

# LOHNT ES SICH IN HOTELIMMOBILIEN ZU INVESTIEREN?

## MEHRFACHER INVESTOR IM INTERVIEW

Gibt es verschiedene Bereiche in die Sie investieren? Wie groß ist der Anteil an Investments in Hotels?

Den Löwenanteil meiner Investitionen bilden tatsächlich die Hotelimmobilien. In kleinerem Umfang investiere ich auch in Wohnimmobilien. Das ist zwar ein Bereich den ich weiter aufbauen möchte, aber definitiv interessanter und auch lukrativer sind Hotelimmobilien. Hier handelt es sich hauptsächlich um Bestandsobjekte in die ich investiere: Für mich ist dabei ausschlaggebend, dass ich das Objekt sehen und ein Gefühl für das ganze Paket erhalten kann.

Wie viele Jahre Erfahrung haben Sie mit Hotel-Investments?

Ich investiere seit fünf Jahren in Hotelimmobilien.

Wie kamen Sie dazu in Hotels zu investieren?

Vor zehn Jahren war ich selbst Pächter mehrerer Hotels. Den Hotelbetrieb haben wir auch selbst geführt. Zuletzt waren unter unserer Dachmarke insgesamt zehn Hotels in Pacht angeschlossen. 2012 kaufte uns eine kleine Investorengruppe unser Unternehmen ab. Danach entschied ich mich ebenfalls in Hotels zu investieren und wechselte vom Pächter und Betreiber in die Investorenrolle.

### ZUR PERSON:

#### HOTELIMMOBILIEN:

6 Hotels in Eigentum und Vermietung

#### ZIELKLIENTEL:

Business

#### LAGEN:

A-Destination bzw. unmittelbare Nähe

#### KOOPERATIONEN MIT HOTELMARKEN:

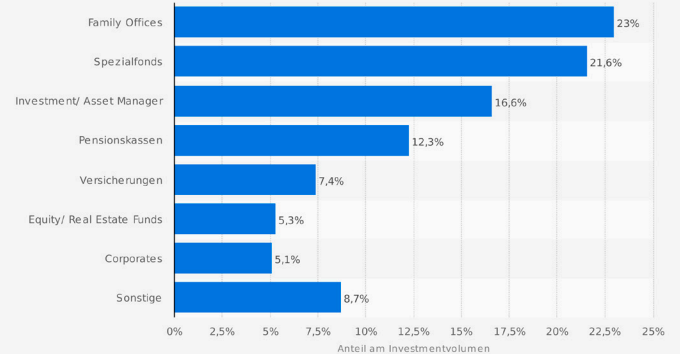
Teilweise

#### HINTERGRUND:

Kaufmann

Geboren 1977,  
verheiratet, Kinder

Verteilung der Hotelimmobilien-Investments in Deutschland im 1. Quartal 2017 nach Käufergruppen



Weitere Informationen:  
Deutschland

statista

Quelle: BNP Paribas (Real Estate) © Statista 2017

Lässt sich ein Hotelinvestment mit dem Investment in andere Immobilien vergleichen oder gibt es hier Besonderheiten?

Ich kenne den subjektiven Herzschmerz wenn Eigentümer ihr eigenes Hotel verkaufen. Das ist durchaus damit vergleichbar, wenn Eigentümer ihre Wohnimmobilie verkaufen in der sie lange Zeit auch gewohnt haben. Aber im Hotelbereich zählen weitere, sehr wichtige objektive Faktoren: Die Zahlen müssen korrekt sein. Das Objekt muss in Ordnung sein. Das heißt Umsatz, Gewinn und der Verkaufspreis eines Hotels müssen in einer vernünftigen Relation stehen. Ganz wichtig auch: Die Chemie zwischen Käufer und Verkäufer muss stimmen.

Welche Vorteile sehen Sie in der Materie Hotel?

Als Vermieter gegenüber einem Kaufmann bin ich bei Hotel-Pachtverträgen rechtlich besser abgesichert, als bei Mietverträgen von Wohnimmobilien an Privatpersonen, mit all ihren Rechten und Pflichten. Ich habe mehr finanzielle Gestaltungsräume da die Kosten fairer aufgeteilt werden können. Zudem hat man es in der Regel mit erfahrenen Kaufleuten zu tun. Ich schließe mit einem Kaufmann einen Pachtvertrag auf 10 bis 20 Jahre. In dieser Zeit hat man in den meisten Fällen keine weiteren Berührungspunkte physischer oder monetärer Natur rund um die Immobilie. Im Gegensatz dazu erfordern Wohnimmobilien deutlich mehr Aufwand: Verwaltung, Reparaturen, Neuvermietung – dafür ist der Vermieter zuständig.

Das spiegelt sich auch in den Ausgaben wieder, die hier den Vermieter treffen und am Ende die Rendite schmälern.

### Welche Voraussetzungen muss ein Hotel mitbringen, damit es für Sie attraktiv ist?

In erster Linie muss die Lage passen. Nebensächlich ist für mich die Größe des Hotels selbst und die Anzahl der Zimmer. Vielmehr muss ich das Gefühl haben, dass das Hotelgeschäft auch wirklich Erfolg versprechend ist. Das untermauere ich mit den entsprechenden Zahlen und Statistiken. Dann folgt das Gespräch mit den Kaufleuten und Prüfung aller relevanten Unterlagen. Mein Investmentsektor betrifft vorrangig Business-Hotels, daher sollte unter dem Renditegesichtspunkt der F&B Bereich nicht zu groß sein. Meine Häuser erwerbe ich pachtfrei. Und so ist die Marke, der Brand, für mich als Privatanleger in der Regel erst mal nicht relevant. Ist bereits ein Pachtvertrag in dem Objekt geschlossen und der Pächter hat sich einer Internationalen Marke angeschlossen, dann wird in der Regel nicht mehr die Immobilie als Kaufpreisindikator genommen, sondern der Pachtvertrag, was die Rendite deutlich schmälert.

Menschen oder Unternehmen zusammen, die ich kenne und zu denen eine gewisse Vertrauensbasis aufgebaut wurde. Schließlich laufen die Pachtverträge in der Regel über zehn Jahre und mehr. In diesem Fall handelt es sich um eine ehemalige Mitarbeiterin von mir, die vor einiger Zeit den Wunsch geäußert hatte ein Hotel zu übernehmen. Ich hatte jetzt mit dem Hotel Klein das entsprechende Projekt und sie die Voraussetzungen um einzusteigen.

### Wie sehen Ihre Zukunftspläne speziell für das Hotel Klein aus?

Das Hotel wird gerade von der Betreiberin umstrukturiert und umgebaut. Ab August wird es an die internationale Hotelkette „Best Western“ angeschlossen. Das halte ich für eine hervorragende Synergie, da die Marke perfekt zu dem Hotelprodukt passt.

### Was halten Sie vom Anschluss an eine bekannte Hotelmarke?

Es muss zum Hotel passen. Viele Hotels leben gerade vom individuellen Flair. Aber für viele Hotels kann ein Anschluss an eine bekannte Marke sinnvoll sein, da eine Hotelmarke auch gewisse Standards und

” *Die Hotelimmobilie hat sich nun als eine eigenständige Asset-Klasse auf dem deutschen Anlagemarkt etabliert.* “

Quelle: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

### Welche Gründe waren ausschlaggebend für den Kauf des City Partner Hotel Klein in Frankfurt?

Die Lage des Hotels Klein ist sehr gut. Der Preis war fair. Das Hotel in einem sehr guten Zustand. Die Chemie mit dem Verkäufer stimmte. Und das Beratungsunternehmen ging seriös vor. Dazu kam noch der Heimvorteil, da ich selbst in Frankfurt wohne und den Markt sehr gut kenne. Das alles führte zu einer schnellen Entscheidung für das Hotel Klein.

### Sie haben den neuen Betreiber für Ihr neu erworbenes Hotel selbst aktiv ausgesucht. Welche Faktoren waren dabei entscheidend?

Entscheidend ist für mich, dass meine Betreiber aus dem Hotelbereich kommen. Nur so verstehen sie die Basis des Hotelgeschäfts. Meist arbeite ich mit

eine gewisse Qualität verspricht, was vielen Gästen durchaus wichtig ist. Durch den damit verbundenen Anschluss an viele Übernachtungsverträge und Gästebindungsprogramme kann die Auslastung und der Preis positiv beeinflusst werden. Auch für meine anderen Hotelinvestments wäre das durchaus denkbar für mich.

### Wie sind Sie auf das unabhängige Beratungsunternehmen tophotel consultants GmbH gestoßen?

Ich bin ganz klassisch über das Internet aufmerksam geworden. Es folgte unser erster gemeinsamer Deal. Seitdem hat sich unsere Zusammenarbeit bewährt.

Sie arbeiten wiederholt mit den tophotel consultants zusammen. Aus welchen Gründen? Herr Röcklein ist hoch professionell, sehr zielorientiert und sehr, sehr seriös. Ganz im Gegensatz zu vielen Branchenvertretern – eingeschlossen der großen und der internationalen Maklerunternehmen. Das weiß ich zu schätzen. Für mich gehören die tophotel consultants zu den top Hotelberatern in Deutschland. Herr Röcklein und sein Team sind fachlich ganz vorne mit dabei.

Auf was sollten Investoren Ihrer Meinung nach bei einem Beratungsunternehmen für Hotelimmobilien achten?

Das Beratungsunternehmen sollte als Mediator immer bei den Verhandlungen dabei sein. Auch sollte es bei Besichtigungsterminen vor Ort sein. Wichtig ist auch, dass das Unternehmen ein exklusives Verkaufsmandat für die Hotelimmobilie besitzt. Und nicht mehrere Makler mit verschiedenen Preisen das Objekt am Markt anbieten. Die tophotel consultants führen zudem nur mit einem exklusiven und engen Kreis von Interessenten weiterführende Gespräche. So wird auch der Verkäufer nicht mit zu vielen Verkaufsinteressenten überfrachtet.

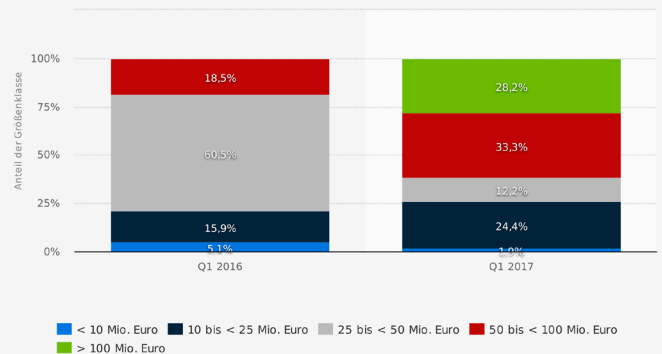
Welchen Zeitrahmen sollten Investoren für den gesamten Transaktionsprozess im Regelfall einrechnen?

Investoren sollten ungefähr sechs Monate einrechnen. In Sonderfällen kann es auch länger sein.

Welche Perspektiven sehen Sie für sich im Bereich der Hotel-Investments?

Dieser Markt wird weiterhin sehr interessant sein. Gerade was eine Steigerung meiner Investments sowohl in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht betrifft.

Hotelimmobilien-Investments in Deutschland im 1. Quartal der Jahre 2016 und 2017 nach Dealgröße



Weitere Informationen:  
Deutschland

statista

Quelle: BNP Paribas (Real Estate) © Statista 2017

Was würden Sie einem Investor raten, der künftig sein Portfolio um Hotelimmobilien erweitern möchte?

Man muss den Markt und das Metier auf jeden Fall verstehen. Deshalb sollte sich jeder Investor einen Spezialisten an Bord holen, der sich mit Hotels auskennt. Ansonsten kann man anders als bei Wohnimmobilien, wo hauptsächlich Lage und Preis eine Rolle spielen, hart auf den Boden prallen.

„Die steigenden Touristenzahlen wie auch die wachsenden Qualitätsansprüche von Geschäfts- und Freizeittouristen rechtfertigen vielerorts den Bau weiterer Hotels.“

Quelle: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

**tophotel**  
consultants

Hotelimmobilien seit 1992

tophotel consultants GmbH

Flugstraße 15

76532 Baden-Baden

Germany

[www.tophotel-consultants.com](http://www.tophotel-consultants.com)

## PERSÖNLICHE VORSTELLUNG DES INVESTORS



1997 machte ich mein Fachabitur in Wirtschaft und Verwaltung und entschloss mich anschließend eine kaufmännische Ausbildung zu absolvieren. Diese konnte ich auf Grund meiner Vorkenntnisse in einem Jahr bei der IHK extern erfolgreich abschließen.

Darauf folgte eine interne Franchiseausbildung bei einem marktführenden Einzelhändler, mit dessen System ich mich 2001, also mit nicht einmal 24 jungen Jahren, selbständig machte und bis zum Verkauf im Jahr 2013 drei Filialen sehr profitabel betrieb.

Parallel dazu habe ich ein zweites Standbein gesucht und so 2007 mein erstes Hotel gepachtet. Das lief so erfolgreich, das ich in den nächsten fünf Jahren neun weitere Hotels angemietet und betrieben habe.

2012 habe ich die Firma mit den zehn Pachtverträgen verkauft und meine erste eigene Hotelimmobilie erworben, die ich allerdings gleich vermietet habe. Bis zum heutigen Tag folgten fünf weitere Hotelimmobilien, mit denen ich insgesamt sehr zufrieden bin. Aktuell verhandle ich mehrere weitere Hotelobjekte - es geht also weiter...