

HOTELMÄRKTE NRW: DUELL DER RUHR-GRÖSSEN

# Dortmund bietet Essen Paroli

Ein Beitrag von Christian Schollen,  
Inhaber der Schollen Hotelentwicklung GmbH.



„Dortmund ist auf dem besten Weg, mit den Nachbarn vom anderen Ende des Reviers gleichzuziehen.“

Christian Schollen

**E**ssen und Dortmund sind die beiden mit Abstand größten Städte im Ruhrgebiet – mit nahezu gleicher Einwohnerzahl. Bei den Übernachtungszahlen im Beherbergungsmarkt hatte Essen allerdings traditionell die Nase vorne und rangierte jahrelang vor Dortmund auf Platz vier unter den Top-15-Destinationen im bevölkerungsreichsten Bundesland.

Das könnte sich bald ändern: Aktuelle Zahlen der Schollen Entwicklung GmbH – Herausgeber des 2015 erstmals erschienenen „Hotelmarkt Report NRW“ – zeigen: Dortmund ist auf dem besten Weg, mit den Nachbarn vom anderen Ende des Reviers gleichzuziehen.

Diese Entwicklung kommt nicht überraschend. Ähnlich wie im Büro- und Retail-Markt performt auch das Beherbergungs-Gewerbe in Dortmund seit geraumer Zeit dynamischer als in Essen. Die Zehn-Jahres-Betrachtung von 2005 bis 2015 spricht in dieser Hinsicht eine deutliche Sprache: Zwar hat sich die Zahl der Betten in Essen in diesem Zeitraum um 37,2% erhöht (Dortmund +32,9%), im gleichen Zeitraum stiegen aber die Übernachtungen in Dortmund um 63,1% an, während Essen nur um 45,8% auf 1.408.879 zulegen konnte. Folgerichtig schraubte Dortmund die durchschnittliche Bettenauslastung von 35,8% auf 44,7% und zog in dieser Hinsicht an Essen vorbei, das einen Zuwachs von 41,6% auf 42,7% schaffte.

Auch mit Blick auf Hotels und Hotels garni hat Dortmund deutlich die Nase vorn: Die Zahl der Übernachtungen wächst seit 2009 stetig. Essen hingegen performte sprunghafter und entwickelte sich nach dem Weltkulturhauptstadt-Effekt von 2010 seit 2012 weniger dynamisch. Die Ausschläge auf dem Essener Markt hängen auch vom Düsseldorfer Messekalender

ab, da die Krupp-Stadt vom Overflow der Landeshauptstadt profitiert.

Dortmund ist auch beim für die Branche wichtigen Anteil internationaler Gäste konstant auf dem Vormarsch: Während die Heimat von Fußballbundesligist und Champions-League-Teilnehmer BVB im Zehn-Jahres-Vergleich eine Steigerung der Übernachtungszahlen ausländischer Gäste in Höhe von 98,1% (+125.582) erreichte, fielen die Werte für Essen mit +62,2% (+105.453) prozentual geringer aus. Der Anteil an Übernachtungen ausländischer Gäste betrug 2015 in Dortmund 22,3%, in Essen 19,5%. In absoluten Zahlen ist Dortmund (253.562) den Essenern (275.025) in diesem Segment schon dicht auf den Fersen.

Im Vergleich zu 2015 zeichnet sich für den Dortmunder Hotelmarkt ein neues Rekordjahr ab, Essen hat derweil weiter an Boden verloren. So konnte Dortmund die Übernachtungen nochmals um 12,5% (+66.068) steigern, Essen musste Verluste hinnehmen (-1,2%/-8.150). Mit einer durchschnittlichen Bettenauslastung von 46,1% erreichte Dortmund Platz sechs unter den Top-15-Destinationen in NRW, Essen (43,9%) kam über den neunten Rang nicht hinaus.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den aus der Perspektive von Investoren und Hotelbetreibern wichtigsten Kennzahlen für den Beherbergungsmarkt. Die entsprechenden Werte für die vergangenen fünf Jahre sprechen eine deutliche Sprache: Dortmund und Essen weisen also seit dem Kulturhauptstadtjahr 2010 eine positive Entwicklung der Zimmerauslastung auf, die sich in Dortmund dynamischer darstellt. Zimmerpreise und RevPar in Essen zeigen sich rückläufig, Dortmund nähert sich immer mehr an. Durch die als sicher geltenden neuen Hotelprojekte werden in Essen in absehbarer Zeit etwa 650 zusätzliche Zimmer an den Markt gebracht, in Dortmund werden rund 550 hinzukommen.

Durch die Stagnation bei den Übernachtungszahlen dürfte sich der Konkurrenzdruck in Essen weiter erhöhen – mit der Folge, dass Rate und RevPar weiter sinken. Die sich weitaus dynamischer entwickelnden Übernachtungszahlen in Dortmund lassen dagegen erwarten, dass die Westfalen-Metropole auch in Zukunft ähnlich gut performt wie in den letzten Jahren und sich Essen bald auch in absoluten Zahlen weiter annähern wird.

<

|                          | DURCHSCHNITTLICHE ZIMMERAUSLASTUNG (OCC / IN %) |       | DURCHSCHNITTLICHER NETTO-ZIMMERPREIS (ARR / IN €URO) |       | DURCHSCHNITTLICHER ZIMMERERTRAG (REVPAR / €URO€) |       |
|--------------------------|---|-------|--|-------|--|-------|
|                          | DORTMUND  | ESSEN | DORTMUND   | ESSEN | DORTMUND   | ESSEN |
| 2011                     | 61,5  | 57,6  | 69   | 97    | 42   | 56    |
| 2012                     | 60,6  | 59,7  | 73   | 97    | 44   | 58    |
| 2013                     | 61,1  | 60,1  | 74   | 94    | 45   | 57    |
| 2014                     | 63,1  | 62,7  | 70   | 83    | 44   | 52    |
| 2015                     | 65,9  | 63,6  | 72   | 78    | 47   | 50    |
| VERÄNDERUNG 2015 ZU 2011 |   |       | +4%  | -20%  | +12%   | -11%  |

Quelle: Schollen Hotelentwicklung GmbH nach IHA Hotelmarkt Deutschland