

Hotelimmobilienmarkt Düsseldorf: Christie + Co erwartet 2010 Stabilisierung der Produktivität auf reduziertem Niveau

Kategorie: Hotels & Resorts , Top News

[Von: Pia Gast](#)

Wie Christie + Co jüngst in ihrer Analyse des Düsseldorfer Hotelmarktes, die auf Daten von STR Global basiert, veröffentlichte, ging der Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) in den ersten zehn Monaten des Jahres 2009 um rund 30 % zurück. Die Belegungsrate sank um 5,3 Prozentpunkte und der Durchschnittliche Zimmerpreis nahm um 23 % ab. Schuld daran seien laut Christie + Co die weltweite Rezession gepaart mit einem schwachen Messejahr 2009 und einer Zunahme des Hotelangebots. Allein im November 2009 sank der RevPAR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,5 %. Für diese Entwicklung verantwortlich sei laut Christie + Co ein leichter Anstieg der Belegungsrate um 0,2 Prozentpunkte bei gleichzeitigem Absinken des durchschnittlichen Zimmerpreises um 0,8 %.

„Der Düsseldorfer Hotelmarkt hängt stark vom Messezyklus ab“, erklärt Armin Bruckmeier, Head of Advisory & Valuation Services Germany bei Christie + Co. 2008 fanden viele Messen statt, die nur alle drei oder vier Jahre veranstaltet werden, wie zum Beispiel Interpack, Drupa und EuroShop. „Das schlägt sich natürlich in den Statistiken nieder“, weiß Bruckmeier. „Es überrascht daher nicht, dass die Monate Februar, April, Mai und Juni, welche 2008 die höchsten Wachstumsraten erzielten, 2009 den stärksten Rückgang verzeichneten“, erläutert er.

Aber natürlich gehe die Wirtschaftskrise auch nicht spurlos an der nordrheinwestfälischen Hauptstadt vorüber. „Die Düsseldorfer Hoteliers kämpften schwer mit der Rezession“, so Bruckmeier. „Allerdings lassen die Zahlen für Oktober und November 2009 wieder Hoffnung aufkeimen. Die Belegungsraten sind leicht angestiegen,“ ergänzt er.

2009 eröffneten in Düsseldorf bisher zwei neue Hotels: Ein neues A&O Hotel and Hostel mit zwei Sternen und 154 Hotel- und 18 Hostelzimmern sowie ein Melià Hotel mit vier Sternen und 201 Zimmern. Bis Ende 2009 plant das Nikko Hotel außerdem eine Erweiterung seiner Kapazitäten um 42 Zimmer auf eine Gesamtzimmeranzahl von 386.

Auch 2010 sollen noch weitere Hotels auf den Markt kommen: Derzeit im Bau sind das Fünf-Sterne-Hotel Hyatt Regency mit 303 Zimmern sowie das Van der Valk Hotel mit 200 Zimmern in der Vier-Sterne-Kategorie.

Weitere fünf Hotels befinden sich derzeit in der Planungsphase: Im Zwei-Sterne-Bereich das B&B Hotel mit 100 Zimmern (Baubeginn steht noch aus), im Drei-Sterne-Segment ein neues Hampton by Hilton (Eröffnung voraussichtlich 2011). Außerdem befinden sich noch drei Hotels mit insgesamt über 700 Zimmern der Vier- und Fünf-Sterne-Kategorie in der frühen Planungsphase, die voraussichtlich aber nicht vor 2013 eröffnen werden.

War 2007 noch ein Jahr starker Transaktionsaktivitäten, forderten bereits 2008 Konjunkturrückgang und Finanzkrise ihren Tribut. Diese Entwicklung setzte sich auch 2009 fort. „2008 wurden deutlich weniger Transaktionen in der Hotellerie getätigt - ein paar kleinere Hotels wechselten den Besitzer. 2009 dagegen fand bisher nur eine bedeutende Transaktion statt: Der Verkauf des Ininside Premium Hotels mit 160 Zimmern an LB Immo Invest für rund 20 Millionen Euro“, berichtet Armin Bruckmeier.

Dennoch sieht der Hotelimmobilienexperte die Zukunft der Düsseldorfer Hotellerie positiv: „Da 2010 wieder einige bedeutende Messen in Düsseldorf stattfinden werden, erwarten wir eine Stabilisierung der Performance in der nordrheinwestfälischen Hauptstadt. Andererseits wird das wachsende Angebot an Hotels auch die Wettbewerbssituation verstärken, vor allem im gehobenen Segment.“