

Erfolgsbeispiel Repositionierung & Revitalisierung Parkhotel Quellenhof

Düren / Aachen

2020 - 2026

Fit for Future

Revitalisierung eines Klassikers 2020-2026

Parkhotel Quellenhof
Monheimsallee 52
52062 Aachen

Best Practise Case – Aufgabe und Hintergründe



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy

Die Aufgabe

- Asset Manager Jagdfeld Real Estate managt das Parkhotel Quellenhof Aachen seit 1999 im Auftrag einer Eigentümergesellschaft
- Diese hat 2019 entschieden, das 110-jahre alte Haus ab 2020 in eigener Regie als individuelles Grand Hotel zu führen und zu positionieren und in eine moderne, digitale Vertriebsstruktur zu überführen
- Seither wird die Immobilie im laufenden Betrieb behutsam wie umfassend in mehreren Schritten in sämtlichen Bereichen modernisiert



Asset Highlights I

Frequenzstarker Standort

- Lage im Dreiländereck mit:
- Hoher Touristen-Anziehung
- Sowie Individual- und Gruppen-Geschäftsreisen, Meetings, Tagungen und Kongressen
- Internationales Medical-Business aus den Kliniken in Aachen
- Internationale Großveranstaltungen: CHIO, Karlspreis, Einzug zu Messen Köln, Düsseldorf
- Eurogress mit 1.700 Plätzen direkt angeschlossen und erweitert um:
- Aachener Kurhaus, neu saniert (13.6.26), mit weiteren 1.500 Plätzen
- Exzellenz-Uni: Forschungs-Uni RWTH vor Ort
- Zahlreiche bekannte Großunternehmen vor Ort
- Flughäfen Maastricht und Lüttich i.d. Nähe (Crew-Buchungen)
- Perfekte City-nahe Lage am Kurpark



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Asset Highlights II

Leistungsspektrum

- Einziges Hotel mit einem Full-Service Angebot in Aachen: Zimmer, Gastronomie, multifunktionale Tagungsräume, SPA

Einzigartige MICE-Aufstellung

- Hotel mit höchster Convention-Kapazität der Stadt

Einzigartige Positionierung

- Das präferierte erste Haus der Stadt mit einzigartiger Historie und dem großzügigsten Raumangebot und der Ausrichtung des modernen, jungen Luxus
- Aktive und kontinuierliche Marketing-Bespielung des Hauses mit zentralen Kampagnen: Fokus auf CRM, SEA, SEO, GEO, Mailing, Social Media



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Philosophie I

- Historie trifft Neuzeit – seit Beginn des vergangenen Jahrhunderts ist der Quellenhof Aachen ein Premium-Hotel mit dem entscheidenden Extra an persönlichem Luxus ohne Zwang
- Für Einheimische ist es das „Wohnzimmer Aachens“.
- Für Gäste bietet es erholsamen Kurzurlaub, eine außergewöhnliche Tagung oder ein besonders schönes Wellnesserlebnis.
- Umgeben vom weitläufigen Aachener Kurpark können die Gäste eine erholsame Auszeit im Grünen genießen und sind dennoch mittendrin im Zentrum Aachens – der Kaiserstadt im Dreiländereck.
- Großzügig und elegant sind alle geräumigen Doppelzimmer und Suiten.
- Warme Farben, eigens für das Haus angefertigte Möbel und hochwertige Betten sorgen für Wohlfühlatmosphäre von Anfang an.



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Philosophie II

- Unabhängiges privat geführtes Hotel
- Soziale und ökologische Verantwortung
- Kooperationen mit Aachner Dienstleistern und Lieferanten für eine authentische und regionalorientierte Dienstleistung
- Unabhängigkeit und Proaktivität sind unsere Stärken. So können wir zeitnah auf Marktveränderungen reagieren
- Gäste, Mitarbeiter und Partner stehen gleichermaßen im Fokus



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Key Facts

Einziges Haus in Aachen mit diesem Full-Service-Angebot:

- 119 Doppelzimmer und 9 Suiten, davon 2 Grand Suiten mit 110 und 144 m²
- Großzügige Lobby mit einladendem Entree, **Kaminhalle, Teehalle, Hotelbar (Elephant-Bar)** im Kolonialstil,
- **Hotelrestaurant „Bistro“** mit **Sonnenterrasse** sowie drei **Privat-Dining-Räume** und zwei große **Ballsäle**
- Eleganter Quellenhof SPA mit Innenpool, 3 Saunen, Fitnessraum (2022 komplett erneuert und aufgewertet), Beautykabinen und Behandlungszonen.
- **Business Center** und **13 Konferenzräume**.
- Räumlicher Anschluss an das Eurogress
- Integrierter, ausgezeichneter Friseur
- 84 Parkplätze: 51 Tiefgarage + 33 Außenparkplatz



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Partnerschaften - Auszeichnungen

- Partner der Historic Hotels Worldwide
- Partner der QL Quality Lodgings
- Partner der Fair Job Hotels
- Wiederholte Auszeichnung „Die 101 Besten“
- Zertifizierte Nachhaltigkeit GreenSign Label
- Lokale Partnerschaften zur Stärkung des Hotels in der Region (z.B. Bäckerei Kockartz, Kaffeerösterei Plums, Metzgerei Rademacher)



Lage - Makro

- Teil der grenzüberschreitenden Euregio Maas-Rhein im **Dreiländereck**, zu der auch das Gebiet um die niederländische Stadt Maastricht, das deutschsprachige Ostbelgien und die französischsprachige Region Lüttich gehören.
- Bundesland: Nordrhein-Westfalen
- Stadt: Kreisfreie Großstadt Aachen
- Fläche: 161 km²
- Bevölkerungsdichte: 1.571 Einwohner je km²
- Einwohner: ca. 252.769



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Einzugsgebiet

Anreisen in den letzten 12 Monaten:

- 56% Deutschland
- 7 % Belgien
- 7% Niederlande
- 6% USA
- 4% Großbritannien
- 2% Frankreich
- 2% Schweiz
- 2% Katar

JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Hybride Zielgruppen

Fokus auf 3 Oberschicht-Zielgruppen des Sinus-Milieus:

- Konservativ-gehobenes Milieu (19,21%),
- Postmaterielles Milieu (22,25%),
- Performer Milieu (15,42%)

mit diesen Besuchsanlässen:

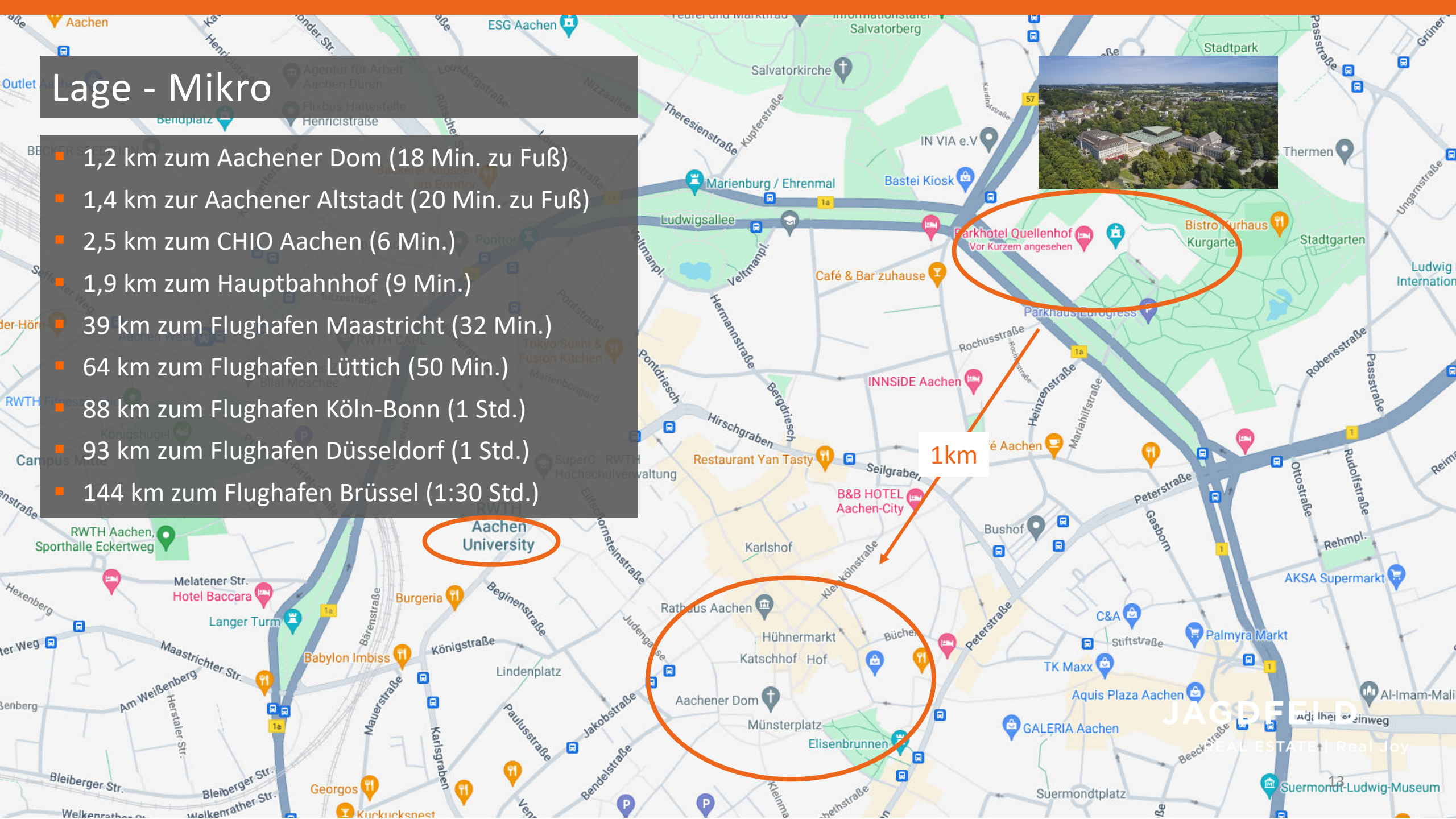
1. **Leisure Bereich:** Kurzurlaub, Wellness-Trip, Städte-Trip, Meetings, Events
2. **Business-Bereich:** Geschäftsreise, Incentives Conferences, Exhibitions, Events
3. **Longstay-Bereich:** Medizinische Versorgung, Arbeit in der Stadt/ Umgebung
4. **Regional-Bereich:** á la carte, gastronomische Events, lokale Business- und Familienfeiern

JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Lage - Mikro

- 1,2 km zum Aachener Dom (18 Min. zu Fuß)
- 1,4 km zur Aachener Altstadt (20 Min. zu Fuß)
- 2,5 km zum CHIO Aachen (6 Min.)
- 1,9 km zum Hauptbahnhof (9 Min.)
- 39 km zum Flughafen Maastricht (32 Min.)
- 64 km zum Flughafen Lüttich (50 Min.)
- 88 km zum Flughafen Köln-Bonn (1 Std.)
- 93 km zum Flughafen Düsseldorf (1 Std.)
- 144 km zum Flughafen Brüssel (1:30 Std.)



Standort Aachen

- Staatlich anerkanntes Heilbad für Monheimsallee und Burtscheid sowie weitere ergiebige Thermalquellen
- Uniklinikum Aachen und Luisenhospital mit internationalen Patienten und Begleitung
- RWTH eine der größten und traditionsreichsten Universitäten Europas, über Exzellenzinitiative gefördert
- Jährliche Verleihung des Karlspreises für Verdienste um den europäischen Einigungsprozess
- Jährlich international größtes Reitsportturnier CHIO, Internationales Araberturnier, All Nations CUP Aachen, Weltreiterspiele 2026
- Bischofssitz des Bistums Aachen
- Oberzentrum + Sitz zahlreicher bedeutender Unternehmen, z.B. Ford und Philips Entwicklungszentren, Saint-Gobain, Zentis, Lambertz, Lindt&Sprüngli, Grünenthal, Talbot Services, AachenMünchener Versicherung, Mäurer&Wirtz
- Forschungsstandort Jülich nur 34 km entfernt



110-jährige Geschichte

- Am 8. Juni 1916 wird der „Hotelpalast Aachener Quellenhof“ in Anwesenheit eines Vertreters des deutschen Kaisers feierlich eröffnet.
- Im August 1936 eröffnet im Quellenhof das seinerzeit größte Hallen-Thermal-Schwimmbad der Welt.
- Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges liegt der Hotelbetrieb weitgehend brach. Das Haus wird zum Luftwaffenlazarett und in den Kämpfen um die „Festung Aachen“ werden große Teile des Hauses zerstört. Nur der Baukörper überlebt, Inventar und Einrichtung werden beschlagnahmt oder geplündert.
- Nachdem der Quellenhof 1949 mit vier Zimmern auf einer Etage den Hotelbetrieb erneut aufgenommen hat, sind 1966 bereits wieder 220 Betten verfügbar. Der Schwerpunkt verlagert sich immer mehr vom Kurhotel zum Ort für Feste, Kongresse und Großveranstaltungen.



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

110-jährige Geschichte

- 1967 wird das Haus grundlegend renoviert. Design und Zeitgeist der Siebziger halten Einzug. Die internationale High Society gibt sich im Quellenhof die Ehre: vom Familienurlaub der spanischen Königsfamilie über die Taufe der späteren Königin Beatrix der Niederlande bis hin zur Verleihung des Karlspreises an Sir Winston Churchill.
- **1999 erwirbt die Kölner Fundus-Gruppe (heute Jagdfeld Gruppe)** das Haus von der Stadt Aachen, um ihn erneut komplett zu sanieren.
- Das Ambiente der Siebziger verschwindet und der Hotelpalast erhält seinen ursprünglichen Charakter zurück.
- 2001 werden moderne Konferenzflächen sowie der Wellness- und Spa-Bereich im ehemaligen Kurmittelhaus eröffnet. Der Quellenhof wird in dieser Zeit zunächst von Dorint, später von Accor gepachtet und betrieben.



110-jährige Geschichte

- Ab 2020 entscheidet sich die Eigentümergesellschaft, den Quellenhof komplett in eigener Regie zu führen und einen Ort zu schaffen, an dem ganz besondere Wohlfühlmomente kreiert werden.
- Umfangreiche, stufenweise Renovierungsarbeiten seit 2022 und ein zukunftsgerichtetes Hospitality-Konzept, das die Tradition des Hauses in die Moderne trägt, markieren den Beginn einer neuen Ära.



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Überblick Refurbishments

Bisher wurden revitalisiert:

- 2020 Brandschutz-Modernisierung
- 2021 Außenterrasse, Fitnessraum
- 2023 Komplette 3. Etage
- 2023 Lobby, Kaminhalle, Teehalle, Fine-Dining-Räume „London“, „Wien“, „Lakmé“
- 2025 Komplette 1. und 2. Etage
- 2025 Bankett, Musiksysteem, Küche, Kühlhäuser (Küche), LED-Leuchtmittel Tiefgarage, neuer Zentralrechner Gebäudeautomation, Fettabscheider, Schrankanlagen, Hotelshop



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung Terrasse

- 2022 erfolgte der Komplett-Umbau der zum Hotel-Restaurant "Bistro" gehörenden Außenterrasse: mit neuem Bodenbelag, kompletter Elektrifizierung, komplett neuen hochwertigen Möbeln und Pflanzen und neuen großformatigen, beleuchteten Sonnenschirmen
- Zusätzlich wurde eine neue Außenbar für neue Veranstaltungsformate errichtet.



Revitalisierung Fitnessraum

- 2022 wurde der bestehende Fitnessraum renoviert und mit Fitnessgeräten der neuesten Generation ausgestattet



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 3. OG

- Bis März 2023 wurde die umfassende Sanierung der gesamten 3. Etage, der sogenannten „Lieblingsetage“, abgeschlossen.
- Für eine Investition von 3 Mio. EUR wurden einige Zimmer komplett neu errichtet, weil dort durch Neuschnitte aus zuvor 39 Zimmern nunmehr 27 Zimmer und 6 Suiten wurden.
- Dort wurden Böden, Wände, Decken, sowie Balkongeländer saniert, neue Teppiche verlegt und eine neue Grund- und Schmuckbeleuchtung installiert. Fenster wurden innen und außen lackiert.

JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 3. OG

- Neue Sofas, Tische, Schreibtische, Betten und Vorhänge kamen hinzu, konzipiert in drei unterschiedlichen Farbwelten für die verschiedenen Zimmertypen.



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 3. OG

- Auch die technische Ausstattung der Zimmer mit Fernsehern und Multimedia-Telefon- und Musikanlagen wurde auf den allerneuesten Stand gebracht. Davon profitierten sämtliche Zimmer des Hauses.
- Die Kühl- und Heiztechnik (Fancoils) wurde komplett erneuert.
- Der Flur der 3. Etage wurde komplett mit neuem, schweren Teppich ausgestattet.



Revitalisierung 3. OG

- Die Bäder wurden einem Soft-Refurbishment unterzogen: Natursteinböden und Waschtische wurden fachgerecht per Hand aufgearbeitet.
- Neue Audio-Schnittstelle im Bad: via Bluetooth kann dort jetzt jeder Gast sein eigenes Musikprogramm über die neu installierten Lautsprecher hören



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung EG

- Von Sommer bis Herbst 2023 wurden die öffentlichen Bereiche im Erdgeschoss des Haupthauses einem Refurbishment unterzogen, indem Decken, Wände, Böden und das Mobiliar komplett erneuert wurden:
- Lobby, Kaminhalle und Teehalle
- Ebenso wurden die drei Fine Dining Räume "London" "Wien" und „Lakmé“ komplett modernisiert.



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Lobby



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Kaminhalle



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Teehalle



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Fine Dining „Wien“



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Fine Dining „London“



JAGDFELD
REAL ESTATE | Real Joy.

Fine Dining „Lakmé“



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 1. + 2. OG

- 2025 wurden die 98 Zimmer und Suiten in der 1. und 2. Etage sowie des „Kurmittelhauses“ bei laufendem Betrieb umfassend modernisiert



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 1. + 2. OG

- Sofas, Sessel, Betten, Café-Tische wurden komplett erneuert
- Weiterhin wurden komplett neue Teppiche und Gardinen eingebracht
- Die vorhandenen Schreibtische und Nachttische wurden aufgearbeitet

JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 1. + 2. OG

- Die Marmorböden in 60 Bädern wurden aufgearbeitet



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 1. + 2. OG

- Besonders aufgewertet hinsichtlich des Umfangs der Maßnahmen wurden die Suiten

JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 1. + 2. OG

- Es wurden verschiedene Farbkonzepte gewählt, passend zum Stil des Hauses und dennoch mit individuellem Flair für jedes Zimmer



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Revitalisierung 1. + 2. OG

- Im Konzept der behutsamen fortlaufenden Modernisierung wurde möglichst ressourcenschonend vorgegangen und die sinnvolle Aufarbeitung der Entsorgung vorgezogen

JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Soft-Refurbishment Bankett

- Im Bankett wurden 2025 die Vorhänge sowie die Wandbespannung im Konferenzsaal „Berlin“ erneuert.
- 200 neue Stühle ermöglichen jetzt zahlreiche Optionen für Veranstaltungen



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Soft-Refurbishment Bankett

- 12 neue Buffettische und 10 neue Stehtische sorgen für ein optimiertes Pausen-Catering



Soft-Refurbishment Bankett

- Im Konferenzbereich wurden für die höchstfrequentierten Räume „Madrid“ und „Paris“ 14 neue Banketttische und die zugehörigen Stühle eingeführt



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Soft-Refurbishment Bankett

- Die Musiksysteme in den Räumen „London“ und „Wien“ wurden 2025 erneuert



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Etablierung eines Hotel-Shops

- Der Q-Shop ersetzt die Minibar der ersten und zweiten Etage und bietet allen Hotelgästen rund um die Uhr die Möglichkeit, sich selbstständig mit Getränken und Snacks zu versorgen.
- Das Sortiment umfasst Softdrinks, Energy Drinks und alkoholische Getränke sowie Köstlichkeiten wie Lindt Schokolade aus Aachen.
- Ergänzt wird das Angebot durch gebrandete Quellenhof-Produkte wie Regenschirme, Tragetaschen und Duftkerzen.



Weiterentwicklung der Küche

- Die große Herdanlage in der Hauptküche wurde 2025 vollständig und aufwändig saniert



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Weiterentwicklung der Küche

- Technische Erneuerung des Küchenblocks
- Anschaffung von neuen Grillplatten
- Sowie Spezial-Küchengeräten



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Weiterentwicklung der Küche

- Die Kühlhäuser wurden komplett neu installiert: 3x Kühlung, 1x Tiefkühlung
- Die Laufwege in der Küche wurden optimiert: die Kühlhäuser wurden vom Keller ins Erdgeschoss verlagert



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Weiterentwicklung der Küche

- Die Patisserie-Küche wurde umgestaltet



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Weiterentwicklung der Technik

- Der Einbau von **LED-Leuchtmitteln** und **Bewegungsmeldern** wird seit 2018 kontinuierlich im kompletten Gebäude umgesetzt
- Die **Gebäudeautomation** wurde durch einen neuen **Zentralrechner** ertüchtigt
- Der **Fettabscheider** wurde ausgetauscht
- Die **Brandmelde-Anlage** wurde erweitert
- Teile der **Abwasseranlagen** in den Kellerräumen wurden saniert
- Zwei moderne, neue **Schrankenanlagen** nebst Steuerungs- und Abrechnungselektronik ermöglichen komfortables Parken in der Tiefgarage wie auf dem Außenparkplatz
- Die Instandsetzung und Teil-Erneuerung von Fancoils im 1./2. OG ist für Ende 2026 geplant



Weiterentwicklung der Technik

- Die Ertüchtigung der Waren- und Getränkekühlung in der „Elephant Bar“ ist für 2026 in Planung



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Weiterentwicklung ab 2027

Mit weiteren Revitalisierungs-Maßnahmen soll das Haus kontinuierlich weiterhin fit für die Zukunft gemacht werden:

- Umbau und Refurbishment des 4. OG mit Suiten und Junior-Suiten



JAGDFELD
REAL ESTATE | Real Joy.

Gewachsener wirtschaftlicher Erfolg

- 2019: Accor-Gruppe im Management
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index: 100
- Ab 2020: JRE im Management (COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index : -95
- 2021: JRE im Management (COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index : -68
- 2022: JRE im Management (COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index : -2
- 2023: JRE im Management
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index : 55
(Wirkung Marketing-Relaunch, Revitalisierung)
- 2024: JRE im Management (Ende COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index : 72
- 2025: JRE im Management
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index : 89
- 2026: JRE im Management (Forecast)
Ø Gewinn/Zimmer (GOP) p.a. Index : 152

Gewachsener wirtschaftlicher Erfolg

- 2019: Accor-Gruppe im Management
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index: 100
- Ab 2020: JRE im Management (COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index : -43
- 2021: JRE im Management (COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index : -134
- 2022: JRE im Management (COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index : -57
- 2023: JRE im Management
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index : 50
(Wirkung Marketing-Relaunch, Revitalisierung)
- 2024: JRE im Management (Ende COVID)
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index : 34
- 2025: JRE im Management
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index : 61
- 2026: JRE im Management (Forecast)
Ø Gewinn/Zimmer (NOP) p.a. Index : 142



JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Gewachsener wirtschaftlicher Erfolg

→ GOP (Gross Operating Profit)-Steigerung um 52%

→ NOP (Net Operating Profit)-Steigerung um 42%

innerhalb von 6 Jahren nach Accor

JAGDFELD

REAL ESTATE | Real Joy.

Ihr Partner



Jagdfeld Real Estate ist als einer von sechs Unternehmensbereichen Teil der Jagdfeld Gruppe. Deren breite Immobilien-Expertise umfasst über 47 Jahre Markterfahrung, in denen sie als Asset Manager und Projektentwickler entlang der kompletten Wertschöpfungskette erfolgreich Einzelhandels-, Büro-, Hotel- und Wohnimmobilien finanziert, entwickelt, realisiert und managt.

Mehr als 800 Objekte mit einem Volumen von über fünf Milliarden Euro wurden bisher realisiert, revitalisiert und verwaltet. Dazu gehören u.a. namhafte Objekte wie das Hotel Adlon Berlin, die Privaten Residenzen Heiligendamm und der China Club Berlin. Aktuell betreuen in der Gruppe ca. 500 Spezialisten Immobilien im Wert von ca. 3 Mrd. Euro auf einer Gesamtfläche von etwa 717.000 m².

JAGDFELD
REAL ESTATE | Real Joy.