

JOHANNES KRAYER

Die Corona-Pandemie hat die Tourismusbranche auf den Inseln mit voller Breitseite getroffen. Der Verkauf eines Hotels ist für so manchen Familienbetrieb genauso wie für größere Hotelketten eine Möglichkeit, auf einen Schlag einen Batzen Geld einzunehmen und gleichzeitig einen Kostenfaktor aus den Bilanzen zu streichen. Solche Überlegungen kamen bei der mallorquinischen Kette Roc zum Tragen, die 24 Häuser auf Mallorca, aber auch auf dem spanischen Festland und in der Karibik besitzt. Seit Monaten geistern Gerüchte durch die Presse, dass Roc sich von mehreren Hotels trennen will. Vizepräsident Guillermo Miralles will zwar gegenüber der MZ zunächst weder bestätigen noch dementieren, sagt dann aber doch: „Wir haben eine Transaktion abgeschlossen und werden sie in wenigen Tagen öffentlich machen.“ Den Namen des Hotels und den Käufer will er vorab nicht verraten.

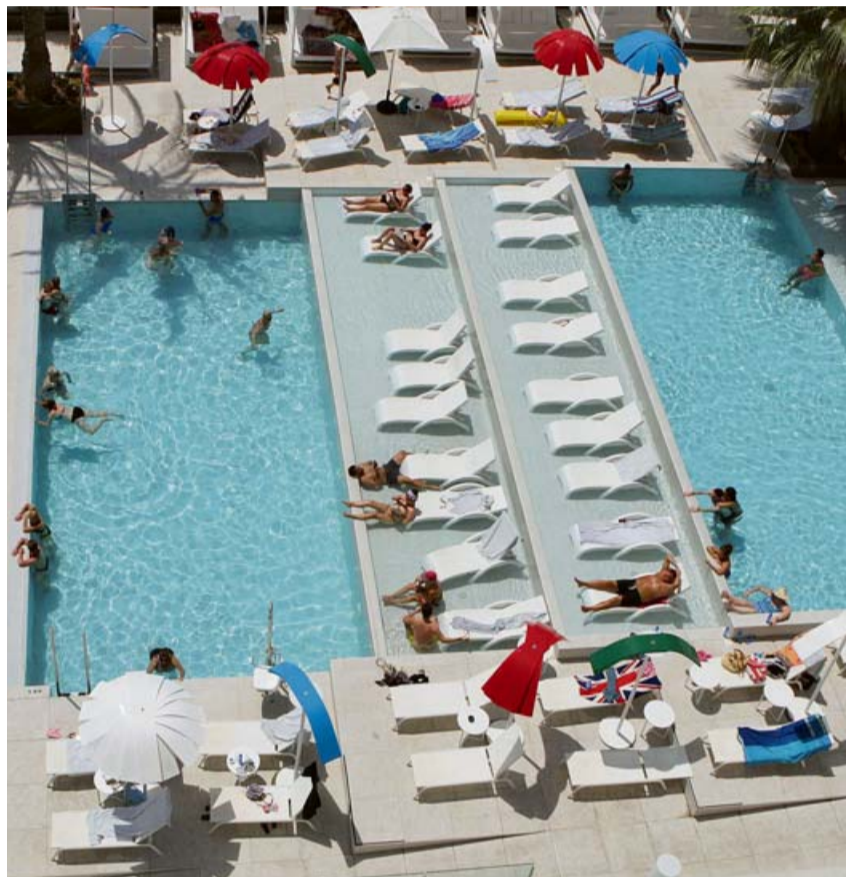
Dafür räumt er offen ein, dass die Corona-Krise der Auslöser des Verkaufs war. „Auf diese Weise lösen wir mehrere Probleme“, sagt Miralles und meint vor allem die Liquiditätsengpässe, die sich ergeben haben, nachdem Roc Kredite aufgenommen hat, um über die Runden zu kommen. „Das haben fast alle Hoteliers gemacht, sonst wäre das in diesem Jahr gar nicht gegangen.“ Diese sogenannten ICO-Kredite, die mit den deutschen KfW-Krediten vergleichbar sind, müssen ab dem kommenden Jahr zurückgezahlt werden. Und das sei dank des Hotelverkaufs kein Problem mehr. „Unsere Zukunft ist jetzt gesichert. Sowohl wir als auch die Käuferseite werden von dem Geschäft profitieren“, prognostiziert Miralles.

Dass Miralles und seine Roc-Gruppe mit den Liquiditätsproblemen nicht allein dastehen, zeigt sich bei einem schnellen Blick ins Internet. Es genügen drei Wörter bei einer Suche im Netz: „Hotel Mallorca Venta“. Schon spuckt die Suchmaschine Plattformen aus, auf der Hotels auf Mallorca zum Kauf angeboten werden. Allein bei der Plattform thinkspain.com finden sich mehr als 30 Einträge. Von Boutiquehotels über Agroturismos bis hin zu einfacheren Drei-Sterne-Hotels am Strand ist alles vertreten.

Es gibt aber auch andere Offerten: So bietet die Firma SAE Invest ein Hotel an der Playa de Palma mit „mehr als“ 275 Zimmern zum Kauf an. Der Preis: 35 Millionen Euro. In der Beschreibung ist nachzulesen, dass das Haus komplett renoviert ist, 100 Meter vom Strand entfernt liegt und Meerblick hat. Außerdem könne es gute wirtschaftliche Resultate aufweisen. Mehr Information bekomme man

Renditestarke Hotels auf Mallorca abzugeben

Bisher haben die Familienunternehmen der Insel an ihren Häusern gehangen. In der Krise ist ein Verkauf einzelner Unterkünfte für viele der einzige Ausweg



Versprechen reichlich Einnahmen: Hotels auf Mallorca (hier in Palmanova). FOTO: BENDGENS

35

Millionen Euro soll ein derzeit angebotenes Hotel an der Playa de Palma kosten.

erst, wenn man einen Beweis für seine Liquidität vorlege und eine Vertraulichkeitserklärung unterschreibe.

So ist der Markt in Bewegung geraten. Das bestätigt Gabriel Buades von der Kanzlei Bufete Buades in Palma der MZ. Der Anwalt hat häufig mit Hotelverkäufen zu tun. „Es gibt Hotels, die aus strategischen Überlegungen verkauft werden, aber zahlreiche Geschäfte sind dieses Jahr aus wirtschaftlicher Notwendigkeit heraus

erfolgt“, sagt Buades. Die großen Transaktionen, so der Anwalt, würden dabei den Investmentfonds zufallen. Diese wittern in Krisenzeiten ein Schnäppchen. Ein Beispiel ist der Fonds Emin Capital, der am Dienstag (15.12.) für 165 Millionen Euro von der Barceló-Gruppe das legendäre Hotel Formentor übernahm (S.9).

Und es gibt weitere Akteure: In der Presse war jüngst zu lesen, dass allein der Fonds Blackstone mit seiner Hotel Investment Partners genannten Hotelsparte etwa 3,5 Milliarden Euro in den Kauf von Hotels mallorquinischer Unternehmen in aller Welt investieren will. Eine Anfrage in der Niederlassung des Fonds in Barcelona brachte keine Bestätigung dieser Summe. Per Mail erreicht die MZ die Antwort, dass HI Partners sich vor allem auf „Premium-Hotels spezialisiert“ hat, weshalb „nicht so viele der zum Verkauf stehenden Hotels ins Portfolio passen“. Immerhin 18 Hotels betreibt HI Partners bereits auf den Balearen, darunter die Alua-Soul-Hotels.

Die Balearen stehen somit vor einem Wendepunkt. Bislang war die Hotelstruktur auf den Inseln weitgehend von einheimischen Unternehmen geprägt, Investmentfonds ließen lange die Finger von den Inseln, erklärt der Tourismus-Dekan der Balearen-Universität, Tolo Deyà. „Sie haben eingesehen, dass die balearischen Unternehmer beim Know-how in Sachen Badeurlaub einfach besser waren“, sagt Deyà. Nun aber würde sich – vor allem auch wegen der Corona-Krise – das Blatt langsam wenden. Dass die Fonds dabei ein großes Risiko eingehen, glaubt Deyà nicht. „Die Balearen werden wieder zu einem der rentabelsten Ferientziele im Mittelmeer werden.“

Auch deshalb werde es laut Gabriel Buades im kommenden Jahr vermehrt zu Verkäufen kommen. „Viele halten im Moment noch durch, aber ich gehe davon aus, dass wir deutlich mehr Verkäufe rein aus wirtschaftlicher Not sehen werden, vor allem wenn auch die Saison 2021 nicht wie erhofft läuft.“

Verhaltene Hoffnung für die kommende Saison auf Mallorca

Mallorca kann im kommenden Sommer mit rund 40 Prozent der Urlauber aus dem Jahr 2019 rechnen. Diese Prognose stellen die Leiter der spanischen Tourismus-Büros in den wichtigsten Quellmärkten bei einer virtuellen Tagung des Hoteliersvereins FEHM auf. Es gebe weiter Nachfrage, speziell nach Badeurlaub, die Mallorca gut befriedigen könne. Für Deutschland rechnet der in Berlin sitzende Leiter Arturo Ortiz mit rund 50 Prozent der Flugverbindungen aus dem Jahr 2019. Sorgen bereitet den Touristikern die Situation beim Reiseveranstalter Tui, der mehrere Milliarden Euro Schulden angehäuft hat. Ortiz fürchtet schwerwiegende Folgen für die spanischen Hoteliers, falls die Kunden aufgrund fehlender Flugverbindungen nicht anreisen können.

Tui rechnet mit hoher Nachfrage nach Urlaub in Spanien

Um die milliardenschweren Schulden abzubauen, muss beim Reiseveranstalter Tui möglichst schnell das Geschäft wieder anspringen. Erste Prognosen zufolge erwartet Tui für den Sommer eine hohe Nachfrage nach Griechenland und Spanien. Insgesamt dürften Reisen rund um das Mittelmeer sehr gefragt sein, heißt es in einer Pressemitteilung des Reiseveranstalters – gerade auch, weil die Menschen großen Nachholbedarf hätten. „Je größer die Reiseeinschränkungen, desto höher die Wertschätzung für Reisen“, sagt Marek Andryszak, Vorsitzender der Geschäftsführung von Tui Deutschland. Auf Mallorca wird Tui mit dem Suneo Green Garden in Cala Ratjada ein neues Hotel für den Familienurlaub mit kleinem Budget anbieten.

Inselrat schließt drei angebliche Jugendherbergen

Der Inselrat macht drei Jugendherbergen in Palma dicht, weil sie nicht den speziellen Anforderungskatalog für diese Art von Unterkünften erfüllen. Dazu gehören einen Erziehungsauftrag zu besitzen, nicht in den gängigen Online-Plattformen vertreten zu sein oder auch Gemeinschaftsbäder und -räume anzubieten. Jugendherbergen sind von der Pflicht ausgenommen, die Touristensteuer einzutreiben sowie die Gästebetten in der Bettenbörse für je 3.500 Euro zu kaufen. Von der Schließung betroffen sind die Herbergen New Age Hostel, New Art Hostel und Hostel Cantina Bar Juan mit insgesamt rund 200 Gästebetten. Wenn diese Häuser in Zukunft Gäste beherbergen wollen, müssen sie einen neuen Genehmigungsprozess durchlaufen.

Zwölf Hotels nutzen neue Gesetzeslage für Investitionen

Zwölf Hotels auf Mallorca wollen in den kommenden Monaten das im Mai von der Balearen-Regierung beschlossene Eilgesetz zur Bauförderung auf der Insel für eine Erweiterung ihrer Anlagen nutzen. Die Unternehmen wollen nach Informationen des Online-Portals „Preferente“ rund 7,5 Millionen Euro investieren. Mit 2,68 Millionen Euro das meiste Geld will demnach das Hotel Condesa in der Bucht von Alcúdia ausgeben. Der restliche Betrag entfällt auf kleinere Projekte, wie etwa das Agroturismo Son Burgues, das ein Restaurant bekommen soll, den Ausbau des Hotels Amena Mar in s'Illot oder auch die Modernisierung der Anlagen der Hotels Palmer in Campos, Son Doblons in Santa Margalida, Can Furiós in Selva oder auch S'Olivaret in Alaró.