

hotel-resort-consulting.de

Erhard Stammbberger  
Unternehmens- und Projektberatung



**Rating Advisor (IHK)**

Trommelweg 43A, 26125 Oldenburg  
Tel. 04 41 / 94 91 95 54, Mobil 01 75 / 20 50 865  
E-Mail: [info@hotel-resort-consulting.de](mailto:info@hotel-resort-consulting.de)  
Internet: <http://www.hotel-resort-consulting.de>

# Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge/ Baumberge-Touristik



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete  
unter Beteiligung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Auftraggeber:  
LAG Baumberge/Baumberge-Touristik



Juni bis Oktober 2019

**Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge  
Baumberge-Touristik  
Teil A - Gesamtbetrachtung**

Seite 1

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A.1. Projektauftrag und Vorgehensweise</b>	<b>Seite 2</b>
<b>A.2. Definitionen von Hotel- und anderen Beherbergungsbetrieben</b>	<b>Seite 3</b>
<b>A.3. Stärken- und Schwächenprofil der Hotellerie in den Baumbergen</b>	<b>Seite 4</b>
<b>A.4. Standortvoraussetzungen für Hotels</b>	<b>Seite 9</b>
<b>A.5. Allgemeine Trends in der Hotellerie und der Gästenachfrage</b>	<b>Seite 10</b>
<b>A.6. Bewertung der amtlichen Übernachtungsstatistik für die Baumberge</b>	<b>Seite 11</b>
<b>A.7. Generelle Schlüsse für die Entwicklung neuer Hotelkapazitäten in den Baumbergen</b>	<b>Seite 12</b>
<b>Lage und geografische Streuung der Hotelbetriebe in den Baumbergen</b>	<b>Anlage 1</b>
<b>In der Analyse berücksichtigte Hotelbetriebe und deren Charakterisierung</b>	<b>Anlage 2</b>

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 2

---

### A.1. Projektauftrag und Vorgehensweise

Der Berater wurde am 25. Juni 2019 von der LAG Region Baumberge e.V., Coesfeld, auf der Basis eines Angebots vom 21. Januar 2019 mit einer Erstellung einer Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge beauftragt, zu der die Städte Billerbeck und Coesfeld sowie die Gemeinden Havixbeck, Nottuln und Rosendahl gehören.

Der Berater hat dazu umfangreiches Prospektmaterial aller fünf Kommunen sowie des Münsterland e.V. und der Region Baumberge sowie die entsprechenden Webseiten ausgewertet. Hinzu gezogen wurden zudem der Masterplan „Baumberge-Touristik 2026“, Endbericht der DWIF Consulting vom September 2018, Datenmaterial von IT.NRW – Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen und individuelle Informationen der fünf Kommunen.

Der Berater hat sich vom 26. bis 30. August 2019 in den fünf Mitgliedskommunen aufgehalten und mit allen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern sowie den Verantwortlichen für Tourismus in den Kommunen Gespräche geführt. Daneben wurde versucht, Gespräche mit allen Hoteliers, die 20 und mehr Zimmer anbieten, zu führen. Es wurden mit sieben Hoteliers strukturierte Interviews geführt und fast alle im aktuellsten Gastgeberverzeichnis der Baumberge aufgeführten Hotels sowie der touristisch nicht mehr relevante „Ferienpark Baumberge“ aufgesucht, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen. In vier der Hotels wurde persönlich übernachtet, ein weiteres Hotel war von einem Übernachtungsaufenthalt in früheren Jahren bereits bekannt.

Zusätzlich wurden alle von den Kommunen benannten Unternehmen in den Baumbergen und in Gescher nach ihrem Bedarf und der Bedarfsdeckung an Hotelzimmern und Tagungskapazitäten in der Region telefonisch oder per E-Mail befragt. Dies gelang nicht in allen Fällen, Einzelheiten hierzu sind im Teil B der jeweiligen Kommunen vermerkt.

Weiterhin wurde die neu errichtete Jugendherberge Nottuln besichtigt und ein Gespräch mit der Empfangschefin geführt.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber hat der Berater die beauftragte Studie in einen allgemeinen Teil A und einen besonderen Teil B für jede der fünf

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 3

---

Mitgliedskommunen gegliedert. Die besonderen Teile B werden jeder Kommune exklusiv zur Verfügung gestellt.

### A.2. Definitionen von Hotel- und anderen Beherbergungsbetrieben

**Diese Studie konzentriert sich auftragsgemäß auf die Sparte „Hotellerie“, also nicht auf den gesamten Beherbergungssektor.** Nach der amtlichen Statistik gliedert sich die Hotellerie in die untereinander immer weniger abgrenzbare Betriebsarten

(Voll-)Hotels,  
Gasthöfe,  
Pensionen und  
Hotels garnis.

Definiert werden diese Betriebsarten von den Statistikämtern wie folgt:

**Hotels:** Beherbergungsstätten, die jedermann zugänglich sind und in denen ein Restaurant - auch für Passanten - vorhanden ist sowie in der Regel weitere Einrichtungen oder Räume für unterschiedlich Zwecke (Konferenzen, Seminare, Sport, Freizeit, Erholung) zur Verfügung stehen.

**Hotel garnis:** Beherbergungsstätten, die jedermann zugänglich sind und in denen höchstens Frühstück abgegeben wird.<sup>1</sup>

**Gasthöfe:** Beherbergungsstätten, die jedermann zugänglich sind und in denen außer dem Gastraum in der Regel keine weiteren Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen. Bei Gasthöfen übersteigt der Umsatz aus Bewirtung deutlich den aus Beherbergung.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Zahlreiche Hotel garnis geben abends kleine Speisen aus oder/und unterhalten eine kleine an die Rezeption angeschlossene Bar. Es bleibt unklar, zu welcher Betriebsart diese im Einzelfall „amtlich“ gezählt werden.

<sup>2</sup> Das Wort „deutlich“, um den der Bewirtungsumsatz den aus Beherbergung überschreitet, gibt zu Interpretationen Anlass. Die Anzahl der Gasthöfe ist Deutschlandweit in den letzten zehn Jahren in der amtlichen Statistik um fast 24 % gesunken.

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 4

---

Pensionen: Beherbergungsstätte, die jedermann zugänglich sind und in denen Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben wird.<sup>3</sup>

Das Segment der „Parahotellerie“ mit den Betriebsarten

Ferienhäuser und Ferienwohnungen,  
Ferienzentren,  
Erholungs-, Ferien- und Schulungsheime,  
Campingplätze,  
Jugendherbergen, Hütten und z.T. „Hostels“ sowie  
Kur- und Rehakliniken

wird in dieser Studie nicht näher behandelt.

Wegen dieser erheblichen Abgrenzungsproblematik wurden in dieser Studie bei den Bestandsbetrieben alle Betriebe als „Hotels“ erfasst, die auf der Website der Baumberge Touristik als Hotels bezeichnet wurden. Auf der Website als Pensionsbetriebe bezeichnete Betriebe wurden ausgeklammert, hier sind wie auch bei Gasthöfen deutschlandweit die Betriebszahlen seit Jahrzehnten stark rückläufig. Ohnehin sind auf der Website der Baumberge-Touristik nur je ein gewerblicher Betrieb mit 10 oder mehr Betten in Billerbeck und Coesfeld-Lette gelistet, der vermutlich die Pension in Billerbeck bzw. der Gasthof in Coesfeld lt. amtlicher Statistik sind. Die anderen Betriebe haben teilweise nur zwei bis vier Betten und sind nach Auffassung des Beraters als Privatvermieter einzustufen.

Grundsätzlich werden von der amtlichen Statistik nur Betriebe mit mindestens 10 Betten erfasst.

### **A.3. Stärken- und Schwächenprofil der Hotellerie in den Baumbergen**

Prinzipiell wird die Einschätzung des DWIF vom Berater geteilt, dass bei der Entwicklung des Übernachtungstourismus in den Baumbergen auf eine ausgewogene räumliche Verteilung in der Region<sup>4</sup> geachtet werden sollte und in erster Linie nicht die einzelgemeindlichen Interessen im Vordergrund

---

<sup>3</sup> Solche klassischen Pensionsbetriebe gibt es kaum noch, auch ihre Anzahl sinkt immer mehr, jedoch nennen viele Hotel garnis sich unabhängig von der amtlichen Definition „(Frühstücks-)Pension“.

<sup>4</sup> Masterplan „Baumberge-Touristik 2026“, S. 72

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 5

stehen sollen<sup>5</sup>, jedoch sind nach Einschätzung des Beraters **die unterschiedlichen Strukturen der Kommunen und ihre unterschiedliche Anbindung an die Großstadt Münster sowie teilweise andere benachbarte Gemeinden mit einem relativ großen Hotelangebot wie Legden aus Gastsicht sehr erheblich und beeinflussen das vorhandene und entwickelbare Hotelangebot entsprechend**. Gäste orientieren sich bei der Hotelsuche immer seltener an kommunalen Grenzen, sondern nach Fahrzeiten und Entfernungen zu den Besuchsanlässen.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Hotellerie, der sowohl Geschäftsreisende als auch Freizeitreisende umfasst, in der Region Baumberge sind wie folgt zu beurteilen.

- + Die Baumberge haben durch ihre Topographie im Münsterland ein **landschaftliches Alleinstellungsmerkmal mit besonderer Attraktivität**.
- + Die Region ist **verkehrstechnisch gut an wichtige Ballungsräume angebunden**, insbesondere das Ruhrgebiet und die Niederlande (vgl. DWIF 2018, S. 5 bis 6).
- + Die **potenziellen Quellmärkte für Kurzreisen sind einwohnerstark** und verfügen überwiegend über eine hohe Wirtschaftskraft. Im Fahrzeitradius von 61 bis 120 Minuten leben mehr als 20 Millionen Menschen, im Fahrzeitradius von 121 bis 180 Minuten weitere 31,4 Millionen Einwohner. Insgesamt leben 60 Millionen Menschen in einem Fahrzeitradius von 180 Minuten um die Baumberge.
- + **Die Region selber gilt als wirtschaftlich gesund**, mit der geringsten Arbeitslosenrate in NRW und überdurchschnittlichem verfügbarem Einkommen der privaten Haushalte.
- + Einige Hotels, insbesondere in Nottuln, profitieren derzeit sehr deutlich von der Nähe zu Münster (zur Innenstadt 20 Fahrminuten) mit seinen erheblich höheren Zimmerpreisen, vor allem bei Veranstaltungen, sowie als Übernachtungsstation von der Nähe zur A43 als Transitroute

---

<sup>5</sup> Ebenda, S. 106

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 6

zwischen Skandinavien und Frankreich / Belgien. Dies ist jedoch offensichtlich sehr stark davon abhängig, inwieweit diese Betriebe bereit sind, die für die Vermarktung über Internet-Plattformen wie booking.de nicht unerhebliche Provisionen zu zahlen, was erheblich zu Lasten der Umsatzrentabilität geht.

- + **Es ist deutlich erkennbar, dass auch kleine Hotelbetriebe in den Baumbergen in den letzten Jahren in die Modernisierung ihres Angebots – insbesondere die Renovierung der Hotelzimmer – investiert haben und noch investieren.** Dies ist übrigens ein deutschlandweiter Trend, der erheblich durch die Reduzierung der Mehrwertsteuer auf Beherbergungsleistungen im Jahre 2010 begünstigt wurde. Der negativ wertende Vergleich des DWIF<sup>6</sup> mit der Hotelqualität im Münsterland gesamt und in NRW kann vom Berater so nicht nachvollzogen werden, weil dann auch die Orte, an denen Übernachtungstourismus stattfindet, miteinander verglichen werden müssten. So verfälscht im Münsterland schon die Stadt Münster das statistische Ergebnis erheblich, da diese Großstadt naturgemäß und wie weiter unten noch ausgeführt ausgeführt Großhotelprojekte anzieht und schon im Jahr 2018 32 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 3.012 angebotenen Betten, also durchschnittlich 94,1 Betten pro Betrieb bei einer Bettenauslastung von 48,9 % aufwies. Wenn Statistiken mit einer großen Streubreite an Werten wie im gesamten Münsterland oder gar NRW solche Schlüsse liefern sollen, müssen Medianwerte statt Durchschnittswerte gewählt werden. Diese können aber aus den veröffentlichten Daten des Statischen Landesamtes nicht gewonnen werden, weil dann die Einzeldaten jedes Betriebes bekannt sein müssten. Betriebsschließungen wie in den Baumbergen gab es in der Vergangenheit auch in anderen Gebieten des Münsterlandes und von NRW und haben wegen der oft individuellen Ursachen keine Aussagekraft für die Attraktivität der Hotellerie einer Destination.
- + Als **„Leuchtturmbetriebe“ mit übernachtungstouristisch überregionaler Ausstrahlung** in der Region Baumberge können das Hotel Weissenburg am Rande von Billerbeck durch seinen sehr großen Tagungsbereich und umfangreiche Wellnessangebote, sowie - auf Grund seiner Größe eingeschränkt, aber im Hinblick auf die Lage, die

<sup>6</sup> Masterplan „Baumberge-Touristik 2026“, S. 18 und 106

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 7

---

schlossähnliche Bauweise und das kulinarische Angebot - das Hotel Steverbürg in Nottuln gelten. Kulinarisch haben allenfalls noch das Hotel Domschenke in Billerbeck sowie - mit einer anderen Zielgruppe - das Hotel „Brauhaus Stephanus“ in Coesfeld eine gewisse Leuchtturmfunktion inne.

Nur „Leuchtturmbetriebe“ sind in der Lage, ohne weitere Besuchsanlässe, die nicht durch die Destination Baumberge an sich entstehen (Besuch von Geschäftspartnern, freizeitorientierter Besuch der Baumberge) neue Gästezahlen zu akquirieren, insbesondere im Tagungssektor und z.B. im Wellnesssektor. Auch attraktive Ferienparks und Resorts (z.B. Landal Green Parks, Roompot Resorts, Center Parcs) und evtl. noch herausragende Campinganlagen können eine solche Leuchtturmfunktion entfalten; dem „Ferienpark Baumberge“ in Billerbeck ist dies nicht gelungen.

- Die durchschnittliche Betriebsgröße (Zimmerzahl pro Betrieb) ist mit ca. 20,9 Zimmern pro Betrieb sehr klein. 12 der 22 Betriebe haben weniger als 20 Zimmern, nach Einschätzung des DEHOGA und des Deutschen Tourismusverbands üblicherweise die Mindestzimmerzahl für ein Hotel.
- Das Niveau der Zimmerpreise einzelner Hotels in den Baumbergen ist niedrig. Das Preisniveau orientiert sich auch an Radtouristen, für die ein Doppelzimmerpreis von maximal 100 € inkl. Frühstück in der Regel als absolute Obergrenze gilt; oft werden niedrigere Preise verlangt.
- Der Trend auch in anderen Tourismusregionen (z.B. Harz) geht eindeutig zu Übernachtungen in größeren Städten mit attraktivem kulturellen und Freizeitangebot und Bereisung von landschaftlich reizvollen Destinationen in Form von Tagesausflügen von diesen aus. Hotelinvestoren setzen vor allem auf Städte, weil auch der Städtetourismus den Hauptanteil am Wachstum des Deutschlandtourismus hat. Die Baumberge selbst haben sowohl nach Einschätzung des DWIF<sup>7</sup> als auch nach der des Beraters kein Kulturangebot mit Leuchtturmcharakter, das einen überregionalen Reiseanlass bietet.

---

<sup>7</sup> Masterplan „Baumberge-Touristik 2026“, S. 47

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 8

---

- Die Wirtschaft der Region ist ausgesprochen mittelständisch geprägt, Großunternehmen mit hohem Übernachtungs- und Tagungsbedarf vor Ort sind nicht vorhanden.
- In Münster entstehen in allen Kategorien von „Hostels“<sup>8</sup> bis 4 Sterne superior derzeit und in naher Zukunft neue Hotels mit mehr als 700 Zimmern und rd. 1.400 Betten.<sup>9</sup> Das erhöht die Bettenkapazität in Münster in kurzer Zeit von ca. 3.300 auf 4.700 Betten, und zwar etwa zur Hälfte in der Kategorie, die am ehesten mit 3 Sternen vergleichbar ist<sup>10</sup>. Zum Vergleich: Die gewerblichen Beherbergungsbetriebe der fünf Kommunen in den Baumbergen haben derzeit knapp 500 Zimmer mit etwa 900 Betten (ohne die Jugendherberge Nottuln).
- In Rosendahl, insbesondere in den Ortsteilen Holtwick und Osterwick, macht sich die Nähe zur Nachbargemeinde Legden, die mehr als 160 Hotelzimmer in der 3\* superior-Kategorie zu teilweise sehr günstigen Preisen aufweisen kann, deutlich bemerkbar. Münster war und ist hingegen für Unternehmen aus dem westlichen Teil der Baumberge kaum eine Alternative, wenn Hotelkapazitäten vor Ort ausgebucht sind.
- In Havixbeck und Nottuln, die als Stadtrandgemeinden von Münster hiervon am meisten betroffen sind, sind die Grundstückspreise sehr hoch (bis zu ca. 250 bzw. 300 €/m<sup>2</sup>). Investoren würden hier i.d.R. Wohnungsbau bevorzugen, wenn das Planungsrecht es erlaubt.
- Mit Ausnahme von Coesfeld liegen etwa 1/3 der Hotelbetriebe bis zu 5 km vom Zentrum der jeweiligen Gemeinde entfernt in Ortsteilen oder zwischen den Orten im Außenbereich. Das mit 30 Zimmern größte zur Gemeinde Nottuln gehörende Hotel, der Marienhof Baumberge, liegt

---

<sup>8</sup> Bei Hostels handelt es sich um eine überwiegend in Großstädten zu findende Betriebsart mit überwiegend Mehrbettzimmern, die jedoch zunehmend Hotelstandard erreichen und sich vorrangig an junge Gäste sowie Gruppen richten.

<sup>9</sup> Vgl. Westfälische Nachrichten, WN-Online.de, 20.5.2018, abgerufen am 2.9.2019, [www.wiedertaeufer.ws](http://www.wiedertaeufer.ws) „Nur Hype oder schon Hotel-Blase“, abgerufen am 20.9.2019, Allgemeine Hotel- und Gastronomie-Zeitung 11.5.2019, „Münster zieht neue Hotelprojekte an“.

<sup>10</sup> Die 3\*-Kategorie ist sowohl hinsichtlich Angebot als auch Nachfrage dominierend auf dem deutschen Inlandsmarkt, jedoch unterziehen sich nicht alle damit vergleichbaren Hotels der DEHOGA-Kategorisierung, da Gäste zunehmend Hotelbewertungen im Internet als vorrangiges Buchungskriterium ansehen und die Sternekategorien nicht immer als praxisgerecht angesehen werden.

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 9

---

näher am Ortszentrum von Havixbeck als an dem von Nottuln, völlig im Außenbereich. Konsequenter Weise wird es auch von der Touristik Havixbeck über deren Website mit vermarktet, wie auch das zu Nottuln gehörende Hotel Steverburg. Auch das Hotel Weissenburg als mit Abstand größtes Hotel der Region liegt im Außenbereich (vgl. Anlage 1).

- In einigen, auch wichtigen Betrieben ist die Frage der Unternehmensnachfolge nicht geklärt und somit die Existenz mittel- bis langfristig nicht gesichert. Das ist im Gastgewerbe ein gravierendes Problem, das gerade im ländlichen Raum vermehrt zu Betriebsschließungen führt.
- In der Region gibt es ausreichend Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie Reiterhöfe mit z.T. überdurchschnittlicher Klassifizierung des Deutschen Tourismusverbandes, die im Wettbewerb zu Hotels stehen, insbesondere bei Rad- und Reittouristen, Wanderern und Geschäftsreisenden ohne Serviceansprüche.

### A.4. Standortvoraussetzungen für Hotels

Für neue Hotels sind folgende Kriterien für die Eignung eines Mikrostandorts maßgeblich:

- Sichtbarkeit
- Erreichbarkeit mit PKWs und ggf. Reisebussen
- Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Bekanntheitsgrad / Image
- Direktes Umfeld
- Touristische Attraktivität
- Unternehmen und Gewerbe im Umfeld
- Shoppingangebot im Umfeld
- Gastronomisches Angebot im Umfeld
- Freizeitangebote im Umfeld

Je mehr Freizeiteinrichtungen ein Hotelbetrieb selbst aufweist, umso weniger ist er tendenziell an diese Standortbedingungen gebunden. Beispiele unterschiedlicher Ausrichtung hierfür sind das Hotel Weissenburg in

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 10

---

Billerbeck, das sich auf Tagungen spezialisiert hat, aber auch ein umfangreiches Freizeitangebot vorhält, sowie das Hotel „Dorf Münsterland“ in Legden.

Obwohl der Großteil der Gäste – auch Radtouristen – heute ein Hotel über Navigationssysteme suchen und sich vor allem an Entfernungen und Fahrzeiten orientieren, hat die Sichtbarkeit eines Hotels durchaus noch eine wichtige Bedeutung

### A.5. Allgemeine Trends in der Hotellerie und der Gästenachfrage

**Generell gibt es in der Hotellerie einen klaren Trend zu qualitätsorientierten Angeboten, der sich weniger an der Hotelklassifizierung als an der Betriebsführung** (inkl. digitaler Buchbarkeit) **und am Design des Betriebs orientiert**. Auch im niedrigpreisigen Hotelsegment wird zunehmend geschmackvolles und/oder originelles Design erwartet. „Bezahlbarer Luxus“ ggf. auf kleiner Fläche, vor allem durch hochwertige Betten und anspruchsvollere Sanitäreinrichtungen (z.B. „Regenduschen“) werden zunehmend Standard. Daneben haben sich oft auch in kleineren Städten ausgefallene, individuelle, ideenreiche Konzepte etabliert, die sogar immer mehr die Projektentwicklungen von Hotelketten beeinflussen und sich klassischen Hotelkategorisierungen meistens entziehen. **Erfolgreiche Nischenkonzepte müssen natürlich zur potenziellen Zielgruppe und zum Umfeld (Destination) passen**. Z.B. ist ein Upcycling-Hotel, das bei der Zimmereinrichtung mit gebrauchten Materialien arbeitet, in den Baumbergen weniger vorstellbar, sondern eher in Großstädten oder stark frequentierten Tourismusregionen. Zudem **müssen sich Betreiber mit solchen Nischenkonzepten, die nicht beliebig austauschbar sind, identifizieren und „mit Leben füllen“**.

Die **rückläufige Relevanz der Hotelklassifizierung** wird auch daran erkennbar, dass z.B. kein Betrieb in Nottuln DEHOGA-klassifiziert ist, aber einige Betriebe, u.a. „Haus Steverburg“, eine gute Auslastung und Gästeresonanz z.T. auch international erfahren. Im Gegensatz zur Auffassung des DWIF<sup>11</sup> kann daher nach Meinung des Beraters **von der Teilnahme oder Nichtteilnahme an der DEHOGA-Hotelklassifizierung**

---

<sup>11</sup> Masterplan „Baumberge-Touristik 2026“, S. 20

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 11

---

**nicht auf die Qualität eines Hotels geschlossen werden.** Denn der DEHOGA bewertet nicht alle Qualitätsfaktoren eines Hotels, z.B. den individuellen Service, die individuelle Gestaltung und die Kulinarik, weshalb deutschlandweit renommierte Betriebe sich der oft schematischen Bewertung entziehen, andererseits Betriebe mit deutlichen Qualitätsmängeln in der Betriebsführung mit 3\* oder sogar 4\* klassifiziert sind.

**Gäste orientieren sich bei der Hotelauswahl zunehmend an Bewertungen im Internet und weniger an durch Sterne gekennzeichnete Hotelkategorien.** Bewertungen anderer Gäste sind allerdings zum einen häufig durch Subjektivität auch innerhalb bestimmter Gästegruppen geprägt, was sich vor allem bei den Hotels, die nur wenige Bewertungen erhalten haben, gravierend auswirken kann. Zum anderen ist natürlich auch das Preis-/Leistungsverhältnis maßgeblich. Nicht zuletzt sind zumindest manche Bewertungsplattformen nicht frei von Manipulationen durch gefälschte Bewertungen. Der Erhalt von zahlreichen Bewertungen bedingt zudem eine gewisse Eigenaktivität des Hotelbetreibers, z.B. durch Motivieren der Gäste, Bewertungen abzugeben, ggf. auf kritische Bewertungen professionell zu reagieren („Reputationsmanagement“) oder auf Buchungsplattformen, die Bewertungen wieder geben, überhaupt vertreten zu sein. Diese Aktivitäten sind bei Kleinbetrieben in der Regel kaum ausgeprägt, auch wegen Mangel an Zeit und Know how.

### **A.6. Bewertung der amtlichen Übernachtungsstatistik für die Baumberge**

**Die Auslastung der angebotenen Betten in den Baumbergen** betrug im Jahr 2018 35,6 %, **das entspricht** insbesondere unter der Berücksichtigung, dass die Hotels der Baumberge einen für ländliche bis kleinstädtische Regionen hohen Doppelzimmeranteil im Verhältnis zu Einzelzimmern haben, **einem durchaus passablen Wert.** Da in den Baumbergen Geschäftsreisende und Tagungsgäste gegenüber Freizeittouristen dominieren, bedeutet dies auch, dass in hohem Maße Doppelzimmer als Einzelzimmer belegt werden und die prozentuale Bettenauslastung deutlich reduzieren.

Erfahrungsgemäß melden kleinere Betriebe ihre Zahlen an das Statistische Landesamt ungenau, was das Ergebnis weiter verfälscht. In der Regel sind

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 12

---

fehlende elektronische Hilfsmittel in den Betrieben hierfür ursächlich. Einige Betriebe, die im Gespräch mit dem Berater ihre Zimmerauslastung genannt haben, haben durchaus branchenübliche und die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung stützende Zahlen genannt.

Weiterhin wird die amtliche Statistik gerade in kleineren Kommunen dadurch verfälscht, dass nicht bei allen Betrieben öffentlich erkennbar ist, in welche Betriebskategorie (Hotels, Gasthöfe, Pensionen) sie beim Statistischen Landesamt eingestuft werden. Die Betriebskategorien werden aus Datenschutzgründen auch gar nicht mit Zahlen für Ankünfte und Übernachtungen sowie Belegungsdaten ausgewiesen, wenn die Fallzahl unter drei Betriebe sinkt. In das Gesamtergebnis aller Betriebsarten gehen zudem „Heime“ (in Billerbeck offensichtlich die Abtei Gerleve, sowie in Nottuln), „Hütten und Jugendherbergen (Nottuln, Havixbeck), Campingplätze (Rosendahl und zeitweise Coesfeld) und größere Ferienwohnungs- und Ferienhaus-Betriebe (Havixbeck) mit ein. Das hat vor allem Einfluss auf die Aufenthaltsdauer, die bei diesen Kategorien oft deutlich höher ist als in der klassischen Hotellerie.

### **A.7. Generelle Schlüsse für die Entwicklung neuer Hotelkapazitäten in den Baumbergen**

Aus all diesen Gründen **kann ein Hotelbedarf stets nur begrenzt aus den amtlichen Statistiken abgeleitet werden**. Der Berater sieht daher die Befragung von Betreibern und der Übernachtung buchenden örtlichen Wirtschaft als wichtigeren Bestandteil einer Hotelbedarfsanalyse an.

Ein neu erbautes Hotel benötigt zur Wirtschaftlichkeit nach einer Anlaufzeit von zwei bis drei Jahren eine Zimmerauslastung von ca. 60 % entsprechend ca. 220 Nächten.

**In einer Region wie den Baumbergen kann daher kein Hotel nur von Freizeittouristen existieren**, da diese – sofern keine umfangreiche witterungsunabhängige Infrastruktur vorgehalten wird - hauptsächlich in den Monaten Mai bis Oktober, und hier vor allem an den Wochenenden, nachfragen. Außerhalb dieser Monate sinken die Belegungszahlen teilweise deutlich.

## Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge Baumberge-Touristik Teil A - Gesamtbetrachtung

Seite 13

---

Die Notwendigkeit einer witterungsunabhängigen Infrastruktur für eine saisonverlängernde gute Bettenauslastung gilt besonders für die im DWIF-Masterplan favorisierte Zielgruppe der Familien. Diese findet in den Baumbergen ein größeres und qualitativ relativ hochwertiges Angebot an Ferienwohnungen vor. Weiterhin steht in Nottuln die völlig erneuerte, attraktive Jugendherberge für preisbewusste Familien gerade an den Wochenenden, wenn üblicherweise keine Schulklassen belegen, zur Verfügung. Der vorhandene „Ferienpark Baumberge“ konnte sich trotz durchaus attraktiver Mikrolage und einem gewissen Angebot an Freizeitinfrastruktur touristisch nicht etablieren, obwohl Ferienparks als eines der für Familien am besten geeigneten Übernachtungsformen gelten.

Zudem steht Familientourismus innerhalb eines Betriebes erfahrungsgemäß im Konflikt mit anderen Zielgruppen wie Wellness („Best Ager“, erwachsene Paare) und Tagungstourismus.

Die Karte in

Anlage 1

veranschaulicht die Lage und – insbesondere im Bereich Nottuln, Havixbeck und Rosendahl – die geografische Streuung und Kleinteiligkeit der Hotelbetriebe sowie den Umstand, dass sich zwischen Havixbeck und Nottuln nahezu ein „Hotelcluster“ entwickelt hat, was in der landschaftlichen Attraktivität zwischen den beiden Kerngemeinden begründet sein dürfte.

In

Anlage 2

sind die in der Analyse berücksichtigten Hotelbetriebe aufgelistet und aus Beratersicht charakterisiert.

**Die jetzt und in naher Zukunft absehbare „natürliche“ Nachfrage nach Hotelzimmern kann gegenwärtig in Coesfeld und Billerbeck nicht vollständig quantitativ gedeckt werden.**

**In den Gemeinden Havixbeck, Nottuln und Rosendahl kann aus Sicht des Beraters der Bedarf – unter Berücksichtigung der von Münster und Legden ausgehenden Einflüsse – vollständig durch das**



**Hotelbedarfsanalyse für die Region Baumberge  
Baumberge-Touristik  
Teil A - Gesamtbetrachtung**

Seite 14

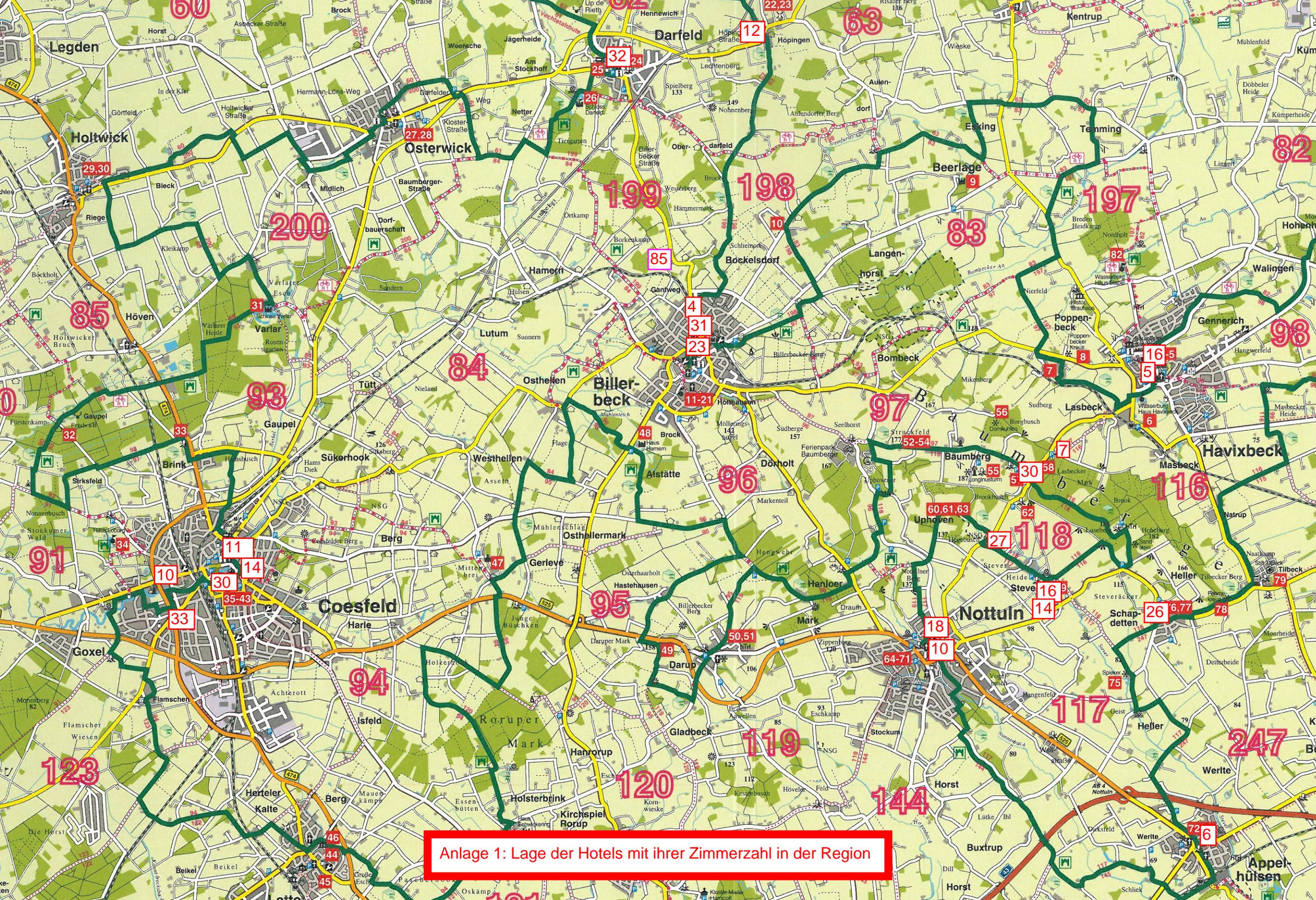
**vorhandene Angebot quantitativ gedeckt werden.** Qualitative Weiterentwicklungen sind partiell durch weitere Investitionen im Bestand möglich.

**Zusätzliche Nachfrage an Übernachtungstourismus für die Baumberge kann jedoch im Wesentlichen nur über einen oder mehrere „Leuchtturmbetriebe“ oder die Schaffung neuer touristischer Magneten außerhalb von Hotels und im Zentrum der Region – nicht am unmittelbaren Stadtrand von Münster - generiert werden.** Hierfür wären jedoch geeignete Grundstücke auszuweisen, was gegenwärtig allenfalls in Coesfeld möglich erscheint.

Mit Ausnahme von Coesfeld hat keine der fünf Kommunen dem Berater ein Standortangebot benannt, das bezüglich Lage und Größe für die Entwicklung eines „Leuchtturmbetriebes“ in der Hotellerie geeignet wäre. Ein solcher Leuchtturmbetrieb ist mit mindestens 60 bis 80 Zimmern zuzügl. Tagungsräumen und Freizeiteinrichtungen wie Wellness zu veranschlagen. Er würde eine Bruttogrundrissfläche von mindestens 5.000 bis 6.000 m<sup>2</sup> (ohne Parkierungsflächen) erfordern.

Außerhalb von Coesfeld und ggf. noch von Billerbeck empfiehlt der Berater daher, sich vorrangig auf die Weiterentwicklung und Sicherung des Bestands und eine evtl. mögliche Reaktivierung still gelegter Hotelbetriebe (insbesondere „Homoet“ in Billerbeck) zu konzentrieren. Dabei sollte auch ins Auge gefasst werden, kleine Bestandbetriebe im Marketing und ggf. auch in der zwischenbetrieblichen Kooperation stärker zu unterstützen, um die größenbedingten Nachteile der Hotelstruktur in den Baumbergen abzumildern. Gastgeberschulungen haben sich auch in anderen Destinationen als Unterstützung für kleinere Betriebe bewährt.

Oldenburg, den 14. Oktober 2019



Anlage 1: Lage der Hotels mit ihrer Zimmerzahl in der Region

## Hotels im Gebiet der Baumberge

## Anlage 2

	Kat.	EZ	DZ	MBZ /SUI	Fe Wo	Betten	Preis EZ	Preis DZ	Charakter
<b><u>Billerbeck</u></b>									
Hotel-Restaurant Domschenke	4*	6	23	1	1	55	60-120	85-120	Zimmer in unterschiedlicher Ausstattung, attraktive Fassade, gehobene Gastronomie, Tagungsraum
Hotel-Restaurant Weissenburg	4*	18	67	10		172	ab 90	ab 125	Zimmer unterschiedlicher Kategorien, großer Wellness- und Spabereich, 22 Konferenzräume, Certified Conference Hotel, viele Veranstaltungen
mertens Hotel-Restaurant Ludgerusbrunnen		0	3	1		12	ab 45	ab 75	Preise ohne Frühstück, Familienbetrieb in Ortsrandlage, Schwerpunkt auf Restaurant, Zimmer neu renoviert
Hotel Billerbecker Hof	3*	3	20	0		42	59	89	Familienbetrieb im Zentrum, Hotelzimmer teilrenoviert
		<b>27</b>	<b>113</b>	<b>12</b>		<b>281</b>	<b>Betten in</b>	<b>152</b>	<b>Zimmern (ohne Ferienwhg.)</b>
<b><u>Coesfeld</u></b>									
Hotel-Restaurant Brauhaus Stephanus	3*S	10	22	2		58	74 - 90	97 - 110	"erstes Brauhaus-Hotel Westfalens", große Erlebnisgastronomie, moderne Zimmer
Hotel - Restaurant Am Münstertor	2*	3	7	4		30	59	89	nahe Zentrum, Familienbetrieb, Sportsbar, nicht mehr zeitgerechte Einrichtung
Hotel - Restaurant Burghof		8	3	0		14	45	80	zentrumstern, lt. Eigendarstellung schlichte Zimmer, jedoch renoviert
Hotel - Restaurant Haselhoff	3*S	10	20	0		50	72 - 82	106	sehr zentral, Traditionsbetrieb, erneuerte Gastronomie, gepflegte, aber nicht moderne Zimmer, Tagungsraum
Hotel Restaurant Jägerhof		2	7	1		19	55	85	kleiner Traditionsbetrieb
		<b>33</b>	<b>59</b>	<b>7</b>		<b>171</b>	<b>Betten in</b>	<b>99</b>	<b>Zimmern</b>
<b><u>Havixbeck</u></b>									
Hotel - Café Teitekerl		2	5	0		12	ab 50	ab 80	mit Café, einfach möblierte Zimmer, für Wanderer, Radfahrer, Monteure
Hotel Kemper	3*	1	10	5		37	58 - 65	95 - 115	im Ortszentrum, traditioneller Familienbetrieb, größtenteils nicht mehr zeitgemäße Zimmer
Hotel Beumer - Rest. Appollon		0	5	0		10	40	65	zzgl. Frühstück 6,50 €, einfache Zimmer
		<b>3</b>	<b>20</b>	<b>5</b>		<b>59</b>	<b>Betten in</b>	<b>28</b>	<b>Zimmern</b>

## Hotels im Gebiet der Baumberge

## Anlage 2

	Kat.	EZ	DZ	MBZ /SUI	Fe Wo	Betten	Preis EZ	Preis DZ	Charakter
<b><u>Nottuln</u></b>									
Arning Landgasthof		0	12	2		30	35 - 45	60 - 70	Familiär, Ortsteillage, einfach
Gasthaus Hotel Rosenboom		2	8	0		18	45 - 55	70 - 85	einfache Zimmer, März 2015 neu eröffnet
Gasthaus Stevertal		4	12	0		28	55	100	einfache Zimmer, Landgasthaus mit guter Küche
Hotel - Gasthof Kruse		2	10	4	2	34	60	78	Ruhige Lage am Rand des Ortskerns, einfache, aber moderne Zimmer
Hotel - Restaurant Haus Stevertal		4	18	2	1	48	68 - 75	108	1925 als Jugendherberge erbautes stilvolles Schlösschen mit Restaurant, Trauzimmer
Hotel - Restaurant Zur alten Post		5	16	5		54	51	81 - 88	OT Schapdetten, Traditionsbetrieb, einfache, aber gut renovierte Zimmer
Hotel - Restaurant Klingel's Esszimmer		0	4	2		12	54	78 - 84	Preise zzgl. Frühstück 8,90 €, OT Appelhülsen, Charakter eines Einzelhauses, einfache Zimmer
Hotel - Restaurant Marienhof Baumberge		5	17	3	5	58	72	ab 90	Sandsteingebäude in Außenlage mit Park, jedoch stark befahrene Straße, Zimmer eher einfach und sehr unterschiedlich, Tagungsräume, Swingolf, Bogentrap. Hochzeitskapelle / Bankettsaal
		<b>22</b>	<b>97</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>282</b>	<b>Betten in</b>	<b>137</b>	<b>Zimmern (ohne Ferienwhg.)</b>
<b><u>Rosendahl</u></b>									
Hotel - Restaurant Feldkamp		4	28			60	53	85	Traditionsbetrieb im OT Darfeld, nicht mehr zeitgerechte Zimmer
Hotel - Restaurant Jägerheim		1	11			23	37	74	einfache, veraltete Zimmer
		<b>5</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>Betten in</b>	<b>44</b>	<b>Zimmern</b>
<b>Baumberge gesamt</b>									
		<b>90</b>	<b>328</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>876</b>	<b>Betten in</b>	<b>460</b>	<b>Zimmern (ohne Ferienwhg.)</b>