



Aktuelles

Budget-Hotellerie werden beste Investimentaussichten attestiert

UNVERÄNDERT SEHR GUTES BONITÄTSRATING FÜR BETREIBER DES 3-STERNE-HOTELS FLUGHAFEN FRANKFURT

Die Zahl der Projektentwicklungen auf dem deutschen Hotelmarkt hat sich seit den Rekordjahren 2006 und 2007 verringert. Aktuell sind mehr als 400 Hotel-Projekte gemeldet. Von den rund 360 Neubauvorhaben wird jedoch laut Treugast, der führenden Unternehmensberatung in der Hospitality-Branche, zurzeit nur gut jedes zweite umgesetzt. Der Grund: Über die Hälfte der Neubauprojekte sind Vier- und Fünf-Sterne-Häuser. Für die Mehrheit der Hotels in diesem Segment verlief das Geschäftsjahr 2009 jedoch enttäuschend. Gemäß der Branchen-Jahresanalyse „Gastrodynamik 2009“ von CHD Expert Deutschland, Marktforschungsunternehmen im Außer-Haus-Markt, waren gehobene Hotels 2009 am stärksten von Zimmerertragsrückgängen betroffen. Die besten Investimentaussichten sehen die Experten von Treugast unverändert in der Budget-Hotellerie. Die größten Hotelentwicklungspotenziale unter 64 betrachteten deutschen Städten sprechen sie Frankfurt am Main, Hamburg, München, Nürnberg und Ulm zu. Die Bewertung neuer Projekte im Hinblick auf Sternesegment und Standortwahl wird also immer bedeutender.

HOTELBETREIBER-BONITÄT „SEHR GUT“

Mit einer Mindestanlagesumme von EUR 15.000 zuzüglich 5 % Agio können Anleger Miteigentümer eines Hotels im mittleren Marktsegment der bekannten Marke PARK INN werden, das direkt am Flughafen Frankfurt, am bekannten Frankfurter Kreuz der Autobahnen A3 und A5 liegt. Der Baufortschritt verläuft nach Plan und das Hotel wird am 14. Juli feierlich eröffnet. Ab diesem Datum wird die REZIDOR Park Deutschland GmbH das Objekt mit über 200 Zimmern für 20 Jahre als Park Inn-Hotel betreiben. Die Mietgarantin, die Rezidor Hotel Group, wurde laut aktuellem Creditreform-Rating mit einer Bonität von 171 Punkten bewertet, was einem „sehr gut“ entspricht.

NUR 50 % BIS 55 % DER NEUBAUPROJEKTE WERDEN DERZEIT UMGESETZT

Hotelprojekte Deutschland	Umbau, Renovierung, Konversion	Projekte	Zimmer	Neue Projekte				Schätzung Investitions- volumen in EUR Mio.
				*/**	***	****	*****	
Berlin	6	57	12.077	10	17	26	4	1.164
Hamburg	3	24	4.912	3	7	12	2	538
Frankfurt	0	20	4.377	1	7	6	6	557
München	0	15	3.186	2	7	5	1	222
Stuttgart	1	13	2.145	3	4	4	2	188
Deutschland	42	362	53.372	37	113	173	39	6.162

Mit Condor und HOLM prominente Nachbarn

Immer mehr Unternehmen entscheiden sich für den neuen Stadtteil Gateway Gardens direkt am Frankfurter Flughafen. Dabei scheinen die an den zwei Hektar großen zentralen Park angrenzenden Grundstücke die gefrag-

testen zu sein. Das neue Park Inn Hotel entsteht am südlichen Parkrand. In direkter Nachbarschaft baut die prominente Fluggesellschaft Condor ihre neue Zentrale für 400 Bodenmitarbeiter und 2.000 Crew-Mitglieder sowie ein Schulungszentrum und einen Flugsimulator. Der Komplex wird nach Fertigstellung 2012 das östliche Parkende schließen. Baubeginn des House of Logistics and Mobility nahezu vis-à-vis des Hotels Park Inn am Flughafen – auf der nördlichen Parkseite – ist bereits in diesem Jahr. Das HOLM wird eine interdisziplinäre Forschungseinrichtung für Fragestellungen rund um Logistik und Mobilität. Die im Januar 2009 ins Leben gerufene Gründungsinitiative Frankfurt HOLM e.V. zählt inzwischen über 100 Mitglieder – darunter viele namhafte Unternehmen der Logistikbranche.

Vorabvermietung von Neubauflächen verringert Risiken

NÄCHSTE OBJEKTE FÜR FHH REAL ESTATE 5 – AKTIV SELECT DEUTSCHLAND IN DER VORPRÜFUNG

Nach einer Studie des unabhängigen Marktforschungs- und Beratungsunternehmens BulwienGesa ist das Projektentwicklungsvolumen in den deutschen A-Städten gegenüber dem Vorjahr um knapp 5 % gesunken. Während mehr Wohngebäude und Hotels kürzlich fertig gestellt wurden, im Bau oder in Planung sind, nimmt der Umfang neuer Büroflächen ab. Die Risiken spekulativer Projektentwicklungen in diesem Segment sind derzeit angesichts von Personal- und Flächenabbau höher als sonst. Bei Finanzierungen erwarten Banken nicht nur deutlich mehr Eigenkapitaleinsatz, sondern vor allem den Nachweis, dass die geplanten Flächen schon zum überwiegenden Teil vorab vermietet sind, so dass sich die Risiken für den Investor ebenso wie für den Finanzierer deutlich verringern.

DRITTE IMMOBILIE IN AUSSICHT

Die ersten zwei Neubauprojekte des **FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland** sind zu 100 % an die Deutsche Börse AG beziehungsweise zu 90 % an das Bundesbeschaffungsamt vermietet. Während das Projekt in Bonn erst kürzlich zweites Fondsobjekt wurde, laufen indes für das erste Projekt in Eschborn bereits die Verkaufsgespräche. Und die Objektpipeline füllt sich weiter: Inzwischen werden schon Standorte für das dritte Objekt gesichtet. Mehrere Projekte sind in der Vorprüfung.

Deutschland-Immobilien werden von Anlegern geschätzt

FHH IMMOBILIEN 7 – BEZIRKSRATHAUS KÖLN REGIONAL IM EXKLUSIV-VERTRIEB

Immobilienfonds sind mit einem Anteil von mehr als 45 % die stärkste Anlageklasse im Segment der geschlossenen Fonds. Insbesondere Immobilienfonds mit deutschen Objekten waren 2009 gefragt und konnten ihren Marktanteil ausbauen. Der deutsche Immobilienmarkt hat im internationalen Vergleich weniger Übertreibungen erlebt und auch auf der Nachfrageseite gab es keine übermäßigen Einbrüche.

EINE DER ATTRAKTIVSTEN DEUTSCHEN STÄDTE ALS MIETERIN

Seit Anfang Mai ist mit dem geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds **FHH Immobilien 7 – Bezirksrathaus Köln** ein Beteiligungsangebot im Vertrieb, das das derzeitige Sicherheitsbewusstsein vieler Anleger trifft. Denn der Fonds investiert mit dem repräsentativen Büro- und Verwaltungsgebäude im Stadtteil Köln-Nippes, das Bürgeramt und Bezirksrathaus ist, in ein bereits voll und für 20 Jahre vermietetes Objekt. Der Fonds wird exklusiv von einem Partner in der Region angeboten.



Bezirksrathaus in Köln-Nippes