



Auf gute Zusammenarbeit: Entwickler und Financierer sehen das Renditepotenzial in der Hotellerie grundsätzlich positiv

Foto: (Stockphoto)

## Hotelfonds haben langen Atem

Fondsinitiatoren glauben an die Hotellerie / Experten uneinig über die Dauer der Ertragskrise / Pachtverträge bevorzugt

FRANKFURT/M. „Die Krise ist noch nicht richtig in der deutschen Hotellerie angekommen“, sagte Dirk Feid, CEO der Beratungsgesellschaft Treuhand aus München, bei einer Diskussion zum deutschen Hotelimmobilienmarkt in Frankfurt. Deutschlandweit musste die Branche in den ersten neun Monaten des Jahres einen RevPar-Rückgang von zirka 12 Prozent hinnehmen. Dieser ist fast ausschließlich auf Rückgänge im Geschäftsreise- und MICE-Segment zurückzuführen.

Feids Prognose sieht düster aus: Stiegen künftig die Arbeitslosenzahlen, leide zusätzlich auch der Individualtourismus, während eine Erholung des Geschäftsreisemarktes noch nicht in Sicht sei. Damit werde 2010 das eigentliche Krisenjahr für die Hotellerie. Danach, so Feid, benötige die Branche drei bis fünf Jahre, um wieder an das bisherige Niveau anzuknüpfen.

Weniger dramatisch sehen Hanno Weiß von Lloyd Fonds und Torsten Wesch von LB Immo Invest die aktuelle Wirtschaftslage. „Gereizt wird immer“, betont Weiß. Lloyd Fonds investierte bisher in unterschiedliche Hoteltypen – vom Motel One über Lindner-Hotels bis zu Tui-Häusern auf Sylt und im Land Fleensensee.

Wesch, dessen Unternehmen bisher ausschließlich Stadthotels in B-Lagen erwarb und sich jetzt erstmals mit einem Motel One in Dresden in eine A-Destination begibt, ist ebenfalls optimistisch. „Ich denke nicht, dass wir in eine noch tiefere Krisensituation kommen, weil die Bundesregierung gegensteuert“, sagt er. B-Städte reagierten allerdings auch am wenigsten sensibel auf Wirtschaftszyklen. Die Investoren von LB Immo Invest fühlen sich mit weniger extremen Zyklen wohl.

### Zyklisches Geschäft

Bisher enthält der 2007 aufgelegte Hotelfonds von Immo-Invest Häuser in Paderborn, Erlangen, Neu-Isenburg und Essen. Das Investitionsvolumen pro Objekt liegt zwischen 15 und 20 Mio. Euro. Jüngstes Projekt ist ein Motel One in Dresden, in das 14 Mio. Euro investiert werden. Zielvolumen für den Fonds sind 300 Mio. Euro, bisher wurden etwa 70 Mio. investiert. Bevorzugt sucht LB Immo Invest nach Hotels mit 140 bis 200 Zimmern

in B-Städten ab 100.000 Einwohner. Zurzeit bekommen Fonds auf dem Hotelimmobilienmarkt Oberwasser. Grund: Ausländische Investoren, die bis zu 95 Prozent ihrer Immobilien finanzierten, haben in Zeiten der Kredit-

klemme damit Probleme. Sowohl die Fondsinitiatoren als auch Berater Feid glauben an die Zukunft des Budget-Segments. Vom Erfolg anderer Hotelimmobilien, wie etwa seiner 4-Sterne-superior-Resorthotels, ist Weiß ebenfalls überzeugt. „Die Hotellerie ist als Asset-Klasse nach wie vor leicht unterbewertet“, sagt er. Einige schwarze Schafe hätten der Branche geschadet, dabei gebe

es viele Hotelfonds, die gut laufen. Lloyd Fonds und LB Immo Invest schließen ausschließlich Pachtverträge für ihre Immobilien ab. Lloyd Fonds geht diese bisher direkt mit einem Markenbetreiber ein. Unter gewissen Voraussetzungen könnte sich Weiß aber auch ein Dreiecks-Verhältnis – Investor, erfahrener Betreiber, Franchisegeber – vorstellen. Bei LB Immo Invest wird das bereits praktiziert. Für

die Holiday-Inn-Hotels in Neu-Isenburg und Essen hat der Fonds Pachtverträge mit der Zech-Gruppe abgeschlossen, die wiederum Franchisenehmer bei Holiday Inn ist.

### Dreiecks-Partnerschaft

Für den späteren Rückzug aus den Immobilien sehen die Fondsinitiatoren keine Probleme. „Wir halten die Immobilien mindestens zehn Jahre, damit die Steuerfreiheit der Veräußerungserlöse gewahrt bleibt“, so Weiß. Die Motel-One-Häuser könnten gegebenenfalls in Wohnungen umgebaut werden, die Ferienhotels ließen sich als Ferienwohnungen verkaufen. Zur Strategie von LB Immo Invest zählen gezielte Investitionen in die erworbenen Immobilien zu ihrer Werterhaltung. „Wir schließen keine Verträge ab, in denen der Pächter in Dach und Fach investiert. Wir schauen uns die Immobilie lieber selbst regelmäßig an“, meint Wesch. (Seite A9) Susanne Stauf

Der Hotelimmobilienmarkt ist auch Thema beim Deutschen Hotelkongress, den die AHGZ am 25./26. Januar 2010 in Berlin veranstaltet. Bis 30.11. gilt der Frühbucherpreis von 690 Euro (Hoteliers) bzw. 990 Euro (Industrie). AHGZ-Mitglieder, H5M- und F5M-Mitglieder erhalten 100 Euro Rabatt. Studentenzahl: 149 Euro ([www.hotelkongress.de](http://www.hotelkongress.de)).

