

KAPITEL
1

Die Halbwertszeit von Hotel-Ausstattung sinkt



Christian Schollen:

„Ob es wirklich immer so trendy sein muss, das sei mal dahingestellt.“

Immer technischer, immer schicker, immer umweltbewusster – der Druck auf die Hoteliers steigt. Und eben das tun auch die Kosten. Beispiel IT: „Fernseher mit flachen Bildschirmen, Klimaanlage und Internetzugang sind bei der Zimmerausstattung heute fast schon ein Muss“, weiß **Harald Mücke**, Inhaber der Mücke Hotelberatung in Mönchengladbach. Selbst in der Budget-Hotellerie gehören solche Einrichtungselemente mittlerweile zum Standard. Und vor allem in den Luxushäusern kommen jede Menge Extras hinzu. „Die Ausstattung ist in den vergangenen Jahren sicher teurer geworden“, sagt Mücke. Ob sich das in den Rücklagen durchgängig niederschlägt, ist zwar zu bezweifeln. **Christian Schollen** weiß aber von Design-Häusern zu berichten, die inzwischen außergewöhnlich hohe Rücklagen bilden. „Das geht hoch bis auf acht Prozent vom Umsatz“, sagt der Gründer der **Schollen Hotelentwicklung GmbH**, Wuppertal, im Gespräch mit Cost & Logis.



Reiner Nittka:

„Die Wegwerfgesellschaft offenbart sich auch in der Hotelbranche. Viele Hoteliers wechseln lieber ein Mal mehr und zahlen unterm Strich trotzdem weniger.“

Die Wünsche der Hotelbetreiber werden unterdessen in wachsendem Maße erfüllt von den Endinvestoren, wie **Reiner Nittka** berichtet. Die Betreiber brächten die Erwerber der Immobilien mit und vereinbarten mit ihnen Hybridverträge, bei denen der Investor stärker ins Risiko genommen wird, erklärt der Vorstand der **GBI, Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienprojektentwicklung AG**, Berlin, die in den vergangenen Jahren Projekte im Wert von rund 400 Millionen Euro realisiert hat. In dieser Konstellation müssen die Investoren zwangsläufig ein größeres Interesse an der Einrichtung der Objekte haben.

Die Ausstattung ist nicht nur aufwändiger geworden, sie hat auch eine zunehmend geringere Halbwertszeit. Designer-Möbel und Hightech verschaffen zwar kurzfristig Wettbewerbsvorteile, haben sich aber auch schnell wieder überlebt. Zumindest schneller als eine konservative Ausstattung, daran lässt Hotelentwickler Schollen, der die Entwicklung mit einer gewissen Skepsis sieht, keinen Zweifel. „Ob es wirklich immer so trendy sein muss, das sei mal dahingestellt“, kommentiert er den unbedingten Drang zum Design. Er weiß aber auch, dass es schwer ist, sich dem Druck des Marktes zu entziehen und gegen den Strom zu schwimmen: „Wer en vogue sein will, macht in der Regel mit.“

GBI-Vorstand Nittka sieht den Trend zum schnellen Schick in der Hotellerie als Begleiterscheinung dessen, was sich in einem breiteren Kontext abspielt: „Die Wegwerfgesellschaft offenbart sich auch in der Hotelbranche. In vielen Fällen geht es vor allem um die Optik. Um Einrichtungselemente, die trotz erschwinglicher Preise etwas hermachen.“ Die Rechnung von immer mehr Betreibern und Besitzern lautet nach den Worten Nittkas: Lieber mal häufiger wechseln und unterm Strich trotzdem weniger zahlen.

Mit kleinen Mitteln Wirkung erzielen – das ist offensichtlich das Gebot der Stunde. Design muss nicht unbedingt teuer sein. „Selbst bei IKEA finden Sie inzwischen Stücke, die zum Interieur mancher Hotels gehören“, hat auch Berater Mücke beobachtet. Der Trend zur reduzierten Einrichtung sei auch mit Materialien und Anordnungen zu bedienen, die nicht mehr Geld kosten als in einem herkömmlichen Hotel.

Trendiges Interieur für die Masse also? Das sei eine Chance, berge aber gleichzeitig eine Gefahr, so Mücke. „Wenn die Tendenz zum Design inflationär wird und Mainstream, ist es mit der Besonderheit dahin.“ Und nicht nur damit. Harald Mücke: „Design ist auch nur Mittel zum

Zweck. Jeder Euro, den ich dafür ausbe, soll sich lohnen. Wenn das nicht mehr der Fall sein sollte, dann verliert die Bewegung ganz schnell ihren Charme.“



Harald Mücke:

„Jeder Euro, den ich für Design ausbe, soll sich lohnen. Ansonsten verliert die Bewegung ganz schnell ihren Charme.“

Den dürfte das Thema IT nach Überzeugung von Christian Schollen so schnell nicht verlieren. „Die Informationstechnologie wird für die Hotellerie weiter an Bedeutung gewinnen“, ist er überzeugt. Die Gäste legten zunehmenden Wert auf Dinge wie Flatscreen-TV, elektronische Türbeschilderung und Internetzugang. Eine Entwicklung mit Eigendynamik. Schollen: „Je mehr sich solche Angebote durchsetzen, desto mehr werden sie für die Kunden zur Selbstverständlichkeit.“

GBI-Vorstand Nittka beobachtet unterdessen eine gewisse Sättigung, was das Thema Technik betrifft: „Der Hype ist vorbei, technische Spleans gibt es bei unseren

Projekten derzeit nicht.“ Die Betreiber gingen von technischem Schnickschnack weg und tendierten zur Vereinfachung.

Statt dessen favorisierten immer mehr Hoteliers und Eigentümer Techniken zur Reduzierung von Betriebskosten, so Nittka. Vor allem angesichts weiter wachsender Energiepreise seien Blockheizkraftwerke und Solaranlagen inzwischen ein Thema von Bedeutung. Einige Hotelgesellschaften beschäftigten mittlerweile separate Teams, die sich ausschließlich um solche Fragen kümmern. Geeignet sind größere Investitionen in Umwelttechniken Nittka zufolge in erster Linie für Ferien- und Wellness- sowie für Luxushotels, also für die Häuser mit überdurchschnittlich hohen Betriebskosten.

Die zu kürzen, erscheint das Gebot der Stunde. Einsparungen können viele Betriebe gut gebrauchen, schließlich sind zuletzt nicht nur die Energiekosten erheblich gestiegen.

Die Baukosten sind es auch. Und zwar um etwa acht Prozent in den vergangenen beiden Jahren, wie Harald Mücke berichtet. Zusätzlicher Aufwand, der durch mehr Gästezimmer pro Fläche, also durch eine Tendenz zu kleineren Zimmern, nicht aufgefangen wird. Im Gegenteil. Mücke: „Die Zimmer werden eher größer als kleiner“.

Anzeige Tenbrink
102 * 297