

Weniger Zimmer frei in den Herbergen

Der Kölner Hotelmarkt profitiert von steigenden Übernachtungszahlen. Die Hoteliers vergrößern die Zahl ihrer Betten, um die Nachfrage zu bedienen. **VON SUSANNE TRÖSSER**

Die Zahl der Kölner Hotelbetten wächst nur langsam: In diesem und im kommenden Jahr werden weniger neue Herbergen errichtet, als es in der Hochphase der Jahre 2002 bis 2009 jährlich der Fall war. Schneller wuchs die Zahl der Übernachtungen: Sie nahm gegenüber 2010 um 8,6 Prozent auf 4,97 Millionen zu. Und dies trotz Einführung der Bettensteuer. Für dieses Jahr rechnen die Hoteliers sogar mit dem erstmaligen Überschreiten der Fünf-Millionen-Grenze.

Die durchschnittliche Verweildauer der Geschäfts- und Privatreisenden liegt bei 1,7 Tagen. Der durchschnittliche Zimmerertrag, eine Berechnung aus Auslastung und Zimmerpreis, liegt bei 67 Euro. Diese wichtigste Kennziffer in der Hotellerie stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund sieben Prozent, liegt aber unter den deutschen Spitzenwerten. Diese erzielen laut Untersuchungen des Hotelverbandes Deutschland (IHA) Frankfurt am Main mit 77 Euro sowie München mit 84 Euro. Der durchschnittliche Kölner Zimmerpreis lag laut IHA 2011 bei 100 Euro. Dies entspricht einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 4,4 Prozent.

Ein Viertel der Hotels in der Domstadt wird von Ketten betrieben. Bei den geplanten Neueröffnungen in den nächsten Monaten werden ebenfalls nahezu alle Herbergen, die zwischen zwei und vier

Sterne haben, von bekannten Markenhôtels betrieben. Diese Entwicklung geht auf Kosten der privaten und in der Regel kleineren Häuser. Zwar hat sich die Zahl der Hotels in den zurückliegenden zehn Jahren kaum verändert, sie stieg von 254 auf 269. Die Zahl der Betten aber kletterte überdurchschnittlich stark: von 22 504 auf 28 521. In der Branche gilt der Grundsatz, dass Herbergen mit weniger als hundert Zimmern kaum wirtschaftlich erfolgreich geführt werden können; die meisten Privathotels sind kleiner, verfügen aber über 42 Prozent des Kölner Bettenangebots.

Für Touristen und Geschäftsleute

Die Mehrzahl der Betten gehört zu 4-Sterne-Häusern. Eine Studie von Deloitte & Touche kommt daher zum Ergebnis, dass das Angebot im günstigen Segment trotz der Zunahme der Budgethotels mit ein und zwei Sternen in der Domstadt noch immer vergleichsweise gering ist. Auf das 1- und 2-Sterne-Segment entfallen demnach 25 Prozent, 44 Prozent der Herbergen haben drei Sterne, 26 Prozent verfügen über vier und fünf Prozent über fünf Sterne.

Die zu geringe Zahl der günstigen Betten wird aber nicht lange anhalten. Bereits im April wurde an der Messe ein Budgethotel mit 168 Zimmern eröffnet, im Oktober am Waidmarkt eins mit 370. Im nächsten Jahr steht ferner die Eröffnung eines

2-Sterne-Hotels mit 216 Zimmern am Mediapark sowie einer 4-Sterne-Herberge an der Turiner Straße mit 230 Zimmern an.

Am Waidmarkt öffnete im Herbst ferner ein Aparthotel mit 115 voll möblierten Apartments seine Pforten. Diese Boardinghäuser für Langzeitgäste, die etwa für Projektarbeiten längere Zeit in Köln sind, scheinen einen Trend widerzuspiegeln. So soll 2014 am Eigelstein ein weiteres Boardinghaus mit etwa 50 Zimmern eröffnen.

Angedacht, aber noch nicht in der Planungsphase, sind zwei weitere Hotelprojekte. Auf dem Gelände der künftigen Messe-City in Deutz sollen neben Büro- und Eventflächen auch Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ferner ist im Gerling-Quartier in der Innenstadt im Bebauungsplan ein Hotel vorgesehen.

Im Gegensatz zu Städten wie Frankfurt und Düsseldorf, die vor allem von Geschäftskunden und Messebesuchern leben und deren Hotels am Wochenende kaum belegt sind, ist Köln die ganze Woche über für Städtetouristen attraktiv. Das verbessert die Auslastung – und dürfte nicht zuletzt am weltbekannten Dom liegen.

DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Mitgeschäftsführerin des Rheinischen Immobilienservice (RIS) und Vorstandsmitglied des IVD-West.



Der Dom lockt jedes Jahr viele Touristen nach Köln. Das benachbarte Dom-Hotel zählt zu den 5-Sterne-Häusern der Stadt.

LE MERIDIEN DOM HOTEL COLOGNE