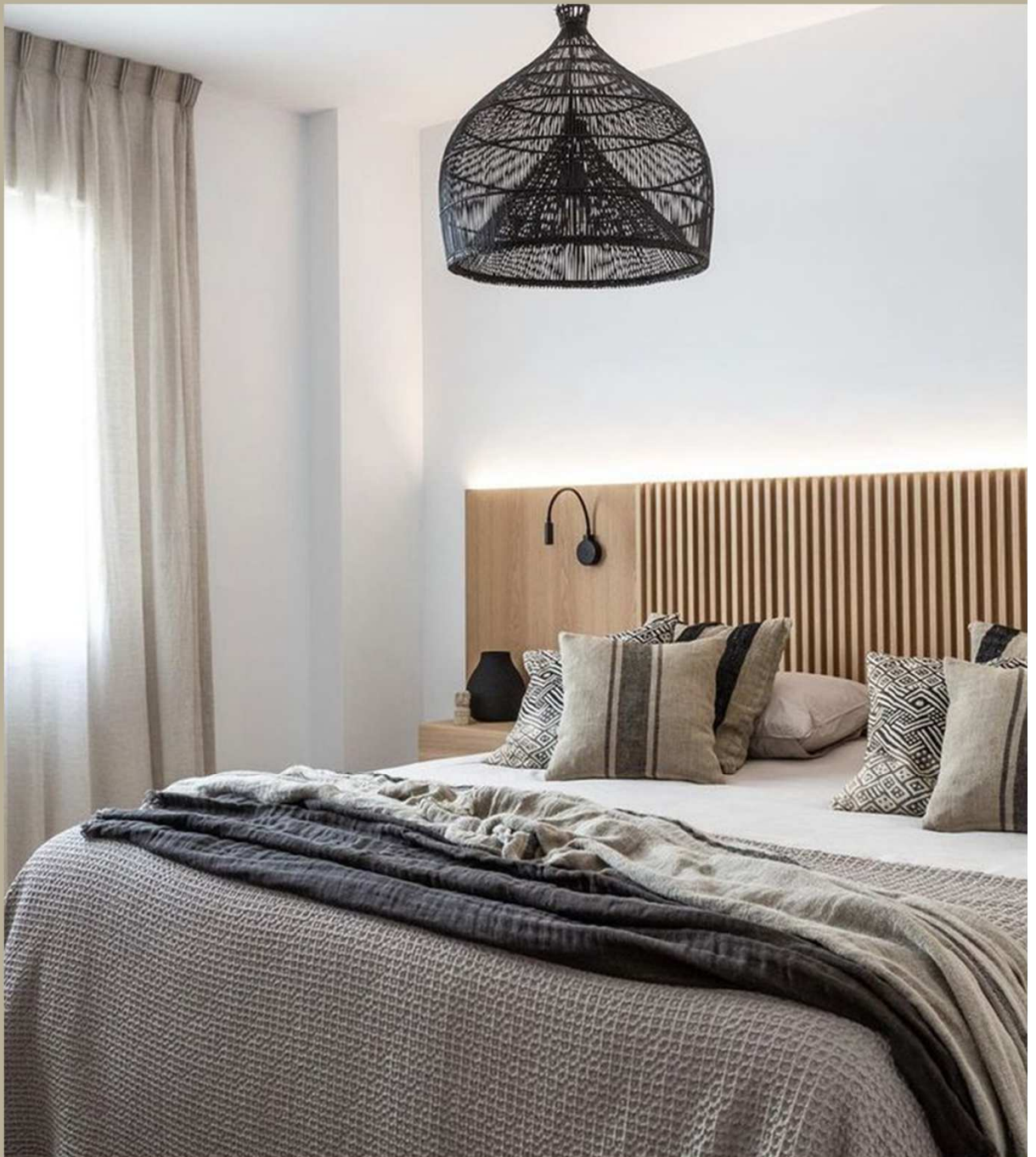


# BOUTIQUE-HOTEL mit Gastronomie

Wir suchen Dich als neuen Betreiber  
in der Monheimer Altstadt.



## Inhalt

1. Wir suchen Dich	Seite 1
2. Standort und Umgebung	Seite 2
3. Konzept Boutique Hotel	Seite 4
4. Ergänzung: Wein-Bar oder Café	Seite 8
5. Miete und Investition	Seite 11
6. Übernachtungsmarkt	Seite 12
7. Was Monheim am Rhein ausmacht	Seite 14
8. Unterlagen und Kontakt	Seite 18
9. Weiteres	Seite 19
10. Impressum und Quellenverzeichnis	Seite 28

## 1. Wir suchen Dich

Die rheinnahe Altstadt lebt von ihrem Charme und ihrer Ausstrahlung. In den letzten Jahren haben sich viele Gastronomie-Betriebe und Dienstleister im Herzen der Altstadt niedergelassen. Von einem liebevollen Café, einem Brauhaus, gehobener Küche, einem kleinen Bistro-Laden, schönen Biergärten bis hin zur asiatischen Küche ist alles vertreten.

Was fehlt? Ein individuelles Boutique-Hotel, das mit Leidenschaft und Überzeugung geführt wird.

**Dafür suchen wir Dich oder ein Betreiber-Paar**, das sich mit Erfahrung und viel Freude um die Übernachtungsgäste in der Altstadt kümmert. Das sind Touristen und Geschäftsleute, die das Besondere und Individuelle lieben.

Eine Wein-Bar oder ein Café kann als Erweiterung zum Boutique-Hotel ergänzt werden und den gemütlichen Innenhof mit Leben füllen.



## 2. Standort und Umfeld

In der Altstadt ist der Veranstaltungskalender dicht gefüllt. Es finden jährlich ein Frühlingsfest, ein Karnevalsfest, eine Weinfest, Trödelmärkte, Touristen-Führungen, Kulinarik-Touren und ein Weihnachtsmarkt statt.

Die Stadt hat mit Julian Briggmann eigens einen Altstadt-Manager engagiert, der sich um alle Belange in der Altstadt kümmert.

Die Gastronomie in der Altstadt hat sich zu einer lebendigen Werbegemeinschaft zusammengeschlossen, um mit dem Altstadt-Manager gemeinsam die jährlichen Veranstaltungen und Aktionen festzulegen und umzusetzen.

### Weihnachtsmarkt in der Altstadt

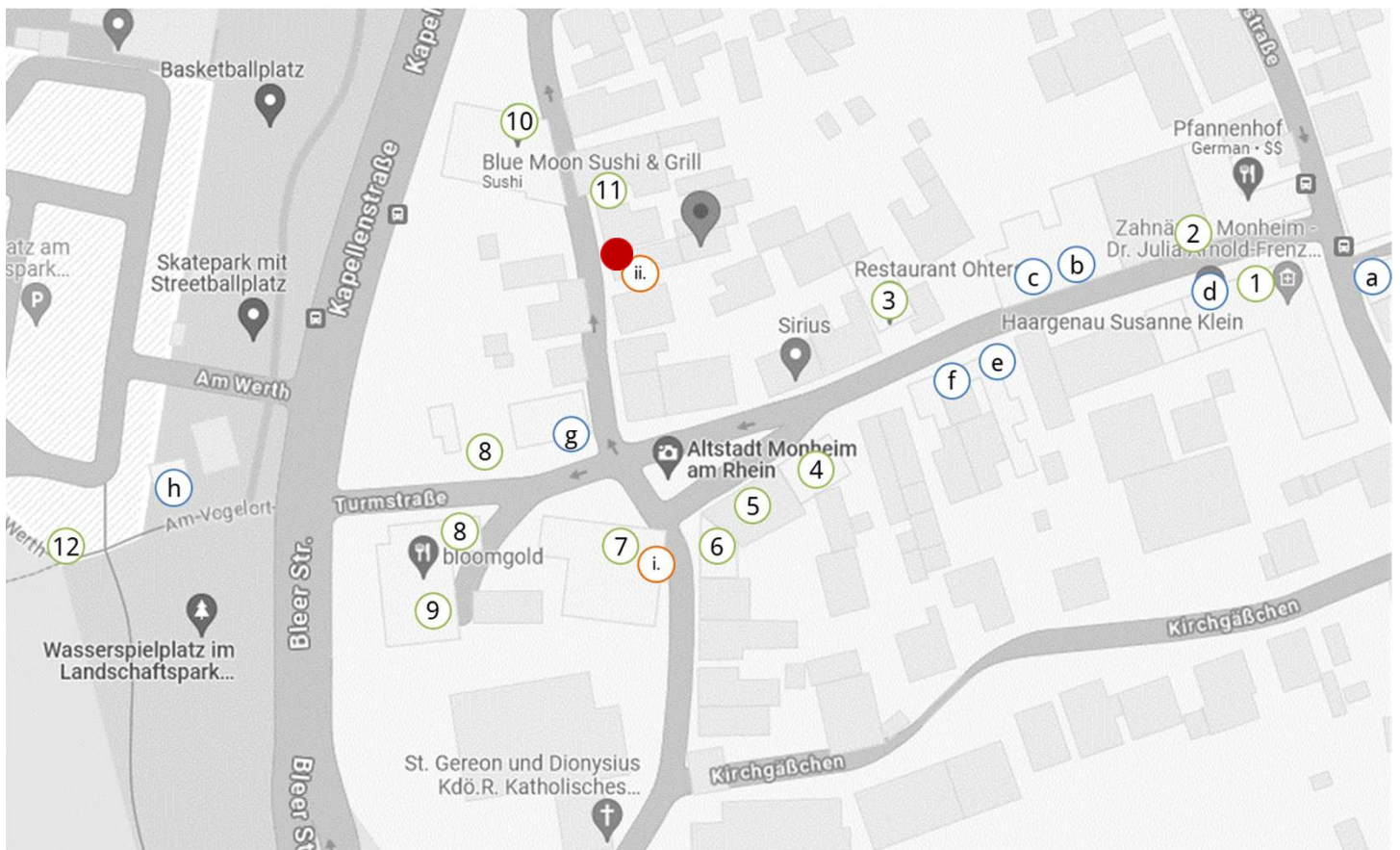


Weitere Infos zum Thema:

[www.altstadt-monheim.de](http://www.altstadt-monheim.de)



## 2. Standort und Umfeld



### Gastronomie

1. La piccola enoteca | Weinladen
2. Pfannenhof | bürgerliche Küche
3. Restaurant Ohters (und Kunstwerkstatt) | gehobene Küche
4. Café mit Liebe | Café
5. Max Burger & Bar | Burgerhaus
6. art und wEISE | Eisdiele
7. Spielmann | Irish Pub
8. Zollhäuschen+Biergarten | Kneipe und Imbiss
9. Bloomgold | gehobene Küche
10. Blue Moon | asiatische Küche
11. Neue Vermietungsfläche
12. Fred (Eiswagen)

### Handel und Dienstleistung

- a) Cosy Belle | Concept Store
- b) Shiva Wellness | Yoga Studio
- c) Für alle Felle | Hundesalon
- d) Haargenau | Friseur
- e) Coenen | Elektrofachgeschäft
- f) Lieblingsladen | Damenmode
- g) Tante Tina | Gastro & Tante Emma Laden
- h) Fahrrad- + Gokart-Verleih, Kiosk, Tourist-Info

### Aktuell geplant

- i. Programm-Kino
- ii. ● Boutique-Hotel

### 3. Konzept Boutique-Hotel

Im Herzen der Monheimer Altstadt soll ein Boutique-Hotel das umgebende Gastronomieviertel mit einem individuellen Übernachtungsangebot ergänzen. Die zahlreichen Wechselwirkungen mit den Angeboten im Umfeld liegen auf der Hand.

Das Konzept ist es, zwei benachbarte Bestandsgebäude denkmalgerecht zu sanieren und durch einen angrenzenden Neubau zu ergänzen. Als gelungenes Beispiel kann das um die Ecke gelegene Objekt Turmstraße 20 mit einem Restaurant und einer Kunstwerkstatt besichtigt werden.

Bei der etwa 18-monatigen baulichen Umsetzung entstehen rund um einen Innenhof 17 Zimmer und 3 Apartments. Der Frühstücksraum mit Rezeption kann optional durch ein gastronomisches Konzept wie ein Café oder eine Wein-Bar am Nachmittag oder in den Abendstunden ergänzt werden.





### 3. Konzept Boutique-Hotel | **Aufteilung**

#### **Gebäude Freiheit 6**

EG: Frühstücksbereich (ca. 30 Plätze), Rezeption, ggf. Café oder Wein-Bar

OG: 4 Zimmer (17 bis 19 m<sup>2</sup>)

DG: 2 Apartments mit Küche (30 und 37 m<sup>2</sup>)

#### **Gebäude Freiheit 8**

EG: 2 Zimmer (verbindbar) mit 17 und 20 m<sup>2</sup>

OG: 3 Zimmer (14 bis 15 m<sup>2</sup>)

DG: 1 Apartment (46 m<sup>2</sup>)

#### **Neubau**

EG: 3 Zimmer mit Terrasse (24 m<sup>2</sup>)

OG: 3 Zimmer mit Balkon (23 bis 24 m<sup>2</sup>)

DG: 2 Zimmer mit 21 bis 22 m<sup>2</sup> (Staffelgeschoss)

- 17 Zimmer mit individueller Atmosphäre davon 8 Zimmer mit Balkon oder Terrasse
- 3 Apartments
- 1 multifunktionaler Kommunikationsbereich (Rezeption, Frühstück, ggf. Café oder Wein-Bar mit etwa 30 Sitzplätzen)
- 1 Innenhof mit etwa 60 Sitzplätzen

Detaillierte Pläne findest Du im Kapitel | **9. Weiteres**

### 3. Konzept Boutique-Hotel | **Einrichtungsbeispiele für die Bestandsgebäude**





3. Konzept Boutique-Hotel | **Einrichtungsbeispiele für den Neubau**



#### 4. Ergänzung | **Wein-Bar oder Café**

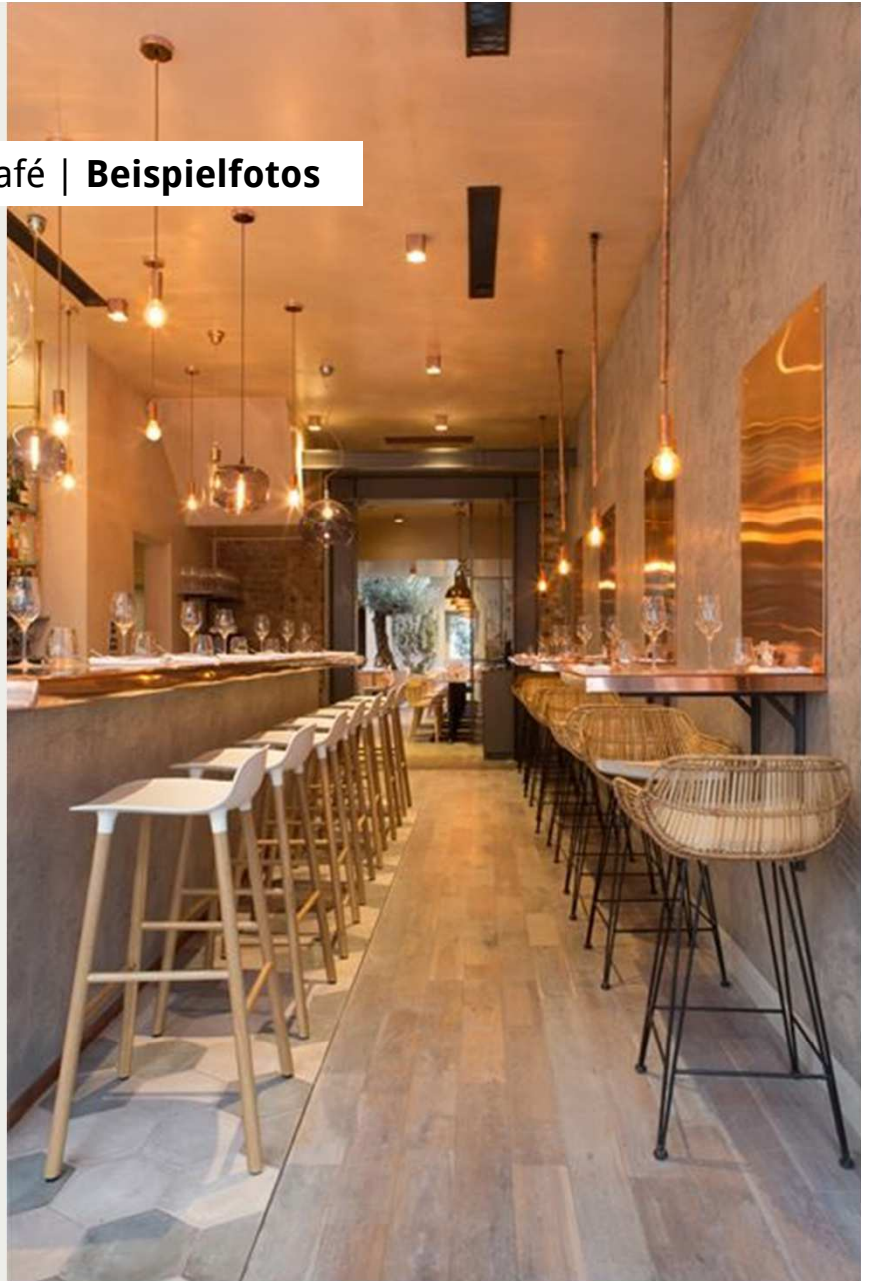
Das individuelle Boutique-Hotel erhält einen neuen multifunktionalen Frühstücksraum, der Platz für etwa 30 Personen bietet. Außen schließt sich ein natürlich gestalteter Innenhof mit Platz für etwa 60 Personen an. Insofern besteht die Möglichkeit, auch ein gastronomisches Konzept wie beispielsweise eine Wein-Bar oder ein Café zu ergänzen.



Beispielfoto



#### 4. Ergänzung | Wein-Bar oder Café | **Beispielfotos**





#### 4. Ergänzung | Wein-Bar oder Café | **Beispielfotos Innenhof**



## 5. Miete und Investition

Das Boutique-Hotel wird baulich komplett konzessionsfertig übergeben. Der Mieter finanziert die Einrichtung und Ausstattung der Räume sowie das Inventar (Möbel, Einrichtungen, Einbauten wie Theke, Betriebsausstattung) und Kleininventar (Tische, Stühle, Porzellan, Gläser, Küchengeräte etc.). Die Details werden mit dem GBS Gastgewerbe-Beratungs-Service und der Stadtentwicklungsgesellschaft Monheim am Rhein (SEG) besprochen. Die SEG ist Vermieterin der Gebäude.

Die Miete besteht aus einer festgelegten Basismiete und einer umsatzabhängigen Miete, um in den ersten Jahren den Betreiber oder die Betreiberin zu unterstützen und konjunkturelle Schwankungen auszugleichen.

- Das Umsatzpotenzial wird ab dem 3. Jahr für den Hotelbereich inkl. Frühstück auf etwa 544 TEUR netto geschätzt.
- Marktfähige Preise: etwa 120 EUR ohne Frühstück (Einzelzimmer) und 145 EUR für ein Doppelzimmer ohne Frühstück, etwa 50 bis 60 Messetage mit Preiszuschlag von 60%,  
Frühstück: 15 EUR pro Person
- Die Basismiete für die 20 Zimmer, Gastronomie mit Innenhof, Wirtschafts- und Lagerbereiche beträgt **9.000 EUR netto pro Monat = 108.000 EUR pro Jahr** (Die Jahresmiete entspricht rund 20% des Hotel- und Frühstücksumsatzes).
- **Daneben wird eine umsatzabhängige Miete vereinbart.**
- Kautions: 3 Netto-Kaltmieten
- Der Mietvertrag soll bis zum 30. April 2024 unterschrieben werden.

## 6. Übernachtungsmarkt

Das Boutique-Hotel trifft in Monheim am Rhein und in der Umgebung auf eine Marktnische mit großen Chancen. Die Analyse hat ergeben, dass es in Monheim und in den benachbarten Städten Langenfeld, Leichlingen und Hilden kein modernes, hochwertiges Angebot dieser Art gibt.

Am Ort gibt es vier Mitbewerber als Individualhotels mit bis zu 21 Zimmern. Das sind: Baumberger Rheinterrassen (13 Zimmer), Haus Sonnenschein (9 Zimmer), Hotel Rheinblick Ott (21 Zimmer) und Zum Vater Rhein (20 Zimmer). Auf der Seite booking.com werden die Betriebe mit maximal 7,5 bewertet.

Der Bedarf und die Nachfrage nach individuellen, hochwertigen Übernachtungsangeboten ist am Standort Monheim hoch und steigt weiter an. Das hängt mit der hohen Nachfrage von Geschäftsleuten, Geschäftskunden und Tagestouristen zusammen.

Jahr	geöffnete Betriebe	angeb. Betten	Ø Bettenauslastung	Ankünfte	Übernachtungen	Ø Aufenthaltsdauer
2016	7	406	39,7	35.816	60.069	2,0
2017	6	395	41,4	36.659	60.594	1,6
2018	8	772	36,6	52.800	81.775	1,5
2019	7	756	35,5	60.801	99.919	1,7
2020	6	388	17,9	20.232	40.502	2,0
2021	6	742	19,5	20.407	39.744	1,9
2022	7	761	33,0	44.439	83.168	1,9

Die Übernachtungszahlen haben bereits im ersten Jahr nach der Corona-Pandemie fast wieder das Niveau vor der Pandemie erreicht. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Hotelgäste beträgt zwei Tage.

Übernachtungen im Vergleich

Monheim am Rhein (2022): 83.168

Langenfeld (2022): 41.155

Weitere Nachfrage nach Übernachtungen ist aus den nahe gelegenen Städten Langenfeld und Leichlingen zu erwarten.



## 7. Was Monheim am Rhein ausmacht

Die Stadt Monheim am Rhein zeichnet sich durch hohe Einnahmen aus. Diese sind auf die langfristige Steuerstrategie „Niedrigste Gewerbesteuer NRW“ zurückzuführen, die vor 15 Jahren eingeleitet wurde. Eine Vielzahl von DAX-Unternehmen sowie erfolgreiche Mittelständler haben sich in Monheim am Rhein niedergelassen. In den letzten 10 Jahren sind 6.000 neue Arbeitsplätze am Standort entstanden.



Internationale Unternehmen wie Bayer, BASF, Henkel, Ecolab, UCB, Goldbeck, Jenoptik haben einen hohen Bedarf an Übernachtungen.

Die Monheimer Mitte wird in drei Bauabschnitten zum neuen Einkaufsparadies umgebaut. Neben dem Einzelhandel werden auch neue Freizeitangebote wie ein modernes Multiplex-Kino geschaffen.

Weitere Infos zum Thema:

[www.monheim.de/wirtschaft-handel/standortvorteile](http://www.monheim.de/wirtschaft-handel/standortvorteile)

[www.monheimmitte.de](http://www.monheimmitte.de)

## 7. Was Monheim am Rhein ausmacht

Neben der Positionierung als ausgezeichnete Wirtschaftsstandort hat sich die Stadt Monheim am Rhein mit u.a. kostenlosen Kitas, modernster Schul- und Sportlandschaft als Hauptstadt für Kinder profiliert.

Seit mehr als 15 Jahren wird am Standort stetig in den Ausbau von Freizeit und Kultur investiert. Die vorhandenen und geplanten Kultur- und Freizeitangebote wie das Allwetterbad mit Saunalandschaft mit dem neuem Wellenbad, Schiffsanleger, Wasserski, Kunst im öffentlichen Raum, Triennale, Veranstaltungshalle „Kulturraffinerie K714“, Weltkulturerbe Haus Bürgel und die hohe Anzahl an hochwertigen Kultur-, Freizeit- und Fest-Veranstaltungen ziehen weiter Übernachtungsgäste an.

Eröffnung Kulturraffinerie K714 in 2025





7. Was Monheim am Rhein ausmacht



Mona Mare mit Bau eines neuen Wellenbades



Landschaftspark Rheinbogen



## 7. Was Monheim am Rhein ausmacht



Baumberger Rheinaue



Monheimer Rheinpromenade mit Leda von Markus Lüpertz



## 7. Was Monheim am Rhein ausmacht



## Wasserski Langenfeld



Weitere Infos zum Thema:

[www.monheim-mitte.de](http://www.monheim-mitte.de)

[www.monheim-entdecken.de](http://www.monheim-entdecken.de)

[www.monheim.de/kultur-bildung](http://www.monheim.de/kultur-bildung)



## 8. Unterlagen und Kontakt

Die GBS Gastgewerbe Beratungs Service GmbH ist Ihr erster Ansprechpartner für weitere Informationen oder einen Austausch. Hier werden Ihre Fragen, Ihr Konzept und Ihre Bewerbungsunterlagen besprochen.

Für Ihre Konzept sollen folgende Unterlagen vorliegen:

- 1. Lebenslauf des Betreibers oder der Betreiberin**
- 2. Unbedenklichkeitsbescheinigung**
- 3. Betriebswirtschaftliche Einschätzung mit Investitionskosten-schätzung für Einrichtung und Ausstattung**
- 4. Eigenkapital- oder Finanzierungsnachweis**

### Kontakt

GBS Gastgewerbe Beratungs Service GmbH  
Timo Luxenburger  
Flinger Straße 34  
40213 Düsseldorf  
0211 54 260 864  
tl@gbsnrw.de  
www.gbsnrw.de



**Gastgewerbe** **Beratungs Service**  
Fachberatung für Hotellerie und Gastronomie GmbH

## 9. Weiteres | Ansichten

Freiheit 8

Freiheit 6



Neubau

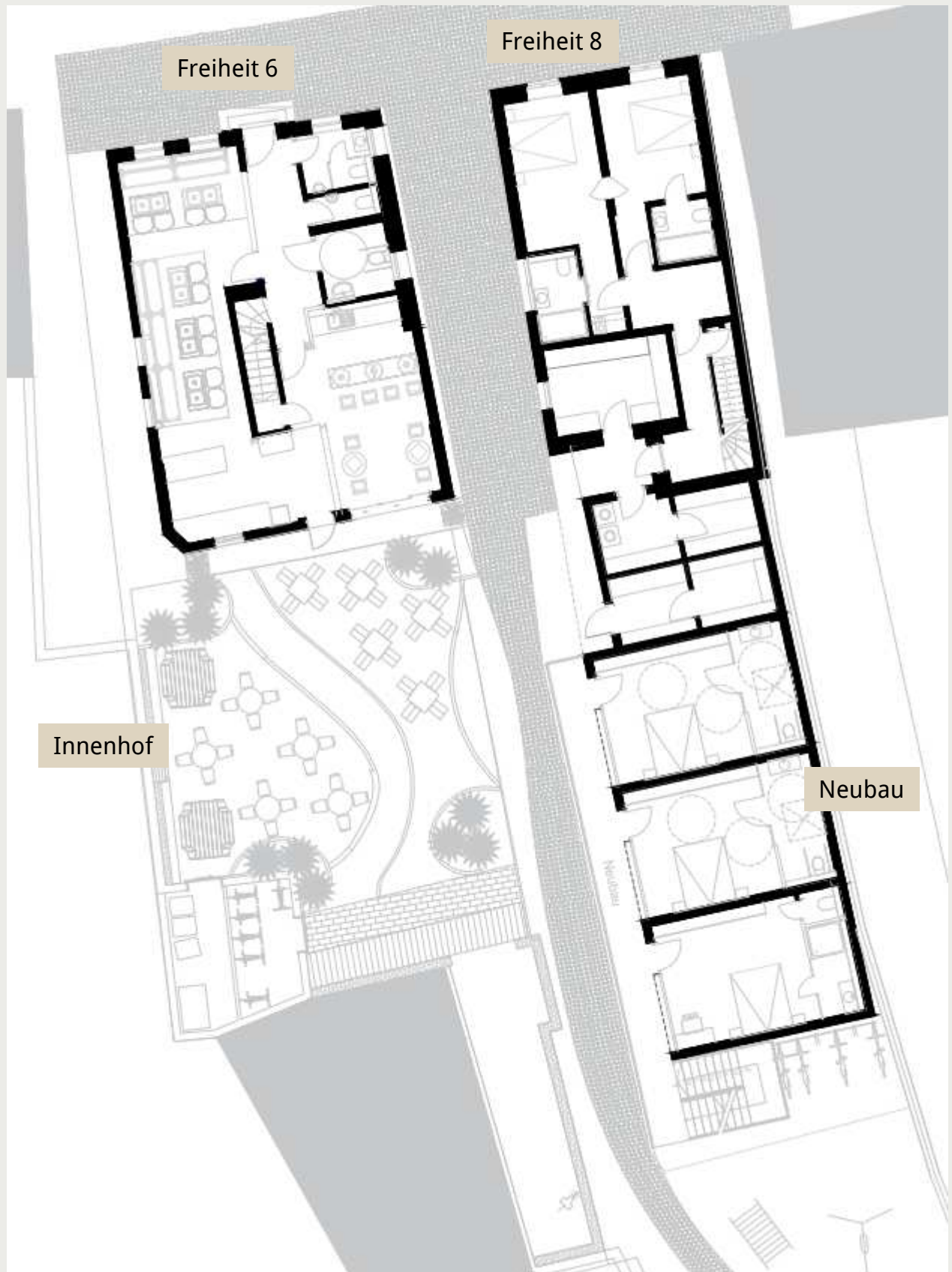




## 9. Weiteres | Innenhof



## 9. Weiteres | Lageplan und Erdgeschoss

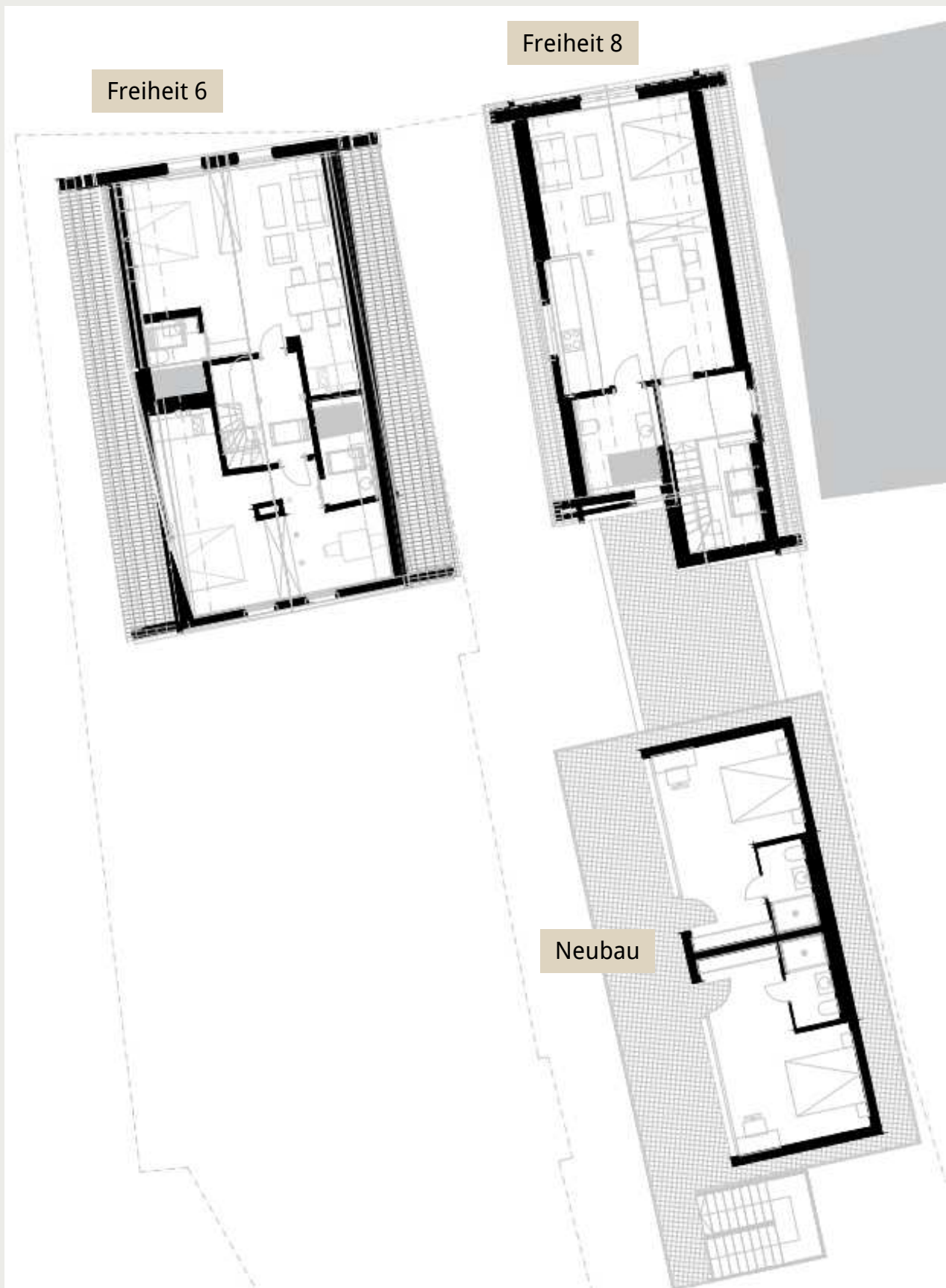




## 9. Weiteres | Obergeschoss

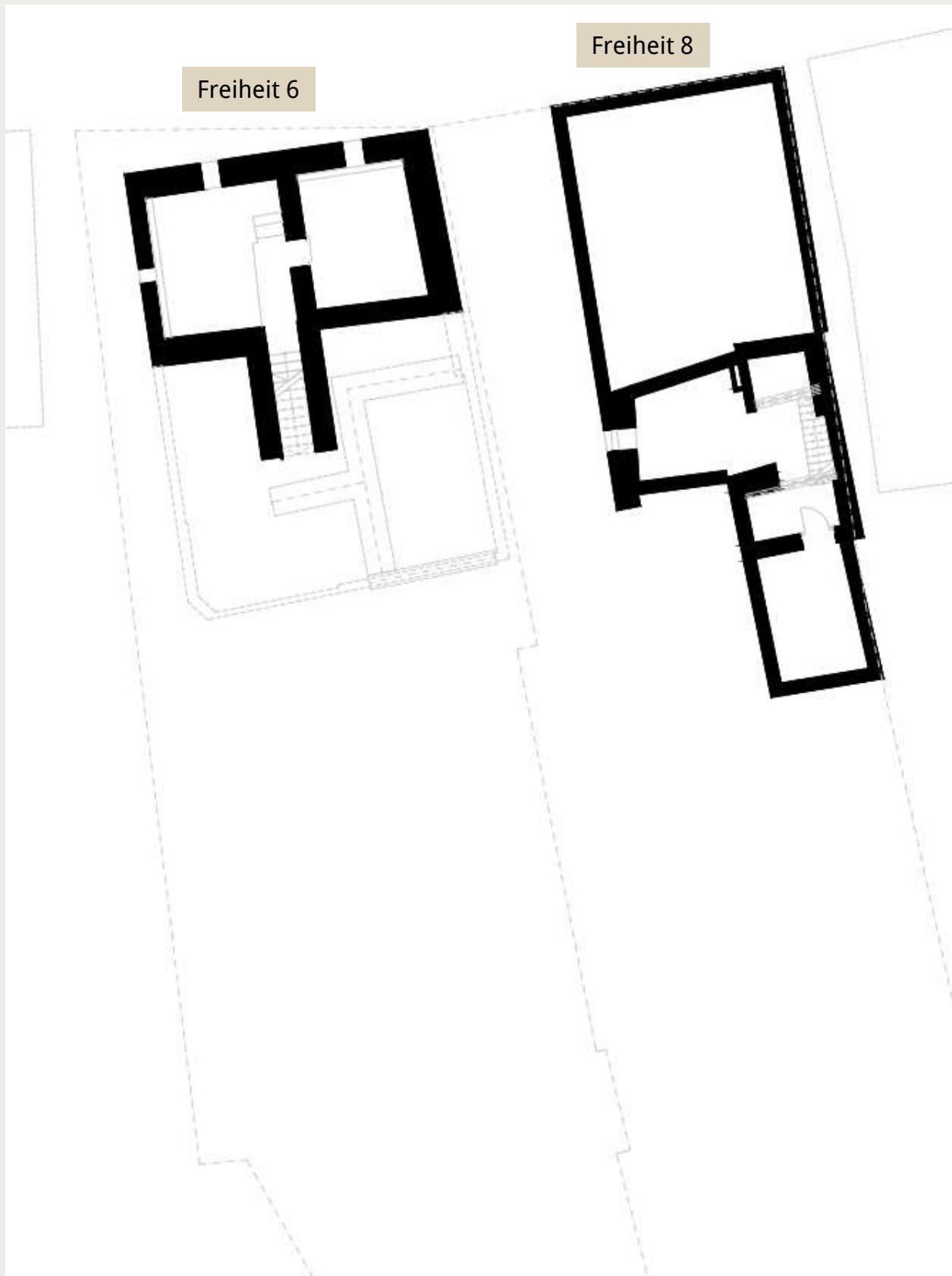


## 9. Weiteres | Dachgeschoss





## 9. Weiteres | Kellergeschoss



## 9. Weiteres | **Nutzflächen**

<b>Übersicht</b>	<b>Summen je Geschoss in m<sup>2</sup></b>
Kellergeschoss	58,02
Erdgeschoss	210,94
Obergeschoss	214,92
Dachgeschoss	160,30
<b>Gesamt</b>	<b>637,10</b>

<b>Übersicht</b>	<b>Summen je Nutzung in m<sup>2</sup></b>
Hotelzimmer inkl. Bäder	449,29
Nebenräume, Lager	87,80
Gastraum mit Toiletten	72,60
Dachterrasse	27,41
<b>Gesamt</b>	<b>637,10</b>



## 9. Weiteres | Nutzflächen

<b>Erdgeschoss</b>	<b>Freiheit 6</b> in m <sup>2</sup>	<b>Freiheit 8</b> in m <sup>2</sup>	<b>Neubau</b> in m <sup>2</sup>
Küche	11,64	0	0
Weinbar / Gastraum	30,52	0	0
Weinbar	17,68	0	0
WC Damen	4,06	0	0
WC Herren	3,83	0	0
WC Behinderte Menschen	4,87	0	0
<b>Summe Gastraum</b>	<b>72,60</b>		
Zimmer	0	16,08	0,00
Zimmer	0	13,22	17,79
Zimmer	0	3,83	18,95
Bad	0	3,35	6,28
Bad	0	0	6,30
Bad	0	0	4,54
<b>Summe Zimmer EG</b>		<b>36,48</b>	<b>53,86</b>
Lager	0	0	5,26
HWR	0	0	5,49
HWR	0	0	5,34
Kühlager	0	0	5,26
Trockenlager	0	0	10,68
Müll	0	0	8,05
Fahrräder	0	0	7,92
<b>Summe Nebenräume EG</b>			<b>48,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>210,94</b>	

## 9. Weiteres | Nutzflächen

<b>Obergeschoss</b>	<b>Freiheit 6</b> in m <sup>2</sup>	<b>Freiheit 8</b> in m <sup>2</sup>	<b>Neubau</b> in m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00	11,29	19,00
Zimmer	12,89	10,82	18,95
Zimmer	14,61	10,96	18,95
Zimmer	15,53	0	0
Bad	4,56	2,89	4,54
Bad	3,89	3,47	4,54
Bad	3,78	3,13	4,44
Abst.	3,48	2,79	0
Dachterrasse	0	0	27,41
<b>Summe</b>	<b>71,74</b>	<b>45,35</b>	<b>97,83</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>214,92</b>		

<b>Dachgeschoss</b>	<b>Freiheit 6</b> in m <sup>2</sup>	<b>Freiheit 8</b> in m <sup>2</sup>	<b>Neubau</b> in m <sup>2</sup>
Bad	4,76	6,30	3,19
Bad	3,70	0,00	3,19
Appartement	33,50	39,79	0
Appartement	25,12	0,00	0
Zimmer	0	0	18,25
Zimmer	0	0	18,25
Abstellraum	4,25	0	0,00
<b>Summe</b>	<b>71,33</b>	<b>46,09</b>	<b>42,88</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>160,30</b>		

<b>Kellergeschoss</b>	<b>Freiheit 6</b> in m <sup>2</sup>	<b>Freiheit 8</b> in m <sup>2</sup>	<b>Neubau</b> in m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	30,36	27,66	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>58,02</b>		



## 10. Impressum und Quellenverzeichnis

Foto Titelblatt:	Pinterest
Foto Seite 2:	Stadt Monheim am Rhein
Foto Seite 3:	Stadt Monheim am Rhein
Abbildung Seite 3:	Stadt Monheim am Rhein
Visualisierung Seite 4:	Stadtentwicklungsgesellschaft
Fotos Seite 6:	Pinterest
Fotos Seite 7:	<a href="http://www.hotel-sturm.com">www.hotel-sturm.com</a>
Foto Seite 8:	<a href="http://www.behance.net">www.behance.net</a>
Fotos Seite 9:	Pinterest
Fotos Seite 10:	Pinterest
Tabelle Seite 12:	Luxenburger und Partner
Abbildung Seite 13:	Stadt Monheim am Rhein
Visualisierung Seite 14:	Bez + Kock Architekten
Fotos Seite 15:	Stadt Monheim am Rhein
Visualisierung Seite 15:	Krieger Architekten (Wellenbad)
Fotos Seite 16:	Stadt Monheim am Rhein
Visualisierung Seite 17:	ARGE Mitte Monheim
Foto Seite 17	<a href="http://www.wasserski-langenfeld.de">www.wasserski-langenfeld.de</a>
Pläne, Visualisierungen, Tabellen Seite 19 – 27:	Stadtentwicklungsgesellschaft

### Verfasserin

Stadtentwicklungsgesellschaft Monheim mbH  
Heinestraße 3  
40789 Monheim am Rhein  
Telefon: +49 2173 951-8501  
Telefax: +49 2173 951-25-8501



Die Stadtentwicklungsgesellschaft  
ist eine Tochtergesellschaft  
der Stadt Monheim am Rhein

