



## Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Hofheim am Taunus, Elisabethenstraße 3 - Kurz-Zusammenfassung -

**Aktualisierung der Studie aus 2010** (Stand: Februar 2020)

**Aktualisierung der Standort- und Marktanalyse**

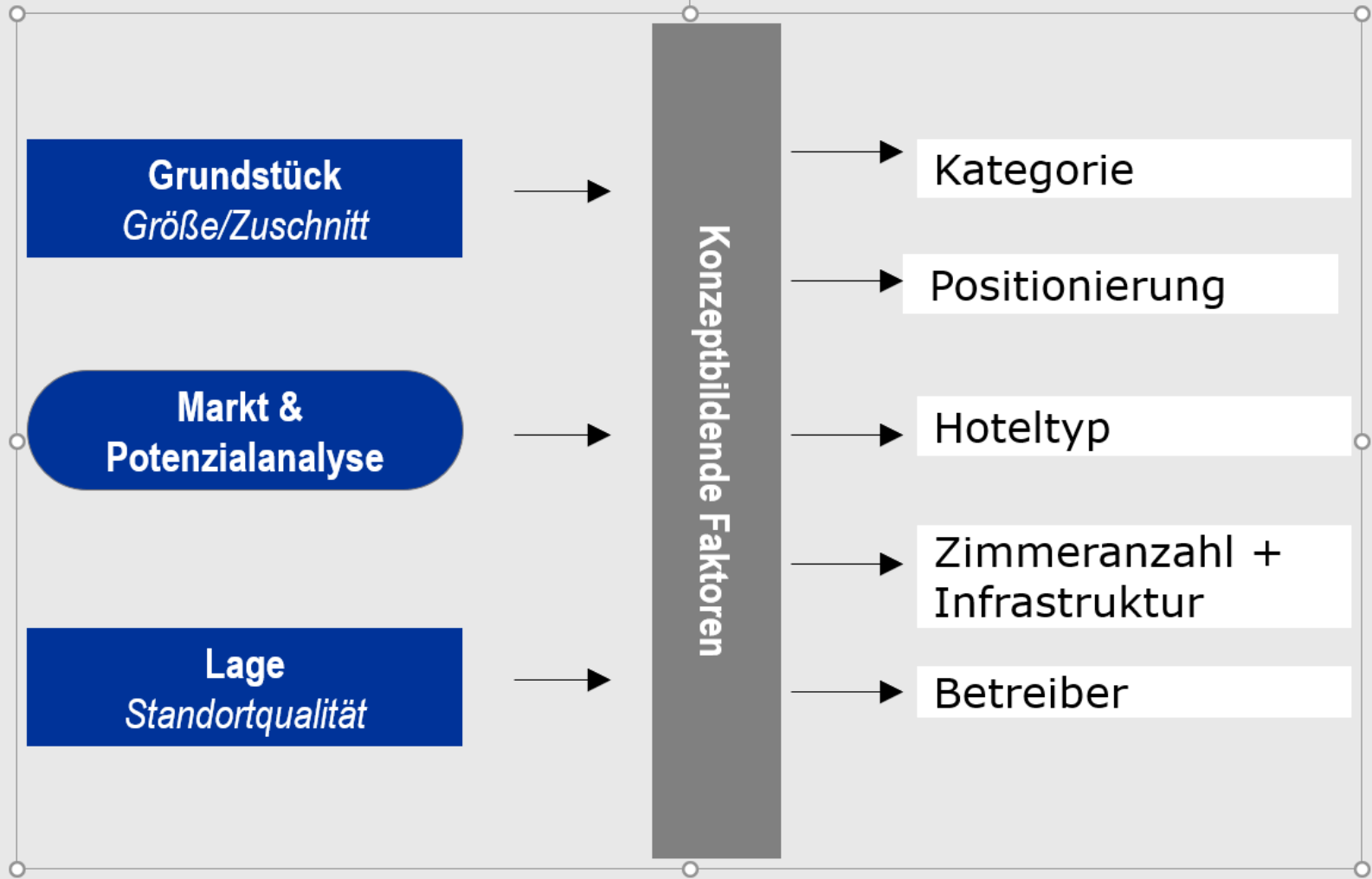
**bzgl. der Auswirkungen der Corona-Pandemie** (Stand: Dezember 2021)

**Auftraggeberin: HWB GmbH, Hofheim am Taunus**

# Ausgangslage / Zielsetzung

- Das Sachverständigenbüro HOGARAT für Hotellerie & Gastronomie, Wiesbaden, wurde erstmals im Jahr 2010 beauftragt, eine Pre-Feasibility Studie (Vorstudie) zu einem Hotelvorhaben auf dem Grundstück „Elisabethenstraße 3“ in der Kreisstadt Hofheim am Taunus zu erstellen.
- Zehn Jahre später, im Jan./Febr. 2020 wurde diese Studie an die Entwicklungen rund um den Kellereiplatz und den Chinonplatz sowie an die geänderten Verhältnisse auf dem regionalen Hotelmarkt angepasst.
- Ergebnis der Studie aus 2020 war die grundsätzliche Empfehlung für eine kompakte und flächenoptimierte Hotellösung im mittleren Ausstattungs- und Preissegment, ohne Voll-Restaurant mit etwa 70 Raumeinheiten inklusive ca. zwanzig sog. Serviced Apartments.
- Aufgrund der im März 2020 beginnenden und bis heute andauernden Corona-Pandemie wurde HOGARAT im Juli 2021 erneut mit einer Aktualisierung der Machbarkeitsstudie beauftragt. Eine letzte Anpassung erfolgt Mitte Dezember 2021.
- Diese letzte Aktualisierung bezieht sich zunächst nur auf die Standort- und Marktuntersuchung, die klären soll, ob und ggf. wie die Corona-Pandemie den Hotelmarkt im Rhein-Main-Gebiet längerfristig verändern wird und welche Auswirkungen dieser Umstand auf das Hotelprojekt und die im Februar 2020 getroffenen Aussagen zu einem marktadäquaten Hotelkonzept haben könnte.
- Grundlage der Untersuchungen bildet der Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Hofheim für das Grundstück „Elisabethenstraße 3“ (Fläche ca. 1.600 m<sup>2</sup>, 1. Änderungsplanung für Teilbereich B „Alte Bleiche“, 11/2010).
- Auf dem Grundstück (GRZ 0,8) können maximal vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß mit oberirdisch maximal rd. 4.300 m<sup>2</sup> BGF (Lageplan V03 vom 03.02.2020) gebaut werden. Stellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen, wobei eine gemeinsame Zufahrt für die Grundstücke Elisabethenstraße 1 und 3 vorgesehen ist.

# Parameter einer Hotelprojekt-/konzeptentwicklung



# Bewertung von Makro- und Mikrostandort

<b>Bewertung Makrostandort</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hofheim ist beliebte Wohnstadt mit hoher Kaufkraft und hoher Auspendlerzahl.</li><li>▪ Wirtschaft und Tourismus in Hofheim sind als Nachfragegeneratoren für die Hotellerie nicht bedeutsam. Nachfrage wird vor allem aus dem Umkreis generiert.</li><li>▪ Die Entwicklung der im Umkreis relevanten Gewerbegebiete, u.a. der Flughafen Frankfurt, haben sich in den Jahren vor der Corona-Pandemie sehr positiv entwickelt.</li><li>▪ Alle wichtigen Zentren innerhalb der Metropolregion sind in ca. 20 Autominuten erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung nach Frankfurt City und Frankfurt Flughafen konnte sich in der letzten Dekade nochmals verbessern.</li><li>▪ Mit 40.000 Einwohnern und über 160.000 Gästeübernachtungen (2019, vor Corona) ist <b>Hofheim aus Hotelsicht ein Tertiärstandort.</b></li></ul>
<b>Bewertung Mikrostandort</b>	<p>Grundstück Elisabethenstraße 3 = <b>„Filetgrundstück“</b></p> <p><u>Positiv:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ unmittelbare Nähe zum Bahnhof / Busbahnhof (direkte Anbindung FFM / Flughafen)</li><li>▪ hohe Synergien mit der gegenüberliegenden und komplett sanierten Stadthalle (rd. 65.000 Besucher p.a., vor Corona)</li><li>▪ ansprechendes Umfeld mit Altstadt, Chinon Center (2,8 Mio. Besucher p.a.), Kino sowie der neuen Stadtbücherei und Kellereiplatz und neues Grünflächenkonzept</li><li>▪ gute innerörtliche Anfahrbarkeit und Auffindbarkeit</li></ul> <p><u>Nachteilig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Distanz zur Autobahn A 66 (=&gt; nachteilig für Stop-Over-Gäste)</li></ul> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Standortqualität ergibt sich vor allem aufgrund der <b>guten Umgebungsinfrastruktur</b> (Eignung für Langzeitgäste), <b>ÖPNV-Anbindung</b> sowie der <b>Synergie mit der Stadthalle.</b></p>

# Mikrostandort mit hoher Eignung für ein Hotelprojekt

Aufgrund seiner guten innerörtlichen Anfahbarkeit, zentralen Innenstadtlage, der Nähe zum Bahnhof/Busbahnhof und zur historischen Altstadt ist der Standort für **ein Hotel als sehr geeignet** zu werten. Von Nachteil ist die weite Entfernung von der Autobahn.

## Stärken

- Lage im Stadtzentrum
- Nähe zu Bahnhof / Busbahnhof ca. 100 m
- Nähe zur Altstadt
- Stadthalle mit hohen Synergien!!!
- Mit Stadtmuseum, Wasserschloss und Grünflächenkonzept ansprechende direkte Umgebung!
- Gegenüber Chinon Center und Kino
- Ausweichparkplätze im Chinon Center
- Gute Sichtbarkeit / Auffindbarkeit
- Ansprechendes Umfeld durch neugestalteten Kellereiplatz

## Schwächen

- Entfernung zu A 66 (ca. 4 km)



# Hotelkapazitäten und Gästeübernachtungen | 1

## Entwicklung Hotelmarkt

- Dynamische Nachfrageentwicklung in Hofheim (Markttreiber u.a. H+ und Vital Hotel)
- Verdopplung der Übernachtungen in FFM bei massivem Bettenausbau
- Auch im Umfeld positiver Nachfrageeffekt aufgrund der positiven Konjunktur und Weiterentwicklung relevanter Gewerbegebiete
- Aber: Bettenboom wird anhalten mit ca. 5.600 zusätzlichen Hotelzimmern allein in Frankfurt bis 2024 und 1.800 im relevanten Umfeld Hofheims
- Keine konkreten Hotelprojekte für Hofheim bekannt, keine Bauvoranfragen

Jahr	Hofheim am Taunus			Main-Taunus-Kreis			Frankfurt			Wiesbaden		
	Betten	Übernachtungen	Betten-Auslastung	Betten	Übernachtungen	Betten-Auslastung	Betten	Übernachtungen	Betten-Auslastung	Betten	Übernachtungen	Betten-Auslastung
2000	788	121.331	42%	4.675	642.460	38%	24.170	4.341.796	49%	6.053	1.035.528	47%
2009	830	86.527	29%	5.755	593.101	28%	35.222	5.359.316	42%	6.380	991.326	39%
2019	938	163.837	48%	6.175	848.204	38%	59.781	10.789.473	51%	7.657	1.278.891	46%
Abw. 2009 bis 2019 %	13%	89%	68%	7%	43%	33%	70%	101%	21%	20%	29%	18%

## Relevante Mitbewerber

- Vital Hotel an den Thermen (Eröffnung 2015) Wettbewerb im gehobenen Segment
- Kettenhotels entlang der A 66, z.B. H+ Hotel in Diedenbergen, Hotels im Flughafenumfeld und im Einzugsgebiet von Höchst, Eschborn, Raunheim und Kelsterbach
- Hotel „Am Rosenberg“ seit 2017 geschlossen
- Bei einigen Privathotels (u.a. Burkartsmühle) Renovierungsstaus erkennbar

# Hotelkapazitäten und Gästeübernachtungen | 2

<p><b>Statistische Daten</b></p> <p><b>Hofheim am Taunus</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die offizielle Tourismusstatistik des Hessischen Statistischen Landesamts zeigt für Hofheim bis einschließlich 2019 eine positive Entwicklung. In 2019 wurden rund 164.000 Übernachtungen in 15 Beherbergungsbetrieben mit 938 Gästebetten gezählt, was zu einer Bettenauslastung von knapp 48% führte.</li><li>▪ Im Corona-Jahr 2020 halbierten sich die Übernachtungszahlen in Hofheim auf rund 82.000, in 2021 wurden bis einschließlich Oktober 64.000 Übernachtungen in Hofheim registriert. Einige Beherbergungsbetriebe hatten (temporär) komplett geschlossen.</li></ul>
<p><b>Statistische Daten</b></p> <p><b>Frankfurt am Main &amp; Region Rhein-Main</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Frankfurter Marktdominanz: Knapp 84% der in der Region Rhein-Main (Ffm, WI, MTK) getätigten Übernachtungen und rund 81% der angebotenen Betten entfallen auf Frankfurt (2019).</li><li>▪ In Frankfurt war die Entwicklung der Übernachtungsnachfrage bis 2019 positiv, wobei die Übernachtungskapazitäten innerhalb der letzten zehn Jahre um 70% zunahmen (2019: rund 60.000 Gästebetten in 314 Beherbergungsbetrieben).</li><li>▪ Vor Corona wurden in Frankfurt zuletzt knapp 10,8 Mio. Übernachtungen gezählt, was zu einer Bettenauslastung von 51% bzw. einer Zimmerauslastung (nur Betriebe mit mind. 25 Gästezimmern) von knapp 70% führte.</li><li>▪ Im Krisenjahr 2020 schnitt Frankfurt im Vergleich zu anderen A-Standorten Deutschlands (zusammen mit München) am schlechtesten ab, zurückzuführen auf den hohen Anteil an (inter-)nationalen Geschäftsreisenden und Messegästen. Die Bettenauslastung ging im Vorjahresvergleich um 67% zurück, beim RevPar (= Revenue per available room / Umsatz pro verfügbarem Gästezimmer) musste ein Rückgang von 70% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden.</li></ul>

# Hotelmarkt in Hofheim und im Rhein-Main-Gebiet

<b>Relevante Mitbewerber in Hofheim und Umgebung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vital Hotel an den Thermen mit 97 Gästezimmern (Eröffnung 2015) wäre Wettbewerber im gehobenen Segment</li><li>▪ Marken-/Kettenhotels entlang der A 66, z.B. H+ Hotel in Diedenbergen, Hotels im Flughafenumfeld und im Einzugsgebiet von Höchst, Eschborn, Raunheim und Kelsterbach</li><li>▪ Hotel „Am Rosenberg“ mit größerer Zimmerkapazität seit 2017 geschlossen</li><li>▪ Bei einigen Privathotels (u.a. Burkartsmühle) Renovierungsstaus erkennbar.</li></ul>
<b>Hotelprojekte im Rhein-Main-Gebiet vor/nach Corona</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trotz Pandemie wurden in den Jahren 2020 und 2021 elf weitere Hotels mit in Summe rund 2.400 Gästezimmern im Rhein-Main-Gebiet eröffnet.</li><li>▪ 29 weitere Hotelprojekte sind definitiv geplant bzw. derzeit im Bau. Sie stehen für über 6.800 zusätzliche Gästezimmer im Rhein-Main-Gebiet. Fünf Hotels entstehen allein am Frankfurter Flughafen bzw. im flughafennahen Quartier „Gateway Gardens“.</li><li>▪ Nur drei Hotelprojekte wurden coronabedingt abgesagt (zwei in Raunheim und eins in Eschborn), nur wenige Hotels wurden im Zuge der Corona-Pandemie dauerhaft geschlossen (u.a. Hessischer Hof und drei Hotels der Fleming-Gruppe in Frankfurt).</li></ul> <p>Erstaunlich ist, wie wenig die Corona-Pandemie den Hotelbauboom in der Region geschwächt hat. Nur wenige Hotelprojekte wurden aufgegeben. Offenbar sind sowohl Projektentwickler und Investoren als auch die Betreiber selbst weiter optimistisch, was den Reiseverkehr der Zukunft angeht.</p>



# Marktentwicklung nach Corona: Makroökonomische Markt-Indikatoren

<p><b>Entwicklung Luftverkehr</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der nationale und internationale Luftverkehr verzeichnet durch die pandemiebedingten Einschränkungen massive Rückgänge bei den Passagierzahlen (in 2020 minus 60% gegenüber dem Vor-Krisen-Niveau).</li> <li>Unterschiedliche Studien rechnen mit einer vollständigen Erholung der Passagierzahlen zwischen Ende 2023 und 2025, wobei sich zuerst der Privatreiseverkehr innerhalb Europas normalisieren wird. Langfristig wird von weiter steigenden Passagierzahlen im nationalen und internationalen Flugverkehr ausgegangen.</li> </ul>
<p><b>Entwicklung Businesstravel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Bezug auf die Nach-Pandemie-Entwicklung von Geschäftsreisen ergibt sich ein uneinheitliches Bild: Einige Studien rechnen mit zukünftig sogar mehr Geschäftsreisen, während beispielsweise das ifo Institut davon ausgeht, dass nach Ende der Pandemie deutlich weniger Vor-Ort-Meetings stattfinden werden (hohe Digitalisierungsfortschritte, Online-Meetings boomen).</li> </ul>
<p><b>Entwicklung Messe- und Veranstaltungswesen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Corona-Pandemie brach das Veranstaltungs- und Messegewerbe massiv ein, ein Großteil der Veranstaltungen wurde abgesagt oder fand digital statt.</li> <li>Zwar gibt ein Großteil der Unternehmen an, sich nach Ende der Pandemie wieder physische Veranstaltungen zu wünschen, es ist jedoch mit einer zunehmenden Bedeutung von hybriden Events zu rechnen, was langfristig spürbare Auswirkungen auf die Business-Hotellerie haben wird.</li> </ul>
<p><b>Entwicklung Longstay-Segment</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Marktsegment der „Serviced Apartments“ hat in der Corona-Pandemie einen enormen Schub erlebt. 2020 hatten rund 92% der Betriebe dieses Typs geöffnet, bei einer durchschnittlichen Auslastung von 54% (zum Vergleich: Auslastung der geöffneten Hotels nur 29%).</li> <li>Aufgrund dieses Booms bieten viele Hoteliere neben der klassischen Hotelzimmer-Vermietung zunehmend auch Apartments für den längeren Aufenthalt an.</li> </ul>

# Konzeptidee für das Hotelprojekt

<p><b>Konzeptidee / USP für den Standort Hofheim</b></p> <p><i>auf Basis der Standort- und Marktanalyse</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Business-Hotel gehobenen Standards mit möglichst großer Raumflexibilität</li><li>▪ Gemischtes Raumangebot aus Hotelzimmern und Serviced Apartments für den längeren Aufenthalt (ca. 70 Raumeinheiten insgesamt), ausreichende Anzahl an PKW Stellplätzen</li><li>▪ USP: Einziges modernes Haus in der Stadtmitte, Regionalität modern inszeniert, Ökologie-Orientierung, Stichwort „Green Hotel“ , Kooperation mit der Stadthalle</li><li>▪ Öffentlich zugängliche Bar / Lounge mit Terrasse Richtung Wasserschloss / Sonnenseite</li><li>▪ Etwa zwei verbindbare flexibel nutzbare Meetingräume (große Flächen bietet die benachbarte Stadthalle, deshalb nicht im Hotel vorhalten)</li><li>▪ Mögliche Betreiber:<ul style="list-style-type: none"><li>- Einzelbetreiber/Betreibergesellschaft mit Markenbindung (durch Hotel-Kooperation oder Franchisemodell)</li><li>- Einzelbetreiber/Betreibergesellschaft mit Kompetenz in der Langzeitvermietung</li><li>- Betreibergesellschaft mit Fokus auf Tertiärstandorte</li><li>- Hotelbetreiber mit internationalen Vertriebsstrukturen sowie Kompetenz in der Langzeitvermietung</li></ul></li><li>▪ Komplementäre Nutzungen für ggf. verbleibende Flächen im Erdgeschoss: z.B. Co-Working Spaces, Fitnessstudio etc.</li></ul>
<p><b>Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Konzeptvorschlag</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Konzeptvorschlag der Verbindung von Hotelzimmern und Serviced Apartments ist durch die Recherche-Ergebnisse nicht grundsätzlich in Frage gestellt, eher im Gegenteil.</li><li>▪ Wichtig wäre eine möglichst flexible Grundrissgestaltung, die Varianten zulässt (z.B. mehr Apartments und weniger Hotelzimmer, oder umgekehrt).</li><li>▪ Der Konferenzbereich kann klein gehalten werden (Stadthalle), das gastronomische Konzept (Vollrestaurant ja/nein, zum Umfeld passendes Konzept) wäre auszuarbeiten.</li></ul>

# Zusammenfassung und Empfehlung

- Innerhalb der letzten Dekade konnte sich der **Hotelstandort Hofheim positiv** entwickeln: Die Übernachtungsnachfrage in Hofheim und im relevanten Umfeld (insbesondere Frankfurt) zeigte bis zum Beginn der Pandemie eine hohe Dynamik, die u.a. durch die konjunkturelle Entwicklung, aber auch die Expansion der regionalen Gewerbegebiete beflügelt wurde.
- Während die Nachfrage in den Pandemie Jahren 2020/2021 deutlich einbrach, wurden erstaunlich wenige Hotel-Neubauprojekte coronabedingt gestoppt. Daher ist bis 2024 mit knapp 7.000 neuen Gästezimmern am regionalen Hotelmarkt zu rechnen, was – selbst bei einer vollständigen Erholung der Hotelnachfrage nach Pandemieende – zu einer **deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation** und damit einer **Abnahme des „Overflows“** in die Region führen wird.
- Dennoch sehen wir für den hier untersuchten Standort in **zentraler Innenstadtlage (Filetgrundstück)** gute Chancen, mit einem international aufgestellten Betreiber ein **modern-inszeniertes, regionales Hotelkonzept** erfolgreich umzusetzen. Als bedeutende Alleinstellungsmerkmale sind die **Aufenthaltsqualität und sehr gute Umgebungs-Infrastruktur** - auch in Verbindung mit der Stadthalle - bei gleichzeitiger guter ÖPNV-Anbindung zu nennen. Gästegruppen sind u.a. Geschäftsreisende mit kurzem oder auch längerem Aufenthalt (!) und Besucher von Veranstaltungen in der Stadthalle direkt gegenüber.
- Grundsätzlich raten wir zu einer **kompakten und flächenoptimierten Hotellösung** (max. 70 Einheiten) mit möglichst **flexibler Grundrissgestaltung**, so dass – je nach Markterfordernis – eine Umnutzung bzw. Drittverwendung möglich ist (bspw. Umwidmung von Hotelzimmern oder Serviced Apartments in klassischen Wohnraum, Umnutzung von EG-Flächen in Läden).
- Erfahrungswert: Hotelkonzepte, die den Zeitgeist treffen, schaffen sich ihren Markt selbst (Stichwort Verdrängungswettbewerb).
- Empfehlenswert wäre, vor einer endgültigen Entscheidung, das Projekt einem **„Markttest“** im Rahmen eines **öffentlichen Vergabeverfahrens (Konzeptvergabe)** zu unterziehen.