



Hotelmart Düsseldorf

Janin Rynski Research Analyst | Hotel

Der volatile Hotelmarkt Düsseldorf weist gegenüber den anderen Top-Standorten Deutschlands die geringsten Wachstumsraten auf. Ein konstantes Bettenangebot und eine leicht rückgängige Nachfrage im Jahr 2015 führen zu einer Bettenauslastung von 47,1 %.

Hotelmart Angebot

Insgesamt zählt das Statistische Landesamt im Jahr 2015 über 220 Beherbergungsbetriebe mit 25.882 angebotenen Gästebetten (+0,2 % zum Gesamtjahr 2014) in der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens. Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 0,9 % und die der Gästebetten um 13,0 %. Diese Zahlen belegen den Trend zu größeren Hotels (steigende Zimmeranzahlen je Hotel), die im Markensegment vorzufinden sind.

Kennzahlen Hotelmarkt (Entwicklung zum Vorjahr):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	220	(-3,9 %)
Angebote Gästebetten	25.882	(+0,2 %)
Ankünfte	2.663.919	(+0,5 %)
Übernachtungen	4.403.960	(-2,0 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	1,7 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	47,1 %	

Die Hotelmarktstruktur in Düsseldorf, die zweitgrößte Banken- und Börsenstadt (Börse Düsseldorf) Deutschlands, ist durch das 3-Sterne-Segment (51 %) geprägt.

Für das Jahr 2016 stehen die Hoteleröffnungen wie bspw.

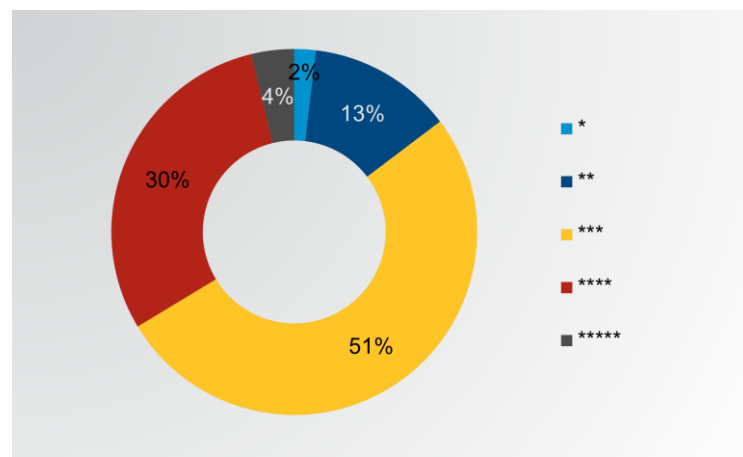
- Holiday Inn, Toulouser Allee (213 Zimmer),
- The Fritz, Andersstraße 8 (31 Zimmer),
- Smart Stay Hotel, Friedrich-Ebert-Str. (200 Betten) und
- Me and all Boutiquehotel von Lindner Hotels Group in der Immermannstraße (177 Zimmer) bevor.

Das sind für das kommende Jahr ca. 420 Zimmer.

Ab 2017 sollen voraussichtlich weitere 4 Hotels mit rund 560 Zimmern den Hotelmarkt ergänzen, wovon zwei ebenfalls im Markensegment (H2 und 25hours) angesiedelt sind. Highlight ist das Carloft Hotel mit insgesamt 178 Zimmern, wovon 34 Suiten mit dem KFZ zu erreichen sein sollen.

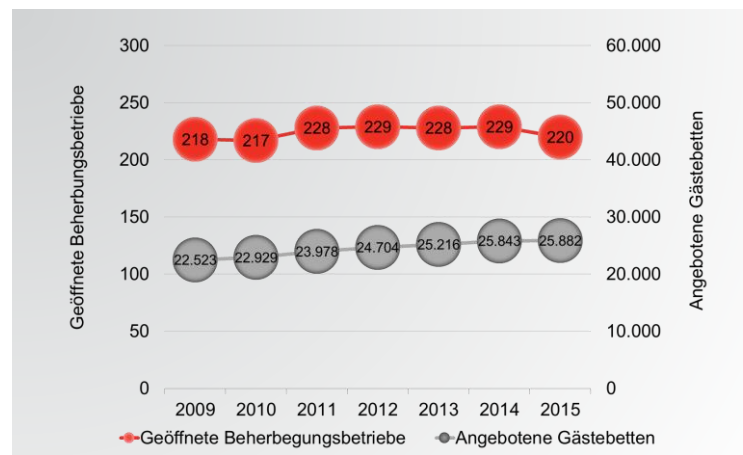


Hotelmartstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

Hotelmart Nachfrage

Düsseldorf erreicht nachfrageseitig bei den Übernachtungszahlen erneut einen Rekordwert. Im Gesamtjahr 2015 wurden insgesamt 2.663.919 Gäste gezählt. Das sind 5,0 % mehr als im Vorjahr. Die Gäste buchten 4.403.960 Übernachtungen (-2,0 %) bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,7 Tagen. Knapp 30 % entfielen dabei auf das Segment Hotels (ohne Hotel garni, Gasthöfe, Pensionen, Erholungs-, Ferien-, Schulungsheime und Jugendherbergen u.ä.) mit einer geschätzten Zimmerauslastung von ca. 67 %. Der größte Anteil im Markensegment ist mit 5.753 Zimmern (58 % an der Gesamtanzahl) dem 4-Sterne-Segment zuzuordnen.

Die Entwicklung seit 2009 ist deutlich positiv. Die Übernachtungen weisen einen Anstieg von 26,9 % und die Ankünfte von 29,6 % auf. Rund 70 % der Besucher sind Tagungs- und Geschäftsreisende. Düsseldorf punktet zudem auch als Städtereiseziel und liegt im Städteranking der WirtschaftsWoche und Immobilienscout24 auf Platz 19.

Vor allem die Nachfrage ausländischer Übernachtungsgäste ist gestiegen (um 32,7 % zum Jahr 2009 auf 1.800.747). Die Übernachtungszahl deutscher Gäste stieg hingegen im Vergleich zum Jahr 2009 um 22,8 % auf 2.603.213.

Hotelperformance

Die durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben lag im Gesamtjahr 2015 bei 47,1 % (-1,5 %). Gründe hierfür sind eine leicht gesunkene Übernachtungsnachfrage von 2,0 % aufgrund eines volatilen Messegewerbes, welches hauptsächlich im 2-Jahresturnus für stärkere Auslastungen in den Monaten März, Juni, August und Oktober sorgt.

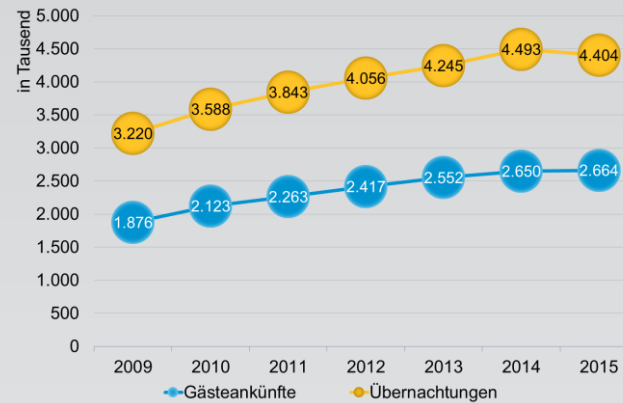
Die Zimmerauslastung (Occupancy) im Jahr 2015 lag bei 66,6 %. Das entspricht eine Verringerung der Occupancy-Rate um 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Netto-Zimmerpreis (ARR) hat um 3,6 % auf 96,00 € abgenommen. Somit rutschte auch der RevPAR um 4,7 % auf 64,00 €.

Bewertung und Ausblick

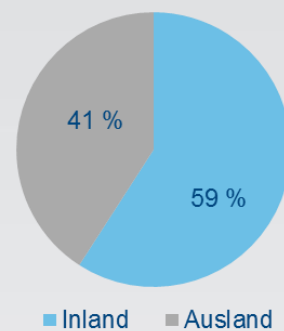
Düsseldorf steht für Mode, Shopping und Kultur. Ein breites Kultur- und Veranstaltungsangebot ziehen zudem hunderttausende Besucher an. Dabei sind die Rheinufersperrade und der MedienHafen beliebte Treffpunkte. Der Hotelmarkt weist seit 2009 ein stetig wachsendes Bettenangebot und eine steigende Nachfrage auf. Die Gründe hierfür liegen in der wirtschaftlichen Stärke der Stadt in der Metropolregion Rhein-Ruhr, den Messe- und Kongressveranstaltungen und der verkehrsgünstigen Lage mit Deutschlands drittgrößten Flughafen (hinsichtlich Passagieraufkommen). Aufgrund des hohen Geschäftsreisenteils und den turnusmäßig stattfindenden Messen kann es zu Schwankungen in den Zimmerauslastungen kommen. Der Städtetourismus im Leisuresgeschäft bleibt ausbaufähig.

Colliers International erwartet die höchsten Erfolgchancen in zentrumsnahen Lagen im Longstay-, Economy- und Budgetbereich.

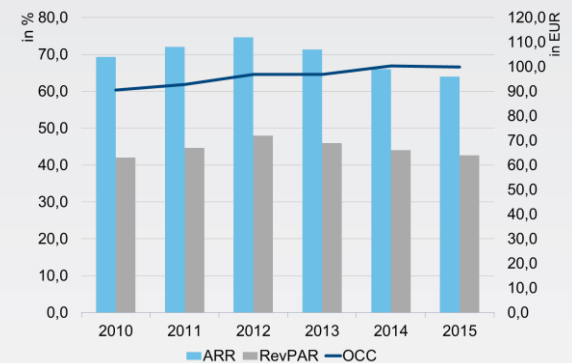
Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



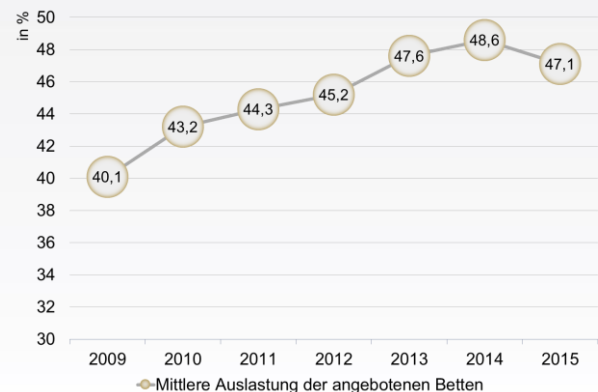
Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance (OCC, ARR, RevPAR)



Auslastung angebotene Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland / STR Global

Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

Der Markt im Überblick

	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2015								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,5%	66,6%	68,1%	79,0%	73,7%	78,4%	73,5%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,3%	-1,2%	1,9%	-0,2%	4,3%	0,3%	2,3%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	96,00 €	95,00 €	93,00 €	96,00 €	110,00 €	97,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	2,8%	-3,6%	4,8%	2,9%	8,9%	2,9%	6,0%
RevPAR	63,00 €	69,00 €	64,00 €	65,00 €	74,00 €	71,00 €	86,00 €	71,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	5,1%	-4,7%	6,8%	2,8%	13,6%	3,3%	8,5%

KENNZAHLEN HOTELMARKT 2014 / 2015								
Beherbergungsbetriebe ¹	52.160	780	220	265	344	289	407	172
Veränderung zum Vorjahr	-0,5%	-1,8%	-3,9%	-1,5%	0,6%	-4,3%	0,3%	-1,7%
Angebundene Betten	2.974.596	139.997	25.882	45.333	57.919	32.154	65.734	19.080
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,1%	0,2%	3,3%	3,6%	-1,6%	4,2%	0,6%
Gästeankünfte	166.782.100	12.369.293	2.663.919	5.104.961	6.276.613	3.447.209	6.957.469	1.896.259
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	4,2%	0,5%	6,6%	3,7%	3,5%	5,5%	5,0%
Gästeübernachtungen	436.224.000	30.250.066	4.403.960	8.676.721	12.639.295	5.984.881	14.066.212	3.561.490
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	5,4%	-2,0%	7,8%	5,3%	4,3%	4,6%	2,7%

KENNZAHLEN STANDORTE								
Einwohner	81.100.000	3.422.000	598.686	717.624	1.746.342	1.034.175	1.407.836	604.297
Arbeitslosenquote	6,4%	11,1%	8,8%	7,3%	7,6%	9,6%	5,2%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	30.662.502	1.269.000	373.679	537.071	870.336	496.182	754.269	368.580
Verfügbares Einkommen / Kopf	20.905 €	20.303 €	25.963 €	25.168 €	24.331 €	23.487 €	29.037 €	24.919 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	29,5 Mio. ²	22,5 Mio.	61,0 Mio.	15,6 Mio.	10,3 Mio. ³	41,0 Mio.	10,5 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2016/MKG Hospitality

¹ geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, ² Flughafen Tegel (21,0 Mio., +4,3%) und Flughafen Schönefeld (8,5 Mio., +16,9%) zusammen, ³ Flughafen Köln/Bonn

ANSPRECHPARTNER

Andreas Erben
 Managing Partner
 Head of Hotel | Germany
 +49 30 5858178-10
 andreas.erben@colliers.com

Janin Rynski
 Dipl.-Geographin
 Research Analyst | Hotel
 +49 30 5858178-19
 janin.rynski@colliers.com

Bildnachweis: Medienhafen Düsseldorf – 496032155, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International Hotel GmbH
 Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Hotel GmbH
 Budapester Straße 50
 10787 Berlin | Deutschland
 +49 30 5858178-10
 colliers.com/germany



Accelerating success.

554 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: 153

Kanada: 34

Lateinamerika: 24

Asien/Pazifik: 231

EMEA: 112

€ 2,3

Milliarden

Umsatz weltweit

186

Millionen m²

unter Verwaltung

16.000

Mitarbeiter

weltweit

Autorin:

Janin Rynski | Dipl.-Geographin

Research Analyst | Hotel

+49 30 5858178-19

janin.rynski@colliers.com

Geschäftsführung:

Andreas Erben

Managing Partner

Head of Hotel

+49 30 5858178-10

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin | Deutschland

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Über Colliers International Hotel GmbH

Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhotellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 67 Ländern tätig.

www.colliers.de

Bildnachweis: Medienhafen Düsseldorf – 496032155, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereit-gestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/ dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.