

MARKTBERICHT 2020 DÜSSELDORF | HOTEL

2019 Q1-Q4

Hotelmarkt Düsseldorf 2019 Q1-Q4

Düsseldorfs Hotelmarkt konnte sich vom letztjährigen Preissturz erholen und setzte 2019 wieder einen durchschnittlichen Zimmerpreis (ARR) von 110 EUR durch. Im Städtevergleich sichert sich Düsseldorf damit Platz drei hinter München und Köln. Bei einer weitgehend stabilen Auslastung konnte der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPar) somit auch wieder gesteigert werden und erreichte 2019 rund 76 EUR.

Hotelmarktangebot

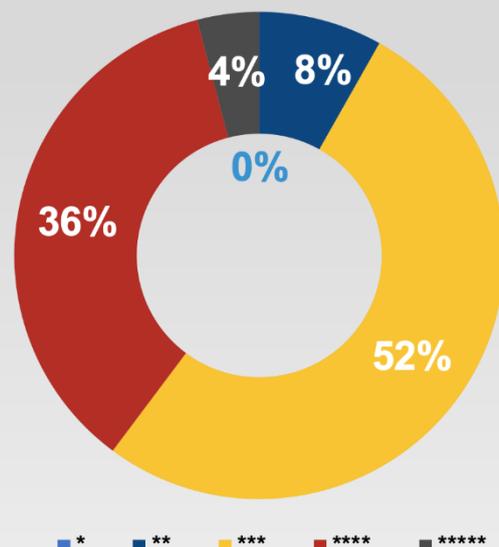
Im Jahr 2019 weist das statistische Landesamt aus Nordrhein-Westfalen 218 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 27.947 angebotenen Gästebetten in Düsseldorf aus. Das Bettenangebot des gewerblichen Beherbergungswesens ist im Vorjahresvergleich um -1,3% gesunken. Dabei reduzierte sich das Bettenangebot beim Betriebstyp Hotel um -0,7% und bei den Hotel garnis um -2,3%. Die Langfristbetrachtung zeigt, dass es seit 2009 in zwei Jahren (2017 ggü. 2016: -1,9% und 2019 ggü. 2018: -0,7%) zu Angebotsrückgängen kam, in beiden Jahren jeweils in einem moderaten Ausmaß. Vermutete Überkapazitäten auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt werden sich somit erst zukünftig herausstellen können und sind stand jetzt unbegründet.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

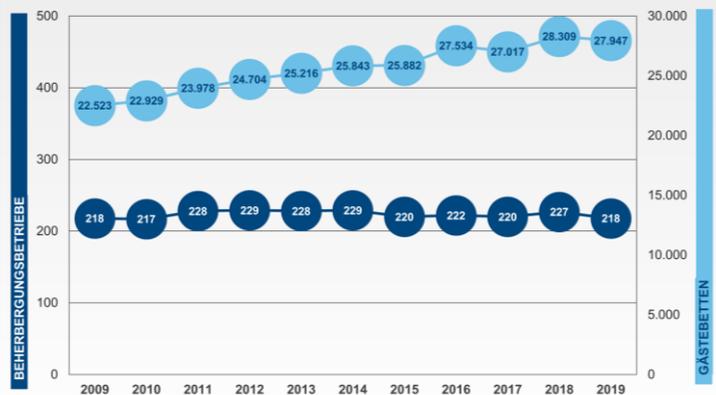
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	218	-	4,0 %
Gästebetten angeboten.....	27.947	-	1,3 %
Ankünfte.....	3,05 Mio.	-	0,7 %
Übernachtungen.....	5,00 Mio.	+	0,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,6 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	48,4 %	+	+0,6 %-ppt

Aus der Betrachtung der Sterneverteilung der klassifizierten Hotels in Düsseldorf gehen nur geringfügige Änderungen gegenüber dem Vorjahr hervor. So ist das 3-Sterne-Segment mit 52 % weiterhin am stärksten vertreten. Das 4-Sterne-Segment vereint 36% auf sich. Der Anteil des 2-Sterne-Budgetbereichs ist zugunsten des 5-Sterne-Luxus-Segments leicht gesunken.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	71	-	1,4 %
Gästebetten angeboten.....	17.202	-	0,7 %
Ankünfte.....	1,90 Mio.	-	3,2 %
Übernachtungen.....	2,93 Mio.	-	1,8 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	46,6 %	-	1,2 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	139	-	5,4 %
Gästebetten angeboten.....	10.245	-	2,3 %
Ankünfte.....	1,10 Mio.	+	3,8 %
Übernachtungen.....	1,97 Mio.	+	3,7 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	51,6 %		+0,5 %-ppt

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

- Hampton by Hilton Düsseldorf City Hauptbahnhof
219 Zimmer – Eröffnung 2021
- Premier Inn Düsseldorf
297 Zimmer – Eröffnung 2021
- Me and all Hotel
249 Zimmer – Eröffnung 2020
- Niu Hub
421 Zimmer – Eröffnung 2021
- Adina Apartment Hotel (Hauptbahnhof)
201 Zimmer - Eröffnung 2021
- Holiday Inn Express Düsseldorf Hauptbahnhof
455 Zimmer - Eröffnung 2020
- Prizeotel Düsseldorf
250 Zimmer - Eröffnung 2022
- Niu Tab
438 Zimmer - Eröffnung 2021

Hotelmarktnachfrage

Im Vorjahresvergleich verzeichnet Düsseldorfs Beherbergungsmarkt ein differenziertes Bild. So ist die Zahl der Gästeankünfte 2019 gegenüber 2018 um -0,7% gesunken. Zwar begrüßte Düsseldorf 2019 rund 20.000 weniger Gäste als im Vorjahr, die Zahl der Übernachtungen konnte jedoch 2019 die 5 Mio. knacken und ist um 0,3% gestiegen. Die Auswirkung auf die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist jedoch mit einer Steigerung von 0,01 Tagen gering.

Der Blick auf die Nachfrage nach Betriebstypen zeigt, dass der Nachfragerückgang vorrangig auf den Betriebstyp Hotel zurückzuführen ist. Dort sind die Gästeankünfte um -3,2% gesunken. Hingegen verzeichnen die Hotel garnis, welche in Düsseldorf generell stark am Markt vertreten sind, einen Gästezuwachs von 3,7%.

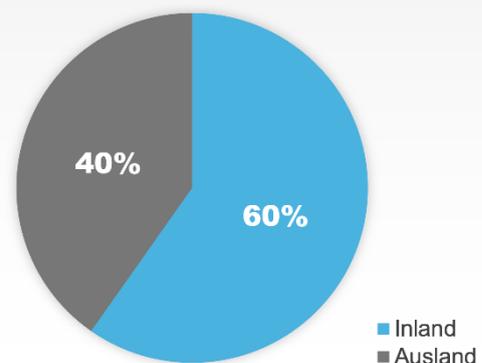
Dabei wird deutlich, dass die Übernachtungsrückgänge vorrangig auf die ausländische Nachfrage zurückzuführen ist. Dies erklärt unter anderem die Einbußen des Betriebstyp Hotels, da dieser bei vielen ausländischen Gästen sehr beliebt ist.

Insgesamt gibt es auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt jedoch keinen Grund zur Sorge. Aus der Langfristbetrachtung seit 2009 geht eine Steigerung der Übernachtungen um 55% - bei gleichzeitigem Bettenausbau von 24% - hervor. Darüber hinaus sind in Düsseldorf zahlreiche marken- und kapazitätsstarke sowie moderne Hotelkonzepte geplant, die den Wettbewerb beleben und neue Besuchsanziehe bilden.

ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) ist gegenüber dem Vorjahr konstant bei 69,0% geblieben. Der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) konnte sich wieder erholen und ist von 102 EUR auf 110 EUR gestiegen. Eine konstante Auslastung und ein gesteigerter Zimmerpreis führen folglich zu einem Anstieg des durchschnittlichen Zimmerertrags (RevPAR). Nachdem Düsseldorf hier im letzten Jahr einen Rückgang hinnehmen musste, liegt der RevPar 2019 wieder bei 78 EUR. Im Vergleich mit den anderen Top-7-Städten ist dieser Wert mit 2 EUR Differenz zu Berlin der geringste.

Ausblick

Trotz einem Rückgang der Gästeankünfte 2019 gegenüber 2018 belegt die Langfristbetrachtung seit 2009 eine konstant steigende Nachfrage. Die Betrachtung der Key-Performance-Indikatoren zeigt zudem, dass der Hotelmarkt Düsseldorf die Einbußen des letzten Jahres schnell wieder ausbessern konnte und sich der durchschnittliche Zimmerpreis und -ertrag wieder erholt haben. Wenngleich im Vergleich mit den anderen Städten Entwicklungspotenzial besteht.

In den nächsten Jahren werden zahlreiche Hotel-Bauvorhaben und die damit verbundene deutliche Aufstockung der Bettenkapazitäten neuen Schwung in den Wettbewerb bringen und den Markt beleben. Inwieweit angekündigte Hotelbauvorhaben aber auch tatsächlich umgesetzt werden, ist stets fraglich und bedarf einer differenzierten Betrachtung.

Aufgrund der besonderen Situation muss der Hotelmarkt je nach Dauer der Corona-Krise zum jeweiligen Zeitpunkt bewertet werden. Laut STR-Global machte sich die Corona-Krise bereits im Februar 2020 auf dem deutschen Hotelmarkt bemerkbar und im März 2020 sank der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 60%.



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 Ø Occupancy Ø	72,1%	79,9%	69,0%	66,0%	78,9%	74,8%	76,7%	72,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,2%	1,8%	0,0%	-2,9%	-0,9%	0,3%	-1,3%	-0,7%
Zimmerpreis Ø Average room rate	98,00 €	98,00 €	110,00 €	103,00 €	100,00 €	111,00 €	114,00 €	100,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,0%	1,0%	7,8%	2,0%	1,0%	7,8%	1,8%	-2,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	71,00 €	78,00 €	76,00 €	69,00 €	79,00 €	83,00 €	87,00 €	72,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,4%	1,0%	8,6%	-1,4%	0,0%	9,2%	0,2%	-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	52.113	803	218	311	415	280	470	171
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,6%	-4,0%	2,3%	4,5%	0,0%	4,4%	0,0%
Bettenangebot Guest beds offered	3.201.903	150.346	27.947	59.781	72.717	34.048	87.993	22.122
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	2,5%	-1,3%	6,6%	6,5%	4,0%	10,3%	2,9%
Gästekünfte Guest arrivals	190,9 Mio.	14,0 Mio.	3,0 Mio.	6,2 Mio.	7,6 Mio.	3,8 Mio.	8,8 Mio.	2,2 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2%	3,4%	-0,7%	4,4%	6,1%	3,4%	5,9%	5,7%
Übernachtungen Overnight stays	495,6 Mio.	34,1 Mio.	5,0 Mio.	10,8 Mio.	15,4 Mio.	6,6 Mio.	18,3 Mio.	4,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,7%	3,8%	0,3%	6,3%	6,2%	4,6%	6,8%	4,5%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,0 Mio.	3,6 Mio.	619.000	753.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	635.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,0%	7,7%	6,5%	5,0%	6,0%	7,6%	3,4%	4,2%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,9 Mio.	1,5 Mio.	419.244	584.220	974.482	568.635	874.099	416.667
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	22.623 €	20.330 €	25.817 €	22.144 €	24.404 €	22.319 €	28.945 €	25.559 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	247,8 Mio.	35,7 Mio.	25,5 Mio.	70,5 Mio.	17,3 Mio.	12,4 Mio.	47,9 Mio.	12,7 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 2017 / in the year 2017



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2018

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,1

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

18.000+

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 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 18.000 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:

René-P. Schappner
Head of Hotel / Geschäftsführer
+49 30 5858178-24
rene.schappner@colliers.com

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

Copyright © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.