

[PKF Städteticker]

[Hotelmarkt Düsseldorf]



Fotos von unten nach oben: © meandall/ Hotel Düsseldorf © Max Brown Hotel Düsseldorf (Max Brown Hotels), © 25hours Das Tour Düsseldorf (Steve Herud), © HyattHouse Düsseldorf, © Holiday Inn Düsseldorf City – Toulouser Allee, © RUBY COCO HOTEL & BAR DÜSSELDORF

- **Weiterhin steigende Hotelnachfrage:** Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 konnten die Düsseldorfer Hotels und Hotels garnis sowohl bei den Ankünften (+4,1 %) als auch bei den Übernachtungen (+0,8 %) einen Zuwachs verzeichnen. Die Aufenthaltsdauer der Düsseldorfer Hotelgäste beträgt im ersten Halbjahr 2018 durchschnittlich 1,6 Nächte.
- **Gästerherkunft (s. S. 2):** Über 60 % der Gesamtnachfrage wird durch Inländer generiert. Die Nachfrage aus dem Ausland ging gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,5 % zurück. Die drei Spitzenreiter Vereinigtes Königreich (-1,5 %), die Niederlande (-0,1 %) und die USA (-5,7 %) verloren im ersten Halbjahr 2018 leicht. Die Arabischen Golfstaaten konnten dagegen einen deutlichen Zuwachs verzeichnen (+22,6 %).
- **Bettenbelegung (s. S. 3):** Die durchschnittliche Bettenbelegung der Hotels und Hotels garnis in Düsseldorf fiel im ersten Halbjahr etwas niedriger aus als im Vorjahreszeitraum (-0,5 %-Punkte).
- **Key Performance Indicators (s. S. 4):** Die Zunahme des RevPAR im ersten Halbjahr 2018 um 7,6 % basiert auf einer Steigerung der durchschnittlichen Zimmerbelegung (+2,6 %), kombiniert mit einem gestiegenen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis (+4,9 %). (Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels; Quelle: BDO LLP, UK)
- **Hotelboom hält an (s. S. 5):** Auch in den kommenden Jahren wird das Angebot durch zahlreiche Hotelprojekte steigen. In 2018 wurden bereits das *Carat Hotel* (191 Zimmer), das *Ruby Coco* (92 Zimmer) sowie das *25hours Das Tour* (198 Zimmer) eröffnet. Für das zweite Halbjahr 2018 sind weitere Eröffnungen angekündigt.

Hotelmarkt Düsseldorf in Zahlen

	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2018	
Hotels	215	217	➔
Betten	26,9 Tsd.	27,4 Tsd.	➔
Ankünfte	1,40 Mio.	1,45 Mio.	➔
Übernachtungen	2,30 Mio.	2,32 Mio.	➔
Ø Aufenthaltsdauer	1,7 Nächte	1,6 Nächte	➔
ÜN in allen Betrieben	2,4 Mio.	2,4 Mio.	➔
ÜN ausländischer Gäste	950 Tsd.	917 Tsd.	➔

Hinweise Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis, Übernachtungen ausländischer Gäste in allen Beherbergungsbetrieben

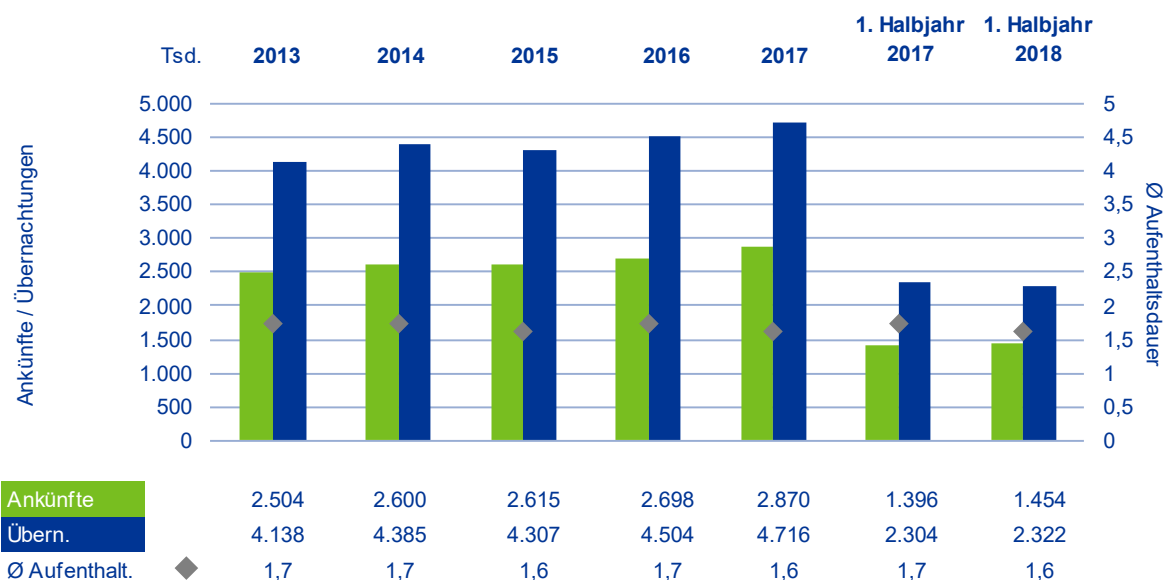
Quelle Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Hotelnachfrage

Im ersten Halbjahr 2018 konnten rund 1,5 Mio. Ankünfte und 2,3 Mio. Übernachtungen verzeichnet werden. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 stiegen sowohl die Ankünfte (+ 4,1 %) als auch die Übernachtungen

(+ 0,8 %). Die Aufenthaltsdauer lag damit bei rund 1,6 Nächten (erstes Halbjahr 2017: 1,7). In den vergangenen fünf Jahren wurde ein Zuwachs von 14,6 % bei den Ankünften und 14 % bei den Übernachtungen registriert.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum betrug zwischen 2013 und 2017 rund 3,5 % p. a. bei den Ankünften und 3,3 % p. a. bei den Übernachtungen.



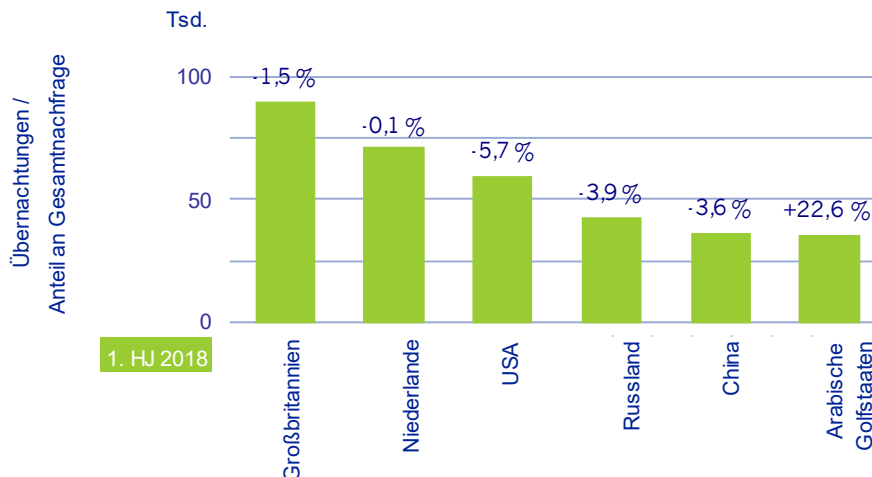
Hinweise Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis; Ankünfte und Übernachtungen in Tausend
Quelle Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Auslandsnachfrage

Weiterhin machen Inländer auch im ersten Halbjahr 2018 mit rund 1,5 Mio. Übernachtungen bzw. 61,3 % der Gesamtnachfrage den größten Anteil auf dem Düsseldorfer Beherbergungsmarkt aus (Veränderung zu 2017: +3,7 %). Die Auslandsnachfrage

beträgt 38,7 % bzw. rund 917.000 Übernachtungen (-3,5 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017). Mit einem Zuwachs von 22,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichneten die Arabischen Golfstaaten das größte Wachstum unter den Haupt-

quellmärkten (3,9 % der ausländischen Gesamtnachfrage). Insgesamt wurde die stärkste Nachfrage mit rund 90.000 Übernachtungen vom Vereinigten Königreich generiert (9,8 % der ausländischen Gesamtnachfrage).



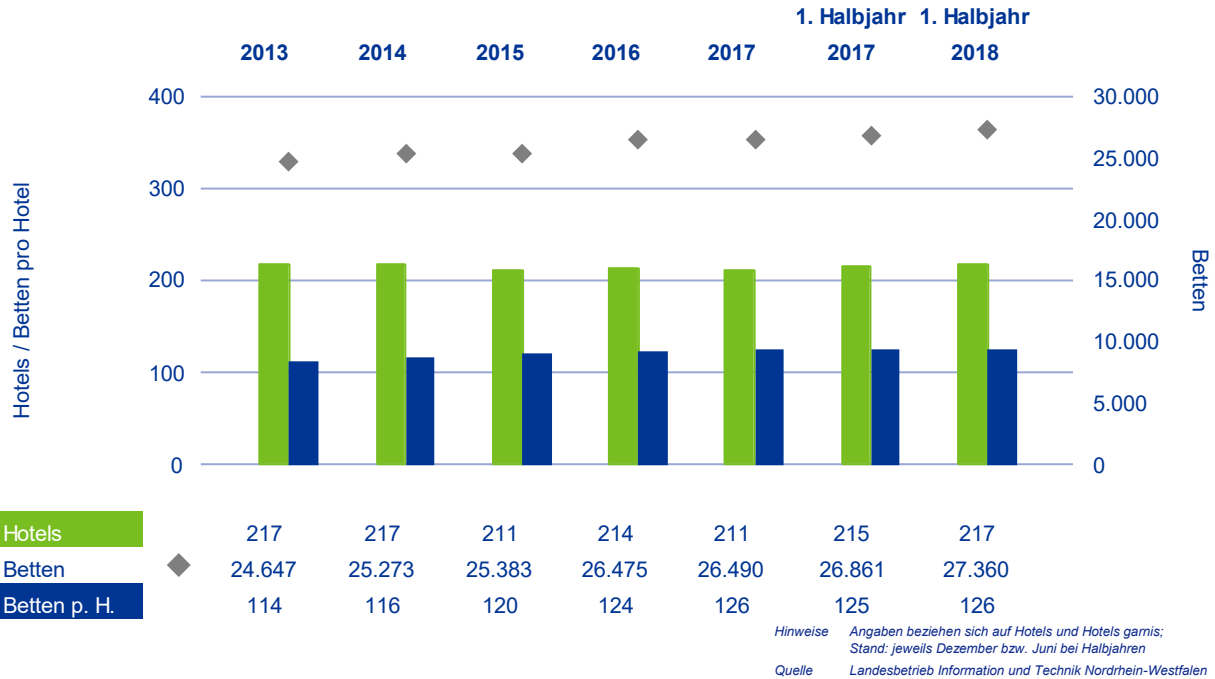
Hinweise Angaben beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe; Übernachtungen in Tausend
Quelle Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Weiterhin steigendes Bettenangebot

Im ersten Halbjahr 2018 wurden 217 Hotels und Hotels garnis mit rund 27.400 Betten verzeichnet. Das Bettenangebot ist somit um rund 500 Betten (+1,9 %) gestie-

gen. Im Fünjahresvergleich wurde eine Zunahme des Bettenangebotes in Höhe von 7,5 % registriert. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von

rund 1,8 % p. a. Gleichzeitig ging die Zahl der Betriebe leicht zurück (-2,8 %).

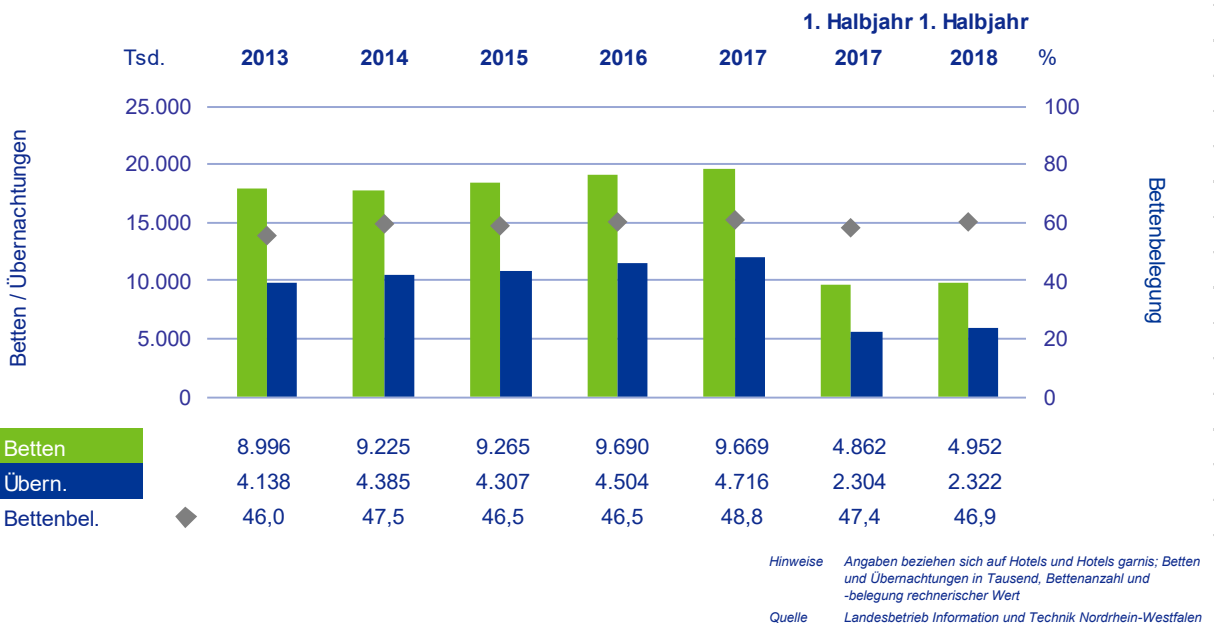


Bettenbelegung

Nachdem 2017 mit 48,8 % die höchste Bettenbelegung der vergangenen fünf Jahre erzielt werden konnte, wurde im ersten

Halbjahr 2018 mit 46,9 % ein leichter Rückgang der Bettenbelegung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (-0,5 %-Punkte) ver-

zeichnet, was auf einen überproportionalen Anstieg der Bettenanzahl (+1,9 %) zurückzuführen ist.

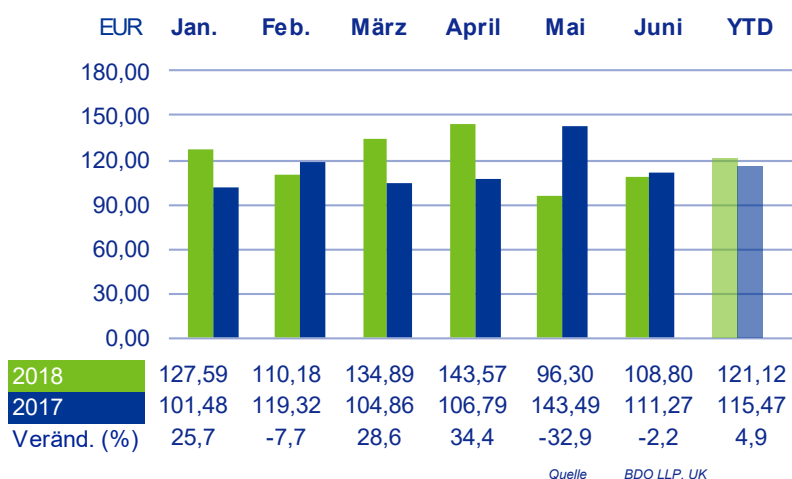


Key Performance Indicators 1. Halbjahr 2018

Steigendes Preisniveau

Die von *BDO LLP, UK*, in einer Stichprobe erfassten überwiegend markengebundenen Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels in Düsseldorf erzielten im Halbjahr 2018 einen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von rund 121 EUR (+4,9 % gegenüber 2017). Aufgrund des Messturnus in Düsseldorf schwankt der Netto-Zimmerpreis deutlich. Im April 2018 wurde mit einem Plus von 34,4 % eine deutliche Steigerung auf rund 144 EUR, im Mai dagegen ein deutlicher Rückgang von 32,9 % auf rund 96 EUR (jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat) verzeichnet. Ursächlich hierfür waren insbesondere die beiden besucherstarken Messen *tube* und *wire* im April.

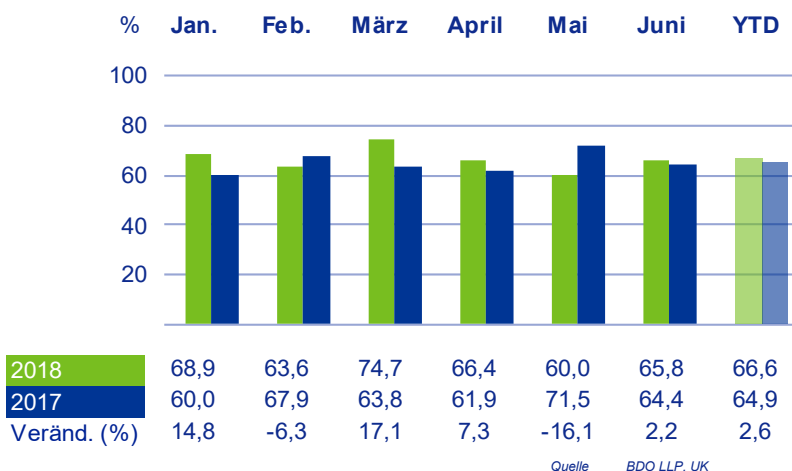
Netto-Zimmerpreis



Zimmerbelegung

Die durchschnittliche Zimmerbelegung betrug im ersten Halbjahr 2018 rund 67 % (+2,6 % zum Vorjahreszeitraum). Stärkster Monat mit einer Zimmerbelegung von rund 75 % war der März. Bis auf Februar und Mai 2018 konnte in allen Monaten eine Steigerung der Zimmerbelegung verzeichnet werden.

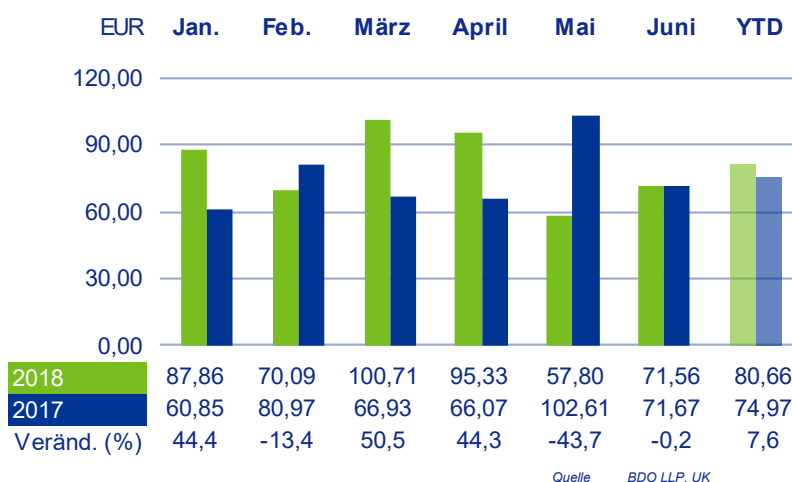
Zimmerbelegung



RevPAR steigt auf 81 EUR

Der RevPAR stieg im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 %. Stärkster Monat mit über 100 EUR war der März, schwächster Monat der Mai mit rund 58 EUR. Der RevPAR-Anstieg im ersten Halbjahr 2018 ist sowohl auf einen gestiegenen Netto-Zimmerpreis als auch auf eine höhere Zimmerbelegung zurückzuführen.

RevPAR



Neue Konzepte und Marken

Nach den Eröffnungen neuer Konzepte und Marken im ersten Halbjahr 2018, wie z. B. das *Carat Hotel*, das *Ruby Coco* sowie das *25hours Das Tour* werden in den kommenden Jahren noch weitere Hotels das Angebot auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt erweitern. Unter anderem wird das deutschlandweit dritte Boutique-Hotel der Marke *Henri*, das zweite deutsche *NYX-Hotel* sowie das jeweils zweite Hotel Düsseldorfs der Marken *Ruby* und *me and all* eröffneten. Zudem wird 2019 das erste Hotel der Marke *b'mine* in Düsseldorf eingeführt (zweites Hotel am Frankfurter Flughafen in 2020). Eine Vielzahl der Hotelprojekte ist im Economy-Segment geplant;

darunter drei *moxy* Hotels (Eröffnung 2018, 2019 und 2020), zwei *H-Hotels* (Eröffnung 2019 sowie 2020) sowie zwei *niu* Hotels in 2020; für 2022 ist ein drittes Hotel in Planung. Der Großteil der Hotelprojekte konzentriert sich auf die Düsseldorfer Innenstadt, jedoch ist auch rund um den Düsseldorfer Flughafen mit einem Angebotszuwachs zu rechnen. Insgesamt sind uns Planungen für rund 35 neue Hotelprojekte und -erweiterungen mit mehr als 7.000 Zimmern im Großraum Düsseldorf bekannt. Die folgende Tabelle zeigt eine Auswahl der uns bekannten Hotelprojekte mit voraussichtlicher Eröffnung bis einschließlich 2020:

Hotelprojekte Düsseldorf

Projekt	Standort	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Eröffnung
Henri Hotel Düsseldorf Downtown	Am Wehrhahn 86	3	79	2018
moxy Düsseldorf Süd	Bonner Str. 59	2	159	2018
Ruby Leni Düsseldorf	Jahnstr. 3	2-3	166	2018/2019
H2 Hotel Düsseldorf Seestern	Emanuel-Leutze-Str. 4	2	301	2019
me and all Hotel Düsseldorf Oberkassel	Hansaallee 1a	3	250	2019
moxy Düsseldorf City Center	Oststr. 86	2	241	2019
NYX Düsseldorf	Heinrichstr. 169	3	261	2019
b'mine Hotel	Höherweg / Kettwiger Str.	3	202	2019
H2 Hotel	Toulouser Allee 11	2	250	2020
Holiday Inn Express	Moskauer Str. 30	2	455	2020
Holiday Inn Express Düsseldorf Airport	Wanheimer Str. 62	2	324	2020
niu Tab	Moskauer Str. 29	2	438	2020
niu Seven	Heyestr. 179	2	127	2020
ibis Düsseldorf Airport Hotel	Wanheimer Str.	2	180	2020
Novotel Düsseldorf Airport Hotel	Wanheimer Str.	3	210	2020
moxy Düsseldorf Airport	Wanheimer Str. 71	2	200	2020

Hinweise Kategorie gemäß internationalem Standard; es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität
Quelle PKF hotelexperts Recherche

Ausblick

Die Nachfrage auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Im Jahr 2017 wurde mit einer Bettenbelegung von 48,8 % der höchste Wert der letzten fünf Jahre erzielt. Auch die Hotelmarktdaten für das erste Halbjahr 2018 zeigen eine weiterhin positive Nachfrageentwicklung. Insbesondere stiegen die Übernachtungen aus dem Inland um 3,7 %.

Die von *BDO LLP, UK*, in einer Stichprobe erfassten überwiegend markengebundenen Hotels verzeichneten in den ersten sechs Monaten des Jahres eine RevPAR-Steigerung von rund 7,6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die durchschnittliche Zimmerbelegung konnte um 2,6 % und der Netto-Zimmerpreis um 4,9 % gesteigert werden.

Derzeit ist auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt eine starke Angebotspipeline zu verzeichnen. Unserer Recherche zufolge gibt es Planungen für rund 35 neue Hotels mit mehr als 7.000 Zimmern. Mehr als die Hälfte des zusätzlichen Angebotes wird sich im Economy-Segment positionieren, sodass davon auszugehen ist, dass sich insbesondere in diesem Seg-

ment die Wettbewerbssituation verschärfen und der Preisdruck erhöhen wird.

Wachstumspotenziale für die Stadt Düsseldorf liegen weiterhin in der Bedeutung als Messestadt mit zahlreichen Leitmesse. Weitere Impulse bieten u. a. die Modernisierung der Messe und die Kapazitätserweiterung des *Congress Center Düsseldorf (CCD)* sowie eine verstärkte Vermarktung der Stadt als Kongressstandort und Städtereisedestination. Die geographische Lage und gute Verkehrsanbindung des Großraums Düsseldorf sind weitere Standortvorteile für bereits ansässige und die Ansiedlung neuer Unternehmen.

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 - 290 32-200
Fax: +49 (0)89 - 290 32-222
E-Mail: research@m.pkf.de
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:

Caroline Schade
Tel.: +49 (0)89 - 290 32-201
E-Mail: caroline.schade@m.pkf.de

Worldwide hotel
consulting — Partner
für Ihren Erfolg.

Die Städteticker von PKF hotelexperts geben mehrmals jährlich einen schnellen Überblick über die europäischen Großstädte und deren Hotelmärkte. Um immer informiert zu sein, bestellen Sie den PKF Newsletter direkt auf unserer Website.

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammenzustellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden.

Stand: Oktober 2018