

PB3C News (39. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 23.09.2024

KOMMENTAR

Ferienimmobilien – weitsichtige Investmentchancen mit Charakter



Maximilian Ludwig

Real I.S.



Adrian Lindner

12.18. Asset Management

Ferienimmobilien waren lange eine unterschätzte Assetklasse. Diese Nutzungsart hat sich allerdings als äußerst resilient erwiesen, trotz der Beeinträchtigungen durch die Reisebeschränkungen während der Corona-Pandemie und der aktuellen Marktturbulenzen. Auch künftig bieten Ferienimmobilien großes Potenzial gerade für langfristig orientierte Investoren.

Denn das Produkt „Urlaub“ birgt einzigartige Möglichkeiten, in einen stabilen, zukunftsorientierten und zugleich anpassungsfähigen Markt einzusteigen. Diese Art

der Immobilieninvestition steht für eine aussichtsreiche Rendite und zeichnet sich durch eine starke Nachfrage aus. Gleichzeitig ist sie aber auch mit hohen Anforderungen verbunden. Die Ferienimmobilie ist eine deutlich komplexere Betreiberimmobilie im Vergleich zu anderen Assetklassen und muss völlig andere Ansprüche einer heterogenen Zielgruppe bedienen. Vor allem muss sich ein Investor die Frage stellen: Was ist ein touristischer Standort, der auch in Zukunft gut funktionieren wird? Dabei kommt es insbesondere auf den jeweiligen Mikrostandort, aber auch auf erfahrene Betreiber und innovative Konzepte an.

Die Attraktivität von Ferienimmobilien liegt nicht zuletzt in ihrer Vielseitigkeit: Vom idyllisch gelegenen Resort bis zum charmanten Boutique-Hotel reicht die Palette möglicher Unterkünfte, die sich deutlich vom 08/15-Massentourismus abheben und im Einklang mit einem sich wandelnden Verbraucherverhalten stehen. Einzigartige und nachhaltige Urlaubserlebnisse sowie individuelle Angebote stehen zunehmend im Vordergrund. Der Markt differenziert sich in dieser Hinsicht immer weiter aus.

Tourismusaktivitäten nehmen weltweit deutlich zu

Dabei sind die Nachfrage nach Urlaub und die Reiselust der Menschen weltweit ungebrochen hoch, was sich auch in Zahlen messen lässt: Gemäß der Welttourismusorganisation der Vereinten Nationen (UNWTO) ist der internationale Tourismus auf dem besten Weg, im Jahr 2024 wieder das Niveau vor der Pandemie zu erreichen. Im Jahr 2023 gab es etwa 1,3 Milliarden internationale Ankünfte. Das entspricht 88 Prozent des Vor-Corona-Niveaus. Europa, die meistbesuchte Region der Welt, erreichte demnach bereits 94 Prozent des Niveaus von 2019, unterstützt durch die Nachfrage von Reisenden aus Europa und aus den Vereinigten Staaten, während die asiatischen und teilweise aus dem Nahen Osten kommenden Reisenden in 2023 noch weitgehend fehlten. Auf dem heimischen Markt wurden dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge im vergangenen Jahr 487,2 Millionen Übernachtungen gezählt, was fast dem Vor-Corona-Niveau von 2019 entspricht und ein Plus von 8,1 Prozent gegenüber 2022 bedeutet.

Diese Daten unterstreichen die Resilienz und die rasche Erholung des Tourismus. So rechnet die UNWTO für das laufende Jahr mit einem Anstieg der internationalen Touristenankünfte um zwei Prozent gegenüber 2019. Der Beitrag zur Weltwirtschaft belief sich 2023 indes bereits auf mehr als drei Billionen US-Dollar beziehungsweise drei Prozent des weltweiten BIP. Auch das zeigt die Relevanz dieses Segments.

Ferienhotels sind ein vielschichtiger Markt – innovative Konzepte sind gefragt

Die europäische Ferienhotellerie wird sich weiter konsolidieren – mit regionalen Unterschieden in der Geschwindigkeit. Noch ist der Markt aber vor allem im Vergleich zu anderen Branchen fragmentiert und stark von privaten Betreibern und Eigentümern geprägt. Gerade deren Nachfolgethematik bietet Investoren bei entsprechendem Marktzugang Raum für Akquisitionen. Gleichzeitig können Value-Add-Potenziale genutzt werden, die sich im Zuge der Weiterentwicklung von nicht mehr zeitgemäßen Immobilien zu modernen und einzigartigen Produkten ergeben.

Denn gefragt sind vor allem innovative und individuelle Konzepte, die authentische Erlebnisse bieten. Im Vergleich zu Stadthotels, die konzeptionell weniger variieren, sind die Ansprüche der Gäste in der Freizeithotellerie völlig anders. Ferienimmobilien benötigen meist deutlich mehr Fläche. Bei ihnen handelt es sich oftmals um Areale mit verschiedenen Gebäuden, Restaurants, Bars sowie Wellness- und Freizeitangeboten, die sich vom Standardprogramm abheben. Ob durch die Integration lokaler Kultur, das Angebot einzigartiger Aktivitäten oder die Schaffung von Oasen der Ruhe und Entspannung – Ferienimmobilien wie Resorts, die ein unvergleichliches Erlebnis versprechen, stehen hoch im Kurs. Das bedeutet im Vergleich zu standardisierten Stadthotels aber auch, dass sich ein Investor deutlich mehr Gedanken bezüglich des Konzepts und des passenden Betreibers machen muss. Zudem ist auch ein engerer Austausch zwischen dem Asset-Management des Investors und dem Betreiber notwendig, um sich ändernde Marktentwicklungen zu antizipieren und das Produkt entsprechend anzupassen. Letzterer muss schließlich in der Lage sein, das Resort, die verschiedenen Flächen und häufig auch unterschiedliche Zimmerkategorien zu managen. Auch der Personalaufwand ist in einem Resort ein ganz anderer als in einem Stadthotel.

Ferienimmobilien erweisen sich nicht nur aufgrund der starken touristischen Nachfrage als krisenresistent. Insbesondere Objekte, die ökologische Standards erfüllen und Konzepte, die soziale Verantwortung zeigen, positionieren sich auch langfristig erfolgreich am Markt aufgrund der zunehmenden Gewichtung von Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien von Investoren. Diese sollten diese Aspekte in der Ferienhotellerie auch deshalb berücksichtigen, weil sie den Erwartungen einer wachsenden Zahl von Reisenden entsprechen.

Fazit: Ferienimmobilien stellen eine facettenreiche Investitionsmöglichkeit dar, die finanzielle Vorteile bietet und zugleich eine Antwort auf die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen und einzigartigen Reiseerlebnissen darstellt. Die weltweite

Reiselust bietet Investoren die Gelegenheit, an einer lukrativen und wachstumsstarken Nische zu partizipieren, indem sie zukünftige Urlaubstrends durch bedarfsgerechte Konzepte mitgestalten. Bei entsprechendem Marktzugang und Know-how der lokalen Märkte stellt die Ferienimmobilie ein lukratives Investment dar und verspricht sonnige Rendite-Aussichten.

Dieser Artikel erschien am 16.09.2024 auf intelligent-investors.de.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

WEBINARE



**Wasserstoff: Allround-Talent
für die Energiewende**

25. September 2024 um 13 Uhr

WebTALK



**„Sekundärmarkthandel in
Deutschland – Trends und Chancen“**

Dienstag, 1. Oktober 2024 um 11:30 Uhr

Webinar

Die Fed senkt, der Case for Real Estate steigt – jetzt ist die Zeit für strategische Investments!



Isabella Chacón Troidl

BNP Paribas REIM

Auf dem 1. FRANKFURT SCHOOL REAL ESTATE DAY wurde es deutlich: Der Case for Real Estate bleibt bestehen. Die jüngste Zinssenkung der Fed unterstreicht die positiven Markttrends – strategische Investments in reale Werte wie Wohn- und Logistikimmobilien sind jetzt besonders attraktiv. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Zinssenkungen in den USA – jetzt zieht auch die Fed nach



Simon Laube

MÄHREN

Die Fed hat nach über vier Jahren zum ersten Mal wieder den Leitzins gesenkt – und zwar direkt um 0,5 %. In meiner letzten Umfrage hatte die Mehrheit etwas anderes erwartet. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wir müssen jetzt in unsere Zukunft investieren



Dr. Jan Linsin

CBRE

Bis 2050 wird die Zahl der Pflegebedürftigen auf über 6,7 Millionen prognostiziert. Ein nicht unerheblicher Teil davon wird an demenziellen Erkrankungen leiden, die sich im häuslichen Umfeld nur sehr schwer betreuen lassen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Panta rhei – die Amazonisierung des Alltags



John Korter

LFDE - La Financière de l'Echiquier

Aus Überzeugung setzen wir uns für unsere Kunden ein: Schließlich schaffen wir mit unseren Produkten nicht nur durch aktives Management systematisch Mehrwert. Über unseren Vertrieb und den persönlichen Kontakt stellen wir sicher, dass unsere Investoren eine qualitativ hochwertige Beratung erhalten, die den regulatorischen Anforderungen entspricht. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

On Air im FÜRST: Das RTL Audio Center macht Wellen in Berlin



FÜRST Berlin

Wir haben mit Jens Desens, Kreativdirektor der RTL Audio Center Berlin GmbH, gesprochen. Er verrät uns, wie RTL seine Werte und sein Image in das Design und die Atmosphäre des neuen Standorts integriert hat. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Newsletter: TSO Insights



TSO - The Simpson Organization

Quo vadis, US-Immobilienmarkt? Wobei, diese Frage ist nicht ganz richtig gestellt: Denn welcher der vielen Teilmärkte ist damit eigentlich gemeint? Die USA haben nicht nur den größten Immobilienmarkt der Welt, sondern auch den heterogensten. Deshalb ist es richtiger, immer im Plural von den US-Immobilienmärkten zu sprechen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Nachhaltigkeit im Fokus!



GIEAG

Erste Ausgleichsmaßnahme für unser Projekt „The Nest“ in Ottobrunn gestartet! Wir freuen uns, Ihnen einen Einblick in unsere ersten Maßnahmen zur Entwicklung von Ausgleichsflächen im Rahmen des Projekts „The Nest“ zu geben. Vor Ort konnten wir uns bereits von den Fortschritten überzeugen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Bewertungskonferenz 2024 – wir sagen Danke!



RICS in Deutschland

Nach einem spannenden und abwechslungsreichen Konferenztag treten unsere Gäste und Panelisten nun nach und nach die Heimreise an. Am Nachmittag richtete sich der Fokus erneut auf die aktuellen Schlagworte ESG und KI. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.