
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 21 vom 29.5.2008

HOTELMARKT DÜSSELDORF

Das nächste gute Messejahr dürfte erst 2012 sein

In kaum einer anderen deutschen Metropole ist das Wohl und Wehe der Hotellerie derart eng an den Terminkalender der Messe gekoppelt wie in Düsseldorf. Im nachfolgenden Gastbeitrag informiert Hotelentwickler Christian Schollen über die Besonderheiten der Düsseldorfer Hotellerie

Die Düsseldorfer Hoteliers blicken mit einem lachenden und einem weinenden Auge auf die Jahre 2008 und 2009, die als Messejahre beide rekordverdächtig sind: Das laufende Jahr hat das Potenzial, alle Besucher- und Umsatzrekorde der Messe zu brechen und damit auch der Hotellerie in Düsseldorf einen kräftigen Schub zu geben. Leider wird die Freude bei einem Blick auf das Messejahr 2009 getrübt, welches vielleicht rekordverdächtig schlecht werden könnte.

Nach einem eher mäßigen Messejahr 2007, das für die Hotelbranche mit den Messen K und Medica noch einen versöhnlichen, weil besucherstarken Ausklang fand, könnte 2008 das umsatzstärkste Jahr für die Messe Düsseldorf seit zehn Jahren werden. Die Messen Interpack, Drupa und Medica sind nur einige der Highlights in diesem Jahr. Vor allem die im Vierjahres-Rhythmus stattfindende Drupa, mit einer Messezeit von 14 Tagen (29. Mai bis 11. Juni) beeinflusst das Ergebnis positiv. 400.000 Besucher, 30.000 Personen als Standpersonal, 3.500 Journalisten machen die Drupa zu der wichtigsten Messe in Düsseldorf. Besonders erfreulich für die Hotellerie ist der Anteil der ausländischen Besucher auf der Drupa, der bei der letzten Veranstaltung im Jahr 2004 bei 55% lag.

Erfreut der Blick auf 2008 die Düsseldorfer Hotellerie, so könnte ein Blick in die nähere Zukunft diese Freude trüben. So stark das Messejahr 2008 wird, so schwach wird das Jahr 2009 für die Messe Düsseldorf. Grund ist die Tatsache, dass viele Leitmesse, die im Zwei- bis Fünf-Jahres-Rhythmus ausgerichtet werden, nicht stattfinden. Und auch die Messejahre 2010 und 2011 werden nur durchschnittlich.

Seit 2004 entstehen zahlreiche neue Hotelprojekte

Dieses Auf und Ab von stärkeren und schwächeren Messejahren ist nichts Neues für die Düsseldorfer Hotellerie. Doch diesmal fallen die schwächeren Veranstaltungsjahre in eine Zeit der enormen Kapazitätserweiterung auf dem Hotelmarkt Düsseldorf, die bereits seit 2004 im Gange ist und deren Ende noch nicht absehbar ist.

Im vergangenen Jahr eröffneten das Tulip Inn Düsseldorf Arena mit 288 Zimmern und das Maritim Düsseldorf Airport mit 533 Zimmern, und das bestehende Hotel Nikko erweiterte seine Zimmerkapazität von 301 auf 350. In diesem Jahr wird

das Ininside Hotel in Derendorf eröffnen (160 Zimmer), der Breidenbacher Hof mit 79 Zimmern hat gerade eröffnet. Im Jahr 2009 folgt dann das im Bau befindliche Mövenpick-Hotel am Hofgarten mit 201 Zimmern. Darüber hinaus befinden sich weitere Hotelprojekte in Planung, die bis 2010 eröffnen könnten: das Kongresshotel Van der Valk in Rath, das Hyatt im Medienhafen, das Hampton by Hilton an der Grafenberger Alle, ein Hotel im ehemaligen Gebäude der West-LB mit über 300 geplanten Einheiten, ein Hotel im historischen Stadthaus in der Altstadt sowie eines direkt gegenüber im Gerichtsgebäude und ein Sofitel im Kö-Bogen.

Als Konsequenz ist damit zu rechnen, dass die Bettenauslastung der Hotels in Düsseldorf, zumindest in den Jahren 2009 und 2010, spürbar zurückgehen wird. Lag die Bettenauslastung der Hotels innerhalb der letzten zehn Jahre immer innerhalb eines Korridors zwischen 42% und 47%, so wird 2009 voraussichtlich die 40%-Schwelle nach unten hin durchbrochen. Da im kommenden Jahr im Vergleich zu 2006 ungefähr 2.500 bis 3.000 neue Hotelbetten hinzugekommen sein werden, ist nur noch mit einer Auslastung von ca. 38% zu rechnen. Und auch im Jahr 2010 wird die Bettenauslastung voraussichtlich unter der 40%-Marke bleiben.

Das mittlere und gehobene Segment ist stark betroffen

Vor dem Hintergrund dieser zusätzlich in den Markt drängenden Zimmerkapazitäten beschert das starke Messejahr 2008 der Düsseldorfer Hotellerie eine willkommene Verschnaufpause und überdurchschnittliche Umsätze. Von diesem besonderen Jahr wird die Hotelbranche in Düsseldorf auch in den Folgejahren zehren müssen, wenn die steigenden Bettenzahlen in vollem Ausmaß auf den Markt durchschlagen. Besonders im mittleren und gehobenen Segment (Drei- und Vier-Sterne-Vollhotellerie) ist mit einem hohen Wettbewerbsdruck zu rechnen, da hier der Schwerpunkt der Hotelneubautätigkeit lag und liegt.

Die Entwicklung der nächsten Jahre mit steigenden Bettenzahlen in Düsseldorf ist nicht mehr aufzuhalten. Letztlich hilft kein Jammern und Fluchen, sondern nur der Blick nach vorne. Die Dynamik der Kapazitätserweiterung auf dem Düsseldorfer Hotelmarkt wird deutlich abnehmen und mittelfristig werden die Überkapazitäten durch den Markt absorbiert werden. Es gilt, sich auf die nächsten Jahre einzustellen und den Blick in die Zukunft zu richten: 2012 steht wieder ein sehr starkes Messejahr ins Haus. (thk)

Der Autor: Christian Schollen berät mit seinem Wuppertaler Unternehmen Schollen Hotelentwicklung Investoren aus dem Hotelbereich.