

Hoteleigentümern droht Pachtausfall

Die Hotels machen sich bereit, wieder Gäste zu empfangen. Doch selbst wenn der Laden läuft, wird es noch lange dauern, bis die Betreiber die volle Pacht aufbringen können. Experten schätzen die Durststrecke auf bis zu zwei Jahre.

Bis Hotels ihre volle Pacht- oder Kapitaldienstfähigkeit erreichen, wird es noch eine ganze Weile dauern“, sagt Martina Fidschuster. Sie ist geschäftsführende Gesellschafterin von Hotour Hotel Consulting und gibt zu bedenken: Selbst wenn alle denkbaren Geschäftsreisen, Tagungen, Kongresse, Städtetouren, Urlaube

und Familienfeiern gebucht werden könnten, würden alleine die vorgeschriebenen Abstandsregeln die Auslastung der Hotels massiv begrenzen. Insgesamt seien Verluste beim Umsatz von zunächst 50%, später 30% und mittelfristig 15% zu erwarten. Die niedrigeren Gesamteinnahmen führten – trotz Kurzarbeit oder Teilschließungen – zu einer

im Verhältnis noch höheren Fixkostenbelastung. Verschärft werde die Situation in den Häusern durch einen höheren operativen Aufwand, der aufgrund der Einhaltung von Abstands- und Hygieneregungen erforderlich ist. „Das Betriebsergebnis wird also stark dezimiert ausfallen“, warnt Fidschuster.

Das hat auch Konsequenzen für die Eigentümer. Denn sie müssen damit rechnen, auf Monate hinweg reduzierte Pachteinnahmen zu bekommen. Der Binnentourismus könnte sich zwar bis zum Sommer 2021 normalisiert haben. Aber selbst dann könnten die Hoteliers im besten Fall etwa 90% des früheren Erlöses einkalkulieren, im schlimmsten Szenario könnten sogar bis zu einem Drittel des Umsatzes trotz Normalbetrieb fehlen. Zwar stunden derzeit viele Eigentümer ihren Betreibern die Pacht. Das Geld muss aber irgendwann nachgezahlt werden. Faktisch wirke das wie eine Zusatzpacht, meint Fidschuster.

„Ob und welche Hotels überleben, liegt in der Hand der Verpächter und Banken“, sagt die Expertin. „Werden sie solidarisch mit den Hoteliers durch die Krise gehen oder zwischenzeitlich mit Insolvenzverwaltern leben müssen und am Ende die dazugehörigen Immobilien einer anderen Nutzung zuführen?“ Die Eigentümer müssten sich die schwierige Frage stellen, ob sich Zugeständnisse für ein Hotel mit Blick auf Standort und Konzept lohnen oder ob ein Geschäftsmodell künstlich am Leben gehalten werde, das auch nach Corona keine Daseinsberechtigung hat.

Um ein Haus zu retten, seien weitere Pachtstundungen notwendig. Die verzinste Rückführung könnte nach Abklingen der Corona-Krise über die Vertragslaufzeit langfristig verteilt werden. Mögliche staatliche Subventionen für Pachten seien an den Verpächter weiterzuleiten oder zumindest in der neuen Pachtkalkulation zu berücksichtigen, raten die Experten von Hotour. Voraussetzung für jede Verhandlung sei die absolute Umsatz- und Kostentransparenz durch den Betreiber. Zu bedenken sei dabei auch, dass viele Hotels von Fonds gehalten werden und der variable Pachtanteil rechtlich begrenzt sei. Hier müsse zumindest eine Mindestpacht vereinbart und dies deutlich als Übergangslösung deklariert werden. **Peter Dietz**



Auch wenn Reisen wieder möglich sind, werden viele Hotels weniger Umsatz machen. Quelle: stock.adobe.com, Urheber: Photobank