
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 21/11 vom 26.5.2011

www.immobilien-zeitung.de

HOTELMARKT DORTMUND

Mehr Selbstvertrauen ist angebracht!

Dass Dortmund fußballerisch im Aufwind ist, hat Deutschland längst erkannt. Auf Höhenflug befindet sich aber auch der Hotelmarkt der größten Stadt des Reviers: 2010 legte man mit 861.625 Übernachtungen ein Rekordjahr hin – so viele Gäste wie noch nie kamen in die Westfalenmetropole! Gleichzeitig kletterte die Bettenauslastung mit 40,9% auf einen Wert, der zuletzt vor 20 Jahren erreicht wurde. Aber: Bei den durchschnittlichen Zimmererträgen liegt die Dortmunder Hotellerie weit hinter anderen Top-Standorten zurück. Christian Schollen von der Schollen Hotelentwicklung beleuchtet in seiner Marktanalyse die Situation.

Vater des Dortmunder Erfolgs im vergangenen Jahr war neben einem allgemein guten Jahr für die deutsche Hotellerie das Großereignis Kulturhauptstadt 2010. Der damit verbundene Event-Marathon rückte die Stadt – ähnlich wie die Fußball-Weltmeisterschaft 2006 – in den Blickpunkt und sorgte für viele zusätzliche Übernachtungen. Das Plus gegenüber 2009 betrug stattliche 15%. Mit dieser Entwicklung stand Dortmund aber nicht allein, vom Kulturhauptstadt-Effekt konnten auch andere Ruhrgebiets-Großstädte profitieren. In Bochum und Duisburg etwa waren 2010 gut 13% mehr Übernachtungen als im Vorjahr zu verzeichnen. Größter Profiteur blieb aber erwartungsgemäß die Stadt Essen als offizieller Repräsentant von Ruhr 2010. Dort fiel der Sprung bei den Übernachtungszahlen mit einem Plus von 30% am deutlichsten aus, die Bettenauslastung erreichte mit fast 50% sogar ein Rekordniveau.

Neue Hotels sind die Ausnahme

Die nach Dortmund strömenden Gäste erwartet dabei selten Neues in Sachen Hotelangebot. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass neue Hotels hier eher Ausnahmeerscheinungen sind. Eine so dynamische Angebotsentwicklung oder gar eine wahre Flut von neuen Hotelbetten, wie es sie in jüngerer Vergangenheit in Köln oder Düsseldorf gab, ist in Dortmund nicht zu verzeichnen. Zum Vergleich: Während sich die Zahl der Betten in Dortmund innerhalb der letzten zehn Jahre nur etwa um 20% erhöht hat, gab es in den beiden Rheinmetropolen innerhalb nur weniger Jahre jeweils einen Anstieg der Bettenkapazitäten um über 30%.

Passend dazu verlief 2010 im Hinblick auf Hotelneuentwicklungen in Dortmund sehr ruhig. Aktuell lässt immerhin die Meldung aufhorchen, dass sich die Hotelkette Motel One für den Standort interessiert. Konkret geht es um ein Motel One mit rund 200 Zimmern in den oberen Etagen des inzwischen geschlossenen Karstadt-Kaufhauses in der Kampstraße. Die Verhandlungen mit der Eigentümerin Treveria laufen noch. Im Gange ist der Umbau eines ehemaligen Jugendgästehauses in ein Vier-Sterne-Hotel mit ca. 80 Zimmern auf dem Schirrmannweg im Dortmunder Süden.

Ebenfalls bereits öffentlich geworden sind die Pläne für ein mögliches Hotel am Rombergpark, das zusammen mit dem dort angedachten Gesundheitszentrum entstehen soll, sowie für die Umnutzung des so genannten Dortberghauses. Das Vorhaben, ein Vier-Sterne-Markenhotel in diesem Objekt an der Katharinentreppe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof unterzubringen, wird allerdings schon seit Jahren betrieben. Jüngst berichtete die Lokalpresse, dass eine Gesellschaft als Miteigentümer und Betreiber in das Projekt einsteigen möchte. Ob damit diese unendliche Hotelgeschichte doch noch zu einem Abschluss gebracht wird, bleibt abzuwarten.

Besser machte es A&O Hotel und Hostel, die ihr neues Haus auf dem Königswall am 1. April dieses Jahres eröffnet hat. Das zentral in Bahnhofsnähe gelegene Budget-Hotel mit 105 Zimmern und 319 Betten richtet sich in erster Linie an jüngere Gäste mit etwas schmalerem Geldbeutel. Im Jahr 2009 gingen zudem das B&B-Hotel am Signal-Iduna-Park mit 107 Zimmern und das privat geführte Drei-Sterne-Designhotel The Grey mit 34 Zimmern in der Schmiedingstraße an den Start. Dazu kam in bester Citylage das opulente Vier-Sterne-Superior-Hotel Unique im ehemaligen Verwaltungsgebäude von Brau und Brunnen mit 99 Zimmern.

Performance im Vergleich

Diese tendenziell eher gemächliche Angebotsentwicklung resultiert nicht zuletzt aus der schon vorhandenen Vielfalt an Kettenhotellerie auf dem Dortmunder Markt – und aus deren ausbaufähiger Performance: Mit Häusern der Marken Hilton, Pullmann, Steigenberger, Mercure, nh, Park Inn, Holiday Inn, Express, All Seasons, Tryp, Ibis, Etap und B&B sind die großen Player bereits umfangreich in Dortmund vertreten. Sie bewegen sich in einem Marktumfeld, in dem noch einiges an Reserven schlummert, wie die harten Kennzahlen verraten. Der IHA-Branchenbericht Hotelmarkt 2011 weist für die orts-

ansässige Kettenhotellerie folgende Werte aus: Eine Zimmerauslastung von 61,8% und ein durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis von 68 Euro ergeben als Produkt einen Zimmerertrag von 42 Euro.

Hotelmarkt hat Nachholbedarf

Dieser Zimmerertrag ist in der Hotellerie als Kennziffer vergleichbar mit den erzielbaren Mietpreisen im Büromarkt oder Einzelhandel. Stellt man beide gegenüber, ergibt sich ein erstaunliches Bild: Bei den erzielbaren Büromieten bewegt sich Dortmund auf ähnlichem Niveau wie der große Ruhrpott-Rivale Essen (10,00 Euro bis 12,50 Euro/m² für gute Lagen). Bei den Spitzenmieten für 1a-Einzelhandelslagen wird Essen (ca. 110 Euro/m²) von Dortmund mit ca. 200 Euro/m² sogar deutlich abgehängt. Beim Zimmerertrag ist es jedoch genau umgekehrt: Während Dortmund Hotels 2010 mit den bereits erwähnten 42 Euro auskommen mussten, lag der Wert für Essen bei 59 Euro und damit um 40% höher. Dass ausgerechnet Dortmund die so genannte Bettensteuer eingeführt hat, während man in Essen darauf verzichtete, kann vor diesem Hintergrund schon Verwunderung auslösen.

Der bundesweite Vergleich zeigt noch mehr Luft nach oben: Fällt Dortmund im Vergleich zu Essen leicht ab, so liegen zwischen den Kennzahlen der lokalen Hoteliers und denen der deutschen Top-Hotelmärkte ganze Welten. In Städten wie Hamburg, Frankfurt und München sind die Zimmererträge regelmäßig um bis zu 75% höher, in Ausnahmefällen können sie auch doppelt so hoch sein! In der Praxis bedeutet das, dass ein Hilton-Hotel in München für eine Übernachtung mindestens den doppelten Zimmerpreis des Hilton-Hotels in Dortmund erzielen kann. Hält man sich diese schwächlichen Zimmerpreise vor Augen, verwundert es nicht, dass neue Impulse für den Dortmunder Hotelmarkt derzeit vor allem im Economy-Segment gegeben werden. Das Interesse von Motel One, die Ansiedlung des B&B-Hotels und die Komplett-Renovierung beider Etap-Betriebe in Dortmund untermauern das deutlich.

„Neue Impulse auf dem Dortmunder Hotelmarkt gibt es vor allem im Economy-Segment.“

Christian Schollen



BILD: SCHOLLEN

Zukunft positiv für Hoteliers

Das dürfte allerdings nicht lange so bleiben, denn der Markt hat durchaus das Potenzial für mehr: Die weiter fortschreitende Entwicklung Dortmunds hin zu einem führenden Technologiestandort und seine zunehmende Attraktivität als Einkaufsstadt sind klare Pluspunkte. Dazu kommen Stadtentwicklungsprojekte mit großer Strahlkraft wie der Zukunftsstandort Phoenix-See und das neue Zentrum für Kunst und Kreativität rund um das Dortmunder U.

Das alles sind Faktoren, die sich positiv auf den Hotelmarkt auswirken werden. Der Dortmunder Hotelier kann man in diesem Zusammenhang nur raten, ein wenig mehr Selbstvertrauen an den Tag zu legen und sich nicht länger im wahrsten Sinne des Wortes unter Wert zu verkaufen. Mit dem Mut zu einer offensiveren Preisgestaltung könnte man den aktuell zu verzeichnenden Nachteil gegenüber anderen Hotelstandorten abschwächen. Das würde den Dortmunder Spaßfaktor weiter erhöhen – diesmal nicht für Fußballfans, sondern für Hoteliers und Investoren! (thk)

Der Autor: Christian Schollen ist geschäftsführender Gesellschafter der Schollen Hotelentwicklung GmbH in Wuppertal und Gesellschafter der Schollen & Mücke Hotel-Asset-Management GmbH in Mönchengladbach



Marmor bis der Arzt kommt: An Opulenz ist das Hotel Unique kaum zu überbieten.

Bild: thk