



# Hotelmarkt Köln

Lukas Schwertner Research Assistant | Hotel

Für das Jahr 2016 liegen die Übernachtungszahlen sowie das Bettenangebot in Köln weiterhin auf hohem Niveau und nach wie vor unter den Top 5 der deutschen Städte.

## Hotelmarkt Angebot

Insgesamt zählt das Statistische Landesamt im Jahr 2016 über 285 Beherbergungsbetriebe mit 32.099 angebotenen Gästebetten in der Domstadt.

Im Vergleich zum gesamten Vorjahreszeitraum 2015 sind sowohl die Schlafgelegenheiten mit -0,2%, als auch die aktiven Hotels mit -1,4% leicht rückläufig. Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 16,3 % und die der Gästebetten um 26,5 %.

### Kennzahlen Hotelmarkt (Entwicklung zum Vorjahr):

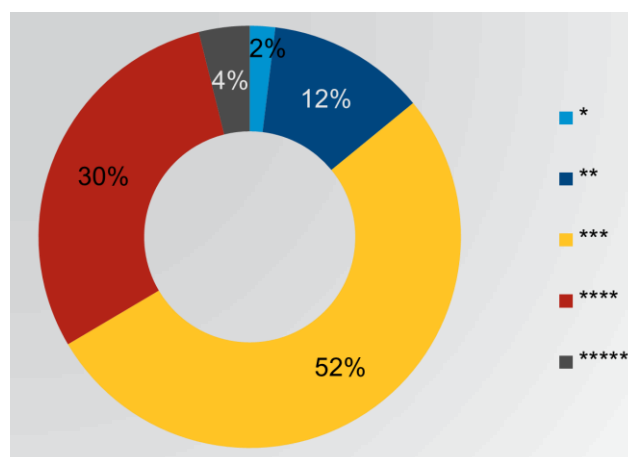
|                                 |           |          |
|---------------------------------|-----------|----------|
| Geöffnete Beherbergungsbetriebe | 285       | (-1,4 %) |
| Angebotene Gästebetten          | 32.099    | (-0,2 %) |
| Ankünfte                        | 3.346.329 | (-2,9 %) |
| Übernachtungen                  | 5.774.890 | (-3,5 %) |
| Durchschnittl. Aufenthaltsdauer | 1,7 Tage  |          |
| Durchschnittl. Bettenauslastung | 49,4 %    |          |

Die Hotelmarktstruktur in Köln, Deutschlands 4. größte Stadt in Bezug auf die Einwohner, ist hauptsächlich durch das 3-Sterne-Segment (52 %) geprägt, gefolgt vom 4-Sterne-Segment mit 30%.

Für das Jahr 2016 stehen die Hoteleröffnungen wie bspw. das H'Otello mit 70 Zimmern, oder auch ein Holiday Inn Express im Kölner Stadtzentrum mit 323 Zimmern an.

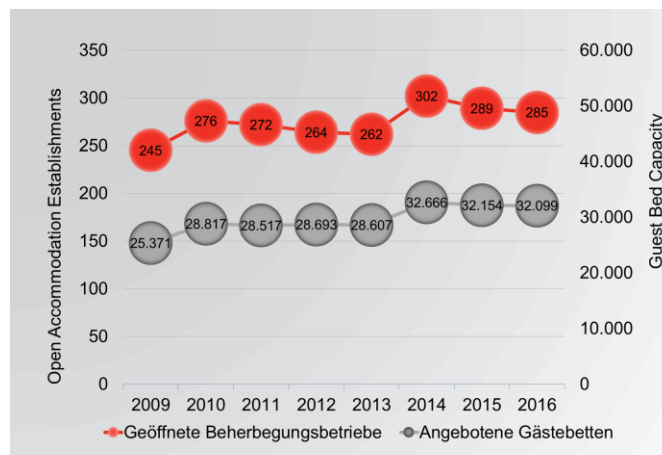
Weiterhin sind für 2018 ein 25hours Hotel mit 200 Zimmern geplant, sowie ein Motel One in der Cäcilienstraße mit 424 Zimmern. Des Weiteren ist ein Urban Loft Hotel mit 220 Zimmer und ein 5 Sterne Hotel in der Domklosterstraße mit 120 Zimmer in der Planung

## Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

## Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

## Hotelmarkt Nachfrage

Nachfrageseitig erreicht Köln sowohl bei den Gäste- als auch den Übernachtungszahlen leichte Rückgänge bei einem konstant hohen Niveau. Im Gesamtjahr 2016 wurden insgesamt 3.346.329 Gäste gezählt. Das sind 2,9 % weniger als im Vorjahr. Die Gäste buchten 5.774.890 Übernachtungen (-3,5 %) bei einer gleichgebliebenen durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,7 Tagen.

Die Entwicklung seit 2009 ist nach wie vor positiv. Die Übernachtungen weisen einen Anstieg von 39,7 % und die Ankünfte von 42,8 % auf.

Die Nachfrageentwicklung der ausländischen Gäste ist jedoch unverändert positiv. So stieg diese Anzahl im Vergleich zu 2015 um 10,3% auf 2.294.887 Besucher und auch bei einer Betrachtung der ausländischen Gäste seit 2009 ist nicht nur eine stetige Steigung zu verzeichnen sondern auch ein Wachstum Gesamtwachstum von 71,7% gegenüber jenem Basisjahr.

## Hotelperformance

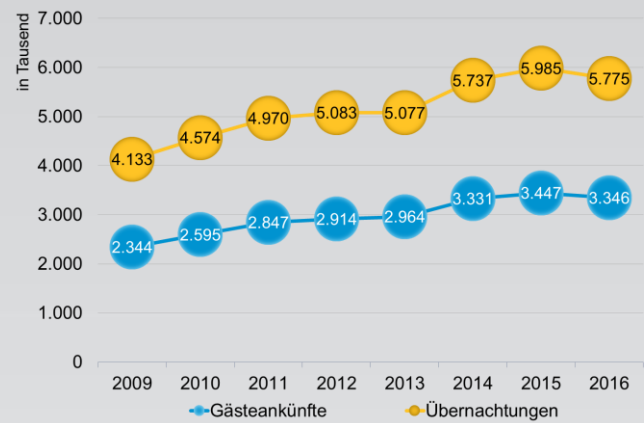
2016 verzeichnete die durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang um 0,9 Prozentpunkte auf 49,4%, resultierend aus dem Rückgang der Gästeübernachtungen (-3,5%).

Die Zimmerauslastung (Occupancy) im Jahr 2016 lag bei 73,4%. Trotz eines leichten Falles dieses Wertes gehört Köln mit den erreichten Hotelperformance Werten nach wie vor zu den Top 7 Hotel Standorten innerhalb Deutschlands. Da der Netto-Zimmerpreis (ARR) mit 96,00 Euro pro Zimmer im Vergleich zu 2015 gleich blieb, ergibt sich in leichter Rückgang des durchschnittlichen Zimmererlöses von 1,4 Prozent auf 70,00 Euro.

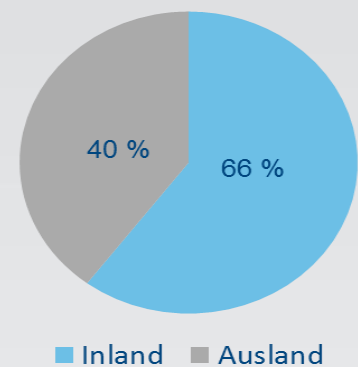
## Bewertung und Ausblick

Köln bleibt nach wie vor einer der attraktivsten Hotelmärkte Deutschlands. Insbesondere auf Grund der konstant steigenden Nachfrage ausländischer Gäste besteht Potenzial für Hotelkonzepte unter internationaler Marke. Sowohl Zentrums- bzw. zentrumsnahe Lagen linksrheinisch als auch das Areal der Messe bleiben attraktiv für neue Hotelprojekte.

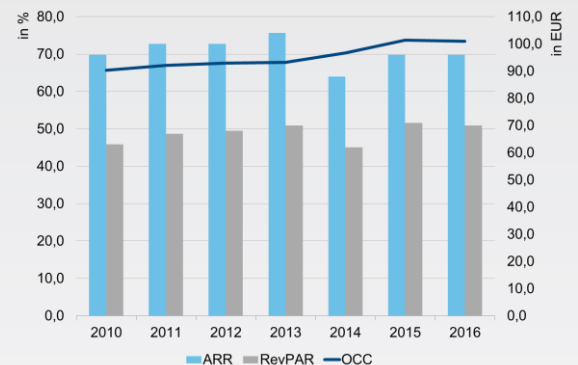
## Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



## Übernachtungsnachfrage

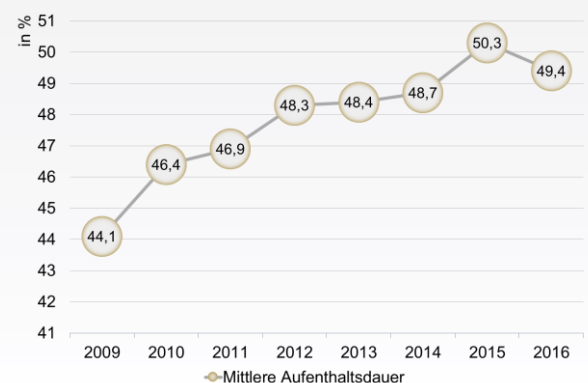


## Hotelperformance\* (OCC, ARR, RevPAR)



\*= Datenbasis 2010 -2013: STR Global/Datenbasis 2014 – 2016 MKG Group

## Auslastung angebotene Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland / STR Global

## Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

### Der Markt im Überblick

|   | DEUTSCHLAND | BERLIN  | DÜSSELDORF | FRANKFURT | HAMBURG | KÖLN    | MÜNCHEN  | STUTTGART |
|---|-------------|---------|------------|-----------|---------|---------|----------|-----------|
| <b>KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2016</b> |             |         |            |           |         |         |          |           |
| Occupancy (Zimmerauslastung)                    | 70,4%       | 77,1%   | 69,5%      | 68,8%     | 80,9%   | 73,4%   | 76,5%    | 73,3%     |
| Veränderung zum Vorjahr                         | 1,7%        | 3,1%    | 2,9%       | 0,7%      | 1,9%    | 0,4%    | -1,9%    | -0,2%     |
| ARR (Average Room Rate)                         | 90,00 €     | 90,00 € | 115,00 €   | 96,00 €   | 97,00 € | 96,00 € | 115,00 € | 99,00 €   |
| Veränderung zum Vorjahr                         | 2,7%        | -2,2%   | 19,0%      | 1,0%      | 4,3%    | 0%      | 5,0%     | 2,1%      |
| RevPAR  | 63,00 €     | 70,00 € | 80,00 €    | 66,00 €   | 78,00 € | 70,00 € | 88,00 €  | 73,00 €   |
| Veränderung zum Vorjahr                         | 4,4%        | 1,4%    | 25%        | 1,5%      | 5,4%    | -1,4%   | 2,0%     | 2,8%      |

### KENNZAHLEN HOTELMARKT 2016 / 2017

|                                    |             |            |           |           |            |           |           |           |
|------------------------------------|-------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Beherbergungsbetriebe <sup>1</sup> | 51.972      | 777        | 222       | 271       | 362        | 285       | 412       | 168       |
| Veränderung zum Vorjahr            | 1,1%        | -0,4%      | 0,9%      | 2,3%      | 5,2%       | -1,4%     | 1,2%      | -2,3%     |
| Angebotene Betten                  | 2.974.596   | 142.350    | 27.534    | 49.392    | 59.468     | 32.099    | 69.040    | 20.418    |
| Veränderung zum Vorjahr            | 1,7%        | 1,7%       | 6,4%      | 9,0%      | 2,7%       | -0,2%     | 5,0%      | 7,0%      |
| Gästeankünfte                      | 166.782.100 | 12.731.640 | 2.746.579 | 5.203.588 | 6.566.000  | 3.346.329 | 7.042.487 | 1.998.500 |
| Veränderung zum Vorjahr            | 3,7%        | 2,9%       | 3,1%      | 1,9%      | 4,6%       | -2,9%     | 1,2%      | 5,4%      |
| Gästeübernachtungen                | 436.224.000 | 31.067.775 | 4.604.675 | 8.806.738 | 13.331.000 | 5.774.890 | 14.027    | 3.706.000 |
| Veränderung zum Vorjahr            | 2,9%        | 2,7%       | 4,6%      | 1,5%      | 5,5%       | -3,5%     | -0,3%     | 4,1%      |

### KENNZAHLEN STANDORTE

|  |          |                        |           |           |           |                        |           |           |
|--|----------|------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|-----------|-----------|
| Einwohner in 1.000                                 | 82.200   | 3.653                  | 628       | 727       | 1.787     | 1.069                  | 1.543     | 609       |
| Arbeitslosenquote                                  | 5,8%     | 9,2%                   | 7,4%      | 6,2%      | 6,7%      | 8,1%                   | 4,2%      | 4,9%      |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000 | 31.374   | 1.366                  | 399       | 551       | 932       | 537                    | 822       | 397       |
| Verfügbares Einkommen / Kopf                       | 22.318 € | 20.496 €               | 26.899 €  | 25.400 €  | 23.999 €  | 24.138 €               | 28.610 €  | 25.510 €  |
| Flughafen / abgefertigte Passagiere                | -        | 32,9 Mio. <sup>2</sup> | 23,5 Mio. | 60,8 Mio. | 16,2 Mio. | 11,9 Mio. <sup>3</sup> | 42,3 Mio. | 10,6 Mio. |

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2017/MKG Hospitality

<sup>1</sup> geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, <sup>2</sup> Flughafen Tegel (21,3 Mio., +1,5%) und Flughafen Schönefeld (11,6 Mio., +34,8%) zusammen, <sup>3</sup> Flughafen Köln/Bonn

### ANSPRECHPARTNER

**Andreas Erben**  
 Managing Partner  
 Head of Hotel | Germany  
 +49 30 5858178-10  
 andreas.erben@colliers.com

**Lukas Schwertner**  
 Research Assistant | Hotel  
 +49 30 5858178-19

**Colliers International  
 Hotel GmbH**  
 Budapester Straße 50  
 10787 Berlin | Deutschland  
 +49 30 5858178-10  
 colliers.com/germany



Accelerating success.

Bildnachweis: Brandenburger Tor, Berlin – 516592957, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International Hotel GmbH  
 Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

# 403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **29**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **86**

EMEA: **111**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**170**

Millionen m<sup>2</sup>  
unter Verwaltung

**15.000**

Mitarbeiter  
weltweit

## Autor:

Lukas Schwertner  
Research Assistant | Hotel  
+49 30 5858178-19  
info.hotel@colliers.com

## Geschäftsführung:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel  
+49 30 5858178-10

## Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



## Über Colliers International Hotel GmbH

*Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhotellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.*

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Kölner Dom, Köln - By ger1axg - Own work, CC BY-SA 3.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=1791177>

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.