

Dezember 2017

Düsseldorf benötigt über eine Million Übernachtungen mehr

Bettenhochwasser für Düsseldorf ist absehbar

Die erfreuliche und dynamische Entwicklung der letzten 10 Jahre auf dem Hotelmarkt in Düsseldorf hat zu einem Rekordniveau an Übernachtungen (rd. 4,5 Mio. in 2016) geführt und viele Investoren dazu veranlasst, in den Hotelmarkt zu investieren. Während sich seit 2006 die Anzahl der Betten um rd. 46% erhöhte, stieg die Anzahl der Übernachtungen im gleichen Zeitraum um rd. 60 %. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate betrug bei den Betten rd. 3,8 % und bei den Übernachtungen rd. 4,8 %, was bislang als gesundes und dynamisches Wachstum angesehen werden kann.

Nun wird sich voraussichtlich das Blatt jedoch wenden, denn es kommt eine Flutwelle aus Betten auf die Landeshauptstadt zu. Ca. 4.000 Zimmer werden in den nächsten Jahren realisiert, das ergibt ungefähr so viele zusätzliche Betten, wie in den vergangenen 10 Jahren insgesamt.

Projekte Düsseldorf	Zimmer
Ruby Coco, Kö Galerie	96
Ruby Leni, Jahnstr.	166
25hours, Toulouser Allee	200
Moxy Hotel, Oststr.	241
Moxy Hotel, Bonner Str.	159
Lindner Me and All, Hansaallee	250
Carat-Hotel, Berliner Allee	190
Novum Hotel, Moskauer Str.	438
Car Loft Hotel, Flingern	178
Henri Hotel, Am Wehrhahn	74
Hotel am Vogelsanger Weg	75
NYX Düsseldorf, Zentrum	261
Adina, HBF	201
Hampton by Hilton, HBF	219
Premier Inn, HBF	298
H2, Toulouser Allee	250
Novotel am Flughafen, Wanheimer Str.	210
Ibis am Flughafen, Wanheimer Str.	180
Summe	3.686

Einige Projekte, die zusätzlich realisiert werden, sind hierbei noch gar nicht berücksichtigt, wie z. B. das Motel One in der Friedrichstraße, die Hotelprojektierungen in der Völklinger Straße oder rd. 500 Zimmer, die mittelfristig zusätzlich im Bereich des Düsseldorfer Flughafens entstehen werden.

Es bleibt abzuwarten, ob die Dynamik der Nachfrage mit der Angebotssteigerung mithalten kann, oder ob die Angebotskurve die Nachfragekurve nicht sogar schneidet und übersteigt- mit dem Ergebnis, dass Zimmerauslastung und – Preise sinken werden.

Wollen die Hoteliers in Düsseldorf die durchschnittliche Zimmerauslastung (rd. 69% in 2016) halten, so werden rein theoretisch und rechnerisch über eine Million Übernachtungen zusätzlich benötigt, also rund 22%.

So bleibt abzuwarten, wie der Markt die Flutwelle der Betten verkraften wird. Die hohe Wachstumsdynamik der vergangenen Jahre auf der Nachfrageseite wird einen Anteil der Erweiterung auf der Angebotsseite kompensieren können. Allerdings wird sich die bereits jetzt hohe Wettbewerbsintensität weiter erhöhen und zumindest temporär Auswirkungen auf Auslastung und Zimmerpreis haben, was zu einer weiteren Verdrängung kleinerer, privat geführter Betriebe führen kann und die Markendurchdringung auch im 1- bis 3-Sterne Segment weiter forcieren wird. Auch die in der Umgebung liegenden Betriebe werden die Erhöhung des Angebotes spüren, da sich der Overflow, gerade zu Messezeiten, merklich verringern wird.



Autor Christian Schollen ist Geschäftsführer der Schollen Hotelentwicklung GmbH aus Wuppertal. Der Branchenexperte beobachtet den Markt seit Jahren und als Herausgeber des Hotelmarkt Report NRW 2017 untermauert er seine Einschätzungen in diesem aktuellen Marktüberblick über die TOP 15 Städte in NRW.