



Stadt Bergisch Gladbach

Hotelmart- und Potentialanalyse

Touristische Faktoren



- Gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftsregion „Köln“
 - 30min. mit Pkw zum Flughafen und Messe
 - Aktuell alle 20min. (ab 2023 alle 10min.) mit der Bahn



- Touristische Nachfragegeneratoren
 - Klein- und mittelständische Wirtschaftsstruktur (Metall-, Papier- und Druckindustrie sowie Maschinen- und Fahrzeugbau)
 - Natur (Wanderwege etc.)
 - Genuss (Hochwertige Küche etc.)
 - Hochschulen
 - Nähe zur Stadt Köln (Messe)

Wirtschaftsregion „Köln“



ANGEBOTSSITUATION

- Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe
 - NRW bzw. analysierten Regionen rückläufig.
- Bettenangebot
 - konzentriert sich auf „Düsseldorf“ und „Köln“.

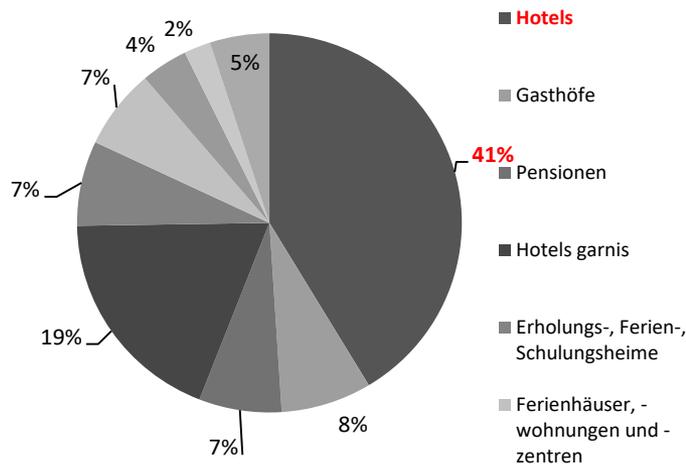
⇒ Verschiebung von kleineren Betrieben zu größeren Neubetrieben.

- Bettenauslastung
 - Städtegeprägten Reiseregionen haben gegenüber den touristisch geprägten Regionen einen Nachfragevorteil
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
 - Bei städtischen Reisegebieten (Köln 1,7; Bonn 1,9 Tage) im Gegensatz zu touristischen Reisegebieten kürzer (und BG 2,0 Tage)

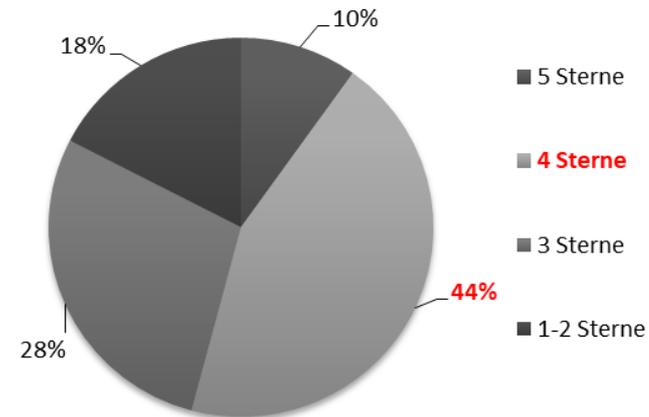
Wirtschaftsregion „Köln“



Angebotsituation in NRW



Zimmeranzahl in % nach Ausstattungsstandard



- Privathotellerie besetzt rd. 38% des Bettenangebotes in den untersuchten Regionen (insbesondere im 3-Sterne-Bereich).
- Marken- bzw. Kettenhotellerie kommt auf rd. 37% des Bettenangebotes (insbesondere im 4-Sterne-Bereich)

Wirtschaftsregion „Köln“



Projekt ³⁶	Standort	Zimmer	Eröffnung
Holiday Inn Express	Perlengraben	323	2017
25hours Hotel	Gerlin Quartier	200	2018
Motel One	Cäcilienstraße	420	2018
Althoff Collection Dom	Dom	118	2019
H'otello	Richardtstraße	70	2018/2019
Althoff Urban Loft	Gaffel-Areal	200	2020
Adina Hotel und Motel One	Messe-City	170/308	2020
Sheraton Hotel / Aloft Hotel	Telekom-Areal Deutz	Ca. 460	k.A.
V8 Hotel Köln	Motorworld	116	2018
Rotes Haus	k.A.	15	2017
Hotel	Uniklinik Lindenthal	160	k.A.
Hostel Cologne 1	k.A.	k.A.	k.A.
McDreams Hotel	k.A.	k.A.	k.A.

Nr.	Hotelname	Kategorie	Zimmer	EZ	DZ	Angebotener Service			
						Rest.	Bar	Tagung	SPA
1	Rheinische Landesturnschule	**+	36	63 €	90 €	X	-	X	-
2	Gronauer Tannenhof	***	30	93 €	121 €	X	-	X	-
3	Hansen	***	23	76 €	99 €	X	X	-	-
4	Privathotel Bremer	****	22	98 €	139 €	X	-	X	-
5	Refrather Hof	***	20	65 €	89 €	X	X	-	-
6	Romantikhôtel Mangold	****	23	100 - 160 €	160 - 220 €	X	X	-	-
7	Grandhotel Schloss Bensberg	*****	120	175 - 375 €	205 - 405 €	X	X	X	X
8	Goethehaus	***	16	89 €	119 €	X	-	-	-
9	Malerwinkel	****	35	88 - 179 €	149 - 229 €	X	-	X	-
10	UHU Gästehaus	***	25	75 - 195 €	105 - 225 €	X	-	-	-
11	UHU Garni	****	35	75 - 195 €	105 - 225 €	X	-	X	-
12	MY Messe Business Hotel	***	3	77 - 94 €	81 - 99 €	-	-	-	-
13	Köln Hof Refrath	***	30	60 - 90 €	80 - 100 €	X	-	-	-
14	Gatti	**	9	55 - 65 €	90 €	X	X	-	-
15	Kardinal-Schulte-Haus	***	150	79 - 133 €	101 - 164 €	X	X	X	-
16	NOVUM Silence Garden	****	70	42 - 163 €	54 - 195 €	X	-	-	-
17	Malteser Komturei	****	13	79 €	99 €	X	X	-	-

← Geplante Projekte in „Köln“

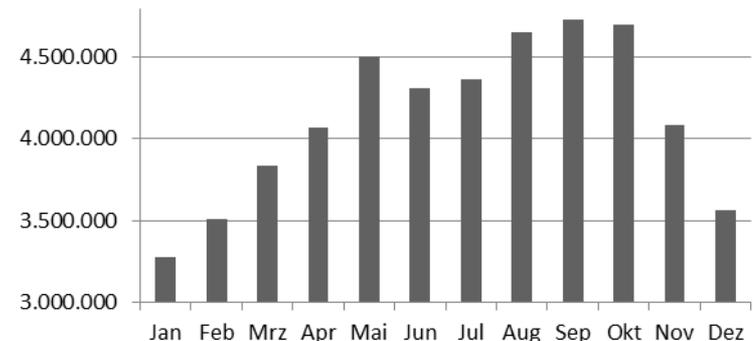
Wirtschaftsregion „Köln“



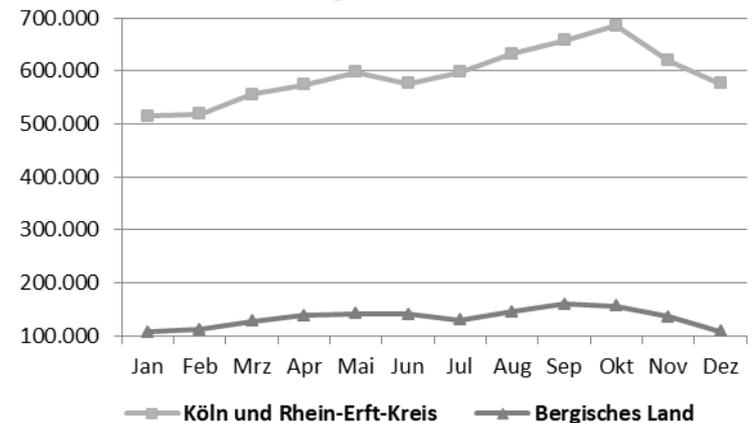
NACHFRAGESITUATION

- Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen - NRW an Nr. 2
 - Insbesondere die Stadt „Köln“ profitiert von der Infrastruktur, der urbanen Lebenseinstellung, der zentralen Anbindung (z.B. zur Messe- und Kongressgegend) und der touristischen Anziehungskraft.
 - Ausländeranteil der Übernachtungsgäste
 - Liegt in der Stadt „Köln“ bei rd. 35%; angeführt von Großbritannien, USA, die Niederlande, Schweiz
- ⇒ Gute Anbindung der Direktflüge und Vermarktung der Messe

Übernachtungsverlauf NRW im Jahr 2016



Übernachtungsverlauf im Jahr 2016



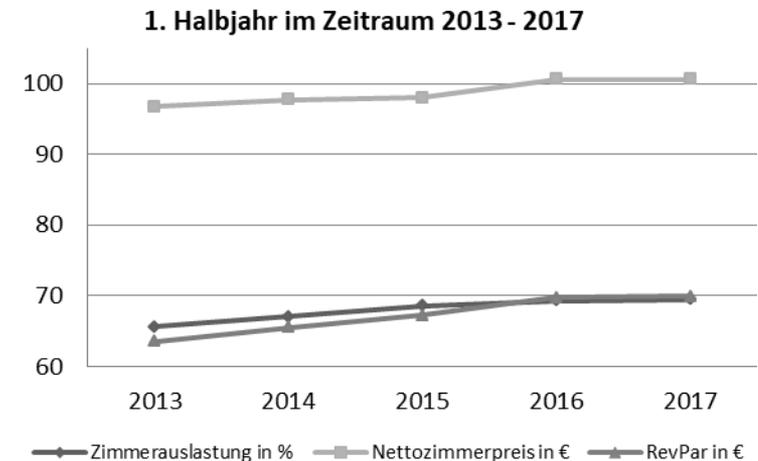
Wirtschaftsregion „Köln“



NACHFRAGESITUATION

- Vermarktungsmäßige Ausrichtung der Stadt „Köln“ als „Städte-, Kultur- Messe- und Kongressdestination“

- ⇒ Nachfragesegmente: „Touristen“, „Tagungen“, „Kongresse“ und „Geschäftsreisende“.
- ⇒ Entscheidungskriterium: Lage, Erreichbarkeit bei entsprechender Ausstattung.



Bestehende und neueintretende Hotelgesellschaften müssen sich aktuell nicht zwingend über eine niedrige Preispolitik positionieren, da der Auslastungsverlauf in den letzten Jahren linear mit den Beherbergungskapazitäten verlief.

Marktsegmente



Fortbildungen, Tagungen und Kongresse

- Banken und Versicherungen, Medizin und Pharma und Kommunikationsunternehmen und EDV-Branche)
- Gute Erreichbarkeit zu Messe- und Kongressstätten,
- zeitgemäßes Hotelprodukt im (mind.) 3*-Sterne-Standard,
- Zwischen 80 und 120 Hotelzimmern
- mind. im Betriebstyp „Hotel Garni“

Geschäftsreisende

- Nähe zum Standort, zentrale Lage in der Innenstadt
- Mindeststandard bei der Ausstattung bei 3*-Sterne
- Zeitgemäße Ausstattung & Design
- Zwischen 70 und 90 Hotelzimmern, Geringe Anzahl an Veranstaltungsräume
- mind. im Betriebstyp „Hotel Garni“
- Gute Verkehrsanbindung

Marktsegmente



Privatreisende

- bevorzugt eine Kombination aus der touristischen Nähe zur Stadt „Köln“ und den ländlichen Freizeit- und Naherholungsangeboten
- Gutes Preis-Leistungsverhältnis
- Gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, Nähe zum Bahnhof
- Innerstädtische Lage und Anbindung.

Vorgehensweise der Analyse

- Prüfung von alternativen Hotelkonzepten nach
 - Preissegment
 - Sterne-Kategorien
 - Marktsegmente
 - Betriebsarten
- Zwischenergebnis
 - Szenario I – Mittelständisches Stadthotel im 3*-Sterne-Standard
 - Szenario II – Stadthotel im 3*-Sterne-Plus-Standard mit SeminarKapazitäten
 - Szenario III - Seminarhotel im 4*-Segment
- Ergebnis der Nutzwertanalyse
 - **Szenario II**



- Nachfragedruck als Basis für einen neuen Beherbergungsbetrieb.
 - Beherbergungsbetrieb im mittleren Marktsegment im Betriebstyp „Hotel“ bzw. „Hotel Garni“
 - Ausreichend Interesse an Hotelbetreibern und Investoren
 - Angebotsinduziertes Übernachtungsvolumen werden insbesondere durch bekannte, nationale oder internationale Marke bzw. Hotelgruppe realisiert
 - Temporär geringere durchschnittliche Zimmerraten und neues Hotelprodukt führen zu einer angebotsseitigen Verschärfung des Preiswettbewerbs.
- ⇒ Bestehende Hotels sind gezwungen sich neu zu positionieren und zu investieren, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Fazit



- Dem Ergebnis der Nutzwertanalyse der möglichen Betriebstypen, wird aufgrund der Grundstücksbeschreibungen dem Standort 1 die vermeintlich erfolgversprechendsten Aussichten zugesprochen.
- Im Wesentlichen sprechen die Anforderungen der identifizierten Marktsegmente zur verkehrlichen Anbindung mit dennoch bestehender Nähe zur Innenstadt, der geplanten gemischtgenutzten Bebauung sowie der bebaubaren Kapazitäten hierfür.