



Aufstellung der notwendigen Informationen zur Erstellung einer Hotel Bandbreitenanalyse

Während die Szenarioanalyse eher auf "Was-wäre-wenn"-Ereignisse (externe Schocks, Strategiewechsel) blickt, zielt die Bandbreitenanalyse auf die mathematische Herleitung von Wertkorridoren und Risikoverteilungen ab. Das ist die „Königsdisziplin“ für Risikoabteilungen von Banken. Hier ist die spezifische Unterlagenliste, die wir für eine fundierte Bandbreitenanalyse benötigen:

1. Operative Volatilitätsdaten (Markt-Benchmarks)

Um die Bandbreite (Best- bis Worst-Case) mathematisch zu stützen, brauchen wir:

- Historische Benchmarks (min. 5-10 Jahre): Marktdaten des Standorts (RevPAR-Entwicklung der Stadt/Region), um die natürliche Schwankungsbreite des Marktes zu verstehen.
- Segmentierungs-Bericht: Detaillierte Aufschlüsselung der Quellmärkte (z.B. 40% Corporate via GDS, 30% Leisure via OTA, 30% Gruppen). Je nach Segment schwankt die Bandbreite unterschiedlich stark.
- Daily Pick-up Reports: (Falls vorhanden) zur Analyse der Buchungsgeschwindigkeit und Kurzfristigkeit.

1

2. Kosten-Sensitivitäts-Unterlagen

- Lohnkosten-Struktur: Detaillierte Liste nach Abteilungen und Fixum vs. variablen Anteilen (wichtig für die "Starrheit" der Kosten in der Untergrenze).
- Energieverträge & Verbrauchswerte: Aktuelle Konditionen und energetischer Status (wichtig für die Bandbreite der Sachkosten-Risiken).
- Wartungs- und Serviceverträge: Übersicht der Fixkostenbelastung, die auch bei Leerstand anfällt.

3. Miet- & Pachtvertragliche Details (Risiko-Check)

- Pachtstruktur: Genaue Definition von Festpacht, Umsatzpacht und ggf. Mindestpacht.
- Wertsicherungsklauseln: Details zur Indexierung (VPI), um die Bandbreite der zukünftigen Pachtbelastung zu berechnen.
- Dach-und-Fach-Regelungen: Wer trägt welche Kosten bei Instandhaltung? (Entscheidend für die Cashflow-Bandbreite des Eigentümers).



4. Finanzierungs- & Bewertungseckpunkte

- Bisherige Wertgutachten: (Falls vorhanden) zur Abstimmung der verwendeten Parameter.
- Kapitaldienstplan: Aktuelle Zins- und Tilgungssätze, um die "Safety Margin" (Sicherheitsabstand) innerhalb der Bandbreite zu bestimmen.

5. CAPEX-Historie & Planung

- Sanierungshistorie: Wann wurde zuletzt was investiert?
- Instandhaltungsrücklagen: Tatsächliche Höhe der gebildeten Rücklagen im Vergleich zum realen Bedarf (Sicherungs-Bandbreite).

Notwendige Unterlagen und Auskünfte, die Ihnen nicht vorliegen, können in den meisten Fällen durch uns recherchiert oder angefragt werden.