

Erforderliche Unterlagen für die Beratung in der Zwangsverwaltung von Hotels

Analyse, Stabilisierung, Fortführung, Betreiberbewertung, Sanierungsbegleitung

1. Grundlegende Objekt- und Eigentümerinformationen

- Eigentümer- und Gesellschaftsstruktur, Vollmachten, Ansprechpartner
- Grundbuchauszug, Belastungen, Erbbaurecht
- Hotelstammdaten: Baujahr, Renovierungen, Kapazitäten, Positionierung
- Pläne: Grundrisse, Flächenaufstellungen, Lageplan
- Genehmigungen: Baugenehmigungen, Brandschutz, Nutzungsänderungen

2. Unterlagen zur wirtschaftlichen Ausgangslage

- Jahresabschlüsse der letzten 3–5 Jahre
- BWA, Summen- und Saldenlisten, OP-Listen (Debitoren/Kreditoren)
- Liquiditätsstatus, Kontostände, Zahlungsrückstände
- Darlehensverträge, Sicherheiten, Covenants
- Steuerunterlagen, Betriebsprüfungsberichte
- Investitionshistorie und CAPEX-Planung

1

3. Operative und performancebezogene Daten

- Belegung, ADR, RevPAR, TRevPAR, GOP, NOI
- Umsatz- und Kostenstruktur nach Abteilungen
- PMS-/BI-Auswertungen: Segmentierung, Channel-Mix, Pick-up, Pace
- F&B-Kennzahlen: Wareneinsatz, Produktivität, Umsatzstruktur
- Personalstruktur: Mitarbeiterzahlen, Lohnkosten, Outsourcing
- Gästebewertungen, Qualitätsberichte

4. Verträge und rechtliche Dokumente

- Betreiber-, Pacht-, Management- oder Franchisevertrag inkl. Nachträge
- Dienstleistungs- und Lieferantenverträge (Energie, IT, Reinigung, Wäscherei)
- Leasingverträge, Mietverträge, Lizenzvereinbarungen
- Versicherungen: Gebäude, Inventar, Haftpflicht, Betriebsunterbrechung
- Arbeitsrechtliche Unterlagen, Tarifbindung, Betriebsvereinbarungen
- Laufende Rechtsstreitigkeiten, Mahnverfahren, Vollstreckungen

5. Unterlagen zur technischen und baulichen Situation

- TGA-Unterlagen, Wartungsprotokolle, Prüfberichte
- Brandschutzkonzept, Sicherheitsdokumentation
- Mängellisten, Abnahmeprotokolle, Zustand der Anlagen
- FF&E- und OS&E-Listen, Lebenszyklusplanung

6. Markt-, Standort- und Wettbewerbsinformationen

- Standortanalyse, touristische Nachfrage, Infrastruktur
- Markt- und Wettbewerbsdaten, Benchmarks
- Regionale Entwicklungen, geplante Projekte im Umfeld
- Gästestruktur und Nachfrageverhalten

7. Spezifische Unterlagen für die Zwangsverwaltung

- Beschluss über die Zwangsverwaltung, gerichtliche Anordnungen
- Schriftverkehr mit Gläubigern, Banken, Behörden
- Übergabeprotokolle des bisherigen Betreibers oder Eigentümers
- Informationen zu Zahlungsrückständen, offenen Verpflichtungen
- Maßnahmen zur Sicherung des laufenden Betriebs
- Dokumentation zu Risiken, Gefährdungen und Sofortmaßnahmen

2

8. Unterlagen für Fortführungs- und Sanierungsentscheidungen

- Fortführungsprognose, Szenarienrechnungen
- Wirtschaftlichkeitsanalysen verschiedener Betreiber- oder Vertragsmodelle
- Angebote potenzieller Betreiber oder Interimbetreiber
- Bewertungsgutachten (Immobilie, Betrieb, Inventar)
- Stakeholder-Analyse (Banken, Franchisegeber, Lieferanten, Personal)

Hinweise zur Bereitstellung

- Digitale Unterlagen (PDF, Excel, Word) erleichtern die strukturierte Projektsteuerung.
- Vollständige Dokumente ermöglichen eine reibungslose Koordination aller Gewerke und Partner.
- Vertrauliche Daten werden ausschließlich zweckgebunden verwendet und gemäß Datenschutz behandelt.
- Notwendige Unterlagen und Auskünfte, die Ihnen nicht vorliegen, können in den meisten Fällen durch uns recherchiert oder angefragt werden.