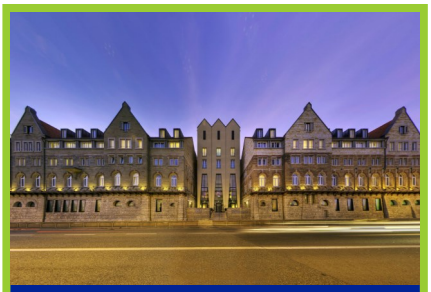
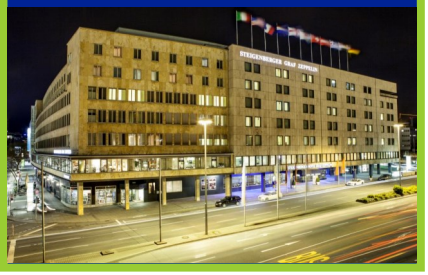
[PKF städteticker]

PKF hotelexperts





Fotos v. u. n. o.: Steigenberger Graf Zeppelin (Steigenberger Hotels AG), Althoff Hotel am Schlossgarten, Motel One Stuttgart © Motel One, Aloft Stuttgart, Le Méridien Stuttgart, ARCOTEL Camino Stuttgart

[Stuttgart]

- **Hotelnachfrage legt weiter zu:** Im Jahr 2015 konnten sowohl bei den Ankünften als auch bei den Übernachtungen auf dem Stuttgarter Hotelmarkt erneut Zuwächse verzeichnet werden. Die Ankünfte stiegen um rund 6 % im Vergleich zum Vorjahr, die Übernachtungen um rund 3,1 %.
- **Anteil ausländischer Gäste steigt**: Mit 68,7 % wird der Großteil der Übernachtungen in Stuttgart durch deutsche Gäste generiert. Der Anteil ausländischer Gäste zeigt mit 31,3 % eine steigende Tendenz.
- **Leichter Zuwachs der Bettenbelegung:** Trotz der Zuwächse auf der Nachfrageseite ist die Bettenbelegung mit rund 52,2 % nur leicht gestiegen (+0,7 %-Punkte), da auch das Bettenangebot in Stuttgart - trotz einer Schließung eines Betriebes - insgesamt gewachsen ist (+1,6 %).
- **Projekt-Pipeline ist prall gefüllt:** Auf dem Stuttgarter Hotelmarkt tut sich was. Im Jahr 2016 werden die Eröffnungen gleich mehrerer neuer und alter bekannter Hotelmarken erwartet: nordic pure, Motel One und Jaz in the City gehen an den Start. Aber auch die darauffolgenden Jahre weisen eine Vielzahl geplanter Hotelprojekte auf, sodass auch zukünftig mit einem weiteren Angebotswachstum zu rechnen ist.
- **Starker RevPAR-Zuwachs:** Die deutliche Steigerung des RevPARs auf 71,27 EUR (+10,2 % im Vergleich zu 2014) ist auf vor allem auf das um 7,8 % gestiegene Preisniveau zurückzuführen sowie auf die um rund 2,2 % höhere Zimmerbelegung (Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels; Quelle: *BDO LLP UK*).

Hotelmarkt Stuttgart in Zahlen

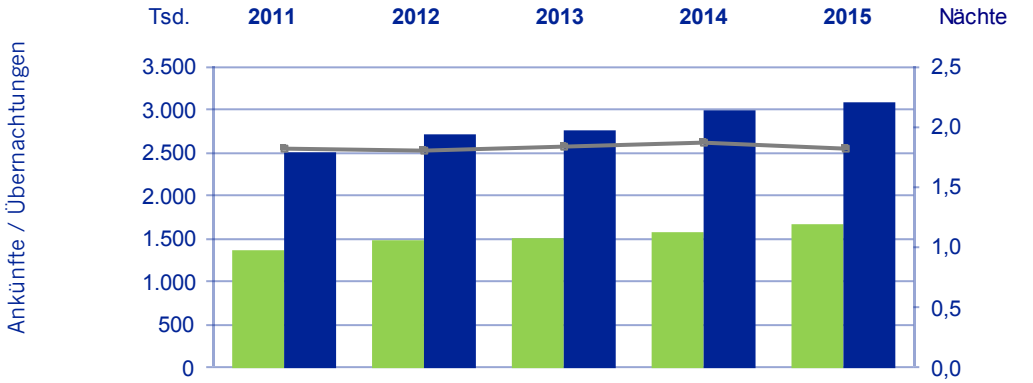
	2014	2015	
Hotels	131	130	↘
Betten	16 Tsd.	16,2 Tsd.	↗
Ankünfte in Hotels	1,6 Mio.	1,7 Mio.	↗
Übernachtungen in Hotels	3 Mio.	3,1 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer [Nächte]	1,9	1,8	↗
ÜN in allen Beherbergungsbetrieben	3,5 Mio.	3,6 Mio.	↗
ÜN ausländischer Gäste			
absolut	1 Mio.	1,1 Mio.	↗
Anteil an gesamten ÜN	29,3 %	31,3 %	↗

Hinweise *Angaben zu ausländischen Gästen beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe, alle weiteren Angaben umfassen nur Hotels und Hotels garnis; jeweils Stand Juli*

Quelle *Statistisches Landesamt Baden-Württemberg*

Steigende Nachfrage - mehr als 3 Mio. Übernachtungen in Hotels und Hotels garnis

Nach Angaben des *Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg* entwickelten sich die Ankünfte und Übernachtungen auf dem Stuttgarter Hotelmarkt weiterhin positiv. 2015 wurde in Hotels und Hotels garnis eine Nachfrage-steigerung auf rund 1,7 Mio. Ankünfte (+6 % im Vergleich zum Vorjahr) und rund 3,1 Mio. Über-nachtungen (+3,1 %) verzeichnet. Somit setzt sich der positive Trend der letzten Jahre fort: seit 2011 stiegen die Übernachtungs-zahlen auf dem Stuttgarter Hotel-markt durchschnittlich um rund 5,3 % p.a. Insgesamt lag der Zuwachs damit bei rund 22,8%. Die Aufenthaltsdauer war im Beobachtungszeitraum nahezu konstant und lag bei durchschnitt-lich rund 1,8 Nächten.



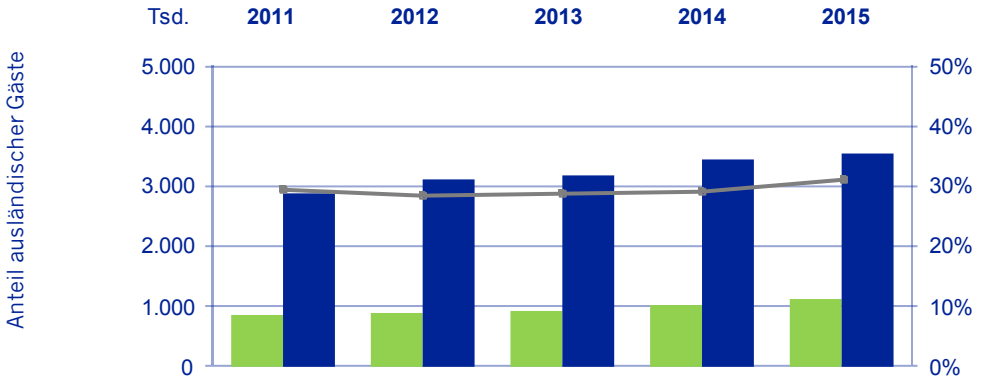
	2011	2012	2013	2014	2015
Ankünfte	1.374	1.489	1.502	1.588	1.683
Übern.	2.515	2.709	2.771	2.997	3.088
Ø Auf.dauer	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8

Hinweis *Alle Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis*
Quelle *Statistisches Landesamt Baden-Württemberg*

Internationale Gäste auf dem Vormarsch

Bei der Analyse des gesamten Beherbergungsmarktes (alle Be-triebsarten) fällt auf, dass der Anteil ausländischer Gäste in Stuttgart steigt. Die Nachfrage von internationalen Besuchern ist in den vergangenen Jahren stär-ker gewachsen als die Gesamt-nachfrage: zwischen 2011 und 2015 durchschnittlich um rund 6,8 % p.a. (im Vergleich zu 5,3 % p.a. der Gesamtnachfrage in al-len Beherbergungsbetrieben).

Zu den bedeutendsten ausländi-schen Quellmärkten zählen die USA, die 2015 rund 4,3 % der Gesamtnachfrage ausmachten, gefolgt von der Schweiz (3,7 %) und dem Vereinigten Kö-nigreich (2 %). Starke Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr wurden insbesondere von Gästen aus China (+43,6 %) registriert, wäh-rend die Zahl russischer Gäste - wie auch auf dem Gesamtmarkt Deutschland - zurückgegangen ist (-33,7 %).



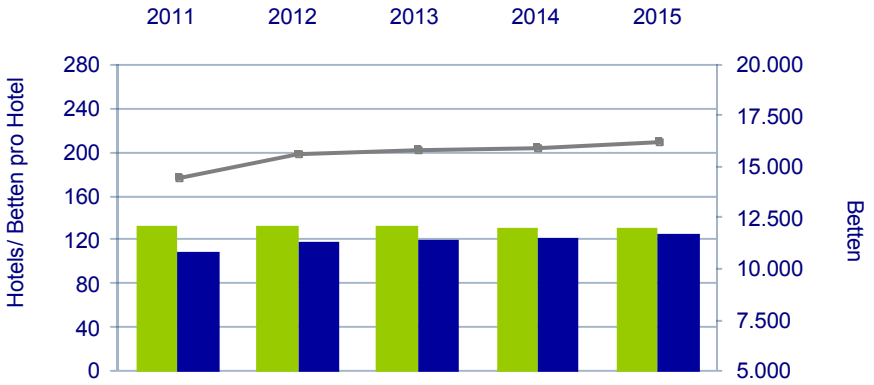
	2011	2012	2013	2014	2015
Ausland	859	892	930	1.014	1.116
Gesamt	2.901	3.116	3.200	3.466	3.561
Ant. Ausl.	29,6%	28,6%	29,0%	29,3%	31,3%

Hinweis *Angaben beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe*
Quelle *Statistisches Landesamt Baden-Württemberg*

PKF hotelexperts

Weniger Betriebe - mehr Betten

Die Zahl der Hotels und Hotels garnis ist in Stuttgart in den letzten Jahren leicht gesunken und hat sich mit marginalen Schwankungen von 132 Betrieben im Jahr 2011 auf 130 Betriebe im Jahr 2015 insgesamt leicht rückläufig entwickelt. Dennoch ist die Zahl der Betten im gleichen Zeitraum um insgesamt rund 12 % auf rund 16,2 Tsd. Betten angestiegen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von rund 2,9 % p.a. Die divergierende Entwicklung (weniger Betriebe - mehr Betten) spiegelt den Trend zu größeren Hotels wider. Die Zahl der Betten pro Hotel ist von 110 Betten in 2011 auf 125 Betten in 2015 deutlich angestiegen (+13,7 %).

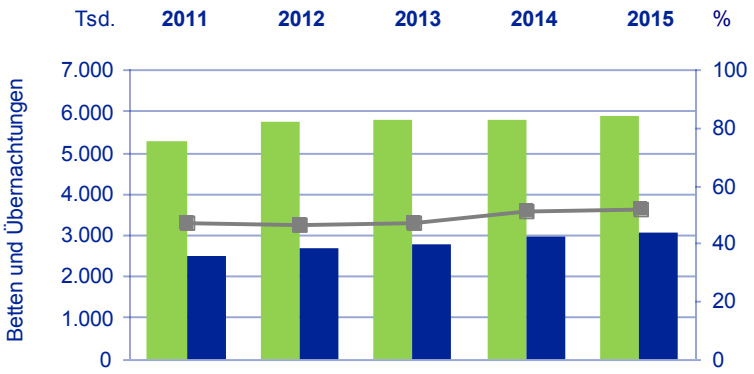


	2011	2012	2013	2014	2015
Hotels	132	133	132	131	130
Betten	14.485	15.683	15.903	15.968	16.219
Betten p. H.	110	118	120	122	125

Hinweise *Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis; jeweils Stand Juli*
Quelle *Statistisches Landesamt Baden-Württemberg*

Bettenbelegung legt zu

Die Bettenbelegung konnte in den vergangenen fünf Jahren von 47,6 % in 2011 auf 52,2 % in 2015 erhöht werden (+4,6 %-Punkte). Die positive Entwicklung ist vor allem auf die steigende Nachfrage zurückzuführen, da die Übernachtungszahl durchschnittlich um rund 3,1 % p.a. gestiegen ist, während der Zuwachs der Bettenkapazität mit rund 2,9 % p.a. etwas geringer war.



	2011	2012	2013	2014	2015
Betten	5.287	5.740	5.805	5.828	5.920
Übern.	2.515	2.709	2.771	2.997	3.088
Bettenbel.	47,6	47,2	47,7	51,4	52,171

Hinweise *Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis*
Bettenanzahl auf das Jahr kumulierte gerechnet
Quelle *Statistisches Landesamt Baden-Württemberg*

Neue Marken für Stuttgart

Nach unseren Recherchen sind in den nächsten drei Jahren 16 neue Hotelprojekte und eine Erweiterung mit rund 2.700 Zimmern in Stuttgart und Umgebung geplant. Damit ist insgesamt eine deutliche Erweiterung der Hotelkapazitäten zu erwarten und zugleich werden neue Produkte die Markenvielfalt in Stuttgart erhöhen. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Auflistung der uns bekannt gewordenen Hotelprojekte (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

Hotelprojekte

Projekt	Standort	Kategorie	Zimmer	Eröffnung
nordic pure	Schorndorfer Straße 60, Fellbach	Economy	123	2016
Motel One	Badstraße 20, Stuttgart-Bad Cannstatt	Economy	130	2016
Jaz in the City	Europaviertel, Cloud Nr. 7	First-Class	175	2016
B&B Hotel	König-Karl-Straße 78, Stuttgart-Bad Cannstatt	Budget	107	2017
Kongresshotel	Nähe ICS	Mid-Class	260	2017
Hampton by Hilton Stuttgart City Centre	Wolframstraße 18	Economy	161	2017
Holiday Inn Express Stuttgart City Hauptbahnhof	Wolframstraße 18	Economy	140	2017
Moxy Hotel	Flughafen	Economy	176	2017
Campuszwei	Charlotten-/ Bauhofstraße	Budget	58	2017
Holiday Inn Express	Albert-Roller-Straße, Waiblingen	Economy	120	2017
Europahaus	Nadlerstraße	k.A.	90	2018
InterCityHotel	Hauptbahnhof, Esslingen am Neckar	Economy	156	2018
Mövenpick Hotel	Nähe Flughafen	First-Class	262	2019
Hotelprojekt	Stuttgarter Innenstadt	k.A.	325	2019
Citi Q	Berliner Straße, Esslingen am Neckar	Economy	137	k.A.
Hotelprojekt Garden Campus	Pascalstraße 100	k.A.	K.A.	k.A.
InterCityHotel (Erweiterung)	Am Bahnhof	Economy	150	k.A.

Hinweise *Kategorie gemäß internationalem Standard; bei unbekannter Zimmerzahl wurde mit einem Durchschnittswert von150 Zimmern gerechnet*

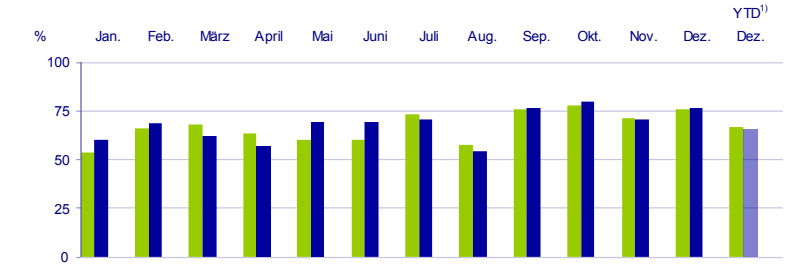
Quelle *Research PKF hotelexperts*

Kennzahlenentwicklung 2015

Schwankungen bei der Zimmerbelegung

In einer von *BDO LLP, UK* erfassten Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels unterlag die durchschnittliche Zimmerbelegung im Jahr 2015 immer wieder Schwankungen. Insgesamt konnte gegenüber dem Vorjahr ein leichter Zuwachs um 1,5 %-Punkte auf 67,2 % verzeichnet werden. Die stärkste Steigerung wurde in den Monaten März und April verzeichnet, was unter anderem auf die im 2-Jahres-Turnus stattfindenden Messen *Fastener Fair* und *eltefa* zurückgeführt werden kann. Dagegen entwickelte sich vor allem im Mai und Juni die Zimmerbelegung stark rückläufig (jeweils -9,4 % gegenüber 2014).

Zimmerbelegung



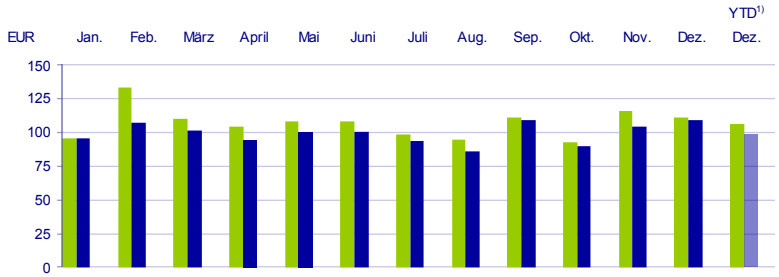
%	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	YTD[1)] Dez.
2015	53,6	66,0	68,0	63,5	60,3	60,3	73,4	57,9	76,2	78,4	71,6	76,2	67,2
2014	60,4	69,1	62,2	56,9	69,7	69,7	70,8	54,8	76,7	80,3	70,8	76,7	65,7
Veränd. (%-Pkt.)	-6,8	-3,1	5,8	6,6	-9,4	-9,4	2,6	3,1	-0,5	-1,9	0,8	-0,5	1,5

Quelle: BDO LLP, UK

Das Preisniveau steigt

Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis der Stichprobe konnte 2015 um 7,8 % auf rund 106 EUR erhöht werden. Dabei wurden in allen Monaten Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Hervorzuheben ist der Februar, in dem mit rund 133 EUR sowohl das höchste Preisniveau als auch der stärkste Anstieg (+24,1 %) erreicht werden konnte. Dies ist vor allem auf das starke Messegeschäft zurückzuführen, da mit der *LogiMAT* (jährlich) und insbesondere mit der im 3-Jahres-Turnus stattfindenden *R+T* zwei bedeutende Veranstaltungen den Messekalender im Februar gefüllt haben.

Netto-Zimmerpreis



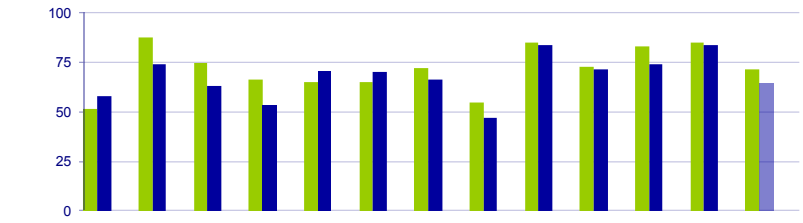
EUR	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	YTD[1)] Dez.
2015	95,90	132,95	110,08	103,99	108,13	108,13	98,68	94,85	111,19	92,99	115,64	111,19	106,05
2014	95,77	107,12	101,00	94,36	100,55	100,55	93,34	86,30	108,76	89,43	104,49	108,76	98,41
Veränd. (%)	0,1%	24,1%	9,0%	10,2%	7,5%	7,5%	5,7%	9,9%	2,2%	4,0%	10,7%	2,2%	7,8%

Quelle: BDO LLP, UK

Starker RevPAR-Zuwachs

Aufgrund der gestiegenen Zimmerbelegung und insbesondere durch den deutlichen Preisanstieg konnte auch ein signifikanter RevPAR-Zuwachs um 10,2 % auf rund 71 EUR verzeichnet werden. Mit Ausnahme der Monate Januar, Mai und Juni lag der RevPAR in der Stichprobe immer über dem Vorjahresniveau, mit dem stärksten Wachstum zwischen Februar und April. Bedingt durch den hohen Netto-Zimmerpreis konnte im Februar mit rund 88 EUR der höchste RevPAR im Jahresverlauf 2015 erzielt werden.

Rev-PAR



EUR	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	YTD[1)] Dez.
2015	51,40	87,75	74,85	66,03	65,20	65,20	72,43	54,92	84,73	72,90	82,80	84,73	71,27
2014	57,80	74,01	62,85	53,70	70,05	70,05	66,11	47,27	83,44	71,79	74,00	83,44	64,68
Veränd. (%)	-11,1%	18,6%	19,1%	23,0%	-6,9%	-6,9%	9,6%	16,2%	1,5%	1,5%	11,9%	1,5%	10,2%

Quelle: BDO LLP, UK

PKF hotelexperts

Ausblick

Für das Jahr 2016 zeichnet sich eine weiterhin positive Entwicklung auf dem Stuttgarter Hotelmarkt ab. Nach Angaben des *Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg* konnte die Hotellerie in Stuttgart in den ersten beiden Monaten 2016 bereits ein Zuwachs der Übernachtungszahlen um rund 5,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnen; die Ankünfte stiegen im gleichen Zeitraum sogar um 6,8 %. Potenziale für eine weiterhin positive Nachfrageentwicklung liegen einerseits im Business-Segment, z. B. mit dem geplanten Ausbau der Messe (Neubau einer neuen Messehalle, voraussichtliche Eröffnung: 2017) sowie andrerseits auch im touristischen Segment. Der Tourismus ist in Stuttgart bisher noch vergleichsweise gering ausgeprägt und bietet daher noch nicht ausgeschöpfte Potenziale. Der Zusammenschluss der Stadt Stuttgart mit dem Stuttgarter Umland zur Dachmarke *Region Stuttgart* vor wenigen Jahren ermöglichte allerdings eine einheitliche Marketingstrategie für die Region mit Wachstumschancen. Insbesondere der Bekanntheitsgrad der Region und die Attraktivität für Städtereisende sollen weiter erhöht werden.

Doch auch auf der Angebotsseite ist mit einem weiteren Wachstum auf dem Hotelmarkt Stuttgart zu rechnen, da die Projekte-Pipeline gut gefüllt ist und auch im Jahr 2016 neue Hotelprojekte eröffnet werden sollen (z. B. *nordic pure* in Fellbach, *Motel One* in Bad Cannstatt und *Jaz in the City* im Europaviertel). Durch das größere Hotelangebot ist insgesamt mit einer Wettbewerbsverschärfung zu rechnen, wobei wir davon ausgehen, dass die anhaltend steigende Nachfrage einen Teil des hinzukommenden Angebotes absorbieren kann. Durch die neuen Marken erwarten wir außerdem, dass die neuen Hotels auch eigene, zusätzliche Nachfrage generieren können, da das Angebot an modernen, innovativen Produkten in Stuttgart derzeit noch überschaubar ist. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich der zunehmende Wettbewerbsdruck vor allem zu Lasten kleinerer, nicht mehr zeitgemäßer Hotels auswirken wird.

Der Blick auf die wirtschaftlichen Kennzahlen zeigt ebenfalls eine positive Tendenz für 2016. Die überwiegend markengebundenen Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels in der Stichprobe von *BDO LLP UK* erzielten zwischen Januar und März eine durchschnittliche Zimmerbelegung von rund 63,5 % und damit eine Steigerung um 3,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Netto-Zimmerpreis lag in den ersten drei Monaten 2016 mit rund 114 EUR nahezu unverändert auf Vorjahresniveau (-0,1%). Folglich konnte beim RevPAR eine Steigerung um 3 % auf rund 72 EUR erzielt werden.

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-201
Fax: +49 (0)89 290 32-222
E-Mail: hotelexperts@m.pkf.de
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:

Frau Caroline Schade
Tel.: +49 (0)89 290 32-201
E-Mail: caroline.schade@m.pkf.de

Worldwide hotel consulting — Partner für Ihren Erfolg.

Die Städteticker von PKF hotelexperts geben mehrmals jährlich einen schnellen Überblick über die europäischen Großstädte und deren Hotelmärkte. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Hotelmarkt Frankfurt.

Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter

hotelexperts@m.pkf.de

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammenzustellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden.

Stand: Mai 2016