

Düsseldorf | Hotel

Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

Marktüberblick

Für den Düsseldorfer Hotelmarkt sah es im zweiten Coronajahr nicht sehr erfreulich aus. Vor allem der massive Preiseinbruch dürfte vielen Betrieben schwer im Magen liegen. Im 1. Krisenjahr konnte Düsseldorf als einzige der Top-7-Städte noch einen durchschnittlichen Zimmerpreis (ARR) von mehr als 100 Euro durchsetzen. Im 2. Coronajahr musste die Stadt wie alle Städte nochmal eine schmerzliche Negativentwicklung hinnehmen.

Hotelmarktangebot

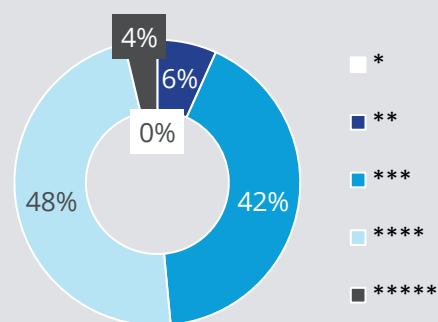
Laut statistischem Landesamt aus Nordrhein-Westfalen waren im 2. Coronajahr (2021) in Düsseldorf 204 Beherbergungsbetriebe mit 29.225 angebotenen Gästebetten geöffnet. Demnach gab es gegenüber dem Vorjahr wieder mehr Angebot (+28,3 % Betriebe; + 32,7 % Betten). Im 1. Coronajahr musste Düsseldorf hinter Berlin prozentual die höchsten Nachfrageverluste verschmerzen. Und während das Nachfrageniveau von vor Corona 2021 noch 37 % von den Werten aus 2019 entfernt lag, ist das Bettenangebot gegenüber dem letzten Normaljahr 2019 sogar um 5 % gestiegen. Diese Entwicklung ist vornehmlich auf den Betriebstyp Hotel zurückzuführen.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	204	+28,3 %
Gästebetten angeboten	29.225	+32,7 %
Ankünfte	1,13 Mio.	+4,5 %
Übernachtungen	1,94 Mio.	+6,4 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,7 Tage	+/- 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	21,0 %	-0,2 %-ppt

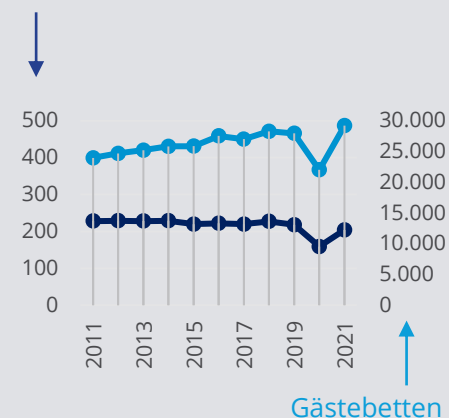
Anteilig verlor das mittlere Sterne-Segment zugunsten der 4-Sterne- und der 2-Sterne-Kategorien 2021 gegenüber 2020 8 Prozentpunkte. Im Top-7-Städte-Vergleich sind damit Düsseldorf und Berlin die einzigen Märkte, die nicht vom 3-Sterne-Segment dominiert werden. Die meisten Sterne-klassifizierten Betriebe sind im 4-Sterne-Segment angesiedelt.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	72	+26,3 %
Gästebetten angeboten	19.423	+31,5 %
Ankünfte	0,77 Mio.	+15,7 %
Übernachtungen	1,23 Mio.	+17,3 %
Bettenauslastung Durchschnitt	20,1 %	+0,6 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	124	+30,5 %
Gästebetten angeboten	9.304	+37,5 %
Ankünfte	0,34 Mio.	-13,8 %
Übernachtungen	0,66 Mio.	-9,4 %
Bettenauslastung Durchschnitt	23,1 %	-1,1 %-ppt

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

- H2 Hotel Düsseldorf Seestern
301 Zimmer – Eröffnung
01.06.2022
- Prizeotel Düsseldorf-City
250 Zimmer – Eröffnung 2022
- Hyatt Place Düsseldorf
Mercedesstraße 300 Zimmer –
Eröffnung 2024
- Doublebrand aus H2 Hotel & H4
Hotel am Flughafen 237 und 264
Zimmer – Eröffnung 2024

Hotelmaktnachfrage

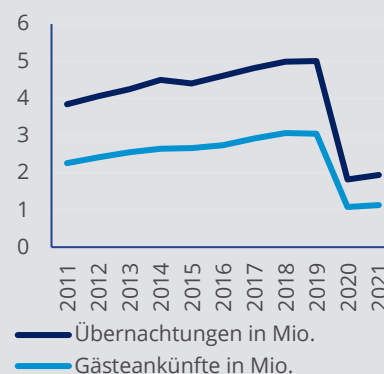
Vor der Corona-Pandemie knackte Düsseldorf bei der Übernachtungsnachfrage erstmals die 5 Mio.-Marke. Im zweiten Coronajahr fehlten rund 3 Mio. Übernachtungen um den letzten Spitzenwert aus 2019 wieder zu erreichen. Vor allem für den Betriebstyp Hotel garni sah es 2021 nicht gut aus. Sie erzielten im 2. Coronajahr noch weniger Übernachtungen als 2020.

Zudem zeigt der Blick auf die Übernachtungsverteilung nach Quellmärkten, dass der Nachfrageanteil ausländischer Gäste bereits vor Corona schrumpfte und im 2. Krisenjahr noch weiter abnahm.

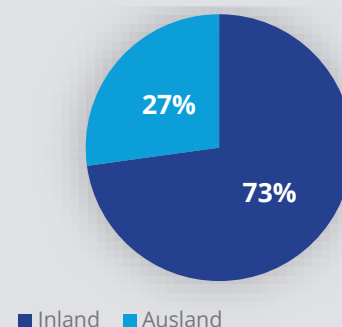
Mit einem internationalen Übernachtungsanteil von 27 % liegt Düsseldorf 2021 prozentual im Top-7-Städtevergleich weitgehend im Mittelfeld. 2021 erreichten nur noch Frankfurt und München einen Anteil von mehr als 30 %.

Die Transaktionen auf dem Hotelimmobilienmarkt laufen vorsichtig wieder an und nach vielen coronabedingten Verschiebungen bei den Hoteleröffnungen, gab es am Düsseldorfer Hotelmarkt 2021 wieder mehr Bewegung als im 1. Krisenjahr. So eröffneten kapazitätsstarke Häuser wie zum Beispiel zuletzt ein neues Premier Inn mit 455 Zimmern. Darüber hinaus wird u. a. ein Hyatt mit 300 Zimmern erwartet.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

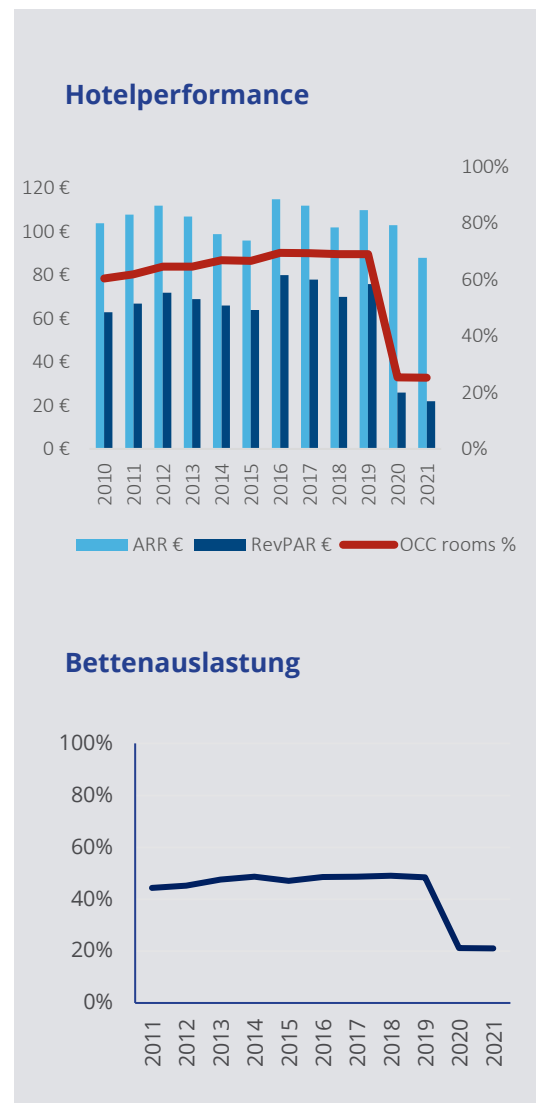
Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) ist gegenüber dem Vorjahr nur sehr geringfügig um -0,1 Prozentpunkte gesunken. Mit einer Auslastung von 25,2 % erreichte Düsseldorf das selbe Auslastungsniveau wie Stuttgart und reihte sich im unteren Performance-Bereich ein – nur Frankfurt musste eine noch schwächere Zimmerauslastung verkraften.

Anders sah es beim Zimmerpreis aus: Wie wir es von Düsseldorf gewohnt sind, wurden die Zimmer – auch während Corona – zu einem teureren Preis angeboten als in allen anderen Vergleichsstädten. Dennoch gab es auch auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt einen ordentlichen Preissturz: 2020 erzielten die Düsseldorfer Hoteliere noch als einziger Markt über 100 Euro, 2021 nurmehr 88 Euro.

Diese Entwicklungen machten sich natürlich auch beim durchschnittlichen Zimmerertrag bemerkbar. Mit einem mittleren Erlös von 22 Euro reiht sich Düsseldorf im Top-7-Städte-Vergleich am unteren Rand vor Stuttgart und Frankfurt ein.

Ausblick

2021 war kein erfreuliches Jahr für den Düsseldorfer Hotelmarkt. Nach wie vor fehlten die Übernachtungen aus dem MICE-Markt sowie die internationalen Gäste. Mit der Folge, dass die Betten zunehmend über den Preis verkauft wurden. Insofern bleibt vor allem die Entwicklung am Düsseldorfer Hotelmarkt rund um den Zimmerpreis und die Ertragssituation spannend.



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: 2021 Q1 – Q4

Performance

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	31,5 %	31,9 %	25,2 %	21,5 %	33,3 %	30,8 %	26,4 %	25,2 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,9 %-ppt	4,3 %-ppt	-0,1 %-ppt	-0,8 %-ppt	1,3 %-ppt	1,4 %-ppt	2,1 %-ppt	-1,3 %-ppt
ZimmerpreisØ Average room rate	83,00 €	84,00 €	88,00 €	82,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	80,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-4,8 %	-4,8 %	-17,1 %	-17,1 %	-1,2 %	-7,1 %	-1,2 %	-13,8 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	27,00 €	22,00 €	18,00 €	28,00 €	26,00 €	23,00 €	20,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,0 %	11,1 %	-18,2 %	-16,7 %	3,6 %	-3,9 %	8,7 %	-20,0 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.715	704	204	275	417	260	425	167
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,4 %	14,7 %	28,3 %	22,8 %	29,5 %	31,3 %	1,0 %	16,8 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.109.420	140.727	29.225	55.702	75.216	34.056	88.149	23.324
Veränderung Vorjahr Development YOY	50,0 %	22,2 %	32,7 %	32,1 %	35,9 %	30,0 %	6,4 %	23,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	96,8 Mio.	5,1 Mio.	1,1 Mio.	2,1 Mio.	3,3 Mio.	1,5 Mio.	3,1 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3 %	3,7 %	4,5 %	-1,2 %	4,8 %	2,5 %	3,5 %	-5,0 %
Übernachtungen Overnight stays	310,3 Mio.	14,0 Mio.	1,9 Mio.	4,2 Mio.	7,6 Mio.	2,8 Mio.	7,9 Mio.	1,6 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,6 %	13,7 %	6,4 %	2,5 %	9,9 %	8,1 %	13,0 %	-1,1 %

Standort

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,2 Mio.	3,7 Mio.	621.000	764.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	630.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,9 %	8,8 %	6,9 %	5,8 %	6,6 %	8,6 %	2,4 %	4,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	33,7 Mio.	1,6 Mio.	429.514	603.149	1,0 Mio.	591.408	908.457	614.004
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.706 €	21.327 €	27.199 €	23.731 €	25.808 €	23.339 €	32.039 €	26.806 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	78,5 Mio.	9,9 Mio.	8,0 Mio.	24,8 Mio.	5,3 Mio.	4,3 Mio.	12,5 Mio.	3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

62

Ländern auf

185

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

20.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 3,9

Milliarden Umsatz

Copyright © 2022 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 © 2022. 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