

2026

Hotelmarkt Report NRW

Die Top12-Hotelstandorte in Nordrhein-Westfalen

Schollen Hotelberatung GmbH & Co KG

Schollen
HOTELBERATUNG

Vorwort

Die führenden Hotels, Marken und Hotelgesellschaften	4
Hotelmarktanalyse Top12	5
Ranking der Top12	6
Marktparameter der Top12	7
Projekte, Neueröffnungen und Transaktionen	8
Scoring und Ausblick	9

Profil der Schollen Hotelberatung

Impressum

Herausgeber

Schollen Hotelberatung GmbH & Co. KG
Alt-Niederkassel 67, 40547 Düsseldorf
Vertreten durch: Geschäftsführer Niels Falkenstein und Frank Becker
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf
Amtsgericht Düsseldorf HRB 276278, USt-IdNr.: DE349227034
Telefon: 0211 83862230
info@schollen-hotelberatung.de
www.schollen-hotelberatung.de

Verantwortlich für den Inhalt

Schollen Hotelberatung GmbH & Co. KG
Autoren / Konzeption / Redaktion: Dipl.-Ing. Ökonom Frank Becker, Dipl.-Ing. Niels Falkenstein, Bruno Becker

Gestaltung

Iris vom Stein - infox GmbH & Co. KG

Bildnachweise

Iris vom Stein
Thinkstock by Getty Images (likefree, klug-photo, SeanPavonePhoto, interlight, Juliane Jacobs, Meinzahn, Flori0, OnkelDittmeyer, Andreas Weber, Harald007, mitifo, Reinhold Foeger, mathess, Phil7721)

Datenquellen

Landesdatenbank NRW, CoStar STR, Hotelverband Deutschland (IHA), diverse Fachmedien, Recherche und Analyse Schollen Hotelberatung
Redaktionsschluss war der 31.03.2026

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung des Herausgebers mit entsprechender Quellenangabe gestattet.

Copyright © 2026 Schollen Hotelberatung GmbH & Co. KG

Der neue Hotelmarkt Report NRW 2026

Wie steht es um die wichtigsten Hotelmärkte in Nordrhein-Westfalen? Auf diese Frage möchten wir Ihnen auch in diesem Jahr wieder Antworten liefern und haben die wichtigsten NRW-Hotelmärkte und Entwicklungen einmal genauer unter die Lupe genommen.

Seit 2015 analysiert die Schollen Hotelberatung regelmäßig die wichtigsten Hotelmärkte Nordrhein-Westfalens im Rahmen des „Hotelmarkt Report NRW“. Ziel ist es, die Struktur, Entwicklung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der zentralen Hotelstandorte des einwohnerstärksten Bundeslandes transparent darzustellen. In diesem Jahr präsentieren wir Ihnen den Report in einem etwas veränderten Format und zum freien Download auf unserer Homepage. In neuer kompakter Form werden die Top12-Hotelstandorte in Nordrhein-Westfalen analysiert und abschließend im bewährten Schollen Scoring bewertet.

Im Mittelpunkt steht die Betrachtung des klassischen Hotelmarktes (Hotels und Hotels garnis). Die wichtigsten Kennzahlen werden für die aktuellen Marktbedingungen sowie für die Entwicklung der letzten zehn Jahre ausgewertet. Neben der Analyse von Angebot und Nachfrage werden auch die wichtigsten Hotelketten und Marken, aktuelle Hotelprojekte, Neueröffnungen sowie Transaktionen betrachtet.

Der Report richtet sich insbesondere an:

- Banken und Investoren
- Projektentwickler
- Hotelgesellschaften
- kommunale Entscheidungsträger

Zentrale Fragestellungen der Analyse sind:

- Welche Städte zählen zu den führenden Hotelmärkten in NRW?
- Wie haben sich Angebot und Nachfrage entwickelt?
- Welche Hotelketten und Marken dominieren den Markt?
- Wie viele Projekte befinden sich aktuell in der Pipeline?

Den Abschluss bildet das Schollen Hotelmarkt-Scoring, in dem alle zwölf Städte anhand mehrerer Kriterien bewertet und miteinander verglichen werden. Näheres zur angewandten Methodik finden Sie rechts auf dieser Seite.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen Ihr Team der Schollen Hotelberatung.

Düsseldorf im April 2026
Frank Becker und Niels Falkenstein



Methodik Schollen Scoring

Methodisch wurden für das Schollen Scoring 4 Bewertungskriterien definiert:

- Marktgröße mit u. a. Volumen von Angebot und Nachfrage sowie Einwohnerzahlen
- KPIs mit u. a. ARR, OCC, RevPAR
- Wettbewerb mit u. a. Entwicklung von Angebot und Nachfrage sowie Projektpipeline
- Perspektive mit u. a. Zukunftsaussichten Standort und Markt

Die oben genannten Kriterien werden für die Auswertung unterschiedlich gewichtet. Die „härteren“ Parameter Marktgröße und KPIs erhalten mit jeweils 30 % eine stärkere Gewichtung als die „weicheren“ Wettbewerb und Perspektive mit jeweils 20 %.

Für jede der Top12-Städte wird für jedes Kriterium eine Bewertung von max. 10 vergeben und dann mit 30 % bzw. 20 % gewichtet. Beispiel: 8 Punkte bei KPIs fließen mit 2,4 (=30 %) in die Gesamtwertung ein.

Die Gesamtwertung für einen Standort ergibt sich dann aus der Addition der Punkte für die vier einzelnen Kriterien. Dabei kann maximal ein Score von 10 erreicht werden.

Die führenden Hotels, Marken und Hotelgesellschaften

Die größten Hotelbetriebe nach Zimmern

Nr.	Hotelname	Stadt	Kategorie	Zimmer
1	Maritim Hotel Düsseldorf	Düsseldorf	Upscale	533
2	Holiday Inn Express Düsseldorf Hauptbahnhof	Düsseldorf	Upper Midscale	455
3	Maritim Hotel Köln	Köln	Upscale	454
4	Holiday Inn - the niu Tab Düsseldorf Main Station	Düsseldorf	Upper Midscale	438
5	Motel One Cologne-Neumarkt	Köln	Upper Midscale	424
6	Maritim Hotel Bonn	Bonn	Upscale	410
7	Radisson Blu Conference Hotel, Dusseldorf	Düsseldorf	Upper Upscale	395
8	Clayton Hotel Düsseldorf	Düsseldorf	Upscale	393
9	Radisson Blu Hotel Cologne	Köln	Upper Upscale	393
10	Hilton Düsseldorf	Düsseldorf	Upper Upscale	375

Die führenden Marken nach Zimmern

Rang	Marke	Hotels	Zimmer	% von Gesamt
1	B&B Hotels	36	3.913	6,7%
2	Motel One	9	2.492	4,3%
3	Mercure	16	2.253	3,9%
4	NH	8	1.744	3,0%
5	Premier Inn	9	1.737	3,0%
6	Holiday Inn Express	8	1.621	2,8%
7	Moxy	7	1.417	2,4%
8	Maritim	3	1.397	2,4%
9	Leonardo	8	1.367	2,3%
10	Holiday Inn	6	1.304	2,2%

Die führenden Hotelketten nach Zimmern

Rang	Kette	Hotels	Zimmer	% von Gesamt
1	Accor	43	6.362	10,9%
2	IHG Hotels & Resorts	28	4.934	8,5%
3	Marriott	22	4.423	7,6%
4	B&B Hotels	36	3.913	6,7%
5	Motel One	10	2.649	4,5%
6	Hyatt	8	1.907	3,3%
7	Minor Hotel Group	8	1.744	3,0%
8	Premier Inn	9	1.737	3,0%
9	Radisson Hotel Group	8	1.728	3,0%
10	Wyndham Hotels & Resorts	13	1.641	2,8%

Informationsquellen: Analyse Schollen Hotelberatung
Anmerkung: Datengrundlage sind Betriebe ab 50 Zimmern

Köln und Düsseldorf mit den größten Hotels

- Neun der zehn größten Hotels der untersuchten Städte befinden sich in den beiden Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf.
- Die zehn größten Hotels in NRW sind alle aus der Kategorie Upscale und Upper Upscale.
- Das mit 533 Zimmern größte Hotel in Nordrhein-Westfalen ist das Maritim Hotel Düsseldorf Airport. Auch in Köln ist das Maritim mit 454 Zimmern eines der größten Hotels. Ein weiteres großes Haus befindet sich in Bonn (410 Zimmer).

B&B und Motel One als Marken mit den meisten Zimmern

- B&B ist mit großem Abstand die Marke mit den meisten Hotels und Zimmern in den Top12 Hotelmärkten NRW. Hier gibt es 36 B&B-Hotels mit zusammen 3.913 Zimmern. Mit über 220 Hotels und über 22.000 Zimmern ist B&B inzwischen zur größten Hotelmarke in Deutschland geworden.
- Hinter B&B sortiert sich Motel One mit 2.492 Zimmern in 9 Hotels auf Rang 2 ein, davon 5 allein in Köln. Auf Rang 3 kommt mit Mercure (2.252 Zimmer) die größte Einzelmarke des Accor-Konzerns in Deutschland. Aufgrund der hohen Zimmerzahlen der einzelnen Betriebe schafft es Maritim mit nur drei Hotels auf Rang 8 der Marken mit den meisten Zimmern.
- Mit Premier Inn und Moxy finden sich zwei Marken auf Rang 5 und 7, die beide 2016 ihr Debüt in Deutschland (und kurze Zeit später auch in NRW) hatten und in diesem Jahr 10-jähriges Jubiläum feiern können. Damit sind dies die beiden jüngsten Marken unter den führenden Hotelmarken in den Top12 Städten.
- Die Marktanteile der Marken auf den Rängen 4 bis 10 in den Top12 Städten NRW liegen eng beieinander in einem Korridor von 2,2 bis 3,0 %.

Accor als führende Hotelkette

- Der französische Accor-Konzern ist die größte europäische Hotelgesellschaft und stellt auch in den Top12 Städten in NRW sowohl die meisten Hotels (43) als auch mit Abstand die höchste Zimmerzahl (6.362). Der Marktanteil bei Zimmern (Hotels ab 50 Zimmer) liegt hier bei 10,9 %.
- Mit der InterContinental Hotels Group (IHG) und Marriott folgen zwei globale Schwergewichte auf den Plätzen 2 und 3 mit 4.934 und 4.423 Zimmern. Dahinter platziert sich B&B Hotels mit 3.913 Zimmer, die nach Hotelbetrieben betrachtet, mit 36 Hotels die Nr. 2 sind.
- Im Mittelfeld der Top10 platziert sich Motel One mit einem Marktanteil von 4,5 %. Die mit größerem Abstand nachfolgenden Plätzen 6 bis 10 liegen bei den Marktanteilen nah zusammen mit Werten von 2,8 bis 3,3 %.

Hotelmarktanalyse Top12-NRW

Übersicht zu Hotelmarkt, Angebot und Nachfrage sowie zur Entwicklung (CAGR 2015-2025)

Nr.	Städte	Hotelmarkt				Angebot				Nachfrage			Entwicklung zum Vorjahr			Entwicklung CAGR 2015-2025		
		Einw.	Tour/Int.	Anteil ÜN	Anteil Intern.	Betriebe	Betten	Bet/Betr.	Auslast.	Ankünfte	ÜN	A'Dauer	Betten	ÜN	Auslastung	Betten	ÜN	Auslastung
ÜN25		000	ÜN/Einw/365	v. Gesamt	ÜN-Gäste	Anzahl	Anzahl	Anzahl	% errechn.	in '000	in '000	Tage						
1	Köln	1.025	1,8%	92,3%	38,8%	232	36.544	158	50,0%	4.025	6.669	1,66	2,5%	2,5%	0,0%	2,2%	2,2%	0,0%
2	Düsseldorf	619	2,4%	96,3%	36,6%	197	36.170	184	41,4%	3.326	5.459	1,64	1,9%	1,1%	-0,8%	3,6%	2,4%	-1,2%
3	Essen	575	0,7%	80,1%	26,1%	82	10.116	123	39,4%	896	1.454	1,62	-0,6%	-2,3%	-1,7%	3,4%	3,3%	-0,1%
4	Dortmund	603	0,6%	88,5%	29,0%	64	9.031	141	43,2%	931	1.425	1,53	-1,5%	0,7%	2,3%	4,2%	3,7%	-0,5%
5	Bonn	323	1,1%	82,3%	26,2%	66	8.294	126	43,7%	695	1.323	1,90	-0,6%	-2,4%	-1,8%	1,3%	0,5%	-0,8%
6	Münster	308	0,9%	55,6%	14,9%	54	6.133	114	47,5%	640	1.063	1,66	-0,2%	-0,8%	-0,6%	2,8%	2,6%	-0,2%
7	Aachen	263	0,9%	79,0%	38,7%	46	5.250	114	46,4%	544	889	1,63	8,9%	6,8%	-1,9%	1,9%	1,8%	-0,1%
8	Bochum	359	0,5%	89,2%	14,3%	32	4.326	135	44,8%	423	707	1,67	3,0%	0,5%	-2,4%	2,1%	2,5%	0,3%
9	Bielefeld	332	0,4%	76,8%	12,7%	40	3.336	83	41,1%	285	500	1,75	7,6%	7,3%	-0,3%	2,4%	1,1%	-1,4%
10	Duisburg	502	0,2%	73,9%	26,6%	36	2.986	83	40,1%	261	437	1,67	5,0%	5,1%	-5,2%	3,3%	4,5%	-0,6%
11	Oberhausen	214	0,5%	68,8%	24,5%	22	3.054	139	37,7%	244	420	1,73	-4,3%	-0,5%	9,9%	5,4%	2,7%	-0,8%
12	Wuppertal	358	0,3%	64,2%	23,4%	31	2.793	90	40,3%	252	411	1,63	2,0%	1,5%	-1,2%	1,2%	0,9%	-0,4%
TOP12 Gesamt		5.480	1,0%	84,3%	30,5%	902	128.033	142	44,4%	12.523	20.758	1,66	1,6%	1,4%	-0,2%	2,8%	2,3%	-0,5%
NRW		18.190	0,5%	62,9%	27,6%	2.725	234.141	86	40,8%	20.129	34.876	1,73	0,1%	-0,1%	-0,1%	1,5%	1,6%	0,0%
TOP12 / NRW		30%	198%	134%	110%	33%	55%	165%	109%	62%	60%	96%						

Informationsquellen: Landesdatenbank NRW, Analyse Schollen Hotelberatung; Abkürzungen: Einw. = Einwohner, Tour/Int = Tourismusintensität, Intern. = International, Bet/Betr. = Betten/Betrieb, Auslast. = Bettenauslastung, ÜN = Übernachtungen, A'Dauer = Aufenthaltsdauer, CAGR = durchschnittliche Entwicklung/Jahr

Top12 Hotelmärkte NRW

- Mit rund 55 Millionen Übernachtungen lag Nordrhein-Westfalen im Jahr 2025 bundesweit auf Rang drei hinter Bayern (ca. 103 Mio.) und Baden-Württemberg (knapp 59 Mio.).
- Rund 63 % der Übernachtungen (34,8 Mio.) entfallen auf den klassischen Hotelmarkt (Hotels und Hotels garnis). Beim Bettenangebot liegt der Anteil mit rund 234.000 Betten bei etwa 66 %.
- Die analysierten Top12 Hotelmärkte kommen zusammen auf rund 20,8 Millionen Übernachtungen und vereinen damit etwa 60 % des gesamten Hotelmarktes in NRW. Beim Bettenangebot beträgt ihr Anteil rund 55 % bzw. etwa 128.000 Betten.
- Die Tourismusintensität ist innerhalb dieser Städte deutlich höher als im Landesdurchschnitt. Auch die durchschnittliche Betriebsgröße liegt mit 142 Betten pro Betrieb deutlich über dem NRW-Mittel von 86 Betten.

Struktur der Märkte

- Die beiden dominierenden Hotelmärkte sind: Köln (6,7 Mio. Übernachtungen/36.544 Betten) und Düsseldorf (5,5 Mio./36.170 Betten). Zusammen vereinen beide Städte rund 35 % aller Hotelübernachtungen und rd. 31 % aller Hotelbetten in NRW.
- Weitere Städte mit mehr als 1 Mio. Hotelübernachtungen (2025) sind Essen, Dortmund, Bonn und Münster.
- Der Anteil internationaler Übernachtungen ist besonders hoch in Köln (38,8 %), Aachen (38,7 %) und Düsseldorf (36,6 %). Städte wie Münster, Bochum und Bielefeld sind dagegen geprägt von Inlandsnachfrage.

Marktentwicklung

- Im Ergebnis von Angebot und Nachfrage erreicht Köln mit 50 % Bettenauslastung den Höchstwert, während Düsseldorf mit 41,4 % nicht einmal den Mittelwert der Top12 (44,4 %) erreicht. Auch Münster (47,5 %) und Aachen (46,4 %) glänzen, während Essen (39,4 %) und Oberhausen (37,7 %) hingegen schwächeln.
- Im Vergleich zum Vorjahr zeigen Aachen und Bielefeld die stärkste Dynamik, sowohl bei den Übernachtungen als auch beim Bettenangebot. Die Zahl der Übernachtungen stieg um 6,8 % bzw. 7,3 %, während das Bettenangebot um 8,9 % bzw. 7,6 % zunahm. In Oberhausen hingegen ging das Bettenangebot um 4,3 % deutlich zurück. Dieser Rückgang dürfte ein wesentlicher Grund für den gleichzeitig stärksten Anstieg der Bettenauslastung innerhalb der Top12-Städte sein (+9,9 %).
- Mit Ausnahme von Dortmund (+2,3 %) und Köln (0 %) lag die Bettenauslastung im Jahr 2025 in allen übrigen Städten unter dem Niveau des Vorjahres. Den stärksten Rückgang verzeichnete Duisburg mit -5,2 %.
- In der 10-Jahres-Betrachtung zeigt sich insgesamt eine positive Entwicklung bei Angebot und Nachfrage in allen untersuchten Städten. Bei der Angebotsentwicklung (Betten) sticht Oberhausen hervor (5,4 %), bei der Nachfrage (Übernachtungen) weist Duisburg die stärkste Dynamik auf (4,5 %). Die stärkste Nachfragerholung im Vergleich zum Vor-Pandemiejahr 2019 fand in Bochum statt (26 % mehr Übernachtungen).
- Ein anderes Bild ergibt sich bei der Bettenauslastung. Hier zeigt lediglich Bochum mit +0,3 % eine positive Entwicklung, während Köln auf dem Niveau von 2015 liegt. Alle übrigen Städte weisen ein leicht negatives Wachstum der Auslastung auf. Besonders schwach entwickelten sich Bielefeld (-1,4 %) und Düsseldorf (-1,2 %).

Ranking der Top12-NRW

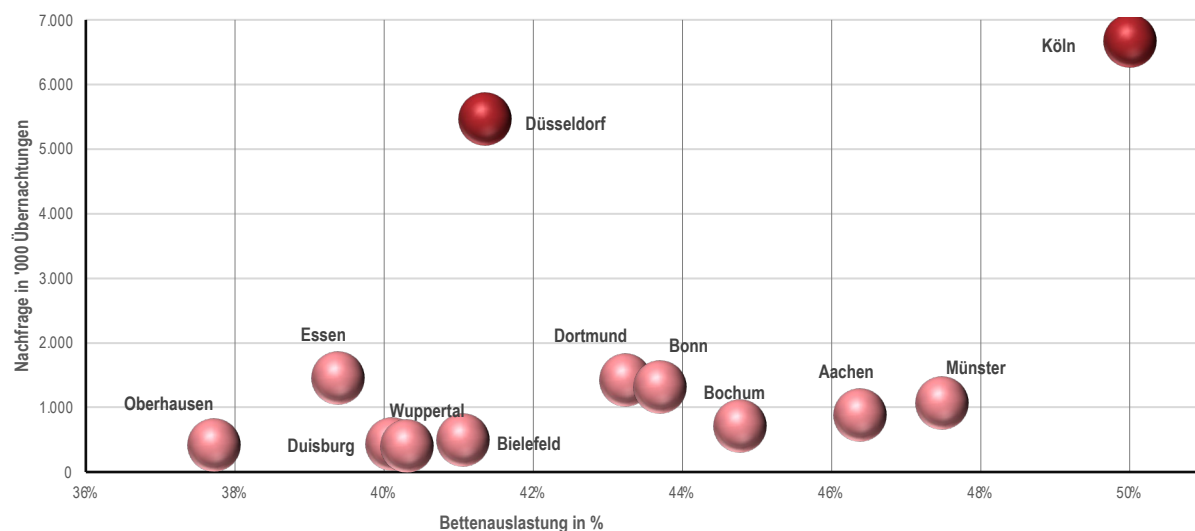
Ranking im Hotelmarkt, Angebot & Nachfrage sowie der Entwicklung innerhalb der Top12 NRW

Städte	Hotelmarkt 2025				Angebot & Nachfrage 2025					Entwickl. z. Vorjahr			Entw. CAGR 10 J.		
	Einw.	Tour.- Intensität	ÜN v.Gesamt	Ausländ. ÜN-Gäste	Betten	Bet/Betr.	Auslast.	ÜN	A'Dauer	Betten	ÜN	Auslast.	Betten	ÜN	Auslast.
Köln	1	2	2	1	1	2	1	1	7	5	4	3	8	8	2
Düsseldorf	2	1	1	3	2	1	7	2	8	7	6	6	3	7	11
Essen	4	6	6	7	3	7	11	3	11	9	11	8	4	3	3
Dortmund	3	7	4	4	4	3	6	4	12	11	7	2	2	2	7
Bonn	9	3	5	6	5	6	5	5	1	10	12	9	11	12	9
Münster	10	4	12	10	6	9	2	6	6	8	10	5	6	5	5
Aachen	11	5	7	2	7	8	3	7	9	1	2	10	10	9	4
Bochum	6	8	3	11	8	5	4	8	5	4	8	11	9	6	1
Bielefeld	8	10	8	12	9	11	8	9	2	2	1	4	7	10	12
Duisburg	5	12	9	5	11	12	10	10	4	3	3	12	5	1	8
Oberhausen	12	9	10	8	10	4	12	11	3	12	9	1	1	4	10
Wuppertal	7	11	11	9	12	10	9	12	10	6	5	7	12	11	6

Kommentar

- Die Reihenfolge der Städte nach Bettenangebot und Übernachtungen ist nahezu identisch. Dies zeigt eine starke Korrelation zwischen Angebots- und Nachfragevolumen. Die beiden Metropolen Köln und Düsseldorf dominieren erwartungsgemäß bei absoluten Kennzahlen wie Einwohner, Übernachtungen, Betten und Betten je Betrieb. Auch bei der Tourismusintensität sowie beim Anteil des Hotelmarktes am Gesamtmarkt liegen beide Städte vorn.
- Bei der Bettenauslastung fällt insbesondere Essen ab. Trotz eines großen Marktvolumens liegt die Stadt im Ranking der Auslastung lediglich auf Rang 11. Schwächere Auslastungswerte zeigen außerdem Duisburg, Oberhausen und Wuppertal.
- Die längste durchschnittliche Aufenthaltsdauer weist Bonn mit 1,90 Tagen auf, vor Bielefeld (1,75). Am unteren Ende liegt Dortmund mit 1,53 Tagen.
- In der 10-Jahres-Betrachtung der Angebotsentwicklung belegen Oberhausen, Dortmund und Düsseldorf die ersten drei Plätze. Am unteren Ende des Rankings finden sich Wuppertal, Bonn und Aachen. Die stärkste Dynamik bei der Nachfrageentwicklung (Übernachtungen) zeigt Bochum. Dahinter folgen Dortmund und Essen auf den Rängen zwei und drei.
- Als Resultat der unterschiedlichen Angebots- und Nachfrageentwicklungen reicht in Bochum bereits ein Anstieg der Bettenauslastung von 0,3 %, um im Ranking der Auslastungsentwicklung den Spitzenplatz unter den Top12-Städten zu erreichen. Köln folgt auf Rang zwei mit einer stabilen Entwicklung (0 %). Bereits ab Essen auf Rang drei werden die Werte negativ (-0,1 %). Am Ende der Rangliste steht Bielefeld mit einem Rückgang von -1,4 %.
- Bei der grafischen Darstellung von Nachfrage (Übernachtungen) und Bettenauslastung gilt vereinfacht: Je weiter rechts und oben eine Stadt positioniert ist, desto stärker ist ihr Hotelmarkt. In dieser Darstellung positioniert sich Köln im Jahr 2025 klar an der Spitze, während sich in Düsseldorf die niedrige Bettenauslastung bemerkbar macht.
- Münster und Aachen präsentieren sich als stabile Märkte mit ähnlichem Übernachtungsvolumen und einer überdurchschnittlichen Bettenauslastung.
- Deutlich schwächer schneiden dagegen mehrere Städte ab: Oberhausen, Essen, Duisburg, Wuppertal und Bielefeld. Besonders Oberhausen hatte im Jahr 2025 ein schwieriges Marktumfeld. Ausschlaggebend ist hier die Kombination aus niedrigster Bettenauslastung innerhalb der Top12-Städte und dem zweitniedrigsten Nachfragevolumen.

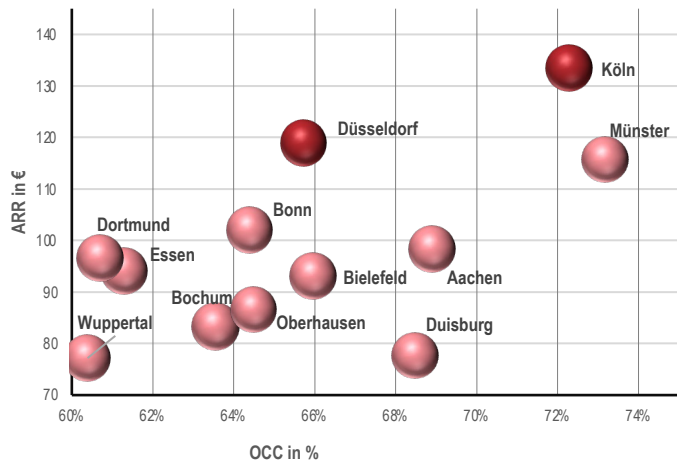
Übernachtungen und Bettenauslastung im Hotelmarkt NRW Top12 (2025)



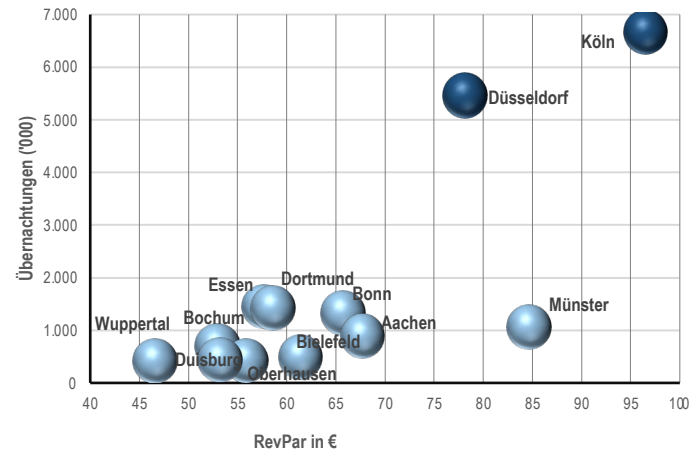
Abkürzungen: Einw. = Einwohner, Tour/nt = Tourismusintensität, Bet/Betr. = Betten/Betrieb, Auslast. = Bettenauslastung, ÜN = Übernachtungen, A'Dauer = Aufenthaltsdauer, CAGR = durchschnittliche Entwicklung/Jahr

Marktparameter der Top12

KPIs 2025 (OCC und ARR)



Marktgröße (ÜN) und wirtschaftliche Attraktivität (RevPAR)

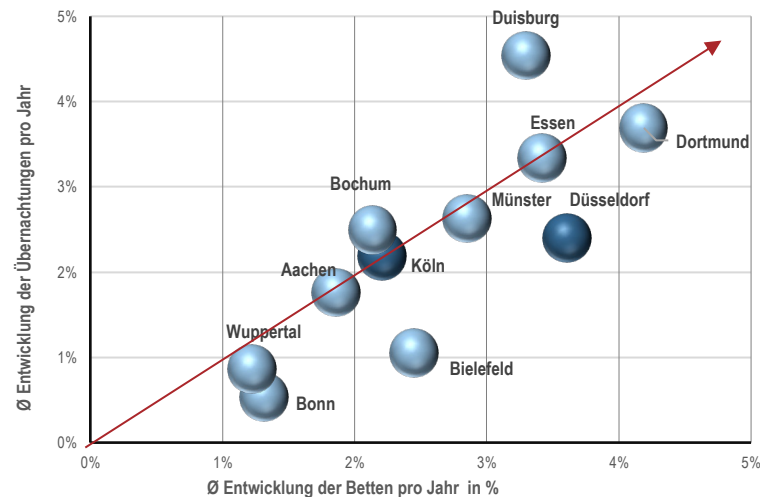


Kommentar

- Köln bestätigt seine Rolle als führender Hotelmarkt Nordrhein-Westfalens. Die Stadt erzielt den höchsten durchschnittlichen Zimmerpreis, eine überdurchschnittliche Auslastung und damit den höchsten RevPAR aller untersuchten Standorte.
- Ebenfalls sehr stark präsentiert sich Münster mit der höchsten Zimmerauslastung und dem zweithöchsten RevPAR noch vor Düsseldorf, wo sich die unterdurchschnittliche Zimmerauslastung negativ bemerkbar macht. Bonn und Aachen zeigen sich vor allem im RevPAR als sehr solide Hotelmärkte.
- Die Ruhrgebietsstädte zeigen insgesamt schwächere KPI-Werte, mit Ausnahme von Duisburg, das bei der Zimmerauslastung gut abschneidet. Das Schlusslicht bildet Wuppertal.
- In der Darstellung der Marktentwicklung markiert die eingezeichnete Linie den Bereich, in dem sich die durchschnittliche Angebots- und Nachfrageentwicklung seit 2015 im Gleichgewicht befindet.
- Die meisten der untersuchten Top12-Hotelmärkte in NRW liegen entlang dieser Linie, was auf eine insgesamt ausgewogene Entwicklung von Angebot und Nachfrage mit nur geringen Abweichungen der Wachstumsraten hinweist.
- Ein deutlicher positiver Ausreißer ist Duisburg. Hier konnte das Wachstum der Übernachtungen in den vergangenen zehn Jahren das Wachstum des Bettenangebots am stärksten übertreffen.
- Das gegenteilige Bild zeigt sich in Bielefeld und Düsseldorf, wo sich das Angebot stärker entwickelt hat als die Nachfrage. Köln positioniert sich dagegen im Mittelfeld mit moderater und ausgewogener Marktdynamik.
- Bei der Betrachtung der Marktdurchdringung zeigen sich Köln und Düsseldorf als besonders hoch entwickelte Hotelmärkte, in denen der klassische Hotelmarkt eine dominante Rolle spielt. In Münster hingegen ist diese Dominanz deutlich schwächer ausgeprägt.

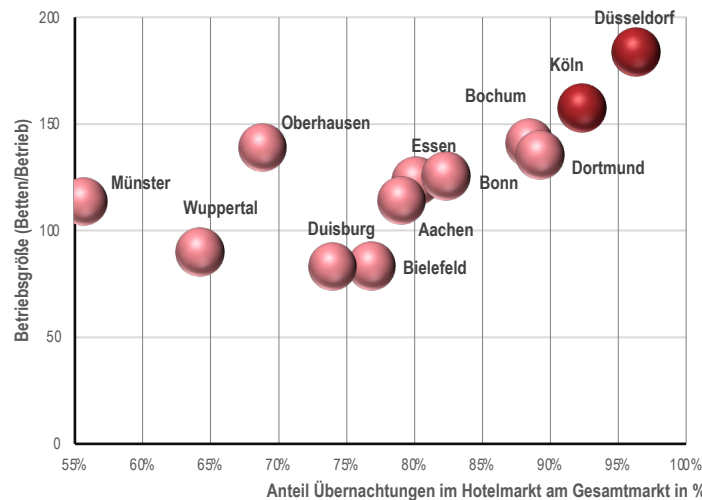
Dynamik der Marktentwicklung

(CAGR für Betten und Übernachtungen 2025 zu 2015)



Marktdurchdringung 2025

(Anteil Hotelmarkt am Gesamtmarkt und Betriebsgröße)



Informationsquellen: Landesdatenbank NRW, Analyse Schollen Hotelberatung

Abkürzungen: Einw. = Einwohner, Tour/nt = Tourismusintensität, Bet/Betr. = Betten/Betrieb, Auslast. = Bettenauslastung, ÜN = Übernachtungen, A'Dauer = Aufenthaltsdauer, CAGR = durchschnittliche Entwicklung/Jahr

Projekte, Neueröffnungen und Transaktionen

Hotelprojekte in den Top12-NRW

Stadt	Hotelprojekte	Hotelzimmer	Potenz. Zimmerzuwachs
Aachen	2	320	10,5 %
Bonn	1	79	1,7 %
Dortmund	8	610	13,5 %
Düsseldorf	11	1.716	7,7 %
Essen	5	555	11,0 %
Köln	15	2.187	11,2 %
Münster	2	195	5,8 %
NRW Top12 total	44	5.662	

Ausgewählte Neueröffnungen/Re-Brandings in den Top12-NRW

Hotel	Stadt	Zimmer	Art	Jahr
Best Western Hotel Bochum	Bochum	119	Rebranding	2026
Essential by Dorint	Düsseldorf	137	Neueröffnung	2026
Smartments Business	Bielefeld	226	Neueröffnung	2026
Limehome	Bochum	100	Neueröffnung	2025
Stayery	Bochum	90	Neueröffnung	2025
Four Point Flex by Sheraton	Bochum	162	Rebranding	2025
Premier Inn	Duisburg	219	Neueröffnung	2025
Candlewood Suites	Düsseldorf	190	Rebranding	2025
Amano Hotel	Düsseldorf	92	Rebranding	2025
Four Points Flex by Sheraton	Essen	167	Rebranding	2025
Schlafwerk	Köln	140	Neueröffnung	2025
LOGINN by Achat	Köln	102	Neueröffnung	2025
Spark by Hilton	Wuppertal	172	Rebranding	2025

Informationsquellen: Recherche Schollen Hotelberatung

Ausblick

- Weiterhin attraktive Marktbedingungen in Köln
- Konsolidierungsphase in Düsseldorf eröffnet die Möglichkeit, wieder höhere Auslastungswerte zu erreichen.
- Allgemeine Zurückhaltung sowohl bei Neuentwicklungen als auch im Transaktionsmarkt bei Hotelimmobilien dauert an
- Auf den Hotelmärkten in Nordrhein-Westfalen ist insgesamt keine Dynamik auf der Angebotsseite zu erwarten, während man für die Übernachtungsnachfrage optimistisch sein darf

Aktuelle Projektpipeline

- Die Pipeline an Hotelprojekten in den Top12-Städten umfasst aktuell rund 5.700 geplante Zimmer und ist damit moderat gefüllt. In 5 der Top12 Städte NRW sind aktuell keine neuen Hotelprojekte im Bau oder in Planung bekannt.
- Die meisten Projekte konzentrieren sich weiterhin auf die beiden größten Hotelmärkte Köln und Düsseldorf. Zusammen vereinen sie rund 70 % der geplanten Zimmer.
- In Aachen, Dortmund, Essen und Köln ist mittelfristig ein zweistelliger Zuwachs beim Zimmerangebot zu erwarten. Erstmals seit längerer Zeit übertrifft Köln bei der Angebotsdynamik Düsseldorf. In der Landeshauptstadt ist die Projektpipeline nach den zahlreichen Hoteleröffnungen der vergangenen Jahre (mehr als 5.000 neue Zimmer seit 2021) mit 1.716 Zimmern vergleichsweise moderat. Dies entspricht einem potenziellen Zuwachs von 7,7 %.
- In Düsseldorf soll noch in diesem Jahr das Motel One Friedrichstraße mit 270 Zimmern eröffnen und in Köln das luxuriöse Dom Hotel mit 130 Zimmern.
- In Dortmund sollen bis 2028 unter anderem ein Premier Inn am Hauptbahnhof mit 200 Zimmern entstehen sowie etwa 130 Apartments im ehemaligen RAG-Hochhaus. In Aachen entsteht ein Holiday Inn – the niu mit etwa 160 Zimmern direkt am Hauptbahnhof und die Marke ipartment plant 140 Einheiten in Essen und 105 in Düsseldorf. Das ehemalige Intercity Hotel in Essen soll nach kurzer Umbauphase in Kürze als neues Spark by Hilton mit 168 Zimmern wieder eröffnet werden.

Neueröffnungen und Re-Brandings 2025/2026

- Die jüngsten Eröffnungen in 2026 waren das Essential by Dorint in Düsseldorf und die Smartments Business der GBI in Bielefeld. In Bochum wurde jüngst aus dem H+-Hotel ein Best Western und im vergangenen Jahr 2025 tat sich die Stadt mit zwei Eröffnungen von Apartmentanbietern sowie einem Re-Branding von GHOTEL zu Four point Flex by Sheraton hervor. Letzteren Markenwechsel führte der Betreiber The Chocolate on the Pillow in gleicher Form auch in Essen durch.
- Weitere Rebrandings waren 2025 das Candlewood Suites (vorher Acora Living) und das Amano Hotel (vorher privat) in Düsseldorf sowie das Spark by Hilton Wuppertal, das zuvor als Flemmings Hotel betrieben wurde.
- Echte Neueröffnungen waren das Schlafwerk von Dquadrat Living mit 140 Zimmern und das LOGINN by ACHAT, beide in Köln. In Duisburg ist das neue Premier Inn mit 219 Zimmern nun mit Abstand das größte Hotel in der Ruhrgebietsstadt.

Transaktionen 2025/2026

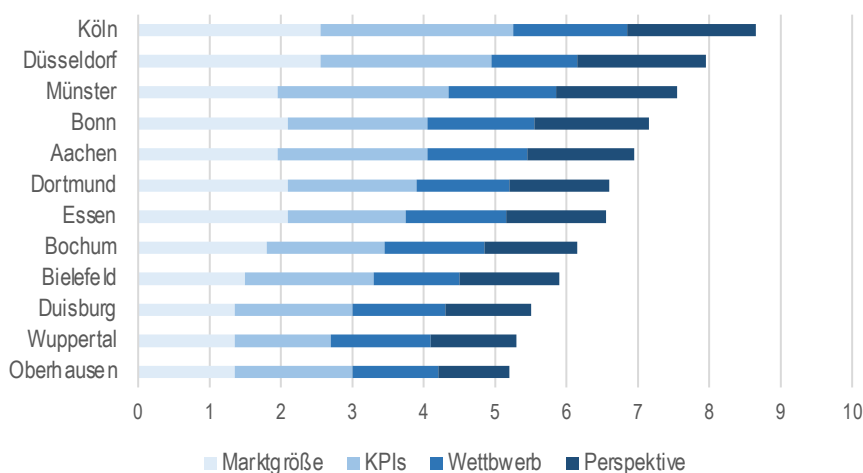
- Die Deiker Höfe in Düsseldorf wurden für rund 250 Mio. € an HIH Invest aus Hamburg verkauft. Das kurz vor der Eröffnung stehende Hotel Essential by Dorint ist Teil dieses mischgenutzten Quartiers.
- Das Pullman Cologne (275 Zimmer) ging an Pandox AB und das Moxy Cologne (222 Zimmer) an die Strabag Holding, Verkäufer war jeweils Art Invest.
- Die Deka erwarb im Rahmen der Akquisition des mischgenutzten Quartiers „Gerling Gardens“ das 25hours Hotel „The Circle“ mit 207 Zimmern von Proximus / Quantum.
- Das ehemalige Senatshotel im Laurenz-Carré wurde an die Foremost Hospitality verkauft und könnte 2027 unter der neuen Boutique-Marke Tapestry Collection by Hilton als erstes Haus seiner Art in Deutschland eröffnen.

Scoring der Schollen Hotelberatung in Auswertung der Hotelmarktanalyse

(Maximal 10 Punkte für gewichtete Kriterien, Methodik s. Vorwort)

Rang	Stadt	Marktgröße	KPIs	Wettbewerb	Perspektive	Total Punkte
Wichtung (% v. Total)		30%	30%	20%	20%	100%
1	Köln	8,5	9,0	8,0	9,0	8,7
2	Düsseldorf	8,5	8,0	6,0	9,0	8,0
3	Münster	6,5	8,0	7,5	8,5	7,6
4	Bonn	7,0	6,5	7,5	8,0	7,2
5	Aachen	6,5	7,0	7,0	7,5	7,0
5	Dortmund	7,0	6,0	6,5	7,0	6,6
7	Essen	7,0	5,5	7,0	7,0	6,6
7	Bochum	6,0	5,5	7,0	6,5	6,2
9	Bielefeld	5,0	6,0	6,0	7,0	5,9
10	Duisburg	4,5	5,5	6,5	6,0	5,5
11	Wuppertal	4,5	4,5	7,0	6,0	5,3
11	Oberhausen	4,5	5,5	6,0	5,0	5,2
Ø Gesamt		6,3	6,4	6,8	7,2	6,6

Scoring Top12 - Hotelmärkte (max. 10 Punkte)



Informationsquellen: Analyse Schollen Hotelberatung

Anmerkungen: Individuelle Sichtweise der Schollen Hotelberatung nach der Fragestellung, „Wo lohnt aktuell ein Hotelinvestment?“

Köln und Düsseldorf als „Leading Hotel Investment Markets“

- Beide Städte gehören zu den sogenannten Top6-Hotelmärkten in Deutschland und dominieren schon aufgrund ihrer Größe und des Investmentvolumens klar den NRW-Hotelmärkte.
- Köln kann sich aktuell im direkten Vergleich als Marktführer positionieren. Zügige Erholung nach der Pandemie, bessere KPIs, höheres Transaktionsvolumen, mehr Hotelprojekte und weiterhin gesunde Marktbedingungen.
- Düsseldorf ist abhängiger vom Messegewerbe als Köln und nach Ausweitung der Zimmerkapazitäten noch immer auf Konsolidierungskurs, jedoch mit positivem Trend.
- Die Analyse bestätigt die dominierende Stellung der Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf als „Leading Hotel Investment Markets“ mit den besten Perspektiven.

Münster, Bonn und Aachen als „Strong Secondary Markets“

- Münster mit hoher Auslastung, stabiler Nachfrage, begrenztem (Flächen)Angebot und weiterem Marktpotenzial
- Bonn mit stabilen KPIs einer moderaten Dynamik und guter Perspektive als Bundesstadt und UN-Sitz.
- Aachen mit hoher internationaler Nachfrage (3-Länder-Eck), Universität und Technologie treiben Nachfrage nachhaltig
- Aachen, Bonn und vor allem Münster etablieren sich zunehmend als attraktive „Secondary Hotelmärkte“ mit Stabilität und positiver Zukunftsperspektive.

Dortmund, Essen und Bochum als „Solid Business Markets“

- Die drei Ruhrgebietsstädte Dortmund, Essen und Bochum zeigen sich als wettbewerbsintensive Hotelmärkte und dynamisch bei Angebot und Nachfrage.
- Essen und Dortmund schwächeln bei Belegung und Aufenthaltsdauer, Bochum hingegen beim Zimmerpreis und der internationalen Nachfrage.
- Die drei großen Hotelmärkte im Ruhrgebiet sehen wir insgesamt als „Solid Business Markets“ mit soliden KPIs und moderater Zukunftsperspektive.

Bielefeld, Duisburg, Wuppertal und Oberhausen als „Small Markets“

- Bielefeld tat sich schwer nach der Pandemie, kommt nun aber in Schwung und weist soliden KPIs auf, hat aber weiterhin wenig internationale Gäste.
- Duisburg glänzt mit dynamischer Entwicklung der Nachfrage seit der Pandemie, die Tourismusintensität bleibt jedoch niedrig und die KPIs mäßig.
- Wuppertal zeigt zwar eine leicht positive Tendenz, bleibt bei den KPIs jedoch zurück und die Aussicht auf eine elementare Verbesserung ist überschaubar (eventuell kann die BUGA 2031 für einen Schub sorgen).
- Oberhausen ist immer noch in einer Konsolidierungsphase nach der dynamischen Angebotsvergrößerung und weist eine begrenzte Perspektive auf.

Die Investitionsattraktivität eines Standortes hängt immer von den individuellen Projektbedingungen ab. Das Scoring bietet jedoch eine Orientierungshilfe für Investoren und Interessierte aus der Hospitality-Branche.

Exzellenz für Hotelimmobilien



Warum Hotelberatung

Maßgeschneiderte hotelfachliche Expertise für fundierte Entscheidungen

Hotels werden geplant, entwickelt, gebaut, finanziert, betrieben, optimiert, saniert, vermietet oder verkauft. Je nach Lebenszyklus des Hotels bzw. der Hotelimmobilie werden präzise Informationen zu Standort, Markt, Wettbewerb, Konzeption, Operation, Hotelkennzahlen und Wirtschaftlichkeit benötigt. Deren rechtzeitige Vorlage in belastbarer Qualität entscheidet oft über Erfolg oder Misserfolg in der Unternehmung, im Projekt oder in einer Transaktion.

Eine professionelle Hotelberatung beobachtet gezielt die Märkte sowie deren Player und verfügt über das Know-how, Situationen frühzeitig zu erkennen und mit Expertise zu bewerten. Sie verlangt tiefgehende Marktanalysen, Branchenkenntnisse und Netzwerke, die für Außenstehende oft nur schwer oder mit großem Aufwand zugänglich sind.

SCHOLLEN

Seit mehr als 20 Jahren bietet die Schollen Hotelberatung hotelfachliche Expertise **für Investoren und Projektentwickler, Eigentümer, Finanzierer, Betreiber, Hoteliers und Kommunen**. Das Leistungsangebot umfasst beratende Dienstleistungen rund um die Hotelimmobilie und deckt dabei alle Phasen des Hotelimmobilien-Lebenszyklus ab.

Christian Schollen hat es mit der Schollen Hotelentwicklung seit 2003 geschafft, dass sich die Marke SCHOLLEN als fester Bestandteil auf dem deutschen Markt etabliert hat, wenn es um Beratung und Hotels geht. Vertrauen, Qualität, Unabhängigkeit und Zuverlässigkeit sind die Kernwerte der Schollen Hotelberatung. Im Team arbeiten Marktexperten, Immobilienfachleute, Unternehmens- und Steuerberater, Bauingenieure und Analysten interdisziplinär zusammen.

Lösungen

Für die Phasen Projektentwicklung, Hotel im Bau, Hotel im Bestand, Hotel in der Krise, Betreibersuche und Transaktion bietet das Team SCHOLLEN folgende Beratungslösungen:

- **Machbarkeitsstudien, Potential- und Marktanalysen** mit u.a. Standort, Markt- und Wettbewerb, Hotelkennzahlen, Hotelentwicklungen, Konzeption, Benchmarks, Miete/Pacht und Wirtschaftlichkeit
- **Kaufmännische Beratung** mit Business- und Finanzplanung, Finanzierungs- und Investitionsberatung, Performance-Optimierung, Restrukturierungs- und Sanierungsberatung, strategische und operative Beratung, Controlling und Asset Management
- In der **Vorbereitung von Hoteldeals** Wertermittlung von Hotelimmobilien und Unternehmen, Ankaufsprüfung, Miet- bzw. Pachtermittlungen und Benchmarks
- Ansprache, Auswahl und Verhandlung mit potenten Kaufinteressenten und Betreibern bei **Transaktionen, Neuvermietungen oder Betreiberwechseln**
- Hotelfachliche **Bauberatung** mit Baukostenschätzung, Bauherrenvertretung und Leistungen der Projektsteuerung



Niels Falkenstein



Frank Becker



Daniel Brockmann



Jens Cornils



Bruno Becker



Christian Schollen

Ihre Vorteile

- Vorsprung durch Fachwissen, Marktzugang und Qualität.
- Persönliche Betreuung, allein dem Auftraggeber verpflichtet, unabhängig, diskret und verbindlich.
- Wertsteigerung von Hotelimmobilien, Hotelbetrieben, Hotelinvestments oder Deals durch Maximierung der Chancen und Begrenzung der Risiken.
- Umfassendes Knowhow durch permanente Beobachtung und professionelle Analyse von Märkten, Entwicklungen, Hotelkennzahlen, Hotelketten und deren Brands, Hotels und Betreibern, des operativen Betriebs sowie der Investitions- und Finanzierungsbedingungen.
- Netzwerk aus Hoteliers, Hotelbetreibern, Eigentümern, Investoren, Projektentwicklern und Bauträgern, Banken, Immobilienfonds, Kommunalvertretern und Multiplikatoren.