

# 2010 wird für Hotelinvestoren spannend

Interesse an Problembetrieben und an langfristig verpachteten Häusern wächst / Viele Privathotels verschwinden / Markenhotellerie auf dem Vormarsch

**STUTTGART.** Der Markt für Hotelimmobilien wird bereits im nächsten Jahr leicht anziehen. Davon ist Christoph Härle, Managing Director bei Jones Lang LaSalle Hotels (JLLH), überzeugt. Investoren sitzen in den Startlöchern und wollen Hotels zu möglichst günstigen Konditionen kaufen. Deren Interesse konzentrierte sich zum einen auf Problembetriebe, die durch die Kapitalstruktur oder die operativen Zahlen in Schieflage geraten seien. Zum anderen, so Härle, schauen sie nach langfristig verpachteten, gesunden und daher besonders für institutionelle Anleger geeigneten Betrieben.

## Wählerische Käufer

„Die Erwartungshaltungen von Käufer und Verkäufer seien allerdings häufig noch zu verschieden“, erläutert der Experte. Ein weiterer Hinderungsgrund für Verkäufe seien die schwer zu erhaltenden Finanzierungen, vor allem bei großvolumigen Transaktionen. Eigenkapitalstarke Investoren seien bezüglich Qualität und Struktur des Deals sehr wählerisch. „Käufer und Verkäufer haben zurzeit richtige und falsche Argumente“, sagt Härle. „Ich kann als Käufer nicht erwarten, dass als Verkaufsgrundlage lediglich der aktuelle Umsatz während der Wirtschaftskrise zählt. Als Verkäufer muss ich aber auch verstehen, dass dieser nicht ölig außer Acht gelassen werden kann.“

In den ersten zehn Monaten des Jahres wies der Hotelinvestmentsmarkt mit Jones Lang LaSalle Hotels in Deutschland ein Transaktionsvolumen von rund 245 Mio. Euro auf, ein Minus



In den Startlöchern: Investoren wollen Hotels zu möglichst günstigen Konditionen kaufen

Foto: iStockphoto

von 75 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im zweiten Halbjahr lag das Volumen aber schon deutlich über dem des ersten. „Großvolumige Hoteltransaktionen lassen sich nach wie vor schwer realisieren“, so JLLH-Deutschlandchefin Ursula Kriegl. Für kleinere Transaktionen seien Finanzierungen dagegen einfacher verfügbar. „Diese Deals gehen häufig ohne einen bestehenden Betreibervertrag über die Bühne. So kommen auch kleinere Gruppen beziehungsweise Privathotels zum Zuge“, erläutert Kriegl.

International zeichnet sich laut Härle in England und Frankreich bereits eine vermehrte Aktivität auf dem Hotelimmobilien-Sektor ab. Die Korrekturen seien dort deutlicher ausgefallen

als hierzulande, die vermeintliche Talsohle schon erreicht. Anders sehe die Situation vor allem in Resort-Märkten in Spanien aus. „Niemand kann derzeit einschätzen, wie lange die wirtschaftliche Erholung dort brauchen und wann sie einsetzen wird“, erläutert Härle.

Auf die Märkte Deutschland, England, die Niederlande und Kanada setzt die Lloyd Fonds AG aus Hamburg und nennt ins DENK. Der Investor verschiedener Motel One's, zweier Tui-Resorts in Deutschland und einiger Lindner-Hotels zählt zu den unerschrockenen – weil erfahrenen – Investoren in der Branche und glaubt fest an ihre Zukunft. „Gereist wird immer“, sagt Hanno Weiß, Leiter der Immobilien-Akquisition bei Lloyd Fonds. Zwar sei die Ferienhotellerie risikobehafteter als die Stadthotellerie. Stehe

ließen jetzt aber ein zurückhaltende Reiseverhalten erwarten.

Auch Marken werden auf dem Vormarsch sein. „Die Krise wird ein Katalysator für die Markenhotellerie sein. Alle internationalen Marken wollen in mittleren Segment expandieren“, sagt Dirk Feid, CEO der Treuhand Solution Group. Fast 2000 Privathotels werden nach Berechnungen der Treuhand in den nächsten Jahren in Deutschland vom Markt verschwinden. Lediglich 500 könnten in Markenhotels umgewandelt werden oder entstünden neu.

## Fusionen unter Marken

„Aber auch in der Markenhotellerie wird sich der Bereinigungsprozess fortsetzen“, ist Härle überzeugt. „Einige Player verschwinden, werden restrukturiert oder integriert. Gemeinsam lässt sich die Krise besser meistern.“ Jüngstes Beispiel: NH fusionierte durch die Übernahme der Managementgesellschaft von Hesperia zu einem noch größeren spanischen Player. *Susanne Stauff*

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 (Hoteller) bzw. 990 Euro (Industrie). ([www.hotelkongress.de](http://www.hotelkongress.de))

## Entwicklungen

**2010** wird ein weiteres schwieriges Jahr für die deutsche Hotellerie. Die Ferienhotellerie wird unter der Arbeitslosigkeit leiden. Die Markenhotellerie ist auf dem Vormarsch, fusioniert aber auch.

Das Transaktionsvolumen in Deutschland wird 2010 leicht ansteigen. Die Immobilienmärkte in Großbritannien und Frankreich sind bereits wieder in Bewegung.