



Hotelmarkt Köln

RAHMENDATEN

Mit rund 1,0 Mio. Einwohnern ist Köln die viertgrößte Stadt Deutschlands. Das bedeutende Kulturzentrum zählt diverse Theater und Orchester und empfängt jährlich 6. Mio. Touristen allein am Kölner Dom. In Köln sind sieben Hochschulen mit rund 90.000 Studierenden ansässig. Die Stadt ist zudem bedeutender Wirtschaftsstandort mit rund 56.000 Unternehmen und 443.000 Beschäftigten.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Zahlreiche Autobahnen, ein dichtes ÖPNV-Netz sowie zwei große Bahnhöfe bieten eine herausragende Verkehrsinfrastruktur. Täglich verkehren 1.300 Reisezüge von und nach Köln, davon ein Großteil Hochgeschwindigkeitszüge. Weiterhin verfügt Köln über den zweitgrößten Binnenhafen Deutschlands sowie einen der größten deutschen Flughäfen, der im Jahr 2009 9,7 Mio. Passagiere zählte und sich insbesondere als Standort für Low-Cost-Carrier etabliert hat.

WIRTSCHAFTSSTANDORT

Köln hat eine lange Tradition als Handels-, Logistik- und Industriezentrum. Darüber hinaus konnte sich die Stadt in den letzten Jahrzehnten als Dienstleistungs-, und Medienstandort etablieren. Rund 81 % der Beschäftigten sind im tertiären Sektor angestellt, insbesondere im Versicherungs- und Finanzbereich. Der Medienstandort Köln produziert rund ein Drittel der deutschen Fernsehhalte. Zudem ist der Handel eine der bedeutenden Branchen der Stadt, so sind etwa die Kaufhof Warenhaus AG und die Rewe-Zentral AG hier ansässig. Besonders stark vertretene Industriebranchen sind weiterhin die Automobilindustrie, die Biotechnologie, Chemie und Pharma sowie der Maschinenbau. Die Stadt ist Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit 5,2 Mio. Einwohnern, welche als Forschungsstandort etabliert ist und über 15 Hochschulen mit über 150.000 Studenten verfügt.

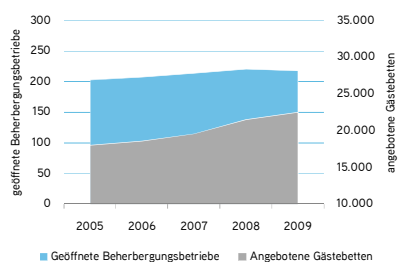
TOURISMUSSTANDORT

Der Kölner Tourismusmarkt ist geprägt vom Business-Segment. Rund 75 % aller Übernachtungen sind geschäftlich motiviert. Dabei sind insbesondere die Messe sowie die ortsansässigen Unternehmen die bedeutenden Nachfragegeneratoren. Zudem verfügt Köln über ein überdurchschnittlich großes Angebot an kulturellen Einrichtungen, was die Stadt für den Städtetourismus attraktiv macht. Allein der Kölner Dom zieht jährlich rund 6. Mio. Touristen an.

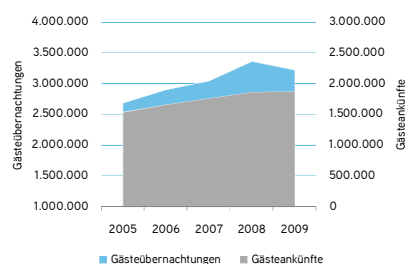
MESSE

Mit der Messe Köln positioniert sich die Stadt als bedeutender Messestandort. Auf 286.000 m² Ausstellungsfläche empfängt die Messe Köln jährlich rund 2 Mio. Besucher sowie 45.000 Aussteller. Es werden rund 40 Messen pro Jahr veranstaltet, darunter mehr als 25 weltweite Leitmesse wie die Anuga oder die Photokina. Darüber hinaus zählt die Stadt allein in den kölnkongress Veranstaltungszentren jährlich 2.000 Veranstaltungen mit über 1,0 Mio. Teilnehmern.

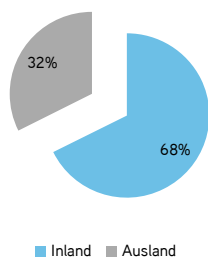
ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGBOTS



ENTWICKLUNG DER BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



AUSLANDSNACHFRAGE



QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT

480 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 135
 Kanada: 39
 Lateinamerika: 17
 Asien / Pazifik: 194
 EMEA: 95

- \$1.9 Mrd. Umsatz weltweit
- Über 15,000 Mitarbeiter

Deutschland:

Berlin
 Colliers Hotel GmbH
 Leipziger Platz 7
 10117 Berlin

TEL +49 30 202993-50
 FAX +49 30 202993-52



ANSPRECHPARTNER:

Andreas Erben
 Geschäftsführer
 TEL +49 30 202993-51
 EMAIL erben@colliers-hotel.de



Simon Hubbeling
 Research & Consulting
 TEL +49 30 202993-56
 EMAIL hubbeling@colliers-hotel.de

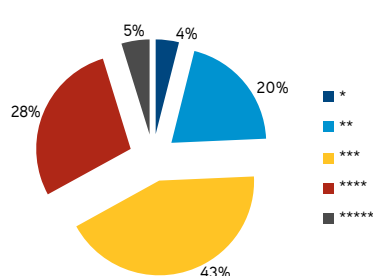
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.



Accelerating success.

HOTELMARKT

Während sich die Anzahl der geöffneten Betriebe im betrachteten Zeitraum verringerte, wurde die Anzahl der angebotenen Betten ausgebaut. Dies deutet auf einen Konzentrationsprozess hin zu größeren, meist markengebundenen Betrieben. Derzeit sind 10 Hotelprojekte in Köln bekannt. Der Hotelmarkt ist insgesamt von Betrieben im 2- bis 4-Sterne-Segment geprägt, wobei rund ein Viertel der Betriebe markengebunden ist. In Bezug auf die Hotelnachfrage konnte von 2004 bis 2007 eine konstante Steigerung sowohl hinsichtlich der Ankünfte als auch hinsichtlich der Übernachtungen registriert werden. Im Jahr 2008 musste jedoch auf Grund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise ein Rückgang verzeichnet werden. Auch im Jahr 2009 gingen die Übernachtungszahlen moderat um 4,1 % auf 4,1 Mio. zurück, wobei die Inlandsnachfrage sogar leicht anstieg, den Nachfragerückgang aus dem Ausland aber nicht kompensieren konnte. Im 1. Halbjahr 2010 konnten sowohl Gästeankünfte als auch Übernachtungen wieder gesteigert werden.



Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung

Quelle: HRS

HOTELPERFORMANCE

Die Performance des Jahres 2009 der Kölner Hotellerie kann im bundesweiten Vergleich positiv bewertet werden. Nachdem die Jahre vor Ausbruch der Finanzkrise von steigenden Auslastungszahlen und Zimmerraten geprägt waren, geriet die Auslastung im Jahr 2008 durch die Krise kräftig unter Druck, was die Hoteliers jedoch mit einer gesteigerten Average Room Rate kompensieren konnten, sodass der REVPAR von 2004 bis 2008 konstant gesteigert werden konnte. Während 2009 leicht Rückgänge verkraftet werden mussten, stieg die Auslastung im 1. Halbjahr 2010 wieder auf 63 % bei einer zeitgleich gesteigerten ARR von 95 €.

BEWERTUNG & AUSBLICK

Zukünftig wird eine positive Entwicklung erwartet, da einerseits der starke Wirtschaftsstandort Köln von der erwarteten Konjunkturerholung profitieren wird und andererseits die Stadt eine beliebte Destination für den zunehmenden Städtetourismus darstellt. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Auslandsnachfrage mit der Verbesserung der globalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder ansteigen wird. Dementsprechend erreichte Köln im Hotelinvestment-Attraktivitäts-Index von Colliers Hotel GmbH und Treugast ein BBB-Rating, was insbesondere auf die o.g. Faktoren zurückzuführen ist. Entwicklungspotenzial sieht Colliers Hotel GmbH insbesondere für markengebundene Hotelbetriebe einerseits im Luxussegment und andererseits im Economy-Bereich, da hier trotz einer Vielzahl an Betrieben die Markendurchdringung noch wenig fortgeschritten ist. Grundvoraussetzungen sind eine zentrale Lage sowie eine gute verkehrstechnische Erschließung.

KENNZAHLEN 2009

STADT	AUSLASTUNG	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	AVERAGE ROOM RATE	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	REVPAR	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
KÖLN	61,0 %	-4,5 %	€ 93,00	-4,6 %	€ 57,00	-8,9 %
HAMBURG	70,4 %	-3,5 %	€ 92,00	-5,3 %	€ 65,00	-8,6 %
BERLIN	67,8 %	-2,1 %	€ 80,00	-7,5 %	€ 54,00	-9,4 %
FRANKFURT	58,3 %	-4,2 %	€ 105,00	-6,4 %	€ 61,00	-10,3 %
MÜNCHEN	65,4 %	-4,3 %	€ 96,00	-10,2 %	€ 63,00	-14,1 %
STUTT GART	56,0 %	-13,4 %	€ 86,00	-4,9 %	€ 48,00	-17,6 %
DÜSSELDORF	57,1 %	-7,4 %	€ 89,00	-19,9 %	€ 51,00	-25,8 %

Quelle: STR Global