

Hotelmarkt Düsseldorf

Von der Konsolidierung in den Aufschwung – Übernachtungszahlen mit einem Plus von 14,1 %

Übernachtungen im Jahr 2010

Die sich bereits im letzten Quartal 2009 abzeichnende Erholung des Düsseldorfer Hotelmarktes hat sich 2010 vehement fortgesetzt: Die Übernachtungszahlen verzeichneten mit einem Plus von rd. 370.000 auf 3,59 Mio. gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 11,4 Prozent, die höchste Zunahme im letzten Jahrzehnt. Damit rangiert Düsseldorf in der Spitzengruppe der „Magic Cities“, der zehn übernachtungsstärksten Städte Deutschlands.

25 Prozent auf 1,82 Millionen mehr als kompensiert werden. Im Vergleich zum Vorjahr konnte man dort aufgrund der höheren Auslastung der Hallen für Messerveranstaltungen auf weniger Tagungskapazitäten zurückgreifen.

Hoher Zuwachs aus den BRIC-Staaten

Im Unterschied zum Vorjahr haben die Übernachtungen ausländischer Gäste überproportional zum guten Gesamtergebnis beigetragen: Hier be-

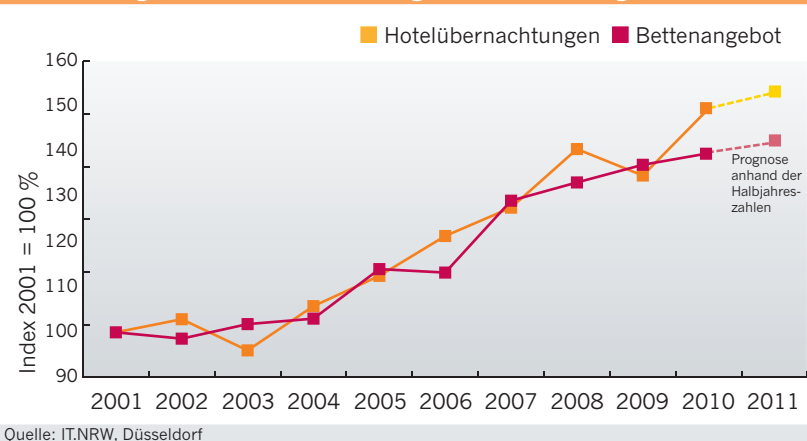
trug die Steigerung 16,9 Prozent. Die Niederlande und das Vereinigte Königreich haben ihre Position als traditionell stärkste Quellländer zwar erfolgreich behauptet, für die höchsten Steigerungsraten – bei mehrheitlich auch hohen absoluten Zahlen – sorgen jedoch Gäste aus China (49,6 Prozent), Russland (42,5 Prozent), Italien (31,4 Prozent), den arabischen Golfstaaten (31,4 Prozent) und Indien (27,1 Prozent). Auffallend ist die hohe Zunahme aus Brasilien mit nicht weniger als 71,3 Prozent (auf 14.600). Neben dem inzwischen etablierten Einkaufs- und Medizintourismus aus Russland und den Golfstaaten macht sich offensichtlich auch der Ausbau der Geschäftsbeziehungen zu den BRIC-Staaten bemerkbar. Die hohe Zunahme der Ausländerübernachtungen konnte jedoch nicht verhindern, dass Düsseldorf bezüglich dieses Anteils an den Gesamtübernachtungen innerhalb der Magic Cities nunmehr nur noch Platz 4 belegt. Mit 39,5 Prozent, einem Plus von 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr, büßt der Tourismusstandort Düsseldorf dennoch nichts von seiner Internationalität ein.

Diese insgesamt sehr positive Entwicklung ist dabei ausschließlich auf die Zunahme der Gästezahlen, nicht jedoch auf eine Verlängerung der



Neben der gesamtwirtschaftlichen Erholung schlägt sich in diesen Zahlen die sehr positive Entwicklung der Messe Düsseldorf nieder. Die Zahl der Besucher nahm im letzten Jahr um nicht weniger als 28,5 Prozent auf 1,45 Mio. zu. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die turnusmäßig in diesem Jahr wieder ausgerichtete Kunststoffmesse K, die allein gut 220.000 Besucher zählte. Damit konnte offensichtlich der Rückgang der Teilnehmer an Veranstaltungen der DüsseldorfCongress um knapp

Entwicklung von Hotelübernachtungen und Bettenangebot





Realisierte Hotelprojekte in Düsseldorf 2001 bis 2010

| Nr. | Straße/Standort | Name/Betreiber | Zimmer/Kategorie | Eröffnung |
|---|--|------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1 | Fritz-Vomfelde-Straße/Seestern | Mercure Hotel Seestern | 160 /**** | 2001 |
| 2 | Niederkasseler Lohweg/Seestern | Dorint Novotel Seestern | 232 /*** | 2001 |
| 3 | Niederkasseler Lohweg/Seestern | Innside Premium Hotel Seestern | 126 /*** | 2001 |
| 4 | Speditionstraße/MedienHafen | Courtyard by Marriott | 139 /**** | 2001 |
| 5 | Nördlicher Zubringer/ Mörsenbroicher Ei | Mercure Hotel Düsseldorf City Nord | 190 /**** | 2002 |
| 6 | Münsterstraße/Mörsenbroicher Ei | NH Düsseldorf City Nord | 330 /*** | 2003 |
| 7 | Graf-Adolf-Straße/Hauptbahnhof | InterCityHotel Steigenberger Group | 146 /*** | 2004 |
| 8 | Mercedesstraße/Mörsenbroicher Ei | Holiday Inn Express | 150 /*** | 2004 |
| 9 | Kaiserswerther Straße/City Nord | Hotel MinGarden | 25 /*** | 2004 |
| 10 | Hammer Straße/MedienHafen | SAS Radisson/Media Harbour | 135 /**** | 2005 |
| 11 | Königsallee/City | InterContinental Düsseldorf | 286 /***** | 2005 |
| 12 | Kruppstraße/City Ost | Motel One Düsseldorf-City | 70 /** | 2006 |
| 13 | LTU-Arena-Straße/Messe | Tulip Inn Düsseldorf Arena | 288 /*** | 2007 |
| 14 | Airport City/Flughafen | Maritim Hotel Düsseldorf | 533 /**** | 2007 |
| 15 | Immermannstraße/City | Hotel Nikko (1. Erweiterung) | 43 /**** | 2008 |
| 16 | Königsallee/City | Breidenbacher Hof/Capella-Gruppe | 95 /***** | 2008 |
| 17 | Derendorfer Allee/ Nördliches Derendorf | Innside Hotel GmbH | 160 /**** | 2008 |
| 18 | Corneliusstraße/City | A&O Hotels and Hostels | 172 /** | 2009 |
| 19 | Freiligrathstraße/City Nord | Sol Meliá Hotels & Resorts | 214 /**** | 2009 |
| 20 | Immermannstraße/City | Hotel Nikko (2. Erweiterung) | 42 /**** | 2009 |
| 21 | Theodorstraße/Theodorpark Rath | B&B Hotels | 100 /** | 2010 |
| 22 | Am Hülsenhof/Theodorpark Rath | Van der Valk | 197 /**** | 2010 |
| 23 | Speditionstraße/MedienHafen | Hyatt Regency | 303 /***** | 2010 |
| Gesamt | | | 342 /** (8,3 %) | |
| | | | 1.297 /**** (31,4 %) | |
| | | | 1.813 /**** (43,9 %) | |
| | | | 684 /***** (16,5 %) | |
| Summe Hotelzimmer | | | 4.136 | |
| Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Irrtümer bleiben vorbehalten. | | | | |
| Quelle: Wirtschaftsförderungsamt Düsseldorf, Stand Juli 2011 | | | | |

Aufenthaltsdauer zurückzuführen, denn diese hat sich mit 1,7 Tagen bei allen Gästen und 1,9 Tagen bei Ausländern gegenüber 2009 nicht verändert. Das bedeutet, dass der Tourismus in Düsseldorf weiterhin von Geschäftsleuten und kurzreisenden Städtetouristen geprägt ist. Eine Aufenthaltsdauer von rd. 2,2 Tagen, wie sie für touristische Hochburgen mit einem Privatreisenden-Anteil von 50 Prozent und mehr typisch ist, erreicht Düsseldorf mit einem Geschäftsreisenden-Anteil von gut 70 Prozent jedoch nicht.

Der positive Trend bei den Übernachtungen setzte sich mit einem Plus von 14,1 Prozent auch im ersten Halbjahr 2011 fort. Neben der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung machte sich hier insbesondere die Austragung des Eurovision Song Contest in der Landeshauptstadt bemerkbar.

Moderater Kapazitätswachst

Mit dem B&B Hotel, dem Van der Valk Airport Hotel, beide an der Theodorstraße im Düsseldorfer Norden, und dem Hyatt Regency im MedienHafen belief sich 2010 der Kapazitätswachst durch Neubauten auf 600 Zimmer bzw. etwa 1.200 Betten,

entsprechend 2,6 Prozent. Damit lag die Steigerungsrate erkennbar unter dem langjährigen Durchschnitt von etwa 3,8 Prozent. Dass sich die Gesamtzahl der Betten demgegenüber lediglich um 400 erhöhte, ist ein Beleg für die Verdrängung von Bestandobjekten und Ausdruck des tiefgreifenden Strukturwandels, dem die örtliche Hotellerie nach wie vor unterliegt. Dem entspricht auch die Entwicklung der Zahl der Beherbergungsbetriebe, die trotz der drei Neueröffnungen um einen Betrieb auf 217 zurückging, und die der durchschnittlichen Bettenzahl pro Betrieb, die auf knapp 106 (im Vorjahr 103) anstieg.

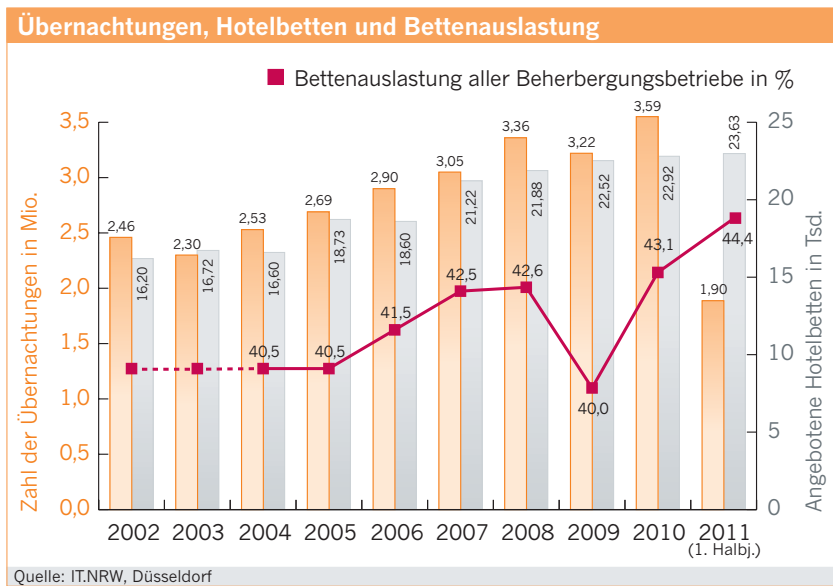
Steigende Betten- und Zimmerauslastung

Die moderate Zunahme der Übernachtungskapazitäten bei gleichzeitig signifikanter Steigerung des Gästeaufkommens hat erwartungsgemäß zu einer ebenso deutlichen Verbesserung der Betten- und der Zimmerauslastung geführt. Die Bettenauslastung aller Beherbergungsbetriebe (in Düsseldorf im Wesentlichen Hotels und Hotels garnis) legte 2010 auf 43,1 Prozent zu und erreicht 2011 44,4 Prozent – beides Bestwerte in

der letzten Dekade. Bei den Hotelbetrieben liegen diese Werte bei anscheinlichen 42,3 Prozent bzw. 42,7 Prozent. Einen erfreulichen Sprung nach vorn machte auch die Zimmerauslastung, die für die Hotellerie im Vergleich zur Bettenauslastung wichtigere Kennziffer. Sie erhöhte sich von 58 Prozent im Jahr 2009 auf 62 Prozent in 2010, womit allerdings noch nicht wieder das Niveau des bisherigen touristischen Spitzenjahres 2008 mit 65 Prozent erreicht worden ist. Das gilt auch für den Zimmerer-

lös: Er nahm zwar deutlich von 54 Euro auf 66 Euro zu, ist aber noch erkennbar vom bisherigen Bestwert von 75 Euro 2008 entfernt.

Die Aufholjagd könnte dieses Jahr von Erfolg gekrönt werden, denn bereits im ersten Halbjahr erreichte die Zimmerauslastung 65 Prozent und der Erlös 70 Euro, womit Düsseldorf die höchste Steigerung unter den deutschen Tourismushochburgen erreicht. Dafür spricht auch der geringe Zuwachs des Bettenangebotes: Den weiter zunehmenden Übernachtungen steht in diesem Jahr lediglich ein Hotelneubau gegenüber, und zwar das Hotel A1 der Derag in der südlichen Innenstadt mit 172 Zimmern. Dabei handelt es sich zum großen Teil um Serviced Apartments, womit dieser aktuelle Trend in der Hotellerie auch in Düsseldorf ankommt.



Links: das neue Hyatt Hotel im MedienHafen;
oben: das neue Van der Valk Hotel.

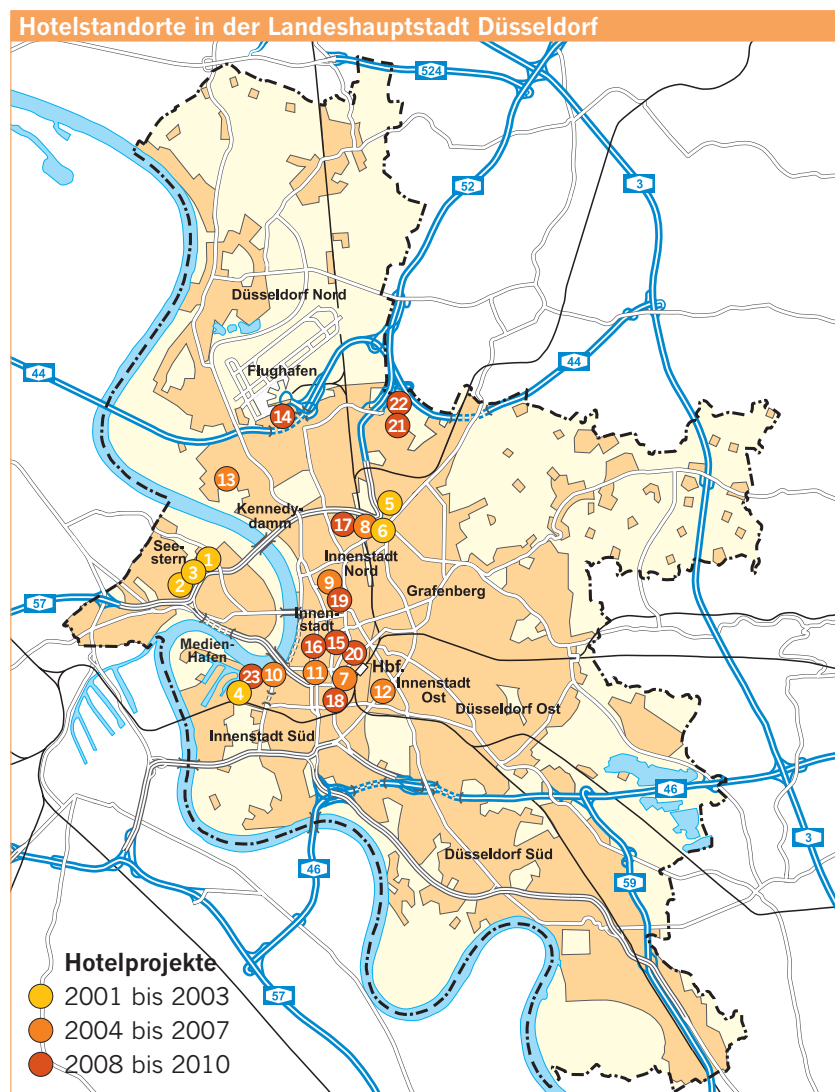
| Hotelprojekte und -planungen in Düsseldorf | | | | |
|---|--------------------------------|-----------------------|------------------|---|
| Nr. | Straße/Standort | Name/Betreiber | Zimmer/Kategorie | Status/Bemerkungen |
| 1 | Kirchfeldstraße/Innenstadt Süd | Hotel A1/Derag | 172 /** | Eröffnung 2011/ teilweise Serviced Apartments |
| 2 | Mühlenstraße/Altstadt | Hotel di Medici/Derag | 165 /**** | Eröffnung 2012, der größere Anteil als Serviced Apartments |
| 3 | Am Schmidtberg/Hubbelrath | Kosaido Golf Club | 23 /**** | Eröffnung 2012 (geplant), Golfhotel, evtl. ****-Standard |
| 4 | Immermannstraße/City | Motel One | 244 /** | Eröffnung 2012 |
| 5 | Adersstraße/City | N.N. | 224 /** | Bauvorbescheid erteilt, Realisierung unbestimmt |
| 6 | Rotterdamer Straße/Messe | Messe Düsseldorf GmbH | 450 /**** | Eröffnung nach Bau der Stadtbahn (nach 2013), 29 Vollgeschosse |
| 7 | Mühlenstraße/Altstadt | Frankonia | n. b. | Hotelstatus unbestimmt |
| Gesamt | | | 642 /**** | |
| | | | 172 /*** | |
| | | | 488 /** | |
| Summe Hotelzimmer | | | 1.282 | |
| Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Irrtümer bleiben vorbehalten. | | | | |
| Quelle: Wirtschaftsförderungsamt Düsseldorf, Stand Juli 2011 | | | | |

City unterstreicht ihre Dominanz als Hotelstandort

2012 ist bereits wieder mit einer Ausweitung der Hotelbautätigkeit zu rechnen. Voraussichtlich werden drei neue Häuser eröffnet, und zwar das Golfhotel des Kosaido Golf Clubs ganz im Osten der Stadt sowie das „Hotel Di Medici“ als Umbau des Stadthauses im Herzen der Altstadt und das „Motel One“ an der Immermannstraße in der City. Zusammen werden sie über rd. 435 Zimmer verfügen und damit vom Volumen her fast genau dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre mit rd. 415 Zimmern in Neubauprojekten entsprechen. Die beiden letzten Projekte bestätigen mit ihrer Standortwahl den Trend der letzten Dekade. Von den 23 Neubauprojekten sind allein neun in der City bzw. unmittelbar an ihrem Rand errichtet worden. Als weitere wichtige Hotelstandorte kristallisieren sich der MedienHafen (3), die nördliche Innenstadt im Überschneidungsbereich von Flughafen, Messe und Innenstadt (4), der Norden mit eindeutigem Bezug zu Messe, Flughafen und Autobahn (4) sowie der Seestern heraus (3). Andere Teilgebiete der

Stadt qualifizieren sich aus der Sicht der Investoren offensichtlich kaum als Hotelstandorte. Auch die beiden weiteren Hotelprojekte, die sich entweder schon konkret abzeichnen oder sich noch in der Pipeline befinden, sind in der City geplant, die damit ihre Dominanz erneut unterstreicht. Das Standortverhalten von Hotel- und Büroin-

vestoren stimmt in erkennbar hohem Maße überein (vgl. Karte „Bürobautätigkeit“). Das ist darauf zurückzuführen, dass Bürostandorte in fortgeschrittener Entwicklungsphase das Nachfragepotenzial für zusätzliche Übernachtungskapazitäten generieren und beide Gruppen dieselben guten Lageeigenschaften bevorzugen.



Die Zahlen in der Karte entsprechen der Nummerierung in der Tabelle auf Seite 2