



# Stadt Bergisch Gladbach

Hotelmkt- 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“



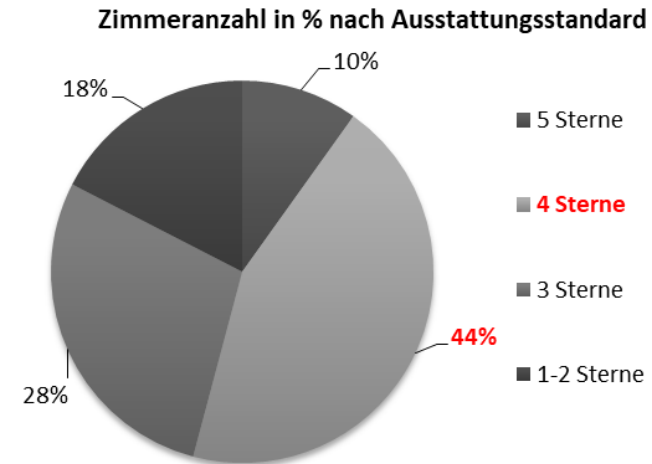
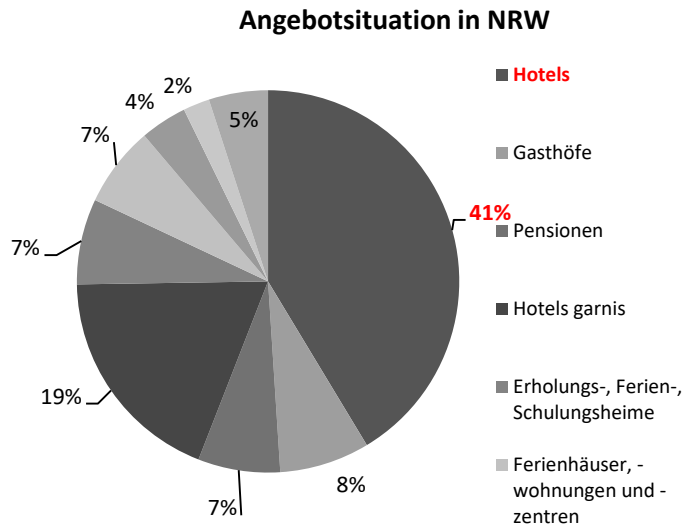
## ANGEBOTSSITUATION

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

⇒ Verschiebung von kleineren Betrieben zu größeren Neubetrieben.

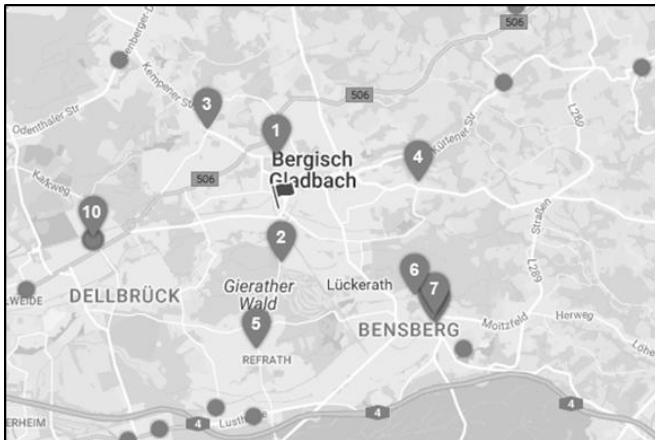
- Bettenauslastung
  - Städtegeprägten Reiseregionen haben gegenüber den touristisch geprägten Regionen einen Nachfragevorteil
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
  - Bei städtischen Reisegebieten (Köln 1,7; Bonn 1,9 Tage) im Gegensatz zu touristischen Reisegebieten kürzer (und BG 2,0 Tage)

# Wirtschaftsregion „Köln“



- 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 <sup>36</sup>	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“

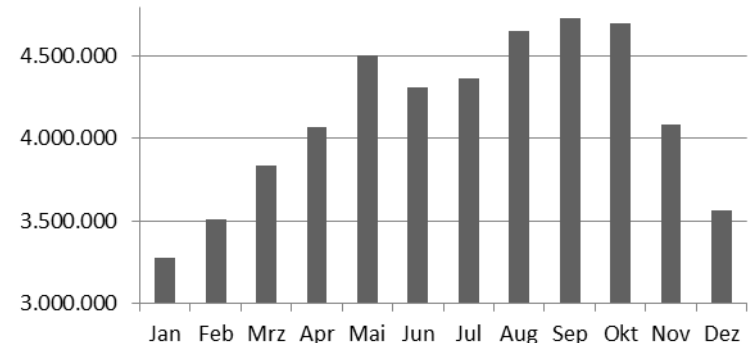
# Wirtschaftsregion „Köln“



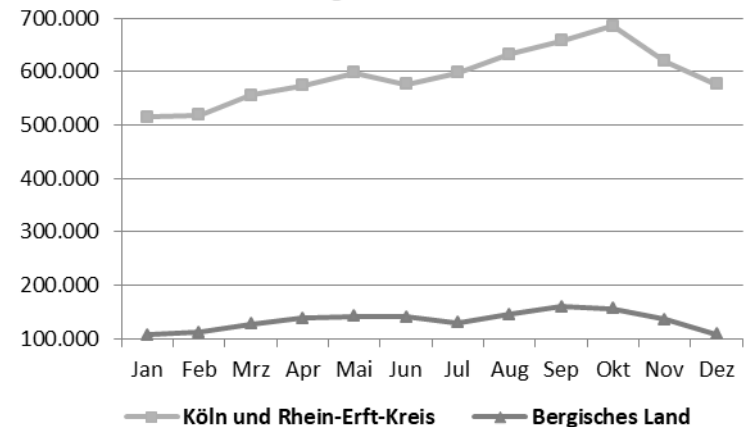
## NACHFRAGESITUATION

- 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



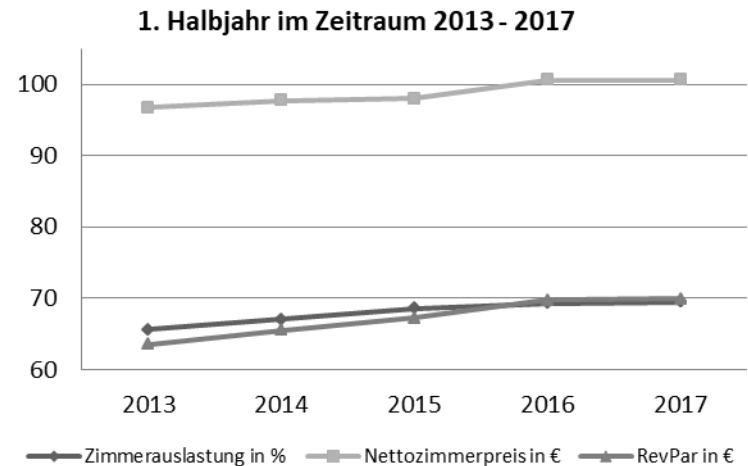
# Wirtschaftsregion „Köln“



## 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.