

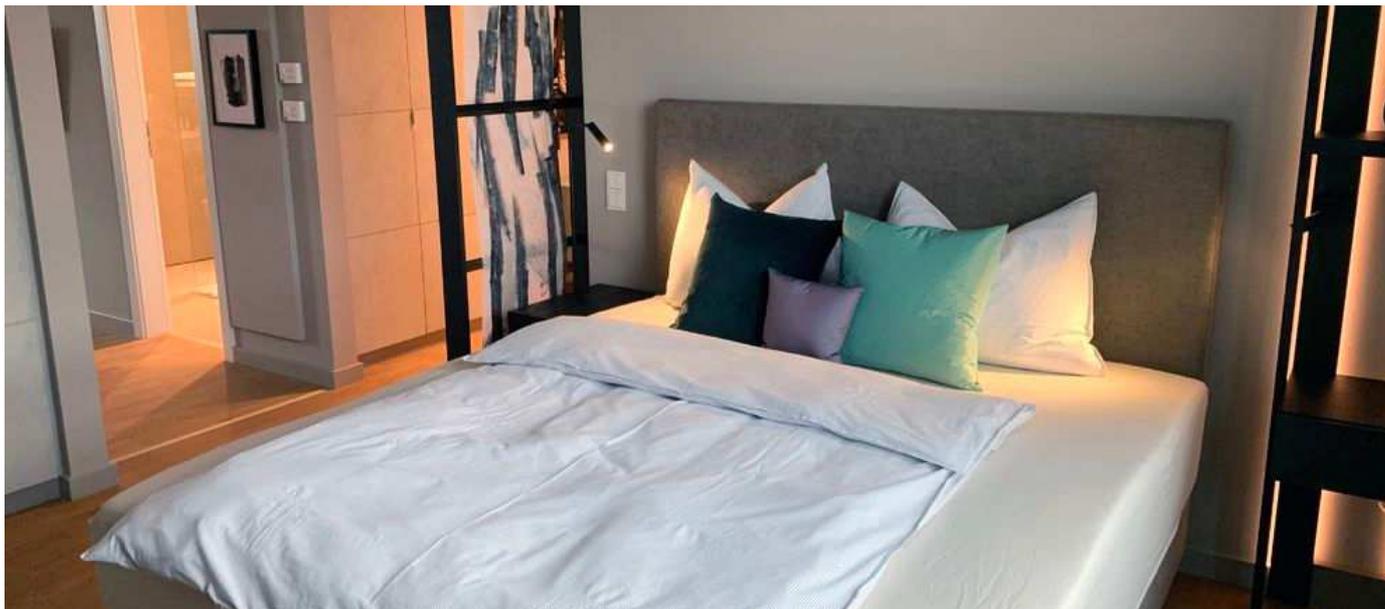
<https://www.immobilien-zeitung.de/159311/schon-etliche-hotelprojekte-sind-gecancelt-worden>

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Schon etliche Hotelprojekte sind gecancelt worden

MÄRKTE AUS IZ51/2020, S. 22
Von Thorsten Karl | 17.12.2020



Zahlreiche Hotelbetten im Revier warten derzeit vergeblich auf Übernachtungsgäste.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Thorsten Karl

Ruhrgebiet. Deutlich stärker als im übrigen Nordrhein-Westfalen (NRW) hatten die Beherbergungsbetriebe im Revier unter dem ersten Lockdown während der Corona-Pandemie zu leiden. Das Revier wurde vor allem deshalb besonders getroffen, weil die jahrelangen Bemühungen, nationale und internationale Betreiber für die Metropolregion zu begeistern, gerade anfangen, Früchte zu tragen.

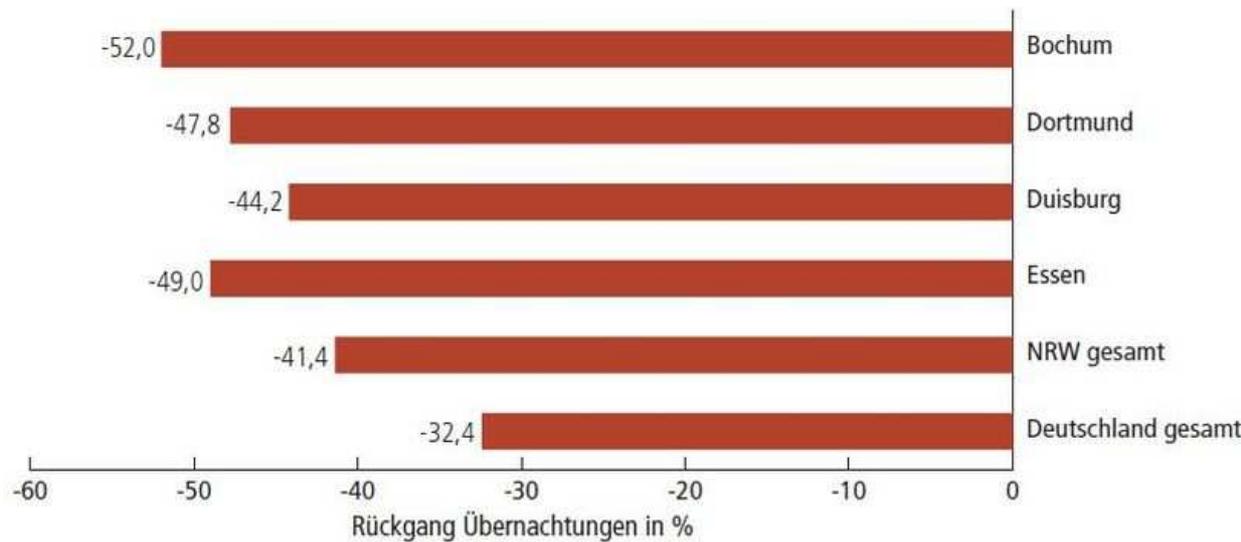
Es ist keine erfreuliche Statistik für das Beherbergungsgewerbe im Ruhrgebiet: Zwischen Januar und September dieses Jahres lagen die Übernachtungszahlen im Revier deutlich unter den Werten des Vorjahrs. Unter den Ruhrgebietsstädten sank die Zahl der Übernachtungen am stärksten in Bochum, gefolgt von Essen, Dortmund und Duisburg (vgl. Grafik "Am stärksten gingen die Übernachtungen in Bochum zurück"), deutschlandweit waren die Übernachtungsrückgänge nur in Berlin (58%) und Hamburg (49%) größer. Der NRW-Durchschnitt lag bei 41,4%. Diese Zahlen hat das Düsseldorfer Beratungsunternehmen Select Hotel Advisory Services für die Immobilien Zeitung zusammengestellt.

Erstaunlich ist dabei, wie viele Häuser auch während des Lockdowns ihre Pforten nicht komplett schlossen. So blieben in Essen von 93 Hotelbetrieben selbst im April 2020, als niemand private Reisen unternehmen durfte, 60 weiter geöffnet. Bereits im Mai waren wieder 82 und im Juni 88 Essener Hotels geöffnet. Im restlichen Ruhrgebiet, für das Select eine Zahl von 323 Betrieben gezählt hat, waren im April 239 geöffnet.

Wie viele Häuser den ersten Lockdown wirtschaftlich nicht überstanden haben, lässt sich abschließend natürlich noch nicht sagen. Klar ist aber, dass in Essen ein Haus seit Beginn des Lockdowns nicht mehr geöffnet hat, im

übrigen Ruhrgebiet blieben zwölf Hotelbetriebe bis jetzt geschlossen. Mit fünf Betrieben, das sind 16% des Bestands, hat es die Hotellerie in der Stadt Hagen am stärksten erwischt.

Am stärksten gingen die Übernachtungen in Bochum zurück Rückgang der Übernachtungen, Januar bis September 2020 ggü. Vorjahr



© Immobilien Zeitung; Quelle: Select Hotel Advisory

Die Häuser eisern offen zu halten, ist das eine. Die Auslastung der Hotellerie während der Pandemie ist jedoch etwas ganz anderes. Als durchschnittliche Auslastung der Essener Hotels gibt Select für das Jahr 2019 einen Wert von 44,1% an. Eine Zahl, mit der man in der Revierstadt zufrieden gewesen ist. Schließlich fanden sich nicht nur neue Betreiber ein, die Übernachtungszahlen und die prozentuale Auslastung der Betten stiegen weiter.

Umso heftiger war der Einbruch im Frühjahr 2020. Von 41,6% im Februar fiel die Auslastung im März auf 21,6%, um sich im April mit 11,7% noch einmal praktisch zu halbieren. Zwar stiegen die Werte in Essen seither sukzessive wieder an, aber selbst im September lag die Auslastung der Essener Betten mit 24,9% noch sehr deutlich unter dem Schnitt des vergangenen Jahres.

Essen befindet sich mit solchen Werten allerdings in Gesellschaft aller Revierstädte. Kein Hotelstandort kam bei der Auslastung ungeschoren davon. Jedoch waren die Unterschiede im schwächsten Monat April 2020 mit 24,1% im erstaunlich gut besuchten Recklinghausen im Vergleich zu 7,3% im weitgehend leer stehenden Hamm ausgesprochen groß.

IHK hofft auf Fortsetzung des Aufschwungs

Der bedeutendste Hotelmarkt im Revier bleibt der in Essen. Neben etlichen Konzerne sind hier auch die Messe und durchaus Tourismus ein wichtiger Reisegrund. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist die Bettenzahl in Essener Beherbergungsbetrieben um über 50% gestiegen. "Von 2008 bis 2018 nahm die Zahl der Hotelbetten in der Stadt jährlich um 4,6% zu", berichtete Guido Zakrzewski, stellvertretender Geschäftsführer der IHK zu Essen. "Das ist der stärkste Zuwachs in den 15 wichtigsten Hotelstandorten in NRW gewesen."

Derzeit gibt es in Essen über 8.600 Betten in Hotels und Hotel garnis. Trotz des Ausbaus beim Angebot hat sich aber auch die Nachfrage nach Übernachtungen kontinuierlich erhöht. Als wichtigsten Anschlag auf dem Essener Hotelmarkt nennt Zakrzewski das Kulturhauptstadtjahr 2010. Hierdurch sei Essen und das gesamte Ruhrgebiet auf "ein völlig neues Niveau gehievt worden". Zakrzewski erläutert: "Die Hotelübernachtungen haben sich zwischen 2015

bis 2019 nahezu zweieinhalbfacht und sich besser entwickelt als in vielen anderen NRW-Städten."

Längst noch nicht das Niveau von 2019 erreicht Bettenauslastung, 2019 bis September 2020 im Monatsverlauf



Und so blickt der IHK-Mann für den Hotelstandort Essen in eine durchaus positive Zukunft. Derzeit sind in der Stadt vier neue Häuser im Bau oder eröffnen aktuell: das Flowers Hotel in der Frohnhauser Straße (mit 140 Zimmern und 193 Serviced Apartments), das Premier Inn am Hauptbahnhof (190 Zimmer), das Hotel Essential by Dorint im ehemaligen Ypsilon Hotel im schicken Essener Stadtteil Rüttenscheid (185 Zimmer) und das JGA Boutique Hotel mit seinen zwölf Zimmern, das sich auf Junggesellenabschiede spezialisieren will. Die geplante Hotelnutzung für die Neubebauung des ehemaligen WAZ-Areals wurde allerdings inzwischen abgesagt. Dort sollen nur noch Büros und Wohnungen entstehen, erklärt Tina Froböse, Managing Partner bei Select.

Auch im übrigen Ruhrgebiet sind zahlreiche Hotelprojekte coronabedingt abgesagt oder auf Eis gelegt worden. So wird im gemischt genutzten Projekt B-tween in Hamm, das die Duisburger Fokus Development errichten will, kein Hotel entstehen, und in Duisburg wurde der Hotelteil aus dem ewigen Vorhaben The Curve im Innenhafen gestrichen. Die Stadt ist nun zum wiederholten Male auf der Suche nach einem Investor für das Grundstück.

Auch von den zahlreichen Hotelprojekten in der größten Ruhrgebietsstadt Dortmund sind einige wegen Corona ins Straucheln geraten: So berichtet Tina Froböse, dass die Baustelle für das Moxy am Westfalendamm aktuell ruht, und auch das Hotelprojekt im Gesundheitszentrum in der Hövelstraße soll bauliche Schwierigkeiten haben. Ganz abgesagt wurden die Vorhaben niu Data in der ehemaligen Hoesch-Zentrale und ein Haus am Platz von Rostow am Don.

Mittelstand fällt bei den Staatshilfen durchs Raster

Froböse erläutert: "Die Projekte, die aktuell im Bau sind, liefern nach ihrer Eröffnung bis 2022 weitere 3.116 Zimmer. Die Frage ist jedoch, wie sich der Markt in den nächsten zwei bis drei Jahren entwickelt und wie lange es dauert, bis eine vollständige Erholung der Nachfrage erfolgt ist. Je länger Umsätze ausfallen, desto höher der wirtschaftliche Druck. Die Vielzahl versprochener Staatshilfen kommt eher Kleinstbetrieben zugute, während der Mittelstand durchs Raster fällt."