
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 34/13 vom 29.8.2013
www.immobilien-zeitung.de

HOTELMARKT DORTMUND

Fast die Millionenschwelle geknackt

Dortmund ist Spitze – und das nicht mehr nur in Sachen Fußball. Auch der Hotelmarkt der Reviermetropole hat ansehnlich aufgeholt: 2012 verzeichnet die Stadt bei Übernachtungszahlen und durchschnittlichen Zimmerumsätzen den größten Zuwachs im Ruhrgebiet! IZ-Gastautor Christian Schollen präsentiert in seiner Marktanalyse die aktuellen Kennzahlen und erklärt, warum Dortmund noch mehr im Fokus von Investoren und Hotelbetreibern stehen sollte.

Um ein Haar hätten die Verantwortlichen der Dortmund-Touristik die Korken knallen lassen können: Läppische 609 Übernachtungen fehlten, um bei den Hotelgästen 2012 erstmals die Millionengrenze zu knacken! Aber auch die Zahl 999.391 macht die größte Stadt des Reviers glücklich, bedeutet die doch einen neuen Allzeit-Rekord.

Zum Vergleich: 2010 lag man trotz des Rückenwinds durch den Kulturhauptstadt-Effekt nur bei 861.625 Übernachtungen. Bezogen auf den Zuwachs 2012 hat man damit die Tabellenführung im Revier übernommen, auch wenn die Messestadt Essen mit mehr als 1,3 Mio. Übernachtungen insgesamt weiter



Das Unique-Hotel fährt mit einer Opulenz auf, die an den Grenzen der Geschmacklosigkeit zumindest haarscharf vorbeischrämt.

Bild: Schollen

die Nase deutlich vorn hat. Reviernachbarn wie Bochum (579.766), Duisburg (386.167) und Gelsenkirchen (260.284) rangieren aber deutlich hinter Dortmund.

Revspar legt kräftig zu

Was die Marktdynamik angeht, ist aber selbst Essen gegenüber Dortmund klar ins Hintertreffen geraten. Das unterstreicht der Fünf-Jahres-Vergleich: Seit 2008 haben die Dortmunder Hotels beim durchschnittlichen Zimmerpreis (ARR) um 14% auf zuletzt 73 Euro zugelegt.

Im selben Zeitraum hat sich auch der durchschnittliche Netto-Umsatz pro verfügbarem Zimmer (Revspar) – die wichtigste Kennzahl in der Hotellerie – um 7,5% auf 44,24 Euro erhöht. Dortmund hat sich damit bezogen auf den Zuwachs beim Revspar ähnlich gut geschlagen wie die Hotelhochburgen Köln (+6,3%) und Düsseldorf (+7,5%), während Essen sowohl beim durchschnittlichen Zimmerpreis (+1%) als auch beim Revspar (-1,7%) praktisch auf der Stelle trat.

Die Fußball-Hauptstadt des Reviers konnte damit in beiden Kategorien auch die Schere gegenüber Essen ein kleines Stück schließen. Trotzdem spielt der Hotellerie-Platzhirsch des Ruhrgebiets immer noch in einer anderen Liga: Mit 97 Euro durchschnittlichem Zimmerpreis und einem Revspar von 58 Euro rangierte der Nachbar 2012 deutlich näher an den NRW-Top-Destinationen Düsseldorf (ARR 112 Euro/ Revspar 72 Euro) und Köln (ARR 100 Euro/ Revspar 68 Euro).

Wie viel Luft nach oben der Dortmunder Markt trotz der Zuwächse weiterhin hat, das zeigt auch der Blick auf vergleichbare Parameter wie die Büromieten. Dort bewegt sich Dortmund auf ähnlichem Niveau wie der große Rivale Essen (10 Euro/m² bis 12,50 Euro/m² für gute Lagen). Bei den Spitzenmieten für 1a-Einzelhandelslagen hängt man die Kruppstadt (rund 110 Euro/m²) mit 200 Euro/m² sogar deutlich ab.

Aufschwung zeichnete sich ab

Der Aufschwung des Dortmunder Hotelmarkts kommt insgesamt nicht überraschend. Als Pluspunkt erwies sich dabei, dass Dortmund seinen Weg hin zu einem führenden Technologiestandort erfolgreich fortgesetzt hat und auch als Einkaufsstadt weiter an Attraktivität gewinnen konnte. Dazu kommen Stadtentwicklungsprojekte mit großer Strahlkraft wie das Zentrum für Kunst und Kreativität rund um das Dortmunder U und der Zukunftsstandort Phoenix-See. Und auch als Sportstadt hat man mit Westfalenstadion und Westfalenhallen wichtige Zugpferde.

Diese Vorwärtentwicklung hat auch den Dortmunder Hotelmarkt erreicht, der zuvor eher gemächlich vor sich hin dümpelte. Ein ganzes Jahrzehnt hatte die Stadt gebraucht, um die Zahl ihrer Hotelbetten wenigstens um 20% zu steigern, während die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf innerhalb weniger Jahre einen Zuwachs ihrer Bettenkapazitäten um über 30% verzeichnen konnten.

In Zukunft dürfen sich Dortmund-Besucher aber auf ein deutlich breiteres Hotelangebot freuen. Die Zeichen der Zeit früh erkannt hatten dabei die B&B-Hotels, die bereits 2009 am Signal-Iduna-Park ihr 107-Zimmer-Haus genauso an den Start brachten wie die Betreiber des privat geführten Drei-

Sterne-Design-Hotels The Grey mit 34 Zimmern in der Schmiedingstraße. Dazu kam in bester Citylage das opulente Vier-Sterne-Superior-Hotel Unique im ehemaligen Verwaltungsgebäude von Brau und Brunnen mit 99 Zimmern. 2011 sprang auch A&O Hotel und Hostel auf den Zug auf. Das Unternehmen schlug mit seinem neuen, zentral in Bahnhofsnähe gelegenen Haus (105 Zimmer, 319 Betten) einen Pflock im Angebot für den kleinen Geldbeutel ein.

In unmittelbarer Nähe ist jetzt die Konkurrenz aus dem Hause Accor gleich doppelt aktiv: Hier stehen Hotelentwicklungen für die Marken Ibis (zwei Sterne) und Ibis Style (zwei bis drei Sterne) an. Die beiden benachbarten Häuser werden jeweils rund 100 Zimmer anbieten.

Auch zwei seit langem in der Planungs-Pipeline steckende Projekte scheinen sich zu konkretisieren: Das gilt vor allem für das ehemalige Verwaltungsgebäude der WestHyp am Westfalenpark. Spätestens 2014 will hier die Ramada-Kette ein Drei- bis Vier-Sterne-Haus mit 194 Zimmern eröffnen und sich damit erstmals auf dem Dortmunder Markt engagieren.

Das Motel One ist nicht vom Tisch

Und auch das Motel One (Zwei Sterne Plus) in den oberen Etagen des ehemaligen Karstadt-Technik-Hauses an der Kampstraße ist noch nicht vom Tisch. Eine andere unendliche Geschichte ist bereits erfolgreich abgeschlossen: Nachdem der Radsportclub Olympia seine über Jahre verfolgten Pläne für ein Trainingszentrum endgültig zu den Akten gelegt hatte, entstand in dessen Gebäudekomplex im Dortmunder Süden das erste Wellness- und Tagungshotel der Stadt. Das L'Arrivée eröffnete Anfang 2012 mit 70 Zimmern, 137 Betten, Veranstaltungskapazitäten für bis zu 300 Personen, zwei Restaurants und einem rund 1.000 m² großen Day-Spa.

Das erweiterte Angebot hat zwar dazu geführt, dass die durchschnittliche Auslastung der Dortmunder Hotelzimmer trotz des Gästerekords gegenüber den Vorjahren leicht auf 60,6% gesunken ist. Damit hat man gegenüber Essen (59,7%) aber immer noch knapp die Nase vorn – und das dargestellte Plus beim 2012er Revspar-Ergebnis erscheint vor diesem Hintergrund sogar noch bemerkenswerter.

Gute Perspektiven für Investoren

Bedenkt man zudem, dass die Dortmunder Hotellerie durch die städtische Bettensteuer auf touristische Übernachtungen zumindest aktuell noch einen handfesten Wettbewerbsnachteil gegenüber den meisten Nachbarn hat, dann wird das Zukunftspotenzial des Hotelstandorts umso greifbarer. Alle Vorzeichen und die vorhandene Luft nach oben sprechen daher dafür, dass sich Dortmund künftig für Investoren und Betreiber interessant macht. Die magische Millionengrenze bei den Übernachtungen sollte jedenfalls bald endgültig geknackt werden – und damit die Hotellerie genau wie der BVB weiter auf Erfolgskurs bleiben. (thk)

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



BILD: SCHOLLEN

„Die magische Millionengrenze bei den Übernachtungen sollte bald endgültig geknackt werden.“

Christian Schollen