

Köln | Hotel

Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

Marktüberblick

Pandemiebedingt konnte Köln 2021 natürlich keine neuen Übernachtungstouristischen Rekordzahlen vermelden. Im Wettbewerbsvergleich hat sich die Stadt am Rhein im 2. Krisenjahr jedoch gut geschlagen und erzielte den drittbesten Auslastungswert sowie die dritthöchsten Zimmerpreis- und Ertragsraten.

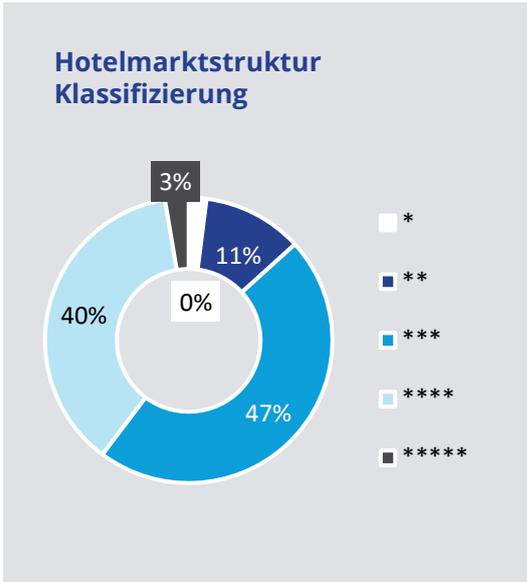
Hotelmarktangebot

Der Beherbergungsmarkt in Köln hielt 2021 gegenüber 2020 insgesamt wieder mehr Betten (+ 30,0 %) in mehr Beherbergungsbetriebe (+31,3 %) vor. Vor der Pandemie befand sich der Kölner Hotelmarkt in einer Transformationsphase hin zu kapazitätsstärkeren Betriebsstrukturen. So war bei gleichbleibender Betriebsanzahl ein Bettenwachstum beobachtbar. Nach einer in 2020 krisenbedingten Wachstumspause setzte sich dieser Trend 2021 wieder fort. Während sich die Zahl der Betriebe 2021 gegenüber dem letzten Normaljahr 2019 um 8 % reduzierte, erreichte das Bettenangebot 2021 wieder ein ähnliches Niveau (2021: 34.056 Betten) wie im letzten Normaljahr (2019: 34.048).

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

| | | |
|--------------------------------|-----------|-------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 260 | +31,3 % |
| Gästebetten angeboten | 34.056 | +30,0 % |
| Ankünfte | 1,48 Mio. | +2,5 % |
| Übernachtungen | 2,76 Mio. | +8,1 % |
| Aufenthaltsdauer Durchschnitt | 1,9 Tage | +0,1 Tage |
| Bettenauslastung Durchschnitt | 25,0 % | +/- 0 %-ppt |

Der Blick auf die klassifizierte Betriebe zeigt, dass Köln ein stark ausgeprägtes 3-Sterne-Segment (47 %) hat. Im Städtevergleich hat nur Stuttgart (57 %) eine noch breitere Mitte. Nächststärkstes Segment sind die 4-Sterne-Hotels (40 %). Zum Vergleich: In den anderen Städten sind hier zwischen 24 % und 48 % angesiedelt. Was die 5-Sterne-Kategorie angeht, hält Köln mit einem Anteil von 3 % vergleichsweise wenig Angebot vor. Die Anteile in den anderen Städten liegen zwischen 3 % und 8 %.



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 95 | +35,7 % |
| Gästebetten angeboten | 19.868 | +24,7 % |
| Ankünfte | 0,91 Mio. | +7,3 % |
| Übernachtungen | 1,60 Mio. | +8,9 % |
| Bettenauslastung Durchschnitt | 24,6 % | -0,3 %-ppt |

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 133 | +31,7 % |
| Gästebetten angeboten | 11.772 | +46,9 % |
| Ankünfte | 0,48 Mio. | -3,3 % |
| Übernachtungen | 0,88 Mio. | +3,2 % |
| Bettenauslastung Durchschnitt | 25,1 % | +0,2 %-ppt |

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

- Moxy Hotel im Quartier I/D Cologne, 222 Zimmer – Eröffnung 2022
- Dom Hotel Köln – Wiedereröffnung nach Umbau 2023
- LOGINN Hotel by ACHAT, 72 Zimmer + 30 Apartments – Eröffnung 2024
- Radisson Red Hotel Köln 262 Zimmer – Eröffnung 2024

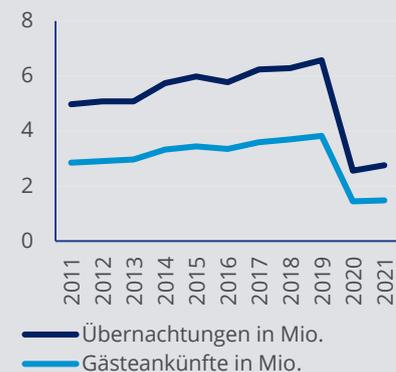
Hotelmaktnachfrage

2021 meldete das statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen 2,76 Mio. gewerbliche Übernachtungen auf dem Beherbergungsmarkt in Köln. Um an das Niveau von vor Corona anzuknüpfen, fehlen dem Markt rund 3,81 Mio. Übernachtungen.

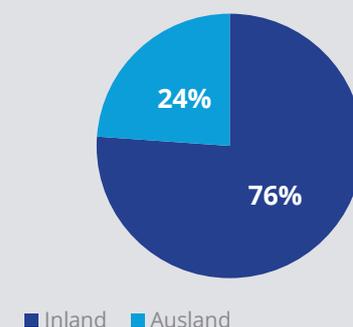
Während – wie in den meisten Städten – das Gästebettenangebot wieder in ähnlichem Umfang zur Verfügung stand, ließ die Nachfrage noch auf sich warten. Zwar stieg sowohl die Nachfrage aus den nationalen als auch aus den internationalen Quellmärkten im 2. Coronajahr wieder an (Inland: 8,3 %; Ausland: 7,5 %), doch aufgrund der Reisebeschränkungen und der ungewissen Lage blieben die dynamischen Wachstumsraten auch am Rhein aus. Die nationale Übernachtungsnachfrage entsprach im 2. Coronajahr 2021 rund 49 % eines Normaljahres (2019: 4,26 Mio. nationale Übernachtungen) und die internationale Übernachtungen rund 28 % des letzten Normaljahres (2019: 2,32 Mio. internationale Übernachtungen).

Für Investoren und Projektentwickler bleibt der Hotelstandort weiterhin interessant. Kapitalstarke Betreiber nutzten die Krise für weitere Expansionen. 2021 eröffnete die Hotelgruppe Motel One ihr viertes Hotel mit 308 Zimmern in der Rheinmetropole. Novum Hospitality ging im März 2022 mit the niu Mill (149 Zimmer) an den Markt. Für 2024 werden u. a. das Radisson Red und ein LOGINN Hotel by Achat erwartet.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmer-Auslastung (OCC) gehört im Top-7-Städtevergleich mit 30,8 % vergleichsweise zu den besseren Werten – drittbester Wert hinter Hamburg (33,3 %) und Berlin (31,9 %).

Aber: Wie in allen Vergleichsstädten befand sich die durchschnittliche Preisrate (ARR) 2021 im Sinkflug. So verkauften die Hotelbetriebe Kölns ihre Zimmer im Durchschnitt für 85 Euro, was hinter Düsseldorf (88 Euro) und München (87 Euro) der beste Wert.

Der RevPAR lag 2021 bei 26 Euro. Auch hier entspricht das im Top-7-Städtevergleich Platz 3 – was jedoch kein großer Trost sein dürfte.

Ausblick

Alles in allem sind die Hotelperformance-Kennzahlen für Köln vergleichsweise etwas positiver ausgefallen. Dennoch hinterlässt die Corona-Pandemie auch im 2. Krisenjahr ihre Spuren. Langfristig betrachtet hat sich der Markt immer positiv entwickelt. Insofern ist davon auszugehen, dass sich der Markt wieder erholt. Wann und welche Verschiebungen damit verbunden sind, bleibt abzuwarten.



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 vermieteteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

Der Markt im Überblick: 2021 Q1 – Q4

Performance

| Kennzahlen KPIs ¹ | Deutschland Germany | Berlin Berlin | Düsseldorf Dusseldorf | Frankfurt Frankfurt | Hamburg Hamburg | Köln Cologne | München Munich | Stuttgart Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø | 31,5 % | 31,9 % | 25,2 % | 21,5 % | 33,3 % | 30,8 % | 26,4 % | 25,2 % |
| Veränderung Vorjahr Development YOY | 1,9 %-ppt | 4,3 %-ppt | -0,1 %-ppt | -0,8 %-ppt | 1,3 %-ppt | 1,4 %-ppt | 2,1 %-ppt | -1,3 %-ppt |
| Zimmerpreis Ø Average room rate | 83,00 € | 84,00 € | 88,00 € | 82,00 € | 84,00 € | 85,00 € | 87,00 € | 80,00 € |
| Veränderung Vorjahr Development YOY | -4,8 % | -4,8 % | -17,1 % | -17,1 % | -1,2 % | -7,1 % | -1,2 % | -13,8 % |
| Zimmerertrag Ø RevPAR Ø | 26,00 € | 27,00 € | 22,00 € | 18,00 € | 28,00 € | 26,00 € | 23,00 € | 20,00 € |
| Veränderung Vorjahr Development YOY | 0,0 % | 11,1 % | -18,2 % | -16,7 % | 3,6 % | -3,9 % | 8,7 % | -20,0 % |

Hotelmarkt

| Kennzahlen Key Facts ¹ | Deutschland Germany | Berlin Berlin | Düsseldorf Dusseldorf | Frankfurt Frankfurt | Hamburg Hamburg | Köln Cologne | München Munich | Stuttgart Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Beherbergungsbetriebe Accommodation providers | 50.715 | 704 | 204 | 275 | 417 | 260 | 425 | 167 |
| Veränderung Vorjahr Development YOY | -1,4 % | 14,7 % | 28,3 % | 22,8 % | 29,5 % | 31,3 % | 1,0 % | 16,8 % |
| Bettenangebot Guest beds offered | 3.109.420 | 140.727 | 29.225 | 55.702 | 75.216 | 34.056 | 88.149 | 23.324 |
| Veränderung Vorjahr Development YOY | 50,0 % | 22,2 % | 32,7 % | 32,1 % | 35,9 % | 30,0 % | 6,4 % | 23,8 % |
| Gästekünfte Guest arrivals | 96,8 Mio. | 5,1 Mio. | 1,1 Mio. | 2,1 Mio. | 3,3 Mio. | 1,5 Mio. | 3,1 Mio. | 0,8 Mio. |
| Veränderung Vorjahr Development YOY | -1,3 % | 3,7 % | 4,5 % | -1,2 % | 4,8 % | 2,5 % | 3,5 % | -5,0 % |
| Übernachtungen Overnight stays | 310,3 Mio. | 14,0 Mio. | 1,9 Mio. | 4,2 Mio. | 7,6 Mio. | 2,8 Mio. | 7,9 Mio. | 1,6 Mio. |
| Veränderung Vorjahr Development YOY | 2,6 % | 13,7 % | 6,4 % | 2,5 % | 9,9 % | 8,1 % | 13,0 % | -1,1 % |

Standort

| Kennzahlen Key Facts ¹ | Deutschland Germany | Berlin Berlin | Düsseldorf Dusseldorf | Frankfurt Frankfurt | Hamburg Hamburg | Köln Cologne | München Munich | Stuttgart Stuttgart |
|---|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Einwohner Population ² | 83,2 Mio. | 3,7 Mio. | 621.000 | 764.000 | 1,9 Mio. | 1,1 Mio. | 1,5 Mio. | 630.000 |
| Arbeitslosenquote Unemployment rate ² | 5,9 % | 8,8 % | 6,9 % | 5,8 % | 6,6 % | 8,6 % | 2,4 % | 4,3 % |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³ | 33,7 Mio. | 1,6 Mio. | 429.514 | 603.149 | 1,0 Mio. | 591.408 | 908.457 | 614.004 |
| Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴ | 23.706 € | 21.327 € | 27.199 € | 23.731 € | 25.808 € | 23.339 € | 32.039 € | 26.806 € |
| Flughafenpassagiere Airport passengers | 78,5 Mio. | 9,9 Mio. | 8,0 Mio. | 24,8 Mio. | 5,3 Mio. | 4,3 Mio. | 12,5 Mio. | 3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

62

Ländern auf

185

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

20.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 3,9

Milliarden Umsatz

Copyright © 2022 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 © 2022. Alle Rechte vorbehalten.

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