



Hotelmkt Düsseldorf

Lukas Schwertner Research Assistant | Hotel

Die Nachfrage sowie das Angebot auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt entwickelten sich für das Gesamtjahr 2016 beiderseits positiv und überstiegen das verhaltene Jahr 2015 deutlich.

2016 wurden deutliche Steigerungen in den Performance Werten für die Hauptstadt Nordrhein-Westfalens erzielt.

Die positive Marktentwicklung konnten die Düsseldorfer Hotels für sich nutzen, weshalb auch die Performance-Werte deutlich zulegen konnten.

Hotelmkt Angebot

Für das Jahr 2016 zählt das statistische Landesamt in Düsseldorf 222 geöffnete Beherbergungsbetriebe, die insgesamt 27.534 Schlafgelegenheiten boten. Dies entspricht einer Steigerung der angebotenen Gästebetten von 6,4% gegenüber dem Vorjahr und einem Anstieg von 0,9% der aktiven Hotels, nachdem es dort im Vorjahr einen Rückgang zu verzeichnen hatte.

Bei einer längerfristigen Betrachtung mit 2009 als Basisjahr ist ebenfalls ein nahezu konstanter Trend bei den geöffneten Beherbergungsbetrieben (+1,8%) und eine fortlaufend positive Entwicklung bei den angebotenen Gästebetten (+22,2%).

Kennzahlen Hotelmarkt (Entwicklung zum Vorjahr):

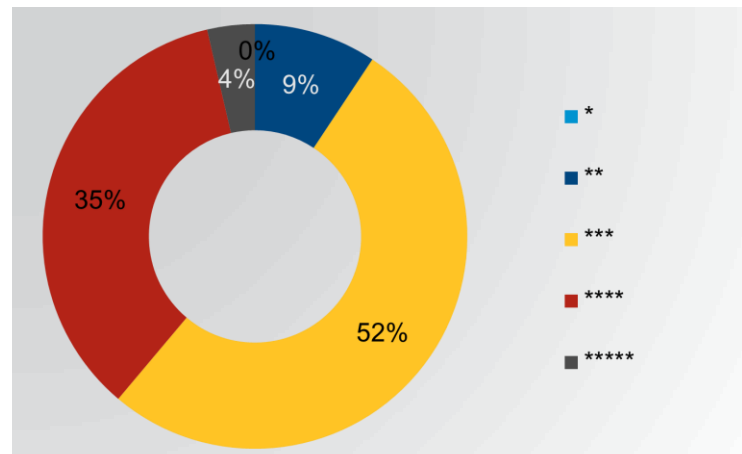
Geöffnete Beherbergungsbetriebe	222	(+0,9 %)
Angebote Gästebetten	27.534	(+6,4 %)
Ankünfte	2.746.579	(+3,1 %)
Übernachtungen	4.604.675	(+4,6 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	1,7 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	48,5 %	

Die Hotelmarktstruktur ist der Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalens vornehmlich durch das 3-Sterne-Segment geprägt (52%), gefolgt vom 4-Sterne-Segment (35%). Ein wesentlicher Grund hierfür ist das starke Geschäftsreise Segment in Düsseldorf.

Im Gesamtjahr 2016 wurde der Düsseldorfer Hotelmarkt u.a. um ein Holiday-Inn in der Innenstadt (209 Zimmer) und ein Me-and-All Boutique Hotel (175 Zimmer) erweitert.

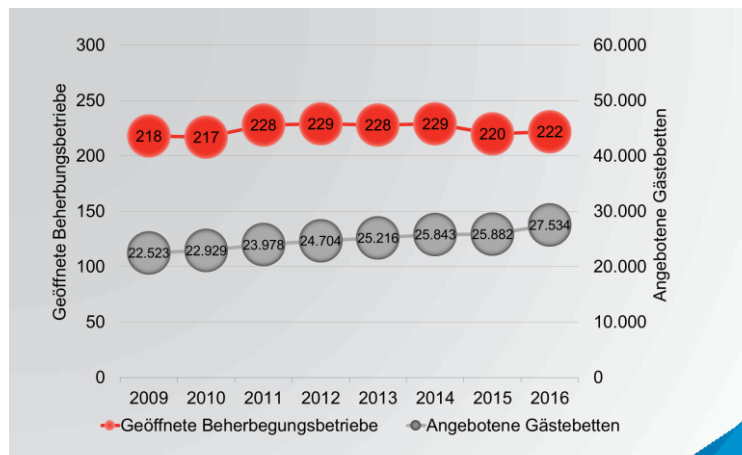
Für die kommenden Jahre sind weitere Hotelprojekte in der Planung wie zum Beispiel ein 4-Sterne Carat-Hotel mit 190 Zimmern, ein Hyatt House Longstay mit 102 Kitchen-Suites als auch ein 25hours Hotel mit zusätzlichen 200 geplanten Zimmern. Weiterhin interessant bleibt der Bau eines weiteren Me-and-All Hotels in der Hansaallee mit ca. 250 geplanten Zimmer. Die Eröffnung soll 2018/2019 erfolgen.

Hotelmktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

Hotelmarkt Nachfrage

Auf der Nachfrageseite erzielt die zweiteinflussreichste Börsenstadt Deutschlands wiederholt neue Rekordwerte. Mit 4.604.675 Übernachtungen in 2016 stieg diese Anzahl um +4,6 % zum Vorjahreswert sowie im Vergleich zu 2009 um +43,0%. Auch bei den Gästeankünften konnte der positive Trend fortgesetzt werden. Insgesamt übernachteten 2.746.579 Gäste in Düsseldorf ein, was einer +3,1 prozentigen Steigerung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Entwicklung zum Basisjahr 2009 ist ebenfalls deutlich positiv mit +46,4%.

Die mittlere Aufenthaltsdauer der Gäste blieb unverändert bei durchschnittlich 1,7 Tagen.

Bei genauerer Betrachtung der Zusammensetzung der Hotelbuchungen ist zu vermerken, dass die Anstiege der inländischen Gäste um 4,0 % und die der ausländischen Gäste um 5,4% betragen. Hierbei ist zu erwähnen, dass gerade der Anteil der ausländischen Gäste im Vergleich zu 2009 um 56,7 % signifikanter gestiegen ist, als der der inländischen Gäste (+34,8%). Die Verteilung gegenüber 2015 indes blieb unverändert mit knapp 59% inländischer und 41% ausländischer Besucher.

Hintergrund ist der Internationale Fokus der Stadt mit einer eigenen Börse und einer starken Modebranche.

Hotelperformance

Durch das rentable Messejahr 2016 konnte in allen Performancebereichen positive Entwicklungen verzeichnet werden. Somit betrug die mittlere Auslastung der zur Verfügung gestellten Betten 48,5% (+1,4% zu 2015). Die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) Düsseldorfs betrug 69,5% (+2,9 % zum Vorjahr). Der durchschnittliche Netto-Zimmer-Preis (Average Room Rate kurz ARR) konnte um starke 19,8% auf 115,00 Euro gesteigert werden. Daraus ergibt sich eine Steigerung des durchschnittlichen Zimmerertrages um 25 % auf 80,00 Euro pro Zimmer, womit Düsseldorf die zweitbesten Werte innerhalb der Top 7 Hotelstandorte Deutschlands hinter München erzielen konnte.

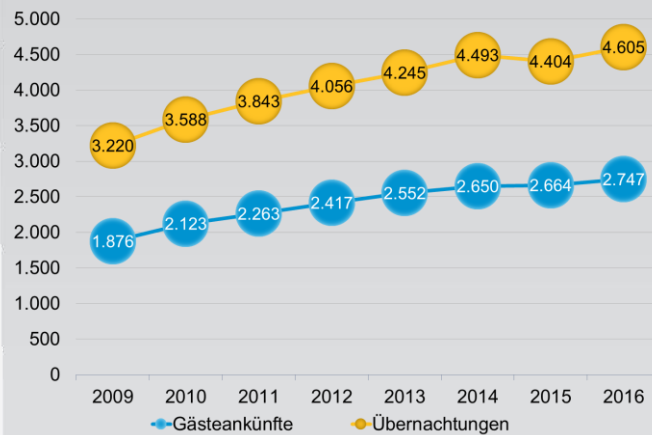
Bewertung und Ausblick

Düsseldorf hat nach einem turnusgemäß schwächeren Messejahr in 2015 in 2016 wieder ein positives Messe- und somit auch Geschäftsjahr verzeichnen können.

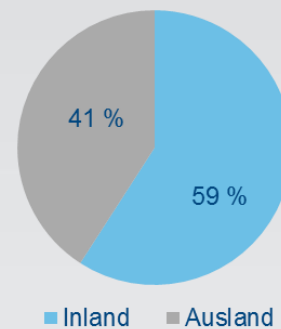
Düsseldorf festigt seine Position als einer der stärksten Hotelmärkte Deutschlands und wird auf Grund der wirtschaftlichen Stärke der Region auch zukünftig seine hohe Attraktivität im Hinblick auf Hotelbetreiber und Investoren behalten.

Der drittgrößte Flughafen Deutschlands (gemessen am Passagieraufkommen) führt zu einer positiven Entwicklung der Stadt in der Zukunft bei und bietet weiteres Potential im Hinblick auf die Internationalisierung des Hotelmarktes.

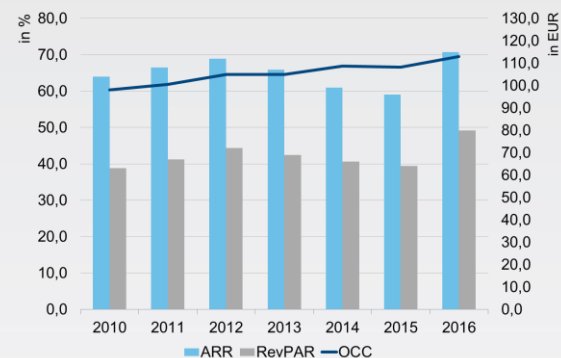
Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage

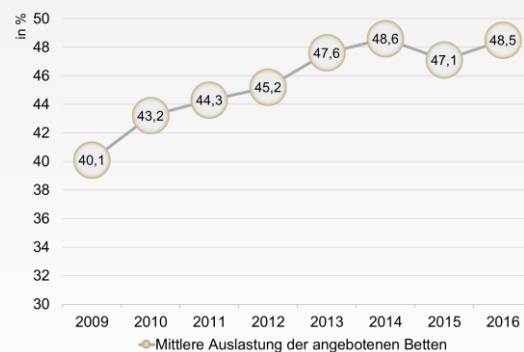


Hotelperformance * (OCC, ARR, RevPAR)



* = Datenbasis 2010 -2013: STR Global/Datenbasis 2014 – 2016 MKG Group

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 2016								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,1%	69,5%	68,8%	80,9%	73,4%	76,5%	73,3%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	3,1%	2,9%	0,7%	1,9%	0,4%	-1,9%	-0,2%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	115,00 €	96,00 €	97,00 €	96,00 €	115,00 €	99,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	-2,2%	19,0%	1,0%	4,3%	0%	4,5%	2,1%
RevPAR	63,00 €	70,00 €	80,00 €	66,00 €	78,00 €	70,00 €	88,00 €	73,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	1,4%	25%	1,5%	5,4%	-1,4%	2,3%	2,8%
KENNZAHLEN HOTELMARKT 2016 / 2017								
Beherbergungsbetriebe ¹	51.972	777	222	271	362	285	412	168
Veränderung zum Vorjahr	1,1%	-0,4%	0,9%	2,3%	5,2%	-1,4%	1,2%	-2,3%
Angebotene Betten	2.974.596	142.350	27.534	49.392	59.468	32.099	69.040	20.418
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	1,7%	6,4%	9,0%	2,7%	-0,2%	5,0%	7,0%
Gästeankünfte	166.782.100	12.731.640	2.746.579	5.203.588	6.566.000	3.346.329	7.042.487	1.998.500
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	2,9%	3,1%	1,9%	4,6%	-2,9%	1,2%	5,4%
Gästeübernachtungen	436.224.000	31.067.775	4.604.675	8.806.738	13.331.000	5.774.890	14.027	3.706.000
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	2,7%	4,6%	1,5%	5,5%	-3,5%	-0,3%	4,1%
KENNZAHLEN STANDORTE								
Einwohner in 1.000	82.200	3.653	628	727	1.787	1.069	1.543	609
Arbeitslosenquote	5,8%	9,2%	7,4%	6,2%	6,7%	8,1%	4,2%	4,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	31.374	1.366	399	551	932	537	822	397
Verfügbares Einkommen / Kopf	22.318 €	20.496 €	26.899 €	25.400 €	23.999 €	24.138 €	28.610 €	25.510 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	32,9 Mio. ²	23,5 Mio.	60,8 Mio.	16,2 Mio.	11,9 Mio. ³	42,3 Mio.	10,6 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2017/MKG Hospitality

¹ geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, ² Flughafen Tegel (21,3 Mio., +1,5%) und Flughafen Schönefeld (11,6 Mio., +34,8%) zusammen, ³ Flughafen Köln/Bonn

ANSPRECHPARTNER

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

Lukas Schwertner
 Research Assistant | Hotel
 +49 30 5858178-19

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.

403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **29**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **86**

EMEA: **111**

€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

170

Millionen m²
unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter
weltweit

Autor:

Lukas Schwertner
Research Assistant | Hotel
+49 30 5858178-19
info.hotel@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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

www.colliers.de

Bildnachweis: Medienhafen bei Nacht, Düsseldorf - By Dirk Hartung - <http://flickr.com/photos/dirkhartung/598401454/>, CC BY-SA 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=3350708>

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 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



Accelerating success.