

Köln | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

Marktüberblick

Köln erholt sich deutlich von der Pandemie und zeigt positive Tendenzen. Das Bettenangebot übersteigt bereits den Vor-Krisen-Wert und auch die Nachfrage kommt mit einer dynamischen Entwicklung zurück. So konnte die Domstadt 2022 hinter Berlin und Hamburg die beste Zimmerauslastung erzielen.

Hotelmarktangebot

2022 stehen auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt in Köln wieder mehr Betten zur Verfügung als 2019: Mit 35.905 Schlafgelegenheiten erreichen die Gästebettenzahlen einen neuen Höchstwert. Parallel liegt die Zahl der geöffneten Betriebe 2022 unter den Werten des letzten Normaljahres. Somit geht der Trend weiterhin zu kapazitätsstärkeren Betriebsstrukturen.

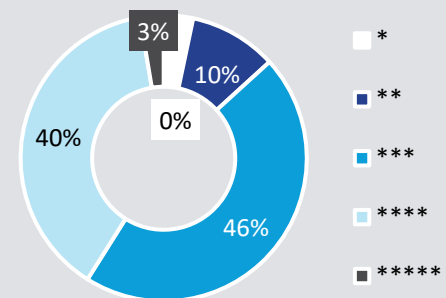
Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung erreicht Köln 2022 eine Betriebsgröße von 137 Betten pro Betrieb. Im Top-7-Städtevergleich liegen die Werte für die durchschnittliche Betriebsgröße zwischen 211 (Frankfurt) und 144 (Stuttgart) Betten pro Betrieb und damit höher.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	262	+0,8 %
Gästebetten angeboten	35.905	+5,4 %
Ankünfte	3,20 Mio.	+116,3 %
Übernachtungen	5,61 Mio.	+103,0 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,8 Tage	-0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	42,7 %	+ 17,7 %-ppt

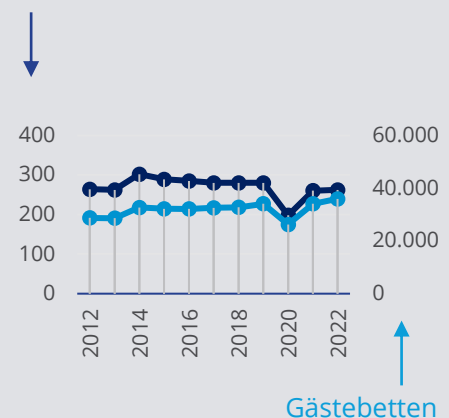
Unter den klassifizierten Kölner Hotelbetrieben befinden sich weiterhin hauptsächlich 3-Sterne-Betriebe (46 %). Auch das 4-Sterne-Segment ist weiterhin stark ausgeprägt (40 %). Der Anteil der 5-Sterne-Betriebe liegt in Köln - ebenso wie in Düsseldorf und Frankfurt - bei 3 Prozent.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	101	+6,3 %
Gästebetten angeboten	21.537	+8,4 %
Ankünfte	1,91 Mio.	+109,5 %
Übernachtungen	3,26 Mio.	+103,8 %
Bettenauslastung Durchschnitt	41,8 %	+17,2 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	131	-1,5 %
Gästebetten angeboten	12.002	+2,0 %
Ankünfte	1,07 Mio.	+124,7 %
Übernachtungen	1,81 Mio.	+105,2 %
Bettenauslastung Durchschnitt	42,4 %	+17,3 %-ppt

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

- Dom Hotel Köln – Wiedereröffnung nach Umbau Herbst 2023
- LOGINN Hotel by ACHAT, 72 Zimmer + 30 Apartments – Eröffnung 2024
- Radisson Red Hotel Köln 262 Zimmer – Eröffnung 2024
- Hotelneubau am Aqualand, 140 Zimmer - Eröffnung tba

Hotelmaktnachfrage

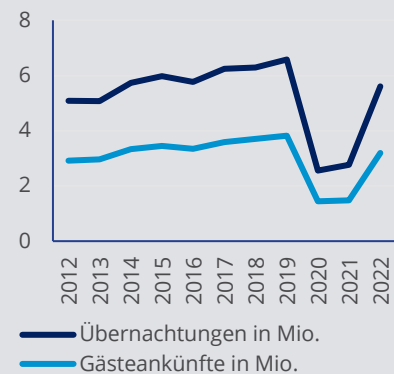
Laut statistischem Landesamt Nordrhein-Westfalen wurden 2022 insgesamt 5,61 Mio. gewerbliche Übernachtungen auf dem Beherbergungsmarkt in Köln verzeichnet.

Sowohl Hotels als auch Hotel garni konnten die Nachfragewerte gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln. Demnach fehlen dem gewerblichen Beherbergungsmarkt insgesamt nur noch rund 1 Mio. Übernachtungen, um wieder das Vor-Corona-Niveau zu erreichen.

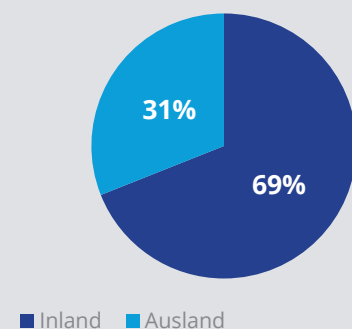
Auch die ausländische Übernachtungsnachfrage ist wieder deutlich angestiegen. Mit 1,74 Mio. ausländischen Übernachtungen im Jahr 2022 werden schon wieder rund 75 Prozent eines Normaljahres erreicht. Bei den inländischen Übernachtungen sind es sogar 91 Prozent.

In Bezug auf Hotelimmobilien bleibt Köln weiterhin interessant. Im Sommer 2022 wurde das Moxy Hotel in Köln-Mühlheim eröffnet. Im Herbst diesen Jahres soll das umgebaute Dom Hotel wieder eröffnen und für 2024 werden u. a. das Radisson Red und ein LOGINN Hotel by Achat erwartet. Zudem plant die Stadt einen Hotelneubau direkt am Aqualand.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Im Jahr 2022 war die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) mit 61,1 Prozent fast doppelt so hoch wie im Vorjahr. Damit liegt Köln auch im Jahr 2022 auf dem 3. Platz. Im Top-7-Städtevergleich positioniert sich die Stadt am Rhein damit hinter Hamburg (66,6 %) und Berlin (65,1 %).

Nicht nur die Zimmerauslastung ist wieder angestiegen, sondern auch der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR). Mit 101 Euro werden die Zimmer durchschnittlich 10 Euro günstiger angeboten als 2019. Im Vergleich mit den anderen 6 Städten und dem Deutschlandschnitt ist der Zimmerpreis eher unterdurchschnittlich.

Dafür lag aber der RevPAR bei 62 Euro. Dieser Wert ist wiederum im Vergleich zum Nachbar Düsseldorf (57 Euro) sowie mit Stuttgart (46 Euro) und Frankfurt (56 Euro) deutlich besser ist ausgefallen.

Ausblick

Gerade zu Beginn des Jahres 2022 gab es durch die Pandemie noch einige Einschränkungen für Veranstaltungen, Messen und Kongresse, weshalb die Zahlen noch nicht an das Normalniveau herankommen. So durfte beispielgebend im Frühjahr 2022 der Karneval zwar wieder stattfinden, aber nur unter besonders strengen Auflagen. Insgesamt steigen die Trendkurven wieder und zeigen somit die positive Entwicklung des Hotelmarkts in Köln. Insofern ist davon auszugehen, dass der Markt bald wieder auf Wachstumskurs sein wird.



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: 2022 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	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

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.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	7 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 Stand 01.01.2022 | ³ im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | ⁴ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | ⁵ im Jahr 2020 / in the year 2020 | ⁶ An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m²)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotel/Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Copyright © 2023 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 ©2023. Alle Rechte vorbehalten