

Weniger Tempo, aber kein Stopp

Hotelmarkt: Im Zeichen der Finanzkrise werden auf dem Hotelmarkt zwar viele Projekte verschoben oder aufgegeben. Wirklich erschüttert wird die Branche jedoch nach Expertenmeinung nicht.

Judith Lembke und Jakob Strobel y Serra, Frankfurt/M.

Die Party ist vorbei, doch der Kater hält sich in Grenzen und wird bald wieder verschwinden. So schätzen die meisten Experten den Hotelmarkt im Weltkrisenjahr 2009 ein. Projekte werden später realisiert oder aufgegeben; Renovierungen verzögern sich oder fallen bescheidener aus als geplant; der Kapitalfluss wird schwächer, ohne zu versiegen; und spektakuläre Neueröffnungen wie noch im vergangenen Jahr wird man dieses Mal nicht erleben – eine pharaonische Landmark wie das Atlantis The Palm, Sol Kerzners im vergangenen Herbst pompös eröffnetes, anderthalb Milliarden Dollar teures Märchenschloss auf der Spitze der künstlichen Palme von Dubai, wird es 2009 bestenfalls als Fata Morgana geben.

Dass die wirtschaftlichen Turbulenzen die Hotellerie nicht in ihren Grundfesten erschüttern werden, hat viele Gründe. So lautet eine Lehre aus

Auf einen Blick

- › Die wirtschaftlichen Turbulenzen wird die Hotelbranche merken, aber nicht in ihren Grundfesten erschüttern.
- › Auch der deutsche Markt wird nach Ansicht von Experten einigermaßen glimpflich davonkommen.
- › Probleme wird es vor allem in großen Städten geben, das Tagungsgeschäft bricht ein.
- › Die größten Profiteure der Rezession werden die ohnehin schon boomenden Budget-Hotels sein.



früheren Rezessionen, dass selbst in den schwierigsten Zeiten die Reisetätigkeit nicht zum Erliegen kommt und kaum eine Branche so krisenresistent ist wie der Tourismus. Deswegen ist der Opti-

mismus der Welttourismusorganisation UNWTO und der IATA, des Dachverbands der Fluggesellschaften, ungebrochen. Sie rechnen in ihren Segmenten mit jährlichen Zuwächsen zwischen vier

3. und 4. September, Berlin
www.inspire-conference.com



in Kooperation mit:



Im November wurde Atlantis, The Palm spektakulär eröffnet: 1,5 Milliarden hat Sol Kerzner mit Partner Nakheel in das Flagship-Resort auf der künstlichen Insel The Palm Jumeirah vor Dubai investiert: 1.539 Zimmer, darunter auch zwei 165 Quadratmeter große Unterwassersuiten für je rund 5.000 Euro die Nacht; die Brücken-Suite im 22. Stock mit 924 Quadratmetern gibt's für rund 18.000 Euro.

sowie dem Nahen und Mittleren Osten erwarten die Befragten in Zukunft eine bessere Performance als bisher. Einigkeit herrscht allerdings darin, dass die Vereinigten Staaten stärker unter der Krise leiden werden als andere Länder. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers zum Beispiel prognostiziert dort für 2009 einen Rückgang der Nachfrage nach Hotelbetten um zwei Prozent und der Belegungsrate auf nur mehr 58 Prozent – das wäre der niedrigste Wert seit 1971.

Deutschland ist gut aufgestellt

Deutschland wird wohl einigermaßen glimpflich davonkommen. Der Markt profitiert von seinem Ruf als Hort der Stabilität – schließlich hat es auf dem deutschen Immobilienmarkt nicht eine solche Blasenbildung gegeben wie in England oder den Vereinigten Staaten. Zwar werden auch hier viele Hotelprojekte 2009 nicht realisiert, nachdem schon

2008 das Investitionsvolumen nur mehr bei einer Milliarde Euro lag und damit 50 Prozent niedriger als in den Boom-Jahren 2006 und 2007. Die meisten großen Hotelketten werden ihre Expansionspläne justieren und korrigieren müssen. Als pars pro toto sei hier nur Accor genannt: Ursprünglich wollte das Unternehmen die Zahl seiner Ibis- und Etap-Hotels in Deutschland bis Ende 2010 auf jeweils 120 steigern. Doch die Expansion geriet schon 2008 ins Stocken, das Volumen der Accor-Betten ist binnen Jahresfrist sogar leicht gesunken.

Auch wenn sich das Wachstumstempo verlangsamt hat, kann von einem Stopp keinesfalls die Rede sein. Trotz der Rezession planen viele Hotelketten auch im Krisenjahr 2009 einen Ausbau ihrer Kapazitäten in Europa. Die Marktforschungsgesellschaft Lodging Econometrics rechnet damit, dass bis Jahresende |→



Foto: Atlantis The Palm Dubai

und sechs Prozent. Eine aktuelle Befragung von Jones Lang LaSalle unter 2.500 Hotelinvestoren gibt gleichfalls keinen Anlass zu Trübsinn: In neun von 30 Schlüsselmärkten in Europa, Afrika

53.245 neue Zimmer beziehungsweise 359 neue Hotels in Europa entstehen werden. Die Studie „Hospitality Vision“ der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte berichtet von zahlreichen internationalen Projekten, die in den kommenden Jahren geplant sind. Ein Schwerpunkt der Expansion wird die Türkei sein, die mittlerweile auf Platz 9 der beliebtesten Touristenziele in Europa vorgerückt ist. Allein die türkische Kette Marmara Hotels and Residences plant den Bau von 30 neuen Hotels mit einem Investitionsvolumen von 1,5 Milliarden Dollar in den kommenden zehn Jahren.

Auch die Hilton Gruppe, die im Sommer 2007 für 26 Milliarden Dollar einschließlich Schulden von der privaten Beteiligungsgesellschaft Blackstone über-

nommen wurde, soll weiter wachsen. Dabei liegt ein deutlicher Fokus auf den Ländern der ehemaligen Sowjetunion. Gerade erst ist ein Hotel mit 273 Zimmern in Moskau eröffnet worden, nur eines von drei neuen Hotels der Hilton-Gruppe in Russland. Im kommenden Jahr sollen Häuser in Aserbaidschan und Kasachstan dazukommen. Zwar sind auch die Schwellenländer Osteuropas von der Finanzkrise betroffen und leiden als Netto-Rohstoffexporteure besonders stark unter dem Zusammenbruch der Rohstoffpreise. Allerdings rechnen die meisten Experten damit, dass die Rohstoffpreise noch in diesem Jahr wieder merklich anziehen werden, wovon die Wirtschaft dieser Länder als Erstes profitieren würde – und damit natürlich

auch ihre Hotellerie. Über solche Abkühlungen ist man in manchen deutschen Städten, die schon jetzt unter Überkapazitäten leiden, gar nicht unglücklich. Das gilt zum Beispiel für Dresden und vor allem für Berlin, dessen Hotelmarkt noch immer mit einer atemberaubenden und manchmal fast irrationalen Geschwindigkeit wächst. Marktkenner sprechen davon, dass jedes zweite Hotelprojekt in Berlin 2009 nicht zustande kommen wird.

Investitionszulagen als Anreiz

Gerade in den neuen Bundesländern sind auf der anderen Seite jedoch die Investitionszulagen ein Anreiz, Immobilienprojekte trotz der Krise möglichst bald zu beginnen. Seit der Änderung des Investitionszulagengesetzes im Jahr 2007 bekommen auch Investoren in Hotelimmobilien 12,5 bis 25 Prozent ihrer Investitionskosten je nach Standort als steuerfreien Zuschuss vom Fiskus zurückerstattet. „Da das Gesetz bald ausläuft, kann es sich lohnen, noch in diesem Jahr Projekte zu beginnen, um sich die Investitionszulage zu sichern“, sagt Olaf Steinhage, Geschäftsführer der auf Hotels und Resorts spezialisierten Unternehmensberatung Hospitality Concepts in Berlin.

Budgethotels profitieren

Krisen sind immer auch gute Gelegenheiten. Sie bereinigen Märkte, sortieren Mitläufer aus und schaffen so Platz für neue Ideen und Geschäftsmodelle, die sich in besseren Zeiten nicht so schnell und vehement hätten durchsetzen können. Einigkeit herrscht bei den Experten darüber, dass die größten Profiteure der Rezession die ohnehin schon boomenden Budget-Hotels sein werden. Die ersten Viersternehäuser sind bereits in Zweisternehäuser umgewidmet worden, und wenn in diesen Tagen irgendwo in Deutschland ein neues Hotel eröffnet wird, ist es meist ein Motel One oder ein Meininger.

Auch Angebote, die sich sehr zielgruppenorientiert in einer Nische aus-

Wie finanzieren sich Hotels in Zeiten der Krise?

Dass viele Hotelprojekte in Deutschland abgesagt wurden oder zumindest auf unbestimmte Zeit auf Eis liegen, ist weniger den ausbleibenden Gästezahlen zu verdanken. Es sei schon immer schwierig gewesen, von den Banken Geld für Hotelprojekte zu bekommen, sagt Alexander Trobitz, Leiter der Hotelparte bei der Immobilien-Beratungsgesellschaft Dr. Lübke. Die Finanzkrise habe die Situation nun noch verschlimmert. „Im Moment stellen wir deutlich fest, dass Kredite wegbrechen.“ Seit dem vierten Quartal 2008 seien nun zahlreiche Projekte aufgekündigt oder verschoben worden, weil die Entwicklungsunternehmen kein Fremdkapital bekommen hätten. „In diesem Jahr wird sich der Trend erst einmal noch fortsetzen, vielleicht sogar verschlimmern“, glaubt Trobitz. Er rechnet frühestens im ersten Halbjahr 2010 mit einer Erholung.

Die Branche bekommt nun zu spüren, dass sich in den vergangenen Jahren verstärkt private Beteiligungsgesellschaften (Private Equity) auf dem Hotelmarkt engagiert haben. Deren Geschäftsmodell sieht vor, ihre Investitionen mit möglichst wenig Eigenkapital und viel Fremdkapital zu finanzieren, um eine hohe Eigenkapitalrendite zu erzielen. Da in den vergangenen Boom-Jahren

der Geldmarkt äußerst liquide und Kredite günstig zu bekommen waren und zudem die Preise nur nach oben zu gehen schienen, war der Markt äußerst attraktiv für sie. Doch seitdem Kredite knapp sind und die Private-Equity-Unternehmen ihr Geld zusammenhalten müssen, um ihre Verschuldungsquote zu drücken, scheinen sie ebenso schnell wieder vom Markt verschwunden zu sein, wie sie einst aufgetaucht waren.

Trotz der aktuellen Krise ist sich Trobitz sicher, dass die Branche für Investoren auch weiterhin interessant sein wird. „Hotelimmobilien bleiben eine gute Anlageform, da man als Vermieter je Immobilie meist nur einen Pächter mit einem lang laufenden Vertrag hat“, sagt er. Geringe Verwaltungskosten seien die Folge. Außerdem könnten Entwickler auf steigende Renditen setzen, wenn die Krise erst einmal überstanden ist. Da in den vergangenen Jahren die Grundstückspreise kontinuierlich gestiegen sind, waren die Renditen unter Druck geraten. „Die Korrektur auf dem Immobilienmarkt führt dazu, dass die Renditen wieder steigen werden“, glaubt Trobitz. Im Moment werde der Markt jedoch von einer großen Zurückhaltung dominiert, da viele erst einmal abwarteten, ob die Preise vielleicht noch weiter sinken.

Original-Töne zur Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt



Martina Fidschuster, geschäftsführende Gesellschafterin der Unternehmensberatung Hotour: „Internationale Ketten werden stärker leiden als kleine Verbunde und die Privathotellerie.“



Dirk Feid, Geschäftsführer der Hotelberatungsgesellschaft Treugast: „Die Krise wird der Katalysator für unvermeidliche Umstrukturierungen im Hotelmarkt sein. Verlierer sind Mittelklassehotels.“



Dr. Hendrik Markgraf, Chefredakteur Allgemeine Hotel- und Gastronomie-Zeitung: „Vor allem die Fünfsterne-Stadthotellerie ist von der nachlassenden Nachfrage im Geschäftsreisemarkt betroffen.“



Reiner Nittka, Vorstand der GBI AG: „Die Marktdifferenzierung wird sich zu den Rändern verstärken. Boutique-Hotels werden gewinnen. Budget-hotels vermitteln inzwischen ein Lebensgefühl.“

gerichtet haben wie die Kette 25hours, die auf eine junge, designorientierte Klientel abzielt, werden wohl zu den Gewinnern gehören. Andere Profiteure sind Investoren, die der Krise zum Trotz noch liquide sind, weil sie zum Beispiel über genügend Eigenkapital verfügen. Sie können die Angst der Entwickler und Immobilienbesitzer nutzen, um ordentliche Preisabschläge auszuhandeln. „Einige 1a-Projekte sind nun zu einem Preis zu haben, der vor einigen Monaten noch undenkbar war“, sagt Steinhage.

Weniger Kongresse und Tagungen

Sehr wahrscheinlich ist es auch, dass große Städte stärker betroffen sein werden als kleine. Metropolenregionen sind immer die Gewinner von Aufschwüngen und deswegen zwangsläufig auch die Verlierer von Abschwüngen, weil in Rezessionszeiten die Zahl der Geschäftsreisenden, der Kongresse, Messen und Tagungen zurückgeht.

Die Vereinigung der Hoteldirektoren in Deutschland rechnet bei Kongress- und Stadthotels im laufenden Jahr mit einem Minus der Buchungen von einem Viertel. An Deutschlands Stellung als

weltweit wichtigstem Veranstaltungsland für Messen und zweitwichtigstem für Kongresse wird das indes nicht rütteln.

In Städten wie Berlin oder Frankfurt ist die Krise schon mit voller Wucht angekommen. Nach Darstellung von Thomas Fedta, dem Geschäftsführer der Berliner Tourismus- und Congress-Gesellschaft, sanken die Hotelbuchungen in der Hauptstadt im vergangenen November um 15 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat, im Dezember sogar um 50 Prozent, und im ersten Quartal 2009 hat es keine Besserung gegeben. Auch Anton Wüstefeld, der Sprecher der 26 First-Class-Hotels in Frankfurt und Umgebung, spricht von kontinuierlichen Rückgängen in allen Segmenten.

Ein Grund zur Panik besteht freilich nicht, wie Fred Huerst, der Generaldirektor des Grand Hyatt in Berlin, für sein Unternehmen und stellvertretend für die gesamte Branche feststellt: Das geplante Grand Hyatt im Frankfurter Europaviertel werde selbstverständlich gebaut, Finanzkrise hin oder her. Schließlich würden die Messe und der Flughafen in Frankfurt alle Krisen überstehen und seien immer Garanten für gute Geschäfte. ←|