

KURZAUSGABE



HOTEL **MARKT**

DÜSSELDORF 2018 | TREND 2019

SUMMARY



DANIELA M. BENSE MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

Was den Hotelmarkt Düsseldorf derzeit kennzeichnet:

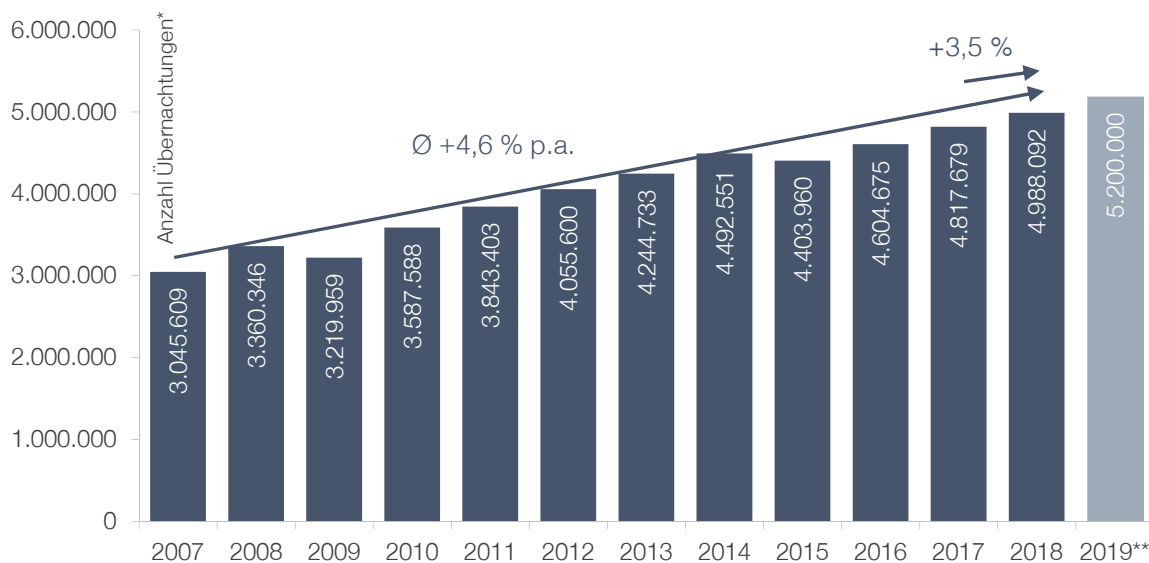
- Das etwas schwächere Messejahr bescherte dem Düsseldorfer Beherbergungsmarkt in 2018 lediglich einen Übernachtungszuwachs von 3,5 Prozent. Die 5-Millionen-Übernachtungsmarke wurde jedoch nur knapp verfehlt.
- Hierzu trug die gestiegene inländische Nachfrage (4,5 Prozent) stärker als jene der internationalen Reisenden (+2,2 Prozent) bei. Die Niederländer waren in 2018 die größte Gruppe an ausländischen Übernachtungsgästen.
- Bei der Bettenauslastung erzielte Düsseldorf mit 49 Prozent den bislang höchsten Wert und ein Plus um 0,4 Prozentpunkte ggü. 2017.
- Die Monate März und Mai hatten messebedingt mit deutlichen Rückgängen bei den Übernachtungszahlen und der Bettenauslastung zu kämpfen.
- Hotels und Hotels garnis dominierten den Düsseldorfer Beherbergungsmarkt und vereinten 98 Prozent der Übernachtungen auf sich.
- Die KPIs in der Kettenhotellerie sind in 2018 deutlich eingebrochen, der RevPAR sank um fast 15 Euro auf rund 70 Euro.

2019 sollte wieder ein stärkeres Jahr für den Düsseldorfer Hotelmarkt werden:

- Ein solides erstes Quartal schloss bei 1.209.406 Übernachtungen mit einem Plus von 2,9 Prozent zum Vorjahreszeitraum positiv ab.
- Die Messe peilt für 2019 und 2020 Rekordwerte an. Neue Leitmesse sowie die neue Messehalle versprechen Steigerungen bei den Ausstellern und Besuchern.
- Düsseldorf hat unter den Top-10 Hotelmärkten die prozentual am stärksten gefüllte Hotelpipeline. Derzeit sind 23 Hotelprojekte mit über 5.650 neuen Zimmer bis 2024 avisiert. Die Bettenkapazitätsausweitung läge bei rund 40 Prozent.
- Je nach Realisierungsgrad dürfte der Druck auf die Bettenauslastung ab 2021 signifikant steigen.
- Da in 2019 in Köln und Düsseldorf turnusmäßig wieder mehr Messen stattfinden werden, die in 2018 aussetzten, rechnet Dr. Lübke & Kelber mit einem stärkeren Anstieg des Tourismusaufkommens in 2019 um rund 4 Prozent. Somit dürfte die 5-Millionen-Übernachtungsmarke erstmals geknackt werden.

ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



2018: Wachstum trotz schwachem Messejahr

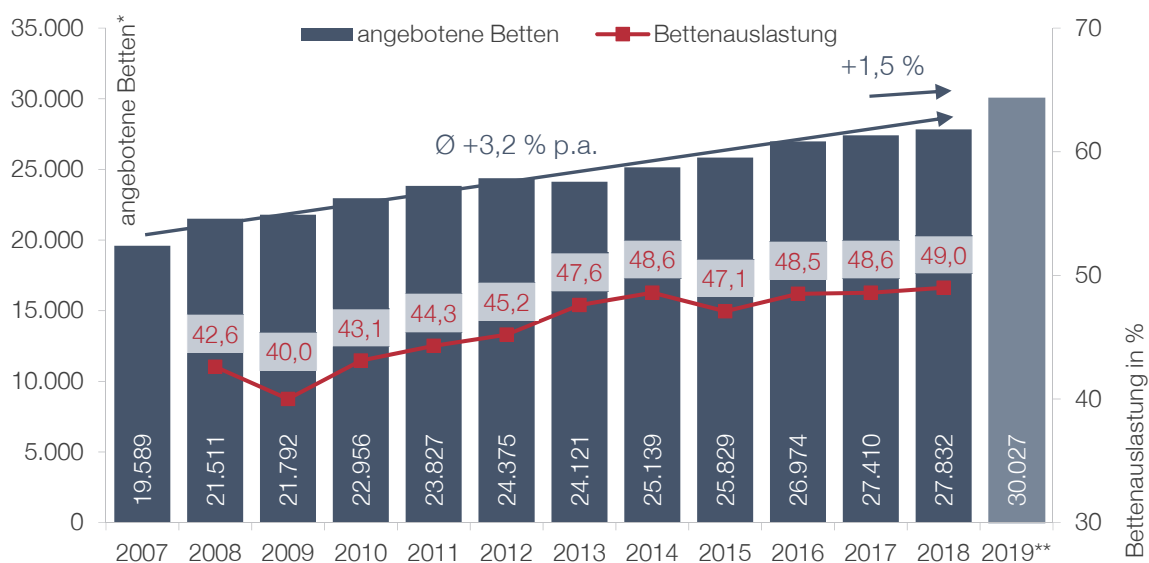
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze

Mit 4.988.092 Übernachtungen im gesamten Düsseldorfer Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) hat die Rheinmetropole in 2018 die 5-Millionen-Marke nur knapp verfehlt. Der Anstieg von rund 3,5 Prozent lag zwar unter dem langjährigen Durchschnitt, zeitigte aufgrund des deutlich lichtereren Messekalenders dennoch ein erfreuliches Ergebnis für die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt. Aufgrund der geringeren Messeaktivität wurden in Düsseldorf auch nur +2,2 Prozent mehr Übernachtungen ausländischer Gäste gezählt. Dagegen übernachteten 4,5 Prozent mehr deutsche Reisende in Düsseldorf als noch in 2017. Unter den Top-10 Hotelstandorten bedeutet diese Wachstumsrate Platz 8.

Knapp die 5 Mio. Marke verfehlt

BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | angebotene Betten ohne Camping | Bettenanzahl zum 31.07. des Jahres | **Prognose DRLK Research Ende 2019 (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

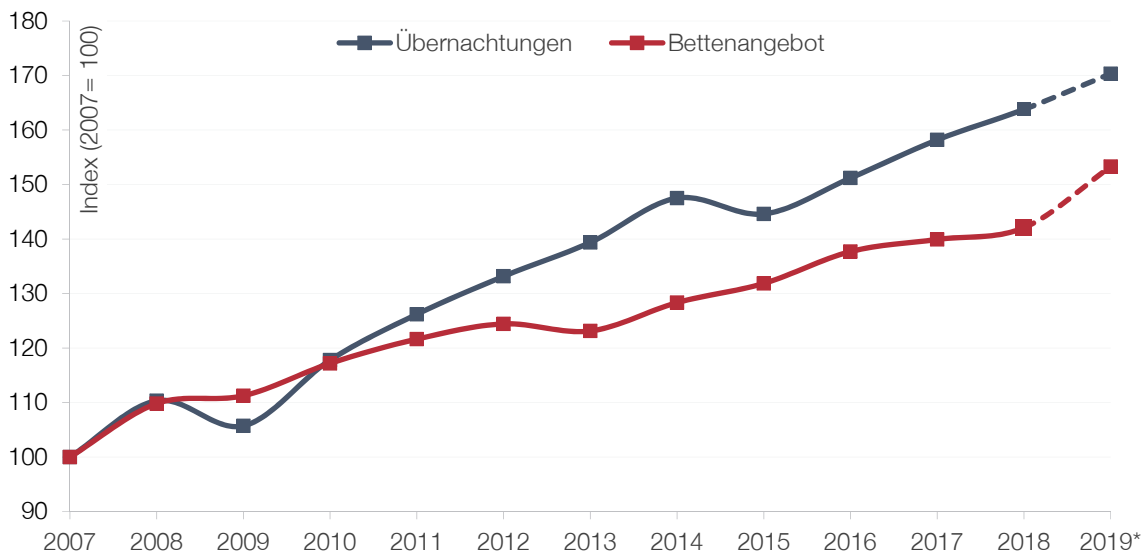
Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen zur Jahresmitte 2018 in Düsseldorf 27.832 Betten in 226 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 123 Betten) den Gästen zur Verfügung. Das entspricht einem Anstieg um 1,5 Prozent (422 Betten) gegenüber 2017. Aufgrund des höheren Übernachtungswachstums stieg die durchschnittliche Bettenauslastung an und konnte einen Wert von 49 Prozent erreichen. Damit belegt Düsseldorf aber weiterhin den letzten Platz hinter Stuttgart im Top-10 Städtevergleich.

Auslastungen leicht erhöht auf 49 Prozent

Das zuletzt moderate Bettenangebotswachstum wird aller Voraussicht nach ab 2019 deutlich anziehen. Zum Jahresende 2018 standen durch weitere Hoteleröffnungen in der 2. Jahreshälfte bereits 28.309 Betten zur Verfügung. Für 2019 sind bisher neben dem bereits eröffneten Ruby Leni noch drei weitere Hoteleröffnungen geplant, die insgesamt bis Jahresende den Beherbergungsmarkt noch einmal um 859 Zimmer erweitern werden. Durch diesen Anstieg von rund 6 Prozent dürfte die Bettenauslastung annähernd konstant bleiben.

859 neue Hotelzimmer in 2019 geplant

ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen | *Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen) (Index 2007 = 100)

Seit 2011 stieg das Bettenangebot in Düsseldorf geringer als die Nachfrage. Der relativ moderate Kapazitätsausbau führte in den letzten Jahren dazu, dass die Auslastungen von einem relativ geringen Niveau auf ähnliche Werte der anderen Top-10 Hotelstandorte gestiegen sind. Durch die recht hohe Abhängigkeit in Düsseldorf vom Messe- und Businessgeschäft sind die Belegungen per se mit Städten wie Frankfurt, Köln und Stuttgart zu vergleichen. Der Abstand zu den Belegungen in diesen Städten ist zuletzt deutlich zurückgegangen.

Dies könnte sich jedoch ab 2019 wieder umkehren. Unter den Top-10 Standorten ist Düsseldorf die Stadt, in der in Relation zur Gesamtgröße der Stadt sowie zur Größe des Beherbergungsmarktes Hotelprojekte mit den meisten Zimmern geplant sind. Alleine bis 2021 könnten bis zu 18 Hotelprojekte mit über 4.700 neuen Zimmern fertiggestellt werden. Dadurch würde das bisherige Delta zwischen Angebot und Nachfrage wieder geringer, was zu einem signifikanten Rückgang der Auslastungen in Düsseldorf führen dürfte.

Höheres Bettenangebot von 2019 bis 2021

2019: Durch stärkeres Messejahr Übernachtungszahlen oberhalb von 5 Millionen realistisch

Das neue Jahr ist mit einem soliden ersten Quartal - 1.209.406 Übernachtungen, +2,9 Prozent zum Vorjahreszeitraum - positiv gestartet. Aufgrund des etwas stärkeren Messejahres rechnet Dr. Lübke & Kelber in 2019 mit einem weiteren Anstieg der Übernachtungszahlen. Turnusmäßig finden in diesem Jahr wieder die Expopharm, K-Messe sowie die A+A statt. Zusätzlich dürfte es auch zur Überschwappnachfrage aus Köln während der Anuga kommen. Daher sollte mit einem Plus von 4 Prozent in 2019 erstmalig die 5-Millionen-Übernachtungsmarke durchbrochen werden.

ANSPRECHPARTNER

Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1404
morten.hahn@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700 24
daniela.bense@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Research

Dr. Stefan Behrendt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1315
stefan.behrendt@drk.de

UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standort-konformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

drluebkekelber.de/referenzen

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: © HENRI Hotels