



Checkliste für die richtige Hotelimmobilie

Der Hotelmarkt hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Hotelketten in unterschiedlichen Hotelklassen haben sich am Markt etabliert. Nicht nur für den Investor sondern auch für den Betreiber müssen aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen die Chancen und Risiken genau abgewogen werden. Die Experten der REI reale-estate stehen Ihnen bei der Bewertung der Hotelimmobilie, Analyse des richtigen Standortes sowie bei der Beurteilung des Betreiberkonzeptes gerne zur Verfügung.

Bei einem Hotel handelt es sich um eine Betreiberimmobilie und unterliegt somit anderen Bewertungskriterien als Büro- und Wohnimmobilien. Die Werthaltigkeit ist von verschiedenen Faktoren abhängig:

- wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Nutzung
- durchschnittlicher Netto-Zimmerertrag
- Anzahl Zimmer
- Gesamtumsatz des Hotelbetriebes
- nachhaltige Auslastung.

Sofern diese Faktoren sich positiv darstellen, bildet dies eine gute Grundlage für die Ertragssituation für den Betreiber. Auf Basis einer guten Ertragssituation profitiert auch der Investor durch stabile Pachterträge bzw. eine positive Wertentwicklung der Immobilie.

Pacht- oder Managementvertrag

Hier zu Lande ist der Pachtvertrag zwischen Investor und Hotelbetreiber mit fixer, variabler oder kombinierter Pacht üblich. Im internationalen Hotelbereich ist der Managementvertrag häufiger vorzufinden. Weitere Konzepte wie der Eigenbetrieb (oft mit Anbindung an ein Franchise-Konzept oder an eine überregional bekannte Marke) stellen eine weitere Betreibergruppe dar. Langfristige Betreiberverträge mit einer solventen Hotelgruppe stellen oft eine wichtige Entscheidungsgrundlage für den Investor und für die finanzierende Bank dar.



Worauf Sie grundlegend achten müssen !

Lage, Lage, Lage. Erstklassige Standortbedingungen und hervorragende nachhaltige Marktaussichten im jeweiligen Marktsegment sind Grundvoraussetzungen für jedes Hotelinvestment.

- Stadt- und Business-Hotels sind besonders abhängig von wirtschaftlichen und standortspezifischen Entwicklungen,
- Freizeit- und Urlaubshotels; entscheidend sind das Reiseverhalten sowie das Image und die Attraktivität des Urlaubsortes.

Eine umfassende aussagekräftige Standort- und Marktanalyse ist in jedem Fall zwingend erforderlich.

Bewertung von Hotels

Bei der Bewertung einer Hotelimmobilie werden die gegebenen Rahmenbedingungen

- Standort
- Markt
- Objekt
- Konzeption
- jährliche Cashflows untersucht.

Grundlagen für ein gutes Hotelkonzept sind:

- attraktive Hotelimmobilie
- geeigneter Standort
- wachsender Markt
- richtiges Hotel- und Betreiberkonzept.

Bei positiven Grundvoraussetzungen lassen sich für den Logis-, den Food & Beverages und für weitere Bereiche zukünftige Umsätze auf einem positiven Level ableiten.

Nach Abzug der

- Kosten des Hotelbetriebes
- Gebäude- und Managementkosten
- Rücklage für Ersatzinvestitionen (Einrichtung des Hotels)

vom Umsatz, muss ein ausreichender Net-Cashflow für die Kosten der Immobilienbereitstellung verbleiben.

Die zukünftigen Cashflows aus Sicht des Hotelinvestors (Pachterträge beziehungsweise Cashflows aus Eigen- oder Managementbetrieb) werden diskontiert und bilden die Grundlage zur Wertfindung der Hotelimmobilie.