl von Methoden der Wertermittlung, die branchenüblich angewandt werden. [Mehr...](#)



Feedback - Bewerten Sie uns!

Wir hoffen, dass Sie mit unserer qualifizierten Beratungsdienstleistungen zufrieden sind. Um die DIEHOGA Denkfabrik GmbH - Hotelberatung & Hotelconsulting und unser Beratungsangebot der branchenspezifischen **Hotelberatung** noch bekannter zu machen, freuen wir uns, wenn Sie uns auf Google bewerten. Hierzu folgen Sie einfach dem nachfolgenden Link. [Mehr...](#)