

Hotelfonds sind aktuell die besseren Immobilieninvestments

Sachwerte rücken verstärkt in den Fokus von Stiftungen

Sachwerte wie Immobilien sind für Stiftungen heute ein unverzichtbarer Baustein der Kapitalanlage. Stark im Kommen sind Beteiligungen an Hotelinvestments. Sie erfüllen wesentliche Anforderungen, wie regelmäßige Cash-flows oder ein reduziertes Anlagerisiko.

Im aktuellen Kapitalmarktumfeld rücken Sachwerte verstärkt in den Fokus von Stiftungen. Sie dienen als Anlagealternative in Zeiten, in denen die Rendite von Bundesanleihen auf dem Nullpunkt angelangt ist und Banken für Einlagen Negativzinsen berechnen. Insbesondere Immobilien versprechen im Vergleich zu Festgeldern und Bonds einen vergleichsweise gut kalkulierbaren Einkommensstrom über die vereinnahmten Mieten. Allerdings haussierten in den vergangenen Jahren bekanntlich die Immobilienmärkte, so dass renditestarke Objekte zum fairen Preis kaum zu finden sind. Nicht wenige Marktbeobachter sprechen schon von Blasen, vor allem in Ballungszentren.

Während große Stiftungen mit entsprechender Expertise eigene Immobilienportfolios aufbauen, ist dieser Weg für kleinere und mittelgroße Institutionen selten machbar. Aufgrund der zu geringen Höhe des Stiftungskapitals können die Anlageexperten keine ausreichende Diversifizierung vornehmen. Gerne gehen die Verantwortlichen von Stiftungen und anderen institutionellen Einrichtungen dazu über, in nach dem Kapitalanlagegesetzbuch vollkommen regulierte alternative Investmentfonds (AIF) zu investieren. Wesentlich für den Erfolg eines AIF ist das Basisinvestment. In einem überstrapazierten Immobilienmarkt ist es quasi Glückssache, Objekte zu finden, die sich im Mantel des AIF zu einer rentablen Anlage bündeln lassen. Doch es gibt Lösungen: Abseits der fokussierten Büro- und Geschäftsimmobilien lohnt sich der Blick auf Hotels. In einem wirtschaftlich starken Umfeld entwickelt sich der Hotelmarkt in Deutschland mit beeindruckenden Wachstumsraten. So stieg im vergangenen Jahr die Anzahl der Hotelübernachtungen in Deutschland zum wiederholten Male auf 280 Millionen. Damit einhergehend verzeichnet die Branche ein Nettoumsatzplus von 4,1 %, was rund 25,9 Mrd. Euro entspricht. Doch längst nicht jedes Hotel verspricht Rentabilität.

Kompetente Hotelfondsmanager haben die gesamte Laufzeit des Fonds im Blick, inklusive sich anschließender Verlängerungen oder Veräußerungen. Der Pächter trägt bei einem langfristigen Pachtvertrag das komplette Betriebsrisiko und übernimmt die wesentlichen Instandhaltungskosten. Wichtig ist, dass es sich um einen erfahrenen und bonitätsstarken Partner handelt. Nach Ende der Pacht und möglicher Verlängerungen muss das Haus durch Lage, Anbindung, Ausstattung und nachhaltige Nachfrage nach Übernachtungen überzeugen, um sich weiter vermarkten zu lassen. Dem Know-how des jeweiligen Investmenthauses kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Nur so kann ein AIF ein hohes Maß an Wertstabilität mit eingebautem Inflationsschutz bieten. Und das entspricht genau dem, wonach institutionelle Investoren wie Stiftungen suchen.

Solide Beteiligungen an einem Hotelinvestment passen gut zu den Stiftungsanforderungen. Das Investment bietet Stabilität, Inflationsschutz und Diversifikationseffekte, vor allem aber jene stabilen Erträge, auf die Stiftungen angewiesen sind. Und der gut kalkulierbare, kontinuierliche Einnahmestrom liegt über längere Zeiträume kalkuliert deutlich oberhalb des heutigen und wohl auch des künftigen Zinsniveaus. Renditen von Hotelfonds sind beispielsweise im Vergleich zu Renditen von Bonds mit Investment Grade ungeschlagen. Richtig eingesetzt, können Hotelfonds einem klassischen Stiftungs-Portfolio zu einem besseren Risiko-Rendite-Profil verhelfen.

Quelle: Börsen-Zeitung Anselm Gehling, 16.09.2017 Investments: www.Hotelfonds.eu

