

IN JAPAN WIRD KRÄFTIG IN NEUE HOTELS INVESTIERT

HUNDERTE NEUE PROJEKTE VOR ALLEM BIS 2020 GEPLANT



Tokyo (GTAI) - Immer mehr Touristen besuchen Japan. Die Nachfrage nach Unterkünften steigt dementsprechend, ebenso wie die Investitionen in Hotelkapazitäten. Davon profitiert eine Reihe von Branchen.

Japan hat sich zum Touristenmagnet entwickelt. Die Ankunftsahlen ausländischer Besucher steigen seit mehreren Jahren. Zudem wird Tokyo als Austragungsort der Olympischen Sommerspiele 2020 viele Neugierige anziehen. Darauf bereitet sich das Land der aufgehenden Sonne vor. Die Investitionen in neue Unterkünfte sind explosionsartig gestiegen und zudem werden bestehende Hotels modernisiert.



Laut Fachmagazin "HOTERES", das regelmäßig über die Entwicklung des Hotel- und Gastronomiegewerbes berichtet, werden nach derzeit bekannten Planungen zwischen 2018 und 2022 bis zu 750 Hotels unterschiedlichster Kategorien neu gebaut. Die Zahl der Zimmer soll dadurch um 109.000 Einheiten zunehmen. Darunter entstehen allein 600 Hotels und mehr als 90.000 Zimmer bis zu den Olympischen Spielen 2020.

Hauptstadt benötigt viele neue Hotelzimmer

Tokyo bildet sicherlich einen Schwerpunkt, aber auch in Osaka und Kyoto wird eine Reihe von Hotels gebaut. Die drei größten Städte des Landes bilden die sogenannte "goldene Route" des

Touristenstroms. Zudem sind sie auch wichtige wirtschaftliche Zentren, in denen Geschäftsleute Übernachtungsmöglichkeiten benötigen. Nicht zu vergessen ist auch der Inlandstourismus als eine Einnahmequelle.



Dadurch ergibt sich eine Vielzahl von Geschäftschancen. Abgesehen von der Baubranche suchen die Betreiber der Hotels neue Ausstattungen für Hotelzimmer und Gastronomie sowie für Unterhaltungs- und Aktivitätsbereiche. Etwa drei Viertel der in Japan genutzten Unterkünfte für Reisende sind laut Japan Tourism Agency Hotels im westlichen Stil, gefolgt von etwa 19 Prozent im japanischen Stil.

Laut einem Branchenreport des Immobiliendienstleisters CBRE werden in den acht größten Städten des Landes bis Ende 2020 insgesamt etwa 80.000 Zimmer neu entstehen. Dies sind 30 Prozent mehr als Ende 2016 existierten. Trotz des Neubaubooms wird für Tokyo im Jahr 2020 dennoch weiter mit einem Mangel an Hotelzimmern gerechnet.



Umfangreiche Investitionen zu erwarten

Die Investitionskosten in Hotelbauten haben sich im Jahr 2017 gegenüber 2012 bereits verachtacht, die neu gebaute Fläche verfünffacht, so die statistischen Angaben des Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT). Die Neubaupläne für Hotels erreichte 2017 rund 3 Millionen Quadratmeter. Dies waren circa 1 Million Quadratmeter mehr als 2016. Mit Investitionskosten von rund 940 Milliarden US-Dollar im Jahr 2017 lagen diese um mehr als 50 Prozent höher als 2016.

Mit den vielen anstehenden Hotelbauprojekten werden die Investitionen weiter steigen. Dabei stehen japanische Hotelgruppen, wie Route Inn Hotels und APA Hotels & Resorts, als Investoren an vorderster Stelle. Zudem diversifizieren

japanische Immobilienentwickler in den Hotelbereich, da das Büroimmobilienangebot bereits Zeichen von Überangebot aufweist.

Ein weiterer Immobilienentwickler, Sumitomo Fudosan, plant zwei große Hotelbauprojekte, die beide im Jahr 2020 fertiggestellt sein sollen. Dazu gehört ein Hotel am Flughafen Haneda mit circa 1.700 Zimmern sowie ein Hotel in Tokyos Ariake-Gebiet mit 800 Zimmern. Investitionskosten dafür hat das Unternehmen nicht bekannt gegeben.

Ausgewählte Hotelprojekte im Zeitraum 2018 bis 2021

Hotelgruppe	Projektanzahl	Homepage
Route Inn Hotels	47	http://www.route-inn.co.jp
APA Hotels & Resorts	35	http://www.apahotel.com/ja_en/
Tokyu Group	28	-
.Tokyu Hotels	5	http://www.tokyuhotelsjapan.com

.Toyoko INN	23	http://www.toyoko-inn.com
Hotel LiVEMAX	24	http://www.hotel-livemax.com
Mitsui Fudosan Group	17	-
.Mitsui Fudosan Hotel Management	9	https://corp.gardenhotels.co.jp
.Mitsui Fudosan	8	http://www.mitsuifudosan.co.jp
Daiwa Group	19	-
.Daiwa Roynet Hotels	14	http://www.daiwaroynet.jp/english/
.Daiwa House	5	http://www.daiwahouse.co.jp
Kyoritsu Hotels & Dormitories	13	http://www.kyoritsugroup.co.jp/en/

Quelle: HOTERES (Stand 1. Juni 2018)



Internationale Ketten wollen sich stärker etablieren

Zudem zeigen sich auch einige internationale Betreiber an Hotelöffnungen in Japan interessiert. Dazu gehört beispielsweise die Best-Western-Hotelgruppe. Diese plant laut einem Interview in der Nikkei-Wirtschaftszeitung vom 30. April 2018, bis 2020 ihren Bestand in Japan von gegenwärtig 13 Hotels auf etwa 30 Hotels zu erhöhen. Die amerikanische Hotelkette Hyatt will bis 2020 ihr Portfolio auf zehn Standorte in Japan erweitern.

Marriott International ist ebenfalls bereits im Markt und plant, im Jahr 2021 ihr erstes Hotel in Japan unter der W-Marke zu eröffnen. Dieses Luxushotel mit 337 Zimmern soll das japanische Bauunternehmen Sekisui House bauen. Mit einem Luxushotel von 98 Zimmern will Bulgari im Jahr 2022 das Angebot in Tokyo erweitern. Dieses wird in den oberen Stockwerken eines neu entstehenden Mischnutzgebäudes untergebracht, das Mitsui Fudosan im Yaesu-Distrikt plant.

Während die internationalen Hotelbetreiber mehr auf Luxus setzen, sind die japanischen Hotelinvestitionen stärker auf Einrichtungen mit einem eingeschränkten Service, wie Business-Hotels, konzentriert. Mit Blick auf die Besucherströme dürfte sich dies jedoch etwas ändern. Der Erlebniswert und die Aufenthaltsdauer sollen erhöht werden, um die Auslastung und den Ertrag pro Übernachtung zu steigern.

Ausländische Touristen sind wichtige Gäste

Denn die am stärksten wachsende Gästekategorie sind



die ausländischen Touristen, weniger die Geschäftsreisenden oder die Inlandtouristen. Die Regierung rechnet im Jahr 2020 mit etwa 40 Millionen ausländischen Touristen landesweit. Darunter dürften allein 25 Millionen Touristen Tokyo besuchen, so die Einschätzung der Gouverneurin der Hauptstadt.

Ende 2017 verzeichnete die Japan National Tourist Organization 28,7 Millionen ausländische Besucher. Jeweils über 7 Millionen Touristen aus China und Südkorea sowie fast 4,6 Millionen Touristen aus Taiwan kamen nach Japan. Mit 13,1 Millionen Auslandsbesuchern bereiste weniger als die Hälfte der internationalen Touristen auch oder ausschließlich Tokyo.



Quelle:
Jürgen Maurer, Germany Trade & Invest www.gtai.de