

Von **Peter Maurer**

Achat will auf den Radar der Investoren



In diesem Artikel:

Städte: Offenbach am Main

Projekte: Am alten Schlachthof
Offenbach

Unternehmen: Süba Bau,
Hannover Finanz, Achat-Hotel

Personen: Philipp von Bodman

Immobilienart: Hotel &
Gastronomie

Das Achat Plaza Frankfurt/Offenbach ist eines der Highlights im Portfolio. Es liegt in einem historischen Schlachthof, der 2002 zu einem Hotel und zu Arbeits- und Wohnmöglichkeiten für junge Unternehmer umgebaut worden ist.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Peter Maurer

Die früheren Eigentümer der Hotelkette Achat hielten nicht viel von Öffentlichkeitsarbeit und setzten auf geräuschlose Expansion. Von Branchenexperten wenig beachtet ist so ein relativ großes Unternehmen mit aktuell 35 Hotels entstanden. Der neue Chef Philipp von Bodman will am Außenauftritt arbeiten, um mit Hilfe neuer Investoren schneller zu wachsen.

Das Achat Premium City-Wiesbaden ist sehr typisch für Achat: Nach außen hin ist in der Fußgängerzone nur eine schmale, bescheidene Fassade zu sehen. Dahinter aber verbirgt sich ein großer Gebäudekomplex mit 149 Zimmern. Ähnlich verhält es sich mit der gesamten Hotelkette: Mit 35 Hotels mit mehr als 4.100 Zimmern und einem geplanten Umsatz von 75 Mio. Euro ist sie relativ groß, wird aber am Markt kaum wahrgenommen.

Dass selbst Hotelexperten Achat wenig sagt, sei typisch für die Gesellschaft, weiß von Bodman, der im Herbst vergangenen Jahres in die Geschäftsführung wechselte. Seit Jahresbeginn leitet er das Unternehmen alleine und ist zudem mit über 10% beteiligt. Von Bodman führte zuletzt vier Jahre lang den Hotelinvestor Primecity Investment, eine Tochter der Immobilien-AG Aroundtown, und war bei Aroundtown Head of Hotel Investment. Dort verantwortete er ein Portfolio von über 100 vor allem in Deutschland gelegenen Hotelimmobilien im Volumen von über 3 Mrd. Euro. Entsprechend hatte er mit den meisten deutschen Hotelgesellschaften schon zu tun. Aber Achat sei ihm nur sehr wenig bekannt gewesen, als Achat-Eigentümer Hannover Finanz auf der Suche nach einem unternehmerischen Geschäftsführer anklopfte, räumt von Bodman ein. Dass Achat unter dem Radar der Branche segelt, dürfte daran liegen, dass das 1991 gegründete Unternehmen zwar kontinuierlich gewachsen ist, häufig aber nur um ein Haus pro Jahr. Zudem waren keine spektakulären Deals dabei, sondern häufig Hotels in kleineren Städten.

Von Bodman verweist zudem drauf, dass bis zum Einstieg von Hannover Finanz in der Vergangenheit wenig Wert auf aktive Öffentlichkeitsarbeit gelegt wurde. "Ich habe mich gefragt, warum? Denn es gibt nichts zu verstecken, sondern vieles, mit dem wir mit Stolz in die Öffentlichkeit gehen können: Wir sind erfolgreich, bonitätsstark, haben ein starkes Team, eine breite Marktpräsenz mit 35 Hotels und über 4.100 Zimmern und tolle Hotels im Portfolio", betont von Bodman.

Entsprechend ist der Außenauftritt innerhalb der Hotel- und Hotelimmobilienbranche einer der Punkte, die von Bodman ändern will. Auch um das ehrgeizige Wachstumsziel der Mutter zu erreichen: Deren Manager hatten nach der Übernahme die Zielmarke von 100 Hotels ausgegeben. Von Bodman selbst möchte sich nicht auf solche Zahlenangaben festlegen. "Wir wollen sehr stark wachsen, aber wir wollen mit den

richtigen Deals wachsen. Die Wachstumsdynamik wird deshalb auch von den Marktgegebenheiten abhängen."

Seit von Bodman in der Branche unterwegs ist und erklärt, was Achat eigentlich ausmacht, erhält er sehr positive Resonanz. "Wir merken, dass wir ein sehr attraktiver Betreiberpartner für die verschiedensten Eigentümer sind." In der Folge seien eine Reihe von Verträgen über Häuser der Premium-Budget-Marke Loginn by Achat "in den verschiedensten Phasen der Verhandlungen". Sehr positive Erfahrungen habe Achat mit dem Ende 2017 eröffneten ersten Haus der Marke in Leipzig gemacht. Drei weitere Loginn-Hotels in Hannover, Braunschweig und Offenbach sind unterschrieben.

Neben Neubauten für die Marke Loginn, die mit einer PlayCorner mit Playstation und Xbox in der Lobby punkten will, bleibt auch die bisherige Wachstumsstrategie der Übernahme von Bestandshäusern relevant. Mit den drei Marken Achat Comfort, Achat Premium und Achat Plaza könne das Unternehmen ein breites Spektrum an Hotels übernehmen, von Bed-&-Breakfast-Hotels bis zu gehobenen Häusern, sagt von Bodman. Von den Lagen her bleibt sich Achat treu und setzt vor allem auf sehr gute Lagen in B- und C-Städten ab 50.000 Einwohnern sowie auf das Umland der Metropolen. So hat Achat zuletzt von einem Betreiber fünf Hotels in Bremen, Regensburg, Egelsbach bei Frankfurt sowie Aschheim und Freising bei München übernommen. Zu guten Deals ohne Risiken in A-Städten würde von Bodman auch nicht Nein sagen. "Aber die gibt es derzeit nicht."

Zwei Erfolgselemente aus seiner früheren Tätigkeit wird von Bodman bei Achat nicht weiterführen. Denn Primecity war darauf spezialisiert, Problemhotels zu kaufen und zu sanieren. Achat werde aber weiterhin kein Immobilieneigentum anstreben. "Wir lieben Pachtverträge", betont von Bodman. Und auch die Übernahme von schwierigen Hotels wird kein Schwerpunkt werden, kann aber mal vorkommen. "Wenn ein Hotel nicht gut läuft und wir glauben, dass wir wissen, warum, übernehmen wir es gerne. Wir müssen uns aber nicht auf die schwierigsten Fälle konzentrieren, wir haben genug andere Möglichkeiten." Diese Möglichkeiten erweitern möchte von Bodman lieber in Richtung großer institutioneller Investoren. Wenn es gelinge, mit Achat auf deren Schirm zu kommen, könne das dem Unternehmen noch einen Schub geben. Damit das klappt, hat Achat einiges an versäumter Öffentlichkeitsarbeit aus den vergangenen knapp 30 Jahren nachzuholen.

Der Autor: Peter Maurer ist freier Journalist in Wiesbaden.

Von der Bautochter zum Hotelkonzern

1991 Achat wird als Tochter des Baukonzerns Süba Bau AG in Hockenheim gegründet (seit 2013 sitzt Achat in Mannheim).

1998 Achat ist auf bundesweit 13 Hotels gewachsen, die alle von der Süba Bau errichtet wurden.

2002 Die Süba Bau ist in wirtschaftlichen Schwierigkeiten und muss Insolvenz anmelden. Achat übersteht die Turbulenzen relativ unbeschadet und wird eigenständig. Neuer Eigner ist ein Investorenkreis rund um die Süba-Gründerfamilie Schlampp. Achat konzentriert sich fortan auf die Übernahme von Bestandshotels.

Ende 2016 Der Finanzinvestor Hannover Finanz übernimmt Achat. Das Unternehmen verfügt zu diesem Zeitpunkt über 30 Hotels.

LEGENDE:

Haus

Straßenabschnitt

Wohnquartier

Ortsteil

Ort

Bundesland / Land

Projekt