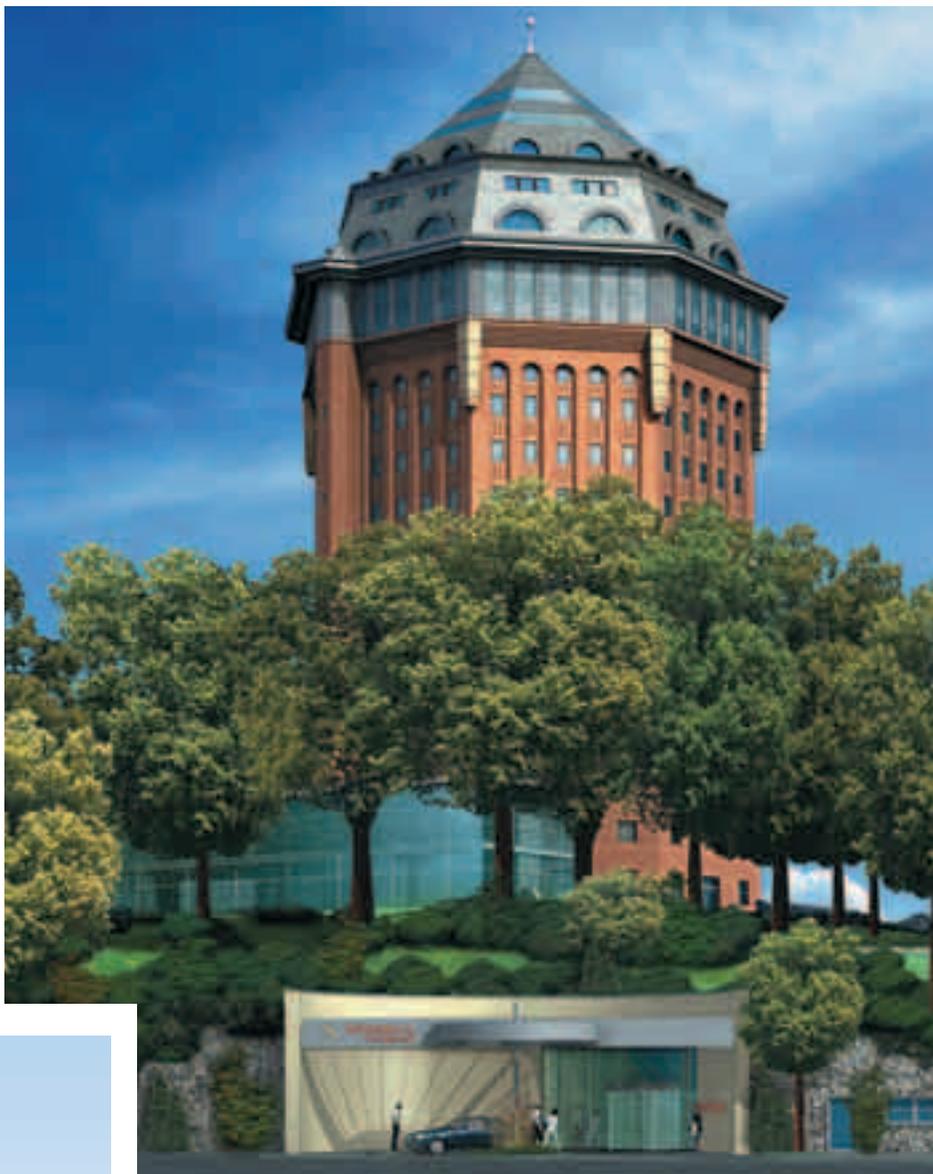


# Finanzprobleme im Wasserturm?

**Patrizia-Hotelprojekt in Hamburg lässt auf den Baubeginn warten – Hohe Pachtraten und viel Widerstand**

Hotelinvestoren sind scheue Persönlichkeiten. Man schätzt die Diskretion, gerade wenn wirtschaftlich labile Verhältnisse herrschen. Jürgen Kolper, Geschäftsführer der Patrizia Projektentwicklung und Initiator des Hamburger Hotelprojekts im 97 Jahre alten Wasserturm im Sternschanzenpark, sieht sich wüsten Beschimpfungen von Anwohnern und Berufsdemonstranten ausgesetzt. Sein Projekt, in dem denkmalgeschützten markanten Turm am Messegelände der Hansestadt ein 226-Zimmer-Geschäftsreisehotel für Mövenpick Hotels & Resorts einzurichten, steht unter keinem guten Stern. Der Baubeginn wird seit Anfang Oktober mehrmals verschoben; wohl weil die gesamte Investitionssumme von 40 Millionen Euro (70% Fremdkapital) noch nicht vollständig eingeworben sein dürfte.

Dabei hätte alles so schön sein können. Die Stadt Hamburg hat das brüchig gewordene Gemäuer für einen symbolischen Preis verkauft und fördert die Patrizia Immobiliengruppe wohl auch in anderen Belangen. Die ärgsten Kritiker und Feinde des Projektes – Vereine und Privatleute, die im Sternschanzenpark wirken – wurden mit insgesamt einer Million Euro Spende ruhig gestellt. Der Betreibervertrag wurde von Mövenpick unterschrieben – trotz happiger Pacht von rund 2,3 Millionen Euro per annum und einer sogenannten Wertsicherungsklausel.



*Mövenpick Hotel im Wasserturm:  
Konspirative Treffen der Gegner im  
Sternschanzenpark*

*Unterirdischer Eingang und 226  
Zimmer: Ehrgeiziges Unterfangen  
von Patrizia*

Und jetzt warten alle auf den Baubeginn. Man verhandele noch mit einem Generalunternehmen, ist von Patrizia zu vernehmen. Das Bauunternehmen soll wohl auch als Investor auftreten; verständlich, wenn sich bei dem öffentlichen Proteststurm die Verhandlungen unerwartet schwierig gestalten. Patrizia spricht sogar schon mit einem potenziellen Endinvestoren, einem großen deutschen Bankhaus. Aber dort herrscht ebenfalls Zurückhaltung; ein externes Gutachten über das Projekt Wasserturm fiel negativ aus.

Mit jeder Woche Bauverzögerung werden die Probleme noch größer. In dem fast 100 Jahre alten gemauerten Turm befinden sich zwei große Stahlwannen, die zerlegt werden müssen. Die Statik des

unter Denkmalschutz stehenden Klinkergewerkes ist jetzt schon als bedenklich eingestuft. Insider würde es nicht wundern, wenn sich die Baukosten erheblich erhöhen würden. Für den Bau und die Inneneinrichtung bleiben nur noch eineinhalb Jahre Zeit. Die Eröffnung ist für den Sommer 2006 – passend zur Fußball-WM? – geplant.

Stefan Flury, Senior Vice President Europe von Mövenpick Hotels & Resorts, hat bei seinem letzten Besuch in Hamburg die Immobilie besichtigt; und den Unmut der Hotelgegner ebenfalls zu spüren

bekommen. Sein Pachtvertrag beläuft sich auf 10.200 Euro netto je Zimmer im Jahr. Der in der Vier- und Fünf-Sterne-Hotellerie in Hamburg durchschnittlich erwirtschaftete EBITDA beläuft sich gerade mal auf 10.990 Euro im Jahr; laut Branchenreport des IHA-Hotelverbandes Deutschland. Flury muss schon ein adäquates Marktumfeld vorfinden, um die 226 Zimmer und den 450 Quadratmeter großen Konferenzbereich füllen zu können. Bei Dauerdemonstrationen und Störaktionen der Kapuzentypen vom Kiez – ein schwieriges Unterfangen.

Der Hamburger Hotelmarkt gilt als gesund. Jedoch liegt der Room Yield für Standardzimmer – im Wasserturm mit 25 Quadratmetern nicht gerade großzügig bemessen – bei unter 100 Euro.

Dabei gerät die Realisierung dieses Bauprojekts zur Gretchenfrage in der Hamburger Standortpolitik. Angenommen, das Hotelprojekt würde vorzeitig scheitern, steht die Hansestadt mit einem maroden Turm und leeren Händen da. Und der Turm kippt irgendwann um – mitten in den Park. Geneigt vor Altersschwäche ist er ja schon. ♣ (car.)