
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 21 vom 31.5.2007

HOTELMARKT DÜSSELDORF

Die Angst vor dem Bettenhochwasser geht um

Das Verhältnis zwischen Köln und Düsseldorf ist bekanntermaßen ein gespanntes. Doch manchmal würde es den Städten helfen, über den Tellerrand hinauszublicken. Zum Beispiel könnte man in der Landeshauptstadt allerhand lernen, wenn man sich einmal den Kölner Hotelmarkt anschauen würde.

In der Domstadt sprossen in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Bettenburgen – so viele, dass die Zimmerpreise eine spürbare Talfahrt hinlegten, von der sie sich bis heute kaum erholt haben. Ganz ähnlich dürfte es in Zukunft auch Düsseldorf ergehen, glaubt Christian Schollen von der Wuppertaler Schollen Hotelentwicklung. Der Berater beschränkt sich bei seiner Einschätzung nicht auf Nebelstochern. Schollen hat in Düsseldorf unter anderem das Media Harbour-Hotel von Radisson SAS und die Mercure-Häuser am Seestern und Mörsenbroicher Ei begleitet.

Anlass für die Warnungen des Hotelentwicklers ist nicht zuletzt das gerade doch noch gestartete Projekt Hafenspitze. 286 zusätzliche Zimmer kommen so 2010 auf den Düsseldorfer Bettenmarkt. Zahlreiche weitere Hotelprojekte sind entweder schon im Bau oder stecken noch in den Schubladen der Entwickler.

„Auf der Mühlenstraße, inmitten der Altstadt in der Nähe des Schauspielhauses, sollen aktuell zwei neue Hotels im gehobenen Segment entstehen“, weiß Schollen. Im Gebäude des ehemaligen Stadthauses plant die Derag Hotel and Living einen Mix aus Hotelzimmern und Appartements (Fertigstellung 2009). Unmittelbar gegenüber schmiedet die Frankonia Eurobau aus Nettetal Pläne, nach dem Umzug des Amts- und Landgerichts 2009 ein neues Premium-Stadtquartier inklusiv Hotel zu errichten.

Die Zahl der Hotelzimmer steigt in drei Jahren um über 35%

„In Sachen Top-Hotels herrscht gegenwärtig viel Bewegung auf dem Düsseldorfer Markt, und die seit Jahren Etablierten, wie Steigenberger, Hilton und Nikko, bekommen zunehmend Konkurrenz“, fasst der Berater zusammen. Im Jahr 2005 wurden bereits das InterConti auf der Königsallee und das Radisson SAS Media Harbour mit zusammen 416 Zimmern eröffnet. In diesem Jahr stehen die Eröffnungen des New Breidenbacher Hof auf der Königsallee mit etwa 80 Zimmern und des Maritim am Flughafen mit 533 Zimmern an. Somit

erhöht sich das Angebot von Zimmern des gehobenen Standards in Düsseldorf in drei Jahren um zirka 2.200 Betten. „Das bedeutet einen Zuwachs an Betten in der Betriebsart Hotel (Vollhotel) zwischen 2004 und 2007 um stattliche 35%“, addiert er.

„Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen, wie die bereits erwähnten sehr konkreten Hotelplanungen in der Mühlenstraße und der Speditionsstraße zeigen“, sorgt sich Schollen. Und dies sind nicht die einzigen Vorhaben. Es sind noch mehr Hotelprojekte in der Pipeline, die, selbst wenn nicht alle umgesetzt werden, den Wettbewerb auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt weiter verschärfen werden: ein Mövenpick-Hotel am Hofgarten, das fast sicher kommen wird, und eine weitere Bleibe auf dem Schlösser-Areal. Ebenfalls im Projektstadium sind eine Businessherberge im neuen Quartier N am Flughafen, ein Van-der-Valk-Kongresshotel in Ratingen und schließlich ein Hotel an der Messe Süd.

„Betrachtet man die vergangene und laufende Angebotsexpansion in Düsseldorf von Hotels des gehobenen Segments stellt sich unweigerlich die Frage: ‚Wie viele Hotelbetten verträgt Düsseldorf?‘“, staunt Schollen.

„Man muss sich vor Augen führen, dass allein das Maritim, das in diesem Jahr mit etwa 1.000 Betten eröffnen wird, rund 150.000 Übernachtungen benötigt, um eine Bettenauslastung von 40% zu erreichen“, rechnet er vor. „Insgesamt gab es im vergangenen Jahr in Düsseldorf 2,9 Mio. Übernachtungen, von denen knapp 1,7 Mio. auf die Düsseldorfer Vollhotels entfallen. Entsprechend müsste die Zahl der Vollhotelübernachtungen um rund 9% zunehmen, um nur allein den Markteintritt des Maritim-Hotels zu kompensieren“, rechnet der Hotelentwickler weiter.

Auch im mittleren Preissegment sind etliche Projekte geplant

Doch nicht nur das Angebot der Top-Hotellerie wächst in Düsseldorf, auch das mittlere Segment zeigt sich dynamisch. Im Januar dieses Jahres öffnete das Tulip Inn an der LTU-Arena mit 282 Zimmern seine Tore, und im nächsten Jahr wird ein Inside Hotel mit 160 Zimmern in Derendorf eröffnen. Zusammen drängen in diesem Segment noch einmal ca. 900 Betten auf den Düsseldorfer Markt. „Mit den Hotelbetten vom Breidenbacher Hof und vor allem des Maritim sowie der Realisierung zumindest zweier weiterer Hotels, die sich gegenwärtig noch in ungewissem Stadium befinden, wird die

Zahl der Betten in Düsseldorfer Vollhotels von 10.304 im vergangenen Jahr bis 2009 um stolze 29% auf etwa 13.300 ansteigen“, erklärt Schollen. Um diese neuen Hotelbetten zumindest zu 40% auszulasten, müsste die Zahl der Übernachtungen in Vollhotels um zirka 435.000 bzw. 26% ansteigen. „Bei einem zehnjährigen Wachstumsdurchschnitt der Übernachtungszahlen von 3,5% in Düsseldorf ist das ein wenig realistisches Szenario“, so seine Einschätzung.

Wer einen Eindruck davon bekommen möchte, wie sich eine sehr dynamische Angebotserweiterung auf dem Hotelmarkt auswirkt, der braucht nur wenige Kilometer rheinaufwärts nach Köln zu schauen. Dort wurden zwischen 2000 und 2006 insgesamt zwölf Hotelbetriebe des gehobenen Standards mit über 3.000 Betten neu- bzw. wiedereröffnet. Dies war ein Zuwachs an Hotelbetten um über 35%. In Köln führte dies vor allem zu einer jahrelangen negativen Entwicklung des Zimmerdurchschnittspreises, der sich dort gegenwärtig in einer Konsolidierungsphase befindet. Die Bettenauslastung der Vollhotels sank, trotz konstant steigender Übernachtungszahlen, zwischen 2000 und 2003 von 48% auf unter 40% und konnte sich dann, im Gegensatz zum Zimmerdurchschnittspreis, wieder erholen.

Sinkende Preise und geringere Auslastung stehen bevor

Das Beispiel Köln lässt erahnen, dass den Düsseldorfer Hoteliers vermutlich harte Zeiten bevorstehen, bevor der Markt die zusätzlichen Betten kompensieren kann. Man darf gespannt sein, wie die Top-Hotellerie in Düsseldorf auf den zunehmenden Wettbewerb reagiert. „Werden die Zimmerpreise sinken, um die Zimmer zu füllen, oder betätigt man diese Stellschraube nicht oder nur sehr vorsichtig und nimmt unter Umständen eine niedrigere Belegung in Kauf?“, stellt Schollen die unbequeme Frage, und er beantwortet sie zumindest teilweise: „Insgesamt ist zu vermuten, dass Auslastungszahlen der Hotelbetten von deutlich über 40%, wie in den vergangenen Jahren, auf absehbare Zeit wohl nicht mehr erreicht werden können (mit Ausnahmen in sehr starken Messejahren). Auch beim Zimmerdurchschnittspreis wird es wahrscheinlich eher nach unten gehen.“ Leidtragende bei dem Bettenhochwasser dürften vor allem die mittelständische Privathotellerie sein. *(thk)*

Entwicklung von Vollhotels in Düsseldorf:

Die Bettenzahl explodiert förmlich

Jahr	Betten	Übernachtungen	Bettenauslastung in %
2000	7.615	1.305.438	47,0
2001	8.521	1.334.893	45,6
2002	8.444	1.401.126	46,0
2003	8.785	1.343.695	42,1
2004	9.257	1.482.460	43,5
2005	10.432	1.558.258	43,3
2006	10.304	1.668.019	44,2
Prognose			
2009	13.300	1.850.000	38,1%

© Immobilien Zeitung; Quelle: LDS NRW, Prognose: Schollen