
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 31/2012 vom 2. August 2012

www.immobilien-zeitung.de

HOTELMÄRKTE KÖLN UND DÜSSELDORF

Ganz anders und doch ähnlich

Kölsch gegen Alt, FC gegen Fortuna, Alaaaf gegen Helau – die rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf leben ihre Rivalität auf allen Ebenen leidenschaftlich aus. Auch die durch gerade einmal 55 Fluss- und noch viel weniger Autobahnkilometer getrennten Hotelmärkte der beiden Nachbarn sind natürlich Konkurrenten. Wer im Kampf um Touristen und Business-Gäste die Nase vorn hat, beleuchtet Christian Schollen von der Schollen Hotelentwicklung in seinem Gastbeitrag.

Ein Duo auf Rekordkurs: Niemals zuvor haben mehr Gäste in Köln und Düsseldorf übernachtet als im Jahr 2011! Kein Wunder, dass bei Hoteliers in beiden Metropolen derzeit gute Stimmung herrscht. Mit fast 5 Mio. Übernachtungen konnte Köln dabei nochmals einen Zuwachs von 8% gegenüber dem Vorjahr verzeichnen, obwohl man seinerzeit bereits um 10% im Vergleich zu 2009 zugelegt hatte. Düsseldorf steht ähnlich gut da: Dort bedeuteten fast 3,9 Mio. Übernachtungen 2011 eine Steigerung von weiteren 6,6% gegenüber dem Jahr 2010, das genau wie in Köln seinerseits bereits mit einem 10%igen Zuwachs Freude gemacht hatte.

Die rheinischen Rivalen marschieren in diesem Punkt aber schon viel länger im Gleichschritt: Seit 2002 entwickeln sich die Kennzahlen parallel. Von 2002 bis 2011 gab es in beiden Städten nur jeweils zwei Jahre mit rückläufigen Übernachtungszahlen, die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate ist mit 4,7% in Köln und 5,1% in Düsseldorf fast identisch. Und: Der Ausblick für das laufende Jahr fällt für beide Städte wieder positiv aus. Vieles spricht dafür, dass erneut die Rekorde purzeln. Köln wird bei den Übernachtungen voraussichtlich die 5-Mio.-Marke überschreiten, während Düsseldorf die 4-Mio.-Hürde nehmen dürfte.

Düsseldorf hat mehr Hotelbetten, Köln die bessere Auslastung

Auf der Angebotsseite stellt man dagegen deutliche Unterschiede fest: Die Zahl der Hotelbetten hat zwischen 2002 und 2011 in Düsseldorf jährlich um 4,6% zugelegt, während für Köln nur 2,9% zu Buche schlugen. In Düsseldorf kommen daher rechnerisch 41 Betten auf 1.000 Einwohner, die Beherbergungsintensität in Köln ist dagegen mit 29 Betten pro 1.000 Einwohner deutlich geringer. Was diese Betten abwerfen, ist aber in beiden Städten wiederum durchaus vergleichbar: 2011 wiesen die Märkte in Köln und Düsseldorf jeweils

einen durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPar) von 67 Euro aus. Dieses Produkt aus Zimmerauslastung und Zimmerpreis gilt als eine der wichtigsten Kennzahlen in der Hotellerie. Wobei Köln bei der Zimmerauslastung mit 67% im Vergleich zu Düsseldorf (62%) leicht die Nase vorn hat, während die Landeshauptstadt mit 108 Euro einen etwas höheren durchschnittlichen Zimmerpreis als die Domstadt anbieten kann, für die glatte 100 Euro zu verzeichnen waren.

Damit bewegt sich das rheinische Duo beim durchschnittlichen Zimmerertrag zwar knapp vor Stuttgart (63 Euro) und deutlich vor der Hauptstadt Berlin, wo nur 60 Euro erreicht wurden, liegt aber klar hinter Spitzenreiter München zurück. Die Bayern glänzen mit 84 Euro, aber auch Frankfurt (77 Euro) und Hamburg (76 Euro) stehen besser da als Köln und Düsseldorf. Ein Tabellenstand, der beiden Rivalen gleichermaßen wenig schmecken dürfte.

Dabei zeigt nicht nur die Performance, sondern auch die Struktur der Hotelmärkte in Köln und Düsseldorf eine Reihe erstaunlicher Parallelen. Zum Beispiel im Hinblick auf die Marken- und Kettenhotellerie, bei der sich die Zahl der Betriebe in beiden Städten auf nahezu gleichem Level bewegt: Düsseldorf verfügt über 56 Markenhotels mit insgesamt 9.103 Zimmern, Köln über 62 Markenhotels mit nur 593 Zimmern mehr (9.696). Passend dazu sind auch die durchschnittlichen Betriebsgrößen der Markenhotels mit 168 Zimmern in Düsseldorf und 165 Zimmern in Köln nahezu identisch.

Das gleiche Bild ergibt sich, wenn man den Fokus auf die internationale Kettenhotellerie legt: Die Anzahl der Hotels (Köln 24, Düsseldorf 25) wie auch die Zahl der Zimmer (Köln 4.727, Düsseldorf 4.889) sind hier nahezu deckungsgleich. Deren Anteil am gesamten Bettenangebot der großen Player unterscheidet sich allerdings: Düsseldorf ist mit 54% etwas internationaler aufgestellt als Köln mit seinen 49%. Das spiegelt auch der Anteil ausländischer Gäste an den Gesamtübernachtungen wider: Düsseldorf hat hier mit etwa 40% gegenüber 34% in Köln ebenfalls die Nase vorn. Die drei wichtigsten Quellmärkte für beide Städte sind dabei das Vereinigte Königreich, die USA und die Niederlande.

Private Betriebe in beiden Städten auf dem Rückzug

Mit Blick auf den kompletten Hotelmarkt werden die Unterschiede zwischen den Rhein-Metropolen augenfälliger: So stellt die markengebundene Hotellerie in Düsseldorf bereits 76% der Hotelbetten, während deren Anteil in Köln nur bei etwa 67% liegt. Die vor allem in Großstädten um sich

greifende Verdrängung der Privat- durch die Kettenhotellerie, der speziell Klein- und Familienbetriebe zum Opfer fallen, ist in Düsseldorf also bereits weiter fortgeschritten als in Köln. Dass die durchschnittliche Betriebsgröße der Hotels in Köln und Düsseldorf seit Jahren steigt, belegt diese Entwicklung. Im Einzelhandelsjargon würde man von einem zunehmenden „Filialisierungsgrad“ der Hotelmärkte sprechen.

Aber ob Privatbetrieb oder Markenhotel: Die Performance der Häuser ist in beiden Städten stark vom Messe- und Kongresskalender abhängig. Ein Phänomen, das in Düsseldorf noch etwas ausgeprägter auftritt als bei den Nachbarn flussaufwärts – verbunden mit einer entsprechend hohen Volatilität der Nachfrage im Jahresverlauf. Außerdem haben Düsseldorfer Hoteliers mehr Probleme damit, ihre Betten auch am Wochenende zu belegen. Grund: In der Landeshauptstadt dominieren Geschäftsreisende die Nachfrage deutlicher als in Köln, das in Sachen Freizeittourismus Vorteile hat. Nicht zuletzt dank des Doms. Das Wahrzeichen der Stadt gehört traditionell zu den beliebtesten und meist besuchten Sehenswürdigkeiten in Deutschland.

Accor ist der Marktführer in Köln und in Düsseldorf

Führender Akteur auf beiden Hotelmärkten ist der französische Accor-Konzern. In Köln entfallen auf die 15 Häuser aus dem breiten Accor-Portfolio über 2.300 Zimmer – das ist fast ein Viertel des markengebundenen Angebots. Und auch in Düsseldorf haben die Franzosen mit fast 1.200 Zimmern immerhin 13% des entsprechenden Marktes besetzt. Dabei zählt knapp die Hälfte der Kölner Accor-Häuser (entspricht rund 40% des Accor-Zimmerangebots) zum Budgetsegment unter der neuen Dachmarke Ibis. Der Konzern bringt es damit auf einen stattlichen Anteil von 60% am Ketten-Zimmerangebot für kostenbewusste Gäste. In Düsseldorf ist Accor in diesem Segment zwar ebenfalls Marktführer, mit nur 312 Zimmern in zwei Hotels jedoch weit weniger dominant als in Köln.

Bemerkenswert in beiden Städten: Während die Zimmernachfrage dynamisch wächst, verläuft die momentane Entwicklung auf der Angebotsseite eher träge. Sowohl in Köln als auch in Düsseldorf sind neue Hotelprojekte an einer Hand abzählbar. In Köln soll das Courtyard by Marriott an der Turiner Straße (230 Zimmer) Anfang 2013 an den Start gehen und bereits in diesem Jahr wird das Adagio Aparthotel mit 115 Zimmern am Waidmarkt eröffnen. Außerdem realisiert Motel One zwei neue Häuser in der Domstadt. Das 370-Zimmer-Objekt, ebenfalls am Waidmarkt, eröffnet voraussichtlich im Oktober dieses Jahres, die 216 Zimmer am Mediapark will man im Herbst 2013 ins Rennen um die Gästegunst schicken.

„Das Kopf-an-Kopf-Rennen der rheinischen Rivalen bleibt spannend.“

Christian Schollen



Auch in Düsseldorf ist Motel One aktiv und schafft sich dort Mitte nächsten Jahres mit dem 244-Zimmer-Hotel an der Immermannstraße ein zweites Standbein. Genau wie B&B: Die französische Budget-Kette will Anfang 2013 in der Schirmer Straße ihr drittes Haus mit weiteren 100 Zimmern eröffnen. Darüber hinaus geht noch diesen Sommer mit dem Derag Hotel & Living Di Medici das zweite Vier-Sterne-Haus der Gruppe in Düsseldorf mit 170 Zimmern an den Markt, Mitte nächsten Jahres folgt ein Ininside-Hotel im Medienhafen (4 Sterne, 244 Zimmer). Bis 2014 soll auch ein Holiday-Inn-Express am S-Bahnhof Wehrhahn mit 164 Zimmern entstehen. Schließlich gibt es noch Planungen für ein 150-Zimmer-Hotel im neuen Quartier hoch drei in der Münsterstraße.

Noch-Unterschied ist die Bettensteuer

Das Budgetsegment boomt und Motel One kann sowohl in Köln als auch in Düsseldorf zum Platzhirsch Accor aufschließen. In der Landeshauptstadt wird der Wettbewerb in diesem Segment künftig noch härter, wenn B&B-Hotels dort mit drei Häusern gegen Motel One und Accor antritt, die jeweils mit zwei Hotels operieren.

Das Kopf-an-Kopf-Rennen der rheinischen Rivalen auf dem Hotelmärkte bleibt spannend. Auch mit Blick darauf, wie Köln darauf reagieren wird, dass die so genannte „pauschale Bettensteuer“ inzwischen durch das Bundesverwaltungsgericht für unzulässig erklärt wurde. Düsseldorf verzichtete bisher sowieso auf eine solche Abgabe und vielleicht wird, zur Freude der dortigen Hoteliers, auch in Köln dieser Standortnachteil demnächst wieder beseitigt. (thk)

Der Autor: Christian Schollen ist geschäftsführender Gesellschafter der Schollen Hotelentwicklung GmbH in Wuppertal.