

NACHRICHTEN

BEHERBERGUNGSMARKT

BEHERBERGUNGSMARKT

Studie: Hostels und Billighotels werden sich ähnlich

Der Markt der Hostels - also der günstigen, auf jugendliche Zielgruppen zugeschnittenen Übernachtungsmöglichkeiten in großen Städten - wächst dynamisch. Gleichzeitig nähern sich das **Hostel**- und das niedrigpreisige Hotel-Segment einander an, wie aus einer soeben veröffentlichten Studie hervorgeht.

Von solchen Wachstumsraten können die meisten Branchen nur träumen. 2002 machte die A&O Hotels and Hostels Holding, Beiersdorf-Freudenberg, noch einen Umsatz von 2,5 Mio. Euro. 2006 waren es mit 12,2 Mio. Euro fast fünf Mal so viel. Damit steht der nach eigenen Angaben größte **Hostel**-Betreiber Deutschlands nicht allein da: Auch die City Hostels & Hotels, Berlin, will ihren im vergangenen Jahr erzielten Umsatz von 8 Mio. Euro bis 2008 auf 17 Mio. Euro mehr als verdoppeln.

"Der Markt zwingt uns zu diesem dynamischen Wachstum", sagt Sascha Gechter, einer der drei geschäftsführenden Gesellschafter von Meininger. Derzeit müsse das 1999 gegründete Unternehmen nämlich zahlreichen Gruppen aus Platzmangel absagen. Meininger betreibt gegenwärtig sieben Häuser mit insgesamt gut 1.600 Betten, darunter drei in Berlin, eines in München und eines in Köln. Weitere Häuser kommen 2008 in Berlin-Prenzlauer Berg und Hamburg hinzu. Sogar weit über 3.000 Betten hat das ebenfalls seit erst sieben Jahre existierende Unternehmen A&O. Weitere Häuser plant es in Dresden und Hamburg (Eröffnung 2007) sowie Frankfurt und Köln. Als weitere in Deutschland tätige Kettenbetriebe nennt eine Studie der Dicon Marketing- und Beratungsgesellschaft, Berlin, Generator Hostels und Wombat's Hostels.

Die Untersuchung mit dem Titel "Hostels - Ein Wachstumssegment im Beherbergungsmarkt" definiert Hostels als "kommunikative und eventorientierte Beherbergungsformen, die ihren vorwiegend jugendlichen Gästen die Option des sozialen Kontakts auch jenseits der kollektiven Unterbringung ermöglichen". Typisch seien, so Robert Wissmath, Verfasser der Studie, die Belegung der Zimmer mit mehreren Betten, die Lage an innerstädtischen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Orten von Großstädten und der Umstand, dass Hostels in 90% aller Fälle in Bestandsgebäuden (zum Beispiel umgenutzten Bürogebäuden) untergebracht sind.

Dadurch seien die Gestehungskosten für ein Zimmer mit 10.000 bis 12.500 Euro relativ gering. Die Miete beziffert die Studie auf 8 bis 14 Euro/m². Auch die Personalkosten sind als Folge des flexiblen Personaleinsatzes und eines vollautomatischen Internet-Buchungssystems niedrig. Zur Effizienz trägt bei, dass sich jedes Zimmer innerhalb weniger Minuten vom Doppel zum Mehrbettzimmer umwandeln lässt. Die Umsatzrendite beläuft sich bei A&O nach Worten des Aufsichtsratsvorsitzenden Michael W. Kluge auf etwas über 10%.

Grundthese der Dicon-Studie ist, dass sich der **Hostel**-Markt dem Segment der günstigen Hotels (Budget-Hotellerie) angleicht. Bereits jetzt nehme in den Hostels die Bedeutung der "Privates", also der individuell buchenden Gästen vorbehaltenen Zimmer, gegenüber den "Dorms" für (Schüler-) Gruppen zu. Darüber hinaus arbeitet Meininger in Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf an eigenständigen Hotelprojekten. Dabei ist Gechter zufolge geplant, den Hotelkomfort mit "sozialen Schnittflächen" wie im **Hostel** zu vereinen. Interessant für solche Hotels seien beispielsweise "Abfallgrundstücke" von innerstädtischen Großprojekten.

Eine andere Strategie verfolgt A&O: Seit 2004 kombiniert der Betreiber in ein- und demselben Gebäude **Hostel** und Zwei-Sterne-Hotel, wobei allerdings Bereiche wie der Frühstücksraum voneinander getrennt sind. "Business-Gäste buchen gerne bei uns, weil sie vom Leben in unseren Häusern angetan sind", sagt A&O-Vorstandsvorsitzender Oliver Winter. "Wir nähern uns der Budget-Hotellerie an, nicht umgekehrt", folgert Aufsichtsratschef Kluge.

Die Studie der Dicon schätzt dies anders ein und erkennt eine gegenseitige Annäherungsbewegung. So dringe die Budget-Hotellerie verstärkt in die Stadtzentren vor. Die Low-Budget-Hotelkette Motel

One beispielsweise hält nach eigenen Worten Ausschau nach "interessanten Innenstadtlagen mit guter Verkehrsanbindung in Großstädten". Auch Großkonzern Accor will nach den Worten von Deutschlandchef Michael Mücke mit seiner Billigmarke Etap verstärkt in die Stadtzentren gehen. Gegenwärtig betreibt Accor in Deutschland 67 Etap-Häuser - was, so Mücke, "viel zu wenig ist".

Kein Wunder, dass sich auch Projektentwickler "verstärkt für den Low-Budget-Bereich interessieren", wie Reiner Nittka, Geschäftsführer der Berliner GBI, sagt. Allerdings seien die Anforderungen der Banken bisher so, "dass ein **Hostel** für uns nicht refinanzierbar ist". Auch Michael Kluge berichtet, dass es A&O bisher noch nie gelungen sei, für den Umbau zu einem **Hostel** die Finanzierung einer Bank zu erhalten. Nittkas Forderung: Durch weitere Standardisierung, Partnerfindung und Senkung der Baukosten müsse man "das Produkt investmentfähig machen". (ch)