

Immobilien-Kapitalanlage

Standortauswahl für Hotelinvestitionen

René Ravn

Seit Jahren investieren dänische Privatanleger dank steuerlicher Vorteile im Heimatland in deutsche Immobilien. Kaufen sie bislang vor allem Wohnungen in den Ballungszentren, so entdecken sie zunehmend die Hotellerie als Anlageobjekt. Dabei sind nicht unbedingt die Spitzenlagen in den Metropolen gefragt. Gesucht wird auch in Mittelstädten, weil dort die Objektgrößen, die Preise und die Renditen besser zum Anlageprofil passen. Allerdings weist der Autor darauf hin, dass an diesen Standorten die Risiken größer sind. Diese ließen sich jedoch mit langfristigen Pachtverträgen begrenzen. (Red.)

Deutsche Hotels sind beliebt. Nicht nur bei Touristen und Geschäftsreisenden, sondern auch bei Investoren. Doch der Markt für Hotelimmobilien ist von einem intensiven Wettbewerb gekennzeichnet. Für Investoren sind daher Hotels mit einem stimmigen Konzept und in guter Lage – gerne auch in B-Standorten – eine interessante Alternative.

Hotelbranche nach der Fußball-Weltmeisterschaft

„Der Kick für die Hotellerie durch die Fußball-Weltmeisterschaft 2006 konnte in das Jahr 2007 verlängert werden“, sagte Fritz G. Dreesen, Vorsitzender des Hotelverbandes Deutschland (IHA), Anfang März auf der Jahrespressekonferenz des Verbandes in Berlin. Die Hotellerie in Deutschland bleibt auf Wachstumskurs. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg die Zahl der Übernachtungen in der Hotellerie 2007 um 3,1 Prozent auf 214,7 Millionen. Besonders erfreulich ist die Zunahme bei den Übernachtungszahlen der ausländischen Gäste um 3,8 Prozent. Der Trend zu kürzeren Reisen hatte dabei auch 2007 Bestand. Die Gäste blieben gut zwei Tage in den Hotels, Hotel Garnis oder Pensionen.

Wie der Hotelverband auf Basis seines aktuellen Branchenreports „Hotelmarkt Deutschland 2008“ mitteilte, stieg die durchschnittliche Zimmerauslastung von 62,8 Prozent (2006) auf 63,9 Prozent (2007) um 1,8 Prozent. Laut den Auswertungen der Hotel-Benchmark der Unternehmensberatung Deloitte erreichte die Quote damit den höchsten Wert der vergangenen neun Jahre. Vor allem Häusern in mittleren Städten ge-

lang es, ihre Auslastung überproportional zu steigern (plus 3,7 Prozent), während Betriebe in Kleinstädten nicht mithalten konnten (minus 0,2 Prozent). Auch die starke Nachfrage nach Häusern der Budgethotellerie mit einem Durchschnittspreis unter 50 Euro hielt unvermindert an, sodass diese Häuser ihre Auslastung um beachtliche vier Prozent nach oben schraubten.

Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr Hotelimmobilien für 2,3 Milliarden Euro den Besitzer. Dabei waren mit einem Anteil von 89 Prozent, so das Maklerunternehmen Jones Lang Lasalle, überwiegend ausländische Investoren aktiv. Die Top 3 der ausländischen Käufer kamen aus Großbritannien (mit 41 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens), den USA (16 Prozent) und aus Dänemark (14 Prozent). Zu ihnen gehört auch die Unternehmensgruppe Herkules, die für dänische Anleger – die bei Investitionen in Deutschland Steuervorteile in ihrem Heimatland erzielen können – nach interessanten Anlagemöglichkeiten in Deutschland sucht.

Immer öfter Sekundär-Standorte im Fokus

Investoren mit Erfahrung im deutschen Markt wissen, dass es abseits der überhitzten Immobilienmärkte der Großstädte die besseren Chancen gibt. Auf der

Suche nach Anlageobjekten werden die Anleger daher immer öfter jenseits der großen Städte fündig. Standorte mit attraktiven Renditen finden sich heute vor allem in mittelgroßen Großstädten und im Umland von Ballungszentren.

Doch dänische Privatanleger sind dabei nicht die einzigen, die in Sekundärstandorte investierten. 2007 standen nach Recherchen von Jones Lang Lasalle auch Hannover, Dresden, Nürnberg, Erlangen oder Baden-Baden auf den Einkaufszetteln der Investoren. Mit Häusern in Offenbach und Krefeld war die Unternehmensgruppe Herkules an den Einkäufen in B-Standorten beteiligt. Entscheidend für den Erfolg eines Hauses sind immer das Konzept des Hotels und das Entwicklungspotenzial des Standorts. Vor allem in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern und der Nähe zu Ballungszentren finden sich interessante Objekte.

Tagungshotels als Anlageobjekte

So erwarb die Unternehmensgruppe im vergangenen Jahr das Novotel Krefeld. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets „Elfrather See“ und doch nahe der Autobahn A57, über die sowohl der Flughafen als auch der Hauptbahnhof Düsseldorf rasch erreicht werden können. Das Hotel wurde in den vergangenen Jahren mehrfach von dem Gemeinschaftsprojekt „Die besten Tagungshotels in Deutschland“ als eines der 20 besten Häuser im Bereich Eventhotel prämiert.

In der Kategorie „Konferenzhotel“ kam es sogar unter die besten zehn. Es gilt als besonders kreativ, wenn es darum geht, den Gästen ein perfektes Lernumfeld zu bieten. Dazu gehört auch, neueste Methoden, die Teambildung und Kommunikationsfähigkeit bei der Weiterbildung unterstützen, anzubieten.

Die Tagungsräume mit Kapazitäten von bis zu 300 Personen haben einen direkten Ausgang ins Freie, denn der Outdoor-Bereich lädt mit Kletterwand und Hochseilgarten nicht nur in den Pausen zu Team- und Selbsterfahrung ein. Zu der Anlage gehört auch ein in Deutschland einmaliges „Spiel-Feld“ zur Entfaltung der Sinne und ein Tagungsgarten mit derzeit zwölf Spielstationen. Ebenfalls einmalig ist eine Sandakademie – eine Box mit Spezialsand, in der die Teilnehmer mit Unter-

Der Autor

René Ravn ist Geschäftsführer der Herkules Grundbesitz GmbH, Hamburg.

stützung professioneller Sandskulpteure an die Arbeit gehen können. Im Hotel findet sich ein „Spiel-Raum“, eine Medienwerkstatt und eine Badelandschaft.

Höhere Chancen, mehr Risiken

Das Novotel Krefeld ist nur ein Beispiel für attraktive Investitionsmöglichkeiten abseits der ausgetretenen Pfade. In den B-Standorten sind die Kaufpreise im Verhältnis zur erzielbaren Miete deutlich niedriger. Es zeigt sich damit immer wieder, dass die Objekte in Sekundärstandorten günstiger sind und eine solidere Wertentwicklung haben. Anders als in A-Standorten wird kaum spekulativ gebaut. Die Gefahr des Leerstands ist damit geringer. Außerdem reagieren die Preise der Immobilien außerhalb der Metropolen unempfindlicher auf Konjunkturzyklen.

Aber die Investitionen in B-Standorten bergen für Käufer auch Risiken. Um die Potenziale einer Region einschätzen zu können, müssen in einem ersten Schritt wirtschaftliche und demografische Faktoren wie die Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung untersucht werden. Danach werden die Standortfaktoren der einzelnen Immobilie analysiert. Detaillierte Standort- und Marktkenntnisse sind gerade in B- oder C-Standorten für eine erfolgreiche Investition unabdingbar.

In Krefeld konnte nicht der Standort überzeugen und die Erfahrung sowie das



Das Tagungshotel Novotel in Krefeld, Transaktionsvolumen: 21 Millionen Euro



Renommee des Betreibers. Entscheidend für die Transaktion war die lange Laufzeit des Pachtvertrags bis 2026. Das Hotel wird von der Accor Hotelierie Deutschland GmbH unter dem Markennamen Novotel betrieben und konnte seine Position als Kongresshotel über die Jahre festigen und erweitern.

Denn neben einem überzeugenden Konzept ist die Möglichkeit einer langfristigen Zusammenarbeit eine der Grundvoraussetzungen für ein Hotelinvestment für die Unternehmensgruppe Herkules. Dabei bevorzugt der Investor langfristige Pachtverträge. Im Gegensatz zu Managementverträgen bringen Pachtverträge den Investoren mehr Si-

cherheit. Das Risiko des Hotelbetriebs trägt der Betreiber, der Investor erhält eine von der Entwicklung des Hotels unabhängige Rendite.

Weiterer Ausbau des Engagements in Deutschland

In den vergangenen beiden Jahren hat die Unternehmensgruppe Herkules fünf Hotels mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 65 Millionen Euro gekauft. Die neu erworbenen Häuser sind Hotels in ausgezeichneter Lage und werden von renommierten Betreibern schon seit mehreren Jahren erfolgreich bewirtschaftet.

Dabei sucht das Immobilienunternehmen für seine Investoren auch nach attraktiven Objekten in den Top-Standorten und ist beispielsweise in München fündig geworden. Rund 15 Millionen Euro investierte die Unternehmensgruppe Herkules dort in das Atrium Hotel in zentraler Innenstadtlage zwischen Hauptbahnhof und Theresienwiese.

Das Engagement in deutsche Hotelimmobilien soll weiter ausgebaut werden. Insgesamt hat das Unternehmen in den vergangenen Jahren rund 705 Millionen Euro in Wohn-, Gewerbe- und Hotelobjekte mit insgesamt rund 240 000 Quadratmetern Nutz- und Nebenfläche in Deutschland investiert. Oberstes Interesse ist dabei immer, dass sowohl das Konzept, der Preis und die Rendite stimmen – an B- aber auch an A-Standorten.

Kennzahlen der Hotels in ausgewählten deutschen Städten – Januar bis September 2007

	Auslastung		Zimmerpreis		Zimmerertrag	
	in Prozent	Änderung in Prozent	in Euro	Änderung in Prozent	in Euro	Änderung in Prozent
Alle deutschen Hotels	63,6	1,2	83	- 1,6	53	- 0,4
Berlin	70,9	5,3	85	- 4,6	60	0,5
Dortmund	63,4	0,3	57	- 7,4	36	- 7,1
Düsseldorf	61,0	1,0	88	- 3,0	54	- 2,1
Essen	57,0	- 4,2	82	- 9,9	47	- 13,7
Frankfurt am Main	60,6	- 1,9	107	- 2,6	65	- 4,5
Hamburg	75,3	- 1,1	95	- 1,7	72	- 2,8
Kassel	68,0	13,1	53	12,5	36	27,3
Köln	65,9	3,1	87	- 6,7	57	- 3,8
München	73,1	3,7	110	2,3	81	6,1
München Flughafen	69,4	2,6	103	9,9	72	12,7
Nürnberg	61,3	- 1,8	81	- 7,1	50	- 8,8
Rostock	64,6	10,4	87	5,4	56	16,4
Stuttgart	63,7	- 3,4	88	- 5,5	56	- 8,8

Quelle: Hotel-Benchmark Survey von Deloitte