
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 49/09 vom 10.12.2009

www.immobilien-zeitung.de

HOTELMARKT ESSEN

Trübe Gegenwart, spannende Aussichten

Der Essener Hotelmarkt dümpelte lange vor sich hin. Zwar wurde immer mal eine neue Bleibe errichtet, insgesamt aber entstanden nur wenige neue Hotelbetten. Branchenexperte Christian Schollen prognostiziert in seinem Gastbeitrag einen tiefgreifenden Wandel.

Die schwächelnde Konjunktur in Deutschland zeigt auch in der Hotellerie Wirkung: Die Folge sind eine im Vergleich zum Jahr 2008 schlechtere Zimmerauslastung und sinkende durchschnittliche Zimmerpreise in nahezu allen Großstädten. Auch vor Essen – mit mehr als einer Million Übernachtungen wichtigster Hotelmarkt der Metropolregion Ruhr – macht diese Entwicklung derzeit nicht halt. Aber: Unser Unternehmen geht für die nächsten Jahre von einer für die Stadt bisher beispiellosen Ausweitung der Bettenkapazitäten aus – mit weit reichenden Folgen für den Markt!

In Essen leidet die Hotellerie aktuell nicht nur unter der Wirtschaftskrise, sondern auch unter ihrer starken Abhängigkeit vom Düsseldorfer Messekalender, der 2009 kaum Gäste in Ruhrgebiets-Betten brachte. 2008 sah das noch ganz anders aus: Das Zusammenfallen von Messen, die im Zwei-, Drei-, und Vierjahres-Rhythmus stattfinden, sorgte für Rekordzahlen bei Hotels in Düsseldorf und Essen, das traditionell einen Teil des Gäste-„Overflows“ der Landeshauptstadt auffängt. Dieses Jahr dagegen wird die Kehrseite der Abhängigkeit überdeutlich: Die Düsseldorfer Marktenhotellerie führt 2009 in den verschiedenen Rankings die Liste der größten Verlierer unter den deutschen Großstädten mit einem Rückgang des Ertrags pro verfügbarem Zimmer von über 40% deutlich an. In Essen dürfte dieser wichtige Indikator für die wirtschaftliche Situation von Hotels ebenfalls um 30% rückläufig sein.

Bettenauslastung gesunken

Der Abwärtstrend spiegelt sich auch in der Auslastung wider: Von Januar bis August konnte nur in zwei Monaten der Vorjahreswert leicht überschritten werden. In den restlichen sechs Monaten hat sich die Bettenauslastung im Vergleich zu 2008 jeweils verschlechtert. Den größten Einbruch gab es im April zu verzeichnen, als knapp 9% weniger Betten belegt waren als im April 2008. Zusammengefasst lag die Auslastung

der Essener Hotels in den ersten acht Monaten des Jahres 2009 mit 35% um vier Prozentpunkte unter dem Wert von 2008.

Obwohl auch 2010 kein gutes Messejahr in Düsseldorf ansteht, dürfte sich diese Tendenz in Kürze wieder umkehren: Durch Essens Rolle als Kulturhauptstadt rechnet die Branche mit einem Sondereffekt bei der Bettennachfrage. Wie stark sich dieser Effekt auswirken kann, bleibt aber noch abzuwarten.

Jahrzehntelang kaum Dynamik

Fest steht, dass sich die Hotellandschaft in Essen längerfristig auf alle Fälle drastisch ändern wird und die Zeiten der eher beschaulichen Entwicklung vorbei sind. Die vergangenen beiden Jahrzehnte hatten Essen eine zwar kontinuierliche, aber eher bescheidene Steigerung des Angebots an Hotelbetten beschert. Zahlen des Statistischen Landesamtes NRW zeigen, dass sich die Bettenzahl zwischen 1988 und 2008 nur um knapp ein Drittel erhöht hat, wobei der Zuwachs bis 2003 plus 18% betrug und dann auf +10% sank.

Das ist kein besonders dynamischer Anstieg, besonders wenn man sich vor Augen führt, dass die Hotel-Boomtown Düsseldorf alleine zwischen 2003 und 2008 schon eine Kapazitätsausweitung um 30% zu verzeichnen hatte. Aktuell aber sind auch in Essen einige Hotelprojekte in Planung oder in der Realisierungsphase, die wesentlichen Einfluss auf die Hotellandschaft der Stadt nehmen werden.

Kein Mangel an Projekten

Bereits im Bau befindet sich das Vier-Sterne-Superior-Hotel an der Messe, das mit 248 Zimmern zweitgrößtes Haus der Stadt wird. MotelOne hat das so genannte Herold-Haus am Kennedyplatz erworben und wird dies bis Ende 2010 zu einem Motel-One-Hotel mit 209 Zimmern umbauen. Sehr weit fortgeschritten ist die Planung für ein Budgethotel in der Essener Weststadt mit 120 Zimmern.

Konkrete Planungen gibt es für Hotelprojekte am Bismarckplatz und am Limbecker Platz (jeweils vier Sterne und etwa 200 Zimmer) sowie ein Hotel im Rahmen der Neuentwicklung des ThyssenKrupp-Quartiers (Vier-Sterne-Superior, etwa 190 Zimmer). Darüber hinaus sind die Zeche Zollverein und das ehemalige Gebäude der VHS auf der Hollestraße als potenzielle Hotelstandorte in der Diskussion.

Außerdem wurde im September in der Fachpresse der Plan des Projektentwicklers KPE bekannt, an der Kruppstraße ein Hochhaus mit insgesamt 55.000 m² Bruttogeschossfläche zu entwickeln, von der rund 11.000 m² für ein Hotel vorgesehen sind. Ein Betreiber dafür soll schon gefunden sein.

Über 2.000 Betten in der Pipeline

Diese Hotelvorhaben haben zusammengerechnet ein Volumen von über 1.200 Zimmern mit rund 2.400 Betten. Erfahrungsgemäß werden nicht alle Projekte tatsächlich auch umgesetzt, außerdem scheiden zwischenzeitlich andere Hotels aus dem Markt aus, sodass die genaue Entwicklung nur schwer einzuschätzen ist.

Aber: Auch wenn man unterstellt, dass nur rund 600 dieser Zimmer mit 1.200 Betten innerhalb der nächsten vier Jahre tatsächlich realisiert werden, reden wir bereits über einen Anstieg des Bettenangebots um 35% im Vergleich zu 2008! Und das wäre dann mehr als der Zuwachs in den gesamten vergangenen 20 Jahren.

Zuwachs wird nicht kompensiert

Auch wenn man für Essen durchaus von einem positiven Trend bei den Übernachtungszahlen der kommenden Jahre ausgehen kann, wird die zu erwartende Nachfrage den beschriebenen Bettenzuwachs nicht kompensieren können.

Hinzu kommt die Tatsache, dass wegen des gestiegenen Bettenangebots in Düsseldorf der „Overflow“ in Essener Hotels zu Messezeiten künftig abnehmen dürfte. Unter diesen

Voraussetzungen wird der Wettbewerbsdruck auf dem Essener Hotelmarkt ansteigen – mit sinkenden Zimmerpreisen und schlechterer Belegung als branchenüblicher Konsequenz. Betroffen davon sind besonders Privathoteliere, die als Einzelkämpfer diesem Druck oft nicht über einen längeren Zeitraum standhalten können. Und das gilt vor allem für Häuser mit Modernisierungstau und/oder einer nachteiligen Lage.

Aber auch die Ketten- und Markenhotellerie wird an einer so dynamischen Angebotsentwicklung zu knabbern haben. Es dürfte einige Zeit dauern, bis die Nachfrage das vorausseilende Bettenangebot eingeholt hat und sich die Zahlen wieder stabilisieren. Die Rahmenbedingungen für eine solche mittelfristige Stabilisierung sind aber durchaus gegeben: vor allem durch eine dynamische Stadtentwicklung mit vielen herausragenden Projekten wie dem Umbau des Limbecker Platzes und der Neuentwicklung des ThyssenKrupp-Quartiers sowie einem Messe- und Kongresszentrum, dessen Veranstaltungspotenzial bisher noch nicht ausgeschöpft wird.

Entwicklung genau im Blick halten

Der sich abzeichnende Bettenboom hat aber durchaus auch positive Aspekte, kann Essen damit doch seinen Status als Hotelstandort Nummer eins in der Metropolregion Ruhr weiter stärken. Der Zuwachs an hochwertigen Hotels schafft zudem die Voraussetzungen, um verstärkt übernachtungsintensive Veranstaltungen mit ausländischem Publikum für Essen zu gewinnen und die Stadt als internationale Messe- und Kongressdestination zu stärken. Außerdem wird Essen



Das im Bau befindliche Hotel an der Messe wird mit 248 Zimmern das zweitgrößte Haus in Essen.

Bild: Zech Group

durch neue Hotelansiedlungen und die dynamische Entwicklung auch von Investorensseite aus stärker wahrgenommen.

Das Fazit: Man kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht mit Gewissheit absehen, ob es wirklich zu einer solch zügigen Ausweitung der Bettenkapazitäten in Essen kommen wird und wie genau die Auswirkungen sein werden. Es erscheint aber für Marktteilnehmer – Investoren wie Hoteliers gleichermaßen – ratsam, die kommenden Entwicklungen genau im Blick zu behalten, um rechtzeitig darauf reagieren zu können. (thk)

Der Autor: Christian Schollen ist Geschäftsführer der Schollen Hotelentwicklung GmbH in Wuppertal und Gesellschafter der Schollen & Mücke Hotel-Asset-Management GmbH in Mönchengladbach.

**„Durch neue
Hotelentwick-
lungen wird
Essen auch von
Investoren stär-
ker wahrgenom-
men.“**

Christian Schollen

