



Aufstellung der notwendigen Informationen für eine Due Diligence-Analyse

Bei der Hotel Due Diligence (DD) geht es um die risikoorientierte Prüfung im Vorfeld eines Kaufs, Verkaufs oder einer Finanzierung. Da hier oft unter Zeitdruck agiert wird, ist ein strukturierter Datenraum-Index (Virtual Data Room - VDR) essenziell. Hier ist die umfassende Unterlagenliste für die Commercial, Operational & Technical Due Diligence:

1. Commercial Due Diligence (Markt & Wettbewerb)

- Historische Marktdaten: STR-Reports oder Fair-Share-Analysen der letzten 3 Jahre.
- Compset-Definition: Liste der primären und sekundären Mitbewerber.
- Zukünftiges Angebot: Bekannte Hotelprojekte am Standort (Pipeline-Check).
- Nachfrage-Struktur: Analyse der Top-10-Firmenkunden und deren Übernachtungsvolumen.
- Marketing-Audit: Übersicht der Vertriebswege (OTA vs. Direkt) und Provisionssätze.

2. Operational Due Diligence (Der Betrieb)

- Detaillierte GuVs: Letzte 3 Jahre nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI).
- Personal-Struktur: Organigramm, Lohnsummen, Fluktuationsrate und Pensionsverpflichtungen.
- Management- / Pachtvertrag: Vollständige Vertragswerke inkl. Side-Letters und Indexierungen.
- IT- & Buchungssysteme: Übersicht der genutzten PMS-, RMS- und Channel-Manager-Lizenzen.
- Gutschein-Management: Aufstellung aller offenen Verbindlichkeiten aus Gutscheinverkäufen.

3. Technical & Environmental Due Diligence (Die Substanz)

- Flächenberechnung: Nach DIN 277 oder gif-Standard.
- Instandhaltungs-Historie: Auflistung aller CapEx-Maßnahmen der letzten 5-10 Jahre.
- Zustandsbewertung: Aktueller Wartungsstatus von TGA (Aufzüge, Lüftung, Heizung).
- Brandschutz: Aktuelles Brandschutzkonzept, Prüfberichte und Mängelprotokolle.
- Energieausweis: Gültiger Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.
- Schadstoffkataster: (Falls relevant) Informationen zu Asbest oder anderen Altlasten.



4. Legal & Financial Due Diligence (Recht & Finanzen)

- Grundbuch & Kataster: Aktuelle Auszüge und Flurkarten.
- Baugenehmigungen: Vollständige Dokumentation inkl. Abnahmen und Stellplatznachweisen.
- Versicherungspolicen: Deckungssummen für Gebäude und Betrieb.
- Rechtsstreitigkeiten: Übersicht laufender oder drohender Verfahren (Mitarbeiter, Gäste, Lieferanten).

5. ESG-Check (Nachhaltigkeit)

- Verbrauchsdaten: Strom, Wasser und Gas der letzten 3 Jahre.
- Nachhaltigkeits-Zertifikate: (z.B. DGNB, LEED, Green Globe).
- ESG-Reporting: Dokumentation zu CO2-Fußabdruck und sozialen Standards.

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