

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 31/2014 vom 7.8.2014

www.immobilien-zeitung.de

Kettenhotellerie gibt kräftig Gas

Nordrhein-Westfalen. NRW ist nicht Bayern. Das ist keine brandneue Erkenntnis, aber eine für die Hotellerie bedeutende. Denn während sich in Bayern sommers wie winters die Touristen tummeln, ist das in diesem Bundesland anders. Freilich, der Kölner Dom zieht alljährlich zahllose Reisende auch nach Nordrhein-Westfalen, aber das Hauptgeschäft machen die Hotels hier eher mit Geschäftsreisenden. Die Folgen sind, dass es dort immer mehr Kettenhotels gibt.

Denn gerade Geschäftsreisende haben, wenn sie ein Hotelbett buchen, selten Lust, in einer Familienpension abzusteigen – einmal ganz abgesehen davon, dass diese in den gängigen Internetportalen auch kaum vertreten sind. Wichtig für die Entscheidung, wo man bucht, ist die gute Erreichbarkeit der Herberge, Internetanschluss, Parkplätze und standardisierte Zimmer. Da weiß der Businessmann, was er hat.

Dass es sich bei Obengenanntem nicht um eine unbelegte These handelt, geht aus einer Untersuchung der Schollen Hotelentwicklung hervor. Das Wuppertaler Unternehmen hat sich die 15 größten Städte Nordrhein-Westfalens vorgeknöpft und präsentiert erstmals Zahlen, die den Strukturwandel auch im NRW-Hotelgewerbe belegen. Demnach liegt der Marktanteil der Kettenhotellerie in NRW bei 58%.

Das ist bedeutend mehr als der Bundesdurchschnitt. Denn bundesweit ist der Hotelmarkt nach wie vor ausgesprochen mittelständisch geprägt. Nach Berechnungen des Hotelverbandes Deutschland (IHA) stellt die Marktenhotellerie in Deutschland nur etwa 12% aller Betriebe, mit denen sie dank der

großen Bettenzahl einen Marktanteil von rund 40% erreicht. Die gewachsene Struktur spiegelt sich auch in den Betriebsgrößen: Nur 8% aller Hotels und Hotel garnis in Deutschland verfügen über mehr als 100 Zimmer, 61% der Hotels respektive 46% der Hotel garnis bieten sogar weniger als 20 Zimmer an.

Vor allem in den Großstädten gerät der Mittelstand mit seinen, so heißt es in der Schollen-Untersuchung, „oft in die Jahre gekommenen, privat geführten Häusern“ immer mehr unter Konkurrenzdruck. Die Kettenhotellerie verfügt in der Regel über deutlich größere und vor allem produktivere Häuser. Aktuell sind in Deutschland rund 160 Hotelgesellschaften und -gruppen auf dem Markt aktiv. Das sind vier Mal so viele wie noch vor 25 Jahren.

Zurück in das bevölkerungsreichste deutsche Bundesland, Spitzenreiter in Sachen Filialisierungsgrad ist in NRW eine Stadt, für die man das am wenigsten vermuten würde: In Oberhausen gehören bereits drei Viertel der insgesamt 983 Zimmer zur Marktenhotellerie. Sechs von 13 vertretenen Betrieben in der Stadt im Rheinland sind Kettenhotels.

Weniger überraschend ist, dass diese Kettenhotels sich vor allem in der Neuen Mitte, also rund um das Centro, angesiedelt haben. Dort finden sich mit dem Tryp by Wyndham, dem NH-Hotel und dem B&B-Hotel auch die drei größten Häuser der Stadt.

Wer nun vermutet, Oberhausen sei ein Ausreißer aus dem Revier und nun folgen die wirtschaftlich prosperierenden Städte der Rheinschiene, der wird im Ranking der Kettenhotellerie in NRW eines Besseren belehrt:

Im Revier sind die Ketten am stärksten vertreten

Mit Bochum und Dortmund folgen zwei Ruhegebietsstädte auf den Plätzen zwei und drei. Dort liegt der Zimmeranteil der Marktenhotellerie mit 73% bzw. 72% ebenfalls klar über dem Durchschnitt der 15 untersuchten Standorte. Das Zimmervolumen beider Städte ist im Vergleich zu Oberhausen allerdings deutlich größer. So verfügt Dortmund über mehr als drei Mal so viele markengebundene Zimmer (2.578) wie Oberhausen.

Blickt man auf die schiere Zimmerzahl, dann sind natürlich Köln und Düsseldorf die Schwergewichte in NRW. Sie gehören, so Schollen, auch bundesweit zu den sechs Top-Hotelstandorten. Köln und Düsseldorf verfügen gemeinsam beispielsweise über mehr Hotelzimmer als die übrigen 13 Standorte in NRW zusammen. Allerdings unterscheiden sich die beiden rheinischen Metropolen durchaus. Die Landeshauptstadt zählt mit 72% markengebundenen Zimmern zur Spitzengruppe der analysierten Städte. Erstaunlicher ist dagegen der Wert für Köln: Im Schatten des Doms bringen es die Big Player „nur“ auf 65%. In der viergrößten Stadt Deutschlands ist die Privat- und Individualhotellerie damit noch verhältnismäßig stark vertreten.

An der Turiner Straße im Herzen von Köln, nur wenige Meter von Dom und Hauptbahnhof entfernt, hat am 31. März das Courtyard by Marriott eröffnet. Das Hotel mit seinen 236 Zimmern gehört zu den ersten beiden Häusern der neuen Generation von Courtyard Hotels und ist die aktuell letzte Neueröffnung eines Kettenhotels mit über 200 Zimmern in der Domstadt.

Am anderen Ende der Filialisierungs-Hitliste findet sich ebenfalls eine Überraschung: Münster, eine der vier Städte mit wachsender Bevölkerungszahl und prosperierender Wirt-



Das neu eröffnete Marriott ist das aktuell letzte große Kettenhotel in Köln. Bild: Schollen

schaft, hat einen Zimmeranteil der Marktenhotellerie von nur 37% vorzuweisen. Auch bei Schollen Hotelentwicklung staunt man über diesen geringen Prozentsatz, weil der Hotelmarkt in Münster gute Rahmenbedingungen bietet und von dem Unternehmen sehr positiv bewertet wird.

Es geht also noch was in Münster, das ist eine der Botschaften, die die Analyse hervorgebracht hat. Doch auch in den restlichen NRW-Großstädten dürfte der Anteil der Marktenhotels in Zukunft noch weiter steigen. Denn zum einen ist die Investitionsnachfrage nach Hotelimmobilien an guten Standorten weiterhin groß. Zum anderen lässt sich ja der Zimmeranteil weiter zulasten der mittelständischen Betreiber verlagern.

Allerdings geht man auch bei dem Beratungsunternehmen davon aus, dass sich der Wettbewerb künftig eher auf die sekundären und tertiären Standorte verlagern wird. Der Wettbewerb auf den Top-Hotelmärkten ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Aktuell unterzieht Schollen Hotelentwicklung die 15 NRW-Standorte einer Einzelanalyse zum Vormarsch der Kettenhotellerie – Ergebnisse im Frühjahr 2015. thk

Oberhausen ist der Spitzenreiter Zimmeranteil Marktenhotellerie Top 15 Städte NRW

Rang	Stadt	Zimmeranteil Marktenhotels (%)	Verhältnis zum Mittelwert (%)	Zimmerzahl Marktenhotels*
1	Oberhausen	76	131	751
2	Bochum	73	126	1.293
3	Dortmund	72	124	2.578
4	Düsseldorf	72	124	9.729
5	Aachen	67	115	1.516
6	Köln	65	112	10.472
7	Krefeld	62	107	545
8	Bonn	60	103	2.936
9	Gelsenkirchen	57	98	659
10	Essen	56	96	2.553
11	Bielefeld	47	81	805
12	Wuppertal	45	77	643
13	Duisburg	43	74	578
14	Mönchengladbach	40	69	441
15	Münster	37	64	968
	Mittelwert	58	100	2.431

*Betriebe ab 10 Zimmern

© Immobilien Zeitung; Quelle: Schollen Hotelentwicklung