



Die Markenhotellerie erobert B- und C-Städte

Zahlreiche neue Hotels und Betreiber gehen an den Start – aber die Branche bekommt auch Konkurrenz durch Player im Serviced-Apartment-Segment und muss sich Marktveränderungen aufgrund von Fusionen anpassen.

Neues Jahr, neue Hotels: 2020 wird für die deutsche Hotellerie besonders spannend. Sie erwartet nicht nur weitere Eröffnungen in A-Destinationen, sondern gleichzeitig eine regelrechte Inflation neuer Häuser in B- und C-Destinationen. Zugleich wird die Branche aufgemischt durch viele neue Player im Serviced-Apartment-Segment, die Konfrontation mit neuen Betreibern wie Oyo sowie Fusionen. Experten gehen davon aus, dass auf das – bei Redaktionsschluss – jüngste Beispiel, die Übernahme von Steigenberger durch Huazhu, bald weitere folgen dürften.

Blick auf die einzelnen Top-7-Märkte

Wirft man einen Blick auf die Eröffnungsankündigungen in den A-Destinationen, dann gehen laut einer Aufstellung der Treugast Solutions Group in den Top-7-Städten Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart im

Jahr 2020 insgesamt 64 Hotels mit 13.512 Zimmern an den Start, ihre durchschnittliche Kapazität beträgt 211 Zimmer (siehe Tabelle Seite 10). Die Angebotserweiterung liegt damit zwischen 3 Prozent (Berlin) und 14 Prozent (Düsseldorf), ausgerechnet in der Stadt am Rhein wird aber lediglich mit einer Nachfragesteigerung von 4 Prozent gerechnet. „Vor allem Märkte wie Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Köln werden einem stark überproportionalen Angebotswachstum ausgesetzt sein, was unweigerlich zu Performance-Rückgängen in diesen Märkten führen wird. Über alle Big-Seven-Märkte wird das Angebotswachstum insgesamt nur geringfügig höher ausfallen als das durchschnittliche Nachfragewachstum der letzten 20 Jahre“, sagt dazu Treugast-Geschäftsführer Michael Lidl.

In München sollen 2020 im 4-Sterne-Bereich zum Beispiel das Fourside Hotel München der Centro-Gruppe und das Ameron Hotel Motorworld als Teil der Althoff-Hotels sowie ein Hilton Garden Inn an der Messe eröffnen. Außerdem wird das Courtyard by

Marriott Munich Garching seine ersten Gäste begrüßen.

Zahlreiche weitere Eröffnungen finden im Budget- und Budget-Design-Segment statt, darunter beispielsweise das niu LoCo von Novum mit 192 Zimmern, zwei Häuser der Marke Holiday Inn Express, eines davon in Hallbergmoos am Flughafen München, zwei Hampton by Hilton oder das gambino Hotel Werksviertel. Im Serviced-Apartment-Segment richten sich alle Blicke auf das MA Living München-Dornbach mit 320 Einheiten.

2100 neue Zimmer in Düsseldorf

Heiß her geht es nach wie vor in Frankfurt. Die Bankenstadt am Main erwartet 2020 rund 2900 weitere Zimmer, darunter zwei neue niu-Hotels, das Air mit 344 Zimmern und das Coin mit 179 Zimmern. Mit großer Spannung wird zudem die sich seit vielen Jahren hinziehende Eröffnung des The Di-aoyutai Mansion mit 214 Zimmern erwartet, ebenso natürlich das zweite Roomers in der Stadt, das Parkview

mit 136 Zimmern, und das von der Commerzreal finanzierte Meliá Frankfurt City, dessen Eröffnung für den Sommer vorgesehen ist. Eschborn erhält zudem im Herbst ein Leonardo Hotel mit 234 Zimmern, und fußläufig zur Einkaufsstraße Zeil und zur Alten Oper in Frankfurt soll Ende 2020 das 215-Zimmer-Hotel Ruby Louise Gäste begrüßen. Marriott eröffnet das Gekko House, a Tribute Portfolio Hotel. Im Serviced-Apartment-Segment wird Brera mit seinem zweiten Objekt in der Stadt in der Solmstraße mit 140 Einheiten um Langzeit-Gäste werben.

In Düsseldorf, das mit besonderen Argusaugen betrachtet wird, werden ebenfalls rund 2100 neue Zimmer hinzustoßen. Die H-Hotels-Gruppe geht gleich mit zwei H2-Häusern (250 und 301 Zimmern) an den Start. Ruby kommt mit dem 200-Zimmer-Hotel Ruby Lola, dem dritten Hotel der Marke, in die Stadt. Motto des Hotels in der Kasernenstraße wird die Epoche des Wirtschaftswunders und die Aufbruchstimmung der späten 1950er-Jahre. Am Flughafen ist Bewegung durch Holiday Inn Express, Ibis und

Anzeige

IST IHR HOTEL EIN GÄSTEMAGNET?

Ziehen Sie noch mehr Gäste an mit den smarten Lösungen von Betterspace, Ihrem 360° Digitalisierungsspezialisten für die Hotellerie.

www.betterspace360.com



Lebendige Lobby: In Kiel startet bald ein me and all der Lindner-Gruppe.

Foto: Hotel

Novotel. In der Innenstadt wird es ein neues Hampton by Hilton geben und in Oberkassen ein Haus der trendigen Lindner-Marke me and all.

Im benachbarten Köln bewegt sich 2020 besonders viel am Standort Messecity. Dort werden beispielsweise die einzige Motel-One-Eröffnung des Jahres in Deutschland mit 308 Zimmern sowie das Adina Apartment Hotel mit 171 Studios erwartet. Nach Ehrenfeld kommt ein B&B Hotel mit 158 Zimmern und am Hohenzollernring ist Ende des Jahres die Eröffnung eines 186-Zimmer-Ruby-Hotels vorgesehen.

In Hamburg ist im zweiten Quartal definitiv die Eröffnung des Intercity-

Hotels Hamburg-Barmbek mit 200 Zimmern geplant, im Sommer soll zudem das nyx Hotel Hamburg-Süd mit 236 Zimmern an den Start gehen. 2020 erwartet Hamburg ein Premier Inn mit 219 Zimmern. Weitere Ankündigungen für Ende 2020 oder Anfang 2021 sind ein direkt neben dem Atlantic entstehendes 4-Sterne-Haus mit 134 Zimmern an der Alstertwiete, das niu Bricks mit 192 Zimmer sowie das vom Hamburger Bauunternehmen HC Hagemann entwickelte 600-Zimmer-Hotel im Harburger Binnenhafen in direkter Nachbarschaft zum Innovationszentrum Hamburg Innovation Port (HIP).

Ebenfalls 2020 soll das 291-Zimmer moxy Hamburg City Mitte in der Anckelmannstraße eröffnen. Es ist eine gemeinsame Projektentwicklung der GBI mit dem Beteiligungsunternehmen Nord Project. Von allen Eröffnungen im Jahr 2020 in Deutschland gehen übrigens über 1000 Zimmer auf Entwicklungen der GBI zurück. „Ein so erfolgreiches Jahr ist auch für die GBI ein neuer Meilenstein“, sagt GBI-Holding-CEO Reiner Nittka. Das kommende Jahr wird ähnlich verlaufen, allein über 700 GBI-Einheiten gehen dann in Düsseldorf an den Start.

Nach Berlin kommen erstmals weniger Hotels

Stuttgart darf sich 2020 auf das niu Mesh mit 114 Zimmern und 110 Apartments freuen, auf das Mövenpick Stuttgart Messe & Congress von Accor, das Hampton by Hilton Stuttgart City Center mit 165 Zimmern und das 159-Zimmer-Haus Holiday Inn Express Sindelfingen mit geplanter Eröffnung im Frühjahr. In Stuttgart-Feuerbach wird zudem ein moxy an den Start gehen.

Der Eröffnungsreigen in Berlin scheint inzwischen abgeschwächt. Bislang angekündigt für 2020 sind das niu Dwarf mit 228 Zimmern im dritten Quartal und das seit Jahren fertig gestellte, aber an die Eröffnung des Flughafens BER gekoppelte Steigenberger Airport Hotel Berlin mit 322 Zimmern für das vierte Quartal des Jahres 2020.

Leipzig erwartet 2020 ein Capri by Fraser mit 151 Apartments und ein

“ Die Privathotellerie ist dank der aktuellen Grundstücks-knappheit in guten Lagen derzeit in der glücklichen Lage, ihre Immobilien zu höheren Preisen als ursprünglich erwartet an Entwickler veräußern zu können.

“ ALEXANDER TROBITZ, HEAD OF HOTEL SERVICES, BNP PARIBAS REAL

Professionelle Spültechnik

„Wir legen großen Wert auf Qualität, sodass wir rundum professionell arbeiten können.“

Heiko Hankel, Managing Director Hotel Liberty, Offenburg/Deutschland

Das Hotel Liberty spült mit der Gläserspülmaschine M-iClean U mit Osmosetechnik MEIKO GIO-MODUL und der Haubenspülmaschine M-iClean H mit Haubenautomatik.

www.meiko.de

M-iClean U M-iClean H

KALDEWEI

DIE NEUE REFERENZ IM BAD.

CAYONO DUO / CAYONOPLAN / PURO WASCHTISCH

kaldewei.de

Premier Inn mit 186 Zimmern, Dresden ein Arcotel mit 183 Zimmern sowie ein moxy. Im Segment Collection expandiert Marriott in Dresden mit dem Hotel Luc, einem Autograph Collection Hotel.

Hotelimmobilien bleiben weiterhin gefragt

Der deutsche Hotelimmobilienmarkt surft aktuell weiter auf der Erfolgswelle, sollte allerdings mit etwas mehr Vorsicht betrachtet werden. „Auf der Käuferseite beobachten wir trotz Produktknappheit und hohem Kaufpreisniveau nach wie vor eine große Nachfrage nach Hotelimmobilien an A-Standorten“, unterstreicht Thomas Röckelein, Geschäftsführer bei tophotel consultants aus Baden-Baden.

„Institutionelle Investoren stehen weiterhin unter massivem Anlage- und Investitionssicherheiten gemäß ihren Anlage-

richtlinien nehmen sie deshalb sogar geringere Renditen in Kauf.“ Durch den anhaltenden Kapazitätsausbau werde ein Verdrängungswettbewerb an den Top-Standorten einsetzen. Auch mit verstärkten Übernahmen durch Betreiberesellschaften sei zu rechnen. Röckelein: „Darüber hinaus werden die Baukosten auch im neuen Jahr auf einem hohen Niveau erwartet. Eine Folge davon wird sein, dass die Nachhaltigkeit der Pachtzahlungen noch stärker in den Fokus rückt.“

Und nicht nur in A-Städten wird munter gebaut. In mittelgroßen Städten der Ballungsgebiete von Rhein-Main und Rhein-Ruhr ist 2020 ebenfalls viel Bewegung. Offenbach erhält dann ein Leonardo Hotel mit 238 Zimmern und im weiteren Verlauf des Jahres ein Holiday Inn Express mit 156 Zimmern. Holiday Inn Express kommt im Frühsommer auch nach Darmstadt. Mainz erwartet Ende des Jahres ein H2 Hotel mit 200 Zimmern.

Im Taunus verlassen die bisherigen Kempinski-Mitglieder Villa Rothschild und Falkenstein in Königstein die Marke und wechseln zur Autograph Collection von Marriott.

Budget- und Lifestyle-Projekte im Aufwind

Dortmund erhält ein niu mit 210 Zimmern, ein Leonardo Hotel mit 190 Zimmern und ein Intercity Hotel mit 230 Zimmern, Duisburg ein 7 Days Premium mit 169 Zimmern und Essen ein Premier Inn mit 193 Zimmern, ein Residence Inn by Marriott am Hauptbahnhof sowie ein moxy. Weitere Städte, die Hotels erwarten, darunter die Marken Intercity, Dormero, Comfort, Holiday Inn Express, moxy oder Plaza, sind Herford, Hagen, Neuss, Nordkirchen, Recklinghausen, Troisdorf, Warburg oder Bottrop. Nach Kiel kommt zudem ein me and all. Im Osten eröffnet B&B 2020 ein

105-Zimmer-Hotel in Chemnitz und ein 88-Zimmer-Haus in Eisenach. In Zwickau wird Dorint mit 150 Zimmern erwartet und in Magdeburg ein ibis Styles mit 144 Zimmern

Auf den Süden rollt eine riesige Welle von Budget- und Lifestylehotels zu. Bamberg, Rust-Ettenheim, Kempten und Ravensburg wird jeweils ein B&B Hotel mit 95 bis 120 Zimmern beschert. Nach Ravensburg kommt zudem die Ginn City & Lounge mit 124 Zimmern, dafür hat bereits im Dezember 2019 der frühere Platzhirsch, das ehemalige Romantik Hotel Waldhorn, endgültig geschlossen.

Holiday Inn Express wurde angekündigt für Göppingen, Mannheim, Rosenheim, Trier und Fürth. Das schon jetzt wegen vieler Eröffnungen von Experten etwas skeptisch betrachtete Mannheim erwartet zudem Anfang 2021 in Verbindung mit dem 160-Zimmer-Haus Holiday Inn Express am Hauptbahnhof ein Smartments business. In Heidelberg präsentiert die Plaza Hotel Group ihr erstes Plaza Premium mit 167 Zimmern. Nach Bayreuth kommen ein ibis und ein ibis Styles und nach Nürnberg ein niu und ein Stay Cook live.

Zu den vielen Städten und Städtchen in Süddeutschland mit Eröffnungen gehören auch Augsburg (LetoMotel), Heilbronn (Parkhotel), Kiefersfelden (Best Western), Koblenz (Super 8), Saarbrücken (Intercity), Ulm (me and all), Nördlingen (ibis Styles), Regensburg (niu), Kaiserslautern (Hampton by Hilton) und Eichstätt (IBB Hotel). Nach Freiburg, das in den vergangenen Jahren schon stark im Visier der Budget-Gruppen stand, kommt ein Adagio Express mit 152 Einheiten. Im Norden der Republik dürfen sich Flensburg, Hannover und Hildesheim auf nagelneue Intercity-Hotels freuen. Die Mar-

ke me and all kommt nach Hannover und Kiel, Holiday Inn Express nach Göttingen und niu sowie moxy nach Bremen.

Neue B&B Hotels öffnen in Wilhelmshaven, Hannover und Emden – und nach Osnabrück kommt ein Nintynine-Hotel aus dem Haus Centro. Weitere Städte, in denen Hotelneubauten angekündigt wurden, sind Rendsburg und Stade.

Wiedereröffnung auf der Insel Usedom

Während also vor allem die Hotellerie in B- und C-Destinationen im kommenden Jahr einen Schwung neuer Wettbewerber erhält, bleibt die Ferienhotellerie dahinter noch weit zurück. Allerdings soll 2020 der seit 2018 umfangreich umgestaltete Waldhof in Trassenheide auf Usedom fertiggestellt sein. Das zu den Seethotels zählende Haus erhielt ein neues Hauptgebäude, ein Spaßbad mit Wellnessbereich sowie zahlreiche Indoor- und Outdoor-Attraktivitäten für Kinder aller Altersklassen. Nach Fertigstellung wird der Waldhof über 130 Zimmer inklusive fünf neuer Suitenhäuser verfügen. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund 20 Mio. Euro.

„Seit mehr als 10 Jahren prognostizieren wir, dass die Markenhotellerie auch die B- und C-Destinationen erobern wird, jetzt ist es soweit“, sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services bei BNP Paribas Real. „Allerdings ist die Privathotellerie dank der aktuellen Grundstücksknappheit in guten Lagen derzeit in der glücklichen Lage, ihre Immobilien zu höheren Preisen als ursprünglich erwartet an Entwickler veräußern zu können, die diese häufig in Wohnimmobilien umwandeln.“

Susanne Stauf

Hoteleröffnungen Top-7-Städte im Jahr 2020					
	Betriebe	Zimmer	Angebots-Erweiterung	Durchschnittl. Nachfrage-wachstum p. a.	Durchschnittl. Betriebsgröße (Zimmer)
Berlin	8	1661	3 %	6 %	208
Hamburg	12	2447	6 %	6 %	204
Düsseldorf	9	2104	14 %	4 %	234
Köln	8	1387	9 %	4 %	173
Frankfurt	12	2887	11 %	5 %	241
Stuttgart	6	1249	13 %	3 %	208
München	9	1777	4 %	5 %	197
Gesamt	64	13512	7 %	5 %	211

Quelle: Treugast Grafik: ahgz

Anzeige



Revenue Management - Zwischen System und Experte, der Weg in die Zukunft.

Ob Algorithmen oder A.I. - der digitale Wandel hat schon längst Fuß gefasst. Auf dem Weg in eine zunehmend vernetzte Zukunft, in der Plattformen, Personalisierung und integrierte Technologie eine zentrale Rolle spielen, verschärft die Digitalisierung das Wettbewerbsniveau in der Reisebranche und übt Druck auf Umsatz und Gewinn in nahezu jedem Hotel aus.

Als Branchenspezialist in der Hotellerie bieten wir mit unserer eigens entwickelten Yield Management Technologie gepaart mit unseren hochqualifizierten Experten und Revenue Managern, maßgeschneiderte Lösungen für unsere Partner, um prompt auf jegliche Marktveränderungen reagieren zu können.

Besonders fokussieren wir uns dabei auf: Umsatz- und Performance-Optimierung, Controlling, Strategie-, Markt- und Mitbewerber – Analysen.

Sich nie wieder um Bench-Marking, Marktentwicklungen, Mitarbeiter-Fluktuation, -Kranktage, oder -Urlaubstage sorgen zu müssen. Nichteinmal um adäquate Trainings müssen Sie sich mehr kümmern. Stattdessen stehen Sie einfach im ständigen Austausch mit unserem Team, welches all das für Sie erledigt!

Bei einer Partnerschaft mit HotelPartner wird Hoteliers unter die Arme gegriffen. Durch die Beratung und Umsetzung von HotelPartner, in Kombination mit modernster Technologie, können sich Hoteliers auf eine optimale Performance verlassen, die auf individueller Strategie und Ausführung basiert, während sie sich auf das Kerngeschäft konzentrieren können – Ihre Gäste.



- Seit 2006 vertrauen uns über 450 zufriedene Partner
 - Erfolgsbezogene Verrechnungsmodelle
 - Keine Vertragsbindung (monatlich kündbar)
 - Mehr Informationen unter www.hotelpartner-ym.com
 - Kontaktieren Sie uns unter: +49 (0)40 3069 888 18
- Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Win-Win-Zusammenarbeit**