

Hotelmarkt Düsseldorf 2017 Q1-Q4

Düsseldorf, die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern, erwirtschaftete bundesweit die höchste durchschnittliche Zimmerrate (ARR) in Höhe von EUR 112 und schlägt damit Spitzenreiter München um EUR 1, obwohl die Performancezahlen messeturnusbedingt zurückgegangen sind.

Hotelmarktangebot

Für das Jahr 2017 listet die amtliche Statistikstelle für Nordrhein-Westfalen 220 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 27.017 angebotenen Gästebetten in Düsseldorf. Im Vorjahresvergleich sank sowohl die Anzahl der angebotenen Gästebetten um 1,9 % als auch die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe um 0,9 %. Dieser innerhalb der TOP 7 Städte gegenläufige Trend verdeutlicht den zunehmenden Verdrängungswettbewerb und das Wachstum der Markenhotellerie in Düsseldorf.

Kennzahlen Hotelmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

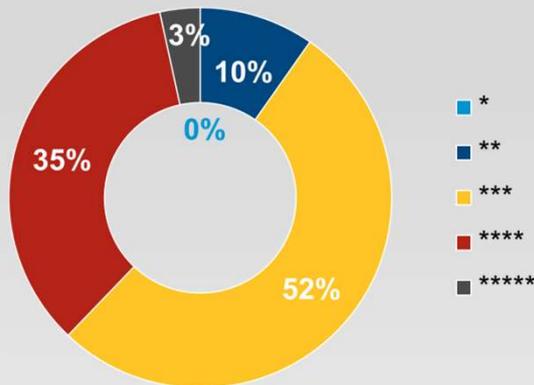
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	220	-	0,9 %
Gästebetten angeboten.....	27.017	-	1,9 %
Ankünfte.....	2,9 Mio.	+	6,4 %
Übernachtungen.....	4,8 Mio.	+	4,6 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,6 Tage	-	0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	48,6 %	+	0,1 %

Düsseldorf bedient hinsichtlich der Hotelmarktstruktur vorwiegend das 3-Sterne-Segment, das 52 % ausmacht und einen Zuwachs von 8 % in der Einzelbetrachtung innerhalb eines Jahres aufweist. Das 4-Sterne-Segment liegt in der Gesamtbetrachtung mit 35 % auf Platz 2 und weist in der Einzelbetrachtung ein Wachstum von 4 % auf. Platz 3 belegt das 2-Sterne-Segment, das um respektable 11,1 % in der Einzelbetrachtung zulegen konnte und in der Gesamtbetrachtung 10 % aufweist. Es gibt Anzeichen dafür, dass der wachsende Anteil der Budgethotels auf eine DEHOGA-Klassifizierung verzichtet und somit in dieser Statistik nicht erfasst ist.

Innerhalb der nächsten Jahre erwartet Düsseldorf spannende Hotelöffnungen – hier seien nur einige genannt:

- 25hours Hotel Düsseldorf
200 Zimmer - Eröffnung Frühling 2018
- Adina Apartment Hotel Düsseldorf
219 Zimmer - Eröffnung 2019
- Hampton by Hilton Düsseldorf City Hauptbahnhof
219 Zimmer - Eröffnung 2019
- me and all hotel Hansaallee – Oberkassel
250 Zimmer - Eröffnung 2018/2019
- Motel One Düsseldorf Friedrichstraße
Zimmeranzahl & Eröffnung noch unbekannt
- Premier Inn Düsseldorf
297 Zimmer - Eröffnung 2019

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Hotelmarktnachfrage

Auf der Nachfrageseite erreichte Düsseldorf im Jahr 2017 sowohl bei den Gäste- als auch bei den Übernachtungszahlen neue Spitzenwerte. Eine Indikation dafür, dass die Stadt zunehmend Anreize für Touristen schafft und sich von dem zweijährigen Messeturmus unabhängiger macht.

Es wurden im Jahr 2017 insgesamt 2.922.015 Gästeankünfte gezählt, was einer Steigerung von 6,4 % gegenüber dem Jahr 2016 entspricht. Die Gäste buchten 4.817.579 Übernachtungen, 4,6 % mehr als im Jahr zuvor, bei einer nahezu gleichbleibenden Aufenthaltsdauer, die im Jahr 2017 1,6 Tage betrug und 1,7 Tage im Jahr 2016.

Die in der Gesamtbetrachtung langfristig positiv verlaufende Entwicklung der Gäste- und Übernachtungszahlen seit 2009 setzte sich auch im Jahr 2017 fort. Die Übernachtungen stiegen im Vergleich zum Jahr 2009 um 49,6 %, die Gästeankünfte um 55,8 %.

Sowohl die Nachfrage der Gäste aus dem Inland (59 %) als auch der Gäste aus dem Ausland (41 %) erhöhte sich um bemerkenswerte 5,1 % (Inland) und 4,0 % (Ausland) im Vergleich zum Vorjahr.

Düsseldorf ist bekannt als Modezentrum und beliebter Messestandort. Die Veranstaltungen in diesen Bereichen sorgen für einen regelmäßigen Anstieg der Tourismuszahlen. Das Wachstum der Stadt Richtung Norden wird ebenfalls eine weitere Nachfrage erzeugen. Nach einem verhaltenen Start stehen für 2018 auf dem Büromarkt Düsseldorf zahlreiche Großabschlüsse in der Pipeline.

Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) weist einen leichten Rückgang von 0,1 % gegenüber dem Vorjahr auf und beträgt 69,4 %. Damit liegt Düsseldorf unter den TOP 7 im bundesweiten Vergleich.

Bundesweit erwirtschaftete Düsseldorf mit EUR 112 die höchste durchschnittliche Zimmerrate (ARR). Dieser Wert beinhaltet einen leichten Rückgang von 2,6 % gegenüber dem Jahr 2016.

Daraus resultiert im Vorjahresvergleich eine Minderung des durchschnittlichen Zimmerertrags (RevPAR) in Höhe von 2,5 % und ergibt für das Jahr 2017 einen RevPAR von EUR 78, Platz 3 im RevPAR-Ranking der TOP 7 Städte Deutschlands.

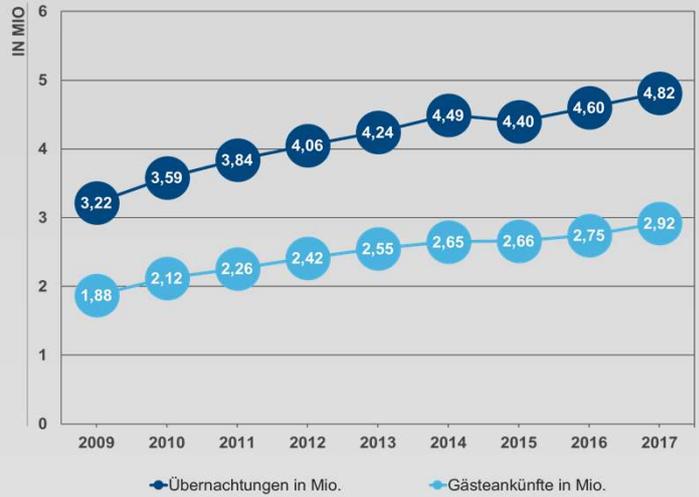
Die Bettenauslastung mit 48,6 % verzeichnet im Jahr 2017 ein Plus von 0,1 % gegenüber dem Vorjahr. Seit 2013 pendelt dieser Wert zuverlässig um die 50-Prozent-Marke, was für die Konstanz der Bettenauslastung spricht, aber auch noch Luft nach oben bietet.

Ausblick

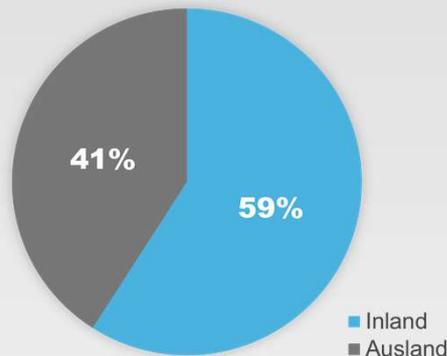
Prägend für den Hotelmarkt Düsseldorf ist die Nachfrage aus dem Geschäftsreise-Tourismus und dem zweijährigen Zyklus um das Messengeschäft. Der Anteil der Geschäftsreisenden beträgt 70 % und beschert Düsseldorf hohe Zimmerraten. Zahlreiche Projekte, wie das große Projekt Kö Bogen II, werden dazu beitragen, die Innenstadt aufzuwerten und die Nachfrage aus dem Freizeittouristischen-Segment zu stärken.

Durch die nachhaltig positive Entwicklung überzeugt Düsseldorf auch zukünftig als interessanter Standort für Investments auf dem Hotelsektor.

ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



HOTELPERFORMANCE



ENTWICKLUNG DER BETTENAUSLASTUNG



PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	71,5%	76,8%	69,4%	69,9%	81,6%	75,2%	76,2%	73,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,8%	-0,3%	-0,1%	1,1%	0,7%	1,8%	-0,3%	0,0%
Zimmerpreis Ø Average room rate	95,00 €	93,00 €	112,00 €	98,00 €	101,00 €	104,00 €	111,00 €	103,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,3%	3,3%	-2,6%	2,1%	4,1%	8,3%	-3,5%	4,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	68,00 €	71,00 €	78,00 €	69,00 €	82,00 €	78,00 €	84,00 €	75,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	1,4%	-2,5%	4,5%	5,1%	11,4%	-4,5%	2,7%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	51.916	795	220	280	382	280	432	170
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,8%	-0,9%	3,3%	5,5%	-1,8%	4,9%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.000.474	142.754	27.017	51.815	63.263	32.544	74.552	21.071
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	2,6%	-1,9%	4,9%	6,4%	1,4%	8,0%	3,2%
Gästeankünfte Guest arrivals	178,2 Mio.	13,0 Mio.	2,9 Mio.	5,6 Mio.	6,8 Mio.	3,6 Mio.	7,8 Mio.	2,0 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	1,8%	6,4%	7,7%	3,3%	7,3%	10,2%	2,0%
Übernachtungen Overnight stays	459,5 Mio.	31,2 Mio.	4,8 Mio.	9,5 Mio.	13,8 Mio.	6,2 Mio.	15,7 Mio.	3,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	0,3%	4,6%	8,4%	3,7%	8,1%	11,7%	2,0%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	82,7 Mio.	3,7 Mio.	640.000	736.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	610.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,3%	8,4%	6,9%	5,6%	6,5%	8,1%	3,8%	4,3%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	31,4 Mio.	1,4 Mio.	398.524	551.231	932.219	538.112	821.971	396.516
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita	22.671 €	19.095 €	21.207 €	22.130 €	24.000 €	21.336 €	23.658 €	23.540 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	234,7 Mio.	33,3 Mio.	24,6 Mio.	64,4 Mio.	17,5 Mio.	12,4 Mio.	44,5 Mio.	10,9 Mio.

¹ All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

² im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

³ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2017

400

Büros in

69

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 2,4

Milliarden Umsatz

180

Millionen m² unter Verwaltung

15.400

Mitarbeiter weltweit

www.colliers.de

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 die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange 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 400 Büros in 69 Ländern tätig.

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin | Deutschland
TEL +49 30 5858178-10
FAX +49 30 5858178-99



Ihr Ansprechpartner:

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

Quellen: Statistisches Landesamt, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, www.hotel.de, www.ahgz.de,
Verband der deutschen Verkehrsflughäfen www.adv.aero

Bildnachweis: Martin Kraft [CC BY-SA 3.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>)], from Wikimedia Commons

Copyright © 2018 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten.