

Hotel-Entwicklungskonzept für die Stadt Wilhelmshaven

Elisabeth Hiltermann, Claudia Bogensperger

3. Mai 2019

Endfassung

Beschlossen vom Rat der Stadt am 26.06.2019

Inhalte

- 1. Ausgangslage und Zielsetzung**
- 2. Analyse der Beherbergungsbetriebe**
- 3. Bewertungsanalyse Beherbergungsbetriebe**
- 4. Fazit: Analyse des Beherbergungsangebotes**
- 5. Neue & geplante Hotelprojekte in Wilhelmshaven**
 - 5.1 Wohn-, Hotel- und Gewerbe-Objekt Jadeallee
 - 5.2 Hotelprojekt an der Schleuseninsel
 - 5.3 Hotel und Restaurant am Fliegerdeich
 - 5.4 Low Budget Hotel an der Preußenstraße/Klinkerstraße
 - 5.5 Hotelneubau am Bismarckplatz
 - 5.6 Touristische Entwicklung am Südstrand
 - 5.7 Logistikpark Langewerth
 - 5.8 Floating Homes
- 6. Campingplätze / Wohnmobilstellplätze**
- 7. Auftragsbeantwortung und Schlussbemerkung**
- 8. Anhang**

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Im Rahmen der Erarbeitung des Tourismuskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven soll zum bereits beauftragten Arbeitsumfang als weiterer Bestandteil ein **Hotel-Entwicklungskonzept** erstellt werden.

Dies ist ein Ergänzungsbaustein zum bestehenden Auftrag „Erarbeitung eines Tourismuskonzeptes inkl. Marketingkonzeption“. Da derzeit etliche Anfragen zur Entwicklung weiterer Hotelstandorte innerhalb des Stadtgebietes vorliegen, soll aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem Dialog des Tourismuskonzeptes und dem entwickelten touristischen Profil ein Masterplan zur Hotel-Entwicklung erarbeitet werden.

Hierbei sind folgende Bestandteile zu beantworten:

- **Benötigte und verträgliche Anzahl** der Hotelbetten im Stadtgebiet
- **Qualitäts- und Marktsegmente** der anzusiedelnden Hotels aufgrund der entwickelten Leitziele und des definierten Profils für die Stadt
- **Betriebsgrößenbestimmung** aufgrund der heutigen und zukünftigen Anforderungen des Marktes und des Gastes



1. Ausgangslage und Zielsetzung

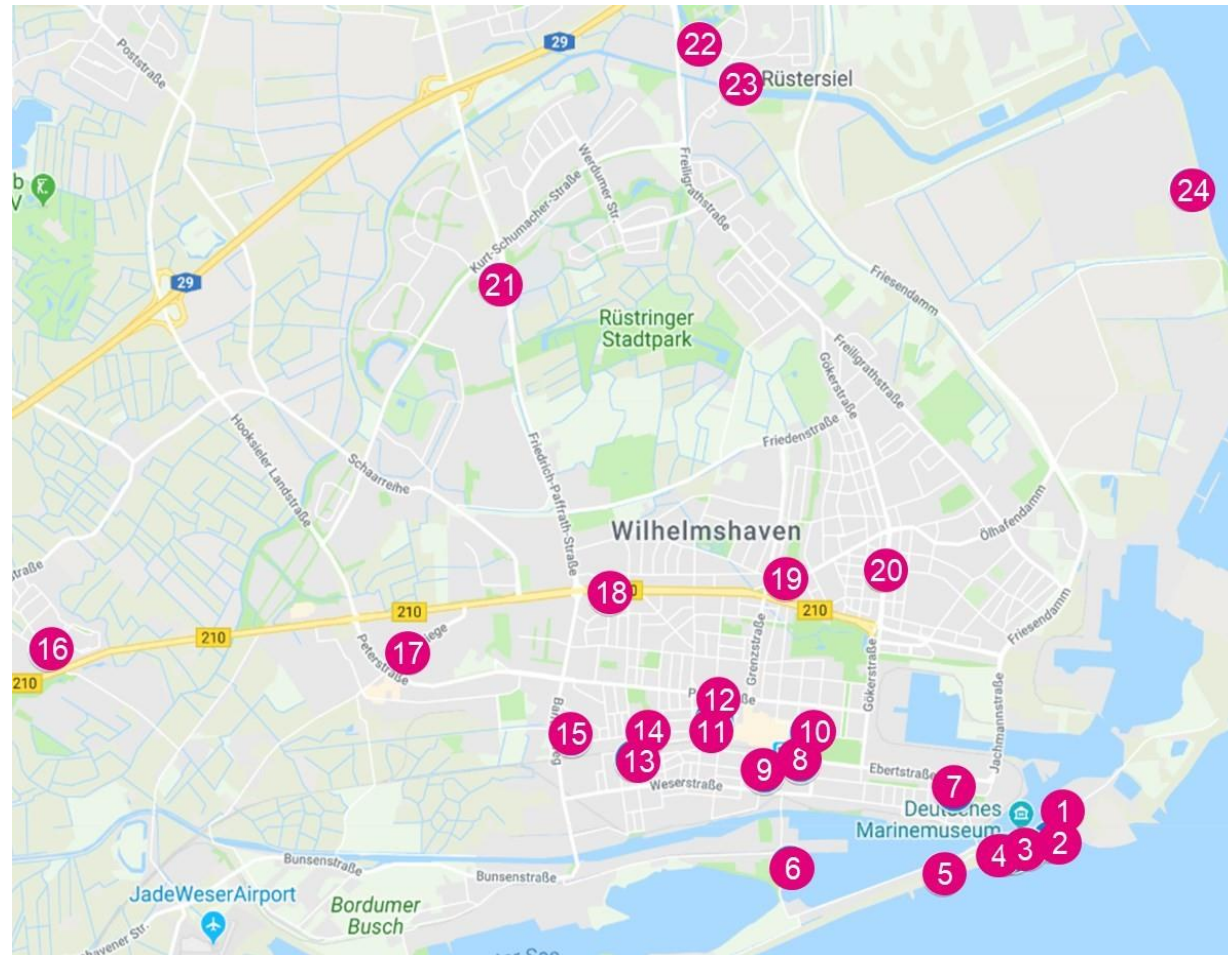
Das Hotel-Entwicklungskonzept soll folgende Fragen beantworten:

- Wie ist die derzeitige **Qualität des betrieblichen Angebots**? Wie kann die Qualität in den bestehenden Betrieben gehoben werden?
- Welche **Betriebsgrößen** entsprechen den heutigen und zukünftigen **Anforderungen** (des Marktes, des Gastes bzw. aus betriebswirtschaftlicher Sicht)?
- Wie viele **Hotelbetten** (bzw. Hotelzimmer) werden in Wilhelmshaven überhaupt gebraucht? Welche **Hotelprojekte** machen daher grundsätzlich Sinn? An welchen Standorten? In welchem **Qualitätssegment** wären neue Hotels anzusiedeln?
- Welche (zum bestehenden Hotelangebot) **ergänzenden Profilierungskonzepte** wären an den vorgelegten Standorten zu empfehlen?
- Welche sonstigen **Empfehlungen** können für die bestehende Hotellerie abgeleitet werden?



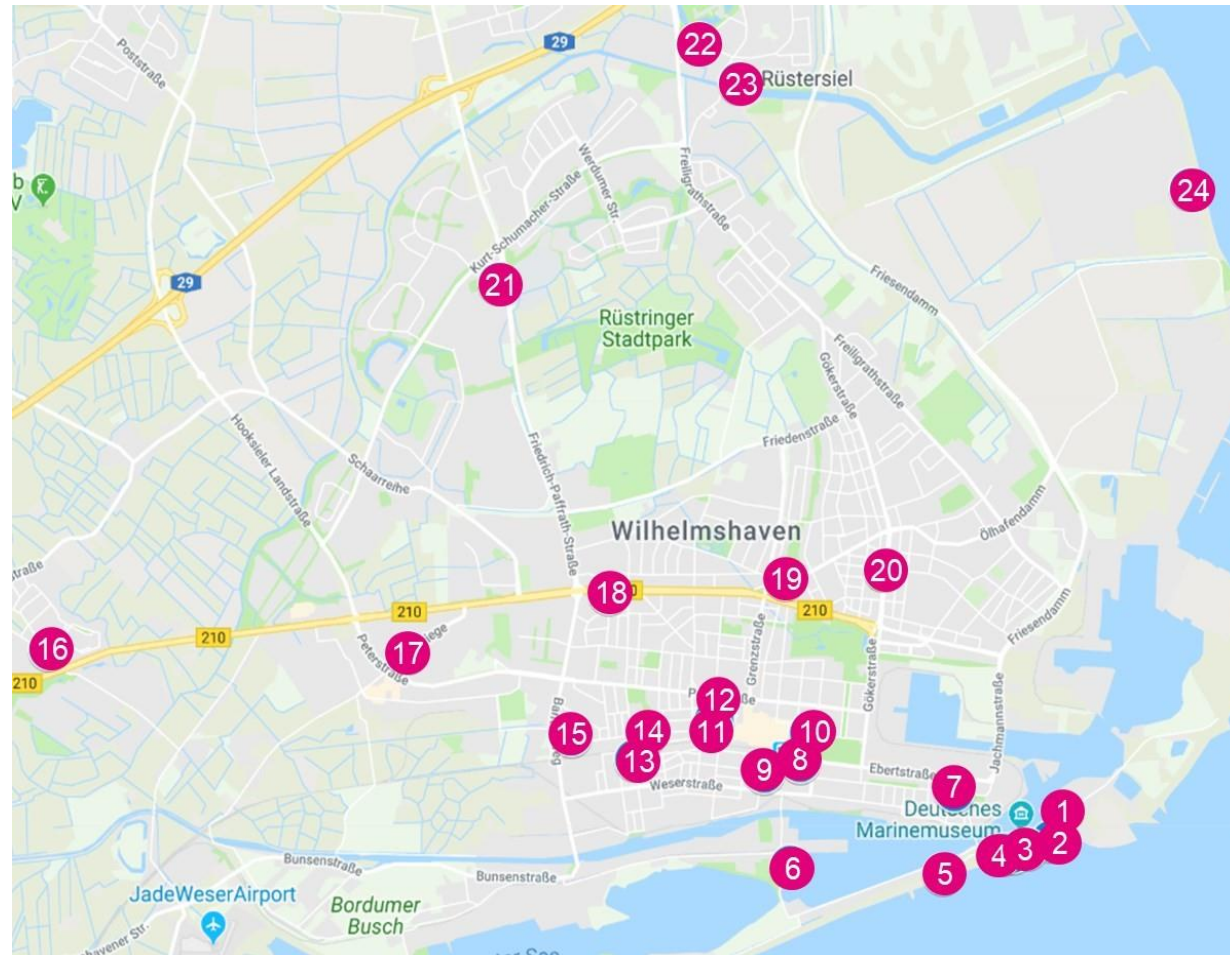
2. Analyse: Beherbergungsbetriebe in Wilhelmshaven

1. Apart Hotel Seenelke****
2. AKZENT Strandhotels Seestern & Hotel Delphin***
3. Strandhotel Lachs
4. Hotel Seerose
5. Hotel Fliegerdeich***
6. ATLANTIC Hotel Wilhelmshaven****
7. Südstadthotel***
8. City Hotel Valois****
9. Hotel Kaiser***
10. Hotel Keil***
11. Frühstückshotel Fürstenwerth Garni**
12. Home Hotel in Wilhelmshaven****



2. Analyse: Beherbergungsbetriebe in Wilhelmshaven

- 13. Hotel Banter Hof***
- 14. Beans Parc Hotel Jade***
- 15. Internationales
Jugendgästehaus CVJM
- 16. Hotel Garni Zum Friesländer
- 17. Tauwerk Hotel***
- 18. Hotel Ü-Punkt
- 19. Ankerplatz Hotel Garni**
- 20. Hotel Central Wohnen
Wilhelmshaven**
- 21. Hotel am Stadtpark****
- 22. Hotel Rüstersieler Hof
- 23. Hotel Schröders Schöne
Aussicht***
- 24. Nordseehotel
Wilhelmshaven***



2. Analyse der Beherbergungsbetriebe (1/5)

(Stand: Januar 2019 – Preise für eine ÜN im DZ inkl. Frühstück im Juli 2019)

Betrieb	Kapazität	Angebot	Online buchbar	über OTA's buchbar	Preisniveau DZ pro Nacht
Apart Hotel Seenelke ****	2 EZ, 7 Suiten	Sauna, Solarium, Wellness & Massagen, Terrasse	✓	✓	170€
AKZENT Strandhotels Seestern & Delphin ***	23 DZ, 3 EZ, 1 Suite	Parkplätze, Terrasse	✓	✓	91€
Strandhotel Lachs	11 DZ, 3 EZ	Frühstückscafé, Terrasse	x	✓	102€
Hotel Seerose	13 DZ, 5 EZ	Terrasse	x	✓	88€
Hotel Fliegerdeich ***	14 DZ und Suiten	Terrasse	✓	✓	169€



2. Analyse der Beherbergungsbetriebe (2/5)

(Stand: Januar 2019 – Preise für eine ÜN im DZ inkl. Frühstück im Juli 2019)

Betrieb	Kapazität	Angebot	Online buchbar	über OTA's buchbar	Preisniveau DZ pro Nacht
Südstadthotel***	11 DZ	Parkplätze in der Straße	x	✓	93€
ATLANTIC Hotel Wilhelmshaven ****	145 DZ	Wellnessbereich mit Pool, Saunen, Dampfbad und Fitnessraum, Tagungsraum	✓	✓	189€
City Hotel Valois****	51 DZ, 18 EZ	Tagungs- und Veranstaltungsraum, Maritime Bar	✓	✓	120€
Hotel Kaiser***	43 DZ, 18 EZ	Tagungs- und Veranstaltungsraum, Hotelbar	x	✓	92€
Hotel Banter Hof****	38 DZ, 26 EZ	Parkplätze in der Straße	✓	✓	97€



2. Analyse der Beherbergungsbetriebe (3/5)

(Stand: Januar 2019 – Preise für eine ÜN im DZ inkl. Frühstück im Juli 2019)

Betrieb	Kapazität	Angebot	Online buchbar	über OTA's buchbar	Preisniveau DZ pro Nacht
Internationales Jugendgästehaus CVJM		Seminarräume, Billardräume, Aufenthaltsräume	x	✓	45€
Tauwerk Hotel***	21 DZ, 6 EZ	Parkplätze	x	✓	85€
Beans Parc Hotel Jade***	15 DZ, 15 EZ	Bett & Bike-Betrieb, Coffee Bar, Parkplätze, Kleine Terrasse	x	✓	84€
Hotel Garni Zum Friesländer	8 DZ	Parkplätze	x	✓	70€
Home Hotel in Wilhelmshaven ***	47 EZ/DZ 9 FeWos extra	Saunabereich, Beauty & Wellnessangebot, Fitnessraum, Fahrradverleih, Konferenzräume, Terrasse	✓	✓	108€

2. Analyse der Beherbergungsbetriebe (4/5)

(Stand: Januar 2019 – Preise für eine ÜN im DZ inkl. Frühstück im Juli 2019)

Betrieb	Kapazität	Angebot	Online buchbar	über OTA's buchbar	Preisniveau DZ pro Nacht
Hotel Keil***	8 DZ, 8 EZ	Parkplätze	✓	✓	87€ (exkl. Frühstück)
Frühstückshotel Fürstenwerth Garni**	7 DZ, 5 EZ, 1 App.	Parkplätze in der Straße	✓	✓	88€
Hotel Central Wohnen Wilhelmshaven**	1 DZ, 2 App.	Parkplätze	x	✓	60€ (exkl. Frühstück)
Ankerplatz Hotel Garni**	16 DZ, 5 EZ	Bar, Brunch-Möglichkeit für Gäste von außen, Parkplätze	x	✓	106€
Hotel Ü-Punkt	8 EZ, 3 App.	Parkplätze	x	✓	60€ (exkl. Frühstück)



2. Analyse der Beherbergungsbetriebe (5/5)

(Stand: Januar 2019 – Preise für eine ÜN im DZ inkl. Frühstück im Juli 2019)

Betrieb	Kapazität	Angebot	Online buchbar	über OTA's buchbar	Preisniveau DZ pro Nacht
Hotel am Stadtpark****	24 DZ, 46 EZ	Tagungs- und Veranstaltungsräume, Wellnessbereich	✓	✓	114€
Nordseehotel Wilhelmshaven ***	40 DZ, 11 EZ	Sauna, Wellnessbehandlungen, Tagungsräume	✓	✓	80€
Hotel Schröders Schöne Aussicht	11 DZ, 9 EZ	Veranstaltungsräume, Café, Terrasse	✓	✓	101€
Hotel Rüstersieler Hof**	13 DZ, 13 EZ	Kegelbahn, Parkplätze, Biergarten	x	✓	82€



3. Bewertungsanalyse Beherbergungs- betriebe (Stand: 8. April 2019)

Plattform	Punkte	Anzahl Rezensionen
Google	zwischen 3,2 und 5,0 von 5	4.905 Bewertungen
HolidayCheck	zwischen 2,0 und 6,0 von 6	1.837 Bewertungen
Booking	zwischen 7,0 und 9,3 von 10	9.817 Bewertungen
TripAdvisor	zwischen 3,0 und 5,0 von 5	1.477 Bewertungen



3. Bewertungsanalyse Beherbergungs- betriebe (Stand: 8. April 2019)

Bewertungsanalyse - Mitbewerber im Projektumfeld Wilhelmshaven								
Bewertungsanalyse Hotels und Gästehäuser	Google		TripAdvisor		HolidayCheck		Booking	
	Anzahl Punkte von 5,0	Anzahl Bewertungen	Anzahl Punkte von 5,0	Anzahl Bewertungen	Anzahl Punkte von 6,0	Anzahl Bewertungen	Anzahl Punkte von 10,0	Anzahl Bewertungen
Apart Hotel Seenelke****	4,4	307	3,5	49	5,6	83	9,3	376
AKZENT Strandhotels Seestern & Hotel Delphin***	4,3	161	4,5	75	5,7	329	8,7	340
Strandhotel Lachs	4,2	108	4,5	10	5,3	31	8,8	139
Hotel Seerose	4,2	74	4,0	10	4,5	35	8,7	317
Südstadthotel***	4,3	14	4,0	2	x	x	x	x
ATLANTIC Hotel Wilhelmshaven****	4,5	723	4,5	332	5,4	435	9,0	1.171
City Hotel Valois****	4,0	255	3,5	65	4,4	58	8,1	578
Hotel Kaiser***	3,9	132	3,5	27	3,4	36	8,2	174
Hotel Banter Hof***	3,9	321	4,0	66	4,9	192	8,1	855
Internationales Jugendgästehaus CVJM	3,6	16	3,0	12	5,0	9	7,0	368
Tauwerk Hotel***	4,5	60	4,0	5	4,8	31	8,2	476
Beans Parc Hotel Jade***	4,6	136	4,5	56	5,4	106	8,7	280
Hotel Garni Zum Friesländer	4,5	11	3,0	1	5,0	14	x	x
Home Hotel in Wilhelmshaven***	4,3	262	3,5	40	5,5	123	8,5	564
Hotel Keil***	3,9	30	4,0	21	6,0	19	8,2	108
Frühstückshotel Fürstenwerth Garni**	4,4	95	4,5	31	5,5	70	8,8	319
Hotel Central Wohnen Wilhelmshaven**	4,4	13	3,0	7	6,0	19	8,4	183
Ankerplatz Hotel Garni**	4,7	132	4,0	36	5,9	34	9,0	456
Hotel Ü-Punkt	4,0	38	4,0	7	5,0	8	7,5	250
Hotel am Stadtpark****	4,2	245	4,0	66	5,2	95	8,3	292
Nordseehotel Wilhelmshaven***	4,1	355	4,0	57	5,2	125	8,2	984
Hotel Schröders Schöne Aussicht***	3,9	157	3,5	16	x	x	7,8	77
Hotel Rüstersieler Hof	3,8	121	3,5	10	4,0	12	8,0	114
Ø-Bewertung Hotels und Gasthäuser	4,2		3,8		4,7		7,6	



4. Fazit: Analyse des Beherbergungs- angebotes und zur touristischen Nachfrage

Derzeit bietet die Stadt Wilhelmshaven den Übernachtungsgästen 33 Betriebe mit rund 2.700 Betten. Diese sind zum überwiegenden Teil (38%) in Hotels, v. a. in der 3-Sterne-Kategorie. Knapp 52% der Übernachtungen finden in Hotels statt.

Rund 23% der Betten werden in privaten Betrieben in Form von Ferienwohnungen (rund 70), Ferienhäusern und Pensionen angeboten. Gut 30% der Übernachtungen finden dort statt. Die Zahl der angebotenen Betten ist in den letzten 6 Jahren um 262 gestiegen; zwei neue Betriebe sind hinzu gekommen. Das zeigt eine langsame aber positive Entwicklung.

Die Nachfrage nach Übernachtungen sowie die Ankunft der Gäste haben in vergangenen Jahr überproportional zugenommen (außer 2018), was durchaus auf einen touristischen Aufschwung hinweist.

Insgesamt ist die Dichte an spezialisierten Hotelbetrieben in Wilhelmshaven eher gering. Zudem besteht der Markt größtenteils aus kleinstrukturierten Betrieben mit weniger als 50 Betten. Um auch für größere Gruppen (z.B. Reisegruppen) attraktiv zu sein, sollte die Initiierung von größeren Hotelprojekten im Budget- oder 4-Stern-Segment forciert werden.

Vergleichsweise ist die Qualität der angebotenen Leistungen in den Beherbergungsbetrieben zum Teil gering zum bestehenden Preisgefüge. Das entsprechende Preis-Leistungs-Verhältnis für den Gast kann daher nicht immer gerechtfertigt werden.

4. Fazit:

Analyse der Preisgefüge der bestehenden Betriebe

Die Preisanalyse der Beherbergungsbetriebe hat ergeben, dass sich der Großteil der Betriebe im mittleren Preis- und Qualitätssegment befindet. Die wenigsten Betriebe in der Region sind klar positioniert oder grenzen sich von den Mitbewerbern ab.

Zudem wird die Beherbergungsstruktur Wilhelmshavens vorwiegend von kleinen Betrieben und vor allem von Ferienhäusern mit ein bis zwei Ferienwohnungen geprägt.

Teilweise weisen die analysierten Betriebe in ihren Angeboten und ihrer Ausstattung einfache Standards auf und sind nur bedingt zeitgemäß. Das zeigt sich zum Teil auch in den Bewertungen.

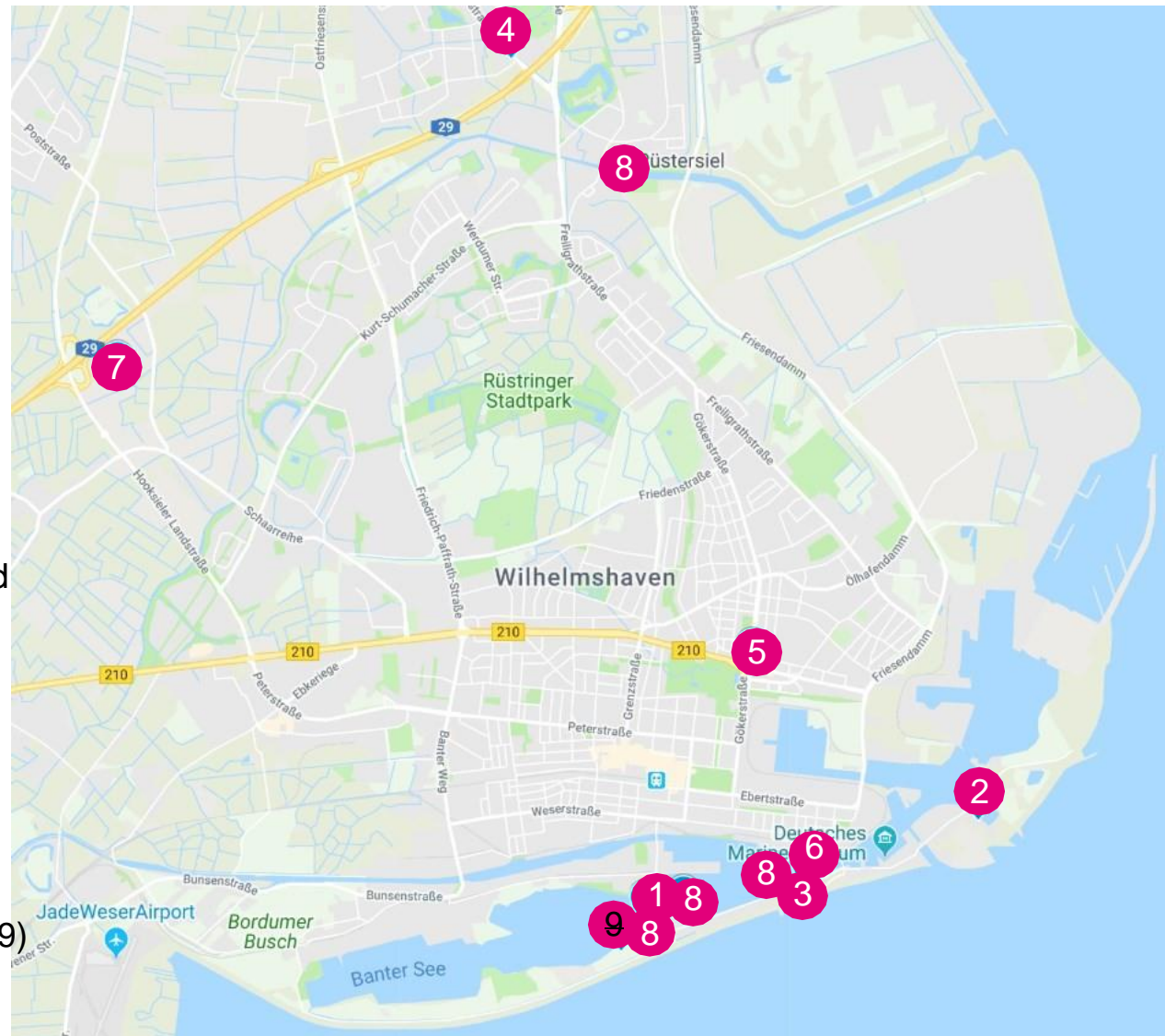
Nur wenige Betriebe arbeiten mit dynamischen Preisen. Stattdessen haben die meisten eine durchgängige Preisstruktur. Hier gibt es noch Spielräume.



5. Neue & geplante Hotelprojekte in Wilhelmshaven

(Stand: 9. April 2019)

1. 2 Sterne B&B Jadeallee
2. 4 Sterne Lifestyle-Hotel Schleuseninsel
3. 3 Sterne Hotel Fliegerdeich
4. 2 Sterne Low Budget Hotel Preußenstraße
5. 2-3 Sterne Standard-Komfort Hotel am Bismarckplatz
6. 4-5 Sterne Hotel am Südstrand
7. Autohof mit Hotel Logistikpark Langewerth
8. Mögliche Standorte für die Floating Homes
9. ~~Ferienwohnanlage Banter See~~
(ersatzlos gestrichen durch Ratsbeschluss vom 26.06.2019)



5. Hotel-Betriebe im Bau bzw. in Planung

5.1 Wohn-, Hotel- und Gewerbe-Objekt

Jadeallee 100 - im Bau -



WHV | stadtkarte 2016
© 2018 Stadt Wilhelmshaven - Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -

Ziel: Attraktivierung entlang der Stadtachse Jadeallee durch hochwertige Architektur/Leitprojekt Vitale Südseite. Stadtentwicklung vom Zentrum zum Wasser

Planung: 6-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss; Frühstückshotel mit 92 Zimmern im zum Großen Hafen ausgerichteten Flügel; außerdem 49 Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen von 60m² bis zu 165m²; Einzelhandelsflächen mit maritimen Bezug im Erdgeschoss

Umsetzung/Status: im Bau; Eröffnung geplant

Einschätzung der BeraterInnen: Das Preisniveau für ein Doppelzimmer inklusive Frühstück in einem B&B im 2-Sterne Segment in Kleinstädten wie Bielefeld, Bremerhaven, Erlangen etc. liegt üblicherweise zwischen 60€ und 100€. Die Zielgruppen der B&B Hotels sind üblicherweise Monteure, Durchreisende, junge Paare und Urlauber mit einer höheren Preissensibilität.



5.2 Hotelprojekt an der Schleuseninsel - LÄUFT



WHV | stadtkarte 2016
© 2018 Stadt Wilhelmshaven - Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -



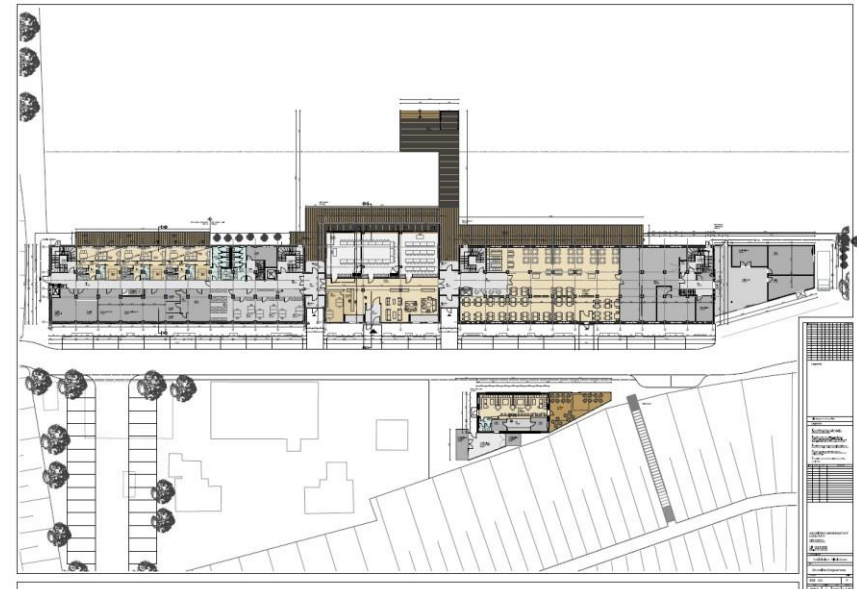
Ziel: Soll für jüngere Gäste auch attraktiv sein. Erhaltung der historischen Fassade, zum Teil Wiederherstellung des Originalbestandes geplant.

Planung: Neues 4 Sterne Lifestyle-Hotel in denkmalgeschützten Gebäuden (ehemalige Minenlagerhäuser); ca. 90 Zimmer und Suiten mit insgesamt 280 Betten und ca. 30 Hotel-Appartements; Angebot an Eventräumen für Tagungen, Hochzeiten, Familienfeste; hochwertige Hotel-Appartements auch zur Unterkunft von Long-Stay-Gästen in einem Teilbereich; Restaurant für Hotelgäste und externe Gäste mit Wasserblick (90 Außen- und 180 Innenplätze); Wellnessbereich (600 qm) mit Pool, Fitnessbereich, Saunen und Beautybereich in modernem Neubau zwischen den beiden Bestandsgebäuden für Hotelgäste und Außerhausgäste

Bauleitplanung bis Ende 2019; Eröffnung geplant Anfang 2021



5.2 Hotelprojekt an der Schleuseninsel



Grundriss Erdgeschoss

Umsetzung/Status: Bauleitplanverfahren erforderlich; Aufstellungsbeschluss 02/2018 gefasst. Derzeit laufen Kartierungen für das Bauleitplanverfahren, Satzungsbeschluss Ende 2019

Einschätzung der BeraterInnen Das Hotel an der Schleuseninsel kann als ideale Ergänzung für Übernachtungen im hochpreisigen Segment angesehen werden. Es ist ideal für Geschäftsreisende, Business- und Urlaubsgäste, die bereit sind für gute Qualität und den entsprechenden Luxus mehr zu zahlen. Üblicherweise befindet sich das Preisniveau in diesem Segment zwischen 140€ und 180€ für ein Doppelzimmer inklusive Frühstück.

5.3 Hotel und Restaurant am Fliegerdeich – LÄUFT



WHV | stadtkarte 2016

© 2018 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
 - Geoinformation, Vermessung und Statistik -



Planung: Umbau eines Bestandsgebäudes zum Drei-Sterne-Hotel; ganzjähriger Hotelbetrieb mit 14 Zimmern und Suiten auf drei Ebenen; Restaurant mit industriellem Look mit 80 Innen- und 60 Außenplätzen auf der Terrasse

Das Hotel am Fliegerdeich gilt als Partnerbetrieb zum Hotelprojekt an der Schleuseninsel.

Umsetzung/Status: in der Endausbau-Phase, Eröffnung 18. April 2019 geplant

Einschätzung der BeraterInnen: Das Boutique-Hotel Fliegerdeich ist ideal für Business- und Urlaubsgäste im „Economy, Premium-Economy, Business oder First Class“ Segment. Diese Gäste schätzen ein individuelles Urlaubserlebnis in einem einzigartigen Umfeld. Das Preisniveau für ein Doppelzimmer inklusiven Frühstück liegt in diesem Segment zwischen 80€ und 120€.



5.4 Low Budget Hotel an der Preußenstraße/Klinkerstraße – IDEE



WHV | stadtkarte 2016

© 2018 Stadt Wilhelmshaven · Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -



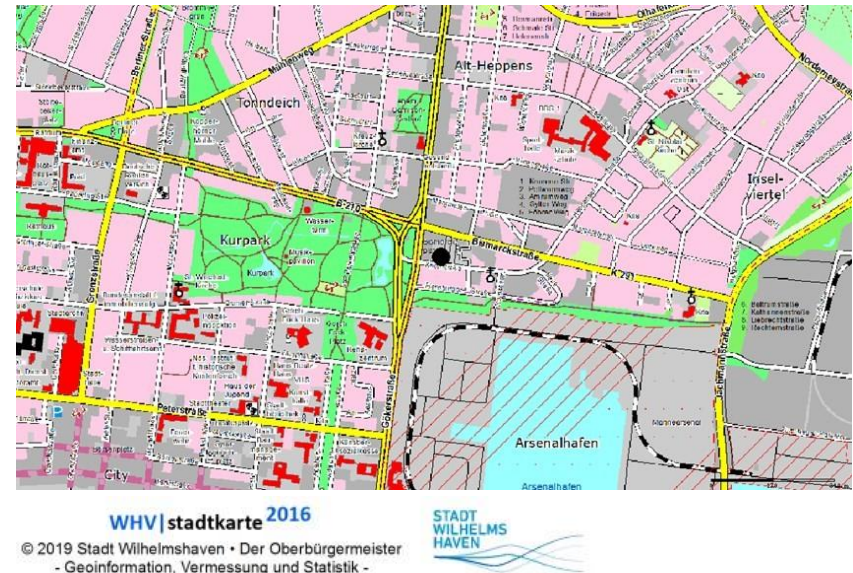
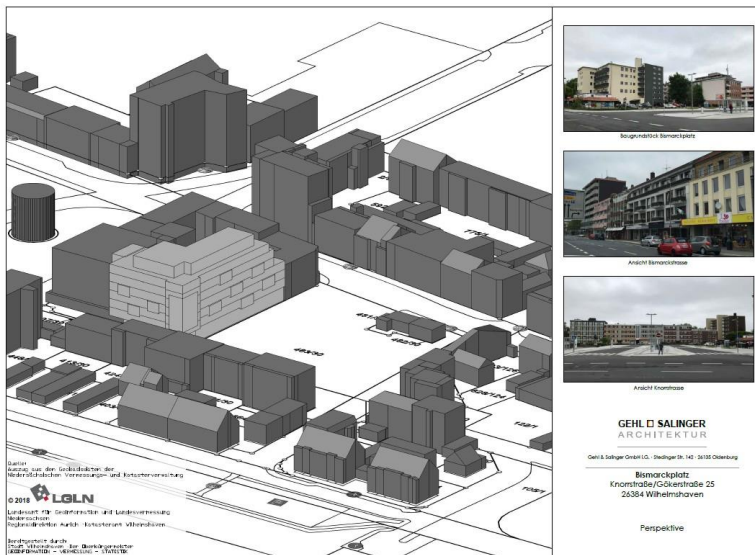
Planung: Errichtung eines Low Budget Hotels im kostengünstigen Segmentbereich und eines Bürogebäudes; weitere Details noch nicht bekannt; Zielgruppe: Geschäftsreisende, Monteure, Hafendarbeiter

Umsetzung/Status: Bauleitplanverfahren notwendig; Angebotsbebauungsplan mit Gebietsfestsetzung
Gewerbegebiet geplant; Aufstellungsbeschluss ist vorhanden (Gewerbegebiete, mit Hotel möglich)

Einschätzung der BeraterInnen: Wenn ein Hotel an dem Standort gebaut wird, sollte sich dieses im 2-Stern Segment positionieren. Dementsprechend könnte am Standort auch ein Hostel bzw. eine Jugendherberge in Frage kommen und Zielgruppen im Low-Budget Bereich ansprechen. Das Preisniveau für ein Doppelzimmer inklusive Frühstück liegt üblicherweise zwischen 50€ und 70€. Für ein Bett im Schlafsaal bezahlt man zwischen 20€ und 25€.



5.5 Hotelneubau am Bismarckplatz/ Gökerstraße 25 - LÄUFT



Planung: Errichtung eines 2-3 Sterne (Standard-Komfort= Hotels mit zeitgemäßem Design; ganzjährige Öffnungszeit; mindestens 150 Zimmer (Doppelzimmer, Einzelzimmer, Junior Suites, ggf. Longstay Apartments); Konferenz- und Tagungsräume, Stellplätze, kein Individualhotel, sondern etablierter Betreiber/Kette; Zielgruppen: Geschäftsreisende, Mitarbeiter und Gäste von Firmen im Einzugsgebiet, Bundeswehr, touristische Gästekreise und Durchreisende

Umsetzung/Status: Bauleitplanverfahren (Ende 2019) notwendig; Vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant, Aufstellungsbeschluss ist vorhanden.

Einschätzung der BeraterInnen: Das Hotel im 2-3 Sterne Segment ist ideal für Gäste die im Urlaub oftmals eine preisgünstigere Übernachtungsalternative bevorzugen. Zudem könnten Langzeit-Besucher der Stadt (z.B. Monteure, Studenten) und junge Urlauber Zielgruppen des Hotels sein. Eine Übernachtung im Doppelzimmer kostet in diesem Preissegment üblicherweise zwischen 40€ und 60€.

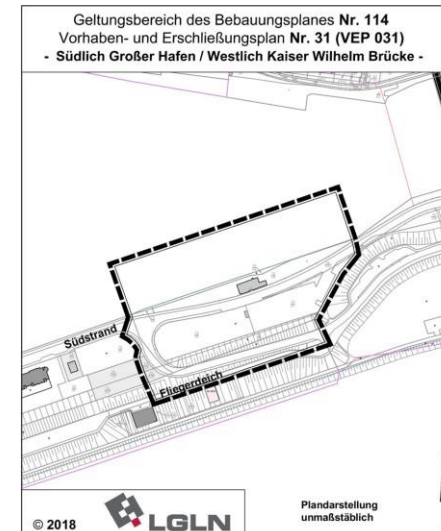
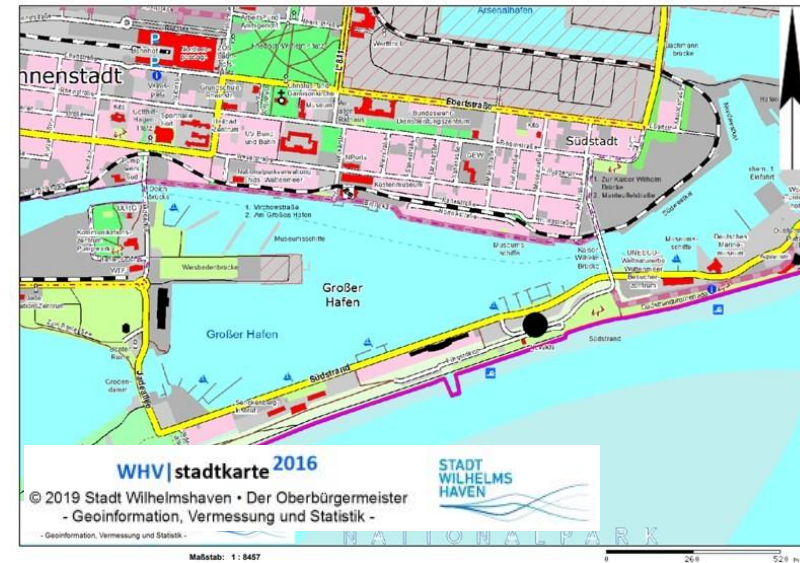
5.6 Touristische Entwicklung am Südstrand – IDEENWETTBEWERB

Planung: Touristisch attraktive Stelle zwischen dem Jadebusen und dem Großem Hafen. Entwicklung mit 3 Komponenten: 4-5-Stern-Hotel mit Restaurant und Konferenzräumen (156 Hotelzimmer), Medizinischer Trakt mit Fitness-Bereich und Spa, 50 Eigentumswohnungen als Apartments. Parkdeck im 1. OG und öffentlicher Parkplatz im EG

Idee: Medical Wellness bzw. Gesundheitshotel

Umsetzung/Status: Bauleitplanung notwendig; Ideen-Wettbewerb kommt

Einschätzung der BeraterInnen Das Hotel im 4-5 Stern Bereich spricht vor allem Urlauber mit geringer Preissensibilität im luxuriöseren Segment an. Die Zielgruppen sind daher hauptsächlich Geschäftsreisende, Business- und Urlaubsgäste, die bereit sind für gute Qualität mehr zu zahlen. Üblicherweise befindet sich das Preisniveau in diesem Segment zwischen 160€ und 200€ für ein Doppelzimmer inklusive Frühstück.



5.7 Logistikpark Langewerth als möglicher Standort für ein Hotel/oder für touristische Nutzung



WHV | stadtkarte 2016

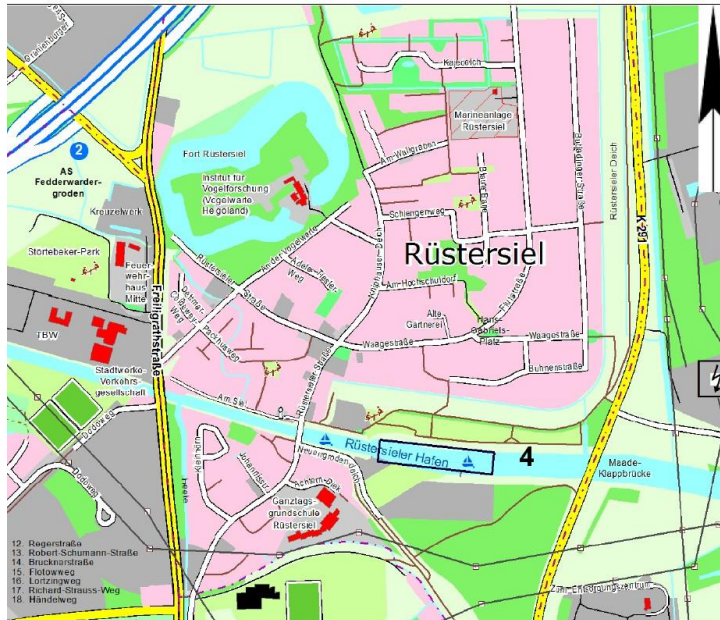
© 2018 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -



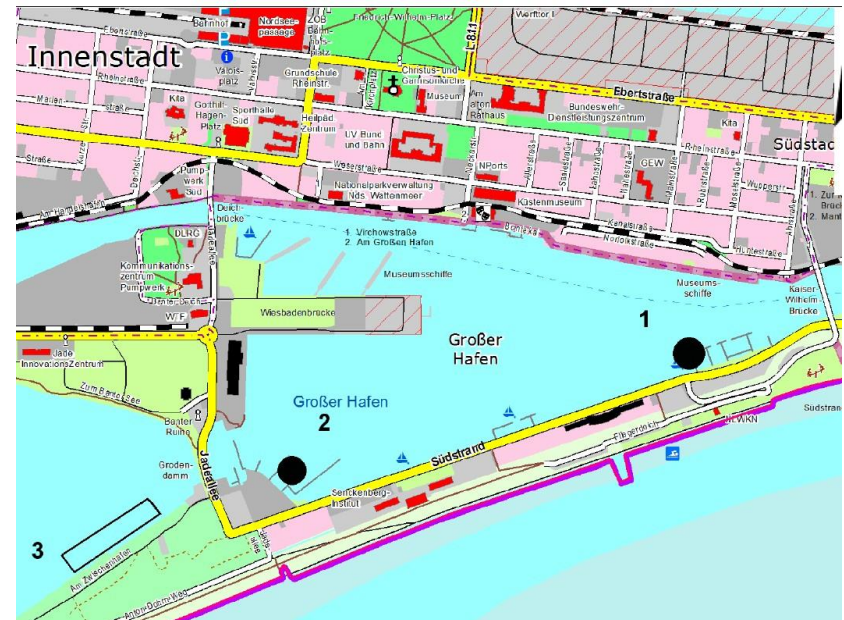
Planung: aufgrund zu hoher Kosten, hat sich das Projekt „Autohof mit Hotel“ vorerst erledigt. Der Standort sollte aber für mögliche zukünftige Projekte in Betracht gezogen werden. B-Plan vorhanden

Einschätzung der BeraterInnen: Der Standort könnte für eine Jugendherberge und für ein zeitgemäßes Hostel im modernen Design ideal geeignet sein. Das Preisniveau für ein Doppelzimmer inklusive Frühstück liegt in diesem Segment üblicherweise zwischen 50€ und 70€. Für ein Bett im Schlafsaal bezahlt man zwischen 20€ und 25€.

5.8 Floating Homes/Houses (Wohnen/ Ferienwohnen) – IDEE



WHV | stadtkarte 2016
© 2019 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -



WHV | stadtkarte 2016
© 2019 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -



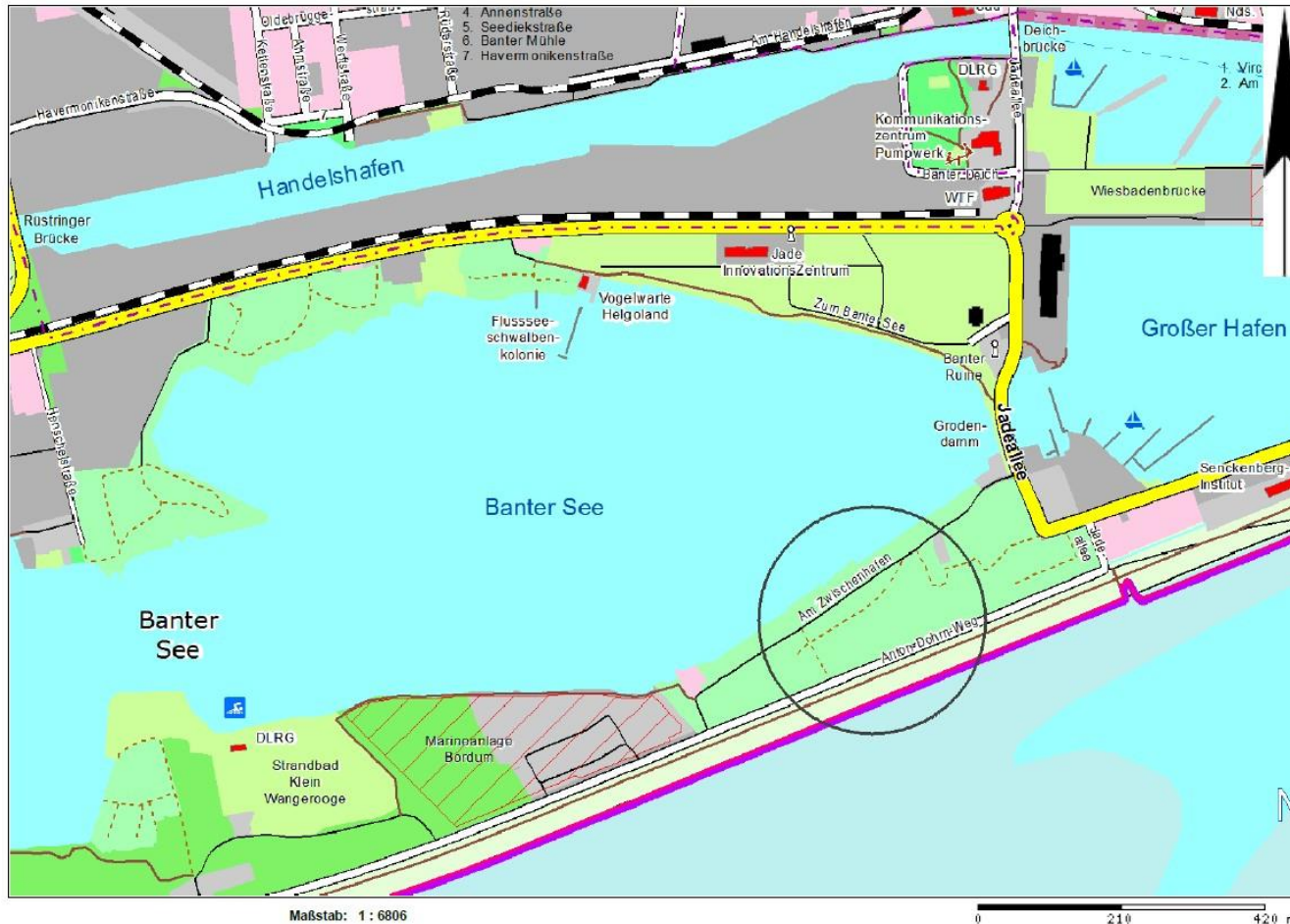
Mögliche Standorte:

1. Bereich Germania Yachtclub
2. Bereich Grodendamm/Großer Hafen
3. Banter See im Bereich Südufer
4. Rüsterei Hafen

Einschätzung der BeraterInnen: Floating Homes/Houses sind ideal geeignet für Familien, Pärchen und sonstige Urlaubsgäste. Diese Gäste haben üblicherweise im mittleren Preissegment und bevorzugen Reisen mit besonderem Flair (z.B. maritimes Erlebnis). Das Preisniveau für ein Floating Home liegt üblicherweise zwischen 800€ und 1.100€ für eine Woche in der Nebensaison.



5.9 Ferienwohnanlage bzw. Resorhotel am Banter See – IDEE



Idee: der eingezeichnete Platz am Banter See wäre ein idealer Standort für ca. 50 Ferienwohnungen oder für ein Familien- bzw. Resorhotel. (ersatzlos gestrichen durch Ratsbeschluss vom 26.06.2019)



Matrix mit Übersicht: geplante Hotels

Geplantes Hotel	Kapazitäten	Stil	Status Quo
2 Sterne B&B Jadeallee	92 Zimmer	Frühstückshotel zum Großen Hafen ausgerichtet (B&B)	Baubeginn war 08/2018 (läuft)
Wiesbaden-Brücke	Keine Angabe	Entwicklung von einem mehrgeschossigen Wohnungsbau, sowie Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung	Bauleitplanung 06/2016 (läuft)
4 Sterne Lifestyle-Hotel Schleuseninsel	90 Zimmer & Suiten (280 B.)	4-Stern Lifestyle Hotel mit Eventräumen, für Tagungen, Hochzeiten und Feste	Eröffnung geplant Anfang 2021
3 Sterne Hotel Fliegerdeich	14 Zimmer & Suiten	Drei-Stern-Hotel, Restaurant in industriellem Look, Terrasse	Eröffnung 18. April 2019
2 Sterne Low Budget Hotel Preußenstraße	Keine Angabe	Errichtung eines Low Budget Hotels im kostengünstigen Bereich	Bauleitplanverfahren wäre notwendig (derzeit nur Idee)
2-3 Sterne Standard-Komfort Hotel am Bismarckplatz	150 Zimmer	2-3-Stern Standard Komfort Hotel mit zeitgemäßem Design, Ausrichtung auf Tagungen und Geschäftsreisende	Bauleitplanverfahren Ende 2019 (läuft)
4-5 Sterne Hotel am Südstrand	156 Zimmer	4-5-Stern-Hotel mit Restaurant und Konferenzräumen, medizinischer Trakt mit Fitness-Bereich und Spa	Bauleitplanung wäre notwendig (derzeit nur Idee)



Matrix mit Übersicht: geplante Projekte

Geplantes Hotel	Kapazitäten	Stil	Status Quo
Autohof mit Hotel Logistikpark Langewerth	Keine Angabe	Möglicher Standort für einen Autohof mit Hotel, ggf. Jugendherberge oder modernes Hostel	Idee
Floating Homes (FeWo, Wohnen)	Keine Angabe	Floating Homes (Bereich Germania Yachtclub, Bereich Ems-Jade-Kanal, Banter See im Bereich Südufer, Rüstersieler Hafen)	Idee
FeWo-Anlage bzw. Resorthotel Banter See	ca. 50 Ferien- wohnungen oder mind. 100 Zimmer	Ferienwohnungsanlage bzw. Familien- oder Resorthotel am Banter See	Idee



6. Campingplätze / Wohnmobilstellplätze

Die Fragestellung Campingplatz:

Die Stadt Wilhelmshaven verfügt über keinen Campingplatz. Im Rahmen des Tourismuskonzeptes sollte geprüft werden, ob das Segment **Camping** für eine touristische Weiterentwicklung der Stadt sinnvoll und zukunftsfähig ist. Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund der reichhaltigen Camping-Angebote in den benachbarten Touristikdestinationen Wangerland mit den Campingplätzen Hooksiel und Schillig und Ostfriesland zu prüfen.

Derzeit verfügt die Stadt Wilhelmshaven über sechs **Wohnmobilstellplätze**:

Wohnmobilstellplatz Schleuseninsel, Reisemobilhafen Nautimo, Stellplatz am Freibad Nord, Reisemobilstellplatz Wilhelmshaven Südstadt, Stellplatz Bunsenstraße und Parkplatz am Fliegerdeich.

Zielsetzung:

Aufgrund der steten Nachfrage nach Campingplätzen. Vor allem im high-end sprich 5-Sterne Bereich, d.h. nach sogenannten „Glampingplätzen“, empfehlen die BeraterInnen den Bau eines entsprechenden Platzes z.B. am Banter See / südöstlich der Gebiets „Klein Wangerrooge“.

Da der Wohnmobilstellplatz Schleuseninsel wegfällt, hat Wilhelmshaven noch 5 WM-Stellplätze in Zukunft zur Verfügung. Diese sollten ausgebaut, gut ausgestattet und besser beschildert werden.

7. Auftrag Beantwortung folgender Fragen

1. Wie viele Hotelbetten benötigt Wilhelmshaven und wie viele verträgt die Stadt?

- Mit der Durchführung der geplanten Hotel-Projekte mit weiteren rund 500 Zimmern und rund 1.100 Betten sollte der Hotelbedarf der Stadt vorerst gedeckt sein.
- Die neuen Hotels, sollten sie alle – wie geplant – in den nächsten 1-3 Jahren in Betrieb sein, würden bei erfolgreicher Vermarktung, d.h. ausgehend von einer mindestens 50%igen Auslastung, eine Verdoppelung der Übernachtungen in den nächsten Jahren erreichen (zusätzlich rund 140.000-170.000 ÜN p.a.). Diese würden vor allem im Leisure- sprich Urlaubsgäste-Segment stattfinden.
- Es bedarf zudem einer Qualifizierungs- und einer Digitalisierungsoffensive der bestehenden Betriebe.

2. In welchen Qualitäts- und Marktsegmenten sollte ggf. weiter investiert werden?

Es sollte eher im Budget- sowie im 4-Stern bzw. 4-Stern S Segment investiert werden, da das Angebot im 3-Sterne-Bereich mehr als ausreichend ist und ein „Kannibalisierung“ zu vermeiden ist. Klar wurde auch, dass spezifische und moderne Hotel-Konzepte für Familien, Wellness-Gäste und junge Gäste gefragt sind.

3. Welche Betriebsgrößen sollten angestrebt werden?

Da Wilhelmshaven, bis auf wenige Ausnahmen, vor allem kleine Beherbergungsbetriebe hat, sind zukünftig größer Einheiten mit 100 und mehr Zimmern sinnvoll, die auch Gruppen-Reisende und Tagungsgäste anlocken.

7. Welchen Einfluss haben neue Hotelprojekte auf bestehende Hotellerie & Gastronomie? Welche Maßnahmen erfolgen daraus?

- Wenn alle sich derzeit im Bau oder in der fixen Planung befindlichen Hotelprojekte umgesetzt sind, wird die Stadt Wilhelmshaven vorerst ausreichend Zimmer und Betten am Markt anbieten können.
- Neue Hotelprojekte animieren aus der Erfahrung zu Investitionen und Renovierungen bei den bestehenden Beherbergungsbetrieben. In der Regel geht eher ein positiver „Aufschwung“ durch die Branche, von der alle Beteiligten, auch bestehende Hotels profitieren.
- Hoteliers, die nicht aktiv werden, fallen häufig der „Marktbereinigung“ zum Opfer.
- Neue Gäste-Gruppen werden von neuen Betrieben und Konzepten angesprochen.
- Sinnvoll ist auf jeden Fall, die bestehenden Hoteliers und Gastgeber mit Hilfe einer Qualitätsoffensive zu unterstützen. Dies kann in Form von günstig angebotenen Schulungen und Seminaren für MitarbeiterInnen und Führungskräfte erfolgen.
- Die Installierung eines sogenannten Vermieter-Coaches hat sich in vielen Destinationen bewährt. Dieser ist direkter Ansprechpartner der Gastgeber und steht mit Rat und Tat zur Seite.
- Außerdem wird zur schnellen Umsetzung der Digitalisierungsoffensive (wie sie bereits vom WTF angedacht ist) geraten: 2019 MUSS jeder Betrieb online buchbar sein!



7. Schlussbemerkung

Hotelentwicklungskonzept

Fazit: Begehung vor Ort & Analyse der Planungen

Wilhelmshaven verfügt derzeit über eine Vielzahl an 3-Sterne-Betrieben und ca. 70-80 Ferienwohnungen/-häuser (v.a. mit ein bis zwei Wohnungen). Die 3-Stern-Betriebe sind teilweise neu renoviert und qualitativ hochwertig. Jedoch sind auch einige dieser Betriebe renovierungsbedürftig und eine Qualitäts-Initiative wäre notwendig.

Das Tagungsangebot in den Hotels Wilhelmshaven wirkt nach der Begehung vor Ort durchaus ausreichend. Alle 4-Sterne Häuser bieten ein kleines Sortiment an Tagungs- und/oder Veranstaltungsräumen. Jedoch hapert es auch hier teilweise an Professionalität und Qualität.

Der Großteil der Hotels ist auf Pärchen, Best-Ager, Alleinreisende und Business-Gäste spezialisiert. Es mangelt demnach insbesondere an Unterkünften mit klarer Ausrichtung auf Familien mit Kindern und jungen Reisenden. Außerdem gibt es wenig bis gar keine „außergewöhnlichen“ Hotels bzw. Unterkünfte mit besonderer Ausrichtung.

Außer dem Hotel ATLANTIC und dem Hotel am Stadtpark gibt es keine weiteren hochpreisigen, qualitativ hochwertigen 4-Stern bis 4-Stern-Superior Hotels.

Mit der Durchführung der geplanten Hotel-Projekte sollte der Hotelbedarf in der Stadt Wilhelmshaven mit weiteren knapp 500 Zimmereinheiten und rund 1.100 Betten vorerst ausreichend sein. Es bedarf einer Qualifizierungsoffensive in den bestehenden Betrieben.

8. ANHANG



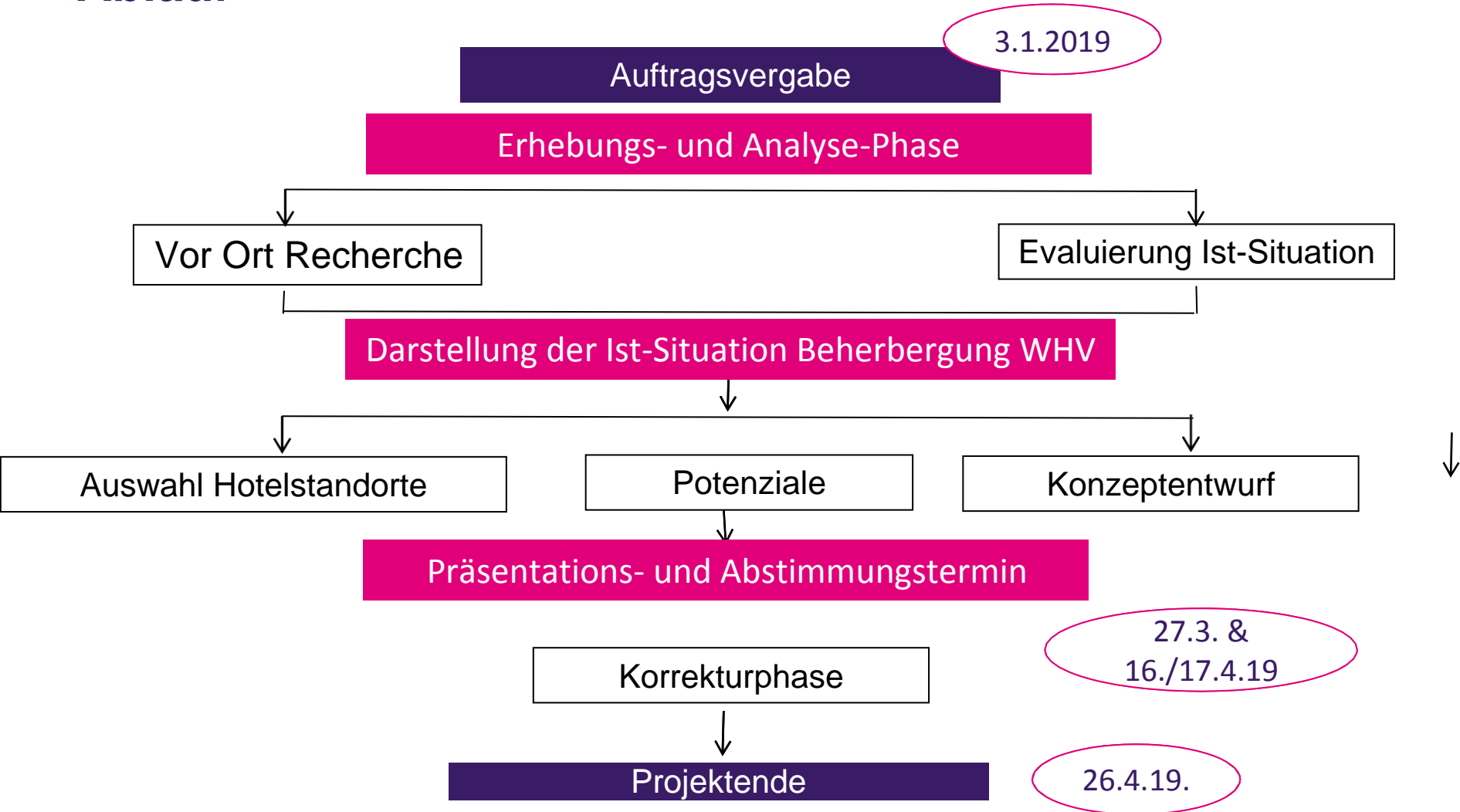
8. Anhang

Im Anhang befinden sich einerseits weitere Ergebnisse zur Analyse der bestehenden Beherbergungsbetriebe in Wilhelmshaven inklusiv Lage, Preisgestaltung und Angebote. Bei der Recherche der Betriebe vor Ort wurden auch persönliche Eindrücke der Qualität der Hard- und der Software wahrgenommen. Atmosphäre, Freundlichkeit, Modernität, Buchbarkeit, etc. waren weitere Kriterien, die beachtet wurden.

Andererseits werden Trends und Beispiele zur aktuellen Entwicklung von Hotels- und Gastronomie-Betrieben und sogenannte Best Practice Beispiele gezeigt. Zusätzlich stehen hier Ergebnisse der Interviews zum Thema bereit.



Ablauf



Gesammelte Ergebnisse Analyse Beherbergungsbetriebe (1/3)

(Stand: 21. März 2019; Besichtigung der Betriebe am 5. und 6. Februar 2019)

Analyse Beherbergungsbetriebe Wilhelmshaven

Hotelname	Sterne	Kapazität	Preisniveau DZ pro Nacht		Buchbarkeit		Darstellung in der Kommunikation		Ausstattung/Angebot		Stil des Hauses/ Spezialisierung	Sonstige Anmerkungen
			HS	NS	Online	Über OTA's	Online	Print	Innen	Außen		
Apart Hotel Seenelke	4 ****	2 DZ, 6 Suiten	€ 170,00	€ 150,00	✓	✓	schöne, moderne Website	Print-Werbemittel mit einladenden Bildern & passender CI	Sauna, Solarium, Ruheraum, Beauty-Behandlungen & Massagen	Parkplätze, Terrasse	Zimmer mit einzigartiger Farbgebung, modernes Design und ansprechende Antiquitäten in den Zimmern	direkte Lage an der Südstrand-Promenade, Restaurant könnte moderner sein (passt stilistisch nicht zum Rest des Hauses)
AKZENT Strandhotels Seestern & Hotel Delphin	3 ****s	8 DZ, 3 EZ	€ 91,00	€ 90,00	✓	✓	schöne, moderne Website	schöne Print-Werbemittel; Darstellung der Inklusiv-Leistungen & wichtigsten Infos	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze, Terrasse	"Marine-Stil", keine Spezialisierung	direkte Lage an der Südstrand-Promenade
Strandhotel Lachs	3 ***	6 DZ, 7 EZ	€ 95,00	€ 102,00	x	✓	veraltete Website	keine Print-Werbemittel	Frühstückscafé	Parkplätze, Terrasse	kein besonderer Stil und Spezialisierung erkennbar	direkte Lage an der Südstrand-Promenade, Renovierung Zimmer und Aufenthaltsbereiche wünschenswert
Hotel Seerose	2 **	13 DZ, 5 EZ	€ 88,00	€ 88,00	x	✓	veraltete Website (wird neu gemacht)	keine Print-Werbemittel	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze, Terrasse	kein besonderer Stil und Spezialisierung erkennbar	direkte Lage an der Südstrand-Promenade, renovierungsbedürftige Hardware in allen Bereichen
Hotel Fliegerdeich	3 ***	14 DZ & Suiten	€ 169,00	€ 139,00	✓	✓	sehr moderne, schöne Website	derzeit noch keine Print-Werbemittel	keine zusätzliche Ausstattung	Terrasse	Moderner Stil	Restaurant im industriellen Look
Südstadthotel	3 ***	11 DZ	€ 93,00	€ 93,00	x	✓	veraltete Website	keine Print-Werbemittel	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze an der Straße	Stadthotel/ B&B	Nahe der Kaiser-Wilhelm-Brücke gelegen
ATLANTIC Hotel Wilhelmshaven	4 ****s	145 DZ & Suiten	€ 189,00	€ 159,00	✓	✓	schöne, moderne Website	Vielzahl an unterschiedlichem Print-Material vorhanden; passend zum Stil des Hauses	1.000 m² Wellnessbereich mit Saunen, Pool, Dampfbad Fitnessraum, Tagungsräume	Parkplätze, Terrasse, Lounge	edel-maritimer Stil, Spezialisierung auf Geschäftsreisende und gehobeneres Publikum	direkte Lage am Hafen, zwei barrierefreie Zimmer
City Hotel Valois	4 ****	51 DZ, 18 EZ	€ 120,00	€ 105,00	✓	✓	Website OK	keine Print-Werbemittel	Tagungs- und Veranstaltungsraum, Maritime Bar	Gebührenpflichtige Garage	Stadthotel	Ausstattung eher im 3***-Bereich, am Bahnhof gelegen Partnerhotel: Banter Hof



Gesammelte Ergebnisse Analyse Beherbergungsbetriebe (37/3)

(Stand: 21. März 2019; Besichtigung der Betriebe am 5. und 6. Februar 2019)

Analyse Beherbergungsbetriebe Wilhelmshaven

Hotelname	Sterne	Kapazität	Preisniveau DZ pro Nacht		Buchbarkeit		Darstellung in der Kommunikation		Ausstattung/Angebot		Stil des Hauses/ Spezialisierung	Sonstige Anmerkungen
			HS	NS	Online	Über OTA's	Online	Print	Innen	Außen		
Hotel Kaiser	keine	43 DZ, 18 EZ	€ 72,00	€ 92,00	x	✓	Website OK	Print-Werbemittel vorhanden (jedoch Besitzer-Wechsel)	Tagungs- und Veranstaltungsraum, Hotelbar	Parkplätze	90er-Jahre Stil, Business- und Feriengäste	Hotel hat seit 1.3.19 einen neuen Besitzer; daher sind Umbauarbeiten in Planung
Hotel Banter Hof	3 ***	38 DZ, 26 EZ	€ 97,00	€ 79,00	✓	✓	Website OK	Print-Werbemittel vorhanden	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze an der Straße	Spezialisierung auf Gruppen, Business-Gäste und Individualreisende	Partnerhotel: City Hotel Valois
Internationales Jugendgästehaus CVJM	keine		€ 45,00	€ 45,00	x	✓	veraltete Website	keine Print-Werbemittel	Seminarräume, Billardräume, Aufenthaltsräume	Parkplätze	kein besonderer Stil, ausgerichtet auf Jugendliche & Low Budget Reisende	gesamtes Gelände wirkt etwas heruntergekommen, keine Rezeption, verwirrende Beschilderung
Tauwerk Hotel	3 ***	21 DZ, 6 EZ	€ 85,00	€ 85,00	x	✓	stimmige, moderne Website	keine Print-Werbemittel (im Prospekt Ankerplatz Hotel Garni dargestellt)	griechisches Restaurant	Parkplätze, Terrasse	im "Marine-Stil" eingerichtet, wirkt insgesamt sehr stimmig	neu renovierte Zimmer, gleicher Betreiber wie im Ankerplatz Hotel Garni
Beans Parc Hotel Jade	3 ***	15 DZ, 15 EZ	€ 64,00	€ 84,00	x	✓	veraltete Website	teilweise vorhanden	Bett & Bike-Betrieb, Coffee Bar	Kleine Terasse, Parkplätze	kleines Frühstückshotel mit Souvenirladen	Lage in der Innenstadt, 500 m von Fußgängerzone entfernt
Hotel Garni Zum Friesländer		8 DZ	€ 70,00	€ 70,00	x	✓	veraltete Website	teilweise vorhanden	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze	Modernisierung der Zimmer & Aufenthaltsräume wünschenswert, veralteter Stil	wirkt von Außen nicht besonders einladend, etwas abseits gelegen
Home Hotel in Wilhelmshaven	3 ***	27 DZ, 6 EZ, 12 Ap.	€ 108,00	€ 78,00	✓	✓	Website OK	schöne Print-Werbemittel passend zur CI des Hauses	Saunabereich, Beauty & Wellnessangebot, Fitnessraum, Fahrradverleih, Konferenzräume	Parkplätze, Terrasse Im Innenhof	Tagungs- und Businesshotel, etwas gehobenerer Standard	ein barrierefreies Zimmer vorhanden
Hotel Keil Garni	keine	8 DZ, 8 EZ	€ 87,00	€ 87,00	✓	✓	Website OK	keine Print-Werbemittel	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze	Stadthotel über 3 Etagen	schöne Zimmer, veraltete Bäder, mitten in der
Frühstückshotel Fürstenwerth Garni	2 **	7 DZ, 5 EZ, 1 Ap.	€ 88,00	€ 88,00	✓	✓	moderne Website passend zur CI des Hauses	Print-Werbemittel vorhanden	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze in der Straße	schön eingerichtete moderne Zimmer, "Marine-Stil"	Schönes Haus mit Liebe zum Detail und sehr gutem Frühstück



Gesammelte Ergebnisse Analyse Beherbergungsbetriebe (3/3)

(Stand: 21. März 2019; Besichtigung der Betriebe am 5. und 6. Februar 2019)

Analyse Beherbergungsbetriebe Wilhelmshaven

Hotelname	Sterne	Kapazität	Preisniveau DZ pro Nacht		Buchbarkeit		Darstellung in der Kommunikation		Ausstattung/Angebot		Stil des Hauses/ Spezialisierung	Sonstige Anmerkungen
			HS	NS	Online	Über	Online	Print	Innen	Außen		
Hotel Central Wohnen Wilhelmshaven	keine	1 DZ, 2 Ap.	€ 60,00	€ 60,00	X	✓	veraltete Website	keine Print- Werbemittel	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze	kein besonderer Stil erkennbar, Spezialisierung auf FeWo-Gäste	Selbstversorger, von Außen wenig einladend da Bürogebäude
Ankerplatz Hotel Garni	keine	16 DZ, 5 EZ	€ 106,00	€ 106,00	X	✓	schöne, moderne Website	schöne Print- Werbemittel passend zur CI des Hauses	Bar, Brunchmöglichkeit für Gäste von außen	Parkplätze, Terrasse	im "Marine-Stil" eingrichtet, wirkt insgesamt sehr	gleicher Betreiber wie im Hotel Tauwerk
Hotel Ü-Punkt	keine	8 EZ, 3 Ap.	€ 60,00	€ 60,00	X	✓	keine Website	keine Print- Werbemittel	keine zusätzliche Ausstattung	Parkplätze	kein Stil erkennbar	gesamtes Haus und Zimmer müssen grunderneuert werden, wirkt von außen wenig einladend
Hotel am Stadtpark	4 ****	24 DZ, 46 EZ	€ 114,00	€ 104,00	✓	✓	Website OK	Vielzahl an unter- schiedlichem Print- Material vorhanden; passend zum Stil des Hauses	Tagungs- und Veranstaltungsräume, Wellnessbereich	Parkplätze, Terrasse	klassisches "Stadtparkhotel"; etwas bieder; Tagungs- und Businesshotel	zwar etwas außerhalb jedoch trotzdem gut erreichbar
Nordseehotel Wilhelmshaven	3 ***	40 DZ, 11 EZ	€ 73,00	€ 80,00	✓	✓	Website OK, schöne, einladende Bilder	Darstellung Inklusiv- Leistungen und sonstige Infos im Hotel-Prospekt	Sauna, Wellness- behandlungen, Tagungsräume	Parkplätze	klassisches Ferienhotel, kein besonderer Stil der Charme des	kleine Tagungsräume und Restaurant mit schönem Blick auf den Deich; liegt etwas außerhalb
Hotel Schröders Schöne Aussicht	3 ***	11 DZ, 9 EZ	€ 101,00	€ 101,00	✓	✓	Website OK	keine Print- Werbemittel	Veranstaltungsräume, Café	Parkplätze, Terrasse	Haus ergibt sich durch die Lage am Wasser und den	wirkt etwas renovierungsbedürftig, keine Spezialisierung
Hotel Rüstersieler Hof	2 **	13 DZ, 13 EZ, 1 Ap.	€ 82,00	€ 82,00	X	✓	veraltete Website	Print-Werbemittel vorhanden	Kegelbahn	Parkplätze, Biergarten	80-Jahre Stil, keine Spezialisierung	Zimmer werden derzeit renoviert; teilweise schon modernisiert



Status Quo Beherbergungsangebot Wilhelmshaven

Detaillierte Preisanalyse Beherbergungsbetriebe

- Die nachfolgende Preisanalyse gibt einen Überblick über die derzeitigen Verkaufspreise der Beherbergungsbetriebe im Projektumfeld Wilhelmshaven.
- Um das Marktumfeld darzustellen, wurden insgesamt 24 Hotels und 64 Ferienwohnungen im näheren Umfeld analysiert.
- Die hier vorliegende Analyse wurde auf Basis der Preise der einzelnen Betriebswebseiten sowie des Gastgeberverzeichnisses durchgeführt.
- Bei Hotelbetrieben wurde dabei jeweils die preisgünstigste Kategorie eines Einzelzimmers und eines Standard-Doppelzimmers gewählt. Die Preise beinhalten das Frühstück und beziehen sich auf Einzel- bzw. Doppelzimmer pro Person und Nacht.
- Die Preise verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und wurden jeweils eine Woche im Februar 2019 und Juni 2019 angefragt.
- Tourismusabgaben sind in den angegebenen Preisen nicht inkludiert.
- Auf die tatsächliche Preisdurchsetzung kann nur bedingt Rückschluss gezogen werden, da zum Teil erhebliche Rabatte (Busgruppen, Firmenkunden, Last Minute-Angebote, etc.) gewährt werden.



Preisanalyse Hotels und Gasthäuser

Preisanalyse - Mitbewerber im Projektumfeld Wilhelmshaven
(Preise in € pro Nacht im Standardzimmer (Doppel- oder Einzelzimmer) inkl. MwSt. exkl. Ortstaxe)

Preisanalyse Hotels und Gästehäuser	Einzelzimmer Standard (EZ)			Doppelzimmer Standard (DZ)			Frühstück p.P.
	HS	NS	Ø	HS	NS	Ø	
Apart Hotel Seenelke****	125,00 €	105,00 €	115,00 €	170,00 €	150,00 €	160,00 €	inkl.
AKZENT Strandhotels Seestern & Hotel Delphin***	90,00 €	69,00 €	79,50 €	91,00 €	90,00 €	90,50 €	inkl.
Strandhotel Lachs	60,00 €	68,00 €	64,00 €	95,00 €	102,00 €	98,50 €	inkl.
Hotel Seerose	55,00 €	55,00 €	55,00 €	88,00 €	88,00 €	88,00 €	inkl.
Hotel Fliegerdeich***	159,00 €	129,00 €	144,00 €	169,00 €	139,00 €	154,00 €	inkl.
Südstadthotel***	57,50 €	57,50 €	57,50 €	93,00 €	93,00 €	93,00 €	inkl.
ATLANTIC Hotel Wilhelmshaven****	154,00 €	124,00 €	139,00 €	189,00 €	159,00 €	174,00 €	inkl.
City Hotel Valois****	90,00 €	80,00 €	85,00 €	120,00 €	105,00 €	112,50 €	inkl.
Hotel Kaiser***	72,00 €	92,00 €	82,00 €	72,00 €	92,00 €	82,00 €	inkl.
Hotel Banter Hof***	67,00 €	63,00 €	65,00 €	97,00 €	79,00 €	88,00 €	inkl.
Internationales Jugendgästehaus CVJM	27,50 €	27,50 €	27,50 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €	inkl.
Tauwerk Hotel***	67,00 €	67,00 €	67,00 €	85,00 €	85,00 €	85,00 €	inkl.
Beans Parc Hotel Jade***	59,00 €	79,00 €	69,00 €	64,00 €	84,00 €	74,00 €	inkl.
Hotel Garni Zum Friesländer	40,00 €	40,00 €	40,00 €	70,00 €	70,00 €	70,00 €	inkl.
Home Hotel in Wilhelmshaven***	88,00 €	59,00 €	73,50 €	108,00 €	78,00 €	93,00 €	inkl.
Hotel Keil***	59,00 €	59,00 €	59,00 €	87,00 €	87,00 €	87,00 €	exkl.
Frühstückshotel Fürstenwerth Garni**	61,00 €	61,00 €	61,00 €	88,00 €	88,00 €	88,00 €	inkl.
Hotel Central Wohnen Wilhelmshaven**	- €	- €	- €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	exkl.
Ankerplatz Hotel Garni**	84,00 €	84,00 €	84,00 €	106,00 €	106,00 €	106,00 €	inkl.
Hotel Ü-Punkt	45,00 €	45,00 €	45,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	exkl.
Hotel am Stadtpark****	98,00 €	88,00 €	93,00 €	114,00 €	104,00 €	109,00 €	inkl.
Nordseehotel Wilhelmshaven***	67,00 €	60,00 €	63,50 €	73,00 €	80,00 €	76,50 €	inkl.
Hotel Schröders Schöne Aussicht***	73,00 €	71,00 €	72,00 €	101,00 €	101,00 €	101,00 €	inkl.
Hotel Rüstersieler Hof	51,00 €	51,00 €	51,00 €	82,00 €	82,00 €	82,00 €	inkl.
Preisspanne aller Hotels und Gästehäuser	159,00 €	27,50 €		189,00 €	45,00 €		
Ø-Preis Hotels im näheren Projektumfeld	72,88 €	68,08 €	70,48 €	96,96 €	92,79 €	94,88 €	



Preisanalyse Ferienwohnungen

Preisanalyse - Ferienwohnungen			
(Preise in € pro Woche im Standard Apartment für zwei Personen inkl. MwSt. exkl. Orstaxe)			
Ferienwohnungen	Apartment Standard		
	HS	NS	Ø
FeWo Promenadenhaus	1.225,00 €	1.125,00 €	1.175,00 €
FeWo Helgolandhaus (Home)	595,00 €	420,00 €	507,50 €
Ferienwohnung Abrams	525,00 €	455,00 €	490,00 €
Ferienwohnung "Meerblick Nordsee" Bieler	425,00 €	294,00 €	359,50 €
FeWo Beach Apartment	846,00 €	719,00 €	782,50 €
FeWo Michael Bontekai	525,00 €	525,00 €	525,00 €
Ferienwohnung Johanna	980,00 €	700,00 €	840,00 €
Appartment an der Deichbrücke Müller - Lippek	420,00 €	385,00 €	402,50 €
Ferienwohnung Bleibohm "Zwischen City & Meer"	595,00 €	455,00 €	525,00 €
Appartement "Sam"	386,00 €	386,00 €	386,00 €
Ferienwohnung Wattwurm	280,00 €	280,00 €	280,00 €
Ferienhaus Ruhige Ferienwohnung an der Nordsee	385,00 €	385,00 €	385,00 €
FeWo Ferien mal anders 2.0	451,00 €	355,00 €	403,00 €
FeWo As bi uns to Huus	476,00 €	476,00 €	476,00 €
Apartment Lindenstraße	480,00 €	375,00 €	427,50 €
Sonnige Ferienwohnung WHV	623,00 €	360,00 €	491,50 €
FeWo Sealoft	331,00 €	331,00 €	331,00 €
Boarding House Wilhelmshaven	413,00 €	413,00 €	413,00 €
Apartment zur Kogge	336,00 €	336,00 €	336,00 €
Apartment Groenhagen	210,00 €	210,00 €	210,00 €
Ferienwohnung Melching	385,00 €	280,00 €	332,50 €
In der City	695,00 €	695,00 €	695,00 €
Ferienwohnung Weiken	481,00 €	552,00 €	516,50 €
Ferienwohnung Willms	294,00 €	294,00 €	294,00 €
Ferienwohnung Martina Krauthan	385,00 €	385,00 €	385,00 €
Ferienwohnung Bismarck	390,00 €	385,00 €	387,50 €
FeWo Meeresraum	345,00 €	305,00 €	325,00 €
Ferienwohnung Matthiesen	280,00 €	280,00 €	280,00 €
FeWo Mellum	320,00 €	320,00 €	320,00 €
FeWo Ölfhafendamm	525,00 €	525,00 €	525,00 €
Ferienwohnung Bellenberg	420,00 €	420,00 €	420,00 €

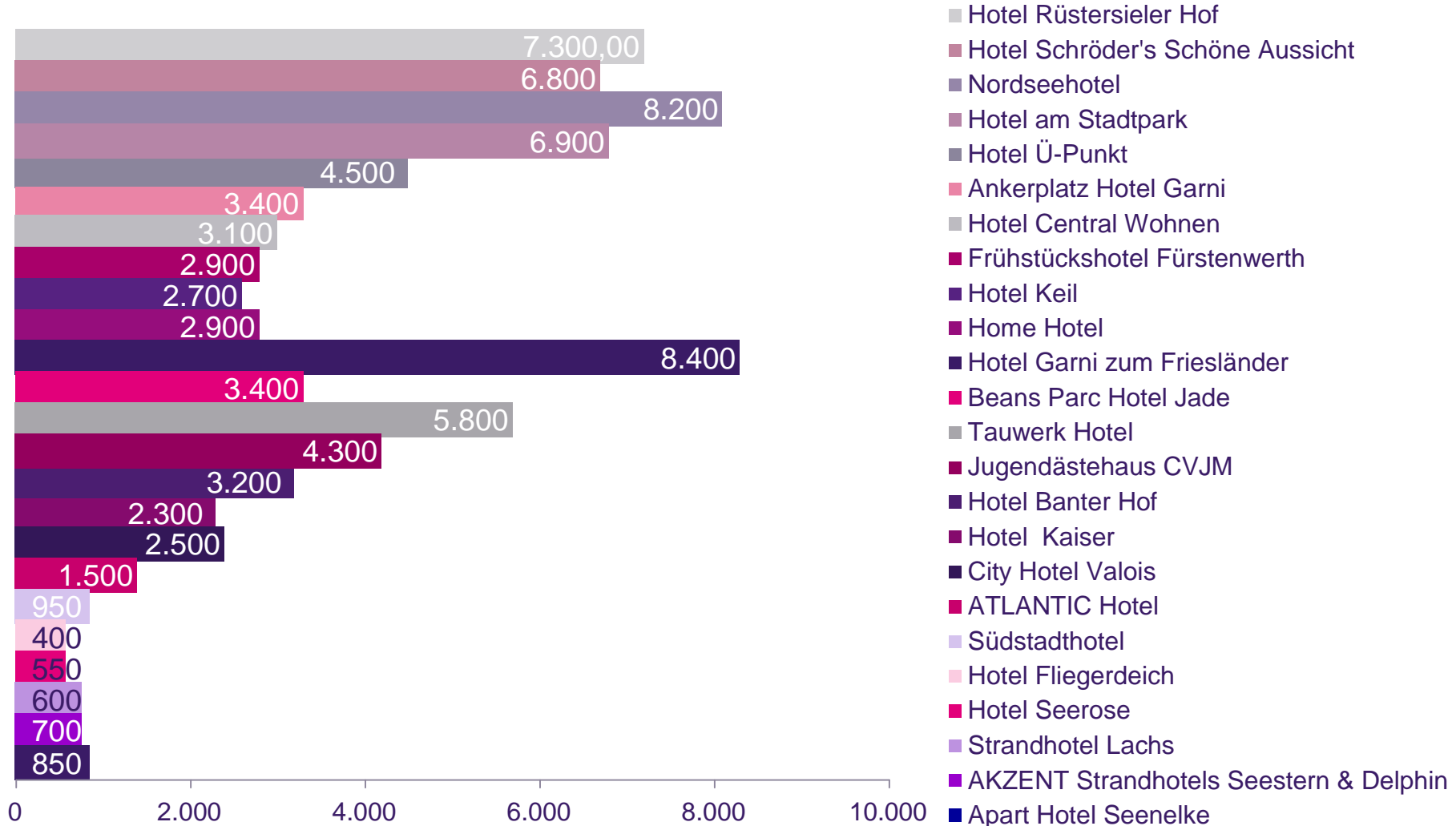


Preisanalyse Ferienwohnungen

Preisanalyse - Ferienwohnungen			
(Preise in € pro Woche im Standard Apartment für zwei Personen inkl. MwSt. exkl. Orstaxe)			
Ferienwohnungen	Apartment Standard		
	HS	NS	Ø
Ferienwohnung Hallix	542,00 €	435,00 €	488,50 €
Ferienwohnung Rose	398,00 €	398,00 €	398,00 €
Ferienwohnung Leuchtfleur	390,00 €	390,00 €	390,00 €
Apartment Eilers	315,00 €	315,00 €	315,00 €
Ferienhaus Aurora Schaar	665,00 €	665,00 €	665,00 €
FeWo Am Wäldchen	569,00 €	569,00 €	569,00 €
Ferienwohnung mit Charme	518,00 €	397,00 €	457,50 €
Ferienwohnung Altengroden Süd	434,00 €	434,00 €	434,00 €
Studio Apartment L.Y.M.A.	540,00 €	540,00 €	540,00 €
Ferienwohnung Elpel	420,00 €	385,00 €	402,50 €
Ferienwohnung S. Wagner	455,00 €	455,00 €	455,00 €
Ferienwohnung Willig	245,00 €	245,00 €	245,00 €
Hausboot Resort Nordseeküste	1.035,00 €	612,00 €	823,50 €
Villa Rosa	560,00 €	560,00 €	560,00 €
Ferienwohnung Renken	259,00 €	259,00 €	259,00 €
Ferienwohnung Ulrichs	350,00 €	350,00 €	350,00 €
Ferienwohnung Stellmacher	455,00 €	420,00 €	437,50 €
Ferienwohnung Eiben	280,00 €	280,00 €	280,00 €
Ferienwohnung Seeluft & Meer	350,00 €	350,00 €	350,00 €
Ferienhaus Kopperhörn	336,00 €	336,00 €	336,00 €
Ferienwohnung Kaiser-Wilhelm-Brücke	455,00 €	455,00 €	455,00 €
Apartment am Wasser - Wiemers	455,00 €	315,00 €	385,00 €
Ferienhaus Aldenburg	693,00 €	693,00 €	693,00 €
Ferienhaus Westerschell	280,00 €	280,00 €	280,00 €
Ferienhaus Rothfuchs	560,00 €	560,00 €	560,00 €
Ferienwohnungen Home	700,00 €	420,00 €	560,00 €
Ferienwohnung Wöhrmann	203,00 €	203,00 €	203,00 €
Ferienwohnung Ekoff	210,00 €	210,00 €	210,00 €
Ferienwohnung Maritim	435,00 €	385,00 €	410,00 €
Hausboot Nordsee	1.162,00 €	952,00 €	1.057,00 €
FeWo Wilhelmshaven Voslapp	425,00 €	425,00 €	425,00 €
Ferienwohnung Daisy	455,00 €	425,00 €	440,00 €
Apartmenthaus Genuisbank ER	371,00 €	371,00 €	371,00 €
Preisspanne aller Ferienwohnung	1.225,00 €	203,00 €	
Ø-Preis FeWos im näheren Projektumfeld	477,30 €	429,92 €	453,61 €

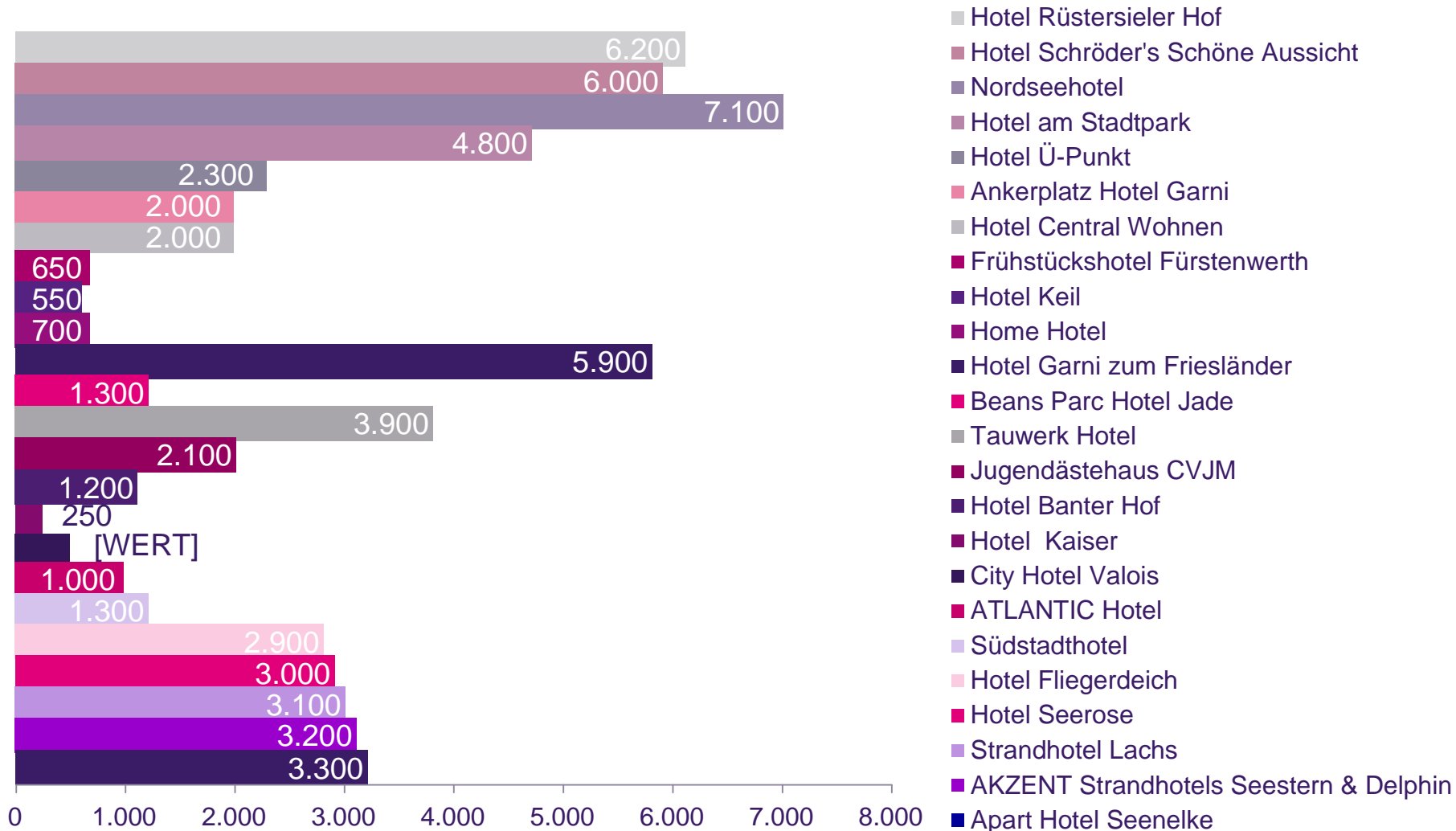


Vergleich der Entfernungen zum Südstrand (in Meter)



Vergleich der Entfernungen ins Stadtzentrum

(zum Bahnhof in Meter)



Analyse Entfernung Beherbergungsbetriebe zum Stadtzentrum/Südstrand

Analyse Beherbergungsbetriebe Wilhelmshaven		
Hotelname	Entfernung	
	Stadtzentrum (Bahnhof)	Südstrand
Apart Hotel Seenelke	3,3 km	850 m
AKZENT Strandhotels Seestern & Hotel Delphin	3,2 km	700 m
Strandhotel Lachs	3,1 km	600 m
Hotel Seerose	3,0 km	550 m
Hotel Fliegerdeich	2,9 km	400 m
Südstadthotel	1,3 km	950 m
ATLANTIC Hotel Wilhelmshaven	1,0 km	1,5 km
City Hotel Valois	500 m	2,5 km
Hotel Kaiser	250 m	2,3 km
Hotel Banter Hof	1,2 km	3,2 km
Internationales Jugendgästehaus CVJM	2,1 km	4,3 km
Tauwerk Hotel	3,9 km	5,8 km
Beans Parc Hotel Jade	1,3 km	3,4 km
Hotel Garni Zum Friesländer	5,9 km	8,4 km
Home Hotel in Wilhelmshaven	700 m	2,9 km
Hotel Keil Garni	550 m	2,7 km
Frühstückshotel Fürstenwerth Garni	650 m	2,9 km
Hotel Central Wohnen Wilhelmshaven	2,0 km	3,1 km
Ankerplatz Hotel Garni	2,0 km	3,4 km
Hotel Ü-Punkt	2,3 km	4,5 km
Hotel am Stadtpark	4,8 km	6,9 km
Nordseehotel Wilhelmshaven	7,1 km	8,2 km
Hotel Schröders Schöne Aussicht	6,0 km	6,8 km
Hotel Rüstersieler Hof	6,2 km	7,3 km





Ergebnisse aus den Interviews

Ist Ihrer Meinung nach das Angebot an Unterkünften sowie das Tagungsangebot in der Stadt ausreichend?

Nach Abschluss derzeitiger Hotelprojekte ja

Tagungsangebot ist ausreichend

Es mangelt an der Qualität ^{Nein}

Kongresszentrum nur mit Kongresshotel

Keine Kapazitäten für große Veranstaltungen im Tagungsbereich

Ja es ist ausreichend

Handlungsfeld: Beherbergungsangebote

Ziel:

- Qualitative Verbesserung der Infrastruktur im Tagungsbereich

Maßnahmen:

- Qualitätsoffensive für Hotels mit Tagungsangebot
- Schulungen





Ergebnisse Experten-Interviews

Welche Unterkünfte fehlen noch?

Jugendherberge/Hostel ^{Zeitgemäße Hotelkonzepte}
_{qualitativ hochwertige Stadthotels} ^{Campingplatz} Spezielle Hotels
Unterkünfte für Familien

Handlungsfeld: Beherbergungsangebote

Ziel:

- Bezahlbare, attraktive temporäre Unterkunftsmöglichkeiten für junge Gäste/Studierende schaffen

Maßnahmen:

- Suchen eines Investors für ein moderne Jugendherberge/Hostel
- Geplantes B&B entsprechend nutzen

