

Hotelmarkt Report NRW 2017: Bonn schließt zu Köln und Düsseldorf auf, Gelsenkirchen und Krefeld abgeschlagen

Orientierungshilfe für Investoren: Update der 2015 erstmals präsentierten Marktanalyse betritt mit der Fokussierung auf die reinen Hotelmärkte wieder Neuland und zeigt viel Bewegung im Ranking der 15 größten Städte Nordrhein-Westfalens.

Welche Hotelmärkte in Nordrhein-Westfalen haben das größte Potenzial? Und an welchen Standorten ist für Investoren und Hotelbetreiber in der Hotelbranche eher Vorsicht geboten? Diese Fragen hat der „Hotelmarkt Report NRW“ bei seiner Premiere vor zwei Jahren mit einer so bis dahin nicht verfügbaren qualitativen Betrachtung und Bewertung der Top 15 Städte im bevölkerungsreichsten Bundesland beantwortet. Jetzt haben die Autoren der Schollen Hotelentwicklung GmbH die zweite Ausgabe vorgelegt - und auch die betritt wieder Neuland: Der Hotelmarkt Report NRW 2017 bildet nicht nur die aktuellen Marktentwicklungen ab, sondern schärft die Analyse weiter, indem er sich komplett auf das für Investoren relevante Segment der Hotels und Hotels garnis, d. h. den Hotelmarkt, fokussiert. Gängige Auswertungen betrachten dagegen den gesamten Beherbergungsmarkt inklusive der Parahotellerie mit Jugendherbergen, Ferienheimen und Reha-Einrichtungen, was die Standort-Beurteilung aus Investorensicht ungenauer macht. Diese neue Gewichtung brachte auch eine Veränderung bei den Spitzenreitern im eigens entwickelten Schollen-Scoring für die 15 Städte: Neben den auch 2015 schon am besten bewerteten Top-Destinationen Köln und Düsseldorf verdiente sich auch Bonn das Rating Doppel-Plus.

Dieses „Schollen-Scoring“ bewertet den Hotelmarkt einer Stadt in fünf Kategorien. Sie bilden - jeweils gestützt auf eine Vielzahl von Einzelindikatoren - das Volumen und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, das Preisniveau, die Wettbewerbssituation, den Makrostandort und die Zukunftsaussichten ab. Teilaspekte und Gesamtbewertung ordnet das Ranking dann auf einer Skala von Triple-Plus über Neutral bis Triple-Minus ein, die am deutschen Gesamtmarkt orientiert wurde und damit auch bundesweite Aussagekraft hat. Das ist auch der Grund dafür, dass wie schon 2015 keine der 15 betrachteten NRW-Städte die Extremwerte am oberen oder unteren Ende erreicht.

Übernachtungs-Plus und mehr Wettbewerb

Was fast alle Top 15 Städte in der Analyse verbindet, ist der generelle Aufwärtstrend bei den Übernachtungszahlen. Diese positive Nachfrageentwicklung spiegelt sich auf der Angebotsseite in Form von sehr vielen neuen Hotels wider. Betrachtet man die Projekte, die bis 2019/20 fertig gestellt sein sollen, dann ist Dortmund mit einem prognostizierten Hotelzimmer-Zuwachs von 28 % der Expansions-Vorreiter. Das ist auch deshalb bemerkenswert, weil in der Reviermetropole bereits heute starker Wettbewerb herrscht. Auch in Aachen (+ 25 %) und Essen (+16 %) sowie naturgemäß in Köln und Düsseldorf (beide rd. 11 % mehr Hotelzimmer) drängen demnächst viele neue Hotels in den Markt und heizen den Wettbewerb an.

Dieser Wettbewerb spielt sich in der Landeshauptstadt gemeinsam mit Köln auf dem höchsten Preisniveau unter den Top 15 Städten ab. Die beiden Riesen am Rhein haben nach wie vor kumuliert ein höheres Gesamt-Übernachtungsvolumen (Köln 5,8 Millionen, Düsseldorf 4,6 Millionen) als die restlichen 13 betrachteten NRW-Standorte zusammengenommen und spielen als zwei der deutschen Top 6 Destinationen in einer eigenen Liga. Dank stabiler Rahmendaten bleiben sie nach Einschätzung der Schollen-Experten auch auf Sicht ein Primärziel für Investoren und

Hotelbetreiber.

Rasante Entwicklung beschert Bonn Doppel-Plus-Scoring

Aufhorchen lässt die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn mit einem rasanten Aufwärtstrend vor allem seit 2009 und in der 10-Jahres-Betrachtung gibt es ein Übernachtungs-Plus im Hotelmarkt von 41,1 %.. Ähnlich positive Indikatoren für das Preisniveau, die Qualität des Makrostandorts und die Zukunftsperspektiven lassen Bonn beim Schollen Scoring vorrücken. Dank der Wertung Doppel-Plus zieht die Stadt an den vor zwei Jahren noch vor ihr liegenden Standorten Münster und Aachen vorbei und schließt zu Köln und Düsseldorf auf.

Münster ist gut, aber kein „Hidden Champion“ mehr

Münster überraschte 2015 noch mit der Bewertung Doppel-Plus und Platz 3 unter den Top 15 Hotelmärkten, liegt jedoch 2017 auf Platz 4 mit einem Einfach-Plus. Grund ist die Eingrenzung der Analyse auf den reinen Hotelmarkt. Dieser steuert in Münster nur 60 % zum Gesamt-Übernachtungsvolumen bei (so wenig wie sonst nur noch in Wuppertal). Dadurch wird die Top-Performance von vor zwei Jahren relativiert. Dazu kommt ein leichter Rückgang bei den Übernachtungen. Trotzdem bleibt Münster damit aus Sicht der Schollen-Experten auch weiterhin ein guter und attraktiver Markt für Investoren, ist aber kein „Hidden Champion“ mehr.

Aachen und Essen als „Neutral“ bewertet

Im Scoring hat sich die Bewertung von Aachen und Essen im Vergleich zu 2015 von Einfach-Plus auf Neutral verändert. In Aachen wirken sich dabei die sehr volle Projektpipeline und der Blick auf die dadurch zukünftig schwieriger werdende Wettbewerbssituation negativ aus. In Essen beeinflussen viele neue Zimmer, verbunden mit schlechteren Fundamentaldaten, die Bewertung. Speziell die sehr niedrige Bettenauslastung fällt ins Auge: 41,3 % bescheren Essen in dieser Kategorie nur Platz 13 im NRW-Vergleich.

Gelsenkirchen und Krefeld sind Schlusslichter

Gelsenkirchen wurde von Einfach- auf Doppel-Minus gesetzt. Die Heimat des FC Schalke hat den Strukturwandel noch nicht abgeschlossen und weist auch einen relativ wenig entwickelten Hotelmarkt auf, der nur 66 % der Gesamt-Übernachtungen generiert. Trotz des leichten Aufwärtstrends bei der Nachfrage und aktuell komplett leerer Projekt-Pipeline, führen die schwachen Fundamentaldaten zur Abwertung und damit zu Rang 14.

Schlusslicht im Vergleich der Hotelmärkte in den Top 15 Städten Nordrhein-Westfalens bleibt Krefeld. In gleich vier Kategorien (Bettenzahl, Hotelübernachtungen pro 1.000 Einwohner sowie Betten- und Übernachtungswachstum im 10-Jahres-Vergleich) belegt die Seidenstadt auch im Report 2017 den letzten Platz. Jetzt sind die Autoren gespannt, ob das neue B&B-Hotel als erste Neueröffnung seit geraumer Zeit den schwierigen Markt etwas beleben kann.

Mönchengladbach auf dem Sprung nach oben

Investoren sollten sich in allen Städten, die sich im Schollen-Scoring im Minus-Bereich bewegen, besonders differenziert mit Rahmenbedingungen und Grundstücksqualität auseinandersetzen. Neben Gelsenkirchen und Krefeld sind das Mönchengladbach, Bochum und Duisburg, die mit Einfach-Minus bewertet wurden. Mönchengladbach hat damit sein Rating nicht verbessert, sich innerhalb der Kategorie aber um drei Plätze vorgearbeitet. Zwar schwächelt die Stadt am Niederrhein immer noch bei den Fundamentalwerten, hat aber bei den Übernachtungszahlen vor

allem in den vergangenen drei Jahren ein rasantes Wachstum zu verzeichnen. Auch in der 10-Jahres-Betrachtung weist der reine Hotelmarkt ein Übernachtungs-Plus von 48 % bei einem Betten-Plus von nur knapp 11 % auf. Die Schollen-Experten sehen Mönchengladbach daher kurz vor dem Sprung in den neutralen Bewertungsbereich.

Investoren-Chancen in Bielefeld

Diesen Aufstieg hat Bielefeld bereits geschafft: Das Wirtschaftszentrum Ostwestfalens sprang 2016 erstmals über die Marke von 600.000 Übernachtungen, an denen der Hotelmarkt einen Anteil von fast 79 % hatte. In Verbindung mit einem insgesamt gesunden Wachstumsverhältnis von Angebot (0,8 % mehr Betten pro Jahr in der 10-Jahres-Betrachtung) und Nachfrage (1,8 %/Jahr mehr Übernachtungen) im Hotelmarkt und dem noch nicht ausgeschöpften Marktpotenzial im MICE-Bereich (Meeting, Incentive, Congress, Event) führte das die Stadt auf die Bewertungsstufe neutral. Die Autoren sehen in Bielefeld vor allem Chancen für markengebundene Produkte in den momentan noch stark durch die Privathotellerie geprägten unteren und gehobenen Hotelsegmenten.

Nur noch fünf Städte im kritischen Bereich

Insgesamt bewegen sich im Schollen-Scoring damit nur noch fünf Hotelmärkte der Top 15 Städte im kritischen Bereich - 2015 waren es noch sechs. Ein weiterer Beleg dafür, dass Nordrhein-Westfalen als potenter Wirtschaftsstandort und aufblühende Tourismusregion aussichtsreiche Investment-Chancen für den Hotelsektor bietet. Bei sich gleichzeitig verschärfendem Wettbewerb an fast allen Standorten wird der genaue Blick auf die Standort- und Marktbedingungen bei der Hotelentwicklung immer wichtiger. Der „Hotelmarkt Report NRW 2017“ schlüsselt diese Bedingungen für jede der Top 15 Städte mit spezifischer Strukturanalyse und einer differenzierten Markteinschätzung individuell auf.

Der „Hotelmarkt Report 2017“ mit detaillierten Einzelbewertungen der 15 größten Städte in NRW ist gegen eine Schutzgebühr von 99,- € plus 2,50 € Versandkostenpauschale bei der Schollen Hotelentwicklung GmbH (www.schollen-hotelentwicklung.de) erhältlich. Das 2003 gegründete Beratungsunternehmen bietet Dienstleistungen in allen Fragestellungen rund um den Lebenszyklus von Hotelimmobilien an. Der Heimatmarkt Nordrhein-Westfalen mit seinen vielen Großstädten spielt dabei für das in Wuppertal ansässige Team eine besondere Rolle. Der „Hotelmarkt Report NRW 2017“ bündelt das Know-how der Schollen-Experten jetzt schon zum zweiten Mal nach 2015 in ein Werk, das Investoren, Projektentwicklern, Hotelgesellschaften und Vertretern der untersuchten Städte Orientierungshilfe bieten soll.