

Top 15-Hotelmärkte in NRW:

Mehr Betten unter Markensternen in Münster

Der Münsteraner Hotelmarkt ist ein „Hidden Champion“ und bietet auch in der Zukunft gute Perspektiven. Zu dieser Einschätzung kam voriges Jahr der „Hotelmarkt Report NRW 2015“, mit dem erstmals ein qualitatives Ranking der wichtigsten Standorte im bevölkerungsreichsten Bundesland vorgelegt wurde. Jetzt haben die Experten der Schollen Hotelentwicklung GmbH als Autoren der Studie mit den neuen Zahlen des abgelaufenen Jahres ihre Datenbasis und die TOP-15-Rankings aktualisiert. Ergebnis: Der Münsteraner Hotelmarkt hat in den vergangenen 12 Monaten etwas schwächer performt, aber die Hotelketten haben Münster für sich entdeckt.

Übernachtungen leicht im Minus, Betten leicht im Plus

Obwohl gegenüber 2014 rd. 1.400 Gäste mehr nach Münster kamen (+0,2%), ging die Zahl der Übernachtungen ganz leicht um 0,4% auf 1.357.881 zurück. Grund: Die Gäste blieben nicht mehr solange wie im Vorjahr, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sank von 2,0 auf 1,9 Tage. Die Zahl der angebotenen Betten hingegen konnte um 2,6% (200 Betten) zulegen. Resultat: Die mittlere Bettenauslastung sank dadurch von 45,6 % im Jahr 2014 (dies war die höchste Bettenauslastung der letzten 10 Jahre) auf 44,5 %. Im Top-15-Ranking bleibt Münster sowohl beim Übernachtungsvolumen wie auch bei der Zahl der Betten auf Rang 5 hinter den beiden Schwergewichten Köln und Düsseldorf sowie Essen und Bonn. Bei der Bettenauslastung ging es von Rang 6 auf Rang 8 hinunter, Wuppertal und Dortmund konnten hier vorbeiziehen.

Klassische Hotellerie besser als Gesamtmarkt

Schaut man mit differenziertem Blick auf die Statistiken, fällt auf, dass sich die klassische Hotellerie, d.h. die Betriebsarten Hotels und Hotels garnis, besser entwickelt haben als der gesamte Beherbergungsmarkt. Im Gegensatz zum Gesamtmarkt konnten Hotels und Hotels Garnis Ihre Übernachtungszahlen 2015 im Vergleich zum Vorjahr steigern. Während das Plus bei Hotels mit 0,1% (551 Übernachtungen) gering ausfiel, konnten Hotels Garnis mit 5.732 zusätzlichen Übernachtungen (+2,5%) einen deutlichen Sprung machen. Auch die Bettenauslastung entwickelte sich entsprechend positiver als die des Gesamtmarktes: Hotels liegen unverändert bei 48,1 % und Hotels garnis steigerten sich von 47,9 % auf sehr erfreuliche 49,6 %. Im Umkehrschluss zeigt diese differenzierte Betrachtung, dass die Ursachen für die leicht schwächere Performance des Gesamtmarktes bei der sog. Parahotellerie zu suchen sind, dies sind z.B. Jugendherbergen, Erholungs-, Ferien, und Schulungsheime.

Münster ist Schlusslicht bei internationalen Gästen

Bereits 2014 hatte Münster im Top-15-Ranking NRW mit nur 10% den geringsten Anteil von Übernachtungen internationaler Gäste an den Gesamtübernachtungen vorzuweisen. Rang 1 geht an Düsseldorf, wo 41% aller Übernachtungen auf das Konto internationaler Gäste gehen, der Durchschnittswert der Top-15-Städte in NRW liegt hier bei 22%. Durch einen weiteren Rückgang auf 9,3% im Jahr 2015 wird die Schlusslicht-Rolle zementiert. Konkret waren es 10.055 Übernachtungen internationaler Gäste weniger (-2,4%) als noch 2014, wobei es Hotels mit einem Minus von 7.809 Übernachtungen (-9,5%) besonders hart traf.

Im Dynamik-Ranking einen Platz verloren

In der 10-Jahres-Betrachtung der Übernachtungszahlen rutschte Münster mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 2,3% um einen Rang auf Position 12 ab. Spitzenreiter hier sind Oberhausen (8%) und Wuppertal (5,6%), der Mittelwert der Top-15-Städte liegt bei 3,5%. Das Bettenangebot in Münster ist in der 10-Jahres-Betrachtung um durchschnittlich jährlich 1,4% und damit deutlich langsamer gewachsen als die Übernachtungszahlen. Damit konnte sich Münster an Bonn vorbeischieben und verbesserte sich im Ranking von 13 auf 12. Auch hier führt Oberhausen mit 4,3% das Feld an vor Düsseldorf mit einem durchschnittlichen jährlichen Plus von 3,3%.

Strukturwandel auch in Münster zu beobachten

Beim Vergleich der Jahre 2005 und 2015 fällt auf, dass die Zahl der Beherbergungsbetriebe insgesamt als auch der Hotels und Hotels garnis 2015 im Vergleich zu 2005 rückläufig ist, die Zahl der angebotenen Betten – und damit die durchschnittliche Betriebsgröße - jedoch durchweg gestiegen ist. Lag die durchschnittliche Betriebsgröße von Hotels 2005 noch bei 71 Betten, waren es 2015 schon 96. Das durchschnittliche Hotel garni verfügt nun über 66 Betten, 2005 waren es noch 53. Kleinere Privatbetriebe, besonders mit Modernisierungstau und in schlechter Lage, scheiden aus dem Markt aus und an deren Stelle treten größere, meist markengebundene Betriebe. Dieser Strukturwandel steht in Münster noch am Anfang, denn hier waren 2014 rd. 60% der Hotelzimmer in privater Hand, soviel wie nirgends sonst in den Top-15-Städten. Das Verhältnis von Privathotels zu Markenhotels wird sich jedoch in absehbarer Zeit deutlich verschieben, denn aktuell ist ein regelrechter Hotel-Boom in Münster zu beobachten.

Aktueller Hotel-Boom bringt rd. 1.000 zusätzliche Betten nach Münster

War es in den letzten Jahren eher ruhig was Hotelentwicklungen in Münster angeht, scheint es gerade so, als würden die Hotelgesellschaften ihr Faible für Münster entdecken. Im August dieses Jahres eröffnet das B&B Hotel am Albersloher Weg mit 80 Zimmern und das 4-Sterne Hotel Mauritzhof wird nach umfangreicher Sanierung und Erweiterung auf 52 Zimmer wiedereröffnet. Das ehemalige Mercure Hotel an der Herwarthstraße wird bis Ende 2017 zum Atlantic Hotel der Zech Gruppe mit 215 Zimmern umgebaut, 60 mehr als früher beim Mercure. Direkt um die Ecke errichtet der Accor-Hotelkonzern ein Hotelgebäude, das direkt zwei Hotelmarken beheimaten wird: Ein Novotel und ein ibis budget mit zusammen rd. 250 Zimmern. Die aufgeführten Hotelprojekte bringen bis 2018 mindestens 1.000 zusätzliche Betten nach Münster, was eine Zunahme des Gesamt-Bettenangebotes um fast 14% innerhalb von 3 Jahren wäre. Diese Steigerungsrate entspricht der für den 10-Jahres-Zeitraum 2005 bis

2015. Da es sich bei den neuen Hotelbetrieben ausschließlich um markengebunden Häuser handelt, wird der bereits erwähnte (noch) hohe Anteil der in privater Hand befindlichen Hotelzimmer von rd. 60% auf voraussichtlich ca. 54% zurückgehen.

Ausblick verhalten optimistisch

Nachdem im beschaulichen Münster während der letzten Jahre in Sachen Hotelprojekte nur sehr wenig passiert ist, scheint nun durch die Hotelgesellschaften Nachholbedarf erkannt worden zu sein und es kommt Bewegung in den Hotelmarkt. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage auch in den kommenden Jahren positiv entwickeln wird, denn Münster bietet hier attraktive Voraussetzungen sowohl für Geschäftsreisende als auch Touristen, zumal noch deutliches Potential bei internationalem Gästeklientel vorhanden ist. Die Zeiten, wo die Übernachtungszahlen deutlich stärker steigen konnten als das Bettenangebot, sind jedoch vorerst passé. Zu den unvermeidlichen Nebeneffekten einer solch geballten Markenoffensive auf dem Münsteraner Hotelmarkt gehören Verdrängungseffekte, die insbesondere kleinere Privatbetriebe in weniger attraktiven Lagen treffen. Aber auch für die Hotellerie insgesamt nimmt die Wettbewerbsintensität künftig bisher nicht gekannte Ausmaße an.

Die neuen Hotelentwicklungen zeigen aber auch die zunehmende Attraktivität der Stadt Münster für Investoren und Hotelgesellschaften und sind die logische Konsequenz der anhaltend positiven Entwicklung der Stadt. Neue moderne Hotels bekannter Hotelgesellschaften bergen darüber hinaus auch das Potential zusätzliche Übernachtungen nach Münster zu bringen und, neben den benannten Verdrängungseffekten, auch positive Effekte auf die allgemeine Beherbergungsinfrastruktur, z.B. im Sinne von Modernisierungsaktivitäten, zu haben.

Über die Schollen Hotelentwicklung GmbH: Das 2003 von Geschäftsführer Christian Schollen gegründete Beratungsunternehmen bietet bundesweit Dienstleistungen rund um alle Fragestellungen im Lebenszyklus von Hotelimmobilien an. Das in Wuppertal ansässige Team hat mit dem „Hotelmarkt Report NRW 2015“ vergangenes Jahr jetzt erstmals ein qualitatives Ranking der wichtigsten Standorte im bevölkerungsreichsten Bundesland vorgelegt. Für Rückfragen und nähere Erläuterungen stehen Christian Schollen und Niels Falkenstein unter Tel. 0202 / 242 968-0 oder per Mail unter info@schollen-hotelentwicklung.de gerne zur Verfügung.