

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



SONDERTEIL KÖLN/DÜSSELDORF

The Fritz • Max Brown • me and all • Novum • Deutsche Hospitality
Intercity • Matteo Thun • **Mercure** • Roomers • Claus Jacobs



Bild: privat



STEFANIE ZIMMERMANNS, HOTEL AFFAIRS CONSULTING

„Design-Konzepte sind gefragt“

Deutschland- und Weltpremieren in der einen Stadt, Eröffnungen von bereits etablierten Kettenhotels in der anderen. Die Hotelmärkte in Düsseldorf und Köln sind in Bewegung und eine, die beide „wie ihre Westentasche kennt“, ist Stefanie Zimmermanns. Die Prokuristin der Hotel Affairs Consulting GmbH spricht über die neuesten Entwicklungen am Rhein.

STEFANIE ZIMMERMANNS

Stefanie Zimmermanns hat im Sofitel Quellenhof Aachen ihre Ausbildung zur Hotelfachfrau absolviert und an der WIHOGA Dortmund Betriebswirtschaft mit der Fachrichtung Hotellerie und Gastronomie studiert. Nach ihrem Abschluss fing sie bei der NPC Hotelentwicklung & -management GmbH, Düsseldorf, als Assistentin der Geschäftsführung an und stieg später zur Projektleiterin auf. Seit April 2013 ist sie als Gesellschafterin bei der Hotel Affairs Consulting GmbH tätig und wurde im Januar 2016 zur Prokuristin ernannt.

Frau Zimmermanns, in einem Interview, das wir 2015 führten, sagte Kay Strobl (damals noch bei Deloitte, nun bei Christie & Co), der NRW-Markt brauche neue Hotelprodukte. Nun haben in Düsseldorf kürzlich gleich drei neue Marken kurz nacheinander eröffnet: The Fritz, Max Brown und me and all von Lindner. Ist Düsseldorf nun ganz gut im Rennen mit neuen Hotelprodukten?

Bei den Hotels The Fritz (vorher Hotel Bristol) und dem Max Brown (vorher Tryp by Wyndham) wurden bestehende Häuser umgebrandet. Die mit 65 und 31 Zimmern eher kleineren neuen Marken-

hotels sind hierzulande noch unbekannt. Max Brown verfügt über zwei Hotels in Deutschland (Berlin und Düsseldorf) sowie ein Haus in Amsterdam. Das The Fritz ist das erste seiner Art überhaupt, insofern ist es schwierig, hier von einer Hotelmarke zu sprechen. Mit dem deutlich größeren (177 Zimmer) me and all Hotel ist das erste Haus der neuen Design-Boutique-Hotelmarke der Düsseldorfer Hotelgesellschaft Lindner entstanden. Die Pipeline der neuen Marke ist mit vier gezeichneten weiteren Pachtverträgen – davon zwei Projekte im Bau – beachtlich. Me and all verfügt über die Markenstärke der Gesellschaft Lindner

und daher über eine höhere Bekanntheit als die „Youngster“ Max Brown und The Fritz. Damit ist für Düsseldorf ein allererster Grundstein gelegt, aber es gibt noch viele interessante neue Design-Konzepte in verschiedenen Segmenten, für die es hier noch Platz gibt.

Welche weiteren Eröffnungen der letzten beiden Jahre fanden Sie spannend?

Das Derag Livinghotel de Medici im ehemaligen Stadthaus inmitten der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur Kunstsammlung NRW K20 am Grabbeplatz. Das Gebäude aus dem 17. Jahrhundert wurde zu einem Hotel umgebaut, vorhandene historische Substanz wiederaufbereitet, und es ist nun Schauplatz verschiedenster Kunstwerke und -objekte, in Erinnerung an Anna Maria Luise de Medici, die in Düsseldorf eine Gemäldegalerie etabliert hatte. Überdies gab es einige Rebrandings, in diesem Jahr z. B. die Übernahme der drei Düsseldorfer Sleep'n'Smile-Hotels von Novum.

Welche künftigen Entwicklungen zeichnen sich in Düsseldorf ab?

Zu den interessantesten gehört die Eröffnung des Hyatt House in unmittelbarer Nähe zum bereits erwähnten Derag-Hotel. Es wird das erste Haus dieser Hyatt-Marke auf dem deutschen Hotelmarkt sein. Zudem eröffnet 2017 in der Kögalerie das Ruby Coco mit 79 Zimmern. Das Hotel entsteht in den oberen Etagen einer Einkaufsgalerie, inmitten von Büroeinheiten. Und 2018 geht das erste 25hours-Hotel in Düsseldorf an den Start. Weitere Neuzugänge kommen mit dem Henri Hotel der Deutsche Hotel & Resort Holding GmbH & Co. KG sowie einem H2-Hotel der H-Hotel AG auf den Markt. Das ist nur eine Auswahl der Projekte in den nächsten Jahren.

Und was tut sich in Köln in puncto neuer Produkte?

Köln wartet gleichfalls mit neuen Design-orientierten Konzepten auf. Auch hier wird 2018 ein 25hours-Hotel eröffnen. Darüber hinaus will Althoff mit seiner neuen Budget-Design-Marke das erste Urban-Loft-Hotel eröffnen, H'Otello wird mit einem 70 Zimmer großen Boutique-Hotel hier Fuß fassen und zudem entsteht mit dem Haus am Alten Markt ein kleines Boardinghouse mit 15 Zimmern.

Was hat Köln in den letzten beiden Jahren Spannendes geboten?

Die Deutsche Hospitality hat das ehemalige Barceló-Hotel übernommen, es Anfang 2016 geschlossen, umfangreich saniert und im August als Steigenberger-Hotel wiedereröffnet. In Bezug auf einen größeren Kapazitätswachstum müssen wir etwas weiter in die Vergangenheit schauen. Ende 2012 und Anfang 2013 wurden im neuen Quartier Waidmarkt mit dem Motel One und dem Aparthotel Adagio insgesamt knapp 500 neue Zimmereinheiten eröffnet.

Wie wird sich der Hotelmarkt in der Domstadt weiterentwickeln?

2017 eröffnet mit 323 Zimmern ein großes Holiday-Inn-Express-Hotel. Seit Jahren spannend zu beobachten ist auch die Entwicklung rund ums Domhotel: Nach planungs- und baurechtlichen Verzögerungen haben die Umbaumaßnahmen begonnen und 2017 soll das traditionsreiche Haus auf der Domplatte unter der Althoffflagge wiedereröffnen. Auf der „Schäl Sick“ von Köln, in der Messe City entstehen weitere Hotels, deren künftiger Betreiber noch nicht bekannt ist. Aber auch Motel One wird hier ein drittes Haus mit 424 Zimmern eröffnen. Damit ist die Gesellschaft in Köln dann mit insgesamt drei Häusern und über 1.000 Zimmern vertreten.

Können Sie generell den Markt beider Städte kurz charakterisieren?



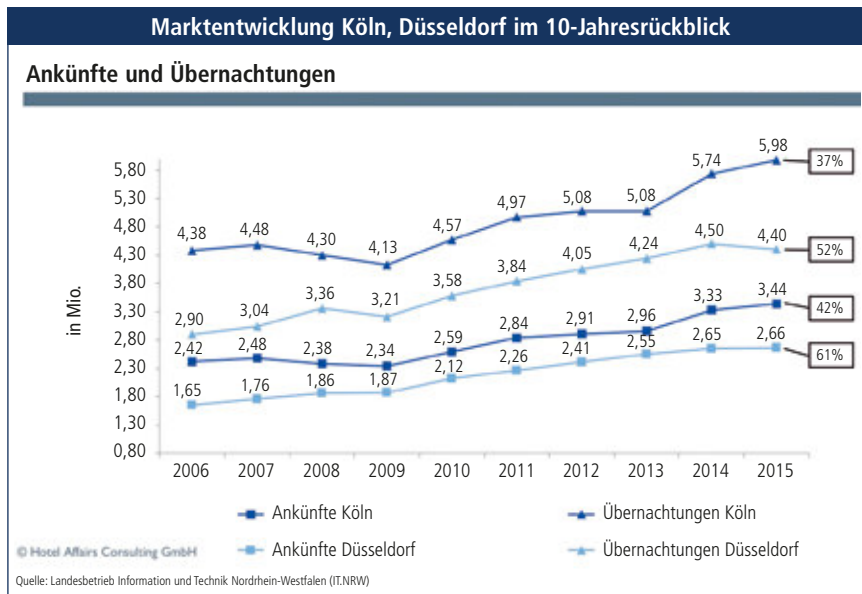
Bild: Hyatt

Premieren über Premieren in Düsseldorf: 2017 soll hier der erste Vertreter der Marke Hyatt House in Europa eröffnen.



Bild: Immobilien Group

25hours kommt 2018 nach Düsseldorf und Köln. Im Bild oben das Kölner Projekt: Das 200-Zimmer-Haus im Rundbau des Gerling Quartiers gestaltet Werner Aisslinger.



Worin unterscheiden sich beide Märkte am deutlichsten?

Auch wenn Köln die größere und von den Einwohnern her internationalere Stadt ist, verfügt Düsseldorf über einen höheren Anteil ausländischer Gäste und Übernachtungen. Hier wurden 2015 knapp 41 Prozent ausländische Übernachtungen und 37 Prozent Ankünfte generiert, in Köln nur knapp 35 Prozent Übernachtungen und 32 Prozent der Ankünfte. Das hat zur Folge, dass beide Städte nicht zuletzt aufgrund der Messestärke über hohe durchschnittliche Zimmerpreise (ARR) verfügen. Ausländische Gäste sind eher höhere Zimmerpreise gewöhnt; das macht sich in Düsseldorf etwas deutlicher bemerkbar als in Köln. Die Top 3 der Hauptquellmärkte ist in den Städten mit Großbritannien, USA und Niederlande gleich.

Rein geografisch gesehen liegt die eine Stadt links-, die andere rechtsrheinisch. Je nach Auge des Betrachters liegt also eine immer „auf der Schäl Sick“, wie der Rheinländer zu sagen pflegt. Aber Spaß beiseite: Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens. Zudem ist sie der zweitgrößte Bankenstandort Deutschlands, ein Mode- und Beautystandort, hat große Bedeutung in der Kreativwirtschaft und gilt nach wie vor als Werbemetropole Nummer eins. Düsseldorf verfügt über den größeren und internationaleren Flughafen (rund 22,5 Mio./Köln ca. 10,3 Mio. Fluggäste in 2015). Mit 620.000 Einwohnern ist sie allerdings deutlich kleiner als Köln (etwas mehr als 1 Mio.) und mit rund 50 zu rund 75 Fachmessen auch die „schwächere“ Messedestination. Köln ist Deutschlands Radio- und Fernsehauptstadt mit dem Sitz des WDR (größte öffentlich-rechtliche Rundfunk- und Fernsehanstalt Kontinentaleuropas) und RTL als erfolgreichstem privatem Fernsehsender Europas. Etwa ein Drittel der bundesweiten TV-Produktionen kommen aus Köln. Die Stadt zählt zudem zu den wichtigsten europäischen Chemiestandorten, verfügt über eine lange Tradition in der Automobilbranche und der Versicherungswirtschaft. Die Internationalität in der Domstadt ist außerordentlich hoch: Insgesamt leben

ca. 175.000 Menschen aus über 180 Nationen hier.

Wie haben sich beide Märkte in den letzten Jahren entwickelt?

Beide haben sich extrem positiv entwickelt. Die Bettenkapazitäten sind in den letzten zehn Jahren in Köln um 28 und in Düsseldorf um 32 Prozent gestiegen. Auch gesteigert hat sich die Zahl der statistisch erfassten Beherbergungsbetriebe. Eine interessante Entwicklung zeigte sich von 2014 auf 2015: Statistisch hat in beiden Städten die Zahl der Beherbergungsbetriebe abgenommen. In Köln von 319 auf 313 und in Düsseldorf von 235 auf 232. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat vorübergehend die Betriebe aus der Statistik genommen, die als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurden. Auffallend in beiden Städten: Sie sind bedingt abhängig von der ansässigen Messe und der Güte des jeweiligen Messejahres; entsprechend schwanken die Kennzahlen. In Köln lag die ARR in der Spitze bei 123 Euro (+/- 8%), in Düsseldorf bei 125 Euro (+/-12%). Die durchschnittliche Zimmerauslastung variiert um bis zu 14 Prozent auf maximal 77 Prozent in Köln und um 12 Prozent bis zu 68 Prozent in Düsseldorf.

Auffallend ist zudem: Köln ist deutlich attraktiver für Städtetourismus. Auch wenn der Kölner Dom nur noch auf Platz 9 der Top-100-Sehenswürdigkeiten Deutschlands steht (Quelle: DZT), besichtigen ihn täglich ca. 10.000 Besucher. Die Altstadt ist ebenfalls ein großer Besuchermagnet, genauso wie die „fünfte Jahreszeit“ (Karneval), Weihnachtsmärkte und die Museen- und Kulturlandschaft. Mit all dem kann auch Düsseldorf aufwarten (mit Ausnahme des Doms), dennoch kann die Stadt bei Städtereisen nicht punkten.

Welche Hotelprodukte bräuchten beide Städte noch?

Der Trend geht derzeit stark hin zu Design-Konzepten in unterschiedlichen Segmenten. Diese kommen in beiden Städten bereits auf den Markt, was man an bereits erwähnten Hotels wie me and all, Ruby Coco oder Max Brown in Düsseldorf sowie Urban-Lofts in Köln oder auch 25hours in beiden Städten sieht. Ich gehe davon aus, dass die anderen großen Hotelgesellschaften mit

Konzepten wie Moxy, Aloft, Indigo oder Premier Inn dort, wo sie noch nicht vertreten sind, auch Fuß fassen werden. Bestimmt hören wir in den nächsten Jahren auch noch von ganz neuen Konzepten wie z. B. Yotel, Zoku oder The Student Hotel.

Wie viele Betten vertragen beide noch?

Die Steigerung der Nachfrage kann aktuell in beiden Städten die Pipeline kompensieren. Allerdings hat der Verdrängungswettbewerb an beiden Standorten bereits begonnen. Kleinere Individualhotels verschwinden entweder vom Markt oder werden von Größeren übernommen. Getreu dem Motto: Das Bessere ist der Feind des Guten.

Welches sind die begehrtesten Lagen für Hotelentwicklungen in beiden Städten?

Domplatte und Königsallee. Allerdings sind die Kapazitäten hier leider begrenzt. Dank moderner Kommunikationsmittel funktionieren auch Rand- und Speziallagen immer besser, wichtig ist nach wie vor eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

Sandra Hoffmann ■

Düsseldorf: Eröffnungen der letzten Jahre			
Projekt	Zimmer	Sterne	Eröffnung
Innside Düsseldorf Hafen	134	4	16.9.2013
Motel One Düsseldorf HBF	244	Budget	21.6.2013
Hotel Indigo Düsseldorf - Victoriaplatz	126	4	12/2013
Derag Livinghotel De Medici	170	Lean Luxury	20.3.2015
B&B Hotel Düsseldorf City	99	2	23.10.2015
Holiday Inn Express Düsseldorf City Centre	164	Budget	2015
Mercure Hotel Düsseldorf City	68	3	2015
Max Brown Hotel Düsseldorf	65	3	9/2016
The Fritz	31	Boutique	9/2016
Me and all Hotel	177	4	10/2016
Düsseldorf: Anstehende Eröffnungen			
Novum Hotel Antares*	k.A.	48	2016
Novum Hotel an der Kö*	k.A.	45	2016
Novum Hotel an der Oper*	k.A.	45	2016
Hyatt House Andreas Quartier	102	Upscale	2017
The Crowne Carat Hotel	190	k.A.	2017
Ruby Coco Kögalerie	79	k.A.	2017
Henri Hotel Düsseldorf	74	k.A.	2018
25hours Düsseldorf	200	4	2018
H2 Hotel	200	k.A.	2018
Car Loft Hotel	178	k.A.	k.A.
Hotelprojekt Wanheimer Straße	165	k.A.	k.A.
Living Central	k.A.	k.A.	k.A.
Hotelprojekt Mercedesstraße	k.A.	k.A.	k.A.
Moxy Hotel Oststr./Steinstr.	k.A.	k.A.	k.A.

* Zum Redaktionsschluss am 24.11.16 lag noch keine Information über eine Eröffnung vor. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Köln: Eröffnungen der letzten Jahre			
Projekt	Zimmer	Sterne	Eröffnung
Aparthotel Adagio Köln City	115	4	15.1.2013
A&O Köln Dom	41	2	6.2.2013
Motel One Köln-Mediapark	218	Budget	27.2.2014
Courtyard by Marriott Köln	236	Economy	31.3.2014
The Qvest Hideaway	34	k.A.	2014
B&B Hotel Köln-Messe	109	Budget	2015
Boardinghouse Hotel Savoy	50	k.A.	2015
Hotel zur Malzmühle	37	k.A.	2015
Hotel Sion	25	k.A.	8/2016
Steigenberger Köln	305	k.A.	8/2016
Köln: Eröffnungen der kommenden Jahre			
Holiday Inn Express	323	2	2017
Rotes Haus	15	k.A.	2017
Althoff Dom Hotel Köln	162	5	2017
25hours Köln	200	4	2018
Motel One	424	k.A.	2018
H'Otello R'14	70	Boutique	2017/2018
Messe City 1 bis 2 Hotels	k.A.	k.A.	k.A.
Rudolfplatz Development Partner/Momeni	k.A.	k.A.	k.A.
Hotel zugehörig d. Uniklinik Lindenthal	160	k.A.	k.A.
Urban Loft	200	k.A.	k.A.
Hostel Cologne 1	k.A.	k.A.	k.A.
McDreams Hotel	k.A.	2	k.A.
McDreams Hotel	k.A.	2	k.A.

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle Angaben ohne Gewähr.

Quellen: Wirtschaftsförderungen Düsseldorf/Köln, Köln Tourismus, Hotel Affairs Consulting, hotelbau-Analyse