

Vorwort der Herausgeber

Ralph-Walther Doerner und Matthias Niemeyer



Es ist so weit: Das Kompendium der Hotelimmobilie ist fertiggestellt. Von der ersten Idee, die Immobilienseite der Hotelbranche ausführlich zu beleuchten, bis zum Erscheinen sind doch einige Monate vergangen. Dazwischen lagen Diskussionen über die zu behandelnden Themen, die Suche nach kompetenten Autoren und einem Verlag, der unsere Vision teilte. Viele Stunden haben wir damit verbracht, die Autoren auszuwählen und zu koordinieren, die für den Inhalt dieses Kompendiums stehen und von deren Wissen und Erfahrungen das Kompendium lebt. Nachdem wir schon seit einiger Zeit einen Zertifikatsstudiengang zum Thema „Hotelimmobilien“ – in der englischen Sprache weiter gefasst als „Hospitality Real Estate“ – an der Internationalen Hochschule Bad Honnef · Bonn anbieten und Seminare mit gleichen oder ähnlichen Fachthemen für unterschiedliche Zielgruppen ausrichten, war es konsequent, die Sachthemen rund um die Hotelimmobilie zu ordnen und in ein Grundgerüst zu bringen.

Dieser Rahmen ermöglichte es uns dann, renommierte Fachleute aus der Branche zu einem weiten Spektrum an qualifizierten Fachbeiträgen einzuladen, die in diesem Kompendium zusammenggeführt sind und so gemeinsam präsentiert werden können.

Ziel und Inhalt dieses Nachschlagewerkes sollte sein, die Hotelimmobilie in allen Facetten darzustellen und in Beziehung zu anderen Immobilienklassen zu stellen. Die Kapitalbindung und die Rentabilität der Investition, die der Hotelbetrieb über lange Zeiträume sichern muss, setzen die ökonomischen Rahmenbedingungen. Fachliches Know-how und ein Verständnis der branchenspezifischen Informationen und Kennzahlen sind unbedingte Voraussetzungen des wirtschaftlichen Erfolgs. Das möchten wir mit diesem Kompendium an alle diejenigen vermitteln, die sich bislang nicht oder nur wenig mit der Hotelimmobilie beschäftigt haben. Wir adressieren damit sowohl erfahrene Praktiker als auch Berufseinsteiger mit Interesse an Hotelimmobilien oder entsprechenden Aufgaben, ebenso Architekten, Projektentwickler, Baufachleute und Investoren, die sich in Hotelimmobilien engagieren wollen und fachlich ergänzende Informationen suchen. Den an immobilienwirtschaftlichen Fragenstellungen interessierten Studenten oder Berufsschülern in einem auf das Gastgewerbe vorbereitenden Ausbildungsgang soll das Kompendium Zugang zu den Detailfragen der Hotelimmobilie erschließen und ihnen eine andere Sichtweise auf ihre Branche eröffnen. Fragen des betrieblichen Hotel-Managements werden deshalb in diesem Kompendium nur so weit behandelt, als sie Einfluss auf die Immobilie haben.

Das Kompendium der Hotelimmobilie gliedert sich in vier Themenbereiche, die sich am üblichen Lebenszyklus von Immobilien orientieren. Der Lebenszyklus beginnt im Allgemeinen zunächst mit der Betrachtung von Märkten, Trends und Konzepten, die in erheblichem Umfang die Hotelindustrie beeinflussen (Kapitel 1 bis 4). Hierzu zählen nationale wie internationale Entwicklungen des Tourismus und der sich daraus entwickelnden Hotelmärkte, die Darstellung unterschiedlicher Hoteltypen und -konzepte mit den Spezialformen.

Der zweite Teil des Kompendiums (Kapitel 5 und 6) widmet sich der Entwicklung (Development) einer Hotelimmobilie. Hier wird mit der Markt- und Standortanalyse die Basis zur Auswahl des Standortes eines Hotels gelegt. Konzeption und Methodik von Machbarkeitstudien (Feasibility Studies) werden erläutert und mit betriebswirtschaftlichen Methoden unterlegt. Die spezifischen Abläufe der Projektentwicklung mit Konzeption, Architektur und Design, Ausführung und Projektmanagement nehmen einen relativ breiten Raum ein, da hier kaum aktuelle Literatur zu finden ist. Aufgrund des wachsenden öffentlichen Interesses an Themen rund um nachhaltiges Wirtschaften und der damit verbundenen Herausforderungen für die Zukunft wird dieses Thema in mehreren Beiträgen behandelt.

Der dritte Teil des Kompendiums (Kapitel 7) beschäftigt sich mit dem Management der Hotelimmobilie – dem in der Branche üblichen Begriff des „Asset Managements“ – von der Voreröffnungsphase über die Herausforderungen im laufenden Betrieb bis zur Revitalisierung von notleidenden Hotels.

Da im Markt in der Regel eine Trennung zwischen dem Betrieb eines Hotels und der Investition in die Immobilie zu finden ist, wird auf die damit verbundenen speziellen Themen im vierten Teil des Kompendiums (Kapitel 8 bis 10) näher eingegangen. Darin finden sich Beiträge zur Finanzierung der Immobilie und zum Rating aus Bankensicht. Juristen nehmen Stellung zu speziellen rechtlichen Fragestellungen rund um den Bau, den Verkauf von Hotels und zu den unterschiedlichen Arten der Betreiberverträge. Weitere Beiträge beschäftigen sich mit der Bewertung von Hotelimmobilien, der Investitionsanalyse und dem Portfoliomanagement.

Das Kompendium hätte noch viele Themen aufnehmen und vertiefen können. Unser Wunsch ist es, dass sich dieses Kompendium in Zukunft in den Sachthemen weiterentwickeln wird. Der vorher festgelegte Umfang der Beiträge verhindert in einigen Fällen, dass die behandelten Sachverhalte detaillierter dargestellt werden. Die Benutzer des Kompendiums werden deshalb auf das Studium im Text genannter weiterführender Quellen und den Dialog mit den Autoren verwiesen, die sich am Ende des Kompendiums persönlich vorstellen.

Den Autoren gebührt unser besonderer Dank, da sie neben den täglich anstehenden Aufgaben ihre Beiträge sachverständig verfasst und zusammengestellt haben. Das Einhalten des festgelegten Umfangs jedes Beitrags und des zeitlichen Rahmens setzten eine hohe Flexibilität voraus, die neben der täglichen Arbeitsbelastung und den gelegentlichen Aufforderungen der Herausgeber zur Einhaltung von Terminen verarbeitet werden mussten. Gleichmaßen gilt unser Dank dem Verlag der Immobilien Zeitung, der von Anfang an von der Idee und dem Konzept des Buches überzeugt war. Die Bereitschaft, dieses Kompendium zu verlegen, hat uns ermuntert, tatkräftig an die Umsetzung zu gehen. Dass es nun gedruckt vorliegt, haben wir dem Lektorat und der Buchgestaltung/Herstellung, Herrn Thomas Hilsheimer und Frau Sibylle Tietze, zu verdanken, die mit hohem Einsatz, motivierender und bereitwilliger Unterstützung das Kompendium in die vorliegende Form gebracht haben. Unser Dank gilt auch Herrn Ulrich Lingenberg für die Unterstützung bei den Marginalien und Herrn Andreas Walz und Herrn Daniel Doll für die Zusammenstellung des Registers.

Ralph-Walther Doerner

Matthias Niemeyer

Bad Honnef/Rhöndorf im Mai 2011

