

## INVESTITION IN EIN HOTEL - ABER WELCHES IST DAS RICHTIGE

### FÜR MICH? BESTANDSHOTEL VS. HOTELPROJEKT

Wer in Hotelimmobilien investiert hat zwei Möglichkeiten: Kommt eine Bestandsimmobilie in die engere Auswahl oder fällt die Entscheidung zugunsten eines Neubaus? Welche Chancen sich bieten und welche Risiken auftreten können zeigt Ihnen diese Übersicht.

ENTSCHEIDUNGS-KRITERIUM	BESTANDSIMMOBILIE	NEUBAU
<b>Entwicklungspotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung von Standorten in Städten mit starker Nachfrage; vor allem A- und B-Standorte, in der aktuellen Marktsituation aber auch starker Fokus auf C-Standorte</li> <li>- „Unentdeckte Schätze“: Hotels mit großem Potential durch neues Konzept, Umbau- oder Ausbau</li> <li>- Dank Erfahrungswerten durch den laufenden Hotelbetrieb kann das Entwicklungspotential realistisch eingeschätzt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuelle und produktbezogene Entwicklung. Hinweis: Beachtung des Baurechtes</li> <li>- Grundstücke ab 2.500 – 4.500 m<sup>2</sup></li> <li>- Zimmervolumen von mindestens 100 bis 220 Zimmer</li> <li>- Zentrale innerstädtische Lagen oder Stadteillage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss</li> <li>- Auch Grundstücke in 1A-Lagen in C-Standorten haben Potential</li> </ul>
<b>Investitionsvorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zügige Betriebsübernahme: Ein Hotelbetrieb mit einem bestehendem Kundenstamm und laufenden Einnahmen kann übernommen werden</li> <li>- Bereits eingearbeitete und erfahrene Mitarbeiter werden übernommen</li> <li>- Bereits vorhandene Kontakte zu Lieferanten, Finanzpartnern und sonstigen Dritten können genutzt werden</li> <li>- Wettbewerbsvorteile wie hoher Bekanntheitsgrad und entsprechendes Image am Markt können ebenfalls genutzt werden</li> <li>- Gesicherter Cash-Flow mit einem erfahrenen Hotelbetreiber</li> <li>- Investitions- und Planungssicherheit: Kostenrisiken sind kalkulierbar, da Erfahrungswerte bereits vorliegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgaben internationaler Hotelmarken an den Bau und die Ausstattung können bereits in der Planungsphase mit berücksichtigt werden</li> <li>- Aufgrund bestehender Gewährleistungen eines Neubaus bleiben unerwartete Kosten nach Fertigstellung für den Investor i.d.R. überschaubar</li> <li>- Vorstellungen und Vorgaben des Investors in Bezug auf den neu zu verhandelnden Pachtvertrag können in der Ausgestaltung mit einfließen</li> <li>- Wertstabilität aufgrund eines langen Mietvertrages; i.d.R. 15 – 20 Jahre</li> <li>- Ein am Kapitalmarkt nachgefragtes Produkt</li> <li>- Gute Voraussetzung für Fremdfinanzierung wenn ein Miet- / Pachtvertrag mit Kapitalmarktfähigem Betreiber gesichert ist</li> </ul>

ENTSCHEIDUNGS- KRITERIUM	BESTANDSIMMOBILIE	NEUBAU
<b>Investitionsnachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglicherweise vorhandener Investitionsstau aufgrund nicht getätigter Instandhaltungen und Investitionen in die Immobilie und die Ausstattung Hinweis: Gefahr der Abwanderung von Gästen in Konkurrenzbetriebe</li> <li>- Einschränkungen baulicher Gestaltungswünsche: Genehmigungen und Einschränkungen für den Bestandsbau bzw. für den Um- und Anbau müssen beachtet werden</li> <li>- Notwendige Umbauten sind in der Regel kostenintensiv</li> <li>- Bauliche Auflagen wie z.B. die Erneuerungen des Brandschutzes bei Eigentümer- oder Betreiberwechsel, Änderung des bestehenden Raumkonzeptes</li> <li>- Ggf. Abhängigkeit an den bestehenden Pachtvertrag</li> <li>- Ein bestehendes negatives Image kann vom neuen Investor nur aktiv und gezielt verbessert werden. Denn Gäste unterscheiden nicht zwischen Hoteleigentümer und -betreiber.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risiken im Laufe der Entwicklung und dem Bauvorhaben. Hinweis: Mögliche Verzögerungen aufgrund von fehlenden Genehmigungen und behördlichen Auflagen, Baukostensteigerung, Verzögerungen innerhalb der einzelnen Gewerke. etc.</li> <li>- Finanzierungsrisiko. Hinweis: Finanzierung bedarf eines soliden Businessplans und sehr guter Bonität des Betreibers</li> <li>- Cash-Flow aus dem Hotelbetrieb bzw. der Pachtzahlung erst nach Fertigstellung und Eröffnung des Hotelbetriebes</li> <li>- Risiken innerhalb des Pre-Opening, des Managements bei Eigenbetrieb (Personaleinstellung, Ausarbeitung eines Marketingplans, Verhandlung neuer Verträge, Preiskalkulation etc.)</li> <li>- Objekt muss nach Fertigstellung und Eröffnung im Markt ggfls. erst etabliert werden.</li> </ul>
<b>Für wen geeignet?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Privathoteliere mit langjähriger Erfahrung und Eigenkapital</li> <li>- Für Hotelgruppen/ Betreibergruppen</li> <li>- Für mittelfristig orientierte Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont</li> <li>- Objektvolumen ab 12 Mio. €</li> <li>- Für nationale und internationale Hotelbetreiber (die Pacht- / Mietverträge abschließen)</li> </ul>

## Kostenfreier Download-Center: Fachunterlagen mit echtem Mehrwert & konkretem Praxis- bezug

Anwenderberichte, Leitfäden mit nützlichen Checklisten, spannende Interviews, Marktberichte. Im Kern sind es jeher ähnliche Themen, die unsere Interessenten und Kunden der Hotelimmobilien-Branche „umtreiben“. Wir bereiten Sie sukzessive auf – und stellen sie Ihnen KOSTENFREI zum Download bereit.

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

**tophotel**  
consultants

Hotelimmobilien seit 1992

**tophotel consultants GmbH**

Flugstraße 15

76532 Baden-Baden

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