



Düsseldorf | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

Marktüberblick

Das Angebot und vor allem die Nachfrage zeigten in Düsseldorf im Jahr 2022 eine dynamische Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Hotelmarkt positiv entwickelt. Im Wettbewerbsvergleich lag die Stadt allerdings nur im unteren Mittelfeld.

Hotelmarktangebot

2022 sind laut statistischem Landesamt Nordrhein-Westfalen 212 Beherbergungsbetriebe in Düsseldorf geöffnet, was einem Angebotszuwachs von +3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Vergleich zum letzten Normaljahr ist das Beherbergungsangebot um -2,8 Prozent gesunken.

Die Zahl der Gästebetten hingegen ist gegenüber beiden Jahren gestiegen (2019: 27.947; 2021: 29.225) und liegt jetzt bei 33.811 Betten. Dass wieder vermehrt kapazitätsstarke Betriebe am Markt in Düsseldorf vertreten sind, lässt sich an der gestiegenen Betriebsgröße erkennen (2022: rund 160 Betten und 2021: 143 Betten je Betrieb).

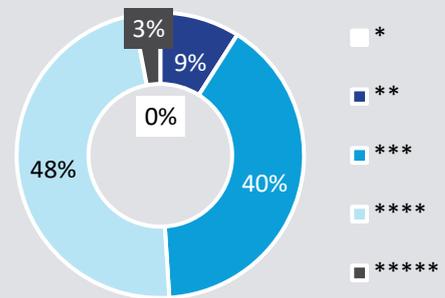
Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	212	+3,9 %
Gästebetten angeboten	33.811	+15,7 %
Ankünfte	2,46 Mio.	+117,1 %
Übernachtungen	4,27 Mio.	+119,8 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,7 Tage	+/- 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	36,4 %	+15,4 %-ppt

Von den zertifizierten Hotelbetrieben sind fast die Hälfte (48 %) im 4-Sterne-Segment angesiedelt. Im Top-7-Städte-Vergleich sind Düsseldorf und Berlin die einzigen Märkte, die nicht vom 3-Sterne-Segment dominiert werden.

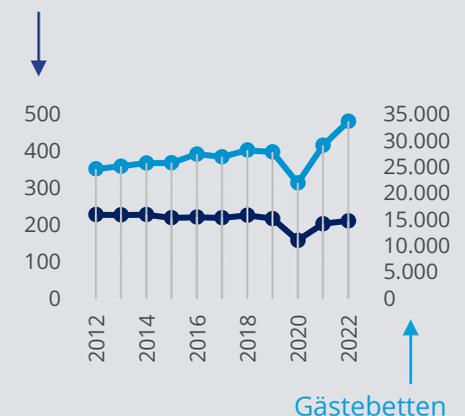
Das zweitstärkste Segment (3-Sterne) schrumpfte im Vergleich mit den Vorjahreswerten zugunsten der 2-Sterne-Betriebe.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	77	+6,9 %
Gästebetten angeboten	22.850	+17,6 %
Ankünfte	1,67 Mio.	+117,5 %
Übernachtungen	2,75 Mio.	+124,1 %
Bettenauslastung Durchschnitt	35,2 %	+15,1 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	124	+/-0,0 %
Gästebetten angeboten	10.269	+10,4 %
Ankünfte	0,74 Mio.	+115,7 %
Übernachtungen	1,41 Mio.	+112,4 %
Bettenauslastung Durchschnitt	38,9 %	+15,8 %-ppt

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

- Essentials by Dorinth 137 Zimmer und Suiten – Eröffnung Anfang 2024
- Hyatt Place Düsseldorf Mercedesstraße 300 Zimmer – Eröffnung 2024
- Doublebrand aus H2 Hotel & H4 Hotel am Flughafen 237 und 264 Zimmer – Eröffnung 2024

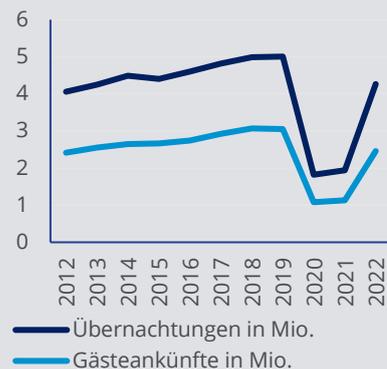
Hotelmaktnachfrage

Düsseldorfs Übernachtungsnachfrage ist wieder deutlich angestiegen. Mit insgesamt 4,27 Mio. Übernachtungen im Jahr 2022 fehlen nur noch 0,73 Mio. Übernachtungen, um an die alten Erfolge aus 2019 anzuknüpfen. Die Verdoppelung der Nachfragezahlen in den Hotels und Hotel garni zeigt, dass der Markt dabei ist, sich zu erholen.

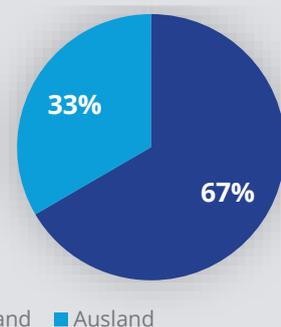
Die positive Nachfrageentwicklung ist zu einem Großteil auf die allmähliche Rückkehr internationaler Gäste zurückzuführen. Waren es 2021 rund 0,5 Mio. internationale Übernachtungen, wurden 2022 bereits 1,42 Mio. Übernachtungen registriert. Der Anteil ausländischer Übernachtungen an der Gesamtnachfrage steigt somit um 6 Prozentpunkte auf 33 Prozent. Im Top-7-Städtevergleich landet Düsseldorf mit seinem Anteil ausländischer Übernachtungen im Mittelfeld hinter München (41 %), Berlin (38 %) und Frankfurt a. M. (37%).

Im Hinblick auf Hotelneuansiedlungen ist 2022 wieder deutlich mehr Bewegung in den Hotelmarkt gekommen. Mit zwei H2 Hotel, dem Prizeotel und dem me and all Hotel haben hier vier weitere kapazitätsstarke Betriebe geöffnet. Auch zu Beginn des Jahres 2023 wurden bereits weitere Betriebe eröffnet. Für 2024 werden weitere Eröffnungen großer Häuser erwartet: Unter anderem ein Hyatt mit 300 Zimmern und ein Double Brand aus H2 und H4 mit insgesamt 501 Zimmern.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

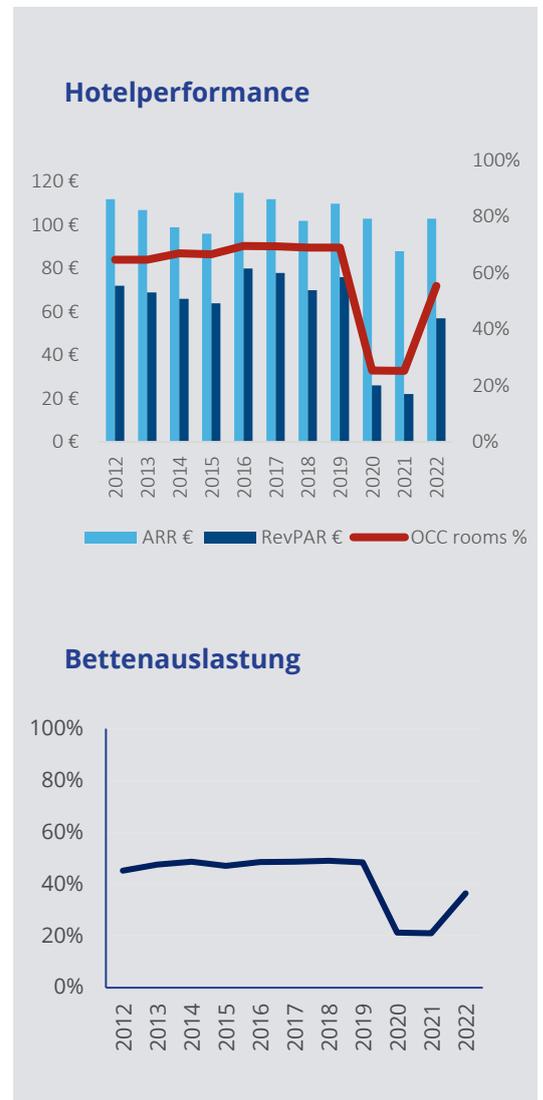
Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, liegt aber trotzdem noch 13,7 Prozentpunkte unter dem Wert von 2019. Mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 55,3 Prozent liegt Düsseldorf im unteren Bereich der Hotelperformance. Nur Frankfurt a. M. (52,4 %) und Stuttgart (49,8 %) erreichen geringere Auslastungswerte.

Anders als in den Vorjahren ist auch das durchschnittliche Zimmerpreisniveau im Vergleich mit den anderen Städten nicht mehr am höchsten, sondern reiht sich im unteren Drittel ein. Und das trotz einer Erhöhung der Preise um durchschnittlich 15 Euro (2022: 103 Euro).

Diese Entwicklungen machten sich natürlich auch beim durchschnittlichen Zimmerertrag je verfügbarem Zimmer bemerkbar. Zwar stieg dieser wieder deutlich an (+35 Euro gegenüber 2021). Ein RevPAR in Höhe von 57 Euro ist für Düsseldorfer Verhältnisse jedoch nicht wirklich erfreulich.

Ausblick

Im Jahr 2022 sind auch die internationalen Gäste und Übernachtungen wieder stärker vertreten. Trotzdem braucht auch Düsseldorf, wie die meisten anderen Großstädte, länger um sich von der Pandemie zu erholen, als z. B. Küstenregionen mit vielen Outdoorangeboten. Trotz geringerer Nachfrage gegenüber dem Normaljahr ist das Bettenangebot weiter gestiegen und erreicht einen neuen Höchstwert. Spannend bleibt, ob sich die Nachfrage an das größere Angebot anpasst und somit wieder bessere Performancewerte erreicht werden können.



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: 2022 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	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
ZimmerpreisØ Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

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.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	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 Stand 01.01.2022 | ³ im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | ⁴ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | ⁵ im Jahr 2020 / in the year 2020 | ⁶ An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m²)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotel/Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Copyright © 2023 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 ©2023. Alle Rechte vorbehalten