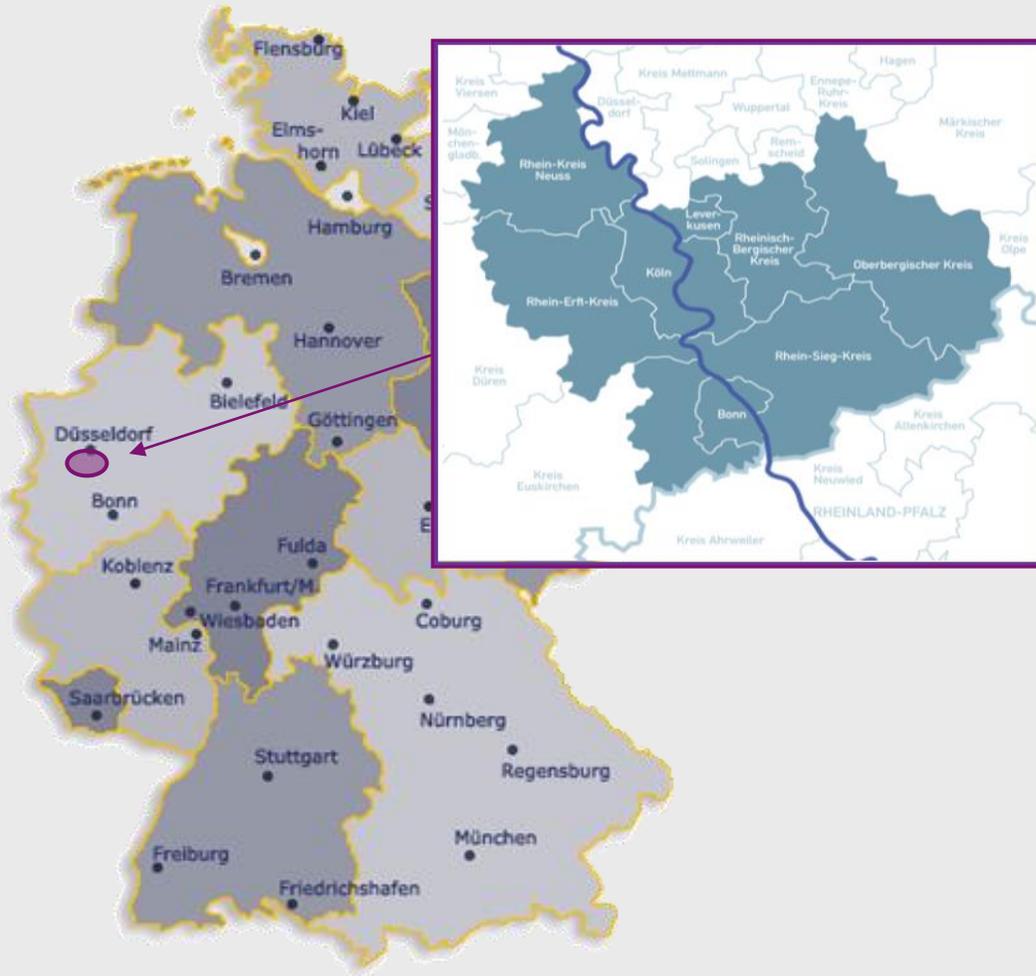




Hotelmarkt Erftstadt

Oberhaching, August 2013

Makrostandort Metropolregion Köln/Bonn



- Ballungsraum mit 4,4 Mio. Einwohnern
- Hohe Dichte an Universitäten und Hochschulen
- Aachen, Köln, Bonn und Düsseldorf als international bekannte Tourismusdestinationen
- International anerkannte Forschungseinrichtungen
- Schwerpunkte der Wirtschaft:
 - Chemie
 - Automobil
 - Maschinenbau
 - Medien
 - Braunkohle-Tagebau
 - Transport / Logistik

Makrostandort Rhein-Erft-Kreis

- Im Städtedreieck Köln (30 km), Bonn (41 km), Aachen (62 km) und Düsseldorf (60 km)
- Im Westen des Regierungsbezirks Köln
- Untergliedert in zehn Gemeinden
- Gute Anbindung an das Verkehrsnetz
 - 91 km Autobahnen (A1, A4, A61 und A553)
 - 602 km Bundes-, Landes- und Kreisstraßen
 - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Regional- und Stadtbahnen mit 116 km Schienenwegen sowie 34 Buslinien
- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Überdurchschnittliche Wirtschaftskraft ohne dominierende Großunternehmen



Kennzahlen	2012
Einwohnerzahl	465.435
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	+2,4 %
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	7,7 %
MB Kaufkraftindex	106,0
Kaufkraft pro Kopf [€]	21.791

Mikrostandort Erftstadt

- Unterzentrum; 1969 entstanden im Zuge der Gemeindereform
- Kein eindeutiges Stadtzentrum
- Nur Lechenich mit historischem Ortskern touristisch attraktiv
- Nur Ortsteil Liblar an das Schienennetz angebunden
- Im Westen des Regierungsbezirks Köln
- Negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert
- Keine großen Nachfragegeneratoren identifiziert
- Untergliedert in zehn Gemeinden
- Sehr gute Anbindung an die A1 und A61



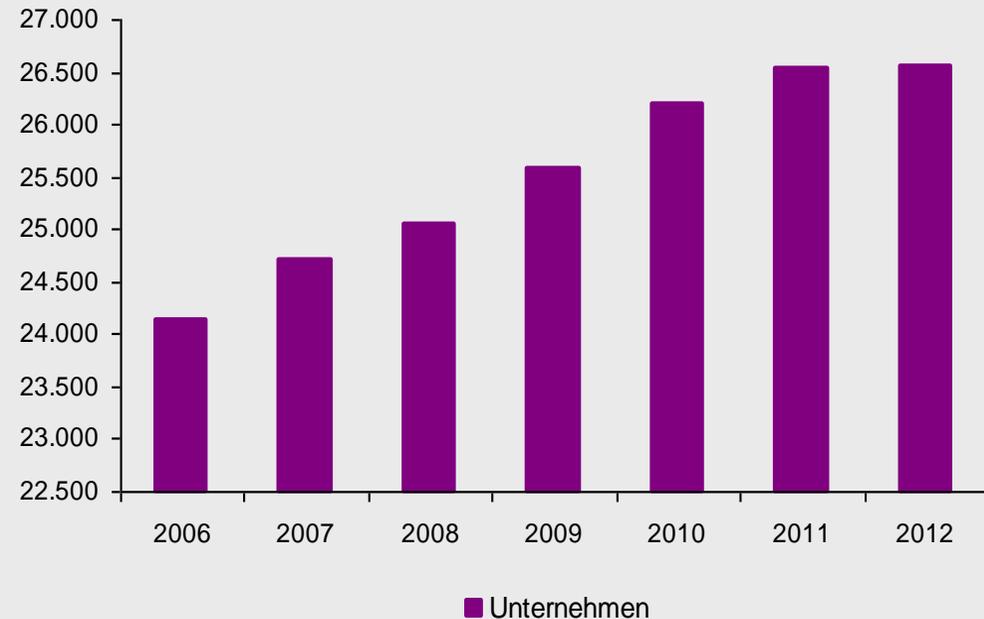
Kennzahlen	2012
Einwohnerzahl	51.533
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	-7,1 %
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	7,8 %

Nachfragengeneratoren Rhein-Erft-Kreis

Businessnachfrage

- Sehr gute Lage im Rheinland
- Kreis zählt zu den wirtschaftsstärksten Kreisen in der Bundesrepublik, Anzahl der Unternehmen steigt
- Dadurch Potenzial der Nachfrage nach Tagungen und Konferenzen auch aufgrund der Förderung durch den Rhein-Erft Tourismus e.V.
- Nähe zu Messen (Köln, Düsseldorf)
- Steigende Nachfrage aus der Forschung im Umfeld der Universitäten und Hochschulen (Köln, Bonn, Aachen, Düsseldorf)
- Bei entsprechendem Angebot, starke Nachfrage von „Durchreisenden“ wahrscheinlich

Entwicklung der Anzahl der Unternehmen im Rhein-Erft-Kreis



Nachfragegeneratoren Rhein-Erft-Kreis

Freizeitnachfrage

- Im Gegensatz zu anderen Kreisen des Regierungsbezirks Köln ist im Rhein-Erft-Kreis Freizeitnachfrage vorhanden, die weiter steigen dürfte
- Folgende Nachfragegeneratoren sorgen dafür:
 - Ausbau des Phantasialands
(derzeit ca. 1,5 Mio. Besucher / Jahr)
 - Michael Schumacher Kart & Event-Center
 - Schloss Augustusburg als Unesco Weltkulturerbe
 - Lage im Dreieck der großen Tourismuszentren (Köln, Bonn, Aachen)
 - Hervorragendes Netz an Wander- und Radwegen
 - Zahlreiche Museen und Schlösser
 - Golfsport

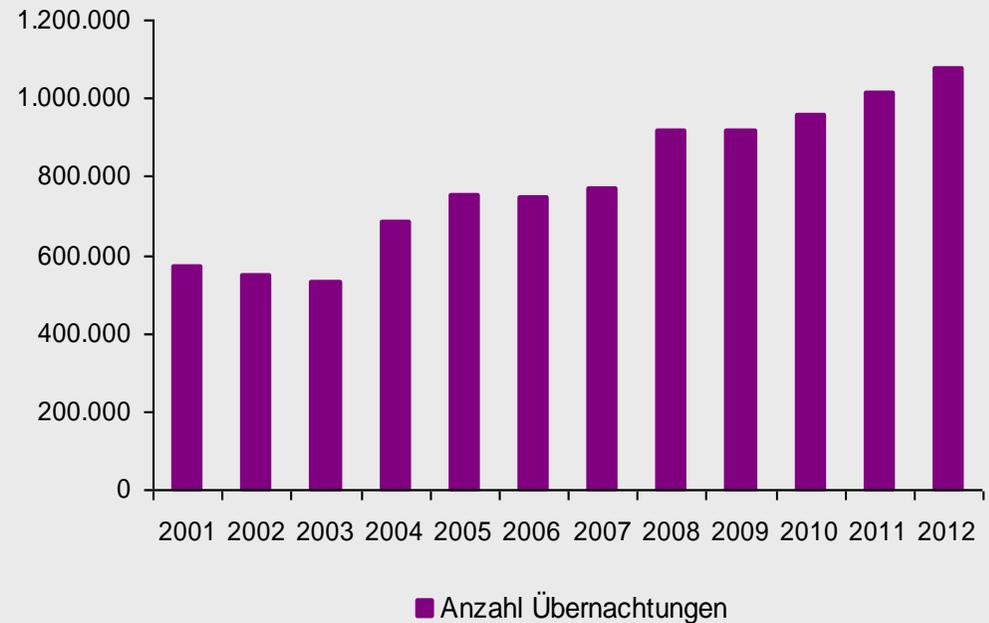


Hotelmarkt Rhein-Erft-Kreis

Nachfrageentwicklung

- Positive Entwicklung der Übernachtungszahlen über den gesamten Betrachtungszeitraum 2001 - 2012
 - Steigerung seit 2001: 87,9 %
 - Jährliche Steigerung seit 2001: 7,3 %
- Höchste Anzahl der Übernachtungen wurde im Jahr 2012 mit rund 1,07 Mio. Übernachtungen erreicht

Entwicklung der Übernachtungen



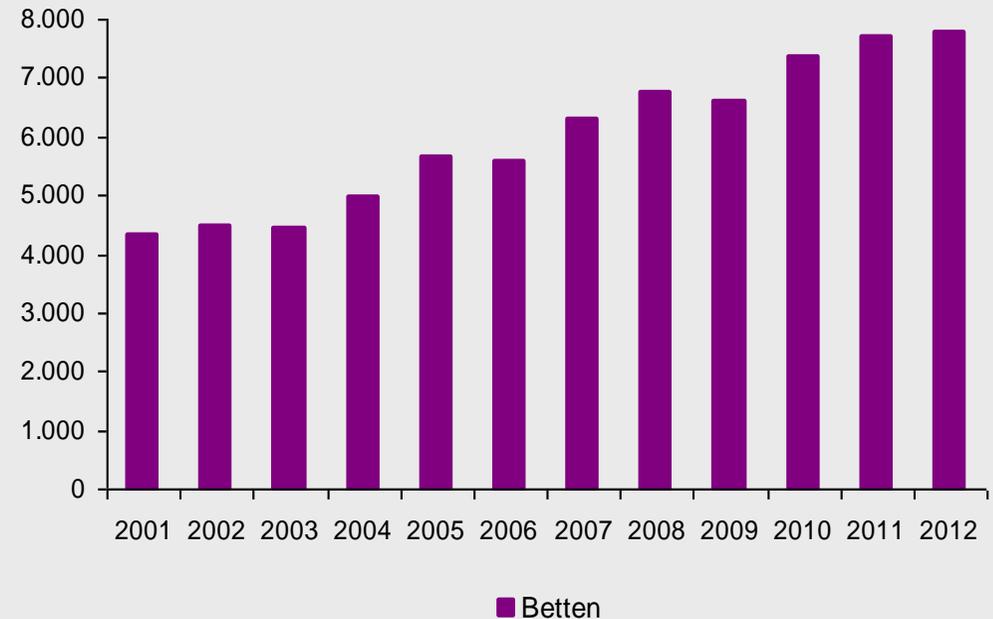
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, alle Beherbergungsbetriebe; * Übernachtungszahlen ab 2004: mit Campingplätzen

Hotelmarkt Rhein-Erft-Kreis

Angebot

- Seit 2001 mit Nachfrageentwicklung synchroner Anstieg des Bettenangebots (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen)
→ Steigerung seit 2001: 80 %
- Angebot 2012: 7.770 Betten in
 - 59 Hotels
 - 42 Hotels garni
 - 11 Gasthöfen
 - 8 Pensionen

Entwicklung des Bettenangebots



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, alle Beherbergungsbetriebe

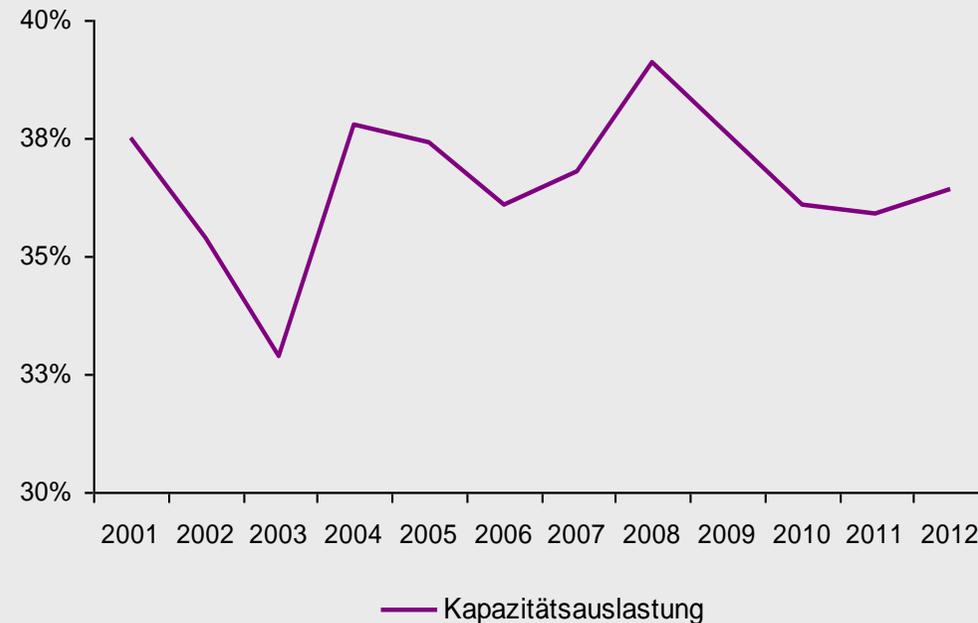
Hotelmarkt Rhein-Erft-Kreis

Kapazitätsauslastung

- Volatile Entwicklung der Bettenauslastung
- Absinken der Bettenauslastung 2002 und 2003:
als Folge der Anschläge am 9/11
- Höchststand der Auslastung in 2008 mit rund 39 %
- Kein starker Rückgang während der Finanzkrise
- Im Jahr 2012 lag die Bettenauslastung bei 36,4 %
- Im Vergleich:

Köln:	46%
Rhein-Sieg-Kreis:	38%

Entwicklung der Bettenauslastung



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, alle Beherbergungsbetriebe

Hotelmarkt Rhein-Erft-Kreis

Saisonalität

- Nachfrage stärkste Monate: Mai und August mit ca. 105 T Übernachtungen
- Nachfrage schwächste Monate: Januar und Februar mit ca. 70 T Übernachtungen
- Messen und Karneval machen sich anders als in Köln nicht bemerkbar
- Verteilung der Übernachtungen zeigt einen ausgewogenen, eher touristisch geprägten Verlauf
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer schwankt über den Betrachtungszeitraum zwischen 2,0 und 2,6 Tagen

Saisonale Verteilung der Übernachtungen 2012



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft Tourismus e.V.

Hotelmarkt Rhein-Erft-Kreis

Internationalität

- Von den rund 10,7 Mio. Übernachtungen entfallen 20,4 % auf ausländische Gäste (206.230), ein für einen Ballungsraum unterdurchschnittlicher Wert
- Anders als in anderen Märkten sinkt die internationale Nachfrage !! (2004 = 28%)
- Hauptherkunftsländer:
 - Niederlande (12 %)
 - Polen (7,4 %)
 - Belgien (7,1 %)
 - Vereinigtes Königreich (6,6 %)

Verteilung der ausländischen Gäste an den Übernachtungen



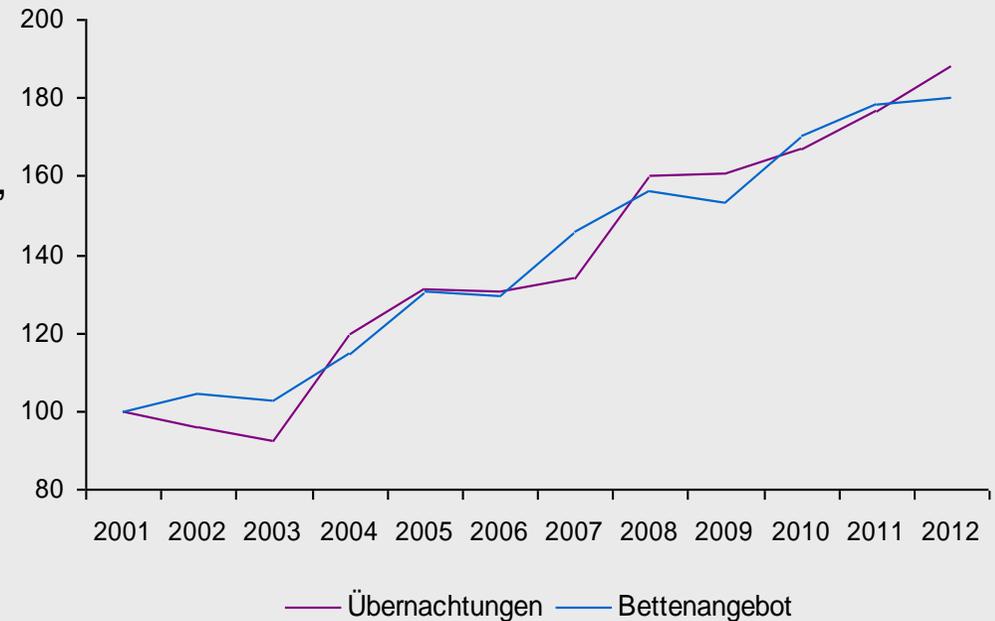
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft Tourismus e.V.

Hotelmarkt Rhein-Erft-Kreis

Zusammenfassung

- Nahezu paralleler Verlauf des Angebots und der Nachfrage
- Bettenauslastung volatil und derzeit auf durchschnittlichem Niveau
- Internationale Nachfrage schwach und sinkend, deutet auf unzureichendes Angebot hin
- Saisonalität und Aufenthaltsdauer deuten auf touristisch geprägten Markt hin
- Für die Zukunft ist mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage und des Angebots zu rechnen

**Gegenüberstellung
Übernachtungen* - Bettenangebot**

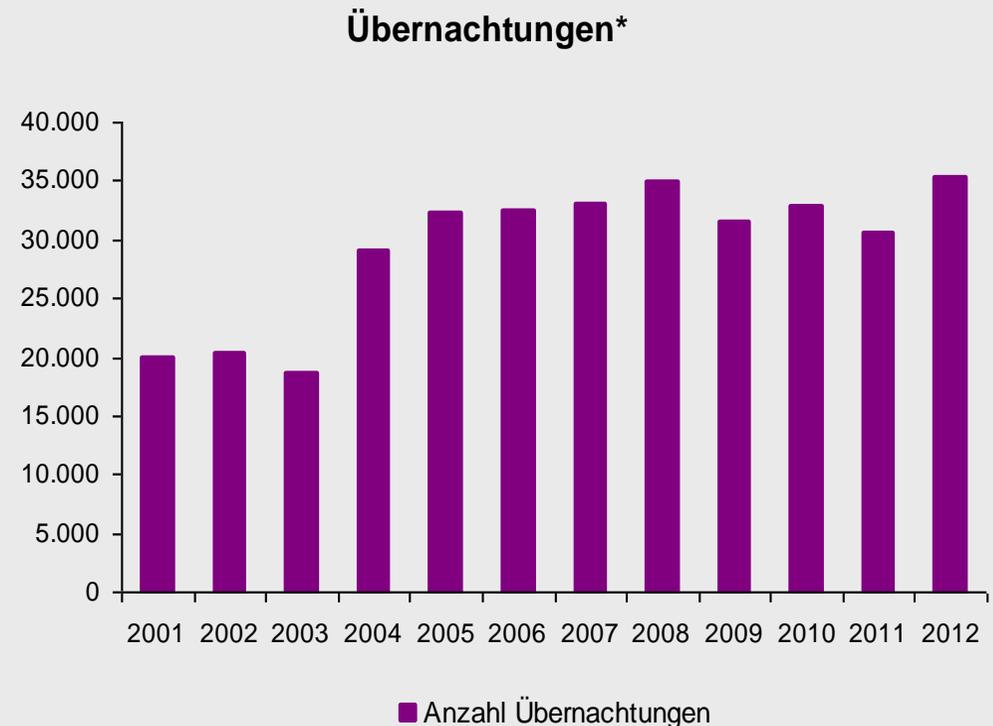


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, alle Beherbergungsbetriebe; * Übernachtungszahlen ab 2004: mit Campingplätzen

Hotelmarkt Erftstadt

Nachfrage

- Entwicklung der Übernachtungszahlen
 - Steigerung seit 2001: 76,2%
 - Steigerung seit 2008: ca. 1%
- Höchste Anzahl an Übernachtungen in 2012 (35.182)
- → sehr kleiner Markt (jährliches Übernachtungspotential eines 150-Zimmer-Hotels (bei Vollausslastung) = 109.500 Übernachtungen)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, alle Beherbergungsbetriebe; * Übernachtungszahlen ab 2004: mit Campingplätzen

Hotelmarkt Erftstadt

Angebot

- Über den gesamten Beobachtungszeitraum positive Entwicklung des Bettenangebots (seit 2001: +22,2 %)
- Seit 2005 sinkendes Angebot (-11 %)
- Geringe Größe des Hotelmarkts (270 Betten) führt bei Öffnung / Schließung eines Betriebes bereits zu großen Schwankungen

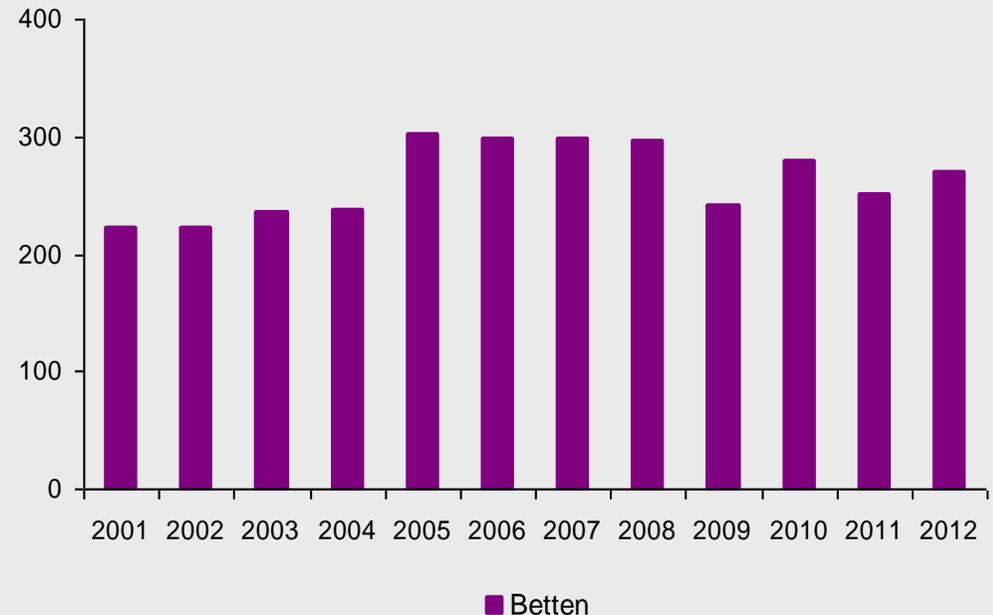
Unterkunftsangebot Erftstadt

- 4 Hotels
- 1 Hotel garni
- 2 Gasthöfe
- 0 Pensionen

→ kein DEHOGA klassifizierter Betrieb

→ geringe Zimmerzahl der Hotels (Ø 20 Zimmer)

Entwicklung des Bettenangebots

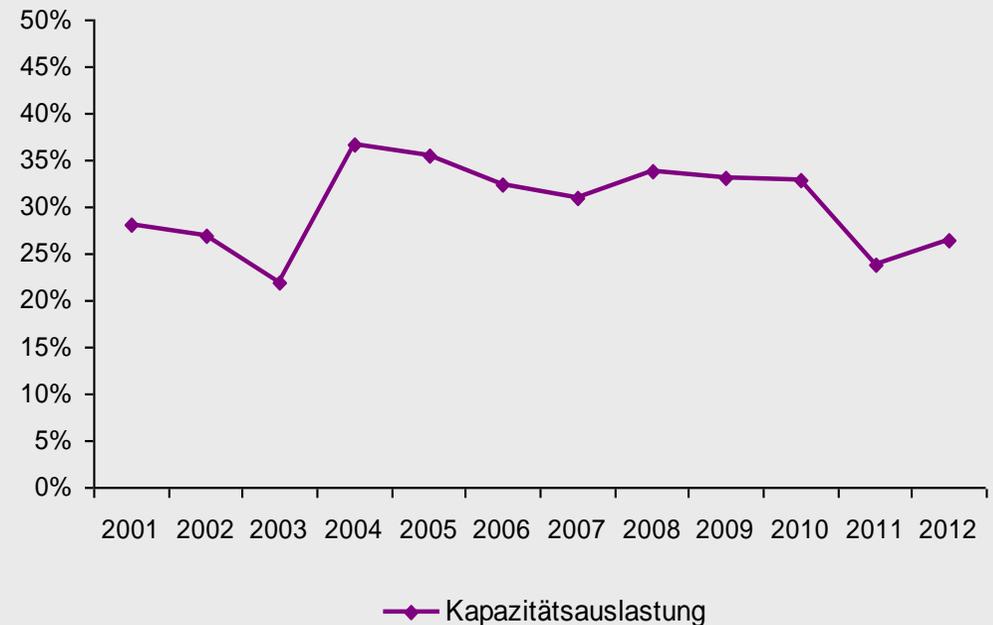


Hotelmarkt Erftstadt

Kapazitätsauslastung

- Zwischen 2004 und 2011 Absinken der Bettenauslastung; vom Spitzenjahr 2004 (36,6%) auf 23,8 % in 2011
- Von 2011 auf 2012 leichte Erholung der Bettenauslastung (26,4 %)
- Aufgrund der geringen Auslastung kein Potenzial für neue Beherbergungsbetriebe in Erftstadt

Entwicklung der Bettenauslastung



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, alle Beherbergungsbetriebe

Hotelmarkt Erftstadt

Saisonalität / Ausländeranteil

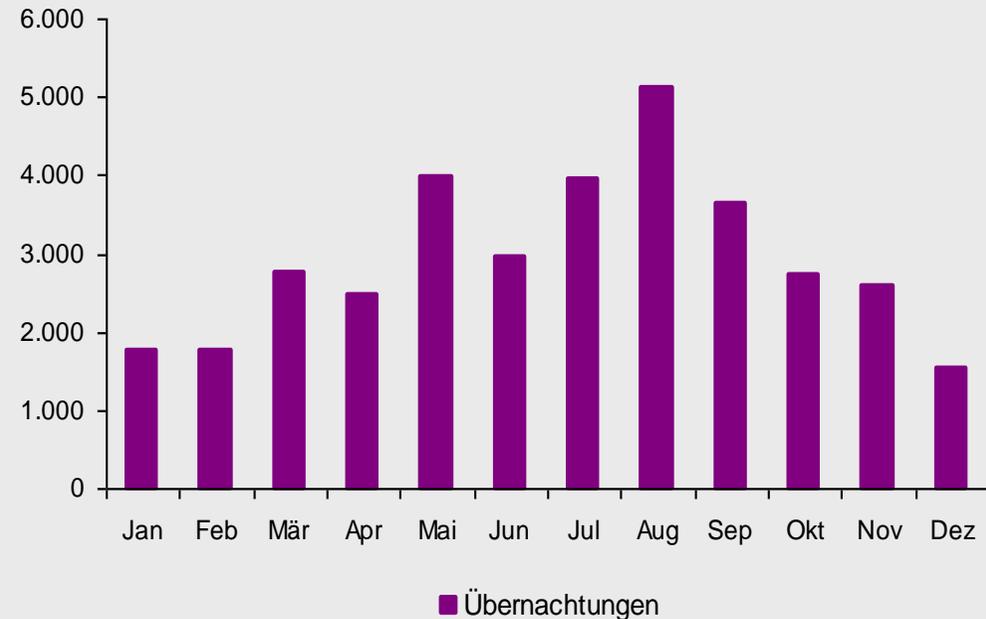
Saisonalität:

- Relativ hohe Nachfrage in den Sommermonaten, Nachfrage stärkster Monat = August mit 5.119 ÜN bedeutet faktisch Vollauslastung
- Schwache Nachfrage im Winter Nachfrage schwächster Monat = Dezember mit 1.547 ÜN
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2012 = 1,9 Tage (- 0,7 Tage seit 2001)

Anteil ausländischer Gäste

- Hotelmarkt in Erftstadt stark national geprägt
- Anteil ausländischer Gäste im Jahr 2011: 4,9%

Saisonale Verteilung der Übernachtungen 2012



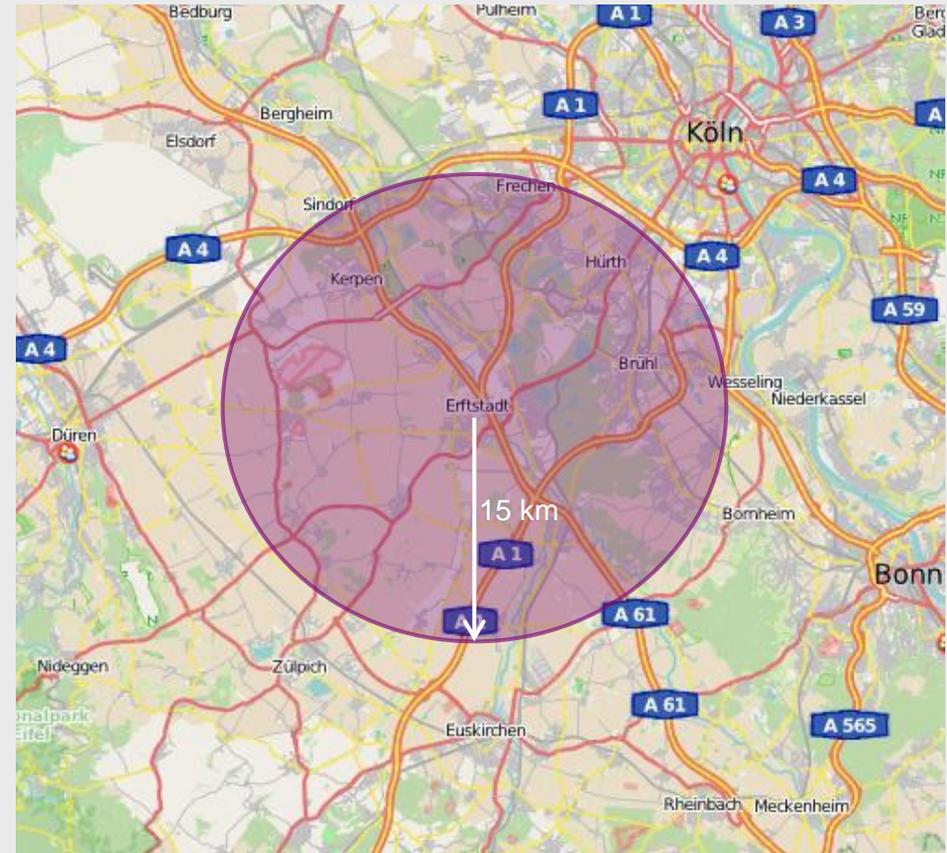
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft Tourismus e.V.

Hotelmarkt Erftstadt

Relevante Wettbewerber

Relevante Wettbewerber im Umkreis von 15 km

- 4* RAMADA Hotel Brühl-Köln (157 Zi.)
- 3* Schlosshotel Domäne Walberberg (45 Zi.)
- 3* Hotel am Stern Brühl (41 Zi.)
- 3* Overnight – Tagungshotel Kerpen (40 Zi.)
- 3* Hotel Köln-Bonn Bornheim (38 Zi.)
- 3* sup. Hotel Am Freischütz Hürth (43 Zi.)
- 4* RAMADA Hotel Hürth-Köln (178 Zi.)
- 3* Parkhotel Kerpen (47 Zi.)
- Hotels Phantasialand
 - 3* sup. Hotel Matamba (120 Zi.)
 - 4* Hotel Ling Bao (175 Zi.)
- **Ausreichendes Angebot im 3- und 4-Sterne Segment**
- **Potential im Economy Segment**



SWOT-Analyse

Hotelmarkt und Makrostandort Rhein-Erft Kreis

Stärken

Hotelmarkt

- Gute Wirtschaftsstruktur
- Ausgewogene Saisonalität
- Freizeitnachfrage durch Phantasialand

Standort

- Zentrale Lage im Dreieck Köln, Bonn, Aachen, Düsseldorf
- Sehr gute Verkehrsinfrastruktur

Schwächen

Hotelmarkt

- Geringe Auslastung bestehender Hotels
- Angebot wächst analog zur Nachfrage
- Große Anzahl hochwertiger Wettbewerber
- Geringe internationale Nachfrage

Standort

- Kein klares Zentrum

Chancen

Hotelmarkt

- Vermarktung der Region als Konferenzdestination
- Veraltete Hotels geringer Größe schließen

Standort

- Verkehr auf den Autobahnen nimmt zu
- Weiteres Wachstum des Ballungsraums Köln

Risiken

Hotelmarkt

- Konzentration der Nachfrage auf etablierte Hotelmärkte (Köln, Bonn)
- Hotelkonjunktur kühlt sich ab

Standort

- Steigendes Angebot in anderen Subzentren des Rhein-Erft Kreises (u.a. Phantasialand)

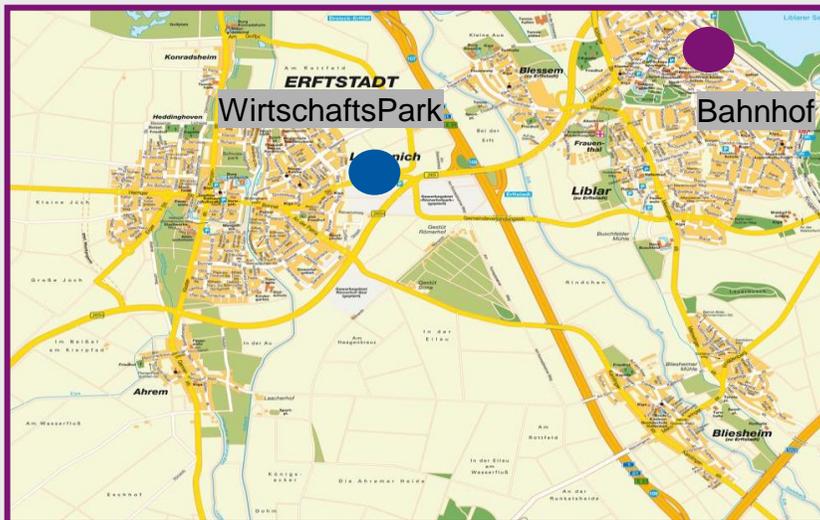
Analyse Hotelstandorte Erfstadt

Hotelstandorte werden nach folgenden Kriterien bewertet

- Zentralität
- Nähe zu Nachfragegeneratoren
- Sichtbarkeit
- Verkehrsanbindung

Standort „Lechenich“

- Randlage
- Gute Sichtbarkeit
- Exzellente Verkehrsanbindung
- Nachfragegeneratoren im Umfeld



Standort „Liblar“

- Randlage im Zentrum
- Geringe Sichtbarkeit
- Gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV
- Keine Nachfragegeneratoren im direkten Umfeld

Hotelkonzept



- Grundstücksgröße abhängig von der Bebaubarkeit
- Modernes Economy Hotel (2 - 3 Sterne), möglichst mit bekannter Marke (Ibis, B&B, Holiday Inn Express)
- Aufgrund der begrenzten Marktgröße empfehlen wir eine Betriebsgröße zwischen 80 und 100 Zimmer
- Nettozimmergröße ca. 16 - 18 m²
- Gesamt BGF ca. 2.500 bis 3.500 m²
- Reduzierte Gastronomie (Frühstücksraum, maximal kleines Bistro oder Lounge)
- Begrenztes Konferenzangebot
- Keine Wellnesseinrichtungen
- Keine Tiefgarage, nur Aussenstellplätze
- Gesamtinvestition sollte 7 Mio. € nicht überschreiten

Fazit

- Hotelmarkt Erftstadt für ein modernes Hotelkonzept zu klein
- Hotelmarkt im Rhein-Erft-Kreis entwickelt sich positiv
- Starke Wirtschaftsdaten ohne klare Nachfragegeneratoren
- Ausgewogener Markt mit touristischer Prägung im Sommer
- Angebotswachstum hält mit Nachfragewachstum Schritt
- Relativ viele gute Wettbewerber im 3 - 4 Sterne Segment im Umfeld

Warum Hotel in Erftstadt:

- Exzellente Straßenanbindung im Großraum Köln
- Nähe zum Phantasialand
- Trend zu „Motels“ im zusammenwachsenden Europa

Konzept:

- Economy Hotel in Autobahnnähe (möglichst sichtbar)

Kontakt

STIWA Hotel Valuation & Consulting GmbH
Chartered Surveyors
Keltenring 17
82041 Oberhaching
Deutschland

Tel +49 (0) 89/66 66 81-25
Fax +49 (0) 89/66 66 81-55
E-Mail rittler@stiwa.de

Ihre Ansprechpartnerin
Caroline Rittler, Senior Consultant

