

Investment in Hotelimmobilien: Aktuelle Chancen nutzen

Hotelimmobilien sind nach wie vor ein beliebtes Anlageobjekt: Das Transaktionsvolumen im deutschen Hotelmarkt lag im Vorjahr das vierte Mal in Folge bei über vier Milliarden Euro – ein deutliches Indiz für die ungebrochene Nachfrage. Die Auswirkungen davon bekommen Investoren, Betreiber und Projektentwickler erkennbar zu spüren. In den Toplagen stehen fast keine Hotelimmobilien zum Verkauf oder sind nur mit großen Eingeständnissen an die eigenen Kaufpreis- und Renditevorstellungen zu erwerben. Attraktive innerstädtische Grundstücke sind rar, weshalb auch für neue Projektentwicklungen dort wenig bis kaum Raum mehr gegeben ist.

Die optimale Kombination der folgenden Faktoren kann Investoren in diesem angespannten Marktumfeld dennoch

eine attraktive Rendite sichern: Die Lage der Immobilie, die Qualität des Betreibers sowie dessen Pachtvertrag. Dies erfordert bei allen Beteiligten zunehmend ein Um- und Neudenken.

Kreative Lösungen für Hotelmarken

Nach wie vor ist der Hotelbetreiber der Schlüssel zu einer sicheren Anlage. Um sich auch weiterhin attraktive innerstädtische Lagen zu sichern, entwickeln die Betreiber und Hotelketten neue Marken. Nach dem Motto „Kreativität ist gefragt“ passen sie sich damit individuell an die jeweiligen Standort- und Gebäudegegebenheiten an. Hinsichtlich der Hotelstruktur und der Konzepte kommt somit Bewegung in den Markt. Galten bislang 100 Zimmer als Grenze der wirtschaftlichen Darstellbarkeit eines Hotelbetriebes, ermöglichen

neue Marken nun auch die Realisierung von Hotels mit einer geringeren Zimmeranforderung.

Darüber hinaus entscheiden sich die neuen Hotelmarken oftmals für eine schlankere Food- and Beverage-Struktur. So verzichten sie bereits auf einen eigenen Frühstücksbereich und setzen auf Konzepte mit Selbstbedienung. Auch Kooperationen mit lokalen Cafés oder Bäckereien unterstützen den neuen Ansatz und ermöglichen eine schlanke Betriebsstruktur.

Alternative Ansätze für Topstandorte

Aber auch von Immobilieneigentümern und -entwicklern ist zunehmende

>> Fortsetzung Seite 7



Die städtebauliche Verdichtung in den Innenstädten wie hier in Frankfurt nimmt zu.

Kreativität gefragt. So zeigen sich neue bauliche Ansätze innerhalb der Topstandorte: Um den Mangel an Flächen entgegenzuwirken, rückt die innerstädtische Nachverdichtung in den Fokus. Sie bezieht nun sogar ungewöhnliche Standorte wie freie Flachdachflächen mit ein. Vorausgesetzt natürlich diese Flächen sind für die Umnutzung geeignet und die baulichen und rechtlichen Voraussetzungen liegen vor. So entstand beispielsweise in Berlin ein Hotel auf dem Parkdeck eines innerstädtischen Shoppingcenters.

Auch Konversionen, also die Umnutzung einer oftmals wirtschaftlich nicht mehr profitablen Immobilie, bieten Chancen: Bestandsgebäude wie ehemalige Büro- oder Verwaltungsgebäude wandeln sich zu Hotels um und werden somit einer neuen Nutzungsart zugeführt.

Neue Wege für Investoren

Und welche Möglichkeiten haben Investoren selbst? Hier kann der Zeitpunkt der Transaktion eine tragende Rolle spielen. So sichert ihnen ein frühzeitiger Transaktionszeitpunkt die Projektbeteiligung und somit den Erwerb einer noch im Bau befindlichen Immobilie. Naturgemäß birgt dieser Forward Deal höhere Risiken. Er bietet dem Investor neben der Möglichkeit einer höheren Rendite jedoch auch die Möglichkeit, bereits in der Bauphase Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten – insbesondere bei den Verhandlungen mit einem künftigen Betreiber der Hotelimmobilie – zu erwerben.

Auch wenn der Hotelimmobilienmarkt nach wie vor insbesondere in den Toplagen angespannt ist, bieten diese neue Ansätze und Konzepte überzeugende Chancen für

Investoren, sich einen langfristigen Pachtvertrag mit einem erfahrenen Betreiber in einer attraktiven innerstädtischen Lage nachhaltig zu sichern. Und auf diese Weise die selbstgesteckten Investmentziele zu erreichen.

Sarah-Maria Schmidt
Head of Transaction Services
tophotel consultants GmbH



Immobilienentwicklung
Fürther Straße 188, Nürnberg

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Vom Spatenstich bis zur Übergabe ...

Erfahren Sie mehr über unsere institutionellen Angebote im Bereich der Immobilienentwicklung: »Vier Metropolen III« (Spezial-AIF) und »PROJECT 4M3« (Namensschuldverschreibung)

Informieren Sie sich unverbindlich über Ihre Kapitalanlage mit Zukunft: ☎ 0951.91 790 341