

## Investoren setzen auf Erholung in der Hotellerie

Von Richard Haimann 26. Mai 2010, 04:00 Uhr

Wachsende Übernachtungszahlen locken weltweit Käufer - Transaktionsvolumen steigt deutlich an

*Berlin* - Ob in Metropolen wie Berlin und London oder in Tourismusorten Österreichs und der Schweiz: Die anziehende Konjunktur lässt Investoren wieder verstärkt auf Hotels setzen. Im ersten Quartal 2010 wurden weltweit Hotels im Gesamtwert von 2,8 Mrd. Dollar (2,3 Mrd. Euro) verkauft. "Das Transaktionsvolumen lag 53 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum", berichtet Christoph Härle von der Beratungsgesellschaft Jones Lang LaSalle (JLL) Hotels.

Ein Schwerpunkt in Deutschland ist die Hauptstadt: An der Lehrter Straße entsteht unter anderem für 23 Mio. Euro gerade ein A&O-Hotel mit mehr als 800 Betten für Rucksacktouristen. "Wir werden im Juni einen Teil bereits eröffnen", sagt A&O-Chefmanager Oliver Winter. Die Gruppe Chamartin Meermann will mit dem Bau eines 500-Zimmer-Hotels für die Sheraton-Kette am Hauptbahnhof beginnen.

In Österreich wiederum will der Hotel-Betreiber Accor expandieren. Bis 2017 soll die Zahl der Häuser von derzeit 30 auf 60 verdoppelt werden. "Pro Jahr sollen mindestens vier Hotels dazukommen", gab Stéphane Engelhard, Österreich-Vorstand von Accor, bekannt. In der Schweiz sind Investoren aus dem arabischen Raum aktiv: Allein die Qatari Diar Real Estate investiert mehr als 150 Mio. Euro in einen Resortpark im Ferienort Stans.

Zudem ist der Transaktionsmarkt wieder in Gang gekommen. Die spanische NH-Gruppe veräußerte das historische 275-Zimmer-Hotel St. Ermin's in London für 75 Mio. Euro an ein Konsortium um Amerimar Enterprises und Gracemark Investments.

Insgesamt wechselten in Europa von Anfang Januar bis Ende März Bettenburgen im Gesamtwert von 1,1 Mrd. US-Dollar (880 Mio. Euro) den Besitzer, sagt JLL-Geschäftsführer Härle. "Das entspricht einem Zuwachs von 46 Prozent im Jahresvergleich." Am stärksten stieg das Investmentvolumen mit einem Plus von 70 Prozent auf 991 Mio. Dollar in Nordamerika an.

Dass 2009 nur wenige Hotels verkauft wurden, lag vor allem an den drastisch gefallenem Preisen. In den USA und Kanada wurden die wenigen veräußerten Häuser teilweise mit Abschlägen von mehr als 50 Prozent auf die Werte vor Beginn der Finanzkrise gehandelt. In Europa lag das Minus meist zwischen 20 und 50 Prozent. Allerdings waren auf diesem niedrigen Preisniveau nur jene Eigentümer zum Verkauf bereit, die dringend Kapital benötigten. "Konnten Verkäufer ihre Preisvorstellung nicht durchsetzen, wurden die Immobilien oftmals wieder vom Markt genommen, um eine Veräußerung unter Buchwert zu vermeiden", sagt Härle.

Lediglich an Topstandorten wie London und Paris gaben die Preise kaum nach, weil Investoren trotz der Krise in diesen Metropolen deutliche Zuwachsraten im Übernachtungsgeschäft erwarteten. Inzwischen ziehen die Preise auch in anderen Städten wieder an. Denn die Kunden kommen wieder. "Europas Hotellerie beginnt, die Krise abzuschütteln", sagt Benjamin Ploppa, Hotelexperte bei der Beratungsgesellschaft Deloitte. Zu Jahresbeginn war die Auslastung der Bettenhäuser im Schnitt um zwei Prozent zum Vorjahreszeitraum gestiegen. "Dabei wuchsen die Belegungszahlen in Ost- und Südeuropa um bis zu 6,8 Prozent, in Nord- und Westeuropa um bis zu einem Prozent", sagt Ploppa. Der Zimmerertrag legte europaweit im Schnitt um 1,1 Prozent zu. Stärkere Zuwächse hatten die preiswerten Budget-Hotels. "In Zeiten der Wirtschaftskrise entdecken immer mehr Unternehmen die Vorzüge preiswerter Unterkünfte für ihre Mitarbeiter", sagt A&O-Chef Winter.

"Die Krise scheint in der Hotellerie ihren Höhepunkt, oder besser Tiefpunkt, erreicht oder schon überschritten zu haben", sagt Stephan Gerhard, Chef des Beratungsunternehmens Treugast. Es sei daher davon auszugehen, dass die Preise für Hotelimmobilien in den nächsten Monaten steigen würden. "Erste Banken begleiten wieder Hotelkäufe, die Zeiten mit 40 Prozent Eigenkapital und mehr scheinen vorbei zu sein", sagt der Hotelexperte. "Die Transaktionen sind in aller Ruhe durchverhandelt, die Immobilien sind noch günstig, die Zinsen tief und die Banken zum Teil wieder finanzierungswillig. Auf der anderen Seite steigt bei einigen Eigentümern der Druck, sodass auch interessante neue Objekte an den Markt kommen."