

Hotelmarkt Köln 2018 Q1-Q4

In der Rheinmetropole Köln setzt sich die langfristig positive Entwicklung auch 2018 fort. Im direkten Vergleich zu 2017 sind die Steigerungsraten zwar weniger rekordverdächtig. Dennoch weist Köln bei den wichtigen Performance-Indikatoren Zimmerauslastung, Zimmerpreis und Zimmerertrag deutlich bessere Werte als der deutsche Durchschnitt auf.

Hotelmarktangebot

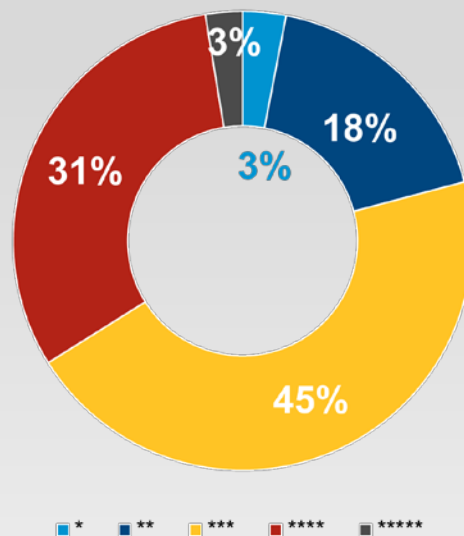
Für das Jahr 2018 wurden in Köln 280 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 32.726 angebotenen Gästebetten statistisch gelistet. Im Vorjahresvergleich stieg die Anzahl der angebotenen Gästebetten leicht, während die Anzahl der Betriebe stagnierte. Demnach hat lediglich ein Kapazitätsausbau stattgefunden, um die steigende Nachfrage zu bedienen.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	280	+-	0,0 %
Gästebetten angeboten.....	32.726	+	0,6 %
Ankünfte.....	3,70 Mio.	+	3,0 %
Übernachtungen.....	6,29 Mio.	+	0,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,7 Tage	+-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	52,5 %	+	+0,1 %-ppt

Bei der Verteilung des Hotelangebots in Köln liegt der Fokus deutlich im mittleren Angebotssegment. Hotels im 3-Sterne-Bereich repräsentieren dabei mit 45 % die stärkste Angebotsgruppe. Das 4-Sterne-Segment liegt in der Gesamtbetrachtung mit einem Anteil von 31 % auf Platz 2, gefolgt vom 2-Sterne-Segment mit einem Anteil von 18 %. Häuser der 5-Sterne- und der 1-Sterne-Kategorie stellen in Köln jeweils 3 % dar.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	106	+	1,0 %
Gästebetten angeboten.....	19.410	-	2,3 %
Ankünfte.....	2,21 Mio.	+	5,8 %
Übernachtungen.....	3,64 Mio.	+	4,0 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,7 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	51,7 %	+	0,6 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	142	+	1,4 %
Gästebetten angeboten.....	10.925	+	1,7 %
Ankünfte.....	1,23 Mio.	-	1,0 %
Übernachtungen.....	2,07 Mio.	-	3,5 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,7 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	53,4 %	-	0,5 %-ppt

Innerhalb der nächsten Jahre erwartet Köln spannende Hoteleröffnungen – hier seien nur einige genannt:

- Dom-Hotel, Roncalliplatz
120 Zimmer - Wiedereröffnung Ende 2019
- Hotel Capitol, Friesenplatz
190 Zimmer - Eröffnung 2019
- Hotelensemble „West 4“, Messe City
380 Zimmer, 171 Studios/Appartements - Eröffnung 2020
- Moxy Hotel, Flughafen Terminal 1
250 Zimmer - Eröffnung 2021

Hotelmaktnachfrage

Auf der Nachfrageseite setzt sich in Köln im Jahr 2018 sowohl bei den Gäste- als auch bei den Übernachtungszahlen der positive Trend aus dem Vorjahr fort, die Abhängigkeit vom Messe- und Kongressturnus ist jedoch nach wie vor erkennbar.

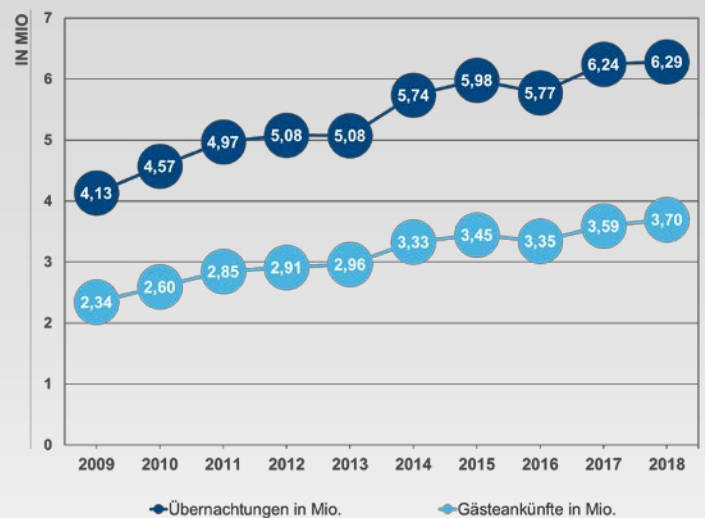
Im Jahr 2018 wurden 3,7 Mio. Gästeankünfte gezählt. Dies entspricht zwar einer Steigerung von 3 % gegenüber dem Jahr 2017, sie fällt jedoch deutlich niedriger aus als noch im Vorjahr. Die Gäste buchten 6,29 Mio. Übernachtungen, entsprechend knapp 1 % mehr als im Vorjahr, doch auch hier erfolgt ein deutlich geringeres Wachstum. Die Aufenthaltsdauer von 1,7 Tagen bleibt unverändert.

In der Gesamtbetrachtung setzt sich die langfristig positiv verlaufende Entwicklung der Gäste- und Übernachtungszahlen fort. Seit 2009 stiegen die Übernachtungen um 52,1 %, die Gästeankünfte um 57,9 %.

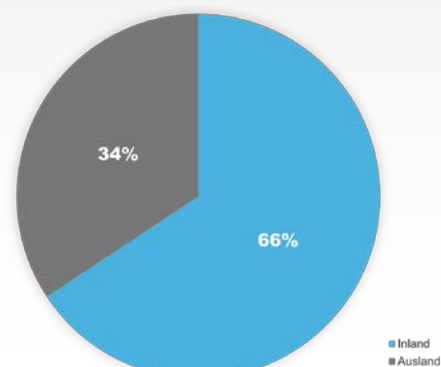
Die Verteilung der Nachfrage in Bezug auf in- und ausländische Gäste ist nahezu gleich geblieben. Der Anteil der Gäste aus dem Inland beträgt 66 %, der Anteil ausländischer Gäste liegt bei 34 %. Der Anstieg der Übernachtungszahlen ist ausschließlich auf Reisende aus dem Inland zurückzuführen, die Übernachtungen ausländischer Gäste sind um 0,3 % zurück gegangen.

Anzumerken ist, dass die Gästeankünfte derzeit schneller steigen als die Bettenkapazitäten. Daher kann es zu saisonalen bzw. veranstaltungsbedingten Engpässen kommen. Da sich diese Kennzahlen allerdings genauso wie die Übernachtungen dynamisch entwickeln und auch die Betriebs- und Bettenanzahl perspektivisch wächst, sind die Risiken sowohl für eine Hotelmarktsättigung als auch für den Ausbau von Überkapazitäten als sehr gering einzustufen.

ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Hotelperformance

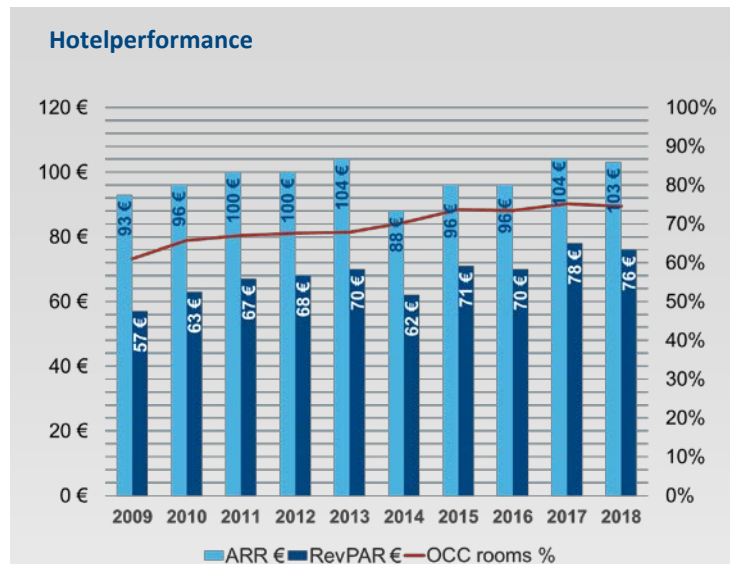
Bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) kann sich Köln im Vergleich zum Vorjahr nicht steigern und erreicht ein Ergebnis von 74,5 %. Bei einem leichten Rückgang von 0,7 %-Punkten liegt Köln im Wettbewerb mit den TOP 7-Städten auf Rang 4. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) sinkt 2018 zwar um 1 €, bleibt mit 103 € jedoch auf hohem Niveau und deutlich über dem Deutschland-Durchschnitt von 97 €. Im Städtevergleich rückt Köln einen Platz nach vorn und muss sich nur noch München geschlagen geben.

Resultierend aus den Entwicklungen bei Zimmerauslastung und durchschnittlicher Zimmerrate sinkt auch der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) um 2,6 %. Mit 76 € liegt Köln 2018 im Mittelfeld der TOP 7-Städte.

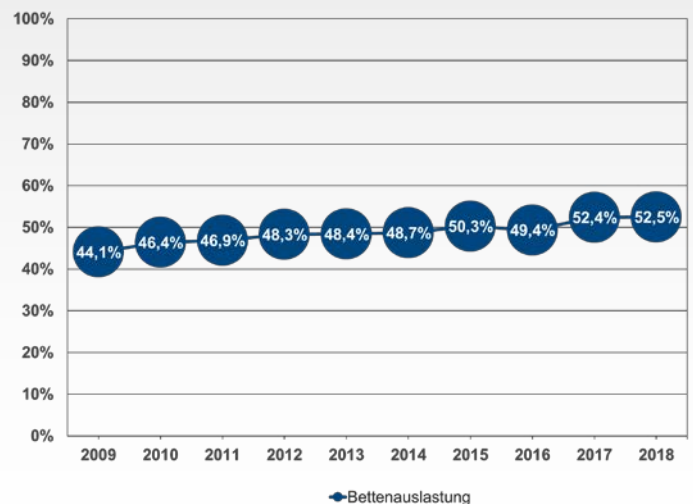
Die Bettenauslastung lag 2018 bei 52,5 % und stieg gegenüber dem Vorjahr erneut leicht an. Allgemein waren die Hoteliers in Nordrhein-Westfalen mit dem Geschäft zufrieden, laut DIHK-Umfrage schätzten fast 94 % ihre Geschäftslage als gut bis befriedigend ein.

Ausblick

Für die nächsten Jahre stehen in Köln neue Hotelprojekte mit über 3.000 Betten in der Pipeline. Der Schwerpunkt liegt im Mid- und Upscale-Segment mit 3 bis 4 Sternen. Der Ausbau des ohnehin schwach vertretenen 5-Sterne-Segments bleibt damit weiter überfällig. Neue Bürokomplexe, Bauvorhaben im Rahmen des Projekts KoelnMesse 3.0 und für die Zukunft geplante, zusätzliche Kongresse und Firmenrepräsentationen setzen jedoch die Verfügbarkeit genau dieser Kategorie voraus. In der Folge kann es passieren, dass Messebesucher auf Vororte und Nachbarstädte mit entsprechendem Angebot ausweichen, während das Angebot für Privatbesucher und Touristen aufgrund punktuell höherer Preise und sinkender Verfügbarkeiten zeitweise unattraktiv wird.



Bettenauslastung



Definitionen

Beherbergungsgewerbe = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

Hotel = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

Hotel garni = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

Bettenauslastung = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

Zimmerauslastung = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung \emptyset Occupancy \emptyset	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis \emptyset Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	3,1%	-2,0%	-1,0%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag \emptyset RevPAR \emptyset	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästekünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

STANDORT

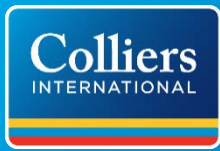
Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita ⁴	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 Mio.

¹ All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

² im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

³ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year

⁴ im Jahr 2016 / in the year 2016



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2018

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,0

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

17.000

Mitarbeiter weltweit

www.colliers.de

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 die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38
10787 Berlin | Deutschland
TEL +49 30 5858178-10
FAX +49 30 5858178-99



Ihr Ansprechpartner:

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

Quellen: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, DEHOGA, www.hotel.de, www.ahgz.de, hotelier.de, Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage www.touristiker-nrw.de, drluebkekelber.de, www.gameswirtschaft.de
Bildnachweis: © Raimond Spekking via Wikimedia Commons

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.