

# KÖLN vs. DÜSSELDORF

Rivalität am Rhein





# VORWORT

## KÖLN vs. DÜSSELDORF - Rivalität am Rhein

Liebe Leserinnen und Leser!

Wir freuen uns, Ihnen unseren neuesten Bericht über die Hotelmärkte von Köln und Düsseldorf präsentieren zu können. Die vergangenen 3 Jahre waren für die gesamte Hotelindustrie in Deutschland ein großes Auf und Ab. Die Aufbruchsstimmung zum Beginn des letzten Jahres wurde mit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine am 24. Februar 2022 deutlich eingetrübt. Seitdem beschäftigen diverse makroökonomische Themen die gesamte Weltwirtschaft und damit auch den heimischen Hotelmarkt. Während viele Marktteilnehmer ein negatives Jahr für die Hotellerie vorhersagten, konnte sich die Hotellerie einmal mehr beweisen und ein insgesamt sehr solides Jahr verzeichnen.

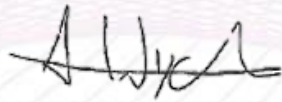
In diesem Bericht vergleichen wir nicht nur die beiden Städte miteinander, sondern blicken auch kurz auf die Top 6 Städte in Deutschland. Ein Vergleich zwischen Köln und Düsseldorf bedeutet gleichermaßen auch ein Vergleich zwischen zwei der größten Rivalen, die es in der Bundesrepublik gibt. Die Rivalität der beiden Städte, die nur 35 Kilometer voneinander entfernt liegen und vom Rhein getrennt werden, zeigt sich nicht nur im Fußball (1. FC Köln gegen Fortuna Düsseldorf), im Karneval (Alaaf gegen Helau), oder beim Bier (Kölsch gegen Altbier), sondern basiert auf historischen und wirtschaftlichen Fakten, die weit in die Vergangenheit zurückreichen. Heute konkurrieren die Städte bei Messen, Flughäfen, Ansiedlung von neuen Unternehmen und auch als Kulturmetropolen. Während die Domstadt Köln (UNESCO-Weltkulturerbe) seit der Römerzeit floriert, wurde die etwas jüngere Industrie- und Bankenstadt Düsseldorf zur Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen gewählt. Düsseldorf verfügt über den drittgrößten internationalen Flughafen Deutschlands mit ca. 25 Millionen Passagieren im Jahr 2019, während sich der Köln Bonn Airport als Drehkreuz für Low-Cost-Carrier etabliert hat. Mit der „KÖ“ und den „Düsseldorfer Fashion Days“ steht Düsseldorf für exklusiven High Street Retail, während sich Köln vor allem als Medienstadt positioniert hat.

Wie die beiden Hotelmärkte konkurrieren und wie beide Städte und deren Hotelmärkte mit den aktuellen Herausforderungen zurechtkommen, möchten wir Ihnen mit diesem Bericht anhand der wichtigsten Hotelmärktenkennzahlen darstellen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen,



**Mona Eynck**  
Associate Director  
Investment & Letting



**Alexander Wydlok**  
Senior Consultant  
Investment & Letting

# PERFORMANCEVERGLEICH DER DEUTSCHEN TOP 6 STÄDTE

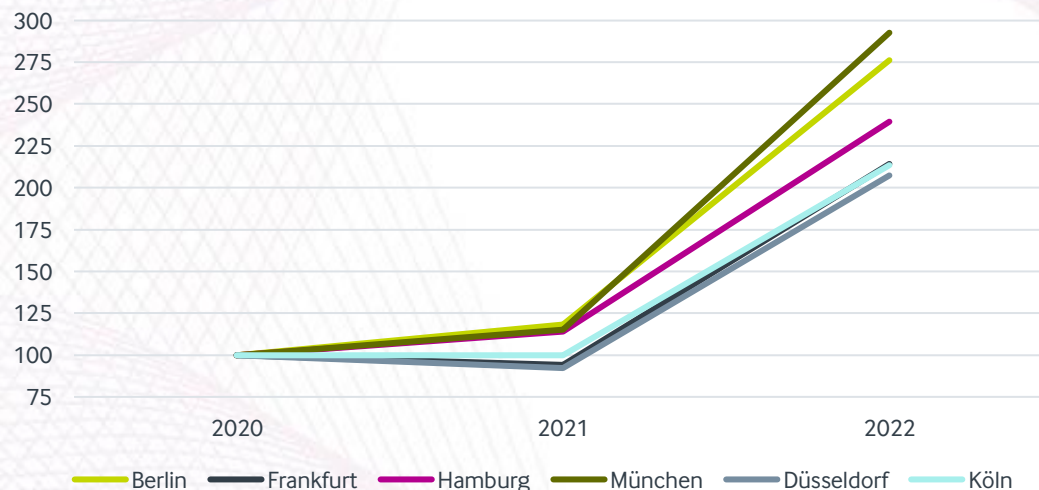
## Kulturell und historisch geprägte Städte sind gefragt

Durch die verhängten Reisebeschränkungen während der Covid-19 Pandemie, erlebte die Hotellerie einen erheblichen Nachfragerückgang. Dieser wirkte sich konsequent auf die Performance aus. Besonders stark betroffen waren klassische Business-, und Messedestinationen.

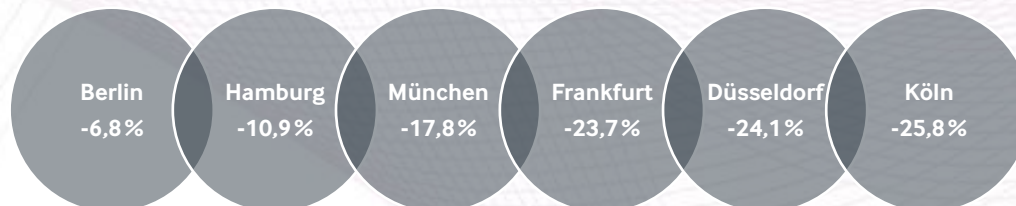
Aufgrund der sehr geringen Nachfrage aus internationalen Quellmärkten, gewann der Inlandtourismus während der Covid-19 Pandemie stark an Bedeutung. Insbesondere deutsche Feriendestinationen konnten hiervon profitieren. Allerdings gewinnt der Freizeittourismus auch in der Stadthotellerie immer mehr an Bedeutung. Kulturell und historisch geprägte Städte, wie München, Berlin und Hamburg können hier den größten Zuwachs verzeichnen. Diese Städte konnten auch im Jahr 2021 bereits wieder einen positiven Verlauf des RevPAR's verzeichnen. Darüber hinaus beträgt die Differenz des RevPAR's von 2019 zu 2022 in Berlin nur noch 6,8 % und in Hamburg 10,9 %. In den Städten Frankfurt, Düsseldorf und Köln zeichnet sich allerdings ein etwas anderes Bild. In diesen Städten sank die Auslastung und der RevPAR nicht nur zu Beginn der Covid-19 Pandemie, diese Entwicklung zog sich auch durch das Jahr 2021. Des weiteren herrscht in diesen Städten auch noch eine größere Diskrepanz in der Differenz des RevPAR's von 2019 zu 2022. In Frankfurt beträgt diese beispielsweise 23,7 %, in Düsseldorf 24,1 % und in Köln sogar 25,8 %.

## Veränderungen des RevPAR's seit der Covid-19 Pandemie (in %)

Index 2020 = 100

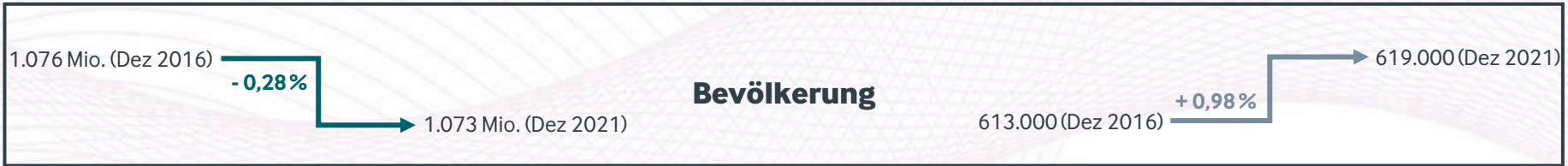


## Differenz des RevPAR's 2019 zu 2022



Quelle: STR





Während die Bevölkerung in Düsseldorf in den letzten 5 Jahren um 0,98 % auf 619.000 anstieg, erfuhr Köln im selben Zeitraum eine Bevölkerungsabnahme von - 0,28 % auf 1,073 Mio. Einwohner. Nichtsdestotrotz ist Köln mit 1,073 Mio. Einwohnern nach wie vor die 4. größte Stadt Deutschlands und die bevölkerungsreichste Stadt in NRW.

Beide Städte hatten während der Corona Pandemie mit einer Erhöhung der Arbeitslosenquote zu kämpfen. Diese Erhöhung hielt bis März 2021 an und begann im Anschluss wieder zu fallen. Die Arbeitslosenquote in Düsseldorf ist insgesamt deutlich geringer als in Köln. Während die Arbeitslosenquote in Köln von 8,1 % (2017) auf 8,4 % (2022) anstieg, verzeichnete Düsseldorf im selben Zeitraum einen Rückgang von 6,9 % (2017) auf 6,5 % (2022).

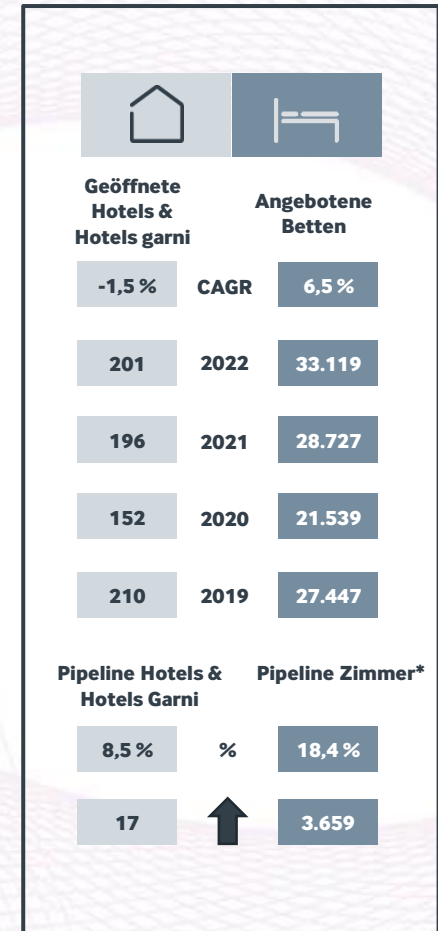
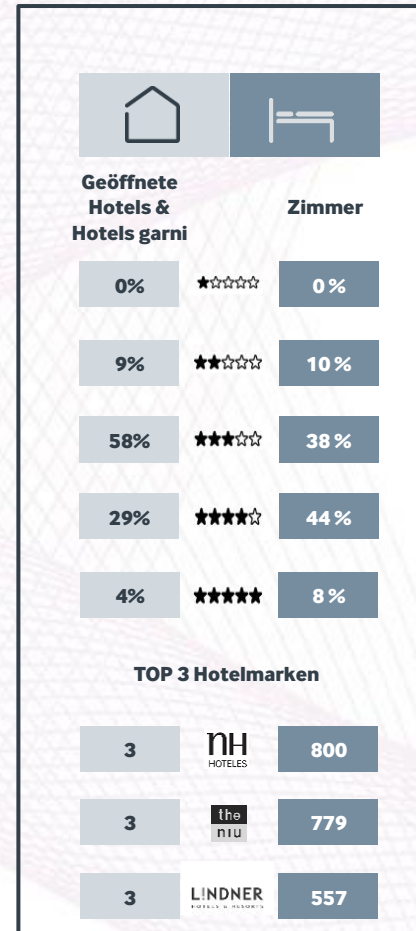
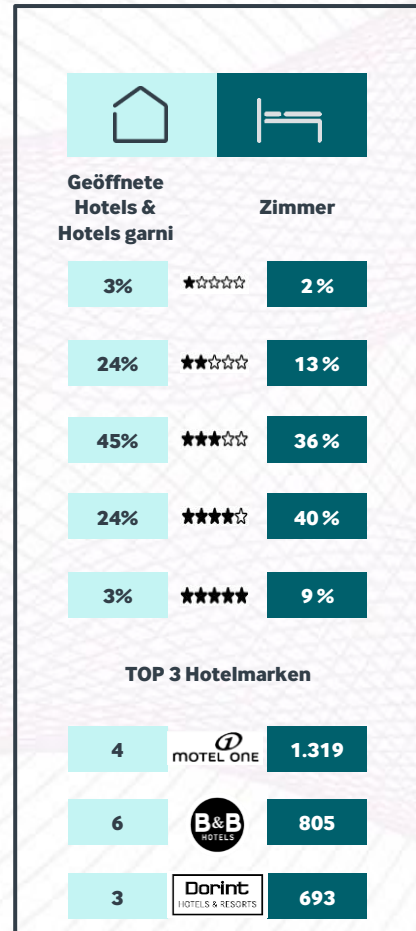
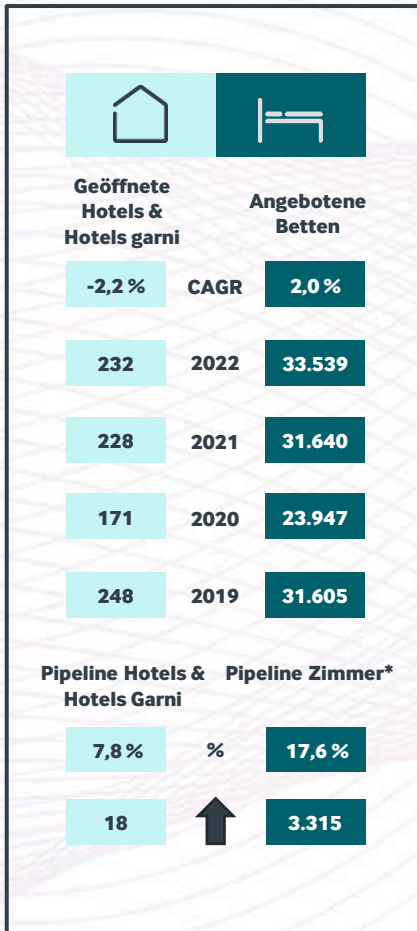
Nordrhein-Westfalen ist nach wie vor das wirtschaftsstärkste Bundesland Deutschlands. Rund 21 % des deutschen BIP werden in NRW erzeugt. Damit ist NRW nicht nur Spitzenreiter unter den Bundesländern, sondern liegt im europäischen Vergleich u.a. auch vor der Schweiz, Schweden, Norwegen und Polen. Sowohl in Köln als auch in Düsseldorf nahm das Bruttoinlandsprodukt zwischen 2015 und 2020 zu. Während Köln ein Plus von 2,34 % verzeichnete, konnte die Landeshauptstadt ein beeindruckendes Plus von 10,20 % vorweisen.

Quellen: Landesdatenbank IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit, Statista

# KÖLN

# ANGEBOT

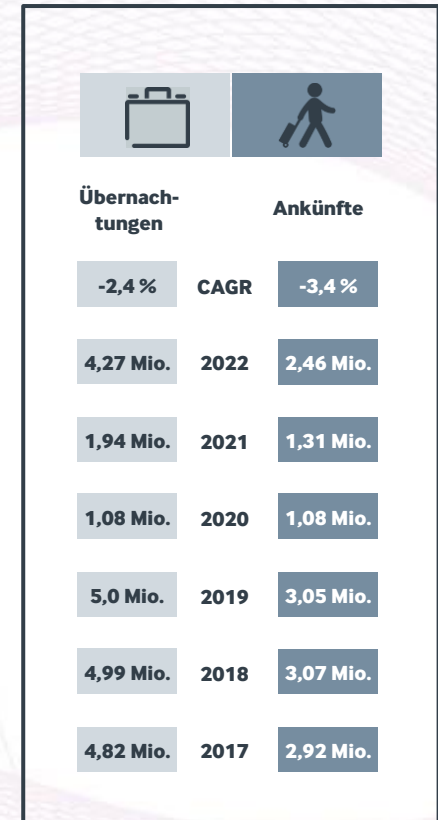
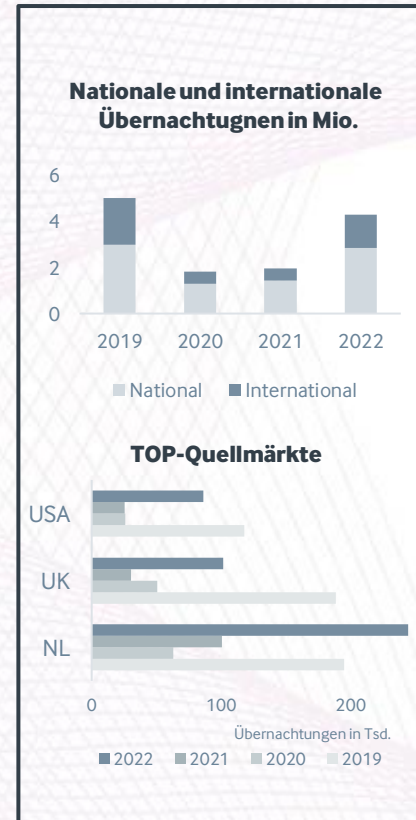
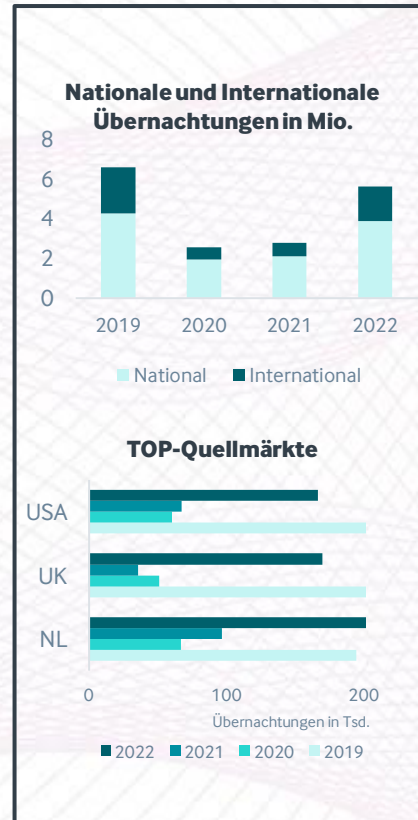
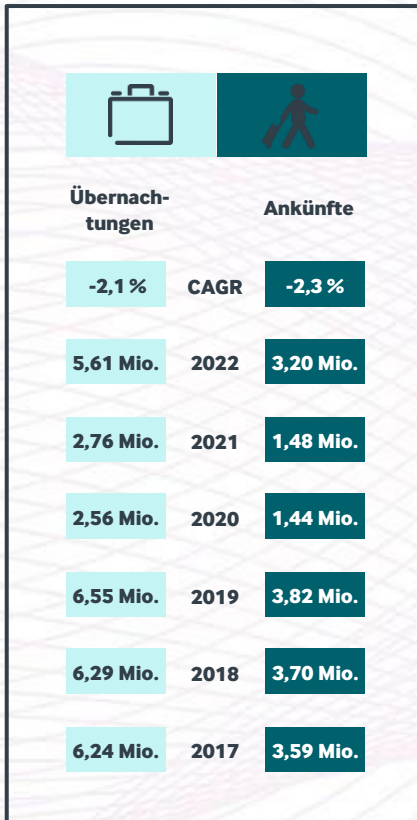
# DÜSSELDORF



Der Hotelmarkt in Köln ist insgesamt größer als in Düsseldorf. In Köln gibt es derzeit 31 geöffnete Beherbergungsbetriebe und 420 angebotene Betten mehr als in Düsseldorf. In den kommenden Jahren wird es in Köln einen Angebotszuwachs bei den Hotels & Hotels Garni von 7,8 % geben. Das Angebot der Hotelzimmer wird um 17,6 % steigen. Die Pipeline in Düsseldorf sagt einen Angebotszuwachs der Hotels & Hotels Garni von 8,5 % voraus. Bei der Zimmeranzahl wird es sogar eine Steigung von 18,4 % geben.

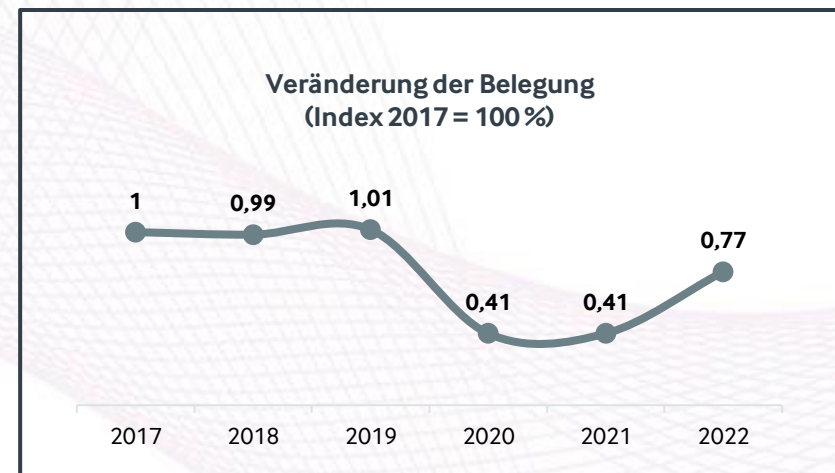
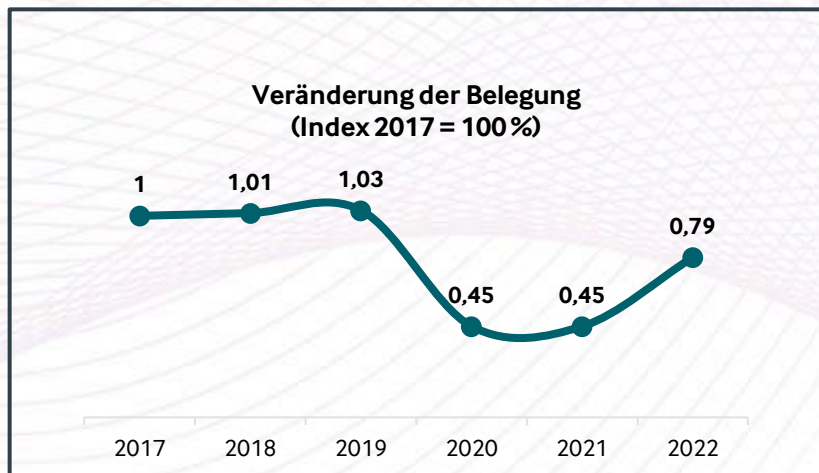
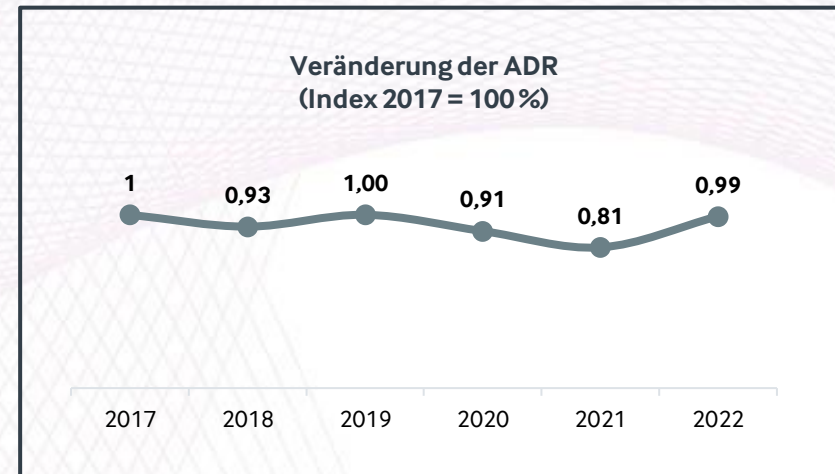
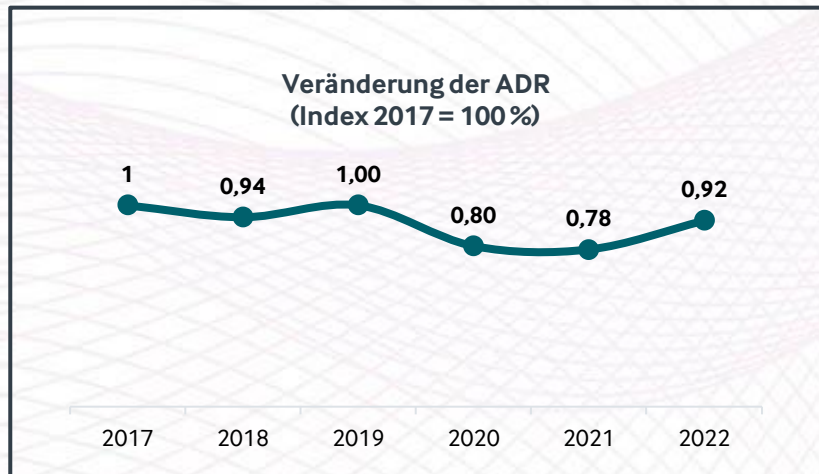
Quellen: Landesdatenbank IT.NRW, Statista, AM:PM, Christie & Co  
Hinweis: \* Bezieht sich nur auf Hotels & Hotels Garni





Im Vergleich der Übernachtungs- und Ankunfts-kennzahlen liegt die Stadt Köln mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von - 2,1 % bei den Übernachtungen und - 2,3 % bei den Ankünften noch vor Düsseldorf. 2019 konnten sowohl Düsseldorf mit 5 Mio. Übernachtungen und über 3 Mio. Ankünften als auch Köln mit 6,6 Mio. Übernachtungen und 3,8 Mio. Ankünften einen Rekord bei den Übernachtungs- und Ankunfts-zahlen verzeichnen. Im Zuge der Covid-19 Pandemie sanken in Köln die Übernachtungszahlen 2020 um fast 60 % sowie in Düsseldorf um ca. 80 %. Der Anteil der internationalen Gäste sank in beiden Städten um über 70 %. 2022 erholten sich beide Städte deutlich und konnten Übernachtungszahlen von jeweils 5,61 Mio. (Köln) sowie 4,27 Mio. (Düsseldorf) erreichen.

Quellen: Landesdatenbank IT.NRW, Statista, Christie & Co



Quelle: STR



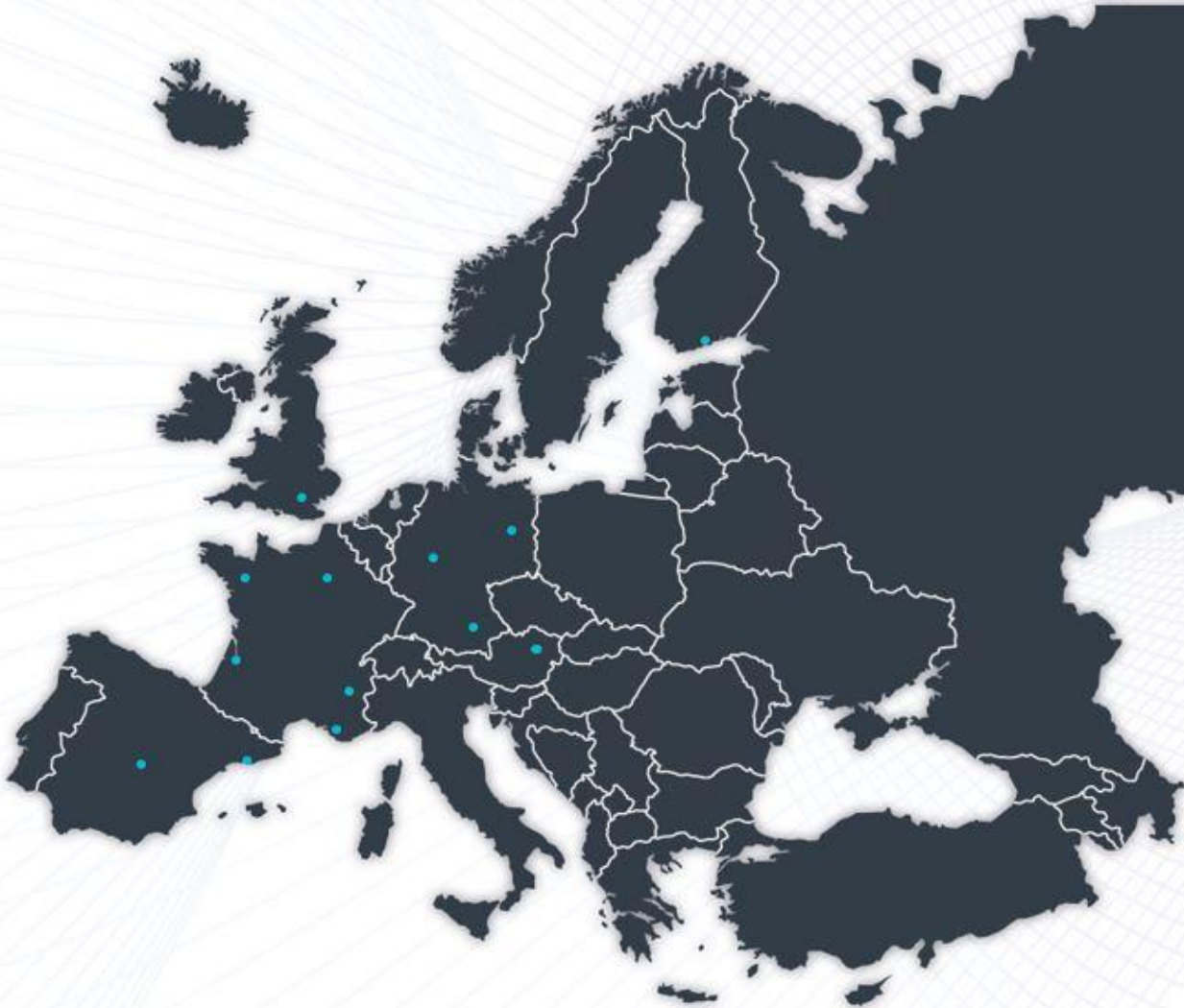
Jahr	Hotel	Zimmer	Käufer
2022	Hopper Hotel St. Josef	65	LFPI
2021	Laurenz Carré (Radisson RED)	265	Corestate Capital
2021	AAA Budget Hotel	29	Sh.i.r. Real Estate
2020	Ruby Ella	186	Family Office
2019	Steigenberger Hotel Köln	305	AroundTown
2019	Southern Cross (Motel One & Adina)	479	DWS
2019	Hotel Mondial am Dom Mgallery	203	AXA
2018	Triforum Köln	205	GEG German Estate Group
2018	The Ascot Hotel Cologne	44	n. b.
2018	Cologneo I	175	Corpus Sireo
2018	Dorint Hotel An der Messe Köln	313	Commerz Real
2018	Urban Loft Köln	212	Patrizia
2018	Hotel Cristall	97	Centro Hotel Group
2018	Hotel im Wasserturm	88	Vicus Group AG
2018	Maritim Hotel Köln Heumarkt	454	Art-Invest
2017	Holiday Inn Express Köln Mühlheim	107	Invesco
2017	25hours	200	Quantum / Proximus

In den letzten 5 Jahren gab es in Köln insgesamt 17 Hoteltransaktionen, wovon 14 vor der Covid-19 Pandemie stattfanden. Eine der größten Transaktionen war die Hotelimmobilie „Southern Cross“, die von der ECE und STRABAG Real Estate (SRE) in der MesseCity Köln entwickelt wurde und von DWS 2019 erworben wurde. In Düsseldorf gab es im selben Zeitraum 26 Hoteltransaktionen, von denen 18 vor der Covid-19 Pandemie stattfanden. Das von GBI entwickelte Adina, Hampton by Hilton sowie Premier Inn im neuen Immobilienquartier gegenüber vom Düsseldorfer Hauptbahnhof wurde 2018 ebenfalls an DWS verkauft. Somit konnte DWS sein Hotelportfolio mit zwei der größten Deals in Köln und Düsseldorf signifikant erweitern.

Jahr	Hotel	Zimmer	Käufer
2022	Me and all Hotel	249	Ampega Real Estate / BNS Real Estate Capital
2021	Holiday Inn Express & Suites	142	n. b.
2021	Hotel Carl	73	n. b.
2021	Essential by Dorint	137	Black Horse Inv.
2021	fmr Renaissance Düsseldorf Hotel	244	Centrum Group
2020	Ruby Luna	206	Union Investment
2020	Mikroapartment Projekt	184	Union Investment
2020	Barton Living	133	Barton Group
2019	Moxy Düsseldorf South	159	SCPI Corum Origin
2019	Maritim Hotel Düsseldorf Airport	533	Commerz Real
2019	NH Düsseldorf Nord	330	AXA
2019	Niu Düsseldorf	127	n. b.
2019	Holiday Inn Express am Wehrhahn	164	Patrizia
2019	Hotel Friends Düsseldorf	40	Dr. Rüger Holding
2019	Eurocenter I + II	300	Tristan
2018	Novotel Düsseldorf/ Ibis Düsseldorf	390	Semper Constantia
2018	Adina/ Hampton by Hilton/ Premier Inn	717	DWS
2018	Crowne Plaza / Mercure Hotel	436	AroundTown
2018	Ruby Leni	170	Deka
2017	Novotel Düsseldorf City West	232	n. b.
2017	Holiday Inn Express D. City Nord	150	Invesco
2017	Nikko Hotel Düsseldorf	386	Art-Invest
2017	Holiday Inn Düsseldorf City	209	Invesco
2017	Mercure Düsseldorf City West (Seestern)	160	n. b.
2017	Inside Hotel Düsseldorf Seestern	126	Quadoro Doric
2017	Me and all Hotel	177	Real I.S.



# FÜHRENDER BRANCHENSPEZIALIST FÜR BETREIBERIMMOBILIEN IN EUROPA



## ÜBER CHRISTIE & CO

- Gründung 1935 durch drei Partner in Londons West End
- Erste internationale Büros in Paris 1998, Frankfurt 1999 und Barcelona 2000
- Vom London Stock Exchange im Jahr 1988 zum AIM (Alternative Investment Market) im Jahr 2005
- Führende Bewerter, Berater und Broker in 8 Branchen
- Pan-europäisches und multilinguales Team
- Mitglied in diversen lokalen und regionalen Vereinigungen (RICS, IHA, ÖVI, ÖHV, etc.)
- Unsere Experten sind regelmäßig Vortragende an Hochschulen, Kongressen und Veranstaltungen

**12 INTERNATIONALE BÜROS  
IN GANZ EUROPA**

**11 BÜROS IN  
GROSSBRITANNIEN**



# WAS KANN CHRISTIE & CO FÜR SIE TUN?

## UNSERE BÜROS

### KONTINENTALEUROPA

AIX EN PROVENCE	FRANKFURT	MÜNCHEN
BARCELONA	HELSINKI	PARIS
BERLIN	LYON	RENNES
BORDEAUX	MADRID	WIEN

### UK

BIRMINGHAM	IPSWICH	NEWCASTLE
BRISTOL	LONDON	NOTTINGHAM
EDINBURGH	LEEDS	WINCHESTER
GLASGOW	MANCHESTER	

## UNSERE BRANCHEN

CARE | CHILDCARE | MEDICAL | HOTELS | RETAIL | LEISURE | PUBS | RESTAURANTS

## UNSERE DIENSTLEISTUNGEN

### AGENCY & BROKERAGE SERVICES

Transaktionsunterstützung bei Verkauf/  
Ankauf von Einzelhotels oder Portfolios

Vermarktung der Hotelimmobilie

Betreibersuche und –auswahl

Unterstützung bei Vertragsverhandlungen  
(Kaufverträge, Pacht, Franchise,  
Management)

Standortsuche (Site-Scouting)

Verkaufspreiseinschätzung von  
Bestandsobjekten und Hotelprojekten

Exitlösungen für NPLs

Problemlösungen für WEG-Strukturen

### ADVISORY & VALUATION SERVICES

Standort- und Marktanalysen

Machbarkeitsstudien

Cashflow- und Pachtbenchmarkanalysen

Operative und strategische Beratung

Plausibilisierung von Businessplänen

Ankaufsprüfungen (Commercial Due Diligence)

Unterstützung bei Asset-Management und  
Owners' Controlling (Performance-Monitoring)

RICS-konforme Bewertung von Einzelobjekten  
und Portfolios

Zweitgutachten (Second Opinion)

Beratung bei Betreiberverträgen



# KONTAKT



**Mona Eynck**

Associate Director Investment & Letting

M +49 (0) 172 6426 279

E [mona.eynck@christie.com](mailto:mona.eynck@christie.com)



**Alexander Wydlok**

Senior Consultant Investment & Letting

M +49 (0) 173 6777 017

E [alexander.wydlok@christie.com](mailto:alexander.wydlok@christie.com)

**Christie & Co GmbH**

Schillerstraße 12

60313 Frankfurt

T +49 (0) 69 90 74 57 0

W [christie.com](http://christie.com)