

Dorint AG – Bericht Nebenwerte-Journal 10/2004

Kapitalerhöhung und intensive Kooperation mit Accor bringt die Rettung - Break-even für 2006 erwartet

Auf den Tag genau vier Monate nach einer außerordentlichen Hauptversammlung, in der die zur Kapitalanierung notwendigen Beschlüsse gefasst worden waren (s. NJ 3/04) und die inzwischen umgesetzt wurden, fand die ordentliche HV für das Geschäftsjahr 2003 statt. Das von € 25.2 auf 6.3 Mio. herabgesetzte Aktienkapital ist inzwischen im Verhältnis 7:5 zu € 70 auf € 10.8 Mio. aufgestockt worden. Etwa 450 Teilnehmer vertraten am 23. Juli 2004 in Köln 87.34 % des neuen Aktienkapitals. Die Aktionäre müssen nach der Zufuhr von € 42 Mio. an frischen Mitteln und mit Accor als größtem Anteilseigner sowie mit zahlreichen Sparmaßnahmen wohl nicht mehr, wie ein Aktionär erleichtert feststellte, für die ins Schlingern geratene Hotelkette eine Kerze im Kölner Dom anzünden. In der HV bot die Accor-Gruppe an, bisher zögernden Aktionären aus ihrem 30%igen Bestand Aktien zu den Bedingungen der Kapitalerhöhung zu überlassen. Drittgrößter Aktionär ist inzwischen der amerikanische Pensionsfonds Farallon mit 18 %. Da noch 11 % bei einer Familie Diedenhofen liegen sollen, beträgt der Streubesitz gegenwärtig 15 %.

2004 nochmals mit Verlust Der Vorstand hofft, den Verlust in diesem Jahr auf € 10 Mio. begrenzen zu können. Zu Beginn des kommenden Jahres ist eine weitere Kapitalerhöhung um € 8 Mio., vermutlich zu denselben Konditionen, geplant. Die Liquidität wird durch einen auf vier Jahre befristeten Betriebsmittelkredit der Banken in Höhe von € 60 Mio. sichergestellt. 2006 soll dann der Break-even erreicht werden. Ohne den Einstieg der französischen Accor hätte Dorint das Jahr 2003 wohl nicht überstanden. Aber auch der Einsatz des Kölner Immobilienentwicklers Dr. Herbert Ebertz, dessen Fonds viele der 95 Dorint-Hotels finanzierten, als Aktionär (26 %) und Aufsichtsrat trug zur Überwindung der Krise bei. Bei einem Konzernumsatz von € 464 (445) Mio. ergab sich erneut ein hoher Verlust von € -34.4 (-50.9) Mio., so dass nach dem Verbrauch aller Rücklagen und des Eigenkapitals bei einer Bilanzsumme von € 119 (96) Mio. ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von € 11.2 Mio. entstand. In der AG verblieb noch ein Eigenkapital von € 2.2 Mio.

Nicht nur die Mitarbeiter müssen sich einschränken, auch die Verpächter verzichteten 2003 und 2004 gegen Besserungsscheine auf Einnahmen. Alle Maßnahmen verbesserten das Konzernergebnis 2003 um € 23.6 Mio. Bisher versäumte Modernisierungen und Renovierungen sollen durch ein Programm im Umfang von € 40 Mio. nachgeholt werden.

Dorint stand vor dem Untergang

Die Misere ist sowohl auf externe als auch auf interne Gründe zurückzuführen. Die Hotellerie litt besonders in Deutschland unter einer schweren Krise durch ausbleibende Gäste, aber auch durch fehlende Veranstaltungen. Eine geringere Auslastung traf mit sinkenden Zimmerpreisen zusammen. Unter dem schwachen Tagungsgeschäft litt Dorint ganz besonders. Gleichzeitig wurde kräftig expandiert; die neuen Häuser benötigten in dieser ungünstigen Zeit jedoch viel längere Anlaufphasen als erwartet.

Neue Markenstrategie

Zur Rettung des angeschlagenen Konzerns sollen nicht nur die internen Reorganisationsmaßnahmen beitragen, sondern auch eine geänderte Markenstrategie, die allerdings auch tief in die Eigenständigkeit und das Selbstverständnis von Dorint eingreift. Nur noch ein kleiner Teil der Häuser im Wellness- und Resortbereich firmiert noch unter Dorint; ansonsten finden sich die Zusätze Accor, Novotel und Sofitel; einige Häuser werden auch als Mercure-Hotels fortgeführt. Gleichzeitig erhalten Accor-Hotels den Zusatz Dorint. Geplant ist in Deutschland ein umfassendes Hotelangebot in allen Kategorien, das durch ein globales Vertriebs- und Marketingsystem unterstützt wird. Da auch der Einkauf künftig gemeinsam erfolgt und die operative Führung der Dorint-Hotels von Accor (unter Begleitung und Kontrolle des Dorint-Vorstands) wahrgenommen wird, kann schon von einer weitgehenden Integration gesprochen werden, obwohl Accor nicht die Aktienmehrheit besitzt.

Die erwarteten Vorteile aus einer höheren Auslastung werden offenbar auch vom Streubesitz höher bewertet als die Aufgabe der Eigenständigkeit, die im Alleingang wohl in den Untergang geführt hätte. Die anstehende Konsolidierung beinhaltet, dass nur noch wenige, schon vertraglich fixierte Objekte realisiert werden.

Gelungenes Rahmenprogramm

Das Rahmenprogramm zur HV war wieder sehr gelungen: In drei Gruppen aufgeteilt war der Kölner Dom entweder „ganz unten“ oder „ganz oben“ zu besichtigen. Wer es lieber bequemer wünschte, ließ sich von einem Kölner Kabarettisten unterhalten, bevor alle treuen Dorint-Aktionäre mit einigen Bähnchen von Deutz aus in die Altstadt „zuckelten“, um es sich dann etwa drei Stunden im Brauhaus „Sion“ in schweißtreibender Atmosphäre gut gehen zu lassen.

Dr. Günter Roß

FAZIT

Es hat nicht den Anschein, als ob Accor die Dorint AG ganz übernehmen will. Alle eingeleiteten Maßnahmen werden erst mit der Zeit Erfolge bringen, so dass auch nicht so bald mit einer Ausschüttung zu rechnen ist. Wer die jeweiligen Hauptversammlungen an wechselnden Orten besuchen kann, sollte sich die erforderlichen Dorint-Aktien als „Eintrittskarte“ mit Hoffnung auf Besserung zulegen.

K. H.