

## SPITZENHOTELMARKT KÖLN

## Zu wenige Ausländer – das verdirbt die Preise

In den vergangenen Jahren hatten die Kölner Hoteliers wenig Grund zur Freude. Niedrige Preise und eine nicht gerade überragende Auslastung machten das Geschäft in der Domstadt schwer. Christian Schollen von der Wuppertaler Schollen Hotelentwicklung erklärt in seinem Gastbeitrag, warum man in Kölner Top-Hotels so günstig übernachten kann wie kaum irgendwo sonst in der Republik.

Vergleicht man die sechs Top-Hoteldestinations in Deutschland miteinander, stellt man fest, dass Köln bei den Zimmerdurchschnittsraten im Top-Hotelsegment (Vier- und Fünf-Sterne-Bereich) hinterherhinkt. Für eine Übernachtung in einem solchen Hotel musste der Gast 2005 durchschnittlich (nur) 97 Euro bezahlen, in Berlin waren es 127 Euro, in Frankfurt 125 Euro, in München 114 Euro, in Düsseldorf 109 Euro und in Hamburg 104 Euro.

Noch eklatanter wird es im internationalen Kontext. Im Vergleich zu London, Paris oder Rom bezahlt man in Köln für eine Übernachtung im Top-Hotel echte Schnäppchenpreise. In den großen westeuropäischen Metropolen lagen die Zimmerdurchschnittspreise 2005 meist jenseits der 200-Euro-Grenze. Es drängt sich die Frage auf, warum die Zimmerraten in Deutschland im internationalen Vergleich so niedrig sind und warum sich Köln im Top-Segment der Hotels auch national so unterdurchschnittlich darstellt.

Zuerst soll das Phänomen des international vergleichsweise niedrigen Preisniveaus der deutschen Spitzenhotellerie kurz beleuchtet werden, bevor dann ein genauerer Blick auf Köln geworfen wird. Fest steht jedenfalls, dass die Qualität der deutschen Top-Hotels jedem internationalen Vergleich standhält und nicht die Ursache für das niedrige Preisniveau sein kann. Vielmehr scheint es eine Bündelung verschiedener Faktoren zu geben, die das Niedrigpreis-Phänomen verursachen.

## Zu wenige internationale Gäste besuchen die Domstadt

Ein Faktor ist zum Beispiel die verhältnismäßig geringe Internationalität der Gästestruktur. Nur knapp 20% aller Übernachtungen in der deutschen Hotellerie werden durch ausländische Gäste generiert. In Frankreich und Großbritannien sind es um die 35%, in einem klassischen Urlaubsland wie Spanien sogar fast 60%. Entsprechend sind mit über 80% die inländischen Gäste die bestimmende Gruppe auf dem deutschen Hotelmarkt, und die Deutschen gehö-



Selbst im nationalen Vergleich kann man in Kölner Top-Hotels zum Schnäppchenpreis übernachten.

Bild: Schollen

ren, glaubt man verschiedenen Untersuchungen, zu den konsumsüchtigen Nationen in Europa. In der hiesigen Neidgeellschaft ist es verpönt, viel Geld auszugeben, das gilt auch in Bezug auf die Wahl des Hotels. Es gilt das Motto: Geiz ist geil.

Ein weiterer entscheidender Punkt ist, dass die Betriebsführung vieler Hotels eher auf das Füllen der Betten als auf einen angemessenen Preis ausgerichtet ist. Eine Hotelbettenbelegung in Deutschland, die regelmäßig schwächer ist als beispielsweise in Spanien, Italien und Großbritannien, treibt die Hoteliers oft dazu, den Kampf um den Gast über den Preis zu führen.

So viel zum generell niedrigen Preisniveau in Deutschland. Aber warum fällt Köln im nationalen Vergleich nochmals ab? Köln weist im Vergleich zu anderen deutschen

Metropolen wenige Übernachtungen ausländischer Gäste aus. Im Jahr 2005 übernachteten ca. 1,5 Mio. Gäste ausländischer Herkunft in Köln, dies entspricht einem Anteil am Gesamtvolumen aller Übernachtungen von ca. 35%. In München beträgt der Anteil ausländischer Gäste beispielsweise rund 45%, in Düsseldorf etwa 42% und in Frankfurt liegt er über 50%. Berlin liegt ungefähr auf dem Kölner Niveau (kann allerdings absolut mit ca. 5 Mio. mehr als dreimal so viele ausländische Gäste ausweisen); in Hamburg fällt der Anteil ausländischer Gäste mit nur 20% (1,2 Mio.) hingegen deutlich ab. Ausländische Gäste sind für das Preisniveau von großer Bedeutung. Vor allem wenn ihr Aufenthalt geschäftlich motiviert ist, bevorzugen sie eine Unterbringung in Hotels der gehobenen Kategorie und sind auch bereit, höhere Preise zu zahlen als der durchschnittliche deutsche Gast.

## Viele neue Betten sind schon auf dem Markt

Ein zweiter Grund, warum das Preisgefüge der Top-Hotellerie in Köln wenig zufriedenstellend ist, liegt in der expansiven Erweiterung des Angebots in diesem Segment. In Köln wurden im Vier- und Fünf-Sterne-Segment in den Jahren 2000 bis 2006 ein gutes Dutzend Hotels neu- bzw. wiedereröffnet. Damit kamen in diesem Zeitraum fast 3.000 Zimmer im gehobenen Segment hinzu, was zu einer Zunahme des gesamten Bettenangebots aller Beherbergungsbetriebe in Köln um mehr als 35% führte. Die logische Konse-

quenz dieser rasanten Angebotsentwicklung war und ist ein hoher Wettbewerbsdruck unter den Top-Hotelbetrieben Kölns, der sich vor allem durch sinkende Zimmerdurchschnittspreise manifestierte. Diese Spirale von seit Jahren sinkenden Zimmerpreisen konnte erst 2005 zum Stillstand gebracht werden, als erstmals nach längerer Zeit wieder ein, wenn auch mit 0,6% sehr geringer, Preisanstieg festzustellen war.

Gerade dieser über den Preis ausgetragene Wettbewerb in der Kölner Hotellerie hat entscheidend zum selbst für nationale Verhältnisse niedrigen Preisniveau beigetragen. Da die expansive Angebotsvermehrung auf dem Kölner Hotelmarkt inzwischen deutlich an Dynamik verloren hat und kaum noch neue Hotelprojekte in der Pipeline sind, besteht eine gute Chance, dass Köln den Anschluss an das Preisniveau anderer deutscher Metropolen findet. Um allerdings an das europäische Niveau heranzureichen, und das gilt für den gesamten nationalen Hotelmarkt und nicht nur für Köln, müssen mehr internationale Gäste her. Zusätzlich müsste die Top-Hotellerie in Deutschland ihre Preispolitik modifizieren und sich weniger stark an der Auslastung orientieren als vielmehr an einem angemessenen Preis für die eigene Leistung.

Die Ursachen für das niedrige Preisniveau auf dem Kölner Hotelmarkt des gehobenen Segments sind sowohl in den Entwicklungen auf nationaler Ebene als auch auf lokaler Ebene zu suchen. Ist die unterdurchschnittliche Internationalität durchaus ein gesamtdeutsches Phänomen, welches in Köln lediglich stärker ausgeprägt ist, kann die sehr expansive Ausweitung des Bettenangebots als Phänomen von Köln, Frankfurt am Main und Berlin betrachtet werden. Bereitet die Entwicklung der vergangenen Jahre und der daraus resultierende Preiswettbewerb so manchem Hotelier schlaflose Nächte, fällt der Blick nach vorne freundlicher aus. Die bisher bekannten Zahlen für das abgelaufene Fußball-WM-Jahr deuten auf eine positive Entwicklung 2006 hin. Während die Auslastung der Kölner Hotels 2007 zumindest stabil geblieben ist, konnte der Zimmerdurchschnittspreis augenscheinlich gesteigert werden, und zwar stärker als in einigen anderen deutschen Top-Hoteldestinations. Für die Hotels in Köln ist ein Silberstreif am Horizont zu sehen, denn dieses Segment legte beim Zimmerdurchschnittspreis über 10% zum Vorjahr zu. Bleibt der Abstand zum internationalen Preisniveau, nicht nur in Köln, auf absehbare Zeit bestehen, spricht dennoch einiges dafür, dass die Domstadt zumindest auf nationaler Ebene in Sachen Zimmerdurchschnittspreise der Top-Hotellerie aufholen kann. (hh)

Der Autor: Christian Schollen ist Geschäftsführer der Schollen Hotelentwicklung GmbH, Wuppertal.

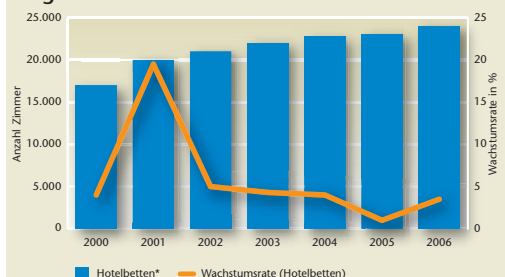
## Vier- und Fünf-Sterne-Segment im Städtevergleich:

## Köln hält's mit Stuttgart statt Hamburg

Destination	Zimmerauslastung* in %	Durchschnittspreis* in Euro	Room Yield in Euro
Köln	65,8	97	64
Düsseldorf	66,3	109	72
Berlin	61,8	127	79
Frankfurt	64,1	125	80
Hamburg	70,6	108	76
München	69,9	114	79
Stuttgart	65,2	93	60

\* in Vier- und Fünf-Sterne-Segment.

© Immobilien Zeitung; Quelle: Schollen Hotelentwicklung

Angebotsentwicklung 2000-2006 in Köln:  
Es geht wieder aufwärts

\* Hotels und Hotel Garnis

© Immobilien Zeitung; Quelle: Schollen Hotelentwicklung