
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 18 vom 3. Mai 2012

www.immobilien-zeitung.de

HOTELMARKT BONN

Kongresshotel sorgt für Bonner Bettenboom

WCCB – diese vier Buchstaben stehen für das World Conference Center Bonn. Und für Deutschlands größte öffentliche Bauruine. Längst schon sollten bis zu 5.000 Kongressteilnehmer in dem neuen Kongresszentrum neben dem ehemaligen Plenarsaal des Deutschen Bundestages auf hohem Niveau tagen. Direkt am Rhein und mit komfortablen Übernachtungsmöglichkeiten in den 334 Zimmern des ebenfalls neuen Kongresshotels. Erst in diesen Tagen ist ein Neuanfang für das in der Presse schon als „Millionenfalle“ titulierte Projekt wieder in greifbare Nähe gerückt. Dieses Haus wird dann für einige Bewegung auf dem Hotelmarkt der ehemaligen Bundeshauptstadt sorgen, prognostiziert Christian Schollen von der Schollen Hotelentwicklung in seiner Marktanalyse.

Der Knoten in Sachen WCCB wurde durchschlagen, weil die Gläubigergemeinschaft dem Heimfall des Objekts an die Stadt Bonn zugestimmt hat. Nach dem offiziellen Eintrag ins Grundbuch will die Stadt das Projekt in eigener Regie zu Ende bringen. Eine europaweite Ausschreibung ist bereits im Gange, in der Verwaltung spricht man vorsichtig von einer Fertigstellung im Jahr 2013. Das gilt auch für das Kongresshotel, das mit seinen 334 Zimmern nach dem nahe gelegenen Maritim-Hotel (410 Zimmer) das zweitgrößte Haus der Stadt sein wird – und das erst Ende 2009 im so genannten Bonner Bogen eröffnete Kameha Grand (253 Zimmer und Suiten) auf Rang drei verdrängt. Für das Jahr 2011 weist die Statistik auf dem Bonner Hotelmarkt knapp 100 Betriebe mit insgesamt rund 8.200 Betten aus. 1,3 Mio. Übernachtungen bedeuteten dabei einen neuen Rekord. Trotzdem gehört der Hotelmarkt am einstigen Sitz des Bundestags im nationalen Vergleich eher ins zweite Glied. Das zeigt schon der Blick auf den großen Nachbarn Köln, wo sich 4,6 Mio. Übernachtungen auf 300 Betriebe mit knapp 30.000 Betten verteilen.

Internationale Ketten ließen Bonn links liegen

Die Gründe für die überschaubaren Bonner Zahlen sind quasi zeitgeschichtlicher Natur: Die heutige Angebotsstruktur spiegelt nämlich immer noch die Hauptstadt-Vergangenheit wider. Der in Deutschland Anfang der 1990er Jahre beginnende Strukturwandel in der Hotellandschaft, in dessen Verlauf

sich die Kettenhotellerie dynamisch ausbreitete, ist an Bonn weitestgehend vorübergegangen. Nach der Entscheidung, Berlin wieder zur Hauptstadt zu machen, hielt sich das Interesse der großen Player an der „langweiligen Beamtenstadt“ in Grenzen. Die Ketten fürchteten die negativen Auswirkungen des Regierungsumzugs und trauten Bonn den Wandel hin zu einer attraktiven und wirtschaftlich florierenden Ex-Hauptstadt offensichtlich nicht zu. Dass im Wegzug der Regierung durch den Strukturwandel und nicht zuletzt die enormen Ausgleichszahlungen auch Chancen steckten, haben die Hotelinvestoren und -betreiber unterschätzt. Die positive Entwicklung der Stadt und ihres Hotelmarkts seit 1991 belegen das.

Weil die Kettenhotellerie Bonn eher stiefmütterlich behandelte, stößt man heute vor Ort kaum auf internationale „Big Names“ der Branche. Lediglich das Hilton-Hotel sowie ein Mercure-Hotel des Accor-Konzerns haben sich hier positioniert. Stattdessen prägen deutsche Hotelketten das Bild: Maritim, Dorint, Günnewig, Derag, Steigenberger und Kameha.

Mehr als zwei Drittel aller Hotels in Bonn sind jedoch privat geführte Kleinbetriebe, die etwa ein Drittel aller angebotenen Betten stellen. Diese kleinteilige Angebotsstruktur schlägt sich auch in der stagnierenden durchschnittlichen Betriebsgröße der Bonner Hotels nieder, die sich seit 2001 nur marginal von 115 auf inzwischen 123 Betten erhöht hat. Von der vielerorts zu beobachtenden Verdrängung von Privathotels durch die großen Ketten, die dann auch zu steigenden Betriebsgrößen führt, kann in Bonn (noch) keine Rede sein.

Neues Kongresshotel: Wer wird der Betreiber?

Man darf vor diesem Hintergrund gespannt sein, wessen Logo 2013 am neuen Kongresshotel prangt. Ursprünglich sollte es ein Haus der Althoff-Gruppe werden, die auch das Traditionshotel Königshof in Bonn unter der Marke Ameron betreibt. Jetzt, wo das Projekt unter anderen Vorzeichen wieder aufs Gleis gesetzt werden soll, sind die Karten aber neu gemischt, die Betreiberfrage ist völlig offen – auch im Hinblick darauf, ob diesmal eine internationale Marke in der Stadt zugreift.

Bewegung auf dem Bonner Hotelmarkt gibt es aber definitiv schon vor 2013: Bereits im April dieses Jahres eröffnet das Inter-City-Hotel am Hauptbahnhof. Das Drei-Sterne-Haus hat 161 Zimmer mit rund 320 Betten, womit sich das Bettenangebot bei den Vollhotels in Bonn auf etwa 5.000 erhöht. Zwei weitere Hotelprojekte sind in Planung, deren Realisierung allerdings noch nicht in trockenen Tüchern ist. Es handelt sich um ein

Drei-Sterne-Hotel und Appartementhaus mit noch unbekannter Zimmerzahl an der Oscar-Romero-Allee auf dem Gelände des neuen Büro-Areals „Bonnjour“, darüber hinaus gibt es Planungen für den Abriss und vergrößerten Neubau eines bestehenden Hotels an der Bundesstraße 9 in Bad Godesberg.

Das Bettenangebot wächst in den kommenden Jahren enorm

Nach Eröffnung des InterCity-Hotels wird sich das Bettenangebot zwar bis 2013 voraussichtlich nicht mehr nennenswert steigern. Der Markteintritt des neuen Kongresshotels würde unter diesen Voraussetzungen aber zu einer Ausweitung des Bettenangebots bei Vollhotels um rund 13% führen. Betrachtet man den Zeitraum 2009 bis 2014, sorgen Kameha Grand, InterCity und Kongresshotel gemeinsam für eine Erhöhung der Bettenkapazität in Bonner Vollhotels um fast 40%. Zum Vergleich: Die Steigerungsrate der vergangenen zehn Jahre seit 2001 betrug nur moderate 21%.

Eine solch dynamische Erweiterung der Kapazitäten kann nicht unmittelbar durch eine steigende Nachfrage kompensiert werden, wie Beispiele aus der Nachbarschaft belegen. Wer einen Eindruck davon bekommen möchte, wie sich eine sehr dynamische Angebotserweiterung auf dem Hotelmarkt auswirkt, der braucht nur wenige Kilometer rheinabwärts nach Köln und Düsseldorf zu schauen. Dort gab es in der jüngeren Vergangenheit ebenfalls eine starke Erhöhung des Hotelangebots von etwa 35% innerhalb weniger Jahre. Die Folge war ein deutlicher Rückgang der Belegung und des Zimmerdurchschnittspreises in den Hotelbetrieben beider Städte, die sich gegenwärtig wieder im Aufwärtstrend befinden.

2013: Der Wettbewerb in der Bundesstadt wird härter

Um die neu in den Markt drängenden 334 Zimmer des Kongresshotels nur zur Hälfte zu belegen, braucht der Betreiber jährlich rund 61.000 Übernachtungen. Das entspricht immerhin rund 5% des gesamten gegenwärtigen Übernachtungsaufkommens in Bonn. Anfangs in höherem Maß und mit der Zeit abnehmend wird es daher zu einer Umlenkung der bestehenden Nachfrage und zu einem verschärften Wettbewerb kommen. Beides geht zulasten der schon vorhandenen örtlichen Hotellerie, wobei das gehobene Segment (drei bis vier Sterne) besonders betroffen sein dürfte. Aber auch die anderen Marktteilnehmer werden die Auswirkungen zu spüren bekommen.

Die gute Nachricht dabei: Der Standort Bonn bietet alle Voraussetzungen, die sich ankündigenden Kapazitätserweiterungen durch gesteigerte Nachfrage innerhalb von drei bis vier Jahren sukzessiv zu kompensieren. WCCB-Erweiterung und Kongresshotel werden nach Überwinden der Anlaufphase zunehmend eigene Nachfrage generieren und Bonn als internationalen Kongressstandort weiter stärken, was den Hotelmarkt insgesamt beflügelt. Außerdem besitzt die Bonner Wirtschaft nachhaltiges Wachstumspotenzial – ein weiterer Faktor für steigende Über-

nachtungszahlen. Die einzigartige Mischung aus Bundesministerien und -behörden, UN-Organisationen, Nicht-Regierungsorganisationen, öffentlichen Einrichtungen, Forschung und Entwicklung sowie kapitalstarken Großunternehmen macht Bonn dabei zu einem besonders dynamischen und leistungsstarken Standort.

Im Tourismus steckt für die Hotellerie noch Potenzial

Zudem könnte auch der Tourismussektor noch deutlich mehr als bisher zur Übernachtungsnachfrage beitragen. Hier liegt noch erhebliches Potenzial brach: Trotz vieler touristisch relevanter Standortfaktoren hat sich Bonn noch nicht ausreichend als Kulturmetropole und Ziel von Städtereisenden aus dem In- und Ausland etablieren können. Der Anteil nicht geschäftlich motivierter Übernachtungen in Bonn beträgt höchstens 20% bis 25% und ist damit eindeutig steigerungsfähig. In Köln liegt dieser Wert um etwa zehn Prozentpunkte höher. Mit der Museumsmeile, dem Haus der Geschichte, Oper und Theater, dem Beethovenfest und vielem mehr hat Bonn durchaus die Möglichkeit, in dieser Hinsicht aufzuholen. Zumal, wenn der zwischenzeitlich aus finanziellen Gründen auf Eis gelegte Bau des neuen Beethoven-Festspielhauses von der Stadt doch noch in Angriff genommen wird. Von diesem Leuchtturmprojekt würde ein weiterer starker Impuls für den Tourismussektor und den Hotelmarkt ausgehen.

„Mehr als zwei Drittel aller Hotels in Bonn sind privat geführte Kleinbetriebe.“

Christian Schollen



BILD: SCHOLLEN

Fazit: Dass der Weg zur Realisierung des WCCB-Erweiterungsbaus nun frei ist, wird auch den Bonner Hotelmarkt nach vorne bringen. Das neue Kongresshotel dürfte nach seiner Fertigstellung zwar kurzfristig für schärferen Wettbewerb sorgen und Druck auf Belegungszahlen und Zimmerpreise erzeugen. Mittel- und langfristig werden die größeren Kapazitäten aber durch steigende Nachfrage kompensiert. Mit der Zeit kommen dann auch die Vorteile voll zum Tragen, die das erweiterte Kongresszentrum dem Standort Bonn und der ansässigen Hotellerie bringen wird. Jetzt muss es nur noch fertig werden. (thk)

Der Autor: Christian Schollen ist geschäftsführender Gesellschafter der Schollen Hotelentwicklung GmbH in Wuppertal.