



Hotelmarkt Düsseldorf

RAHMENDATEN

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und zählt 582.000 Einwohnern. Die Stadt ist sowohl bedeutender Messe- und Veranstaltungs- und Wirtschaftsstandort als auch wichtiges Modezentrum durch die jährlich zweimal stattfindende Messe CPD sowie bekannte Modeschulen.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Nicht zuletzt durch die Nähe zum Ruhrgebiet verfügt die Region um Düsseldorf über eine herausragende Infrastruktur mit einem außergewöhnlich dichten Autobahnnetz. Zudem zählt der Düsseldorfer Bahnhof rund 170 Fernverkehrs- sowie über 400 Nahverkehrsverbindungen täglich. Innerhalb der Stadtgrenzen besteht das ÖPNV-Netz aus Bus-, Straßen-, U- und S-Bahnverbindungen. Weiterhin verfügt die Stadt über einen der drei größten Flughäfen in Deutschland (über 18 Mio. Passagiere pro Jahr). Der Neuss-Düsseldorfer Hafen ist der drittgrößte Binnenhafen Deutschlands.

WIRTSCHAFTSSTANDORT

In der Landeshauptstadt erwirtschaften rund 39.000 Unternehmen mit über 340.000 Beschäftigten ein regionales Bruttoinlandsprodukt von 35,4 Milliarden €. Dabei arbeiten rund 86 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor. Besonders stark vertretene Branchen sind Mode, Werbung und Kommunikation sowie Unternehmensberatung und Wirtschaftsprüfung. Diverse Global Player wie u. a. Henkel, E.On, Metro, ThyssenKrupp AG oder Vodafone D2 sind vor Ort angesiedelt. Zudem verfügt die Stadt mit rund 5.000 Niederlassungen ausländischer Unternehmen über eine starke internationale Ausrichtung. Hinzu kommen eine Vielzahl politischer Einrichtungen aus dem In- und Ausland. Darüber hinaus stellt die Region einen bedeutenden Forschungsstandort dar. Im Radius von 80 km liegen 42 Hochschulen sowie diverse privatwirtschaftliche Forschungseinrichtungen.

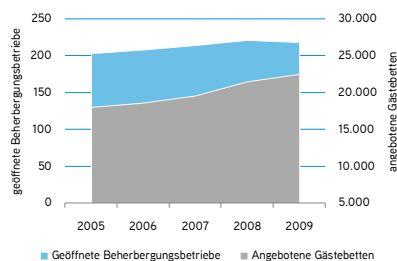
TOURISMUSSTANDORT

Der Düsseldorfer Hotelmarkt ist vom Geschäftsreisesegment geprägt. Nachfragegeneratoren sind dabei die ansässigen Unternehmen, politische Einrichtungen sowie die Messe Düsseldorf. Auf Grund der internationalen Ausrichtung generiert Düsseldorf insbesondere Nachfrage aus dem Ausland. Auf das Freizeittourismussegment entfallen rund 30 % der Nachfrage.

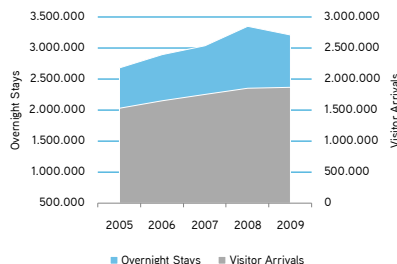
MESSE

Die Messe Düsseldorf empfängt jährlich bis zu 32.000 Aussteller und rund 2,0 Mio. Messebesucher. Insgesamt werden in Düsseldorf rund 50 Messeveranstaltungen durchgeführt, darunter 23 internationale Leitmesse. Zudem zählt die Stadt bis zu 1,4 Mio. Kongressbesucher in ihren Veranstaltungszentren.

ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS

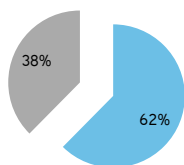


ENTWICKLUNG DER BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



AUSLANDSNACHFRAGE

Overnight Stays



■ Domestic ■ Foreign

480 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 135
Kanada: 39
Lateinamerika: 17
Asien / Pazifik: 194
EMEA: 95

- \$1.9 Mrd. Umsatz weltweit
- Über 15,000 Mitarbeiter

Deutschland:

Berlin
Colliers Hotel GmbH
Leipziger Platz 7
10117 Berlin

TEL +49 30 202993-50
FAX +49 30 202993-52



ANSPRECHPARTNER:

Andreas Erben
Geschäftsführer
TEL +49 30 202993-51
EMAIL erben@colliers-hotel.de



Simon Hubbeling
Research & Consulting
TEL +49 30 202993-56
EMAIL hubbeling@colliers-hotel.de

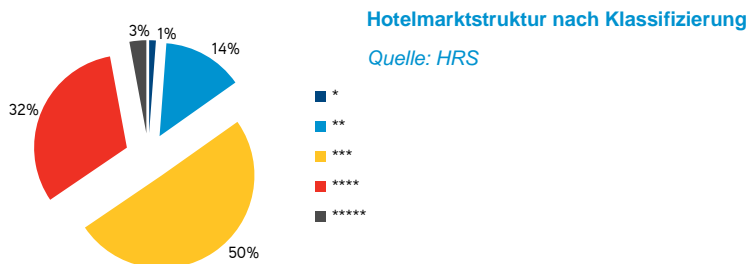
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.



Accelerating success.

HOTELMARKT

Das Düsseldorfer Hotelangebot wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich erweitert, wobei das Bettenangebot mit einem Plus von 25 % seit 2005 nahezu dreimal so schnell ausgebaut wurde als die Betriebsanzahl. Mit derzeit 7 bekannten Hotelprojekten und über 1.300 Zimmern wird sich dies Entwicklung fortsetzen. Das Hotelangebot wird dominiert von Betrieben im 3- und 4-Sterne-Segment. Seit 2004 stieg auch die Nachfrage um insgesamt 32,6 % auf 3,4 Mio. Übernachtungen im Spitzenjahr 2008. 2009 konnten zwar die Gästeankünfte geringfügig gesteigert werden, jedoch sank das Übernachtungsaufkommen um 4,2 % auf 3,2 Mio. Dies ist insbesondere auf die um 13,4 % verringerte Nachfrage aus dem Ausland zurückzuführen, die insgesamt 38 % der Nachfrage darstellt. Das 1.Hj. 2010 stellte sich mit + 9,8 % mehr Übernachtungen schon wieder positiv dar.



HOTELPERFORMANCE

Die Hotelperformance Düsseldorfs ist in hohem Maß vom Messekalendar abhängig, was insbesondere an Hand der volatilen Entwicklung der Auslastung zu beobachten ist. Da aber die Average Room Rate seit 2005 konstant gesteigert werden konnte, entwickelte sich auch der RevPar bis 2008 positiv. Messebedingt stellte 2008 ein Spitzenjahr dar, sodass im Folgejahr zwar mit einem Rückgang zu rechnen war, der aber krisenbedingt besonders stark ausfiel. So verzeichnete Düsseldorf mit -25,8 % den stärksten RevPar-Rückgang unter den größten Städten. Für das 1.Hj. 2010 vermeldete Düsseldorf jedoch schon wieder eine Auslastung von 58,3 % bei einer ARR von 96 €.

BEWERTUNG & AUSBLICK

Zukünftig wird für Düsseldorf eine positive Entwicklung prognostiziert. Mit anlaufender Konjunktur sollte dabei insbesondere auch die Auslandsnachfrage wieder kräftig steigen. Entsprechendes bescheinigt auch der Hotelinvestment-Attraktivitäts-Index, den Colliers Hotel GmbH in Kooperation mit Treugast erstmals erstellt hat und der Düsseldorf mit einem BBB-Rating eine TOP 15 Platzierung bescheinigt. Ausschlaggebend waren die gute Verkehrsinfrastruktur, die starke ansässige Wirtschaft sowie die Messe Düsseldorf. Potenzial sieht Colliers Hotel GmbH für Betriebe im Economy-Segment an zentrumsnahen und gut erschlossenen Standorten sowie hinsichtlich des Luxussegments, wobei aber absolute Toplagen von entscheidender Bedeutung sind.

KENNZAHLEN 2009

STADT	AUSLASTUNG	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	AVERAGE ROOM RATE	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	REVPAR	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
DÜSSELDORF	57,1 %	-7,4 %	€ 89,00	-19,9 %	€ 51,00	-25,8 %
HAMBURG	70,4 %	-3,5 %	€ 92,00	-5,3 %	€ 65,00	-8,6 %
KÖLN	61,0 %	-4,5 %	€ 93,00	-4,6 %	€ 57,00	-8,9 %
BERLIN	67,8 %	-2,1 %	€ 80,00	-7,5 %	€ 54,00	-9,4 %
FRANKFURT	58,3 %	-4,2 %	€ 105,00	-6,4 %	€ 61,00	-10,3 %
MÜNCHEN	65,4 %	-4,3 %	€ 96,00	-10,2 %	€ 63,00	-14,1 %
STUTT GART	56,0 %	-13,4 %	€ 86,00	-4,9 %	€ 48,00	-17,6 %

Quelle: STR Global