



# Köln | Hotel

## Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

### Marktüberblick

Vor der Pandemie entwickelte sich der Kölner Hotelmarkt durchweg positiv. Sowohl die Angebots- und Nachfragewerte als auch die Performance-Kennzahlen stimmten erfreulich. Pandemiebedingt geriet diese Entwicklung 2020 ins Stoppen. Der RevPAR lag bei 27 Euro. Im Top-7-Städtevergleich ist es der zweithöchste, was jedoch ein geringer Trost bei einem Rückgang um 67,5 % gegenüber dem Vorjahr darstellt.

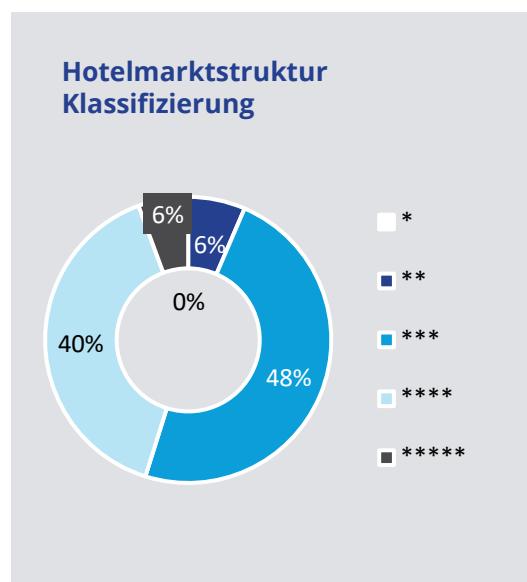
### Hotelmarktangebot

Der Beherbergungsmarkt in Köln hielt 2020 insgesamt 26.193 Betten in 198 Beherbergungsbetriebe vor. Vor der Pandemie befand sich der Kölner Hotelmarkt in einer Transformationsphase hin zu kapazitätsstärkeren Betriebsstrukturen. So war bei gleichbleibender Betriebsanzahl ein Bettenwachstum beobachtbar. Krisenbedingt musste auch der Kölner Hotelmarkt 2020 gezwungenermaßen eine Wachstumspause einlegen. Dabei reduzierten sich die Bettenkapazitäten um 23,1 % und die Zahl der Betriebe ging um 29,3 % zurück. Das bedeutet, dass 2020 vorrangig kapazitätsstarke Betriebe geöffnet waren (Betriebsgröße 2019: 121 und 2020: 132 Betten pro Betrieb) und sich der Trend zu noch leistungsfähigeren Betriebsstrukturen möglicherweise weiter forschreiben wird.

#### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	198	-29,3 %
Gästebetten angeboten	26.193	-23,1 %
Ankünfte	1,44 Mio.	-62,3 %
Übernachtungen	2,56 Mio.	-961,1 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,8 Tage	-0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	25,0 %	-27,9 %-ppt

Die Verteilung der Klassifizierungen in Köln verdeutlicht, dass der Schwerpunkt weiterhin im 3- und 4-Sterne-Segment liegt. Zuletzt war in Köln ein vergleichsweise höherer Anteil klassifizierter 2-Sterne-Häuser beobachtbar, welcher 2020 wieder zusammenschrumpfte. Welche tatsächlichen Verschiebungen es mittel- bis langfristig innerhalb der Sternekategorien geben wird, ist aktuell nicht ablesbar.



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr		
Beherbergungsbetriebe geöffnet	70	-32,7 %
Gästebetten angeboten	15.934	-19,6 %
Ankünfte	0,85 Mio.	-62,1 %
Übernachtungen	1,47 Mio.	-60,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	24,9 %	-27,7 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)		
Beherbergungsbetriebe geöffnet	101	-29,9 %
Gästebetten angeboten	8.013	-32,1 %
Ankünfte	0,49 Mio.	-62,8 %
Übernachtungen	0,86 Mio.	-62,1 %
Bettenauslastung Durchschnitt	24,9 %	-27,8 %-ppt

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

- Ruby Ella Köln  
186 Zimmer - Eröffnung 2021
- Motel One Köln-Messe  
308 Zimmer - Eröffnung 2021
- Radisson Red Hotel Köln  
262 Zimmer - Eröffnung 2023
- Stayery Köln  
30 Apartments - Eröffnung 2021

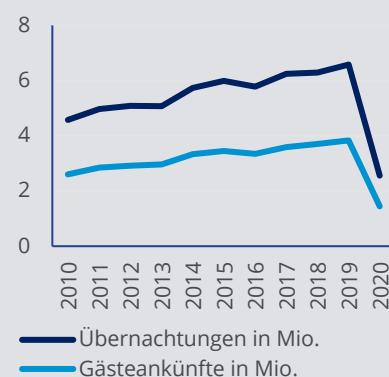
## Hotelmarktnachfrage

2019 erreichten die Angebots- und Nachfragewerte in Köln noch Rekordwerte. Dabei stieg die Nachfrage auf dem Hotelmarkt (insbesondere bei den Hotel garnis) stärker als das Angebot. Krisenbedingt gingen 2020 die Übernachtungen auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt von 6,58 Mio. auf 2,56 Mio. (-61,1 %) zurück. Davon sind 1,47 Mio. auf die Kölner Hotels und 0,86 Mio. auf die Hotel garnis zurückzuführen.

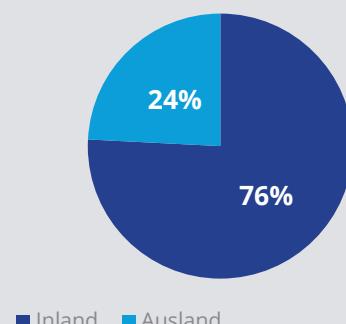
In Bezug auf die Nachfragestruktur zählte das statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen rund 0,6 Mio. internationale Übernachtungen, was einem Nachfrageanteil von 24 % entspricht - vor der Corona-Pandemie lag er bei 35 %. Weiter bleibt abzuwarten, ob der vor dem Brexit wichtige Quellmarkt Großbritannien auch in Zukunft ein bedeutender für Köln bleibt.

Langfristig betrachtet entwickelte sich Kölns Übernachtungstrend positiv. Insofern ist davon auszugehen, dass die Nachfrage in der Rheinmetropole nach der Krise wieder dynamisch anziehen wird. Bezogen auf Neuansiedlungen kamen weniger Planungen hinzu und Eröffnungen wurden soweit es möglich war verschoben. Jedoch sind interessante Hotelkonzept in Köln geplant. Für 2023 wird z.B. ein Hotel der Marke Radisson Red mit 262 Zimmern erwartet - das erste in Deutschland. Für Investoren und Projektentwickler sollte der Hotelstandort weiterhin interessant bleiben.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



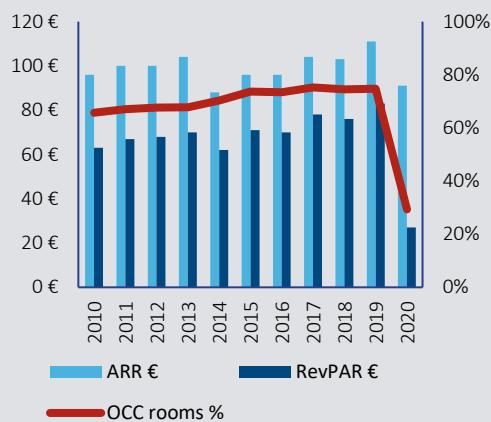
### Übernachtungsnachfrage



# Hotelperformance

Die Zimmer-Auslastung (OCC) gehört mit 29,4 % vergleichsweise noch zu den besseren (zweitbester Wert, Hamburg: 32,0 %). In den Top-7-Städten lag das durchschnittliche Zimmerpreisniveau zwischen 103 und 88 Euro. Köln erzielte 91 Euro und liegt damit nur hinter Düsseldorf und Frankfurt. Es bleibt zu hoffen, dass sich der Markt schnell wieder erholt. Da es Köln zwischen 2017 bis 2019 wieder gelang den Preis im Jahresdurchschnitt über 100 Euro zu halten. Der RevPAR lag 2020, so wie in Hamburg auch, bei 27 Euro. Das ist der höchste Wert im Top-7-Städtevergleich und trotzdem kein Grund zur Freude.

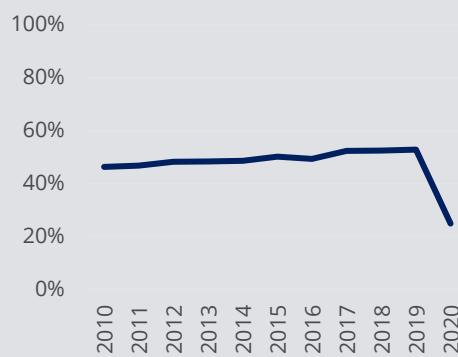
## Entwicklung Beherbergungsnachfrage



## Ausblick

Auch wenn die Hotelperformance-Kennzahlen für Köln vergleichsweise etwas positiver ausfallen, hat die Corona-Pandemie auf dem Hotelmarkt Spuren hinterlassen. Wie viele Betriebe unter welchen betriebswirtschaftlichen Bedingungen nach der Krise am Markt agieren, ist aktuell nicht ablesbar. Langfristig betrachtet haben sich Nachfrage, Auslastung und Preis positiv entwickelt. Demnach ließen die Entwicklungen bis 2019 grundsätzlich Potenzial für einen weiteren Ausbau der Hotelkapazitäten in Köln erkennen. Aufgrund der aktuell anhaltenden besonderen Situation muss der Hotelmarkt je nach Dauer der Corona-Krise neu bewertet werden.

## Übernachtungsnachfrage



## 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.

# Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

## Performance

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	29,6 %	27,6 %	25,3 %	22,3 %	32,0 %	29,4 %	24,3 %	26,5 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	-42,5 %-ppt	-52,3 %-ppt	-43,7 %-ppt	-44,1 %-ppt	-46,9 %-ppt	-45,4 %-ppt	-52,4 %-ppt	-45,8 %-ppt
ZimmerpreisØ Average room rate	87,00 €	88,00 €	103,00 €	96,00 €	85,00 €	91,00 €	88,00 €	91,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-11,2 %	-10,2 %	-6,4 %	-6,8 %	-15 %	-18 %	-22,8 %	-9,0 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	24,00 €	26,00 €	21,00 €	27,00 €	27,00 €	21,00 €	24,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-63,4 %	-69,2 %	-65,8 %	-69,6 %	-65,8 %	-67,5 %	-75,9 %	-66,7 %

## Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	51.417	614	159	224	322	198	421	143
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3%	-23,5%	-27,1%	-28,0 %	-22,4 %	-29,3 %	-10,4 %	-16,4 %
Bettenangebot Guest beds offered	1.308.945	115.151	22.028	42.178	54.469	26.193	82.838	18.841
Veränderung Vorjahr Development YOY	-59,1 %	-23,4 %	-21,2 %	-29,4 %	-25,1 %	-23,1 %	-5,9 %	-14,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	98,2 Mio.	5,0 Mio.	1,1 Mio.	2,2 Mio.	3,2 Mio.	1,4 Mio.	3,0 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-48,6 %	-64,6 %	-64,5 %	-65,1 %	-58,4 %	-62,3 %	-65,8 %	-62,1 %
Übernachtungen Overnight stays	302,3 Mio.	12,3 Mio.	1,8 Mio.	4,1 Mio.	6,9 Mio.	2,6 Mio.	7,0 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-39,0 %	-64,0 %	-63,5 %	-62,1 %	-55,4 %	-61,1 %	-61,5 %	-59,7 %

## Standort

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	83,2 Mio.	3,8 Mio.	622.000	763.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	636.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,9 %	10,1 %	8,0 %	7,0 %	7,7 %	9,4 %	4,5 %	5,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	33,4 Mio.	1,5 Mio.	424.470	602.428	996.031	582.613	897.140	426.014
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	22.899 €	20.972 €	26.087 €	23.436 €	25.029 €	22.402 €	32.766 €	25.788 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	63,0 Mio.	9,1 Mio.	6,6 Mio.	18,8 Mio.	4,6 Mio.	3,1 Mio.	11,1 Mio.	3,2 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 Berichtsjahrs/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

# Globale Kennzahlen 2021

---

**67**

Ländern auf

---

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

---

**6**

Kontinenten

---

**18.000+**

Mitarbeiter weltweit

---

**€ 2,8**

Milliarden Umsatz

## Kontakt

**Colliers International Deutschland GmbH**

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99

## Ansprechpartner

**Colliers International Deutschland GmbH**

René-P. Schappner

Head of Hotel/Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

**Copyright © 2021 Colliers  
International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.