

AHGZ-BAROMETER

Freiburg ist gefragt

Kettenhotellerie Die dynamische Universitätsstadt im Breisgau zieht viele Studenten und Wissenschaftler an. Das macht sie für Hoteliers attraktiv.

FREIBURG. In den vergangenen Monaten war die Geschäftsentwicklung der Freiburger Kettenhoteliere Schwankungen unterworfen. So lag der RevPar (Erlös pro verfügbarem Zimmer) seit Februar stets abwechselnd einmal über und im Folgemonat unter dem Niveau des jeweiligen Vorjahresmonats. Allerdings betragen die Ausschläge meist weniger als 10 Prozent und sind damit weniger heftig ausgefallen als in anderen Städten.

Im August stieg der RevPar im Vergleich zum Vorjahresmonat um 7,8 Prozent und erreichte mit 76,60 Euro den höchsten Wert der vergange-

nen Monate (siehe Grafik). Der Langzeit-Trend zeigt nach oben. Kumuliert über zwölf Monate ist der RevPar im Vergleich zum vorangegangenen 12-Monats-Zeitraum um 3,2 Prozent gestiegen und erreicht im Durchschnitt 63,20 Euro. Das gute Ergebnis hängt in erster Linie am durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis, der um 3 Prozent auf 82,80 Euro zulegte. Die Auslastung blieb derweil annähernd konstant bei 76,3 Prozent.

Dass die Ketten dynamische Städte auch abseits der Metropolen ins Visier nehmen, zeigt sich auch in der Universitätsstadt. Gerade hat B&B mit dem

Hotel Freiburg Süd sein zweites Haus in der Stadt eröffnet. Das Hotel, dessen Investitionssumme bei rund 4,5 Mio. Euro liegt, verfügt über 102 Zimmer. Dass das neue Haus größer ausfällt, weist darauf hin, dass die ursprünglich aus Frankreich stammende Budget-Kette mit der Nachfrage für das erste Hotel äußerst zufrieden war: Das vor sieben Jahren an den Start gegangene B&B Freiburg Nord hat 80 Zimmer. Auch Motel One strebt nach Freiburg. Im nächsten Jahr soll in der Stadtmitte ein Hotel der Budgetdesign-Marke mit 210 Zimmern eröffnet werden.

Aber auch kleinere originelle Hotelkonzepte finden sich. Dazu gehört das Taome Feng Shui Hotel mit 40 Zimmern im nahen Emmendingen, das nach den Regeln der chinesischen Harmonielehre ausgerichtet ist (Seite 9). Im Freiburger Öko-Viertel Vauban liegt das Green City Hotel mit 49 Zimmern und drei Sternen, das als Integrationsbetrieb viele Mitarbeiter mit Handicap beschäftigt.

Eine schlechte Nachricht für Freiburger Hoteliers: Der Gemeinderat hat Mitte Oktober beschlossen, eine Bettensteuer für die Hotellerie einzuführen. Ab 1. Januar 2014 sollen Hoteliers von ihren Gästen diese Kulturförderabgabe erheben (AHGZ.de vom 16. Oktober).

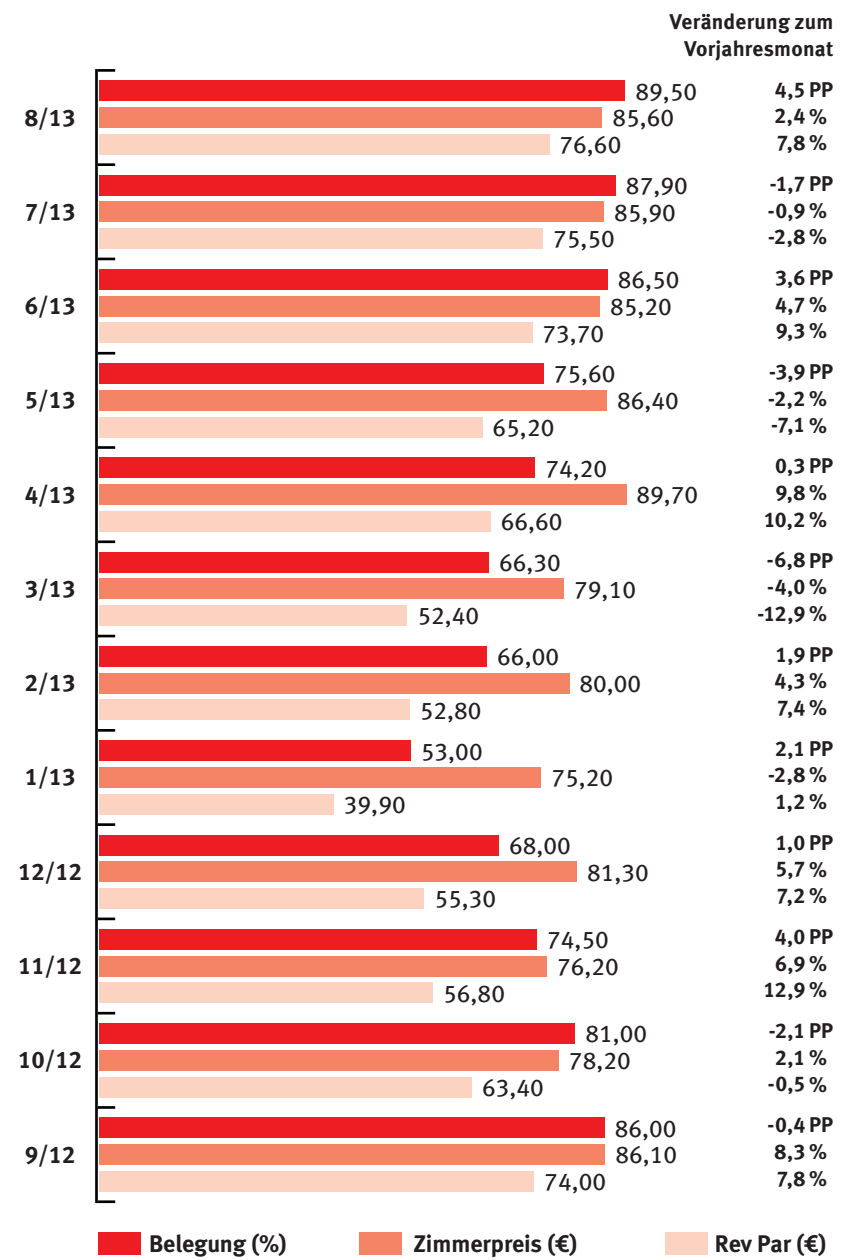
Hoteliers in Freiburg hatten sich zuvor mit Protesten gegen die Pläne der Stadt gewehrt. Bis zuletzt hoffte man auf eine Alternative mit einer sogenannten Green-City-Gebühr – eine freiwillige Lösung, mit der nicht nur Hoteliers den Tourismus in der Stadt unterstützen sollten. Astrid Späth, Geschäftsführerin des Best Western Hotels Victoria und stellvertretende Vorsitzende des DEHOGA Freiburg, hatte



Freiburg-Panorama an der Wand: Das vor Kurzem eröffnete B&B-Hotel Freiburg Süd ist schon das zweite Haus der Budgetkette in der Stadt
Abbildung: Hotel

AHGZ-MARKTDATEN

Die Entwicklung des Hotelmarktes in Freiburg von September 2012 bis August 2013



Im Auftrag der AHGZ ermittelt von MKG Hospitality/Hotelcompset
Durchschnittlicher Zimmerpreis und RevPar ohne Steuern auf Basis einer repräsentativen und möglichst unveränderten Auswahl aus den 925 teilnehmenden Hotels in Deutschland/AHGZ-Grafik

bereits vor der Entscheidung des Gemeinderats angekündigt, gegen eine eventuelle Bettensteuer zu klagen.
Marina Behre

Im Auftrag der AHGZ ermittelt vom Hotel-Beratungsunternehmen MKG Hospitality/Hotelcompset
► www.ahgz.de
► www.mkg-group.com

INSOLVENZEN

► **El Criollito:** Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der El Criollito Gaststätten GmbH in 10627 Berlin, vertreten durch die GF Ismary und Alejandro Galup Kessel, wurde am 18.09.2013 mangels Masse abgewiesen.

► **Hubertus:** Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Hubertus Gaststättenbetriebs GmbH, ehemals in 22529 Hamburg, gesetzlich vertreten durch den Gesellschafter Uwe Fascher, wurde am 19.09.2013 mangels Masse abgewiesen.

► **CS Gastronomie:** Im Insolvenzverfahren über das Vermögen der CS Gastronomie GmbH in 33415 Verl, gesetzlich vertreten durch GF Annibale DiGiorgio, wurde am 17.09.2013 RA Cornelia Mönert in 33605 Bielefeld zur vorläufigen Insolvenzverwalterin bestellt.

► **Rossini Restaurant:** Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Rossini Restaurant Ltd., ehemals in 14770 Brandenburg an der Havel, vertreten durch Director Tommy Lii-Husak, wurde am 25.09.2013 mangels Masse eingestellt.

► **QuVar:** Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der QuVar Gaststättenbetriebs GmbH in 12159 Berlin wurde am 25.09.2013 mangels Masse eingestellt.

Alternativen zur Bank

Hotellimmobilien Neue Instrumente gewinnen bei der Finanzierung von Hotelprojekten an Bedeutung.

WIEN. Die Finanzierung von Hotellimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Wurde früher die Mehrzahl der Projekte von Banken finanziert, schafft es heute in etwa eines aus zehn Projekten mit der klassischen Bankenfinanzierung. Neue Finanzierungsformen werden also notwendig, und die Rolle der Banken verändert sich.

Bei einem von dem österreichischen Beratungsunternehmen MRP Hotels organisierten Round Table wurde der Status Quo der Finanzierung von Hotellimmobilien diskutiert. Martin Schaffer, Co-Geschäftsführer von MRP Hotels, verwies darauf, dass sich die Eigenkapitalausstattung der österreichischen Hotelbetriebe zwar laut Statistik deutlich verbessert habe, allerdings im 4-Sterne-Bereich immer noch bei zirka 9 Prozent der Bilanzsumme liege. Erfahrungsgemäß liege die Eigenkapitalanforderung für einen Kredit aber bei etwa 30 bis 40 Prozent, für weniger gute Projekte müssten in Deutschland teilweise sogar 50 Prozent vorgewiesen werden, um eine Bankenfinanzierung zu bekommen.

Wurden laut Peter Wendlinger vom Finanzierer Hypo NOE früher „neun aus zehn Finanzierungsanfragen positiv beschieden, ist es heute eine aus zehn“. Dies liegt vor allem daran, dass bei Hotellimmobilien das Developer-Risiko und auch die Eigenkapitalunterlegungsquote bankenintern deutlich gestiegen sind. Potenzial sieht Wendlinger „vor allem in Deutschland, da deutsche Banken fast überhaupt keine Hotellimmobilien mehr finanzieren“. Ergänzend dazu hält Walter Bleyer fest, dass die Banken das Hotelgeschäft nicht verstehen. „Nur wenige Banken haben ein kompetentes Hotel-Team“, so der Chef der Finanzierungsberatung Bleyer Financial Consulting.

Immobilieninvestor Peter Ulm warf die Frage auf, wie künftig die strengen Regeln der Finanzmarktaufsicht beherrschbar gemacht werden können,

da es am freien Kapitalmarkt ausreichend Geld für Hotellimmobilien gäbe. Aufgrund der starken Restriktionen im Bankenbereich werde es künftig erforderlich sein, alternative Finanzierungsquellen zu erschließen. So hält Daniel Jelitzka von JP Immobilien zum Beispiel Anleihen, Fonds oder Investorenclubs für mögliche Lösungen. Auch Produkte für Versicherungen würden künftig häufiger nachgefragt werden. Den Banken komme im Bereich der Hotelfinanzierung neben der Vergabe von konventionellen Fremdwährungskrediten künftig auch die Rolle des wichtigen Vertriebspartners für alternative Finanzierungsmodelle zu. Dazu Jelitzka: „Die Rolle der Banken ist nicht schlechter geworden, sondern anders. Sie ist Kooperations- und Konzeptionspartner bei der Platzierung von Finanzierungsprodukten.“ beh



Andere Geldquellen gesucht: Banken schrecken vor dem Hotelgeschäft oft zurück, da sie dafür höhere Sicherheiten hinterlegen müssen Foto: Esther Stosch / Pixelio.de

ERÖFFNUNGEN

► **Thomas Cook** eröffnet im Mai 2014 ein Hotel der Marke Sentido in Grainau. Es ist das erste Haus der Eigenmarke des Reisekonzerns in Deutschland. Das Sentido Zugspitze Berghotel Hammersbach soll mit vier Sternen klassifiziert werden und über 120 Zimmer und Apartments verfügen. Ein Wintergarten und ein großer Wellnessbereich gehören zu dem Urlaubshotel am Fuß des Zugspitzmassivs.

► **B&B** eröffnet im Sommer 2014 ein Hotel in Schweinfurt. Die Budget-Hotelgruppe mit französischen Wurzeln hat den Zuschlag für ein Hotelprojekt im 2-Sterne-Bereich in der Innenstadt bekommen. Geplant sind 86 Zimmer. B&B wird in die Immobilie rund 4 Mio. Euro investieren und sowohl Eigentümer als auch Betreiber des Hotels sein.

► **Ein Versace-Hotel** soll 2017 im chinesischen Macau an den Start gehen. Das Palazzo Versace soll das erste der Fashion-Hotels sein, dessen Gestaltungsrichtlinien an den regionalen Geschmack der Chinesen angepasst werden. Die Fassade des Casino-Resorts in der asiatischen Glücksspielstadt wird aber den neoklassizistischen Stil der Marke beibehalten, während Farbgebung und Inneneinrichtung verändert werden. Geplant sind 270 Zimmer.