

Update zur Konzeptanalyse und Zweitmeinung vom 20. April 2020

## Hotelprojekt Cityhotel, Wittlich

**SHEW Wittlich GmbH & Co. KG**

August 2022

# Haftungsausschluss

Dieses Gutachten ist zum ausschließlichen Gebrauch durch folgende Adressaten bestimmt:

- **SHEW 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:



**Benjamin Ploppa**

Director - Head of Hotels Germany

+49 (0) 173 965 80 93

benjamin.ploppa@christie.com



**Sophia Koltze**

Consultant

+49 172 670 90 27

sophia.koltze@christie.com

# Table of Contents

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Kapitel 1 - Hintergrund</b>                              | <b>4</b>  |
| Projekt, Auftrag & Datenverfügbarkeit                       | 5         |
| Definitionen & Abkürzungen                                  | 6         |
| <b>Kapitel 2 - Gesamteinschätzung</b>                       | <b>7</b>  |
| Update - Gesamteinschätzung                                 | 8         |
| SWOT - Analyse  | 9         |
| <b>Kapitel 3 - Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich</b> | <b>10</b> |
| Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich - Angebot          | 11        |
| Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich - Nachfrage        | 12        |
| <b>Kapitel 4 - Vergleich Wittlich &amp; Umgebung</b>        | <b>13</b> |
| Umgebung Wittlich - Verortung der Tourismusregionen         | 14        |
| Umgebung Wittlich - Vergleich der Tourismusregionen         | 15        |
| <b>Kapitel 5 - Wettbewerber</b>                             | <b>16</b> |
| Verortung der Relevanten Wettbewerber                       | 17        |
| Hotelprofile ausgewählter Wettbewerber                      | 18        |

# Kapitel 1 - Hintergrund

# Projekt, Auftrag & Datenverfügbarkeit

## Projekt

Die SHEW 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.

### Auftragsumfang

Aktualisierung relevanter touristischer Statistiken

Bewertung des Mikrostandortes unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung, insbesondere der Auswirkung der COVID-19 Pandemie

Veränderung des Wettbewerbsumfeldes

## Auftrag

Die SHEW 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.

Am 26.07.2022 beauftragte die SHEW Wittlich GmbH & Co. KG uns mit einer Aktualisierung des Gutachtens vom März 2020, welches sich spezifisch auf die Aktualisierung der touristischen Statistiken fokussiert sowie die allgemeine Entwicklungen des Marktes berücksichtigt.

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.

## Datenverfügbarkeit

Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens basieren auf Desktop-basierten Recherchen und Internetabfragen. Christie & Co übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten und Informationen.

# Definitionen & Abkürzungen

| Abkürzung | Definition  | Abkürzung | Definition   |
|-----------|---|-----------|--|
| A         | Autobahn  | max.      | maximal  |
| ADR       | Average Daily Rate  | min.      | Minimum  |
| AG        | Aktiengesellschaft  | mind.     | mindestens   |
| B         | Bundesstraße  | Mio.      | Millionen  |
| BGF       | Bruttogrundfläche   | MIP       | Market penetration Index   |
| BIP       | Bruttoinlandsprodukt  | MRICS     | Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors           |
| BRP       | Bruttoregionalprodukt   | Mwst.     | Mehrwertsteuer   |
| bspw.     | beispielsweise  | OG        | Obergeschoss   |
| bzgl.     | bezüglich   | ÖPNV      | Öffentlicher Personennahverkehr                                  |
| bzw.      | beziehungsweise   | p.a.      | Per annum  |
| ca.       | circa   | PAR       | per available room (pro Zimmer)                                  |
| CAGR      | compound annual growth rate   | Pax       | persons approximately  |
| d. h.     | das heißt   | Pkw       | Personenkraftwagen   |
| DACH      | Deutschland, Österreich, Schweiz  | POIs      | Point of interests   |
| DZ        | Doppelzimmer  | POR       | per occupied room (pro belegtem Zimmer)                          |
| E         | Ebene   | PP        | Prozentpunkte  |
| EBITDA(R) | Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (and Rent) | PR        | Public Relations   |
| etc.      | et cetera   | RevPAR    | Revenue per available room                                       |
| F&B       | food and beverage   | ROG       | Raumordnungsgesetz   |
| FF&E      | furnitures, fixtures & equipment  | STR       | Smith Travel Report  |
| ggf.      | gegebenenfalls  | SWOT      | Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats                     |
| ggü. VJ   | gegenüber Vorjahr   | TEUR      | Tausend Euro   |
| GmbH      | Gesellschaft mit beschränkter Haftung                                     | Tsd.      | Tausend  |
| GuV       | Gewinn- und Verlustrechnung   | u. a.     | unter anderem  |
| GOP       | Gross Operating Profit  | u. E.     | unseres Erachtens  |
| i. H. v.  | in Höhe von   | USALI     | Uniform Systems of Accounts for the Lodging Industry             |
| IAHA      | International Association of Hospitality Accountants                      | UNESCO    | United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation |
| inkl.     | inklusive   | USP       | Unique Selling Proposition                                       |
| insb.     | insbesondere  | vs.       | versus   |
| k. A.     | keine Angabe  | YoY VÄ    | year-over-year Veränderung                                       |
| Kfz       | Kraftfahrzeug   | YTD       | year to date   |
| LCR       | Lease Coverage Ratio (Pachtabdeckungsfaktor)                              | VPI       | Verbraucherpreisindex  |
| m         | Meter   | z. B.     | zum Beispiel   |
| m²        | Quadratmeter  | zzgl.     | zuzüglich  |

## Kapitel 2 - Gesamteinschätzung

# Update - Gesamteinschätzung

## Hotelprojekt Cityhotel Wittlich

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Standort</b>             | Der Projektstandort befindet sich in Wittlich im Landkreis Bernkastel-Wittlich innerhalb der Tourismusregion Moseleifel, unweit der Vulkaneifel und dem Ferienland Bernkastel-Kues, welches 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 sehr gut mit 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.  |
| <b>Hotelmarkt</b>           | Das <b>Angebot im Landkreis Bernkastel-Wittlich besteht im Jahr 2022 aus 340 Beherbergungsbetrieben mit rund 9.500 Betten</b> . Rund <b>52% des Bettenangebots entfiel auf 131 Hotels und Hotels garni</b> . Als freizeittouristisch geprägte Region ist das Beherbergungsangebot im Landkreis von einer Vielzahl an kleinen, privatgeführten Betrieben mit einer geringen Zimmeranzahl geprägt. 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. Durch die <b>CORONA-19 Pandemie brach die Nachfrage um rund 28% ein und erholte sich 2021 nur sehr langsam mit einem Anstieg von ca. 1% bei den Übernachtungen</b> . 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. <b>84% der Nachfrage wurden in 2021 von deutschen, und nur 16% von ausländischen Gästen generiert, wobei die Niederlande und Belgien zu den wichtigsten Quellmärkten zählen</b> . |
| <b>Vergleich</b>            | Im Vergleich zu anderen Standorten (Bernkastel-Kues, Morbach, Schalkenmehren, Traben-Trarbach, 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. <b>Wittlich zeigte sich krisensicherer als die Vergleichsregionen und verlor am wenigsten Übernachtungen während der Corona-Hochphase in 2020</b> . Generell zeigen die Märkte eine Kleinteiligkeit die u. a. auf eine geringe Professionalisierung der Betriebe hindeutet.   |
| <b>Wettbewerber</b>         | <b>In Wittlich konnten fünf Beherbergungsbetriebe als Hotel oder Hotel garni identifiziert werden, welche 12 bis 46 Zimmer (27 im Durchschnitt) anbieten</b> . 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.  |
| <b>Auswirkungsszenarien</b> | Unseres Erachtens stehen die fünf Betriebe in keinem unmittelbaren 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.  |
| <b>Konzept</b>              | Die aktuelle Planung sieht ein 4-Sterne-Hotel mit 127 Zimmern, einem Wellnessbereich, Veranstaltungsflächen 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 sind ein À-la-carte-Restaurant sowie Tagungsflächen geplant. Grundsätzlich erachten wir das Konzept sowie die Positionierung als angemessen. Das Hotel wird im Vergleich zum aktuellen Wettbewerb Alleinstellungsmerkmale (Wellnessbereich, 350m <sup>2</sup> Veranstaltungsfläche, Retailfläche) anbieten und eine breite Zielgruppe ansprechen können und ebenso attraktiv für externe Besucher aus der lokalen Umgebung sein.  |
| <b>Fazit</b>                | 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.   |

# SWOT Analyse

## Strengths = Stärken



- Bernkastel-Wittlich hatte den geringsten Rückgang an Übernachtungen aller Landkreise Rheinland-Pfalz in 2020 (-27%), was den Standort krisensicherer als andere Regionen erscheinen lässt. Vor allem Wittlich schnitt im Krisenjahr 2020 vergleichsweise sehr gut ab und erwies sich als resilient gegenüber der Pandemie
- Sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Hotels
- Gute Integration in Wittlichs Infrastruktur durch den angestrebten Nutzungs-Mix von Hotel und Einzelhandel
- Auch vor Corona war der Landkreis Bernkastel-Wittlich hauptsächlich durch Inlandtourismus (76% aller Übernachtungen) stark national geprägt. Märkte, die überwiegend von nationalen Quellmärkten profitieren zeigen eine relativ schnelle Erholung von den Auswirkungen der Pandemie.

## Weaknesses = Schwächen



- Hohe Abhängigkeit des Standorts von Geschäftsreisenden
- Relativ stark ausgeprägte Saisonalität der Region
- Langfristige Nachfrageerholung nach der Coronapandemie ist schwächer als aktuell erwartet

## Opportunities = Möglichkeiten



- Hohe Zimmeranzahl und moderne Ausstattung sowie für das anvisierte Segment passende Einrichtungen
- Neue Gästesegmente und externe Gästesegmente können durch das Mixed-Use Konzept erschlossen werden
- Die Lage des Hotelprojekts führt zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und generiert neue Nachfrage für Gastronomie und stationären Einzelhandel
- Synergiepotenzial mit dem Hotel Vulcano im Veranstaltungs- und Tagungsbereich
- Erfolgspotenzial abhängig von der Professionalität des Betreibers
- Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Stärkung der überregionales Bedeutung von Wittlich als Destination

## Threats = Bedrohungen



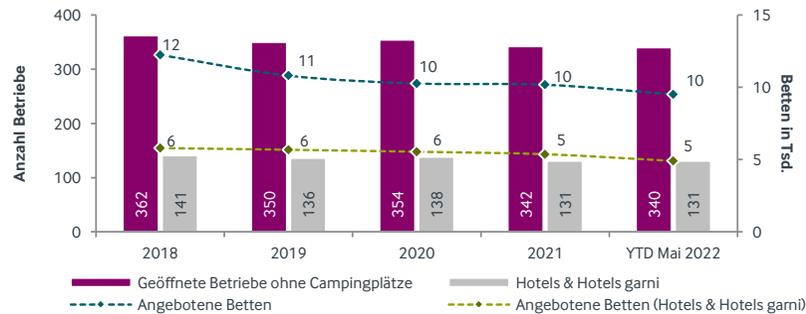
- Auswirkungen der aktuellen Preisinflation auf das verfügbare Einkommen und damit einhergehende Minderung der Nachfrage vor allem bei Urlaubsreisen
- Fachkräftemangel sowie steigende operative Kosten

## Kapitel 3 - Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich

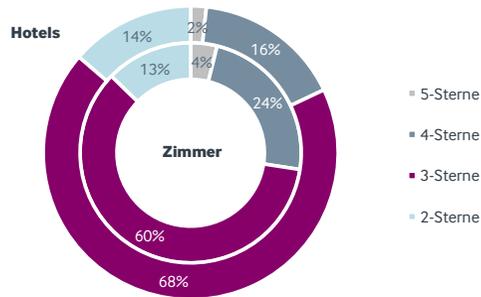
# Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich

## Angebot

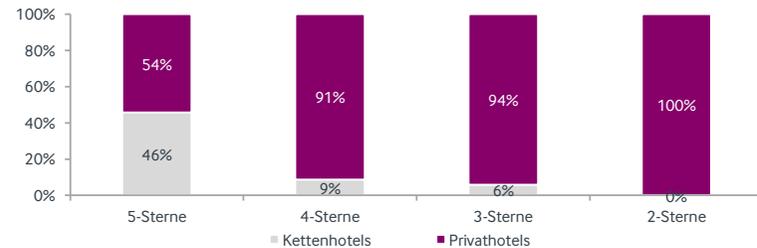
**Anzahl der Betriebe und Betten im Landkreis Bernkastel-Wittlich 2018 - YTD 2022**



**Hotelangebot nach Sternekategorie 2020**



**Hotelzimmer nach Kettenzugehörigkeit und Kategorie 2022**

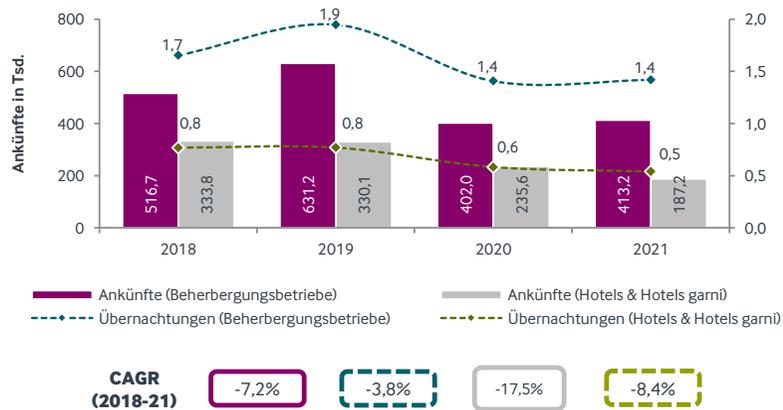


- Der Beherbergungsmarkt im Landkreis Bernkastel-Wittlich hat sich seit 2018 kaum verändert. Die turbulenten letzten 2 Jahren führten zwar zur Schließung einiger Betriebe jedoch hat sich die Marktpräsenz der unterschiedlichen Hotelkategorien nicht verrückt.
- Im Jahr 2022 zählt die Region 340 geöffnete Beherbergungsbetriebe, wovon 51,6% des Bettenangebots auf Hotels & Hotel garni zurückzuführen sind.
- Seit 2018 ist die Anzahl der geöffneten Betriebe um 6,1% zurückgegangen. Geöffnete Hotels & Hotels garni sind um 7,1% gesunken, die Anzahl der angebotenen Betten in den Unterkünften ist um 15,2% zurückgegangen.
- Im Jahr 2022 liegt die durchschnittliche Beherbergungsbetriebsgröße bei rund 28 Zimmern, während die Durchschnittsgröße aller Hotels (garni) bei rund 37 Zimmern liegt. Der v. a. freizeittouristisch geprägte Landkreis bietet eine Vielzahl an kleinen, privat-geführten Betrieben mit einer vergleichsweise geringen Zimmeranzahl. Auch 2022 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 2022 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 24% 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 Ferienwohnunganbieter fallen.

# Hotelmarkt Landkreis Bernkastel-Wittlich

## Nachfrage

**Ankünfte und Übernachtungen im Landkreis Bernkastel-Wittlich 2018 - 2021**

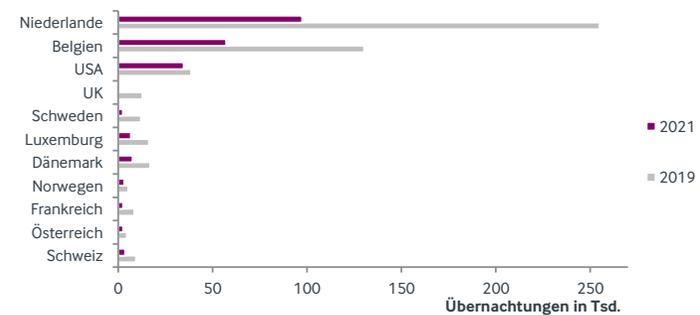


**Monatliche Übernachtungen im Landkreis Bernkastel-Wittlich 2018-2021**



- 2019 wurden in Bernkastel-Wittlich über 1,9M Übernachtungen gezählt, ein Anstieg um 17,7% im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahlen übertrafen das Rekordjahr 2018. Mit Ausbruch der COVID-19 Pandemie fielen die Zahlen in 2020 um fast 28%. Der Landkreis zählte knapp 1.4mio Übernachtungen, was jedoch der geringste Rückgang im Bundesland war.
- Die Lockerungen für Beherbergungsbetriebe, welche Anfang 2021 noch mit Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie zu kämpfen hatten, wurden im Juni 2021 weitgehend aufgehoben. Dies führte zu einer leicht verbesserten Performance der Region (+3% an Ankünften und +0,9% Übernachtungen).
- 2020-21 zeichnete sich ein Trend zu verlängerten durchschnittlichen Aufenthaltsdauern ab. Während die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2019 noch 3,1 Tage betrug, so stieg sie 2020 bereits auf 3,5 Tage und betrug 2021 immer noch 3,4 Tage, was 11% über dem vor-Corona Niveau liegt.
- Die Monate August bis Oktober verzeichnen die meisten Übernachtungen, November bis Februar registrieren hingegen die geringste Nachfrage. Dies liegt unter anderem am Ferienkalender und einem ausgeprägten Freizeittourismus, sowie den nationalen Lockdowns und Reisebeschränkungen der letzten zwei Jahre.
- Durch die Reisebeschränkungen der letzten zwei Jahre stieg der nationale Anteil an den gesamten Übernachtungen von 73% auf 84% in 2021. Vor allem die wichtigen internationalen Quellmärkte Niederlande und Belgien fielen weg, welche fast 50% der gesamten ausländischen Übernachtungen ausmachten.

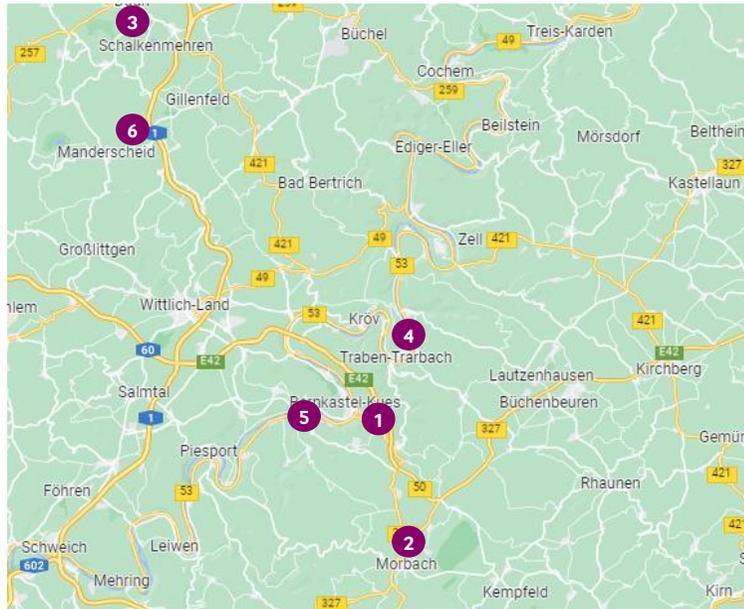
**Internationale Quellmärkte 2021**



## Kapitel 4 - Vergleich Wittlich & Umgebung

# Umgebung Wittlich

## Verortung der Tourismusregionen



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

- 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 2021

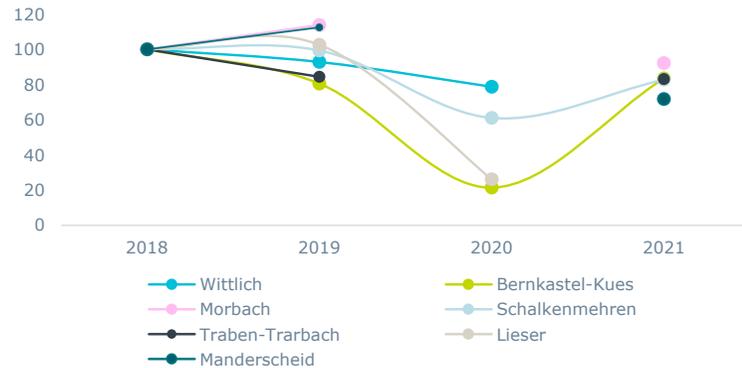
| Stadt           | Bevölkerung | Beherbergungs-<br>betriebe | Betten | Ankünfte         | Übernachtungen |
|-----------------|-------------|----------------------------|--------|------------------|----------------|
| Wittlich        | 19.345      | 5                          | 214    | 10.631<br>(2020) | 20.817 (2020)  |
| Bernkastel-Kues | 7.114       | 49                         | 3.646  | 76.070           | 380.087        |
| Morbach         | 10.447      | 11                         | 320    | -                | 51.577         |
| Schalkenmehren  | 569         | 8                          | 308    | 14.744           | 55.542         |
| Traben-Trarbach | 5.591       | 29                         | 1.796  | 48.513           | 138.439        |
| Lieser          | 1.227       | 10                         | 329    | 1.184<br>(2020)  | 5.717 (2020)   |
| Manderscheid    | 1.423       | 16                         | 313    | 16.940           | 94.103         |

- Vergleicht man die aktuellsten Zahlen mit 2018 so kann man kaum eine Veränderung feststellen. Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe ist in Wittlich, Bernkastel-Kues und Morbach um jeweils einen Betrieb zurückgegangen, während in Schalkenmehren und Lieser die Zahlen gleichgeblieben sind. Nur Traben-Trarbach und Manderscheid zählen neue Betriebe zum Bestand.
- Die Anzahl an Übernachtungen sowie Ankünften ist durch den Ausbruch der Pandemie zurückgegangen, da vor allem der deutsche Beherbergungsmarkt nur unter strikten Auflagen den Betrieb weiterführen konnte. Des weiteren haben die Reisebeschränkungen und nationalen Lockdowns dem Tourismus massiv geschadet.

# Umgebung Wittlich

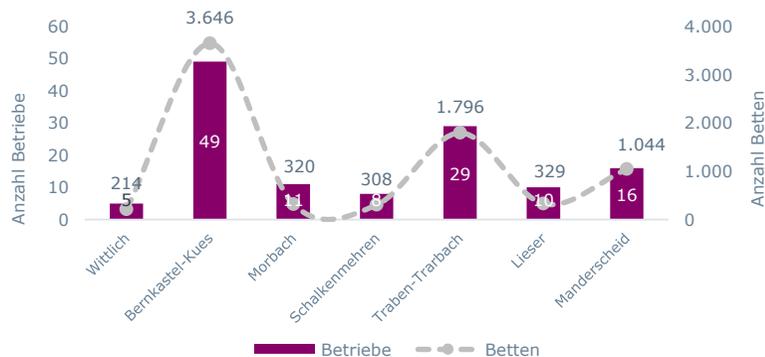
## Vergleich der Tourismusregionen

**Indexierte Entwicklung der Übernachtungen 2018 – 2021<sup>1</sup>**

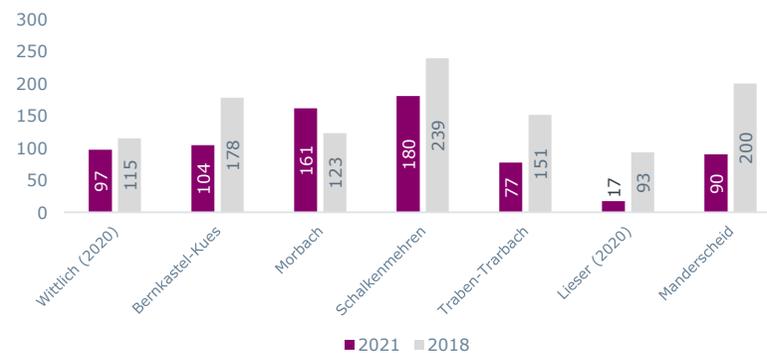


- Bei indexierter Entwicklung der einzelnen Märkte (Ausgangswert im Jahr 2018: Index 100) ist zu erkennen, dass Morbach von 2018 auf 2019 die stärkste Entwicklung bei den Übernachtungen verzeichnen konnte (Indexwert: 114), gefolgt von Manderscheid (113) und Lieser (103). 2020 sowie 2021 sind nur eingeschränkt Daten zu Ankünften sowie Übernachtungen verfügbar. Den höchsten Indexwert erreichten 2021 Morbach (92), Bernkastel Kues, Schalkenmehren und Traben-Trarbach (83). Im Vergleich zu den Regionen mit verfügbaren Daten für das Krisenjahr 2020, hatte Wittlich den höchsten Indexwert von 79 und bewies sich somit als resilienter mit geringeren Einbußen an Übernachtungszahlen. Obwohl die Zahlen für 2021 nicht verfügbar waren, so gehen wir davon aus, dass 2021 an die Zahlen von 2019 angeknüpft werden kann.
- Mit Blick auf das Beherbergungsangebot befindet sich Wittlich auf dem letzten Platz, sogar noch hinter der Gemeinde Schalkenmehren. 2021 lag das Übernachtungs-Betten-Verhältnis bei 97 (2018: 115), unter dem Durchschnitt der Vergleichsstandorte. Dies liegt weniger an einer limitierten Nachfrage, als an dem Angebot, welches nicht mehr Nachfrage- und Zielgruppen-konform ausgerichtet ist. 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 auf das Angebot anderer Hotelmärkte, über die Grenzen des Landkreises hinaus, ausweichen.

**Geöffnete Betriebe & Angebotene Betten 2021**



**Übernachtungs-Betten-Verhältnis 2018/2021**



<sup>1</sup>: Keine durchgezogene Linie/fehlender Punkt bedeutet, dass die Daten für den Zeitraum nicht verfügbar waren. Es fehlen die Daten: 2021: Wittlich & Lieser, 2020: Morbach, Traben-Trarbach, Manderscheid

# Kapitel 5 - Wettbewerber

# Wettbewerber - Überblick

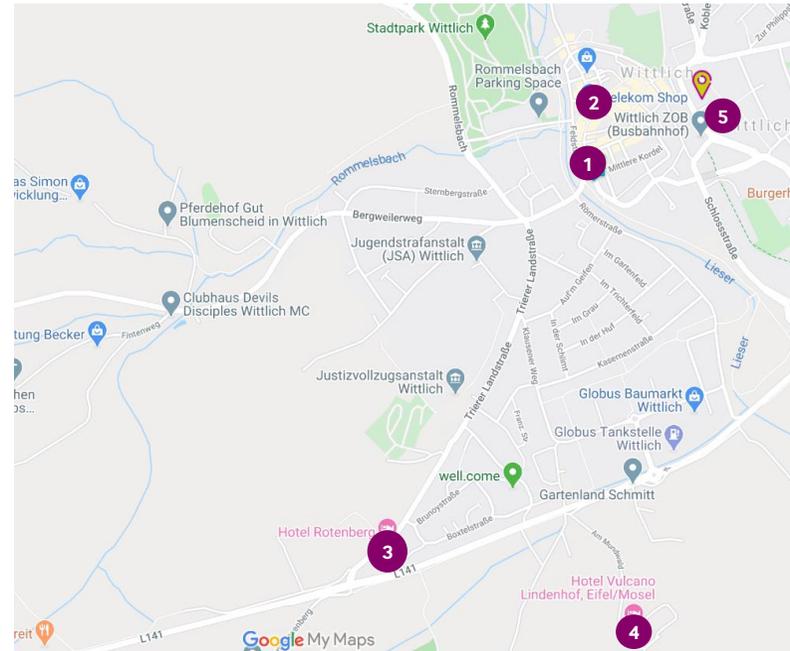
## Verortung der Relevanten Wettbewerber

### Angebot 2022

- Laut Beherbergungsstatistik des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sind 2022 alle fünf Beherbergungsbetriebe (mit einer Kapazität von mehr als 10 Betten) in Wittlich als Hotel oder Hotel garni klassifiziert.
- Die zwei Hotels Wittlicher Hof und Hotel Well Garni profitieren von einer zentralen Lage innerhalb des Wittlicher Stadtzentrums, ca. 1,0 km vom Projektstandort.
- Insbesondere das **Hotel Well Garni** bietet eine vorteilhafte Lage innerhalb der Fußgänger- und Einkaufszone am Marktplatz und entspricht durch kontinuierliche Teilrenovierungen überwiegend einem Zimmerprodukt im 3-Sterne-Segment.
- Das **Hotel Rotenberg PT** liegt im Süden Wittlichs in unmittelbarer Nähe zur L141 und profitiert somit von einer sehr guten 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 46 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 m<sup>2</sup>).
- Das **Hotel Deutsches Haus** am Wittlicher ZOB liegt dem geplanten Projekt am nächsten. Das Hotel beherbergt 24 Betten, ein Restaurant sowie eine Terrasse und ist fußläufig zur Innenstadt. Laut Rezensionen ist die Ausstattung renovierungsbedürftig.

### Veränderungen seit 2018

- Das **Hotel Gasthaus Schneck** war seit über 170 Jahren im Familienbesitz und befand sich im historischen Stadtkern der Stadt. Der Fokus des Beherbergungsbetriebes lag vorwiegend auf der Gastronomie. Im Dezember 2020 hat das Hotel seine Türen geschlossen, die Besitzer gaben sich in den Ruhestand.
- Der **Wittlicher Hof** scheint vorübergehend geschlossen worden zu sein. Obwohl das unabhängig geführte Hotel noch in dem Hotelregister AM:PM zu finden ist. Eine Buchung der Unterkunft ist momentan nicht möglich.



### Hotelangebot Wittlich

- 1 Hotel Wittlicher Hof
- 2 Hotel Well Garni
- 3 Rotenberg PT Hotel
- 4 Hotel Vulcano Lindenhof
- 5 Hotel Deutsches Haus

### Projektstandort

-  Cityhotel Wittlich

# Wettbewerber

## Hotelprofile ausgewählter Wettbewerber

|  | Adresse                                 | Kategorie | Eröffnung                                     | Zimmer  | F&B                    | Ausstattung  | Entfernung Projekt | Online - Bewertung                     |
|--|---|-----------|---|---|------------------------|--|--------------------|--|
|   | Am Mundwald 5,<br>54516 Wittlich        | 4-Sterne  | 1986<br>Teilrenovierung:<br>2014              | 46 Zimmer<br>38 Standardzimmer<br>8 Suiten                          | 1 Restaurant<br>1 Bar  | Parkplatz (kostenfrei)<br>Wellnessbereich mit<br>Innenpool<br>4 Tagungsräume                           | 2,5 km             | TripAdvisor:<br>4,5<br>Booking:<br>8,4 |
|   | Am Marktplatz 5,<br>54516 Wittlich      | 3-Sterne  | 1972<br>Teilrenovierung:<br>2019              | 22 Zimmer<br>Standardzimmer:<br>14-20 m²                            | 1 Frühstücksrestaurant | Öffentlicher Parkplatz ca.<br>150m von der<br>Unterkunft (kostenfrei)                                  | 1,2 km             | TripAdvisor:<br>3,5<br>Booking:<br>8,5 |
|   | Trierer Straße 29,<br>54516 Wittlich    | 3-Sterne  | k. A.<br>Ggf.<br>vorübergehend<br>geschlossen | 17 Zimmer<br>Standardzimmer:<br>14-18 m²<br>Suite: 50 m²            | 1 Restaurant<br>1 Bar  | Parkplatz (kostenfrei)<br>Zimmer teilweise mit<br>Kitchenette  | 1,0 km             | TripAdvisor:<br>3,0<br>Booking:<br>7,3 |
|  | Trierer Landstr. 115,<br>54516 Wittlich | 3-Sterne  | 2004<br>Neueröffnung:<br>2014                 | 21 Zimmer<br>20 Standardzimmer:<br>17-24 m²<br>1 Juniorsuite: 30 m² | 1 Restaurant           | Parkplatz (kostenfrei)<br>Fitnesscenter<br>(zusätzliche Gebühren)<br>Massage (zusätzliche<br>Gebühren) | 2,4 km             | TripAdvisor:<br>4,0<br>Booking:<br>8,1 |

Quelle: Hotel-Zentrale Wittlich, STR, Christie & Co

Benjamin Ploppa – Director - Head of Hotels Germany

T +49 (0) 173 965 80 93

E Benjamin.Ploppa@christie.com

Sophia Koltze – Consultant Advisory & Valuation

T +49 (0) 172 670 90 27

E Sophia.Koltze@christie.com

Christie & Co GmbH

Pfisterstraße 6

80331 München

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

W [www.christie.com](http://www.christie.com)