

**KURZAUSGABE**



**HOTEL** **MARKT**

**DÜSSELDORF** 2017 | TREND 2018

## SUMMARY



**DANIELA M. BENSE** MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

### Was den Hotelmarkt Düsseldorf derzeit kennzeichnet

Starkes Messejahr beschert dem Düsseldorfer Hotelmarkt 2017 deutliche Zuwächse:

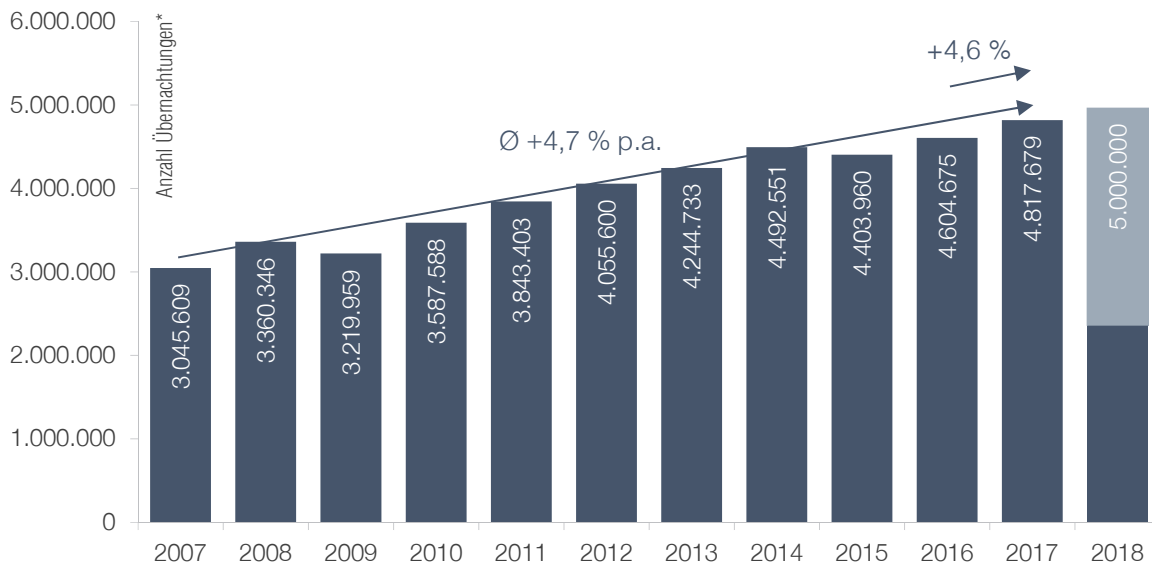
- Im Jahr 2017 konnte durch das starke Messejahr die Marke von 4,8 Millionen Übernachtungen im gesamten Beherbergungsgewerbe geknackt werden.
- Mit einem Übernachtungsanstieg von 4,6 Prozent lag dieser auf dem Niveau des durchschnittlichen Zuwachses seit 2007.
- Briten, Niederländer und Amerikaner bildeten die größten Gruppen an ausländischen Übernachtungsgästen.
- Der Düsseldorfer Beherbergungsmarkt ist relativ stark von Messebesuchern der Düsseldorfer sowie der Kölner Messe abhängig. Dadurch schwankt das Tourismusaufkommen sowohl unterjährig als auch in den Jahresvergleichen relativ stark mit dem Messeangebot.
- Düsseldorf weist mit rund 120 Euro pro Nacht die im durchschnitt höchsten Zimmerraten unter den Top-10 Standorten auf.
- In den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 mit 2.368.753 Übernachtungen nur verhaltener Anstieg des Übernachtungsaufkommens in Höhe von 0,8 Prozent zum Vorjahreszeitraum.

Die Vielzahl an Hotelprojekten, welche 2018 und 2019 fertiggestellt werden sollen, bergen in Zukunft Risiken für die Auslastungen der Hotellerie.

- Mit den Hoteleröffnungen allein in 2018 und den geplanten Hotels in 2019 werden dem Markt über 1.400 Zimmer neu zugeführt. Insgesamt sind in Düsseldorf ab 2019 Hotelprojekte mit rund 9.000 neuen Betten geplant oder in Bau.
- Trotz leicht zunehmendem Tourismusaufkommen werden auch zu Messezeiten keine größeren Engpässe erwartet, jedoch dürften auf das Jahr gesehen die Auslastungen wieder spürbar nachgeben.
- Für das Gesamtjahr 2018 erwartet Dr. Lübke & Kelber eine etwas verhaltenere Zunahme der Übernachtungen auf rund 5 Millionen, da das Messejahr 2018 aufgrund des turnusmäßigen Wegfalls einiger Messen etwas schwächer als noch 2017 ausfallen dürfte.
- Da in 2019 in Köln und Düsseldorf turnusmäßig wieder mehr Messen stattfinden werden, die in 2018 aussetzen, rechnet Dr. Lübke & Kelber mit einem stärkeren Anstieg des Tourismusaufkommens im nächsten Jahr.

## ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



2017: Durchschnittliche Wachstumsrate führt zu neuem Rekord

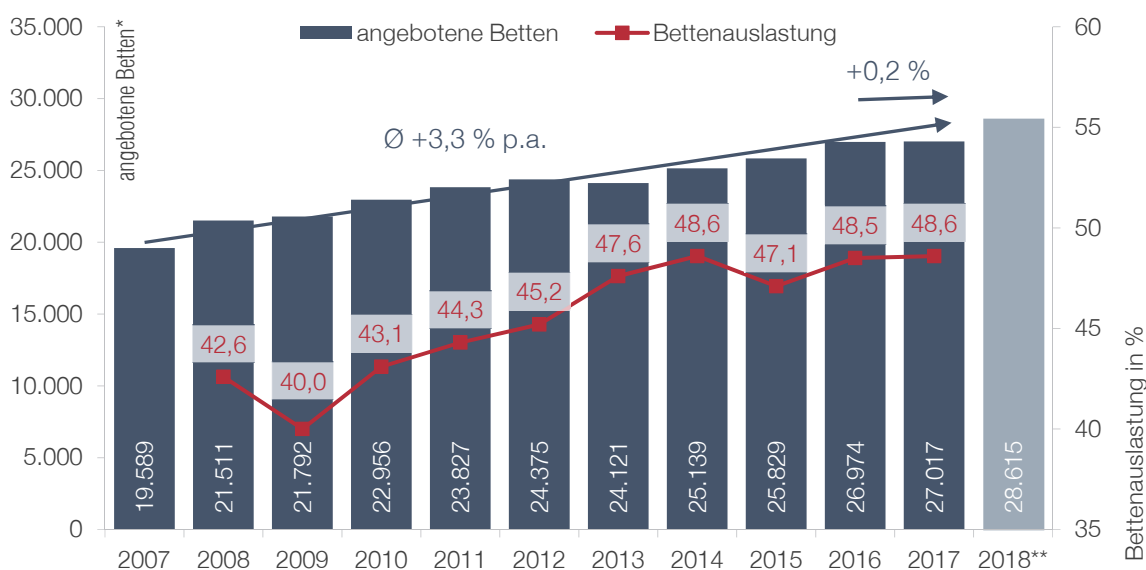
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | 2018 Daten bis einschl. Mai

Mit **4.817.679 Übernachtungen** im gesamten Düsseldorfer Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) konnte bei den Übernachtungszahlen in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt in 2017 **ein erneuter Rekordwert** erzielt werden. Insgesamt lag das Übernachtungsaufkommen mit einem Zuwachs von 4,6 Prozent annähernd auf dem durchschnittlichen Niveau des letzten Jahrzehnts und bescherte Düsseldorf damit einen mittleren Platz unter den Top-10 Standorten für 2017.

Fast 5 Mio. Übernachtungen in 2017

## BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2017 und Prognose 2018 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



Bettenauslastung bei 48,6 % in 2017

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

\*\*Prognose DRLK Research (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

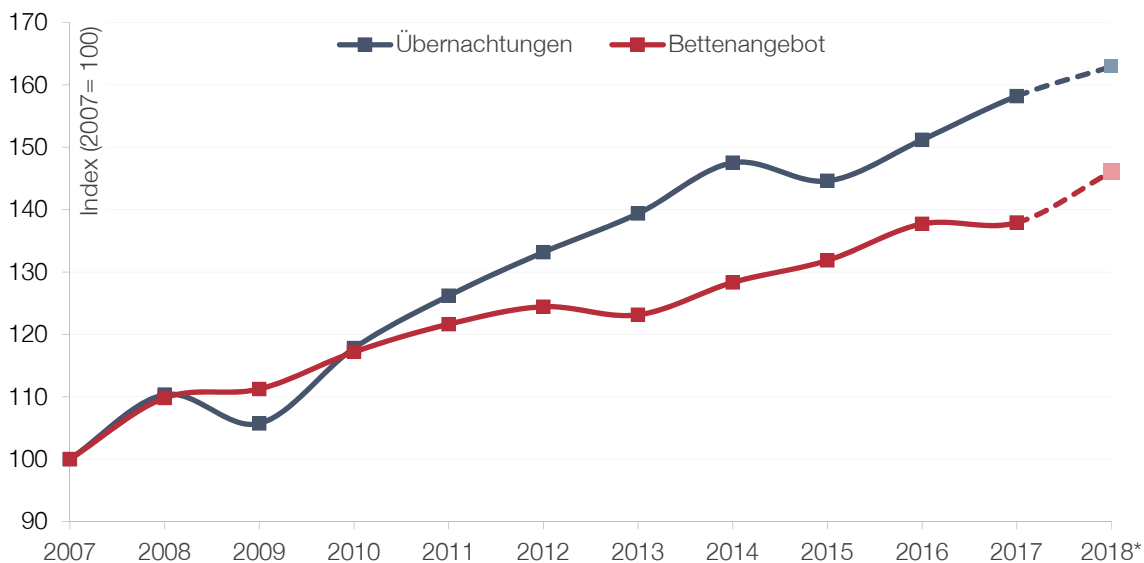
Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen Ende 2017 in Düsseldorf **27.017 Betten** (ohne Campingplätze) in 220 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 123 Betten) den Gästen zur Verfügung. Das waren lediglich 0,2 Prozent (43 Betten) mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Bettenauslastung stieg aufgrund des leicht höheren Übernachtungswachstums 2017 gegenüber 2016 an, und konnte einen Wert von 48,6 Prozent erreichen, und damit 0,1 Prozentpunkte mehr als noch 2016.

**Bettenangebotsausweitung von lediglich 0,2 Prozent in 2017**

Das zuletzt moderate Bettenangebotswachstum wird aller Voraussicht nach in 2018 etwas anziehen. Bisher wurden im laufenden Jahr vier Fertigstellungen registriert. Zusätzliches soll im November ein weiteres Hotel eröffnen. Insgesamt werden neue 799 Zimmer dieses Jahr erwartet. Dies wäre ein Zuwachs von knapp sechs Prozent. Durch diesen Anstieg wird die Bettenauslastung unter der Annahme einer Nachfragesteigerung von rund 3 Prozent in 2018 voraussichtlich wieder leicht auf unter 48 Prozent nachgeben.

**Auslastung könnte in 2018 auf unter 48% fallen**

## ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



**Abbau des Überangebotes in den letzten Jahren kehrt sich in 2018 wieder um**

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

Der Ausbau des Bettenangebots in den Düsseldorfer Beherbergungsbetrieben konnte seit 2010 nicht ganz mit dem Zuwachs an Gästen und Übernachtungen mithalten. Durch den niedrigen Kapazitätsaufbau in 2017 hat sich dieser Abstand sogar noch weiter vergrößert. Jedoch weist Düsseldorf historisch gesehen eine relativ geringe Auslastung auf, sodass noch genug Kapazitäten vorhanden sind. In den nächsten Jahren sind bis zu 6.000 neue Hotelzimmer in Düsseldorf geplant. Dieser rund 20 prozentige Anstieg der Bettenkapazitäten dürfte zu einer auf lange Sicht stagnierender, bis leicht fallender Auslastung in der Hotellerie führen.

Die Bettenanzahl stieg insgesamt seit 2007 um rund 37 Prozent, während sich die Anzahl der Übernachtungen um rund 58 Prozent erhöhte. Mit einem Anstieg der Bettenanzahl um 0,2 Prozent in 2017 nahm Düsseldorf die letzte Position der Top-10 Hotelstandorte bei der Bettenausweitung ein. Für 2018 ist davon auszugehen, dass der Kapazitätsausbau (+ 6 Prozent) aller Voraussicht nach deutlich höher ausfallen wird als die Nachfragedynamik (+ 3 Prozent), da das Messejahr 2018 in Düsseldorf als auch in Köln etwas schwächer ausfallen dürfte als im vergangenen Jahr. Nichtsdestotrotz sollte die fünf Millionen Marke an Übernachtungen in 2018 erreicht werden.

**Höheres Bettenangebot in 2018 und 2019**

## 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](https://drluebkekelber.de/referenzen)

Der vorliegende Kurzbericht 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: ©The Fritz Hotel