

Erste umfassende Hotelpotenzial-Studie für Deutschland

An welchen Standorten lohnen sich noch Investments?

Hotelinvestments sind in den vergangenen Jahren immer mehr in den Fokus des Interesses der Immobilienbranche gerückt. Allerorts befinden sich inzwischen zahlreiche Projekte in der Pipeline. Hoch im Kurs stehen dabei jedoch Engagements in Großstädten wie beispielsweise Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, München oder Berlin. Aber zählen diese Standorte tatsächlich zu den wichtigsten in Deutschland? Welche Alternativstandorte gibt es? Wo lohnt sich ein Investment überhaupt noch? Und wie werden sich die Märkte innerhalb der nächsten fünf Jahre entwickeln? Die Frankfurter G.O.P. GmbH & Co. KG präsentiert die erste umfassende Potenzialanalyse zum deutschen Hotelmarkt. In einer Zehn-Jahres-Betrachtung wurden erstmals unter anderem das Übernachtungsangebot, Nachfrage, Auslastung sowie Anzahl der Betriebe von 160 relevanten Standorten individuell untersucht und analysiert. Zudem wurden für jeden Standort Prognosen über die zukünftige Entwicklung der Nachfrage erstellt.

Distanz ist erforderlich

„Die Branche reagiert in guten Phasen euphorisch, in Krisenjahren verfällt sie in eine tiefe Depression“, so Jürgen Baumann. Es fehle an der notwendigen Distanz. „Und die kann man nur bekommen, wenn man sich die Langzeitentwicklung der jeweiligen Standorte ausführlich betrachtet und genauestens analysiert“, erläutert der G.O.P.-Geschäftsführer die Motivation für die Potenzialstudie zum deutschen Hotelmarkt. 158 Standorte wurden anhand ihrer historischen Entwicklung individuell klassifiziert und in 16 Markttypen eingeteilt, wodurch erstmals ein Benchmarking gleichartiger Märkte bzw. Standorte möglich wird. Darüber hinaus wurden für jeden Standort Prognosen in drei Szenarien erstellt (vorsichtig, realistisch und optimistisch), die Auskunft über die zukünftige

Entwicklung der Übernachtungszahlen sowie des jeweiligen Bettenpotenzials geben.

East toppt West

Die Ergebnisse sind teilweise verblüffend, denn vielfach dominieren ostdeutsche Standorte die Top 20 - noch. So wuchs zum Beispiel das Bettenangebot in Wismar seit 1992 um mehr als 200%. Die Übernachtungsnachfrage stieg im Untersuchungszeitraum jedoch um beachtliche 780%. Prozentual betrachtet, haben die ostdeutschen Städte bei den Übernachtungszahlen also am stärksten zugelegt. Unter den Top 20 befinden sich daher keineswegs Berlin, München oder Köln, sondern vielmehr Jena, Dresden und Leipzig. „Allerdings können die exorbitanten Wachstumsraten, die wir insbesondere in den ostdeutschen Städten registriert haben, nicht in dieser Höhe fortgeschrieben werden“, erläutert Sylvia Turtenwald. Denn dafür sei 1992 das Ausgangsniveau zu niedrig und der „Nachholbedarf“ zu groß gewesen, so die Begründung der Diplom-Geographin und Co-Autorin der G.O.P.-Studie.

Im vergangenen Jahr war bundesweit allerdings eher ein Rückgang der Übernachtungszahlen zu verzeichnen – teilweise sogar in erheblichem Ausmaß. „Das führen wir in erster Linie auf die konjunkturelle Situation in Verbindung mit dem Sondereffekt durch den 11. September zurück“, erläutert Baurmann. Sofern nachhaltig fallende Übernachtungszahlen beobachtet werden konnten, wie zum Beispiel in Salzgitter oder Braunlage (Harz) sowie in zahlreichen Kurorten, habe man neben den konjunkturellen auch strukturelle Probleme des Standortes unterstellt und diese bei den Prognosen berücksichtigt.

Kur- und Ferienregionen vorne

„Doch das Nachfragewachstum allein ist nur in Verbindung mit einer guten Auslastung Gradmesser des Erfolges“, betont der Hotelexperte. Die höchsten Auslastungsquoten wurden nicht in den Städten, sondern vielmehr in Kur- und Ferienregionen erzielt. Platz 1 belegt Bad Driburg. Für

Überraschung bei den Städten sorgte, dass Konstanz vor München rangiert, gefolgt von Freiburg und Aachen. „Hamburg findet sich als zweite westdeutsche Großstadt erst auf Platz 19 wieder“, so Baurmann. „Viele Städte verfügen gegenwärtig über noch zu niedrige Auslastungsquoten, so dass selbst bei einer positiven Übernachtungsentwicklung, keine zusätzlichen Bettenpotenziale abgeleitet werden können.“ Und dies betreffe insbesondere ostdeutsche Städte.

Wo besteht noch Potenzial?

„Bettenpotenziale gibt es nur dort, wo man positive, nachhaltige Entwicklungszahlen und hohe Auslastungsquoten vorfindet“, erklärt Baurmann. „In aller Regel leiten sich diese aus Nachfrageüberhängen ab.“ Den Spitzenplatz der G.O.P.-Studie belegt Berlin. Der dortige Beherbergungsmarkt zeige nicht nur das höchste Übernachtungsaufkommen deutscher Metropolen, sondern auch das höchste Bettenpotenzial. Und die durchschnittliche jährliche Bettenauslastung liegt in der Bundeshauptstadt bei 44,3%. „Erfahrungen haben gezeigt, dass die Wirtschaftlichkeit neuer Hotelkapazitäten in Städten bei einer prozentualen Bettenauslastung von 41% und einer dementsprechenden Zimmerauslastung von etwa 65% gegeben ist“, so Turtenwald. „Bei einer konjunkturellen Erholung lässt Berlin also überproportionale Nachfragezuwächse erwarten“, ergänzt Marktkenner Baurmann.

Aber auch Hamburg, Düsseldorf und Köln verdienen Beachtung. So ist die norddeutsche Hansestadt unzweifelhaft einer der Gewinner der Zehn-Jahres-Betrachtung. Die durchschnittliche jährliche Bettenauslastung liegt mit 46,7% im Vergleich zu anderen Metropolen sehr hoch. Angebot und Wachstum entwickelten sich dynamisch und nahezu proportional, beobachtete Jürgen Baurmann. In Düsseldorf sei im Untersuchungszeitraum die Übernachtungs-Nachfrage sogar stärker angestiegen als das Übernachtungs-Angebot. Zudem gebe es kaum einen Beherbergungsmarkt in Deutschland, der mit so konstanten Raten kontinuierlich und ohne Schwankungen ansteige. „Düsseldorf zeigt in allen

Szenarien deutliche Bettenpotenziale auf“, lautet das Ergebnis der Langzeitbetrachtung. Auch im benachbarten Köln gibt es noch Potenziale.

München und Frankfurt lassen nach der G.O.P.-Studie ebenfalls hohe Wachstumspotenziale erkennen. Der hohe Anteil an ausländischen Gästen bei den Übernachtungen ist im Hinblick auf die Ereignisse am 11. September spürbar zurückgegangen. Allein in der bayerischen Metropole war ein Minus von 8,5% zu verzeichnen. „Wir gehen jedoch davon aus, dass sich im Gegenzug in diesen Märkten eine Erholung auch überdurchschnittlich positiv auswirken wird“, prognostiziert Baumann.

Ein überraschendes Ergebnis der Studie ist, die Vielzahl der Mittelstädte, die ein hohes Bettenpotenzial aufweisen. Dazu zählen unter anderem Paderborn, Freiburg und Konstanz. Ursächlich hierfür sei die Tatsache, dass die Branche in der Vergangenheit primär die Top-Ten-Standorte im Fokus hatte. Dynamische Mittelstädte verdienten es jedoch, als Alternativstandorte mehr in das Blickfeld der Investoren bzw. Betreiber zu rücken, so Sylvia Turtenwald. Denn ein wirtschaftlicher Aufschwung könne dort in der Hotellerie wesentlich positivere Auswirkungen zeigen als bei den Häusern in den Großstädten.

Alles halb so wild?

Ist der deutsche Hotelmarkt also besser als sein Ruf, so das Fazit der G.O.P.-Studie? „Keineswegs“, räumt Jürgen Baumann ein. „Die Zeiten sind schwierig.“ Für alle Beteiligten sei es nach seiner Einschätzung daher sehr gesund, wenn das eine oder andere ambitionierte Projekt verschoben oder besser nicht realisiert werde. Zwar seien zahlreiche Hotelvorhaben mit „bedrohlich anmutenden Zimmerpotenzialen“ im Gespräch. Doch derartige Auflistungen müsse man zurzeit „mit äußerster Vorsicht“ genießen. Oftmals scheitere es bereits an der Finanzierung. Schwierigkeiten bereite zudem die Vermietung an einen passenden Betreiber. „Die Realisierungschancen der angekündigten Projekte verändern sich massiv und zwar täglich“, weiß der G.O.P.-Geschäftsführer. Denn zweifelsohne fehle es an den wenigsten Standorten an einem spezifischen Produkt. „Oft sind neue

Beherbergungskapazitäten nur dadurch gerechtfertigt, dass der vorhandene Wettbewerb in seinem Angebot nicht mehr als zeitgemäß empfunden wird“, so der Experte. Zudem verdeutliche die G.O.P.-Studie, dass es Märkte gibt, in denen die Erhöhung des Übernachtungsaufkommens, erst durch die Realisierung von neuen Hotelprojekten ausgelöst wurde. „Insbesondere Nischenprodukte generieren diese so genannte angebotsinduzierte Nachfrage“, weiß Jürgen Baumann. Beispielhaft hierfür sind unter anderem die Standorte Medebach (Sauerland), Oberhausen und Bergisch-Gladbach. Auch der Kölner Beherbergungsmarkt habe schon einmal unter Beweis gestellt, dass neue, qualitativ hochwertige Produkte relativ schnell vom Markt absorbiert werden können. „Konjunkturelle Zyklen müssen auch in der Hotellerie nicht gleich als Untergang einer Branche verstanden werden“, so der Hotelexperte. Zumal die umfangreiche Analyse der 158 Märkte veranschaulicht, dass es sich oftmals eher um eine Standort- und nicht um eine Branchenkonjunktur handelt, so sein Fazit.

Frankfurt am Main, 10. Juli 2003

G.O.P. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ist eine auf Hotels spezialisierte Unternehmensberatung. Das Tätigkeitsspektrum von Geschäftsführer Jürgen Baumann und seinen Mitarbeitern reicht von der Entwicklung über die Vermietung bis hin zum Verkauf von Vier- und Fünf-Sterne-Hotels in Europa. In diesem Zusammenhang werden Markt-, Standort- und Wettbewerbsanalysen sowie Raum- und Funktionsprogramme und hotelfachliche Due Dilligence mit Ertragswertermittlung erstellt. Darüber hinaus betreut G.O.P. auch Projekte in der Vermarktung und bei den Vertragsverhandlungen. Das G.O.P.-Team begleitete als spezialisierter Dienstleister unter anderem folgende Projekte bzw. Unternehmen: Four Seasons, Berlin; Meridien Hotel, Wien; Sofitel, Berlin; InnSide Hotels; Swisshotel, Frankfurt am Main.

Ansprechpartner für Rückfragen

G.O.P. GmbH & Co. KG

Sylvia Turtenwald

Jürgen Baumann

Hanauer Landstraße 190

60314 Frankfurt am Main

Tel.: 069 – 40 56 68 -0

Fax: 069 – 40 56 68 66

E-Mail: info@gop-hotels.com