

Hotelmarktentwicklung NRW 2017: Köln spielt in eigener Liga, Duisburg und Bielefeld- mehr Betten, mehr Übernachtungen, höhere Auslastung, Wuppertal mit schlechtem Jahr

Hotels und Hotels garnis in NRW an zweiter Stelle der Übernachtungen in den Bundesländern. Fast alle TOP 15 Städte des Schollen Hotelmarkt Reports konnten Aufwärtstrends verbuchen. Hotelprojekte bergen Risiken.

Während in NRW die Hotels Ihre Übernachtungen um 5,1% (+ rd. 1,1 Mio. ÜN) bei einer durchschnittlichen Auslastung von 42,3% steigern konnten, verbuchten die Hotels garnis ein Plus von 5,3% (+ rd. 465.000 ÜN) bei einer Auslastung von 45,4%. Nach Hessen (+5,6%), Saarland (+5,6%) und Bayern (+5,4%) verbuchten die Hotels und Hotels garnis in Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt mit jeweils 5,2% die höchsten Zuwachsraten der Bundesländer. (Betrachtet wird nachfolgend im gesamten Artikel ausschließlich der Hotelmarkt (Hotels und Hotels garnis ohne Pensionen, Gasthöfe, Parahotellerie)

Rang	Destination	Übernachtungen Hotelmarkt*		
		2017	VJ	VÄ
1	Deutschland	255.983.200	246.646.880	3,8%
2	Bayern	53.508.313	50.744.315	5,4%
3	Nordrhein-Westfalen	32.188.870	30.610.220	5,2%
4	Baden Württemberg	29.642.850	28.744.502	3,1%
5	Berlin	25.696.259	25.804.773	-0,4%
6	Hessen	22.159.117	20.987.054	5,6%
7	Niedersachsen	16.904.038	16.239.721	4,1%
8	Hamburg	12.448.988	12.019.362	3,6%
9	Mecklenburg-Vorpommern	12.196.153	12.218.887	-0,2%
10	Sachsen	11.801.174	11.250.382	4,9%
11	Rheinland-Pfalz	10.691.358	10.397.115	2,8%
12	Schleswig-Holstein	9.794.794	9.367.327	4,6%
13	Brandenburg	5.833.799	5.682.720	2,7%
14	Thüringen	5.239.678	5.066.499	3,4%
15	Sachsen-Anhalt	4.502.070	4.280.174	5,2%
16	Bremen	2.112.455	2.077.915	1,7%
17	Saarland	1.263.284	1.196.136	5,6%

Quelle DeStatis; *=ausschließlich Hotels und Hotels garnis; ohne Gasthöfe, Pensionen, Parahotellerie

Insgesamt können die TOP 15 Städte von NRW mit 2017 zufrieden sein. Bis auf die Städte Wuppertal, Krefeld, Gelsenkirchen und Bochum konnten die Übernachtungen in den Hotelmärkten gesteigert werden. Bielefeld (+15,6%) und Duisburg (+11,1%) verbuchten die höchsten Steigerungsraten, während Wuppertal (-8,8%) und Krefeld (-4,9%) die Schlusslichter bildeten.

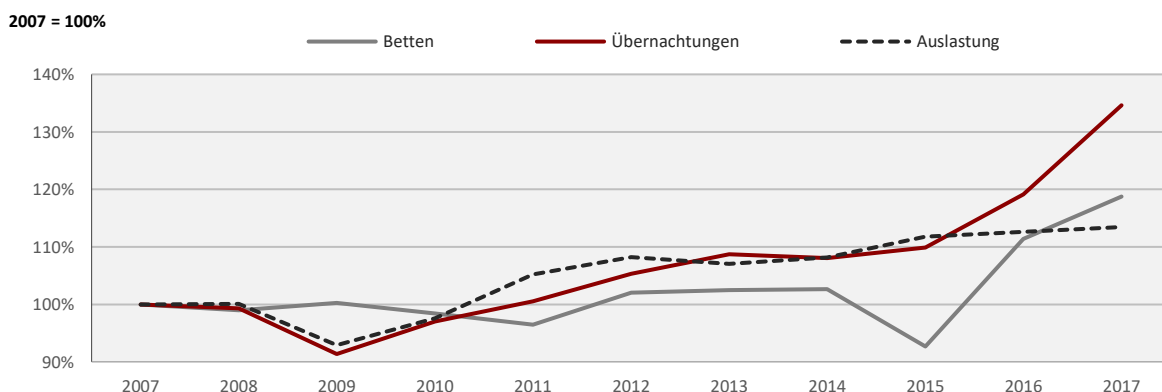
Top 15 Städte NRW		Übernachtungen		
		Hotelmarkt (Hotels und Hotels garnis)		
lfd. Nr.	Stadt	2017	2016	zum Vorjahr
1	Köln	5.653.555	5.182.792	9,1%
2	Düsseldorf	4.715.674	4.504.204	4,7%
3	Bonn	1.347.734	1.299.055	3,7%
4	Essen	1.112.890	1.055.392	5,4%
5	Dortmund	1.030.707	1.001.558	2,9%
6	Münster	834.354	794.531	5,0%
7	Aachen	820.492	773.001	6,1%
8	Bochum	561.751	563.044	-0,2%
9	Bielefeld	551.544	487.971	13,0%
10	Oberhausen	376.949	351.017	7,4%
11	Duisburg	363.924	330.888	10,0%
12	Wuppertal	336.147	368.422	-8,8%
13	Mönchengladbach	298.325	286.118	4,3%
14	Gelsenkirchen	228.921	230.605	-0,7%
15	Krefeld	205.004	215.667	-4,9%

Quelle: it.NRW, eigene Berechnungen

Erfreuliche Entwicklung in Bielefeld und Duisburg

Bielefeld mit +15,6% und Duisburg mit +11,1% erreichten die höchsten Zuwachsraten der Top 15 Städte bei den Übernachtungen. Besonders erfreulich ist, dass Bielefeld trotz (oder gerade wegen?) + 208 Betten 63.573 Übernachtungen mehr generiert hat und das erste Mal innerhalb der letzten zehn Jahre die Bettenauslastung auf 45% steigern konnte. Auch im Hotelmarkt Duisburg wurde, trotz 330 zusätzlicher Betten, aufgrund von 33.036 Übernachtungen mehr ebenfalls die höchste Bettenauslastung der letzten zehn Jahre (39,9%) erzielt.

10-Jahres Entwicklung in Bielefeld seit 2015 mit deutlichem Aufwärtstrend



Während der Anteil ausländischer Übernachtungen in Bielefeld von 18% in 2016 auf 20% stieg, blieb er in Duisburg mit 27,0% nahezu identisch (Vj. 27,6%).

Köln spielt in eigener Liga der TOP 15 Städte NRW

Die Hotels und Hotels garnis erzielten + 9,2% mehr Übernachtungen, was insgesamt 470.763 Übernachtungen mehr als in 2017 bedeutete.

Noch 2016 musste Köln einen Rückgang der Übernachtungen ausländischer Gäste verkraften, 2017 wurde dieser Anteil um +9,2% (+177.895 ÜN) gesteigert und beträgt nun bemerkenswerte 35,4% der Gesamtübernachtungen.

Erfreulich ist auch, dass der Hotelmarkt trotz 455 zusätzlicher Betten eine gewichtete Bettenauslastung, zum zweiten Mal nach 2015 (50,2%), von über 50% erzielen konnte, nämlich 52,1%.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die rd. 2.130 Hotelzimmer (z. B. Adina Hotel und Motel One in der MesseCity mit rd. 480 Zimmern, Althoff Urban Loft im Gaffel Areal mit rd. 200 Zimmern, Motel One in der Cäcilienstr. mit rd. 420 Zimmern), die sich derzeit in der Pipeline befinden, auf die zukünftige Performance auswirken.

Auch Düsseldorf mit positiver Entwicklung

Obwohl die Steigerung der Übernachtungszahlen prozentual nur etwa annähernd halb so hoch wie in Köln ausfällt, ist sie dennoch bemerkenswert, fehlte doch die 2016 stattgefundenen drupa als Weltleitmesse in 2017. Es könnte unter anderem auch denkbar sein, dass die außergewöhnliche Performance des großen Bruders am Rhein einen Overflow nach Düsseldorf bewirkte.

Trotz der 211.470 Übernachtungen mehr im Hotelmarkt, stieg die gewichtete Bettenauslastung der Hotels und Hotels garnis nur maginal von 48,5% in 2016 auf 48,6% in 2017.

Die Frage wird sein, wie Düsseldorf die sich derzeit in der Pipeline befindlichen rd. 4.750 Zimmer verkraften wird. So befinden sich zurzeit alleine im Bereich Flughafen Düsseldorf über 1.000 Zimmer in Entwicklung.

Die Spezialisten der Schollen Hotelentwicklung GmbH gehen aufgrund dieser extrem hohen Erweiterung des Angebotes von Auswirkungen auf Zimmerpreis und Auslastung aus. Diese Auswirkungen werden voraussichtlich zu einer Verdrängung kleinerer, nicht markengebundener Betriebe führen. Durch die hohe Abhängigkeit des Düsseldorfer Hotelmarktes vom Messengeschäft sind durch die Kapazitätserweiterungen ebenso Auswirkungen auf die Destinationen zu erwarten, die bislang vom Overflow des Messestandortes profitierten.

Dennoch erwarten die Experten, dass der Kapazitätserweiterung mittelfristig eine Fortsetzung der Wachstumsdynamik auf der Nachfrageseite gegenübersteht, wodurch die zusätzlichen Kapazitäten kompensiert werden können.

Bonn steuert 1,4 Mio. Übernachtungen an

Im Jahr 2017 übernachteten in den Hotels und Hotels garnis 3,8% (+48.679 ÜN) mehr Gäste als noch 2016. Zum ersten Mal überhaupt übernachteten in den Bonner Hotelbetten über 1,3 Mio. Gäste (rd. 1,348 Mio).

Beeindruckend auch die Steigerung der Übernachtungen ausländischer Gäste in den Hotels und Hotels garnis. Im Verhältnis zum Vorjahr erhöhte sich deren Übernachtungszahl um 48.489 Gäste (+ 15,1%) und beträgt nun 27,6% (2016=24,9%). Sicher hat die 23. UN Klimakonferenz vom 06. bis zum 17. November 2017 mit ca. 22.000 Mitgliedern einen nicht unerheblichen Anteil an dieser Entwicklung.

Das Bettenangebot der Hotels und Hotels garnis verringerte sich um 207 Betten und somit erhöhte sich die mittlere Auslastung von 47,1% in 2016 auf 48,3% in 2017.

Durch die Dynamik auf der Nachfrageseite seit 2009 und u. a. das WCCB als Impulsgeber für weitere Nachfrage sollten sich auch die rd. 470 Zimmer in der Pipeline als Erweiterung auf der Angebotsseite zügig kompensieren lassen.

Auch Essen mit positiver Entwicklung

Der Hotelmarkt erzielte mit überdurchschnittlichen 5,4% plus (Ø der TOP 15 Städte 3,8%) insgesamt 57.498 Übernachtungen mehr als noch in 2016.

Durch die Erhöhung auf der Angebotsseite mit insgesamt 364 Betten führte die positive Entwicklung auf der Nachfrageseite allerdings nicht zu einer Erhöhung der gewichteten Bettenauslastung, denn diese verringerte sich von 41,3% in 2016 auf 39,9%.

Abzuwarten bleibt auch hier, wie sich die rd. 400 Zimmer in der Pipeline auswirken. Die zusätzlichen Zimmer deuten in Essen ebenfalls auf eine schwierige zukünftige Marktphase hin.

Dortmund etabliert sich im „Club der Millionäre“

Die Hotels und Hotels garnis verbuchten zusammen das zweite Jahr hintereinander über 1 Mio. Übernachtungen. Hotels und Hotels garnis erzielten zusammen 1.030.707 Übernachtungen, was einer gewichteten Steigerung von 2,9% zu 2016 entspricht.

Erfreulich auch die nochmalige Steigerung der Übernachtungen ausländischer Gäste in diesen Betriebsarten. Mit + 8,9% (+ 21.012 ÜN) wurde mit 25% der höchste Anteil internationaler Übernachtungen innerhalb der letzten 10 Jahre erzielt.

Die Steigerung auf der Angebotsseite führte zu einer gewichteten Auslastung von 46,5% (2016=46%).

Um die Erhöhung des Angebotes durch die geplanten bzw. in Bau befindlichen zusätzlichen über 1.500 Zimmer kompensieren zu können, müssten bei einer Zimmerauslastung von rd. 67% insgesamt 366.825 zusätzliche Roomnights generiert werden. Es ist zu erwarten, dass Hotels eigene Nachfrage generieren können, ebenso wie z. B. die neue Sparkassenakademie stabilisierend wirken kann. Allerdings ist davon auszugehen, dass die hohe Wettbewerbsintensität zu Lasten der Auslastung, des Preises und kleinerer Betriebe zunehmen wird.

Hotelmarkt Münster erreicht erstmalig 50% Bettenauslastung

Der Hotelmarkt in Münster verbuchte 5,2% mehr Übernachtungen (+39.832 ÜN) als 2016 und erreichte insgesamt 834.354 ÜN.

Die Übernachtungen ausländischer Gäste im Hotelmarkt stiegen nach zwei rückläufigen Jahren um +25,4% (+24.732 ÜN). Der Anteil ausländischer Übernachtungen an den Gesamtübernachtungen der Hotels und Hotels garnis beträgt nun 14,7%, das ist neben 2014 der höchste Wert der letzten 7 Jahre.

Trotz 253 zusätzlicher Betten konnten die Hotelbetriebe erstmalig eine gewichtete Bettenauslastung von 50,0% erreichen.

Aachen steigert Bettenauslastung

Bei annähernd gleicher Bettenzahl konnten die Aachener Betriebe einen Zuwachs von +6,1% (+47.491 ÜN) auf insgesamt 820.492 ÜN erzielen. Die Bettenauslastung stieg von 47,0% auf 48,8%.

Die Betriebsgröße erhöhte sich bei den Hotels um rd. 9% von 107 Betten/Betrieb auf 117 Betten/Betrieb.

Der Anteil internationaler Übernachtungen blieb mit 33,9% zu 2016 mit 34,0% nahezu identisch.

Bochum kaum Veränderungen

In Bochum gibt es mit 561.751 Übernachtungen kaum Veränderungen zu 2016. Während die Hotels garnis mit 0,3% eine leichte Steigerung der Übernachtungszahlen verbuchten, mussten die Hotels mit -0,4% einen leichten Rückgang hinnehmen.

Der Übernachtungsanteil internationaler Gäste sank von 18,6% in 2016 auf 16,5%.

Oberhausen, mehr Betten mit weniger Auslastung

Die Hotels und Hotels garnis erzielten mit +7,7% (+25.932 ÜN) zum Vorjahr insgesamt 376.949 Übernachtungen, den höchsten Wert der vergangenen 10 Jahre.

Der Anteil internationaler Übernachtungen an den Gesamtübernachtungen im Hotelmarkt ging von 22,4% auf 21,9% zurück.

Die Steigerung des Angebotes (Betten) im Hotelmarkt in Höhe von 14,1% (+262 Betten) konnte jedoch durch die Steigerung der Übernachtungen in Höhe von 7,7% nicht kompensiert werden, folglich sank die gewichtete Auslastung (Betten) der Hotels und Hotels garnis von 52,4 auf immer noch sehr gute 51,9%.

Auch in Oberhausen wird es interessant sein, wie sich die derzeit in der Pipeline befindlichen rd. 500 Zimmer mit einer Erhöhung des Angebotes um rd. 49% der Zimmer und rd. 47% der Betten auf den Markt und insbesondere auf Auslastung und Preis auswirken werden.

Wuppertal mit negativem Jahr 2017

Mit insgesamt – 8,8% Übernachtungen (- 32.275 ÜN) im Verhältnis zum Vorjahr auf nun 336.147 ÜN hat Wuppertal unter den TOP 15 Städten den höchsten prozentualen Verlust an Hotelübernachtungen zu verzeichnen und rutscht unter den TOP 15 Städten um 2 Ränge ab auf Rang 12 hinter Duisburg.

Der Anteil internationaler Übernachtungen verringerte sich von 24,4% im Vorjahr auf 21,7%.

Durch den Rückgang der Übernachtungen sank die gewichtete Bettenauslastung im Hotelmarkt von 46,2% auf nur noch 41,2%.

Auch hier werden die zusätzlich geplanten 363 Zimmer aus heutiger Sicht zu einer enormen Verschärfung des Wettbewerbes führen.

Mönchengladbach verliert an Dynamik

Nach der beeindruckenden Dynamik der vergangenen Jahre mit z. T. zweistelligen Zuwachsraten bei den Übernachtungen im Hotelmarkt hat sich die Dynamik nun etwas verringert. Der Hotelmarkt konnte immerhin noch 4,3% (+12.207 ÜN) mehr an Übernachtungen verbuchen und kam so auf 298.325 ÜN.

Bei annähernd gleicher Bettenzahl steigerte sich die Bettenauslastung im Hotelmarkt von 41,3% auf 42 %.

Der Übernachtungsanteil ausländischer Gäste verringerte sich von 27,7% auf 26,0% und erreichte so den niedrigsten prozentualen Wert seit 2013.

Gelsenkirchen

Durch den Rückgang der Übernachtungen in den Hotels verringerte sich die Anzahl der Übernachtungen auf dem Hotelmarkt Gelsenkirchen um 0,7% auf insgesamt 228.921 Übernachtungen.

Die Anzahl der Betten in den Hotels verringerte sich um 45, während sich die Bettenanzahl in den Hotels garnis um exakt die gleiche Anzahl erhöhte.

Rd. 22% der Gesamtübernachtungen in den Hotels und Hotels garnis werden durch internationale Gäste erzielt (2016=20,7%).

Spannend wird sein, ob das 130 Zimmer Hotel der Stölting Gruppe im Hafen Graf Bismarck realisiert und -wie es derzeit wahrscheinlich erscheint- wie sich die Teilnahme des FC Schalke 04 am internationalen Wettbewerb ab der Saison 2018/2019 auf den Hotelmarkt auswirken wird.

Auch die Hotels in Krefeld mit negativem Jahr 2017

Hotels und Hotels garnis haben in Krefeld mit -4,9% (-10.663 ÜN) auf 205.004 ÜN starke Rückgänge zu verkraften. Maßgeblich hierfür ist der Rückgang der Übernachtungen internationaler Gäste.

Der Anteil Übernachtungen internationaler Gäste verringerte sich von 34,8% auf 31,2%.

Neben dem Rückgang der Nachfrage wirkt sich in Krefeld die Erhöhung des Bettenangebotes im Verhältnis zum Vorjahr (+186 Betten) auf die Auslastung aus. Die gewichtete Auslastung der Hotels und Hotels garnis verringerte sich von 41,7% auf 38,5% und weist somit den geringsten Wert aller TOP 15 Destinationen auf.

Leider muss hier konstatiert werden, dass der Markteintritt des neuen B&B Hotels (noch?) nicht zu der erhofften Belebung des Hotelmarktes geführt hat.

Viele neue Projekte in der Pipeline

Neben den TOP Standorten, in denen seit Jahren neue Hotels entwickelt und realisiert werden, geraten immer mehr auch B-Standorte in den Fokus der Investoren. Beeindruckend ist zurzeit die Fülle der Neuentwicklungen und Planungen sowohl an A- Standorten als auch an B- Destinationen der TOP 15 Städte NRW.

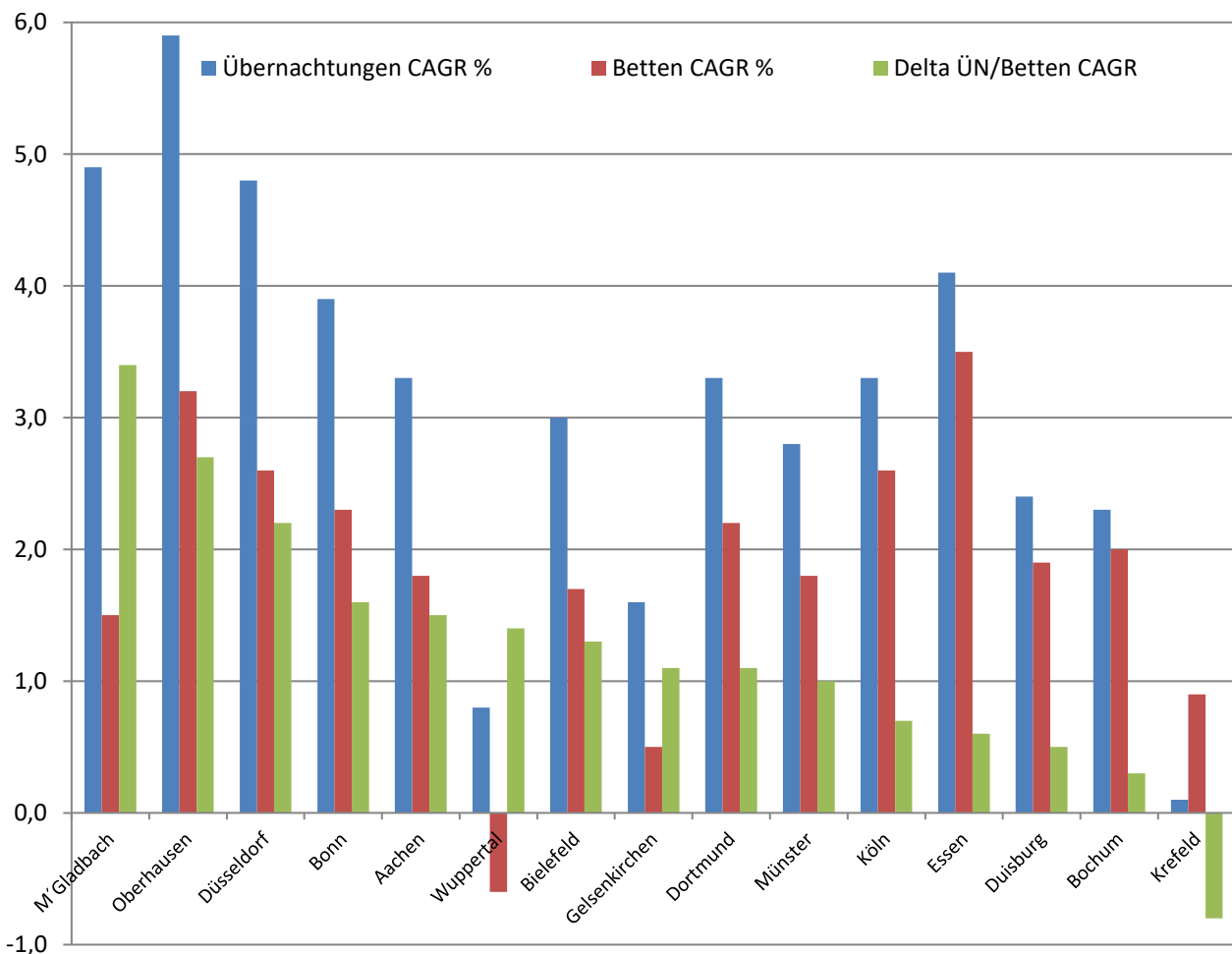
Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft, wie viele zusätzliche Roomnights rein theoretisch in einzelnen Destinationen erzielt werden müssten, um die derzeitige Zimmerauslastung bei Realisierung aller Projekte halten zu können:

Stadt	2017*	Zimmer**	Mehrbedarf Roomnights***
Köln	74,5%	2.130	579.200
Düsseldorf	69,6%	4.750	1.206.690
Bonn	69,5%	470	119.227
Essen	67,1%	400	97.966
Dortmund	66,9%	1.500	366.278
Oberhausen	74,2%	500	135.415
Wuppertal	67,8%	363	89.832
Gelsenkirchen	60,9%	130	28.897

*=Zimmerauslastung, ** projektierte Anzahl, ***rein theoretisch

Beispielhaft müssten in Düsseldorf bei zusätzlich 4.750 Zimmern rein rechnerisch rd. 1,2 Mio. mehr Zimmer/Jahr belegt werden, um die Auslastung bei 69,6% zu halten. Das entspricht einer Steigerung von rd. 30%.

Entwicklung von Angebot und Nachfrage im 10 Jahres Zeitraum (2007-2017)



2007-2017, CAGR (Compound Annual Growth Rate). Vergleich geordnet nach höchstem Delta

Der CAGR Vergleich der letzten 10 Jahre zeigt deutlich, dass M' Gladbach, Oberhausen und Düsseldorf das größte Delta zwischen der Steigerung der Nachfrage und der des Angebotes aufweisen. Diese Grafik könnte sich in den nächsten Jahren aufgrund der Fülle von Projekten (siehe vorhergehende Tabelle) stark verschieben.

In vielen Märkten entwickelt sich zurzeit eine hohe Steigerung des Angebotes, was durchaus in ein Überangebot führen könnte. Die Steigerung des Angebotes in den einzelnen Destinationen kann sicherlich teilweise mittelfristig kompensiert werden, wird aber voraussichtlich zunächst zu Lasten von Auslastung, Preis und kleinerer nicht markengebender Betriebe gehen.