

## Dorint

## Die Aufspaltung der Hotelkette soll das Überleben sichern

Über die Pläne zur Zerlegung der krisengeschüttelten Hotelkette Dorint AG, deren Großaktionär Accor bisher das Überleben sicherte, berichteten wir in NJ 2/07.

Die entsprechenden Pläne wurden einer außerordentlichen Hauptversammlung am 28.02.2007 in Neuss vorgelegt. 41 der bisher betriebenen Hotels sollen in Zukunft unter dem Dach der Kölner Dr. Ebertz & Partner oHG unter Fortführung der Marke „Dorint“ ihr Heil im Alleingang suchen. Gleichzeitig will die bisherige Dorint AG aus Mönchengladbach, die nach eigenem Bekunden Mitte Dezember 2006 kurz vor der Insolvenz stand, künftig mit 52 verbleibenden Häusern unter der neuen Firma „The NewGen Hotels AG“ den bislang weitgehend erfolglos gebliebenen Sanierungskurs endlich zu einem guten Ende bringen. Durch eine Zuführung neuen Kapitals mittels einer neuen Kapitalerhöhung um € 15 112 500 und unter dem beherrschenden Einfluss des großen französischen Hotelkonzerns Accor S.A. hofft das Unternehmen, wieder profitabel zu werden. Der Vorstandsvorsitzende Dr. Theim wiederholte jedenfalls mehrmals seine Ankündigung, dass man für 2007 bei Durchführung der Aufspaltung für die AG jedenfalls ein positives Betriebsergebnis erwartet, während nach den bisherigen Abschlussergebnissen für 2006 wohl mit einem negativen Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von mindestens € -21 Mio. gerechnet werden muss.

## Gründe für den Niedergang

Als die seit 2001/02 herrschende Unternehmenskrise Ende letzten Jahres kulminierte und immer wieder eingeschossene neue finanzielle Mittel in einem Fass ohne Boden versickerten, sahen sich die

Großaktionäre zu der jetzt betriebenen Radikalkur veranlasst. Damit bleiben die Stadthotels überwiegend bei der AG, während die so genannten Resort-Hotels über die „Dorint GmbH“ auf die Dr. Ebertz & Partner oHG übergehen sollen. Für die Unternehmenskrise wurden mehrere Gründe genannt, vor allem aber die allgemein ungünstige Wirtschaftslage, die unerwartet stark ausgefallenen negativen Auswirkungen des Irakkrieges auf den Reiseverkehr und die Erhöhung der Energiepreise. Die Trennung der Hotelkette sieht man als einzige und letzte Überlebenschance für das einst so stolze deutsche Unternehmen.

## „Geburtsfehler“ wirkt nach

Vom bisher sehr einflussreichen AR-Mitglied Dr. Ebertz, der vor 30 Jahren ein kleines Hotelunternehmen übernommen und anschließend vor allem über die von ihm aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einer großen Hotelkette ausgebaut hatte, wurde die Notwendigkeit zur Trennung zwar bestritten, doch ist festzustellen, dass die gewählte Konstruktion quasi mit einem „Geburtsfehler“ behaftet war: Auf der einen Seite mussten den Fondskäufern und den Banken attraktive Pachterträge geboten werden, um die nötigen Mittel zu beschaffen; auf der anderen Seite bestand für die Hotelkette Dorint keine Chance, wie andere Hotels mit sinkenden Pachten auf schwächere Auslastungen und steigende Energiepreise zu reagieren.

## Radikalschnitt notwendig

Erschwerend kam hinzu, dass trotz aller Appelle an die Kommanditisten und an die Eigentümer nicht alle Angesprochenen zu relevanten und nachhaltigen Zugeständnissen und einer Art „Notopfer Dorint“ bereit waren. Als dann schließlich auch noch bei mehreren Fonds maßgebende Anleger mit der Dorint AG nichts mehr zu tun haben wollten und zu Pachtzugeständnissen nur bei einer selbstständigen neuen Betriebsgesellschaft bereit waren, entschied man sich bei Accor und Dorint dazu, eine Dorint GmbH mit € 100 000 Stammkapital zu gründen, um die abwanderungswilligen Hotels gewissermaßen auszugliedern und ihnen das alleinige Recht zur Nutzung der Marke „Dorint“ zuzugestehen. Um diese GmbH lebensfähig zu machen, wurde sie mit € 48 Mio. Barmitteln, etwa € 5 Mio.

Zuwendungen für Erneuerungsarbeiten und ähnliche Arbeiten sowie mit Sachwerten des eigentlichen Hotelbetriebs in Höhe mehrerer Millionen ausgestattet. Das Geld stammte vor allem aus dem Erlös der letzten Kapitalerhöhung, die nahezu vollständig von der Accor S.A. finanziert wurde.

## Erneute Kapitalerhöhung geplant

Die AG selbst soll ihrerseits nun durch eine weitere Kapitalerhöhung im Verhältnis 2:1 zu € 35 um € 15 112 500 auf € 46.75 Mio. wieder aufkapitalisiert werden, wobei für die Zukunft noch ein genehmigtes Kapital geschaffen wurde, für dessen Verwendung es aber noch keine Pläne gibt. Angesichts der für die Zukunft gehegten positiven Erwartungen wurde der Ausgabepreis von € 35 als angemessen und fair bezeichnet. Eine gewisse Basis dürfte allein schon dadurch gegeben sein, dass der Accor-Vertreter im Aufsichtsrat, Jaques Stern, der Hauptversammlung das weitere Interesse der Accor S.A. an der Dorint/The NewGen Hotels AG versicherte.

## Kein Squeeze-out beabsichtigt

Die Accor S.A. dürfte nach der nächsten Kapitalerhöhung und offenbar schon vereinbarter Aktienübernahmen aus dem Kreis bisheriger größerer Aktionäre etwa 90 % des Grundkapitals halten und könnte sogar auf 95 % erhöhen. Damit könnte sich ein Zwangsausschluss der freien Aktionäre ergeben. Jaques Stern betonte allerdings dass sein Unternehmen durchaus an freien Aktionären interessiert sei und diese auch fair behandeln wolle.

Hinsichtlich der bei der Dorint AG verbleibenden 52 Hotels wurde auch der Managementvertrag mit der Betriebsführungsgesellschaft Accor Hotellerie Deutschland GmbH entsprechend geändert und angepasst. Die Auslastung konnte im letzten Geschäftsjahr immerhin spürbar verbessert und der Durchschnittspreis pro Zimmer um einen halben Euro angehoben werden.

Dr. Günter Roß

## FAZIT

Wie schon mehrfach dargelegt, sollten sich nur Freunde angenehmer Hauptversammlungen an wechselnden Orten engagieren. KH

## UNTERNEHMENS DATEN

## Dorint AG

Niederkasseler Lohweg 189

40547 Düsseldorf

Telefon (0211) 506660

Internet: [www.dorint.com](http://www.dorint.com)

2.34 Mio. Stückaktien, AK € 17.550 Mio.

nächste HV am 25.06.2007 in Berlin

Handel bei Valora

Kurs am 26.03.2007:

€ 27 G (10 St.) / 37.50 B (0),

letzter gehandelter Kurs € 22 (410 St.) am 27.02.2007.