

Hotelmarkt Düsseldorf 2018 Q1-Q4

Düsseldorf, die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund zehn Millionen Einwohnern, erwirtschaftete bundesweit eine der höchsten durchschnittlichen Zimmerraten (ARR) in Höhe von EUR 102. Der Spitzenplatz vom Vorjahr wurde jedoch deutlich an München abgetreten. Auch Stuttgart, Köln und Frankfurt liegen preislich auf dem gleichen Niveau wie Düsseldorf.

Hotelmarktangebot

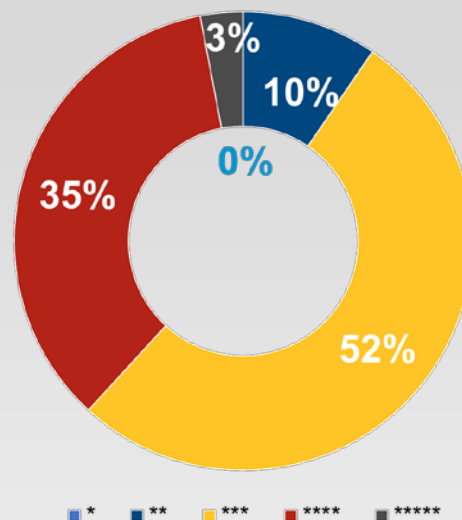
Für das Jahr 2018 listet die amtliche Statistikstelle aus Nordrhein-Westfalen 227 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 28.309 angebotenen Gästebetten in Düsseldorf. Im Vorjahresvergleich stieg die Anzahl der angebotenen Gästebetten noch stärker als die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe. Dieser Trend verdeutlicht das Wachstum der Markenhotellerie in Düsseldorf, die vor allem durch größere Betriebsgrößen gekennzeichnet sind.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

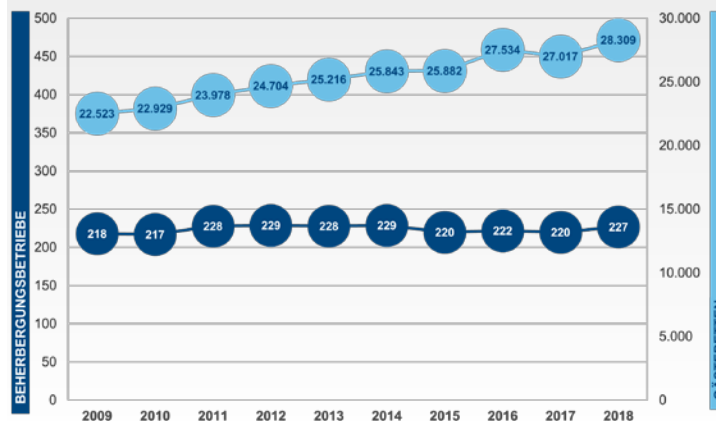
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	227	+	3,2 %
Gästebetten angeboten.....	28.309	+	4,8 %
Ankünfte.....	3,07 Mio.	+	5,0 %
Übernachtungen.....	4,99 Mio.	+	4,0 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,6 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	49,0 %	+	+0,4 %-ppt

Bei der Verteilung des Hotelangebotes in Düsseldorf liegt der Fokus deutlich im mittleren Angebotssegment. Hotels im 3-Sterne-Segment stellen weiterhin 52 % des Angebots. Das 4-Sterne-Segment ist mit einem Anteil von 35% ebenfalls gut vertreten. Der Budget-Bereich liegt bei einem Anteil von 10%.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	72	+	7,5 %
Gästebetten angeboten.....	17.318	+	4,8 %
Ankünfte.....	1,96 Mio.	+	6,2 %
Übernachtungen.....	2,98 Mio.	+	4,1 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	47,8 %	+0,6 %-ppt	

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	147	+	2,1 %
Gästebetten angeboten.....	10.491	+	5,4 %
Ankünfte.....	1,06 Mio.	+	3,4 %
Übernachtungen.....	1,90 Mio.	+	2,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	51,1 %	+0,1 %-ppt	

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

- b´mine Düsseldorf (Flügel)
 - 202 Zimmer - Eröffnung Herbst 2019
- NYX Leonardo Hotel (City Nord)
 - 261 Zimmer – Eröffnung 2019
- Adina Apartment Hotel (Hauptbahnhof)
 - 201 Zimmer - Eröffnung 2020
- Hampton by Hilton (Hauptbahnhof)
 - 219 Zimmer - Eröffnung 2020

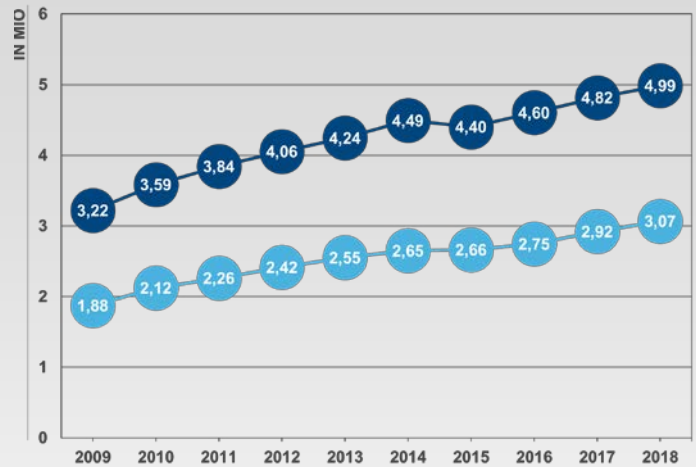
Hotelmaktnachfrage

Auf der Nachfrageseite erreichte Düsseldorf im Jahr 2018 sowohl bei den Gäste- als auch bei den Übernachtungszahlen erneut Spitzenwerte. Dies ist ein Indikator dafür, dass die Stadt immer wieder Impulse und Anreize für Touristen schafft und sich zunehmend die Abhängigkeit des 2-jährigen Messeturnus reduziert.

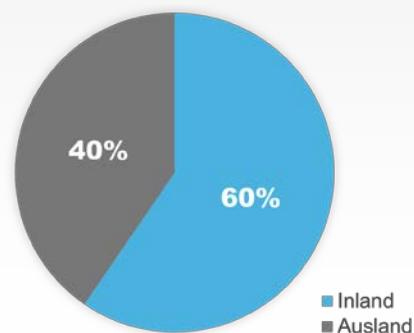
Erstmals wurden im Jahr 2018 über 3 Mio. Gästeankünfte gezählt, was einer Steigerung von 5 % gegenüber dem Jahr 2017 entspricht. Die Gäste buchten knapp 5 Mio. Übernachtungen, das entspricht 4 % mehr als im Jahr zuvor, bei einer gleichbleibenden Aufenthaltsdauer von 1,6 Tagen. In der Gesamtbetrachtung setzt sich die langfristig positiv verlaufende Entwicklung der Gäste- und Übernachtungszahlen fort. Seit 2009 stiegen die Übernachtungen um 55 %, die Gästeankünfte um fast 64 %. Die Verteilung der Nachfrage in Bezug auf in- und ausländische Gäste ist gleich geblieben. Der Anteil der Gäste aus dem Inland beträgt 60 %, der Anteil ausländischer Gäste liegt bei 40 %, wobei das Wachstum bei den ausländischen Gästen im Vergleich zum Vorjahr mit 2,2 % geringer ausgefallen als das Wachstum bei den Inlandsgästen (4,5 %).

Anzumerken ist, dass der Anstieg der Übernachtungszahlen und die Zunahme der Bettenanzahl auf dem gleichen Niveau bewegen. Daraus lässt sich ableiten, dass die derzeitige Expansion auf dem Hotelmarkt noch von der Nachfrageseite absorbiert wird und aktuell kein Risiko für den Aufbau von Überkapazitäten vorliegt.

ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) weist einen leichten Rückgang von 0,4 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr auf und beträgt 69,0 %. Die hohe durchschnittliche Zimmerrate (ARR) des Vorjahres konnte 2018 nicht bestätigt werden. Von 112 EUR fiel die ARR um 9 % auf 102 EUR, liegt aber immer noch auf einem komfortabel hohem Niveau.

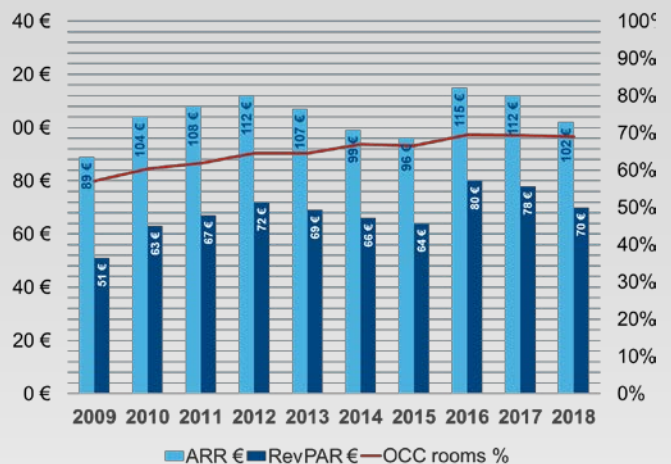
Resultierend aus niedrigerer Zimmerauslastung und niedrigerem Zimmerpreis mindert sich der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) um 10 %. Im Jahr 2018 wurde ein durchschnittlicher RevPAR von EUR 70 erwirtschaftet.

Die Bettenauslastung lag 2018 bei 49 % und stieg gegenüber dem Vorjahr erneut leicht an. Die konstante Annäherung an die 50-Prozent-Marke, spricht für eine positive Entwicklung, bietet aber auch noch Luft nach oben. Allgemein waren die Hoteliers in Nordrhein-Westfalen mit dem Geschäft zufrieden, laut DIHK-Umfrage schätzten fast 94 % ihre Geschäftslage als gut bis befriedigend ein.

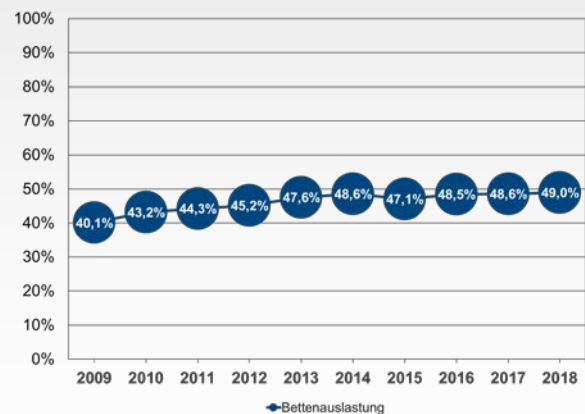
Ausblick

Aktuell bietet Düsseldorf einen bedeutenden, breit aufgestellten Hotelmarkt mit Platz für innovative Formate. Die konstant steigende Nachfrage, die auf mehreren Pfeilern steht, bestätigt diese Entwicklung. Die zahlreichen Bauvorhaben in den kommenden Jahren und die damit verbundene deutliche Aufstockung der Bettenkapazitäten bringen aber neue Herausforderungen für die Marktteilnehmer mit sich. Die Stadt leistet Ihren Teil in Form von zahlreichen Projekten zur Attraktivierung des Stadtbildes, wie z.B. das Projekt Kö Bogen II. Damit könnte es gelingen, weitere Nachfrage aus dem freizeittouristischen Segment zu erzeugen und das Wachstum der Besucherzahlen zu sichern.

Hotelperformance



Bettenauslastung



Definitionen

Beherbergungsgewerbe = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

Hotel = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

Hotel garni = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

Bettenauslastung = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

Zimmerauslastung = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung \emptyset Occupancy \emptyset	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis \emptyset Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	3,1%	-2,0%	-1,0%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag \emptyset RevPAR \emptyset	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

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	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästekünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

STANDORT

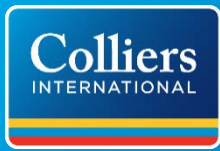
Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita ⁴	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 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

⁴ im Jahr 2016 / in the year 2016



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2018

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,0

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

17.000

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 Markenhhotellerie. 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38
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: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, DEHOGA, www.hotel.de, www.ahgz.de, hoteler.de, Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage
Bildnachweis: Ansgar Koreng via Wikimedia Commons

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.