

## Hotelmarkt Köln 2019 Q1-Q4

Der Hotelmarkt der Stadt Köln ist weiterhin von einer guten Wachstumsdynamik geprägt. Alle Angebots- und Nachfragwerte stiegen im Vergleich zum Vorjahr an. Zudem entwickelten sich auch die Performance-Kennzahlen positiv. Neben den Auslastungszahlen stieg vor allem das Preisniveau überdurchschnittlich stark an.

**Hinweis:** Die zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund des Beobachtungszeitraums des Berichtes (Jahr 2019) nicht enthalten.

### Hotelmarktangebot

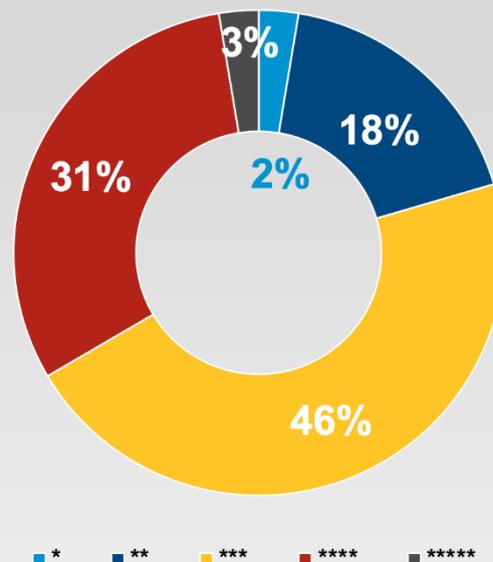
Der Beherbergungsmarkt in Köln besteht aus insgesamt 280 Betrieben, welche etwas mehr als 34.000 Betten anbieten. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Betten um 4,0% bei gleichbleibender Betriebsanzahl. Damit stieg das Angebot deutlich stärker als in den letzten vier Jahren an. Hierzu trug vor allem ein überdurchschnittlich starkes Wachstum bei den Hotels garnis bei. Eine gleichbleibende Anzahl an Betrieben bei stark gestiegenem Bettenangebot verdeutlicht den Konsolidierungsprozess und die Transformation zu weniger aber größeren Beherbergungsbetrieben.

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

|                                     |           |     |            |
|-------------------------------------|-----------|-----|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet..... | 280       | +/- | 0,0 %      |
| Gästebetten angeboten.....          | 34.048    | +   | 4,0 %      |
| Ankünfte.....                       | 3,83 Mio. | +   | 3,4 %      |
| Übernachtungen.....                 | 6,58 Mio. | +   | 4,6%       |
| Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....  | 1,7 Tage  | +/- | 0 Tage     |
| Bettenauslastung Durchschnitt.....  | 52,9 %    |     | +0,4 %-ppt |

Die Verteilung der Klassifizierungen in Köln verdeutlicht, dass der Schwerpunkt im mittleren Angebotssegment liegt. Der Anteil der Hotels im 3-Sterne-Segment stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 46% an. Das 4-Sterne-Segment liegt mit einem konstanten Anteil von 31% auf Platz 2. Das 2-Sterne-Segment ist mit 18% im Vergleich zu anderen Städten leicht stärker ausgeprägt.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

|                                     |           |     |           |
|-------------------------------------|-----------|-----|-----------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet..... | 104       | -   | 1,9 %     |
| Gästebetten angeboten.....          | 19.812    | +   | 2,1 %     |
| Ankünfte.....                       | 2,25 Mio. | +   | 1,7 %     |
| Übernachtungen.....                 | 3,75 Mio. | +   | 2,9 %     |
| Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....  | 1,7 Tage  | +/- | 0 Tage    |
| Bettenauslastung Durchschnitt.....  | 52,6%     | +   | 0,9 %-ppt |

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

|                                     |           |     |           |
|-------------------------------------|-----------|-----|-----------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet..... | 144       | +   | 1,4 %     |
| Gästebetten angeboten.....          | 11.793    | +   | 7,9 %     |
| Ankünfte.....                       | 1,33 Mio. | +   | 7,6 %     |
| Übernachtungen.....                 | 2,26 Mio. | +   | 9,0 %     |
| Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....  | 1,7 Tage  | +/- | 0 Tage    |
| Bettenauslastung Durchschnitt.....  | 53,0 %    | -   | 0,4 %-ppt |

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

- Adina Apartment Hotel MesseCity  
171 Studios – Eröffnung 2020
- Motel One MesseCity  
308 Zimmer - Eröffnung Herbst 2020
- Moxy Hotel, Flughafen Terminal 1  
250 Zimmer – Eröffnung 2021
- Meininger Hotel Köln  
200 Zimmer, Eröffnung Herbst 2022

## Hotelmachtnachfrage

Die Nachfrage in der Rheinmetropole entwickelte sich sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch langfristig positiv. Die zwischenzeitlichen Schwankungen bzw. moderaten Wachstumsraten werden durch den für Köln typischen Messe- und Kongressturnus beeinflusst. Zuletzt erreichten die Angebots- und Nachfragewerte erneut Rekordwerte..

Im Jahr 2019 verzeichnete Köln etwas mehr als 3,8 Mio. Gästeankünfte und rund 6,6 Mio. Übernachtungen. Das entspricht einer Steigerung von 3,4% bzw. 4,6%. Im gesamten Beherbergungsgewerbe stieg somit die Nachfrage stärker als das Angebot, wodurch die Bettenauslastung positiv beeinflusst wurde.

Ein Blick auf die jeweiligen Betriebstypen veranschaulicht, dass bei den Hotels garnis die dynamischste Entwicklung stattfand. Das Angebot stieg im Vergleich zum Vorjahr um 7,9% und die Nachfrage mit einem Plus von 9,0% noch etwas stärker.

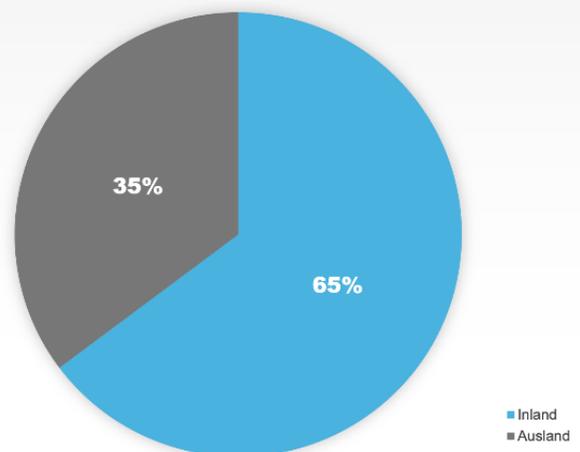
Die Verteilung der Nachfrage in Bezug auf in- und ausländische Gäste hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas zu Gunsten der Auslandsnachfrage verschoben. Der Anteil der Gäste aus dem Inland betrug im Jahr 2019 rund 65% (-1 Prozentpunkt) und jener der ausländischen Gäste (35% (+1 Prozentpunkt)).

Insgesamt wächst die Nachfrage stärker als das Angebot und die Auslastungszahlen steigen weiter an. Die Risiken für eine Hotelmarktsättigung sind gering, weshalb der Hotelstandort Köln für Investoren und Projektentwickler weiterhin interessant bleibt.

## ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



## ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



# Hotelperformance

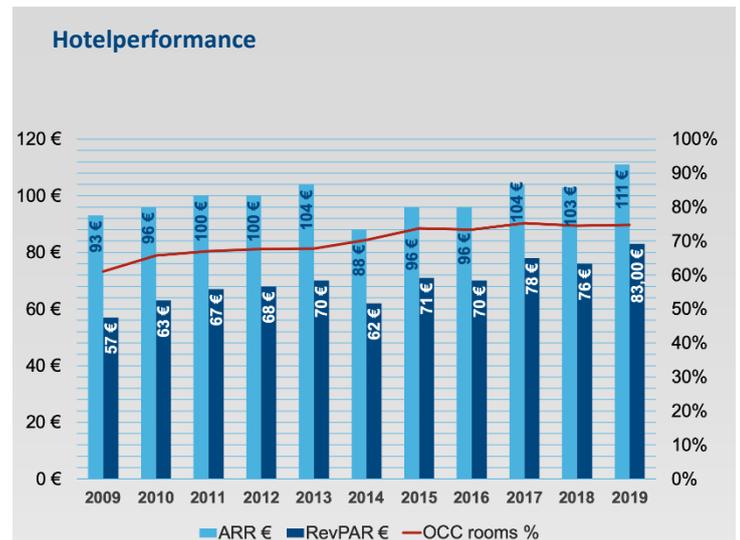
Die Hotelperformance-Kennzahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr alle positiv entwickelt. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) stieg um 0,5 Prozentpunkte trotz eines deutlichen Preisanstieges an. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) stieg um 7,8% von 103 EUR auf 111 EUR. Zurückzuführen sind die Preissteigerungen neben den gestiegenen Übernachtungszahlen auf einen positiven Messezyklus. Der RevPar legte aufgrund der positiven Marktentwicklung von 76 EUR auf 83 EUR zu. Mit diesem Wert reiht sich Köln im Städtevergleich hinter München (87 EUR) auf Platz 2 ein.

Auch langfristig betrachtet fand eine durchwegs gute Entwicklung statt. Seit 2009 stieg die Zimmerauslastung um 14 Prozentpunkte, das Preisniveau um 19% und der RevPar um 46%. Auch die vom statistischen Landesamt ausgewiesene Bettenauslastung stieg sowohl kurz als auch langfristig an. Zuletzt lag diese mit 52,9% auf dem höchsten Niveau seit 2009.

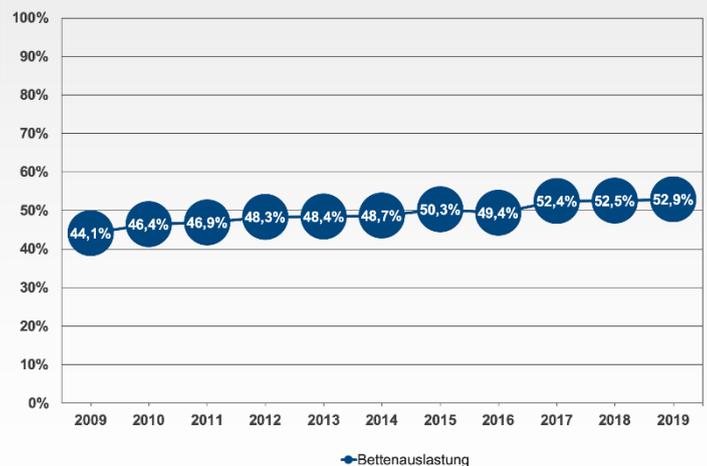
## Ausblick

Die Stadt Köln bleibt weiterhin ein attraktiver Hotelstandort. Das verdeutlichen zum einen die aktuell geplanten Hotelprojekte und zum anderen die durchwegs positive Entwicklung – insbesondere beim Preis- und damit verbunden beim RevPar-Niveau. Potenzial wird weiterhin in allen Sterne-Segmenten gesehen, wobei notwendige Angebote im Luxury-Bereich weiterhin auf sich warten lassen.

Die Werte für 2019 sprechen grundsätzlich für einen weiteren Ausbau der Hotelkapazitäten in Köln. Aufgrund der besonderen Situation muss der Hotelmarkt je nach Dauer der Corona-Krise zum jeweiligen Zeitpunkt bewertet werden. Laut STR-Global machte sich die Corona-Krise bereits im Februar 2020 auf dem deutschen Hotelmarkt bemerkbar und im März 2020 sank der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 60%.



## 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<br>KPIs <sup>1</sup>        | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Zimmerauslastung Ø<br>Occupancy Ø      | 72,1%                  | 79,9%            | 69,0%                    | 66,0%                  | 78,9%              | 74,8%           | 76,7%             | 72,3%                  |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 0,2%                   | 1,8%             | 0,0%                     | -2,9%                  | -0,9%              | 0,3%            | -1,3%             | -0,7%                  |
| Zimmerpreis Ø<br>Average room rate     | 98,00 €                | 98,00 €          | 110,00 €                 | 103,00 €               | 100,00 €           | 111,00 €        | 114,00 €          | 100,00 €               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 1,0%                   | 1,0%             | 7,8%                     | 2,0%                   | 1,0%               | 7,8%            | 1,8%              | -2,0%                  |
| Zimmerertrag Ø<br>RevPAR Ø             | 71,00 €                | 78,00 €          | 76,00 €                  | 69,00 €                | 79,00 €            | 83,00 €         | 87,00 €           | 72,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 1,4%                   | 1,0%             | 8,6%                     | -1,4%                  | 0,0%               | 9,2%            | 0,2%              | -2,7%                  |

## HOTELMARKT

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>                     | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Beherbergungs-<br>betriebe<br>Accommodation<br>providers | 52.113                 | 803              | 218                      | 311                    | 415                | 280             | 470               | 171                    |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | -0,1%                  | 0,6%             | -4,0%                    | 2,3%                   | 4,5%               | 0,0%            | 4,4%              | 0,0%                   |
| Bettenangebot<br>Guest beds offered                      | 3.201.903              | 150.346          | 27.947                   | 59.781                 | 72.717             | 34.048          | 87.993            | 22.122                 |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | 2,7%                   | 2,5%             | -1,3%                    | 6,6%                   | 6,5%               | 4,0%            | 10,3%             | 2,9%                   |
| Gästekünfte<br>Guest arrivals                            | 190,9 Mio.             | 14,0 Mio.        | 3,0 Mio.                 | 6,2 Mio.               | 7,6 Mio.           | 3,8 Mio.        | 8,8 Mio.          | 2,2 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | 3,2%                   | 3,4%             | -0,7%                    | 4,4%                   | 6,1%               | 3,4%            | 5,9%              | 5,7%                   |
| Übernachtungen<br>Overnight stays                        | 495,6 Mio.             | 34,1 Mio.        | 5,0 Mio.                 | 10,8 Mio.              | 15,4 Mio.          | 6,6 Mio.        | 18,3 Mio.         | 4,1 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY                   | 3,7%                   | 3,8%             | 0,3%                     | 6,3%                   | 6,2%               | 4,6%            | 6,8%              | 4,5%                   |

## STANDORT

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>  | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|---|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Einwohner<br>Population <sup>2</sup>  | 83,0 Mio.              | 3,6 Mio.         | 619.000                  | 753.000                | 1,8 Mio.           | 1,1 Mio.        | 1,5 Mio.          | 635.000                |
| Arbeitslosenquote<br>Unemployment rate <sup>2</sup>   | 5,0%                   | 7,7%             | 6,5%                     | 5,0%                   | 6,0%               | 7,6%            | 3,4%              | 4,2%                   |
| Sozialversicherungs-<br>pflichtig Beschäftigte<br>Employees subject to<br>social insurance <sup>3</sup> | 32,9 Mio.              | 1,5 Mio.         | 419.244                  | 584.220                | 974.482            | 568.635         | 874.099           | 416.667                |
| Verfügbares Einkommen<br>der privaten Haushalte<br>pro Kopf<br>Income per capita <sup>4</sup>           | 22.623 €               | 20.330 €         | 25.817 €                 | 22.144 €               | 24.404 €           | 22.319 €        | 28.945 €          | 25.559 €               |
| Flughafenpassagiere<br>Airport passengers   | 247,8 Mio.             | 35,7 Mio.        | 25,5 Mio.                | 70,5 Mio.              | 17,3 Mio.          | 12,4 Mio.       | 47,9 Mio.         | 12,7 Mio.              |

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

<sup>2</sup> im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

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

<sup>4</sup> im Jahr 2017 / in the year 2017



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2019

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,1**

Milliarden Umsatz

**186**

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

**18.000+**

Mitarbeiter weltweit

[www.colliers.de](http://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 18.000 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:

René-P. Schappner  
Head of Hotel / Geschäftsführer  
+49 30 5858178-24  
[rene.schappner@colliers.com](mailto:rene.schappner@colliers.com)

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

Copyright © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.