

# Düsseldorf | Hotel

Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

## Marktüberblick

Als einzige der Top-7-Städte konnte Düsseldorf 2020 ein durchschnittlichen Zimmerpreis (ARR) von mehr als 100 Euro durchsetzen. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) stürzt auf 26 Euro ab, bleibt damit aber nur 1 Euro hinter dem Spitzenduo aus Hamburg und Köln. Schlechter schneidet Düsseldorf bei der Auslastung ab: 25,3 % reichen nur für einen drittletzten Platz.

## Hotelmarktangebot

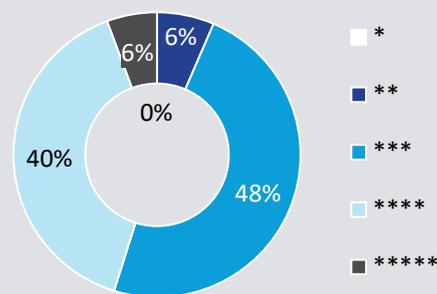
Im Jahr 2020 weist das statistische Landesamt aus Nordrhein-Westfalen 159 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 22.028 angebotenen Gästebetten in Düsseldorf aus. Im Vorjahresvergleich waren demnach 27,1 % weniger Betriebe geöffnet, womit sich das Bettenangebot um 21,2 % reduzierte. Beim Betriebstyp Hotel reduzierten sich die Betten um 14,1 % und bei den Hotel garnis um -34,0 %.

Im selben Zeitraum ist die Übernachtungsnachfrage um 64 % geschrumpft. Im prozentualen Vergleich musste Düsseldorf hinter Berlin die höchsten Nachfrageverlusten verschmerzen.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr		
Beherbergungsbetriebe geöffnet	159	-27,1 %
Gästebetten angeboten	22.028	-21,2 %
Ankünfte	1,08 Mio.	-64,5 %
Übernachtungen	1,83 Mio.	-63,5 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,7 Tage	+0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	21,2 %	-27,2 %-ppt

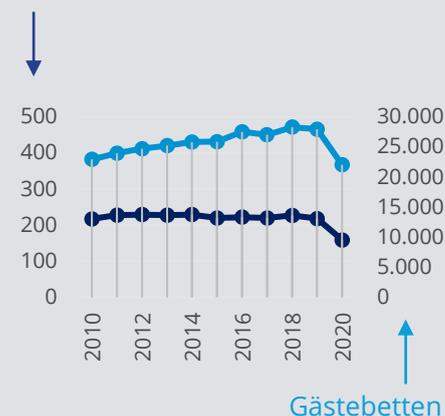
Aus der Betrachtung der Sterneverteilung der klassifizierten Hotels in Düsseldorf ist das 3-Sterne-Segment mit einem Anteil von 48 % weiterhin am stärksten vertreten. Im Städtevergleich sind klassifizierte Betriebe in Düsseldorf und Köln tendenziell etwas häufiger im gehobenen Segment (4- und 5-Sterne) angesiedelt. Welche tatsächlichen Verschiebungen es aber innerhalb der Sternekategorien geben wird, ist aktuell nicht ablesbar.

Hotelmarktstruktur  
Klassifizierung



Entwicklung des  
Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	55	-6,8 %
Gästebetten angeboten	10.405	-8,6 %
Ankünfte	0,39 Mio.	66,0 %
Übernachtungen	0,73 Mio.	65,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	21,5 %	-29,6 %-ppt

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	65	-11,0 %
Gästebetten angeboten	7.357	-8,8 %
Ankünfte	0,38 Mio.	-56,7 %
Übernachtungen	0,73 Mio.	-53,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	27,8 %	-25,5 %-ppt

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

- Premier Inn Düsseldorf City Hauptbahnhof  
297 Zimmer – Eröffnung 2022
- H2 Hotel Düsseldorf Toulouser Allee 250 Zimmer – Eröffnung 2021
- Holiday Inn Express Düsseldorf Hauptbahnhof  
455 Zimmer - Eröffnung 2021
- Prizeotel Düsseldorf-City  
250 Zimmer - Eröffnung 2021
- Doublebrand aus H2 Hotel & H4 Hotel am Flughafen 237 und 264 Zimmer – Eröffnung 2024

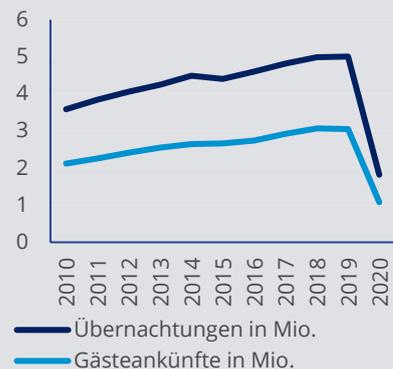
## Hotelmaktnachfrage

Vor der Corona-Pandemie knackte Düsseldorf bei der Übernachtungsnachfrage erstmals die 5 Mio. Marke. Dazu trug nicht unwesentlich der stark am Markt vertretene Betriebstyp Hotel garni bei. Nunmehr musste der Betriebstyp rund 1,2 Mio. weniger Übernachtungen kompensieren, was einen Nachfragerückgang von 62,9 % entspricht – bei den Hotels sind es -64,3 %. Noch vor der Krise entfielen von den 5 Mio. Übernachtungen mehr als 2,9 Mio. auf den Betriebstyp Hotel. 2020 konnten nicht einmal alle Betriebstypen zusammen diesen Wert erreichen (Übernachtungen gewerblicher Markt 2020: 1,83 Mio.).

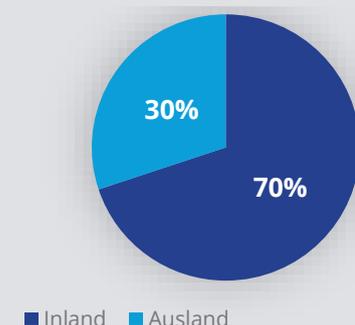
Bereits vor der Krise mussten die Hotelbetriebe Übernachtungsrückgänge bei der ausländischen Nachfrage hinnehmen. Verstärkt durch die Pandemie schrumpfte der Anteil internationaler Gäste von 40 % auf 30 % zusammen. Zum Vergleich: Berlin: 30 %, Frankfurt: 35 %, Hamburg: 17 %, Köln: 24 %, München: 32 %, Stuttgart: 24 %

Abzuwarten bleibt die Entwicklung von neuen Hotelprojekten. Aktuell haben sich viele Eröffnungen verschoben und deutlich weniger neue Projekte kamen hinzu. Weiterhin erwartet werden unter anderem ein Hampton by Hilton, ein Premier Inn und ein Holiday Inn, aber auch Budget- und Economy-Konzepte wie z. B. die H2 Hotels und Prizeotels sollen hinzukommen.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



### Übernachtungsnachfrage



# Hotelperformance

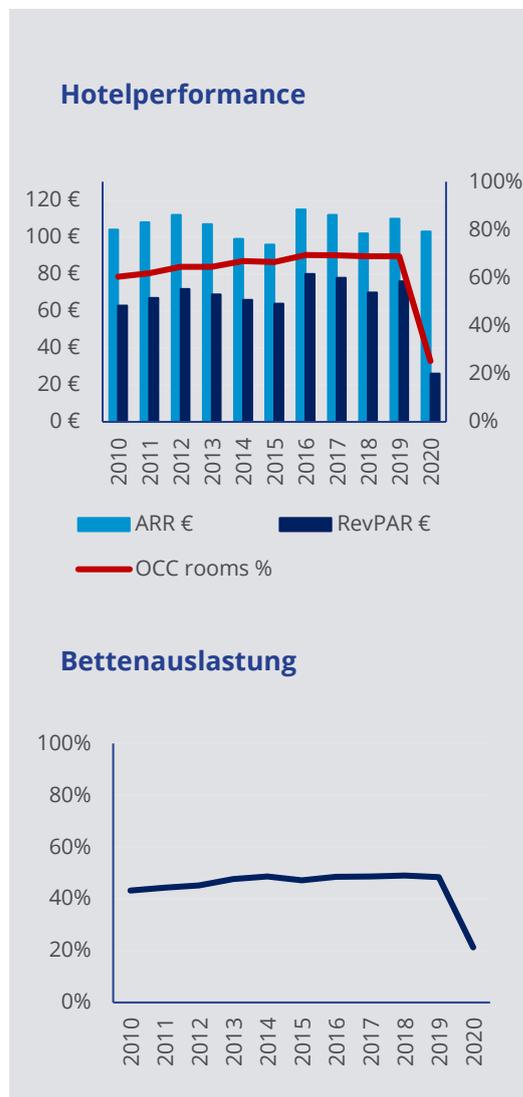
Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) ist gegenüber dem Vorjahr um 43,7 %-ppt gesunken. Mit einer Auslastung von 25,3 % gehört Düsseldorf mit Frankfurt und München zu den schlechtesten Performern. Anders beim durchschnittlichen Zimmerpreis (ARR): Ein Rückgang von nur 6,4 % bzw. 7 Euro sorgt dafür, dass Düsseldorf als einzige der Top-7-Städte einen Preis von über 100 Euro erzielen kann. Dennoch ist auch der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) in den Keller gegangen. Mit 26 Euro schneidet die Stadt aber im Vergleich mittelmäßig ab, nur Hamburg und Köln können einen Euro mehr erwirtschaften.

## Ausblick

Die Entwicklung auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt verlief in den letzten Jahren nicht immer steil bergauf. Gerade was Preis und Erträge angeht, gab es immer wieder Hochs und Tiefs.

Die Planungen bezüglich Neuansiedlungen zeigen, dass auch jetzt kein Stillstand herrscht und Düsseldorf ein attraktiver Standort ist. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob alle Vorhaben wie geplant umgesetzt werden und inwiefern die Corona-Krise bestehende Betriebe zur Aufgabe zwingt. Das ist derzeit noch nicht absehbar.

Ebenso wenig kann jetzt schon prognostiziert werden, wie lange die Recovery-Phase dauern wird und wann die Betriebe wieder auf Vorkrisenniveau performen werden. Die langfristig positive Nachfrageentwicklung macht jedoch Hoffnung. In einer städtetouristischen Destination, wo der MICE-Markt in der Vergangenheit eine wichtige Rolle spielte, dauert die Erholungszeit möglicherweise etwas länger.



## 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.

# Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

## Performance

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	29,6 %	27,6 %	25,3 %	22,3 %	32,0 %	29,4 %	24,3 %	26,5 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	-42,5 %-ppt	-52,3 %-ppt	-43,7 %-ppt	-44,1 %-ppt	-46,9 %-ppt	-45,4 %-ppt	-52,4 %-ppt	-45,8 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	87,00 €	88,00 €	103,00 €	96,00 €	85,00 €	91,00 €	88,00 €	91,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-11,2 %	-10,2 %	-6,4 %	-6,8 %	-15 %	-18 %	-22,8 %	-9,0 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	24,00 €	26,00 €	21,00 €	27,00 €	27,00 €	21,00 €	24,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-63,4 %	-69,2 %	-65,8 %	-69,6 %	-65,8 %	-67,5 %	-75,9 %	-66,7 %

## Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	51.417	614	159	224	322	198	421	143
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3%	-23,5%	-27,1%	-28,0 %	-22,4 %	-29,3 %	-10,4 %	-16,4 %
Bettenangebot Guest beds offered	1.308.945	115.151	22.028	42.178	54.469	26.193	82.838	18.841
Veränderung Vorjahr Development YOY	-59,1 %	-23,4 %	-21,2 %	-29,4 %	-25,1 %	-23,1 %	-5,9 %	-14,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	98,2 Mio.	5,0 Mio.	1,1 Mio.	2,2 Mio.	3,2 Mio.	1,4 Mio.	3,0 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-48,6 %	-64,6 %	-64,5 %	-65,1 %	-58,4 %	-62,3 %	-65,8 %	-62,1 %
Übernachtungen Overnight stays	302,3 Mio.	12,3 Mio.	1,8 Mio.	4,1 Mio.	6,9 Mio.	2,6 Mio.	7,0 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-39,0 %	-64,0 %	-63,5 %	-62,1 %	-55,4 %	-61,1 %	-61,5 %	-59,7 %

## Standort

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	83,2 Mio.	3,8 Mio.	622.000	763.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	636.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,9 %	10,1 %	8,0 %	7,0 %	7,7 %	9,4 %	4,5 %	5,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	33,4 Mio.	1,5 Mio.	424.470	602.428	996.031	582.613	897.140	426.014
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	22.899 €	20.972 €	26.087 €	23.436 €	25.029 €	22.402 €	32.766 €	25.788 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	63,0 Mio.	9,1 Mio.	6,6 Mio.	18,8 Mio.	4,6 Mio.	3,1 Mio.	11,1 Mio.	3,2 Mio.

<sup>1</sup> All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: Comma in German = Point in English – vice versa! | <sup>2</sup> Im Dezember des Berichtsjahres/in December of reporting year | <sup>3</sup> Im Juni des Vorjahres/in June of pre-year | <sup>4</sup> Im Jahr 2017/in the year 2017



Colliers International

# Globale Kennzahlen 2021

---

67

Ländern auf

---

180

Millionen m<sup>2</sup> unter  
Verwaltung

---

6

Kontinenten

---

18.000+

Mitarbeiter weltweit

---

€ 2,8

Milliarden Umsatz

## Copyright © 2021 Colliers International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

## Kontakt

### Colliers International Deutschland GmbH

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

## Ansprechpartner

### Colliers International Deutschland GmbH

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