

INVESTMENTS

Ferienhotels: Top oder Flop?



Die deutsche Ferienhotellerie wächst trotz Krise. Doch viele Ferienhotels erfüllen nicht die Anforderungen der Investoren.

Bild: imago/Insadco

Völlig unbeeindruckt von der Krise am Hotelmarkt zeigt sich die deutsche Ferienhotellerie, vor allem an Ost- und Nordsee. Berater empfehlen Investitionen in Ferienhotels, doch Investoren und Finanzierer winken ab. Die Risiken erscheinen zu hoch, und viele der bestehenden Häuser sind nicht investibel.

Der Ferientourismus an Ost- und Nordsee boomt: Während laut Statistischem Bundesamt von Januar bis August 2009 die Zahl der Gästeübernachtungen in deutschen Beherbergungsbetrieben im Vergleich zum Vorjahr um 0,5% zurückging, konnten die Seebäder einen Zuwachs um 2,4% verbuchen. Mit 31,3 Mio. Übernachtungen erreichen sie fast so viel, wie die fünf großen deutschen Hotelmärkte zusammen. Besonders hohe Steigerungsraten konnten Westmecklenburg (+21,7%) und die Mecklenburgische Ostseeküste (+6,6%) verbuchen. Die schleswig-holsteinische Ostseeküste, die niedersächsische Nordseeküste und Ostfriesland legten immerhin noch um die 3% zu. Neben den Küstengebieten entwickelte sich vor allem die Region Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte (+8,3%) besonders positiv.

Die Ferienhotellerie profitiert von der Krise, da die Haupturlaubsreise der Deutschen

vermehrt im Inland stattfindet, analysiert die Hotelberatung Treugast in einem Gutachten. Allerdings werde hier nur ein ohnehin schon vorhandener Trend verstärkt. Denn bereits in den vergangenen vier Jahren hat die Treugast eine jährliche Steigerung des Anteils der Urlaubsreisen innerhalb Deutschlands um jeweils zwei Prozentpunkte auf 38% im Jahr 2008 festgestellt.

„Nur wenige Projektentwickler können Ferienhotels“

Trotzdem mündet dieser Trend nicht in einen Bauboom bei neuen Ferienhotels. „Das Nachfragewachstum überschreitet den Angebotswachstum deutlich“, hat Jürgen Baurmann, Geschäftsführer der Frankfurter Beratungsgesellschaft G.O.P., festgestellt. Dies führe sowohl bei der Belegung als auch bei den Zimmerpreisen zu einer sehr positiven Entwicklung. Berno-H. Feuring, Geschäftsführer der gleichnamigen Mainz: Hotelberatung, sieht deswegen eine große Marktlücke in der deutschen Ferienhotellerie. Er betont, dass alle Resorts, die in den vergangenen fünf Jahren auf den Markt gekommen sind, sehr erfolgreich seien – sofern sie handwerklich richtig gemacht wurden.

Letzteres ist aber keine Selbstverständlichkeit. „Es gibt nicht so viele Projektentwickler

die Ferienhotels können“, sagt Baurmann. Und dann komme es eben zu Fehlschlägen wie beim Grand Hotel Heiligendamm. Denn bei Ferienhotels gibt es zusätzliche Kosten und Risiken im Vergleich zu Stadthotels. So braucht ein Ferienhotel mehr Freizeittflächen und mehr Servicepersonal und hat höhere Renovierungsaufwendungen. Kritisch ist aber vor allem die starke Abhängigkeit von externen Faktoren wie dem Wetter. „Ein Stadthotel hat eine viel stabilere Grundaustattung, weil ich auch bei schlechtem Wetter zu meiner Konferenz muss“, sagt Baurmann.

Ein besonderes Risiko im Vergleich zu Stadthotels sieht Deloitte-Hotelexperte Benjamin Ploppa in der touristischen Leistungskette. „Wenn ein Kettenglied reißt, hat der Hotelier seinen wirtschaftlichen Erfolg nicht mehr selbst in der Hand.“ So sei es für die Hoteliers eine Katastrophe gewesen, als der Flughafen im türkischen Bodrum für eine Weile gesperrt war. Trotzdem: Von einem besonders riskanten oder schwierigen Investment will Ploppa nicht sprechen. Funktioniere die touristische Leistungskette gut, könne die Ferienhotellerie eine Auslastung auf konstant gutem Niveau aufweisen. Und auch das Gegenargument der Saisonalität mag er nicht gelten lassen. „Was ist eigentlich so schlimm daran, wenn ich acht Monate ein gutes Geschäft mache und vier Monate zusperrte?“

Weiter auf Seite 4