

Konzeptanalyse und Zweitmeinung

Hotelprojekt Cityhotel, Wittlich

SHE Wittlich GmbH & Co. KG

20. April 2020

Haftungsausschluss

Dieses Gutachten ist zum ausschließlichen Gebrauch durch folgende Adressaten bestimmt:

SHE Wittlich GmbH & Co. KG sowie unmittelbar verbundene Unternehmen.

Das vorliegende Gutachten wird lediglich zu Informationszwecken bereitgestellt. Änderungen sind vorbehalten. Entsprechend unserer Geschäftsbedingungen darf dieses Gutachten ohne vorherige schriftliche Genehmigung seitens Christie & Co weder vollständig noch in Auszügen vervielfältigt, wiedergegeben, veröffentlicht oder bekanntgemacht werden.

Falls Sie Fragen zu diesem Gutachten haben, wenden Sie sich bitte an:



Lukas Hochedlinger MRICS

Managing Director
Central & Northern Europe

T +49 (0) 30 20 00 96 0

M +49 (0) 173 6510 352

E Lukas.Hochedlinger@christie.com



Benjamin Ploppa

Head of Hotels
Germany

T +49 (0) 89 20 00 00 71 7

M + 49 (0) 173 965 80 93

E Benjamin.Ploppa@christie.com



Yasemin German

Consultant
Advisory & Valuation

T +49 (0) 89 2 00 00 07-13

M +49 (0) 172 6709 027

E Yasemin.German@christie.com

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 – Hintergrund	4	Kapitel 6 – Wettbewerber	20
Projekt, Auftrag & Datenverfügbarkeit	5	Überblick	21
Definitionen & Abkürzungen	6		
Kapitel 2 – Gesamteinschätzung	7	Kapitel 7 – Auswirkungsszenarien	23
Hotelprojekt Cityhotel Wittlich	8	Hotelmarkt und Standort	24
Kapitel 3 – Standortanalyse	9	Kapitel 8 – Konzeptanalyse	25
Makrostandort Wittlich	10	Aktuelle Projektplanung	26
Mikrostandort Kurfürstenstraße	12	Konzept	27
Einschätzung aktueller Standort	13		
Kapitel 4 – Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich	14	Kapitel 9 – Anlagen	30
Angebot	15	Anlage 1 – Grundrisse und Pläne	31
Nachfrage	16	Anlage 2 – Auftragsbedingungen	34
Kapitel 5 – Vergleich	17		
Wittlich und Umgebung	18		

Kapitel 1 – Hintergrund

Projekt, Auftrag & Datenverfügbarkeit

Projekt

Die **SHE Wittlich GmbH & Co. KG** (im Folgenden „Auftraggeberin“) ist Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstenstraße 3 in Wittlich. Aktuell ist für den Standort ein Hotelprojekt mit 127 Zimmern in Planung. Positive Gespräche mit dem Hotelbetreiber RIMC haben bereits stattgefunden.



Auftrag

Die SHE Wittlich GmbH & Co. KG beauftragte uns am 08.02.2020 mit einer kurzen Zweitmeinungsstudie hinsichtlich der Eignung des geplanten Hotelprojekts in Wittlich. Der Auftrag wurde von Christie & Co im März 2020 durchgeführt.

Wir bestätigen, dass wir keine wie auch immer gearteten Interessen oder Beteiligungen an dem Grundstück/der Projektentwicklung haben, welche Gegenstand dieses Gutachtens sind und weder unser Arbeitsverhältnis noch unsere Vergütung von unseren Ergebnissen und Schlussfolgerungen abhängig sind.

Standortbegehung

Eine Besichtigung des Grundstücks fand am 27.02.2020 durch Yasemin German, Consultant Advisory & Valuation, statt.

Datenverfügbarkeit

Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens basieren auf unserer Einschätzung der Beherbergungsmarktsituation in Wittlich und näherer Umgebung zum Zeitpunkt der Vor-Ort Untersuchung, für das Projekt erhobene Unterlagen, Gespräche mit relevanten Marktteilnehmern sowie den Dokumenten, die uns von der Auftraggeberin überlassen wurden:

- Standortbegehung mit Jürgen Schiffels, SHE Wittlich GmbH & Co. KG, 27.02.2020
- Gespräch mit Verena Kartz, Stadtmarketing und Tourismus, Stadtverwaltung Wittlich, 27.02.2020
- Gespräch mit Joachim Rodenkirch, Bürgermeister der Stadt Wittlich, 27.02.2020
- Gespräch mit Markus Müller, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement Stadt Wittlich, 09.03.2020
- Hotelkonzept für das Hotelprojekt Wittlich, RIMC, März 2019
- Planungsunterlagen Hotelprojekt, berdi architekten, 14.02.2020
- Offener Brief, Gemeinschaft der Wittlicher Hoteliers, 03.12.2018
- Präsentation Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Wittlich, Sitzung am 03.12.2019
- Abwägungstabelle Bebauungsplan W-82-00 „Cityhotel“, 30.07.2019
- Schreiben Prof. Dr. Frank Schaal, 08.12.2018

Weitere Desktop-basierte Recherchen und Internetabfragen ergänzen die verwendeten Informationen. Christie & Co übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten und Informationen.

Definitionen & Abkürzungen

BIP	Bruttoinlandsprodukt	max.	maximal
bspw.	beispielsweise	Mio.	Millionen
ca.	circa	MMA	Mixed Martial Arts
CAGR	Compound Annual Growth Rate	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
etc.	et cetera	p. a.	per annum
F&B	Food and Beverage	Pkw	Personenkraftwagen
ggf.	gegebenenfalls	PP	Prozentpunkte
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Q1	1. Quartal
Hbf.	Hauptbahnhof	Tsd.	Tausend
HHN	Flughafen Frankfurt-Hahn	u. a.	unter anderem
k. A.	keine Angabe	UG	Untergeschoss
KG	Kommanditgesellschaft	USA	United States of America
km	Kilometer	v. a.	vor allem
LUX	Flughafen Luxemburg	z. B.	zum Beispiel
m	Meter	ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
m ²	Quadratmeter		

Kapitel 2 – Gesamteinschätzung

Gesamtschätzung

Hotelprojekt Cityhotel Wittlich

Standort	Der Projektstandort befindet sich in Wittlich im Landkreis Bernkastel-Wittlich innerhalb der Tourismusregion Moseleifel und unweit der Vulkaneifel und dem Ferienland Bernkastel-Kues, welche eine Vielzahl an freizeittouristischen Nachfragegeneratoren bieten. Die Stadt Wittlich ist regionales Wirtschaftszentrum mit Niederlassungen namhafter nationaler und internationaler Firmen (z. B. Dr. Oetker). Das Projektgrundstück verfügt über eine sehr gute Sichtbarkeit und ist leicht per Pkw und ÖPNV erreichbar. Die Mikrolage des Grundstücks bietet eine vorteilhafte Mischung von Wohn- und Gewerbeimmobilien und erscheint für eine Hotelnutzung attraktiv. Insgesamt erachten wir den Projektstandort für das Vorhaben als gut geeignet.
Hotelmarkt	Das Angebot im Landkreis Bernkastel-Wittlich bestand im Jahr 2018 aus 362 Beherbergungsbetrieben mit rund 12.000 Betten. Rund 47% des Bettenangebots entfiel auf 136 Hotels und Hotels garni. Als freizeittouristisch geprägte Region wird das Beherbergungsangebot im Landkreis von einer Vielzahl an kleinen, privatgeführten Betrieben mit einer geringen Zimmeranzahl charakterisiert. Nur drei Betriebe sind aktuell markengebunden. Die Nachfrage stieg von 2014 bis 2018 moderat an, wobei die Ankünfte um 2,6% p. a. und die Übernachtungen um 1,3% p. a. zunahmen. Die monatlichen Übernachtungszahlen zeigen ein für eine Freizeitdestination typisches Saisonalitätsmuster, wobei die Nachfrage in den Urlaubsmonaten im Sommer ihren Höhepunkt und zum Jahreswechsel ihren Tiefststand erreicht. 76% der Nachfrage wird von deutschen, 24% von ausländischen Gästen generiert, wobei die Niederlande und Belgien zu den wichtigsten Quellmärkten zählen.
Vergleich	Im Vergleich zu anderen Standorten (Bernkastel-Kues, Morbach, Schalkenmehren, Traben-Tarbach, Lieser und Manderscheid) im Landkreis Bernkastel-Wittlich fällt insbesondere das überschaubare Beherbergungsangebot und die geringe Tourismusintensität (gemessen an der Anzahl an Übernachtungen pro verfügbarem Bett) auf. Positiv im Vergleich scheint zudem das Potential Wittlichs: Neben Morbach stieg in keiner anderen der untersuchten Gemeinde die Nachfrage seit 2014 stärker an. Generell zeigen die Märkte eine Kleinteiligkeit die u. a. auf eine geringe Professionalisierung der Betriebe hindeutet.
Wettbewerber	In Wittlich konnten fünf Beherbergungsbetriebe als Hotel oder Hotel garni identifiziert werden, welche 12 bis 42 Zimmer (23 im Durchschnitt) anbieten. Nur das Hotel Vulcano Lindenhof betreibt Veranstaltungs- oder Tagungsflächen. Grundsätzlich erscheint das Angebot primär auf Freizeittouristen ausgerichtet zu sein mit einem großen Anteil an Stammkundschaft.
Auswirkungsszenarien	Unseres Erachtens stehen die fünf Betriebe in keinem direkten Wettbewerb zu dem Hotelprojekt, da dieses konzeptionell vom bestehenden Angebot abweicht und vermehrt andere Zielgruppen anspricht. Von den überregionalen Marketingaktivitäten und Werbemaßnahmen (bspw. internationale Messeteilnahmen) der etablierten Betreiberin würde voraussichtlich nicht nur das geplante Hotel sondern auch die Stadt und die gesamte Region profitieren, wodurch auch zusätzliche Nachfrage für die bestehenden Betriebe geschaffen würde.
Konzept	Die aktuelle Planung sieht ein 4-Sterne-Hotel mit 127 Zimmer, einem Wellnessbereich, Veranstaltungsfläche sowie Tagungsräumen, zwei Restaurantflächen und einer Lounge/Bar vor. Zudem sind 140 Parkplätze in einer zweistöckigen Tiefgarage und eine Gewerbefläche für einen Supermarkt im Erdgeschoss vorgesehen. Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit das denkmalgeschützte „Haus der Jugend“, welches während des Baus komplett kernsaniert und in das Hotelprojekt integriert werden soll. Im Haus der Jugend werden sich ein À-la-carte-Restaurant sowie Tagungsflächen befinden. Grundsätzlich erachten wir das Konzept sowie die Positionierung als angemessen. Das Hotel wird insbesondere im Vergleich zum aktuellen Wettbewerb deutliche Alleinstellungsmerkmale anbieten und eine breite Zielgruppe ansprechen können, ebenso attraktiv für externe Besucher aus der lokalen Umgebung sein.
Fazit	Wir schätzen die Rahmenbedingungen für das Hotelprojekt als gegeben und die Marktgrundlagen als positiv ein. Wir gehen davon aus, dass sich das Hotel deutlich vom bestehenden Wettbewerb abheben und darüber hinaus bisher verdrängte Zielgruppen ansprechen wird, was ebenfalls einen positiven Effekt für die bestehenden Betriebe bewirken könnte. Unsere Ergebnisse unterstützen die Entwicklung des geplanten Hotels am Standort.

Kapitel 3 – Standortanalyse

Standortanalyse

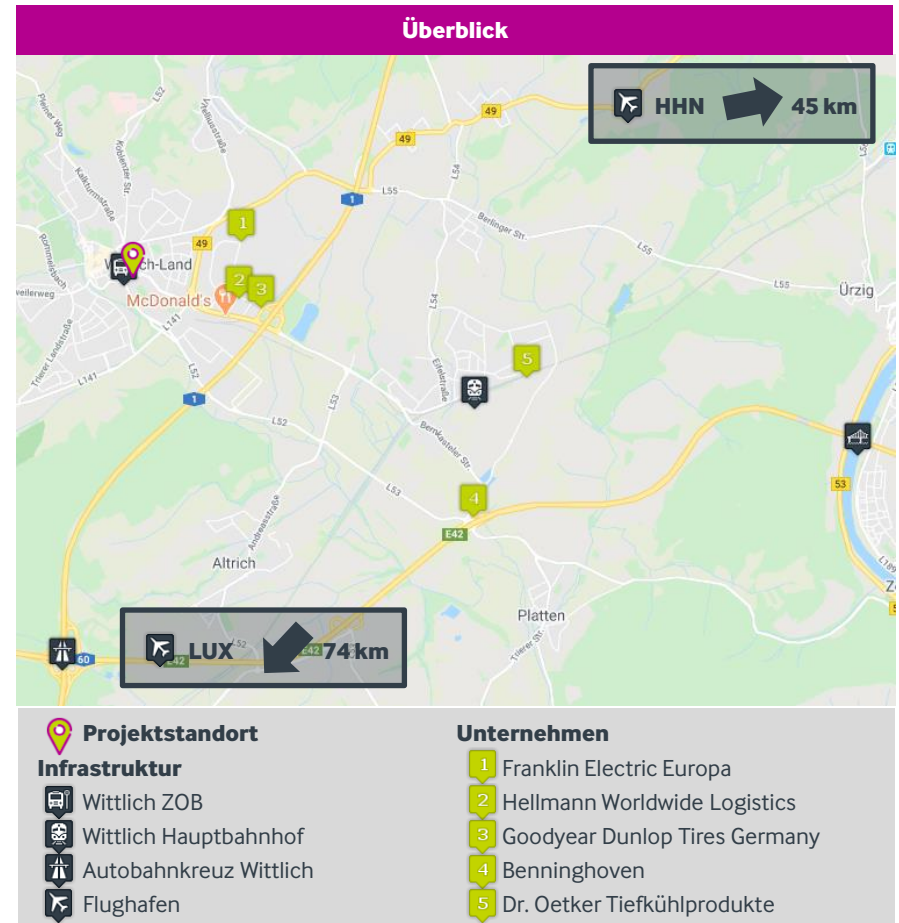
Makrostandort Wittlich

- Die Stadt Wittlich befindet sich im Landkreis Bernkastel-Wittlich im Bundesland Rheinland-Pfalz, ca. 50 km von der luxemburgischen Grenze entfernt. Mit ihren rund 19.000 Einwohnern stellt Wittlich ein Mittelzentrum zwischen Trier und Koblenz dar.
- Durch Anschlüsse an die A1 (Köln-Saarbrücken) und A60 (Richtung Lüttich in Belgien) sowie die Bundesstraßen 49 und 50 profitiert Wittlich von einer sehr guten Erreichbarkeit per Pkw. Seit November 2019 verbindet die Hochmoselbrücke das Autobahnkreuz Wittlich über eine vierspurige Bundesstraße mit dem Rhein-Main-Gebiet. Zudem verfügt die Stadt über einen bis 2013 modernisierten Hauptbahnhof. Von hier verkehren Regionalzüge u. a. nach Koblenz, Trier, Saarbrücken, Kaiserslautern und Mannheim. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Luxemburg und der Flughafen Frankfurt-Hahn, welche beide unter 60 Minuten per Auto erreicht werden können. Ein gut erschlossenes ÖPNV-Netz mit einer Vielzahl an Buslinien in und um Wittlich komplettiert die sehr gute Verkehrsinfrastruktur der Stadt.
- Als Standort einer Vielzahl an nationalen und internationalen Unternehmen stellt Wittlich ein wichtiges Wirtschaftszentrum der Region dar. Zu den größten Arbeitgebern zählen u. a. Dr. Oetker (Nahrungsmittel), Goodyear Dunlop Tires Germany (Reifen), Franklin Electric Europa (Motoren und Pumpen, europäischer Hauptsitz), Benninghoven (Asphaltmischanlagen) und Hellmann Worldwide Logistics (Logistik). Darüber hinaus bestehen in und um Wittlich sieben Industrie-/Gewerbegebiete, was sich einerseits in der hohen Anzahl an Beschäftigten im Vergleich zur Gesamtpopulation widerspiegelt, andererseits in der kontinuierlich abnehmenden Arbeitslosenquote.

Quick Facts Wittlich						
	2015	2016	2017	2018	Δ	CAGR
Bevölkerung	18.762	18.748	18.906	18.995	1,2%	0,4%
BIP je Einwohner ¹	31.313	32.752	33.452	k. A.	6,8%	3,4%
Arbeitslosenquote (%) ¹	3,7	3,7	3,5	3,2	0,5 pp	0,2 pp
Betriebe	4.883	4.915	4.936	k. A.	1,1%	0,5%
Beschäftigte ²	13.284	13.531	13.863	14.282	7,5%	2,4%

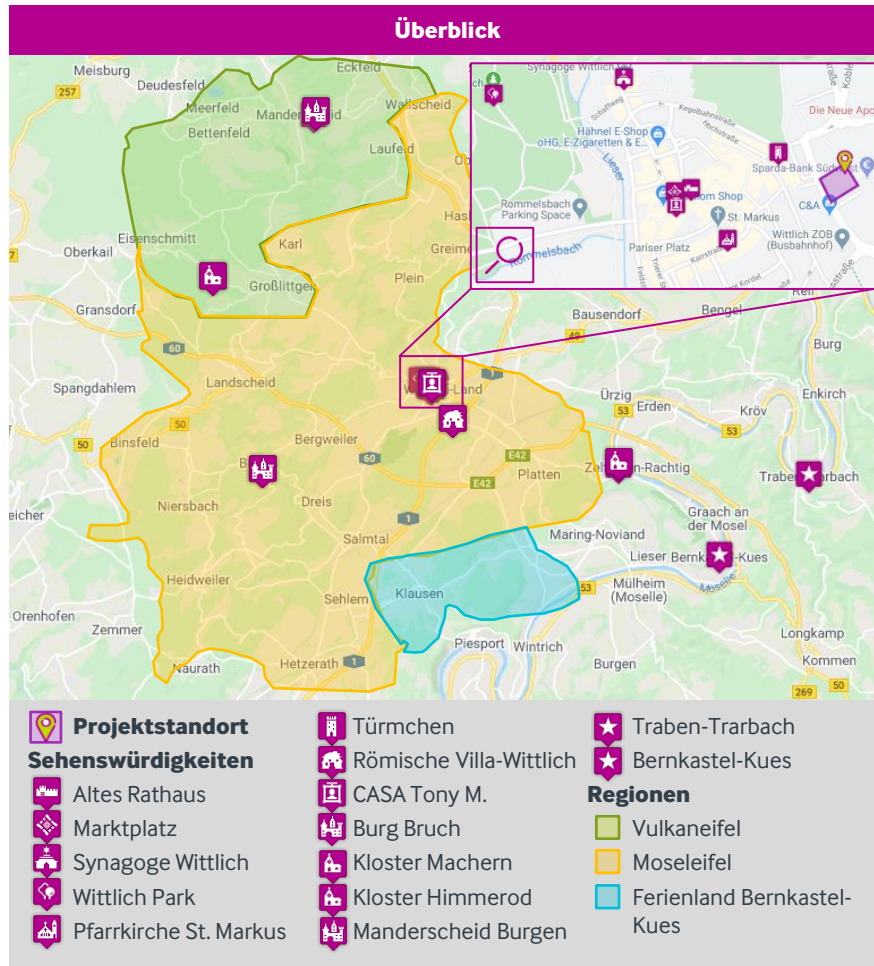
¹Anmerkung: Landkreis Bernkastel-Wittlich, Wert für die Gemeinde Wittlich nicht verfügbar; ²Anmerkung: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort

Quellen: Stadt Wittlich; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Google Maps; Christie & Co



Standortanalyse

Makrostandort Wittlich



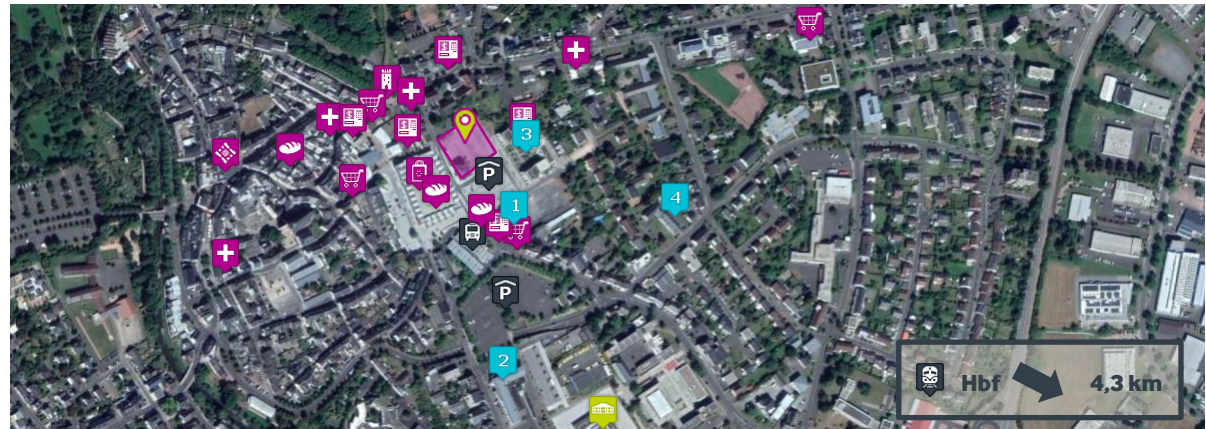
- Wittlich liegt in der Südeifel an der Lieser in einem Seitental der Mosel am Rande der Wittlicher Senke, welche im Westen durch die Moseleifel und im Osten durch das Moseltal begrenzt ist. Die Moseleifel, bestehend aus Mittelgebirge und einem bewaldeten Hochplateau, ist ein bekanntes Rad- und Wandergebiet mit Strecken unterschiedlicher Schwierigkeitsstufen. Ebenso durchziehen zwei Pilgerrouen (Mosel- und Eifelcamino) die Region. Im Norden Wittlichs befindet sich die stark durch ihre vulkanische Geologie und Sehenswürdigkeiten, wie Vulkanbauten, Lavaströme und Vulkankrater geprägte Vulkaneifel.
- Neben den sportlichen Aktivitäten in der Natur, bieten die Ferienregionen rund um Wittlich auch eine kulturelle und kulinarische Vielfalt. Auf den Südhängen der Wittlicher Senke dehnen sich Rebflächen aus, die u. a. den Wittlicher Wein zu einer Spezialität der Moselweine zählen lassen. Zudem sind in der Region eine Vielzahl architektonischer Sehenswürdigkeiten vorzufinden, wie z. B. das Kloster Himmerod, die Manderscheider Burgen, oder die romantischen Städte Traben-Trarbach und Bernkastel-Kues. Darüber hinaus bietet die Region ein umfassendes gastronomisches und kulturelles Angebot sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.
- Wittlich selbst bietet in unmittelbarer Nähe zum Projektstandort diverse Sehenswürdigkeiten. Hierzu zählen bspw. das Alte Rathaus welches gleichzeitig das Kulturamt der Stadt beheimatet und als Städtische Galerie für Kunst wechselnde Ausstellungen zeigt. Zudem wird im Alten Rathaus noch im Laufe des Jahres ein neues Besucherzentrum mit moderner Tourist-Info entstehen.
- Das Türmchen ist der letzte noch verbliebene Teil der Stadtbefestigung Wittlichs aus dem Jahr 1317 und beherbergt heute ein Museum zur Stadtgeschichte. Weitere Attraktionen inkludieren die Casa Tony M., die Kultur- und Tagungsstätte Synagoge sowie die Gassen und Straßen der historischen Innenstadt.
- Zu den wichtigsten Events in Wittlich zählen die Säubrennerkirmes im August mit ca. 100.000 Besuchern, die WirtschaftsWoche Wittlich mit über 200 Ausstellern und 70.000 Besuchern und der Firmenlauf mit 2.000 Teilnehmern. Darüber hinaus bietet das Eventum Wittlich umfangreiche Veranstaltungsflächen für bis zu 2.200 Besucher. Zu den bekanntesten Events zählen u. a. die Weinbautage im Januar mit mehr als 1.200 Besuchern, die Hochzeitsmesse im Oktober, aber auch Lesungen und sportliche Ereignisse wie der Wittlicher Handball-Cup, das MMA-Event Integra Fighting Championship oder die Warsteiner Dart Nights.

Quellen: Google Maps; Christie & Co

Standortanalyse

Mikrostandort Kurfürstenstraße

- Der Projektstandort befindet sich am östlichen Rand der Wittlicher Innenstadt in der Kurfürstenstraße. Das Grundstück ist bis auf das denkmalgeschützte Haus der Jugend unbebaut und fungiert aktuell als Parkplatz. Das Haus der Jugend soll im Zuge des Hotelneubaus renoviert und in das Projekt mitintegriert werden.
- Die Erreichbarkeit des Standortes kann als sehr gut eingestuft werden. So ist der Hauptbahnhof einfach via dem ca. 150m entfernten ZOB per Bus erreichbar. Auch per Pkw ist eine gute Erreichbarkeit gegeben – Autobahn und Bundesstraßenanschlüsse befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich zwei Parkplätze. Der Wittlicher Stadtkern ist rund 500m entfernt und fußläufig erreichbar.
- Die durch den ZOB und der allgemein gewerblich geprägten Mikrolage, ist die Umgebung des Projektstandortes insbesondere tagsüber relativ stark belebt. Gegenüber dem Grundstück befindet sich die Schlossgalerie, ein Einkaufszentrum mit integriertem Fitnessstudio. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Supermarkt, Bank etc.) sind in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Weiterhin befinden in der Nähe Bürogebäude (Barmer Krankenkasse, Stadtverwaltung und Agentur für Arbeit Wittlich) sowie Wohnhäuser.
- Direkt am Projektgrundstück vorbei führt der Maare-Mosel-Radweg. Weitere Wege wie bspw. die Altstadt-Runde, der Radweg Wittlicher Senke, die Lauschtour oder der Lieserpfad sind einfach zu erreichen.
- Das Hotel wird aufgrund seiner Ecklage neben dem unverbauten Parkplatz voraussichtlich von einer sehr guten Sichtbarkeit profitieren.



Projektstandort	Einkaufsmöglichkeiten	Unternehmen/Büros	Sehenswürdigkeiten/POIs
Infrastruktur Wittlich ZOB Wittlich Hauptbahnhof Parkplatz	Schlossgalerie Apotheke Bank Supermarkt Bäckerei	1 Agentur für Arbeit 2 Stadtverwaltung Wittlich 3 Barmer Krankenkasse 4 Finanzamt Wittlich	Marktplatz und Altes Rathaus Türmchen Eventum



Blick von Südosten



Blick von Süden



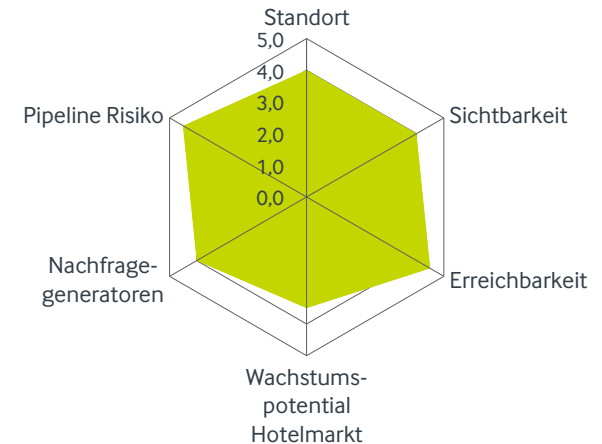
Blick von Norden

Quellen: Google Maps; Christie & Co

Standortanalyse

Einschätzung aktueller Standort

Kriterien	Bewertung	Kommentar
Standort	4,0	<ul style="list-style-type: none"> – Wittlich befindet sich inmitten drei verschiedener Ferienregionen, die durch unterschiedliche Naturräume einen hohen Freizeitwert bieten. – Die Standortumgebung ist aktuell primär durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die Umgebung mit einer Vielzahl an Geschäften in fußläufiger Nähe zum Stadtkern Wittlichs trägt zu einer hohen Attraktivität des Projektstandorts bei.
Sichtbarkeit	4,0	<ul style="list-style-type: none"> – Durch den unverbauten Parkplatz zwischen Stadtverwaltung und dem Projektareal profitiert der Projektstandort von einer sehr guten Sichtbarkeit. Da jedoch die zukünftige Online-Sichtbarkeit des Hotels (z. B. auf Buchungsplattformen) eine höhere Relevanz darstellt, ist dieses Kriterium nicht ausschlaggebend.
Erreichbarkeit	4,5	<ul style="list-style-type: none"> – Der Hotelstandort ist per Pkw sehr gut erreichbar und wird über ausreichend Parkplätze verfügen. – Durch den fußläufig erreichbaren Busbahnhof ZOB Wittlich, wird das Hotel auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar sein.
Nachfragegeneratoren	4,0	<ul style="list-style-type: none"> – Freizeittouristisch sind v. a. die genannten Ferienregionen relevant. – Durch eine Vielzahl an nationalen und internationalen Unternehmen ist Wittlich ein wichtiger Wirtschaftsstandort der Region und verfügt somit über eine noch nicht ausgeschöpfte geschäftstouristische Nachfrage. – Die Veranstaltungshalle Eventum Wittlich befindet sich in fußläufiger Entfernung und könnte durch geeignete Veranstaltungen weitere Nachfrage induzieren.
Wachstumspotential Hotelmarkt	3,5	<ul style="list-style-type: none"> – Das Nachfragewachstum im Landkreis Bernkastel-Wittlich war über die vergangenen fünf Jahre grundsätzlich positiv (CAGR 2014-2018 Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben 1,3%), mit nur vereinzelt geringen Rückgängen. – Bei einem gleichbleibenden moderaten Nachfragewachstum und stagnierendem Angebot ist von einem mittelfristigen Auslastungswachstum auszugehen.
Pipeline-Risiko	4,5	<ul style="list-style-type: none"> – Uns sind derzeit keine weiteren konkreten Hotelprojekte in Wittlich oder näherer Umgebung bekannt, was Anlass zu einer sehr geringen Risikoeinstufung gibt.
Gesamt	24,5/30 Punkten, 82% → gute Eignung für Hotelnutzung	

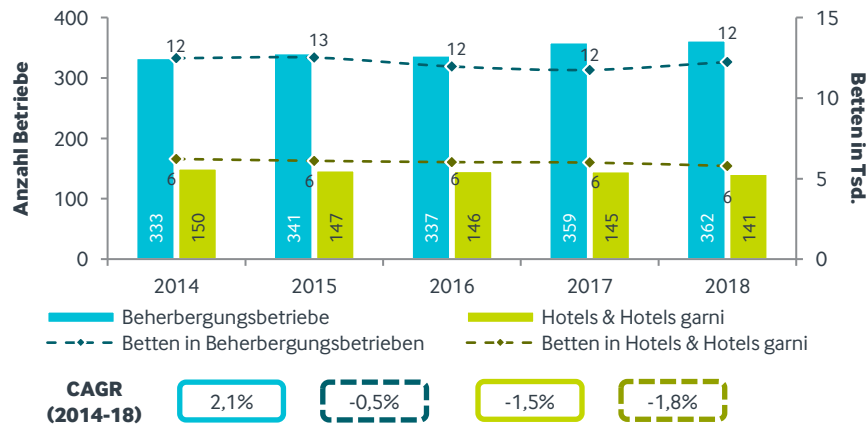


Kapitel 4 – Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich

Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich

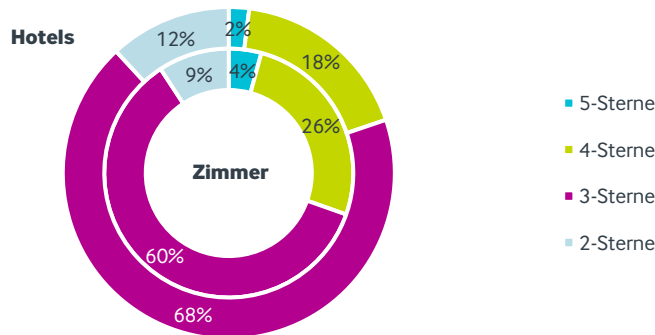
Angebot

Anzahl der Betriebe und Betten im Landkreis Bernkastel-Wittlich 2014-2018

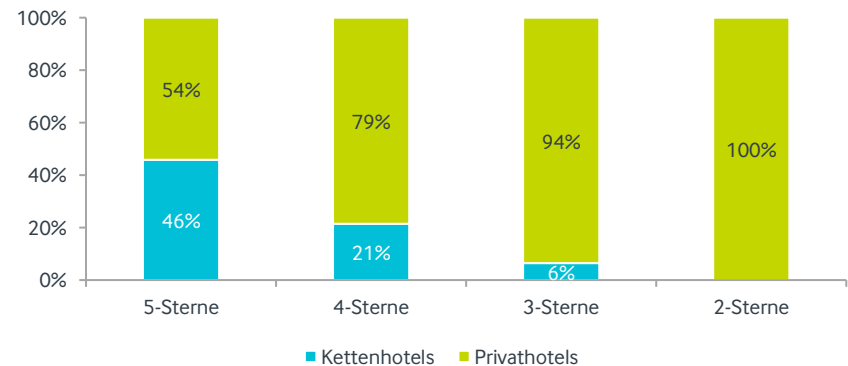


- Der Beherbergungsmarkt im Landkreis Bernkastel-Wittlich bestand in 2018 zuletzt aus 362 geöffneten Betrieben mit rund 12.250 Betten. Davon entfielen knapp die Hälfte, gemessen an der Anzahl der Betten, auf Hotels und Hotels garni.
- Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche Beherbergungsbetriebsgröße bei rund 34 Zimmern, während die Durchschnittsgröße aller Hotels (garni) bei rund 41 Zimmern lag. Der v. a. freizeittouristisch geprägte Landkreis bietet eine Vielzahl an kleinen, privatgeführten Betrieben mit einer vergleichsweise geringen Zimmeranzahl. Aktuell gibt es im Landkreis nur drei Betriebe mit Kettenzugehörigkeit: das Schloss Lieser der Autograph Collection, das easyHotel Bernkastel und das Best Western Hotel St. Michael.
- Stand März 2020 entfiel mehr als die Hälfte aller Hotelbetriebe auf das 3-Sterne-Segment welches, rund 60% des gesamten Zimmerangebots ausmacht. Diesem folgt das 4-Sterne-Segment mit 26% des Zimmerangebots. Das 1-Sterne-Segment ist im Hotelmarkt aktuell nicht vertreten, was hauptsächlich der mangelnden Professionalisierung der Betriebe geschuldet ist, die somit nicht in das Hotelangebot, sondern unter andere Betriebe wie bspw. Monteursunterkünfte und private Ferienwohnungsanbieter fallen.

Hotelangebot nach Sternekategorie 2020



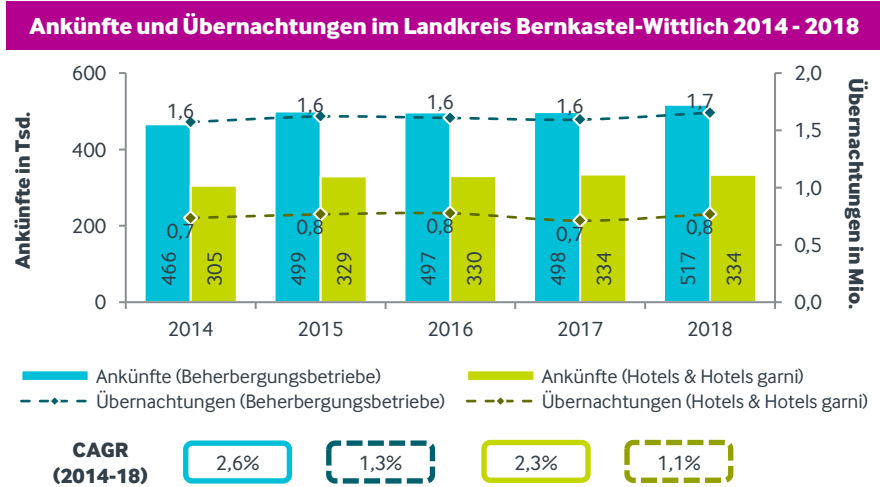
Hotelzimmer nach Kettenzugehörigkeit und Kategorie 2020



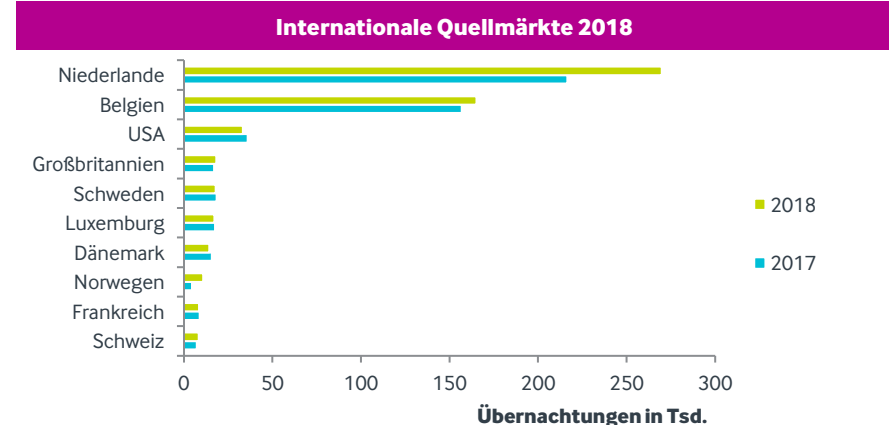
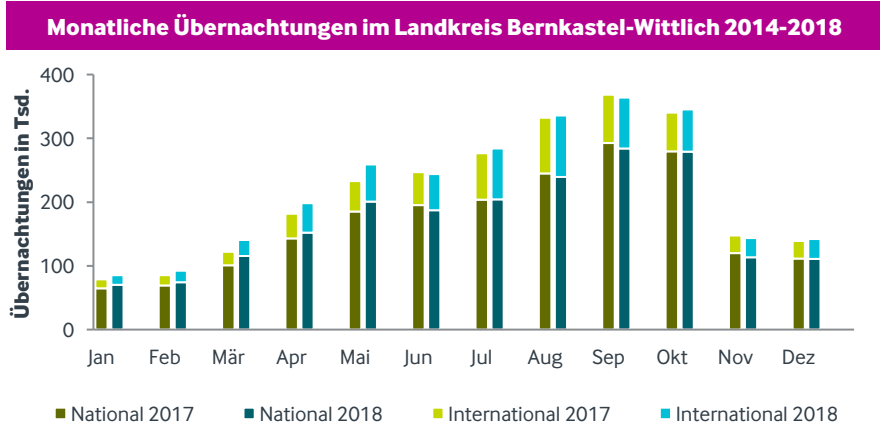
Quellen: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz; Christie & Co

Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich

Nachfrage



- Die Nachfrage im Landkreis Bernkastel-Wittlich entwickelte sich von 2014 bis 2018 positiv. So wurde im Jahr 2018 erstmalig die 500.000er Grenze bei der Anzahl der Ankünfte überschritten und auch die Anzahl der Übernachtungen war mit über 1,65 Mio. auf auf einem Rekordhoch. Hiervon entfielen rund 770.000 Übernachtungen auf Hotels und Hotels garni was bei rund 334.000 Ankünften einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,3 Tagen entspricht. Durch die stärker ansteigende Anzahl an Ankünften im Vergleich zu den Übernachtungen zeichnet sich ein weiter anhaltender Trend zu verkürzten durchschnittlichen Aufenthaltsdauern hin.
- Im monatlichen Verlauf zeigen die Übernachtungen im Landkreis einen deutlichen Verlauf mit Nachfragespitzen v. a. im Sommer. Besonders die Monate August bis Oktober verzeichneten die meisten Übernachtungen was unter anderem am Ferienkalender und einem ausgeprägten Freizeittourismus liegt. Die Monate November bis Februar registrierten hingegen die geringste Nachfrage.
- Mit rund 76% aller Übernachtungen aus Deutschland ist der Landkreis Bernkastel-Wittlich hauptsächlich national geprägt. Gemessen an allen ausländischen Übernachtungen sind die Niederlande (45%), Belgien (27%) und die USA (6%) die wichtigsten Quellmärkte.



Quellen: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz; Christie & Co

Kapitel 5 – Vergleich

Vergleich

Wittlich und Umgebung



Quellen: Google Maps; TripAdvisor; Christie & Co

- Für einen Vergleich zu Wittlich wurden sechs relevante Gemeinden ausgewählt, um die touristische Nachfrage verteilt über den Landkreis Bernkastel-Wittlich darzustellen. Wittlichs Besonderheit ist seine Positionierung als Wirtschaftsstandort im ansonsten touristisch geprägten Landkreis.
- Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick und eine Zusammenfassung der wichtigsten Eckpunkte der ausgewählten Gemeinden:

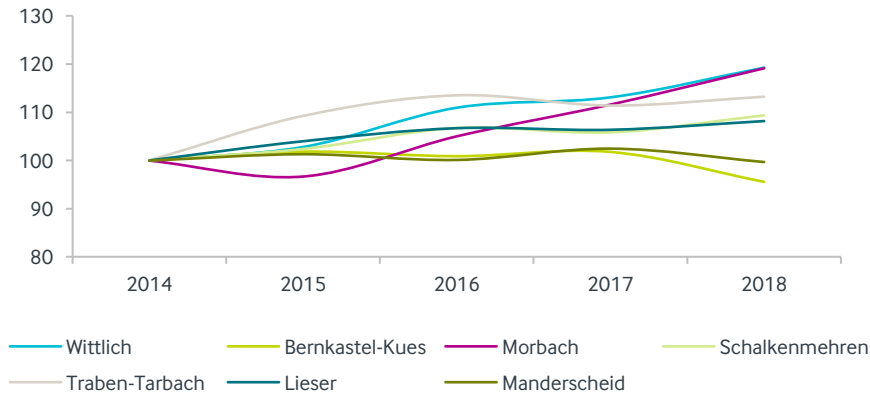
Überblick Vergleichsstandorte 2018					
	Bevölkerung	Beherbergungs- betriebe	Betten	Ankünfte	Übernachtungen
Wittlich	18.995	6	229	14.481	26.431
Bernkastel-Kues	7.134	50	2.556	105.330	455.217
Morbach	10.496	12	453	22.646	55.900
Schalkenmehren	596	8	280	19.339	67.045
Traben-Tarbach	5.567	26	1.100	65.318	166.524
Lieser	1.227	10	236	8.131	21.860
Manderscheid	1.415	13	657	24.668	131.106

Wichtige Sehenswürdigkeiten	
1 Bernkastel-Kues Mittelalterlicher Marktplatz, Mosel-Weinmuseum, Burgruine-Landshut	4 Traben-Tarbach Buddha Museum, Ruine Grevenburg, Mittelmoselmuseum, Brückentor
2 Morbach Burg Baldenau, Archäologiepark Belginum, Hunsrücker Holzmuseum, Freibad Morbach	5 Lieser Weingut Schloss Lieser, Pfarrkirche St. Peter, Paulskapelle, Walderlebnispfad
3 Schalkenmehren Schalkenmehrener Maar, Dronketurm, Weinfelder Maar (Totenmaar)	6 Manderscheid Manderscheider Burgen, Manderscheider Burgenstieg, Maarmuseum Manderscheid

Vergleich

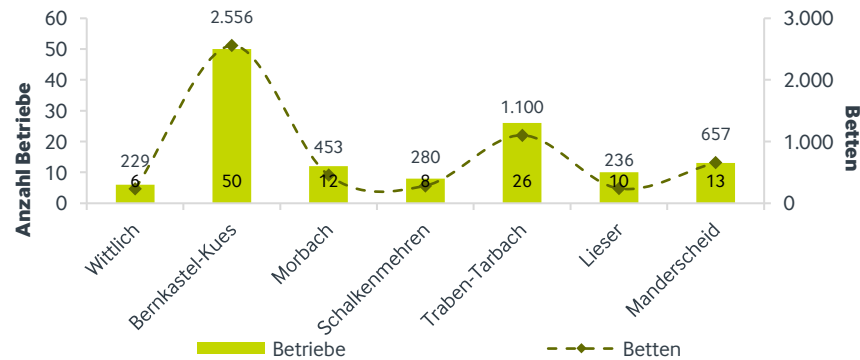
Wittlich und Umgebung

Indexierte Entwicklung der Übernachtungen 2014 – 2018

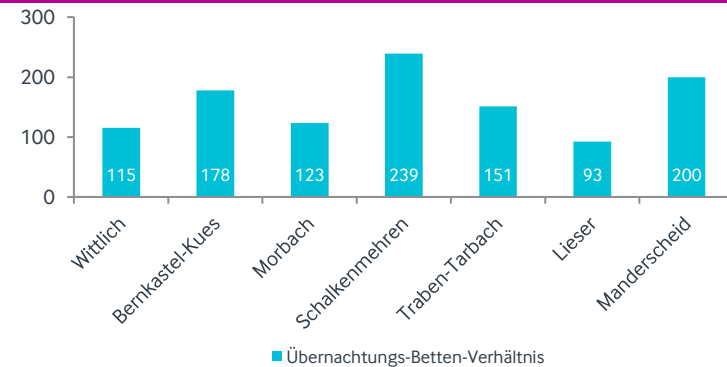


- Bei indexierter Entwicklung der einzelnen Märkte (Ausgangswert im Jahr 2014: Index 100) ist zu erkennen, dass Wittlich und Morbach die stärkste Entwicklung bei den Übernachtungen verzeichnen konnten (Indexwert: 119), gefolgt von Traben-Tarbach (113) und Schalkenmehren (109).
- Mit Blick auf das Beherbergungsangebot befindet sich Wittlich deutlich auf dem letzten Platz, sogar noch hinter der Gemeinde Lieser. Die durchschnittliche Zimmeranzahl pro Betrieb, welche in einem Bereich von 24 (Lieser) und 51 (Bernkastel-Kues) Zimmern liegt, zeigt die Kleinteiligkeit der Vergleichsmärkte und deutet zusätzlich auf eine geringe Professionalisierung der Betriebe.
- 2018 lag das Übernachtungs-Betten-Verhältnis in Wittlich bei 115, was unter dem Durchschnitt der Vergleichsstandorte lag. Dies liegt weniger an einer limitierten Nachfrage, als an dem Angebot, welches nicht mehr zeitgemäß erscheint. Es ist davon auszugehen, dass ein neu etablierter, professionell geführter Betrieb deutlich weitere Nachfrage induzieren wird, u. a. durch die Ansprache bestehender (Freizeittouristen), wie auch neuer Zielgruppen (Geschäftstourismus) die bislang, gemäß eigener Aussagen, auf das Angebot anderer Hotelmärkte, über die Grenzen des Landkreises hinaus, ausweichen.

Geöffnete Betriebe & Angebotene Betten 2018



Übernachtungs-Betten-Verhältnis 2018

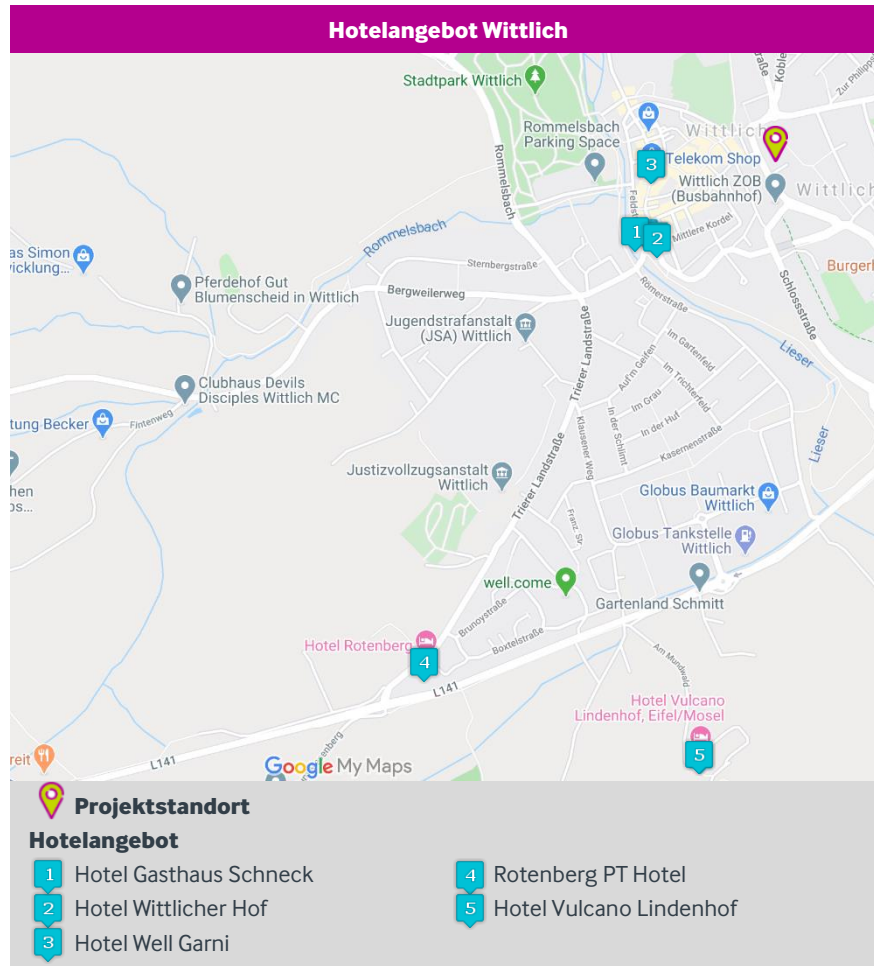


Quellen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Christie & Co

Kapitel 6 – Wettbewerber

Wettbewerber

Überblick



Quellen: Google Maps; Christie & Co

- Laut Beherbergungsstatistik des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sind mit Stand 2018 sechs Beherbergungsbetriebe (mit einer Kapazität von mehr als 10 Betten) in Wittlich erfasst. Hiervon konnten fünf als Hotel oder Hotel garni identifiziert werden.
- Die drei Hotels Gasthaus Schneck, Wittlicher Hof und Hotel Well Garni profitieren von einer zentralen Lage innerhalb des Wittlicher Stadtzentrums.
- Insbesondere das **Hotel Well Garni** bietet eine vorteilhafte Lage innerhalb der Fußgänger- und Einkaufszone am Marktplatz und entspricht durch kontinuierliche Teilrenovierungen überwiegend einem wertigen Zimmerprodukt im 3-Sterne-Segment.
- Das **Hotel Gasthaus Schneck** verfügt durch seine exponierte Ecklage über eine sehr gute Sichtbarkeit. Der Betrieb ist augenfällig etwas in die Jahre gekommen und zeigt einen offensichtlichen Investitionsstau. Fokus des Beherbergungsbetriebes liegt vorwiegend auf der Gastronomie.
- Auch der **Wittlicher Hof** scheint Investitionen und Renovierungen zu benötigen, um das in die Jahre gekommene Zimmerprodukt qualitativ zu heben. Das Haus profitiert hauptsächlich von seiner prominenten Lage und guten Erreichbarkeit.
- Das **Hotel Rotenberg PT** liegt im Süden Wittlichs in unmittelbarer Nähe zur L141 und profitiert somit über eine sehr gute Erreichbarkeit per Pkw. Nachteilig im Vergleich zum Wettbewerb ist die Distanz zur Wittlicher Innenstadt (2 km). Das 2014 errichtete Gebäude, befindet sich in einem guten Zustand und weist einen guten Mittelklasse-Standard auf.
- Mit 42 Zimmern ist das **Hotel Vulcano Lindenhof** das größte Hotel Wittlichs und bietet den höchsten Standard. Das 4-Sterne-Haus befindet sich auf einer Anhöhe im Süden der Stadt und bietet neben einem Wellnessbereich mit Pool u. a. einen Ausblick über Wittlich. Durch diverse Modernisierungen befindet sich das Hotel in einem guten Zustand und bietet ein modernes Zimmerprodukt an. Das Hotel Vulcano Lindenhof ist das einzige Haus in Wittlich, welches Veranstaltungsflächen anbietet (größter Raum ca. 320 m²).

Wettbewerber

Überblick

Hotel Gasthaus Schneck



Hotel Wittlicher Hof



Hotel Well Garni



Rotenberg PT Hotel



Hotel Vulcano Lindenhof



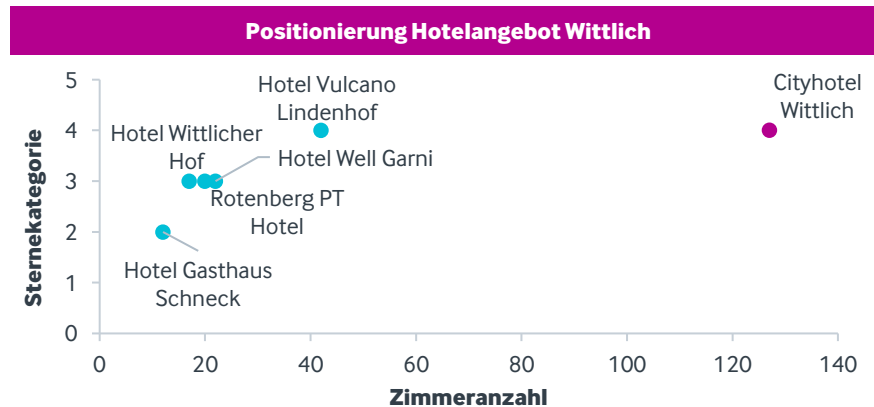
Standort	Trierer Straße 52, 54516 Wittlich Rating 2,4/5	Trierer Straße 29, 54516 Wittlich Rating 3,2/5 Rating 7,7/10	Am Marktplatz 5, 54516 Wittlich Rating 3,6/5 Rating 8,5/10	Trierer Landstr. 115, 54516 Wittlich Rating 4,2/5 Rating 8,2/10	Am Mundwald 5, 54516 Wittlich Rating 4,3/5 Rating 8,6/10
Kategorie	k. A.	3-Sterne	3-Sterne	3-Sterne	4-Sterne
Eröffnung	k. A.	k. A.	1972, Teilrenovierungen 2019	2004; 2014 Neueröffnung	1986; Teilrenovierung 2014
Zimmer	12 – Standardzimmer: k. A.	17 – Standardzimmer: 14-18 m ² – Suite: 50 m ²	22 – Standardzimmer: 14-20 m ²	20 – Standardzimmer: 17-24 m ² – 1 Juniorsuite: 30 m ²	42 – Standardzimmer: k. A.
F&B	1 Restaurant mit Bar	1 Restaurant, 1 Bar	1 Frühstücksrestaurant	1 Restaurant	1 Restaurant, 1 Bar
Dienstleistungen	– Öffentlicher Parkplatz (Samstags kostenfrei)	– Parkplatz (kostenfrei) – Zimmer teilweise mit Kitchenette	– Öffentlicher Parkplatz ca. 150m von der Unterkunft (kostenfrei)	– Parkplatz (kostenfrei) – Fitnesscenter (zusätzliche Gebühren) – Massage (zusätzliche Gebühren)	– Parkplatz (kostenfrei) – Wellnessbereich mit Innenpool – 4 Tagungsräume
Entfernung*	950 m	1,0 km	1,2 km	2,4 km	2,5 km

*Entfernung zum Projektstandort; Quellen: Hotelwebseiten, Booking.com 12.03.2020; TripAdvisor 12.03.2020; Google Maps; Christie & Co

Kapitel 7 – Auswirkungsszenarien

Auswirkungsszenarien




Hotelmarkt und Standort



- Bei der Analyse der möglichen Auswirkungen des Hotelprojekts auf die bestehenden Hotelbetriebe vor Ort ist insbesondere die Positionierung der unterschiedlichen Betriebe hervorzuheben.
- Hierbei wird deutlich, dass sich das neue Hotelprojekt vor allem in der Größe, mit einer geplanten Zimmeranzahl von 127, weit von den bestehenden Betrieben (12 bis 42 Zimmer) absetzen wird. Somit wird das Hotel z. B. die Ausrichtung größerer Veranstaltungen und die Beherbergung größerer Gruppen anbieten können, die aktuell kein geeignetes Angebot in der Stadt vorfinden.
- Qualitativ wird sich das Haus durch seine Neuwertigkeit abheben, als 4-Sterne-Hotel jedoch am ehesten dem jetzigen Angebot des Hotel Vulcano Lindenhof entsprechen. Aufgrund dessen Lage und Ausstattung gehen wir jedoch davon aus, dass dieses hauptsächlich Freizeitreisende anspricht, während sich das geplante Hotel vermehrt auf MICE- und Businessgäste konzentrieren will.
- Durch die beabsichtigten Positionierungsunterschiede ist von einer limitierten Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe durch das neue Hotel auszugehen. Die privat geführten bestehenden Betriebe profitieren von einem ausgeprägten Stammkundengeschäft, welches teilweise auch über andere Vermarktungskanäle angesprochen wird. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass das Hotelprojekt zu einem Abzug der Gäste der bestehenden Betriebe führen wird.

Quelle: Christie & Co

- Grundsätzlich ist bei den möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe nicht nur das neu auf den Markt kommende Hotelprojekt maßgeblich, sondern immer auch das strategische Vorgehen der Wettbewerber. Dazu zählt u. a. deren Vermögen, die relevantesten Vermarktungskanäle zu nutzen sowie die konstante Instandhaltung der Infrastruktur (Richtwert Lebensdauer FF&E durchschnittlich 8-10 Jahre) sicherzustellen
- Die Auswirkungen des Hotelprojekts können in drei unterschiedlichen Szenarien dargestellt werden:

Auswirkungsszenarien	
<p>Best Case</p> 	<p>Im Best Case gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage auf Basis von Marketingmaßnahmen der regionalen Tourismusinitiativen, durch Werbemaßnahmen seitens der zukünftigen Hotelbetreiberin, sowie die zunehmende Nachfrage könnte den Standort im Allgemeinen gestärkt werden. Die bestehenden Betriebe würden somit z. B. durch den Overflow von Veranstaltungen und großen Gruppen, dessen Nachfrage das neue Hotel nicht alleine bedienen kann, deutlich profitieren. Zusätzlich würde durch eine gesteigerte Attraktivität des Standortes den bestehenden Betrieben generell mehr Aufmerksamkeit (auf u. a. Buchungsplattformen) zuteilwerden.</p>
<p>Base Case</p> 	<p>Im Base Case ist davon auszugehen, dass sich Nachfragezuwächse am Standort hauptsächlich auf das neue Hotel beschränken und die bestehenden Betriebe von dieser Entwicklung nur mäßig bis nicht betroffen sind. Auch in diesem Fall ist von einer Stärkung Wittlichs als Standort und einem Fortbestehen des aktuellen Status Quos auszugehen.</p>
<p>Worst Case</p> 	<p>Im Worst-Case-Szenario ist von einem nur mäßigen Nachfragezuwachs durch das neue Hotel auszugehen, wodurch auch die Stärkung des Standortes geringer ausfällt. In diesem Fall wäre in erster Linie das neue Hotel negativ betroffen, Auswirkungen auf die bestehenden Hotels (z. B. eine Nachfrageabwanderung) wären aufgrund von individuellen Managemententscheidungen möglich.</p>

Kapitel 8 – Konzeptanalyse

Konzeptanalyse

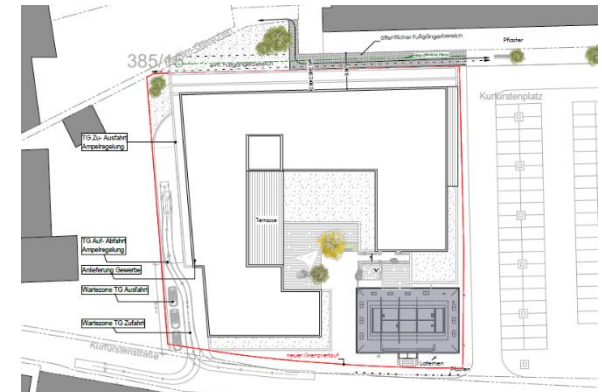
Aktuelle Projektplanung

Key Highlights

- Hotelprojekt bestehend aus Hotelneubau mit 127 Zimmern über drei Stockwerke
- Großzügige Hotelgastronomie im Erdgeschoss mit Restaurant (Frühstück und À-la-carte) und Bar/Lounge im EG mit Terrasse zum Innenhof
- Über 370 m² Wellnessbereich im 3. OG mit Außenbereich
- Knapp 350 m² Veranstaltungsfläche
- Anschluss an denkmalgeschütztes „Haus der Jugend“ mit zweitem À-la-carte-Restaurant mit Terrasse und vier weiteren, teilweise teilbaren Meetingräumen
- Tiefgarage über zwei Untergeschosse mit 140 Parkplätzen
- Retailflächen im Erdgeschoss zur Nahversorgung (City-Supermarkt mit Backshop) an der Nordostseite des Gebäudes geplant



Westansicht



Grundriss



Südostansicht



Innenhofvisualisierung

Quelle: berdi architekten

Konzeptanalyse

Konzept (1/3)

Überblick		
Adresse	Kurfürstenstraße 3 54516 Wittlich	
Eröffnungsdatum	Q1 2022	
Etagenanzahl	5 (UG 2, UG1, EG, OG 1, OG 2)	
Kategorie	4-Sterne/ Upscale	
Hotelzimmer		
	Anzahl	Größe
Standard	85	ca. 25 m ²
Komfort	26	ca. 31 m ²
Junior Suite	14	ca. 38 m ²
Suite	2	ca. 50 m ²
Gesamt/ Ø	127	28 m²
F&B Outlets		
	Sitzplätze	Größe
Restaurant „Haus der Jugend“	ca. 60	112 m ²
Restaurant Hotel	ca. 200	403 m ²
Lounge/Bar	ca. 30	147 m ²
Sonstiges		
Veranstaltungsraum (Neubau)		349 m ²
Meetingräume, teilweise teilbar („Haus der Jugend“)		4
Wellness		373 m ²
Parkplätze		140
Externe Einrichtungen		
Gewerbefläche für Supermarkt (EG)		ca.1.110 m ²

Allgemein

- Bei dem geplanten Hotel handelt es sich um einen zweckgerichteten Neubau mit einem integrierten dreistöckigen Altbau, dem ehemaligen „Haus der Jugend“. Der Neubau wird aus zwei Untergeschossen, einem Erd- und drei Obergeschossen bestehen. Zusätzlich ist im Erdgeschoss an der Nordostseite des Neubaus ein 1.100 m² Supermarkt angedacht.

Die uns zur Verfügung gestellten Pläne zeigen das vorläufige Raumprogramm des Hotels und der anderen in Betracht gezogenen Nutzungsflächen. Wir haben die aktuelle Planung im Folgenden kursiv kommentiert.

Anfahrt und Logistik

- Durch eine klare Beschilderung sollte das Hotel bereits von weitem für Gäste, die mit dem Auto anreisen, erkennbar sein. Das Hotel wird über die Kurfürstenstraße erreichbar sein, von welcher die Tiefgarage an der Nordwestseite des Gebäudes anzufahren sein wird. Hier soll ebenfalls die Anlieferungszone platziert werden – sowohl für das Hotel als auch für den Supermarkt.
- Der Haupteingang des Hotels wird sich an der Südostseite des Gebäudes befinden, in Richtung des aktuellen Parkplatzes am Kurfürstenplatz. Auch das „Haus der Jugend“ wird über einen eigenen Eingang an der Kurfürstenstraße verfügen. Der vom Hotelbetrieb getrennt betriebene Supermarkt wird über einen Eingang an der Ostseite zugänglich sein.

Vor dem Hotel sollte genügend Platz zum Ein- und Ausladen des Gepäcks bei der An- und Abreise vorhanden sein. Ferner berücksichtigt die aktuelle Planung eine Trennung des Gäste- und des Ver- und Entsorgungsverkehrs, was als positiv zu werten ist.

Stellplätze

- Derzeit sind etwa 140 Tiefgaragenparkplätze in Planung, was die Anzahl der geplanten Gästezimmer übersteigt. Da sowohl der Großteil der Hotelgäste als auch ein Teil der Kunden des Supermarktes voraussichtlich mit dem Auto zum Standort fahren werden, erscheint ein überdurchschnittliches Parkplatzangebot sinnvoll. *Die Anzahl der geplanten Parkplätze ist ausreichend. Dies gewährleistet bei Nachfragespitzen, insbesondere durch den Supermarkt und die Gastronomie, dass grundsätzlich genügend Parkplätze zur Verfügung stehen.*

Vertikale Erschließung

- Das Hotel soll durch drei Aufzüge und drei Treppenhäuser erschlossen werden, die gleichmäßig über das Gebäude verteilt sind. Der Altbau („Haus der Jugend“) verfügt über ein Treppenhaus. Auch der Supermarkt wird über einen eigenen Aufzug und ein Treppenhaus von der Tiefgarage zugänglich sein. Für Gäste ist in der Regel ein Aufzug pro 100 Gästezimmer vorgesehen, wobei eine Trennung von Gäste- und Servicewegen zu empfehlen ist.

Quelle: berdi architekten

Konzeptanalyse

Konzept (2/3)

Die endgültige Anzahl der Aufzüge hängt von der Gebäudeanordnung und dem Standort der einzelnen Einrichtungen ab. Ihre technischen Spezifikationen sollten im Fachplanungsprozess von einem Fachberater/ Architekten festgelegt werden.

Die Anzahl und Lage der Treppenhäuser und Aufzüge erscheint angemessen.

Back-of-House Bereiche

- Die aktuelle Planung sieht insgesamt rund 375 m² Back-of-House Bereiche im EG vor, die Lagerräumlichkeiten, Küche und Büroräume umfassen. Zudem werden in den beiden Untergeschossen Lagerflächen und Technikräume zur Verfügung stehen. Auf jeder Gästezimmer-Etage stehen zudem zwei Lager- bzw. Hauswirtschaftsräume zur Verfügung. Zusätzliche Back-of-House-Bereiche werden im Altbau vorzufinden sein. *In der Regel sollte ein Anteil von ca. 5-10% der Bruttogrundfläche für Back-of-House Bereiche vorgesehen werden. Die in den Plänen hierfür vorgesehene Fläche scheint angemessen. Die Anfahrtssituation für LKWs erscheint eng bemessen, eine Zulieferung mit Sattelschlepper ohne Behinderung des Verkehrsflusses auf der Kurfürstenstraße ist nicht möglich.*

Eingang, Check-in und Lobby

- Die Lobby wird durch den Haupteingang der Südostseite des Gebäudes zugänglich sein und wird einen Bereich von ca. 186 m² umfassen. Hier werden sich die Rezeption sowie Sitzmöglichkeiten für die Gäste befinden. *Wir empfehlen die Gestaltung der Lobby mit einem „Open Lobby“ Konzept. Dadurch entsteht ein großzügiges Raumgefühl, welches zum Verweilen einlädt und diese zum Dreh- und Angelpunkt des Hotels macht. Zu diesem Zweck sollte die Lobby so strukturiert werden, dass ein offener Raum zur Lounge/Bar und den Restaurantbereichen entsteht. Durch flexible Raumteiler kann das Erdgeschoss somit den entsprechenden Nachfragesituationen angepasst werden.*

Gastronomieangebot (Food & Beverage)

- Nach den derzeitigen Planungen wird das Hotel einen Restaurantbereich von rund 403 m² anbieten. Dieser wird voraussichtlich in ein Frühstücks- und À-la-carte-Restaurant geteilt werden, wobei beide Bereiche flexibel auch zu anderen Tageszeiten (bspw. für Veranstaltungen) mitgenutzt werden können.

- Angrenzend an das Frühstücksrestaurant und die Lobby ist ein Lounge-/Barbereich mit einer Fläche von rund 147 m² geplant. Im angeschlossenen Altbau ist ein zusätzliches, kleineres À-la-carte-Restaurant mit Freisitz zum Innenhof geplant.
- Alle Gastronomiebereiche werden über Terrassensitzplätze im Innenhof verfügen, was die Attraktivität vor allem im Sommer auch für externe Gäste steigern wird. *Das Gastronomieangebot erscheint in Bezug auf die Zimmeranzahl als großzügig, entspricht jedoch einem gehobenen Hotelstandard (4-Sterne/ Upscale). Zudem ist davon auszugehen, dass ein attraktives F&B-Angebot auch Außer-Haus-Gäste ansprechen wird. Hierfür sollte ein separater Eingang zur Hotelgastronomie eingeplant werden.*

Gästezimmer

- Die 127 Gästezimmer werden im ersten bis dritten Stockwerk platziert. Mit 85 in der Anzahl, werden die Standardzimmer mit einer Durchschnittsgröße von 25 m² den Großteil der Zimmer ausmachen. Um den gehobenen Gästeansprüchen gerecht zu werden, werden zusätzlich Komfortzimmer mit einer Größe von rund 31 m² verfügbar sein, sowie 16 Suiten mit einer Größe von 38-50 m². In der Planung wurden zudem behindertenfreundliche Standardzimmer berücksichtigt. *Die geplante Standardzimmergröße von ca. 25 m² entspricht den Anforderungen von Upscale-Zimmerprodukten. Um auch den Bedürfnissen von reisenden Familien gerecht zu werden, sollte ein Teil der Zimmer über Verbindungstüren verfügen.*

Meeting-/Veranstaltungsflächen

- Die aktuellen Planung sieht einen 349 m² großen Veranstaltungsraum im Erdgeschoss vor. Dieser Raum wird durch Trennwände in drei Räume teilbar und für Meetings und Veranstaltungen nutzbar sein.
- Weitere Veranstaltungsflächen sind in den oberen Geschossen des Altbaus angedacht und umfassen drei kleinere, ebenfalls teilbare Meetingräume sowie einen Boardroom und Break-Out-Room für Kaffeepausen. *Meetingräume sind unverzichtbar, um den Bedürfnisse von Geschäftsreisenden zu entsprechen und ermöglichen zusätzliche Einnahmen durch deren Vermietung für u. a. Veranstaltungen und Konferenzen.*

Konzeptanalyse

Konzept (3/3)

Wellnessbereich

- Im dritten OG des Hotelneubaus ist ein 373 m² großer Fitness- und Wellnessbereich geplant, der den Gästen einen Fitnessraum, Sauna, Dampfbad, Lounge und Ruheraum bieten wird. Zudem wird dieser Bereich über einen großzügigen Freisitz zum Innenhof verfügen. Der Wellnessbereich wird ohne eine Kreuzung öffentlicher Bereiche für die Hotelgäste erreichbar sein.

Die Größe des Wellnessbereichs erscheint in Anbetracht der Zimmeranzahl des Hotels als angemessen. Sollte der Wellnessbereich, wie vom Betreiber bisher angedacht, auch für externe Gäste nutzbar sein, sollte ggf. eine Vergrößerung geplant werden.

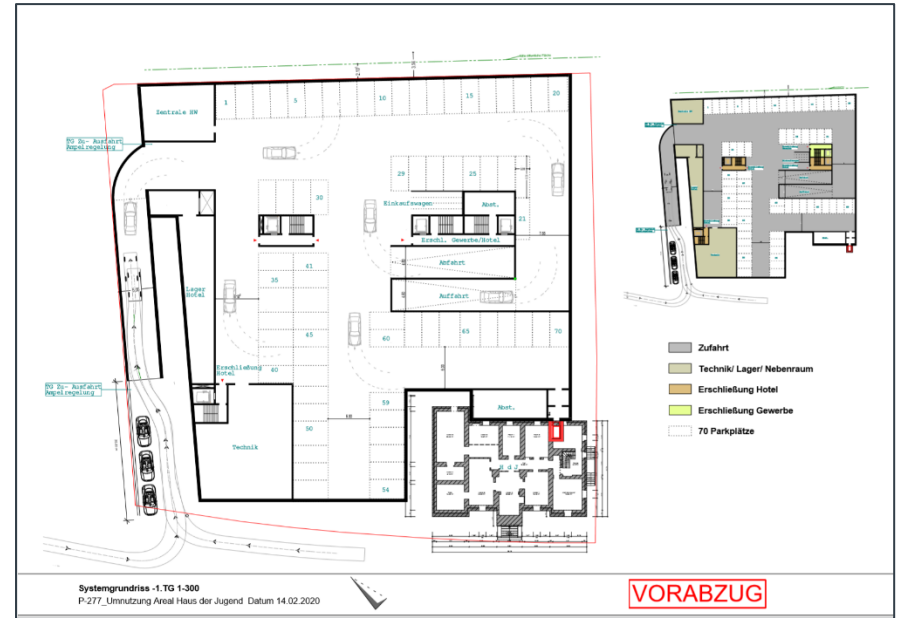
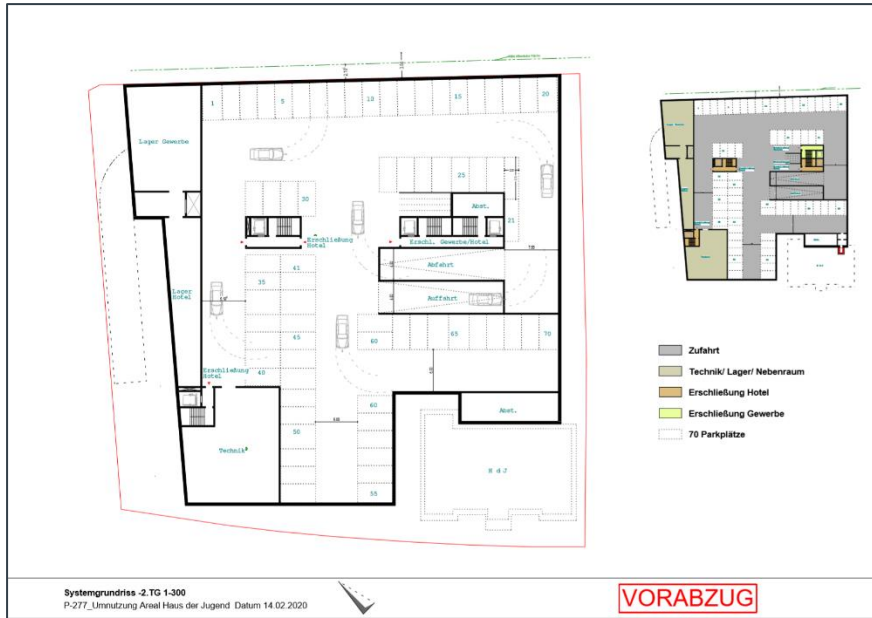
Fazit

- Gemäß unserer Analyse des aktuellen Konzepts und der Positionierung erachten wir das Hotelprojekt als grundsätzlich für den Markt und Standort geeignet und auch für verschiedene Marken zweitverwendungsfähig.
- Gemäß aktuellem Planungsstand ist die Flächenplanung schlüssig und effizient und erfüllt die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen durch einen durchdachten Facility Mix.
- Durch zusätzliche Einrichtungen wie dem Wellnessbereich und den umfassenden Gastronomieflächen wird das Hotel voraussichtlich auch externe Gäste ansprechen und somit einen Mehrwert für die Stadt schaffen. Eine Ansiedlung des Hotels in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern wird zur Belebung der Innenstadt beitragen können und somit auch einen positiven Effekt auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich, inkl. Einzelhandel, Gastronomie, aber auch Zulieferbetriebe wie bspw. Reinigungen etc. erzielen.
- Durch den Wellnessbereich als auch die Gastronomie wird sich das Hotel deutlich vom aktuellen Wettbewerb abheben und über Wittlichs Grenzen hinaus eine Anziehungskraft auf unterschiedliche Zielgruppen ausüben.
- Das Hotel wird das momentane Beherbergungsangebot in Wittlich und in näherer Umgebung qualitativ übertreffen und vor allem bisher verdrängte und nicht präsenste Zielgruppen ansprechen, die Wert auf ein hochwertiges und repräsentatives Hotelprodukt legen. Es ist davon auszugehen, dass ein modernes, professional geführtes Hotel deutliche, zusätzliche Nachfrage induzieren wird, u. a. auch deswegen, da das bisherige Hotelangebot Bedürfnisse von bspw. Geschäftsreisenden nur begrenzt abdecken konnte.
- Von den überregionalen Marketingaktivitäten und Werbemaßnahmen (bspw. internationale Messeteilnahmen) der etablierten Betreiberin würde dazu nicht nur das geplante Hotel sondern voraussichtlich auch die Stadt und die gesamte Region profitieren, wodurch auch zusätzliche Nachfrage für die Wettbewerber geschaffen würde. Insbesondere bei einer sehr starken Hotelnachfrage bei größeren Veranstaltungen im Eventum, welche nicht durch das neue Hotel alleine bedient werden kann, könnten die bestehenden Betriebe deutlich profitieren.

Kapitel 9 – Anlagen

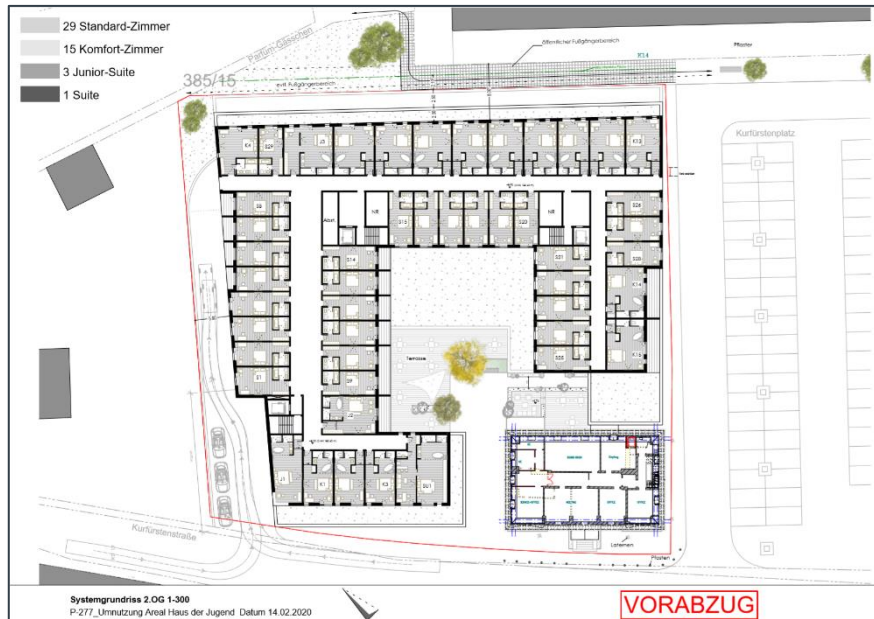
Anlage 1

Grundrisse und Pläne – UG 2 und 1



Anlage 1

Grundrisse und Pläne – 2. und 3. OG



Anlage 2

Auftragsbedingungen

Die vorliegende Analyse ist ausschließlich für die Auftraggeberin und mit ihr verbundene sowie in die Transaktion eingebundene Unternehmen zu dem im Auftrag beschriebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung der Analyse in Gänze oder in Teilen bedarf der schriftlichen Zustimmung durch Christie & Co. Hiervon ausgenommen ist eine unternehmensinterne Vervielfältigung. Eine Weitergabe an Dritte kann nur unter Verweis auf die Auftragnehmerin erfolgen.

Christie & Co übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten und Informationen etc., die von Dritten stammen.

Die vorliegende Analyse wurde von Christie & Co nach bestem Wissen und auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Informationen sowie der gegenwärtigen Marktverhältnisse und nationaler Erfahrungswerte erstellt. Da die Analyse auf zahlreichen Annahmen basiert, übernimmt Christie & Co keine Garantie für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Werte und die Richtigkeit der wiedergegebenen Meinungen. Jegliche Haftung von Christie & Co ist in jedem Fall auf Ersatzleistungen für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die von Christie & Co erstellte Analyse dient zur Unterstützung bei der Entscheidungsfindung. Sie kann nicht als alleinige Grundlage zur Rechtfertigung von Entscheidungen, insbesondere Investitionsentscheidungen, herangezogen werden. Sollten weitere Informationen bekannt werden, die das Ergebnis der Analyse beeinflussen, so behält sich Christie & Co eine Überarbeitung vor.

Christie & Co verpflichtet sich zum vertraulichen Umgang mit den ihr überlassenen Daten und Informationen bezüglich dieses Beratungsprojekts, auch für die Zeit nach Abschluss des Projekts.

Gerichtsstand ist München.

Christie & Co GmbH

Lukas Hochedlinger – Managing Director Central & Northern Europe

T +49 (0) 173 65 10 35 2

E Lukas.Hochedlinger@christie.com

Yasemin German – Consultant Advisory & Valuation

T +49 (0) 172 6709 027

E Yasemin.German@christie.com

Christie & Co GmbH

Pfisterstraße 6

80331 München

T +49 (0)89 2 00 00 07-11

W www.christie.com