

# Hotelgutachten | Hotelbewertungen | Wertermittlungen | Hotel

Herzlich Willkommen!

Das Sachverständigenbüro Giancarlo Bethke zählt zu den führenden Anbietern für Hotelbewertungen, Hotelgutachten und Wertermittlungen von Beherbergungs- und Hotelimmobilien sowie Tourismusbetrieben. Als unabhängige Hotelsachverständige unterstützen wir Eigentümer, Investoren, Hotelbetreiber und Finanzinstitute bei der professionellen Bewertung von Hotelimmobilien sowie bei der touristischen Destinationsberatung. Unsere sachverständig erstellten Hotelgutachten und Hotelbewertungen bilden eine verlässliche Grundlage für die Finanzierung, Überprüfung und Vermarktung von Hotels, Hotelimmobilien und Hotelprojekten. Darüber hinaus dienen sie als entscheidendes Instrument für die Neupositionierung, Restrukturierung oder den Verkauf bestehender Hotelimmobilien.

Als Hotelsachverständige mit Standorten in Deutschland betreuen wir Mandanten in Berlin, bundesweit sowie international. Unsere Hotelgutachter verfügen über fundierte Marktkennntnisse der regionalen und internationalen Hotelimmobilienmärkte. Die hohe Qualität unserer Leistungen basiert auf fundierter Branchenexpertise, langjähriger Erfahrung und tiefgehender Marktkennntnis im Hotel- und Tourismusbereich. Kontaktieren Sie unsere Hotelsachverständigen für eine unverbindliche Erstberatung zu Hotelgutachten, Hotelbewertung oder Wertermittlung Ihrer Hotelimmobilie. Wir beraten Sie gerne persönlich unter +49 176 4884 62 90 oder über unser Kontaktformular.



Wir würden uns sehr über Ihr kurzes



**News**

Dez

## [Kommt die MwSt.-Reduzierung beim Gast an?](#)

[Weiterlesen ...](#)

04

Dez

## [Gastronomietrends 2026](#)

#Trend #2026 #Gastronomie

[Weiterlesen ...](#)

01

Okt

## [Reisetrends 2025 ....](#)

#Reise #Urlaub #Ferien

[Weiterlesen ...](#)

12

Sep

[Sitten und Gebräuche in Reiseländern ...](#)

#Reise #Urlaub #Sitten

[Weiterlesen ...](#)



## Hotelsachverständige (IHK)

Als unabhängige Hotelgutachter und öffentlich bestellte Hotelsachverständige (IHK) begleiten wir unsere Mandanten umfassend bei der Realisierung von Hotelprojekten, der Unternehmensübernahme von Hotelbetrieben sowie bei der strategischen Führung und Neuausrichtung von Hotelimmobilien und Hotelunternehmen. Unsere Hotelgutachter verbinden fundierte immobilienwirtschaftliche Bewertungskompetenz mit tiefgehender betriebswirtschaftlicher und branchenspezifischer Expertise im Hotel- und Tourismusmarkt. [Mehr...](#)



## Hotel Standortanalysen

Die Ergebnisse der Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalysen für Hotelimmobilien und Hotels liefern fundierte Entscheidungsgrundlagen für strategische Investitions- und Entwicklungsentscheidungen im Hotelbereich. Sie ermöglichen eine realistische Bewertung des Bedarfs für Anbau-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen von Hotelimmobilien unter Berücksichtigung von Markt-, Nachfrage- und Ertragspotenzialen. Darüber hinaus bilden die Analysen eine belastbare Grundlage für die Entwicklung eines tragfähigen Hotel-Geschäftskonzepts und unterstützen insbesondere Finanzierungsentscheidungen, die Ansprache von Investoren sowie die langfristige wirtschaftliche Ausrichtung von Hotelprojekten. [Mehr...](#)



## Hotel Machbarkeitsstudien

Machbarkeitsstudien (Feasibility Studies) für Hotelimmobilien sind ein zentrales Instrument zur Bewertung der wirtschaftlichen, betrieblichen und marktbezogenen Umsetzbarkeit von Hotelprojekten. Sie werden insbesondere bei Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- oder Repositionierungsvorhaben eingesetzt und dienen als fundierte Entscheidungsgrundlage für Investoren, Eigentümer, Banken und Betreiber. Im Rahmen einer Hotel-Machbarkeitsstudie werden unter anderem die Standort- und Marktsituation, die Nachfrage- und Wettbewerbslage, das geplante Hotelkonzept sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Hotelprojekts analysiert. Ziel ist es, Erfolgchancen und potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren und die langfristige Wirtschaftlichkeit der Hotelimmobilie realistisch einzuschätzen. [Mehr...](#)



## Unternehmensbewertung

Die Unternehmensbewertung von Hotelimmobilien ist ein zentraler Bestandteil bei Transaktionen, Finanzierungen, Nachfolgeregelungen und strategischen Entscheidungen im Hotel- und Tourismusbereich. Sie dient der objektiven Ermittlung des wirtschaftlichen Wertes eines Hotelbetriebs unter Berücksichtigung von Ertragskraft, Marktumfeld, Standortqualität und betrieblichen Strukturen. Im Rahmen der Hotelbewertung werden sowohl immobilienwirtschaftliche als auch betriebswirtschaftliche Faktoren analysiert. Dazu zählen unter anderem die nachhaltige Ertragsfähigkeit des Hotels, die Markt- und Wettbewerbssituation, bestehende Pacht- oder Betreiberstrukturen sowie die langfristige Wirtschaftlichkeit der Hotelimmobilie. Die Ergebnisse bilden eine belastbare Grundlage für Investoren, Banken, Eigentümer und Betreiber. [Mehr...](#)



## Hotel - Gerichtsgutachten

Gerichtsgutachten, Schiedsgutachten und Parteiengutachten sind wesentliche Instrumente zur Klärung rechtlicher, wirtschaftlicher und bewertungsrelevanter Fragestellungen im Zusammenhang mit Hotelimmobilien, Hotels und Hotelbetrieben. Sie kommen sowohl in gerichtlichen Verfahren als auch bei außergerichtlichen Streitigkeiten zum Einsatz und dienen der objektiven und nachvollziehbaren Beurteilung komplexer Sachverhalte. Unabhängige Hotelgutachter und Hotelsachverständige verbinden bei der Erstellung dieser Gutachten immobilienwirtschaftliche Bewertungskompetenz mit fundierter Branchenkenntnis im Hotel- und Tourismusmarkt. Dadurch entstehen prüffähige, nachvollziehbare und rechtssichere Gutachten, die den besonderen Anforderungen von Gerichten, Schiedsstellen, Rechtsanwälten, Banken und Investoren gerecht werden. [Mehr...](#)



## Verkehrswert - Marktwert

Zur Verkehrswertermittlung von Hotelimmobilien kommen anerkannte Bewertungsverfahren zum Einsatz, insbesondere das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie international gebräuchliche Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF). Diese Methoden ermöglichen eine nachvollziehbare und marktorientierte Ableitung des Marktwerts, die den besonderen Anforderungen von Banken, Investoren, Gerichten und Finanzbehörden gerecht wird.

Eine sachverständig durchgeführte Marktwertermittlung von Hotelimmobilien schafft Transparenz, reduziert Bewertungsrisiken und bildet eine belastbare Entscheidungsgrundlage für wirtschaftliche und rechtliche Fragestellungen im Hotel- und Immobilienbereich. [Mehr...](#)

Gründung

[Machbarkeitsstudien](#)  
[Businessplanberatung](#)  
[Miet- und Pachtgutachten](#)  
[Wertgutachten für Hotels](#)  
[Hoteltransaktionen](#)

Realisierung

[Businessplanberatung](#)  
[Beratung bei Verhandlungen](#)  
[Betriebsberatung](#)  
[Betreiberwechsel](#)  
[Hotel Due Diligence Beratung](#)

Stabilisierung

Betriebsberatung  
[Sanierungsberatung](#)  
Restrukturierungsberatung  
[Beratung bei Verhandlungen](#)  
[Sanierungsgutachten](#)

Krise

Neupositionierung  
Restrukturierung  
[Sanierungsgutachten](#)  
[Betreiberwechsel](#)



## **Wirtschaftlichkeitsanalyse**

Wirtschaftlichkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Hotelimmobilien sind ein zentrales Instrument zur Beurteilung der finanziellen Tragfähigkeit und Rentabilität von Hotelprojekten. Sie werden insbesondere bei Neubau-, Umbau-, Erweiterungs- oder Repositionierungsvorhaben sowie im Rahmen von Investitions- und Finanzierungsentscheidungen eingesetzt.

Die Ergebnisse einer Wirtschaftlichkeitsberechnung von Hotelimmobilien bilden eine belastbare Grundlage für Investoren, Banken, Eigentümer und Betreiber, um Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen, Investitionen zu bewerten und fundierte Entscheidungen zu treffen. Professionell erstellte Wirtschaftlichkeitsstudien tragen dazu bei, Fehlentwicklungen zu vermeiden, Finanzierungsprozesse zu unterstützen und die langfristige Wirtschaftlichkeit von Hotelprojekten sicherzustellen. [Mehr...](#)



## **Hotelinventar - FF&E**

Im Rahmen der Inventarbewertung von Hotelimmobilien, Hotels oder Hotelprojekten wird der wirtschaftliche Wert des vorhandenen Hotelinventars systematisch ermittelt. Dabei werden Art, Umfang, Zustand, Alter und Nutzungsdauer der Inventargegenstände berücksichtigt. Ziel ist eine nachvollziehbare und marktorientierte



Wertermittlung, die den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen des Hotelbetriebs entspricht.

Die Bewertung von Hotelinventar wird unter anderem bei Kauf- und Verkaufsprozessen, zur Trennung von Gebäude- und Inventarwerten, bei Vermieterpfandrechtsklagen, im Rahmen von Gerichts- und Schiedsgutachten sowie für Abschreibungs- und Bilanzierungszwecke benötigt. Je nach Bewertungsanlass können sowohl Fortführungswerte als auch Liquidationswerte des Hotelinventars ermittelt werden. [Mehr...](#)



## Mietwertgutachten

Die Feststellung der ortsüblichen bzw. marktüblichen Miete oder Pacht bei Hotelimmobilien ist ein wesentlicher Bestandteil bei Vertragsverhandlungen, Finanzierungen, Investitionsentscheidungen sowie rechtlichen Auseinandersetzungen. Ziel ist die objektive Ermittlung einer nachhaltig erzielbaren Miete oder Pacht, die den wirtschaftlichen Gegebenheiten des Hotelbetriebs und den Marktverhältnissen am jeweiligen Standort entspricht.

Hotelimmobilien zählen zu den betriebsgebundenen Spezialimmobilien, bei denen veröffentlichte Vergleichsmieten oder -pachten in der Regel nicht verfügbar sind. Daher erfordert die Ermittlung der marktüblichen Hotelmiete oder Hotelpacht eine branchenspezifische Analyse, die neben Lage und Objektqualität insbesondere die Ertragskraft des Hotelbetriebs, Markt- und Wettbewerbssituation sowie betriebliche Kennzahlen berücksichtigt. [Mehr...](#)



## Betriebsprüfung im Hotel

Im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung im Hotel werden unter anderem Umsätze, Wareneinsatz, Kassenführung, Lohn- und Gehaltsabrechnungen sowie Abschreibungen überprüft. Besonderes Augenmerk liegt auf der ordnungsgemäßen Buchführung, der Einhaltung der GoBD-Vorgaben sowie der Plausibilität betrieblicher Kennzahlen im Vergleich zu Branchenwerten. Eine professionelle Vorbereitung und Begleitung der Betriebsprüfung ist für Hotelbetriebe von großer Bedeutung, um Risiken frühzeitig zu erkennen, steuerliche Nachforderungen zu vermeiden und den Prüfungsprozess effizient zu gestalten. Fachkundige Unterstützung durch Hotelsachverständige und betriebswirtschaftliche Hotelberater trägt dazu bei, betriebliche Abläufe transparent darzustellen und die wirtschaftlichen Besonderheiten von Hotelbetrieben sachgerecht zu erläutern. [Mehr...](#)



## Über uns

Das Sachverständigenbüro Giancarlo Bethke ist eine unabhängige Beratungsgesellschaft von Hotelgutachtern und Hotelsachverständigen mit über 20 Jahren Erfahrung in der Bewertung und Beratung von Hotelimmobilien und Hotelbetrieben. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der Erstellung fundierter Hotelgutachten, der Unternehmensbewertung von Hotels sowie der strategischen Begleitung von Hotelprojekten und Hoteltransaktionen. Durch die Kombination aus immobilienwirtschaftlicher Bewertungskompetenz, betriebswirtschaftlicher Expertise und tiefgehender Branchenkenntnis im Hotel- und Tourismusmarkt entstehen objektive, nachvollziehbare und praxisnahe Gutachten, die als belastbare Entscheidungsgrundlage für wirtschaftliche, rechtliche und strategische Fragestellungen dienen. [Mehr...](#)



## Hotel Due Diligence

Die Hotel Due Diligence ist ein zentraler Bestandteil bei An- und Verkaufsprozessen von Hotelimmobilien sowie bei Hoteltransaktionen. Ziel der Due-Diligence-Prüfung ist die systematische Analyse der wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, baulichen und betrieblichen Gegebenheiten eines Hotels, um Chancen und Risiken frühzeitig zu identifizieren und fundierte Investitionsentscheidungen zu ermöglichen.

Eine professionell durchgeführte Due Diligence für Hotelimmobilien trägt dazu bei, wirtschaftliche Risiken zu minimieren, Investitionsentscheidungen abzusichern und die langfristige Wirtschaftlichkeit eines Hotelprojekts realistisch einzuschätzen. Sie ist damit ein unverzichtbares Instrument im Rahmen von Hoteltransaktionen und strategischen Investitionen. [Mehr...](#)