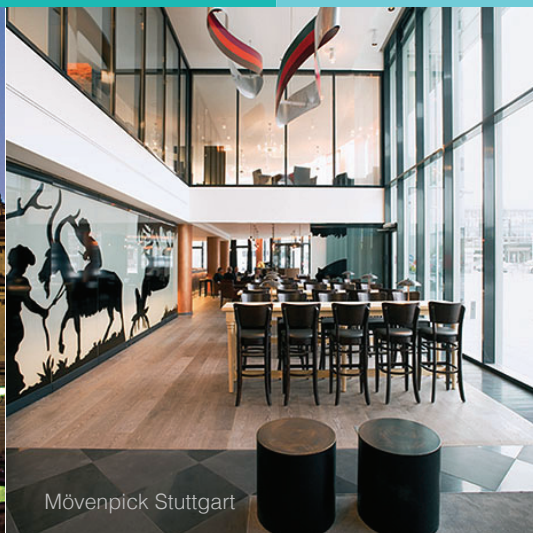


STUTTGART

1. Hj. 2008 HOTELMARKT

+++ 9,2 Prozent mehr Übernachtungen im 1. Halbjahr 2008 +++



+++ Potenziale durch Neue Messe und Wirtschaftswachstum +++

BASICS

	07	1. Hj. 08 *	08/07 **
Übernachtungen insgesamt	2.586.640	1.289.731	+9,2
davon Hotels	1.443.092	738.924	+10,8
davon Hotel garnis	772.180	373.899	+8,9
Angebotene Betten insgesamt	*** 16.650	17.107	+2,5
davon Hotels	*** 8.800	9.545	+8,6
davon Hotel garnis	*** 4.816	4.561	-6,2
Bettenauslastung insgesamt	43,0	41,7	↗
Hotels	44,9	42,8	↗
Hotel garnis	45,2	45,2	↔
Ø Aufenthaltsdauer (Tage) insgesamt	1,85	1,82	→
Gäste aus Deutschland	1,75	1,72	↘
Gäste aus dem Ausland	2,13	2,15	↗

* vorläufige Zahlen | ** Veränderung 1.Hj. 08/1.Hj. 07 in % | *** Stand Juli
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

www.dr-luebke.com

ONCOR INTERNATIONAL

dr lübke

Makler & Consultants

9,2 Prozent mehr Übernachtungen im 1. Halbjahr

Die Stuttgarter Tourismusbranche hat ihren Wachstumskurs im 1. Halbjahr 2008 fortgesetzt. Rund 1.290.000 Übernachtungen wurden in den Monaten Januar bis Juni in den gewerblichen Übernachtungsbetrieben der Schwabenmetropole gezählt (inkl. Camping). Das sind 9,2 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Mit 10,9 Prozent Plus hat vor allem der Inlandtourismus zu dieser guten Nachfrageentwicklung beigetragen. Aber auch das Übernachtungsaufkommen durch Besucher aus dem Ausland ist um 4,9 Prozent gestiegen.

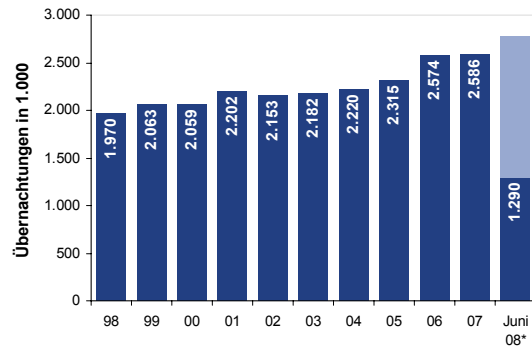
Zu der hohen Zuwachsrate hat unter anderem die im Herbst 2007 eröffnete Neue Messe Stuttgart am Flughafen beigetragen, deren Kapazität sich mit ca. 100.000 Quadratmeter Ausstellungsfläche gegenüber dem früheren Gelände auf dem Killesberg verdoppelt hat. In 2008 sind 17 neue Messethemen hinzugekommen. Die Messe rechnet für das Jahr 2008 mit insgesamt 1,5 Millionen Fachbesuchern. In 2006, dem letzten starken Messejahr auf dem alten Killesberg-Gelände, waren es erst 970.000. Ein wachsendes Segment ist auch der Tagungsmarkt, der schätzungsweise ein Drittel des Stuttgarter Übernachtungsaufkommens generiert. Durch das Internationale Congress Center Stuttgart (ICS), Teil der Neuen Messe, hat sich die Anziehungskraft Stuttgarts als Kongressstandort weiter erhöht. Es ist nur 200 Meter vom Flughafen-Terminal entfernt und gehört mit Kapazitäten für über 9.000 Personen zu den größten und modernsten Einrichtungen Deutschlands.

Durch attraktive Event-, Freizeit- und Shopping-Angebote ist es gelungen, am Trend zu Kurz- und Städtereisen zu partizipieren und verstärkt Privatreisende anzuziehen. Zu den touristischen Highlights zählen Musicals, das Cannstatter Volksfest, das Mercedes-Benz-Museum, die Kunstmuseen, das Staatstheater als größtes 3-Spartenhaus Deutschlands, die Mineralbäder und zahlreiche sportliche Großveranstaltungen. Nach wie vor überwiegt in Stuttgart aber der geschäftlich motivierte Reiseverkehr, während der Anteil der Freizeitreisenden an den Übernachtungen nur bei etwa einem Drittel liegt.

Nachfrage wächst schneller als Angebot

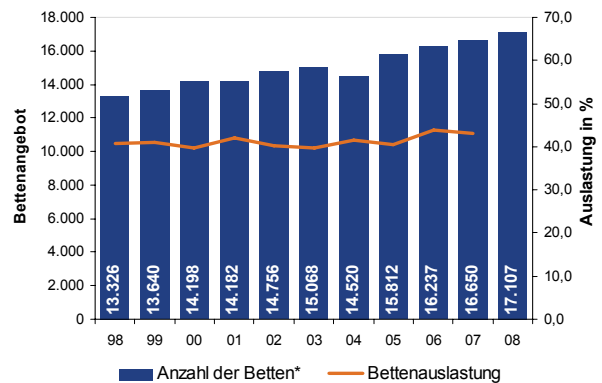
Die Langzeitbetrachtung zeigt, dass in den letzten zehn Jahren die Übernachtungsnachfrage stärker gewachsen ist als das Bettenangebot. Im Zeitraum 1998 bis 2007 hat sich die Zahl der Übernachtungen um 31 Prozent erhöht, während die Bettenkapazität nur um 25 Prozent gestiegen ist. Auch in 2008 wird die Zunahme der Übernachtungen voraussichtlich deutlich über dem Bettenwachstum liegen.

Entwicklung der Übernachtungen 1998 bis 2008 (gesamtes Beherbergungsgewerbe)



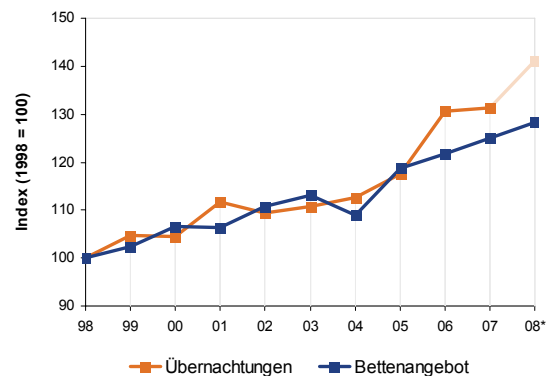
* Amtl. Statistik Stand Juni 2008, eigene Hochrechnung für das Gesamtjahr

Bettenangebot und Auslastung 1998 bis 2008 (gesamtes Beherbergungsgewerbe)



* 1998 bis 2007 jeweils Stand Juli, 2008: Stand Juni

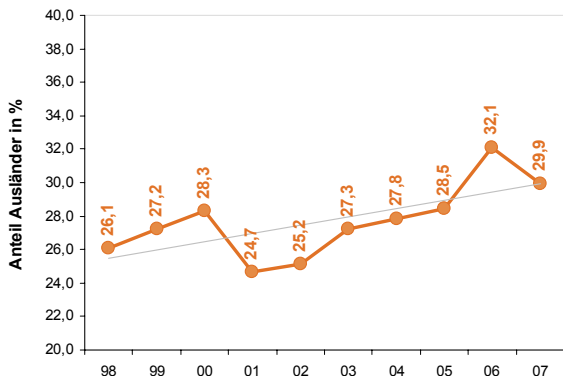
Wachstum von Übernachtungen & Bettenangebot (Index: 1998 = 100)



* Übernachtungen 2008: eigene Hochrechnung
Bettenangebot: 1998 bis 2007 jeweils Stand Juli, 2008: Stand Juni

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

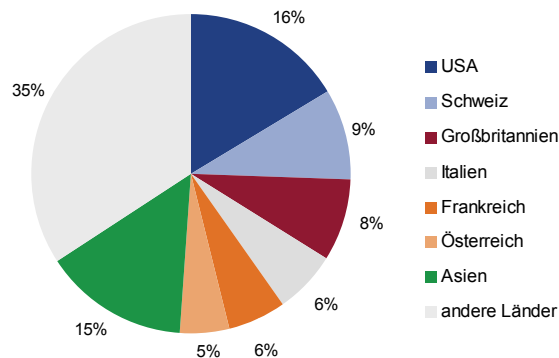
Entwicklung des Ausländeranteils an den Übernachtungen 1998 bis 2007



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Im Jahr 2007 wurden 774.300 Übernachtungen durch Gäste aus dem Ausland generiert. Dies entspricht einem Anteil von 30 Prozent am gesamten Stuttgarter Übernachtungsaufkommen. Erwartungsgemäß konnte der Rekordwert des Fußball-WM-Jahres 2006 (826.000 Übernachtungen von Besuchern aus dem Ausland) nicht wieder erreicht werden. Sieht man aber von diesem Ausnahmeereignis ab, so zeigt sich langfristig ein positiver Trend.

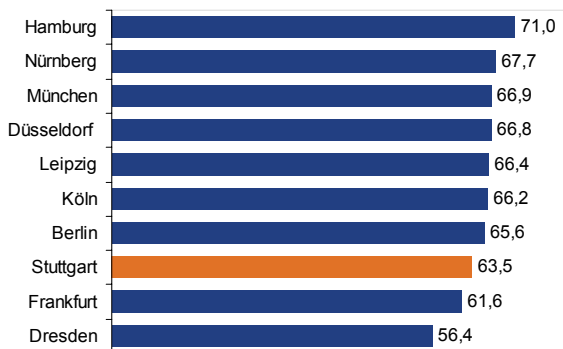
Übernachtungen aus dem Ausland nach Herkunftsländern 2007



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Unter den Auslandsmärkten stehen weiterhin die USA mit rund 126.500 Übernachtungen im Jahr 2007 an erster Stelle. Es folgen die Schweiz (70.600), Großbritannien (65.600), Italien (48.900), Frankreich (46.000) und Österreich (37.800). Besonders hohe Zuwächse kommen aus Asien (insgesamt 114.200 Übernachtungen; +11,2%).

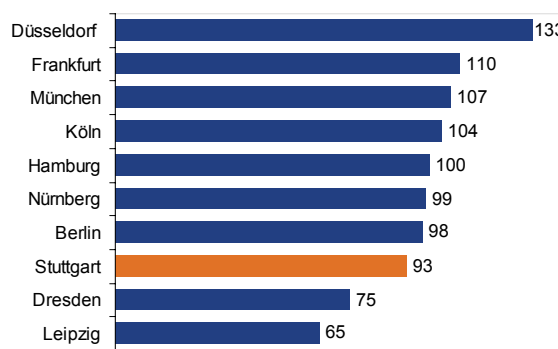
Ø Zimmerauslastung 1. Halbjahr 2008 in % (alle Sterne-Kategorien)



Quelle: Hotelverband Deutschland (IHA) / HotelBenchmark Survey von STR Global

Im 1. Halbjahr 2008 erzielten die Stuttgarter Hotels eine durchschnittliche Zimmerauslastung von 63,5 Prozent. Unter den deutschen Top-10 Hoteldestinationen liegt die Landeshauptstadt damit an achter Stelle. Dank des Zuwachses der Übernachtungszahlen ist die Auslastung im Vergleich zur Vorjahresperiode um 3,2 Prozent gestiegen.

Ø Zimmerpreise 1. Halbjahr 2008 in Euro (alle Sterne-Kategorien)



Quelle: Hotelverband Deutschland (IHA) / HotelBenchmark Survey von STR Global

Der durchschnittliche Zimmerpreis ist im 1. Halbjahr 2008 um 1,7 Prozent gestiegen auf 93 Euro. Dadurch ergibt sich eine Steigerung des durchschnittlichen Zimmererlöses um 5,0 Prozent auf 59 Euro.

Zimmerauslastung, Zimmerpreise* und Zimmerertrag (Vergleich 1. Hj. 2008/2007)

Business %	Freizeit %		Ø Zimmerauslastung (%)			Ø Zimmerpreis (€)			Zimmererlös RevPAR (€)		
			1. Hj. 08	1. Hj. 07	Prozent Änderung	1. Hj. 08	1. Hj. 07	Prozent Änderung	1. Hj. 08	1. Hj. 07	Prozent Änderung
50	50	Berlin	65,6	67,0	-2,0	98	91	7,5	64	61	5,3
40	60	Dresden	56,4	65,3	-13,6	75	78	-3,5	42	51	-16,6
70	30	Düsseldorf	66,8	61,8	8,0	133	94	41,8	89	58	53,2
70	30	Frankfurt	61,6	61,2	0,7	110	111	-0,9	68	68	-0,2
50	50	Hamburg	71,0	73,4	-3,3	100	98	1,8	71	72	-1,5
75	25	Köln	66,2	67,3	-1,6	104	95	9,5	69	64	7,8
70	30	Leipzig	66,4	58,3	13,9	65	59	10,2	43	34	25,5
52	48	München	66,9	68,4	-2,2	107	111	-2,9	72	76	-5,1
70	30	Nürnberg	67,7	61,7	9,6	99	91	8,3	67	56	18,7
66	34	Stuttgart	63,5	61,5	3,2	93	91	1,7	59	56	5,0

* Preise ohne Steuern, Frühstück und Service

Quelle: Hotelverband Deutschland (IHA) / HotelBenchmark Survey von STR Global (Zimmerauslastung, -preis, -erlös), Dr. Lübke Research (Gästeprofil)

Ausgewählte Hotelprojekte* 2008 – 2010

Projekt	Kategorie	Zimmer	Standort	Fertigstellung
Arcotel Camino	★★★★	168	Heilbronner Straße	eröffnet
B&B	★★	88	Siemensstraße 58	2009
Acom	★★★	130	Neue Messe / Flughafen	2010
Motel One	★★	180	Lautenschlagerstraße / Hauptbahnhof	2010
Holiday Inn (New Generation)	gehoben	150	Neckarpark	2010
Holiday Inn Express	mittel	150	Neckarpark	2010
Park Inn	mittel	181	Dinkelacker-Areal / Marienplatz	2010
Summe		1.047		

* aus Vertraulichkeitsgründen wurden einige Projekte nicht aufgeführt

Quelle: Dr. Lübke Research

Verkäufe 2007 / 1. Hj. 2008

In den vergangenen Monaten wechselten unter anderem folgende Hotels ihren Besitzer:

- Euro Ejendomme erwarb im Frühsommer 2007 für ca. 30 Mio. Euro das Vier-Sterne-Superior-Haus „Mercure Hotel Fontana“ (2008 wiedereröffnet als „Pullmann Stuttgart Fontana“). Es hat 252 Zimmer.
- Das Vier-Sterne-„Waldhotel Degerloch“ (50 Zimmer) wurde im Herbst 2007 an die private Investorengruppe HZS Waldhotel GmbH & Co. KG verkauft. Mittelfristig soll das Hotel saniert und durch einen Anbau erweitert werden.
- Die LBBW-Immobilien, eine Tochter der Landesbank Baden-Württemberg, übernahm Anfang 2008 das „Hotel am Schlossgarten“. Verkäufer des Fünf-Sterne-Hotels mit 116 Zimmern und fünf Konferenzräumen ist Ferdinand Piëch. Erst vor rund zwei Jahren hatte Piëch das Traditionshaus von der damaligen Oppenheim Immobilien-KAG übernommen.

Ausblick

Für die kommenden Jahre rechnen wir mit einer weiteren Zunahme der Übernachtungsnachfrage. Besondere Wachstumsimpulse – nicht nur für Stuttgart, sondern auch für die umliegenden Gemeinden – sind von der neuen Landesmesse und dem Internationalen Kongresszentrum zu erwarten. Die Messe hat sich im ersten Jahr nach der Inbetriebnahme außerordentlich erfolgreich entwickelt. Die Ausstellungsflächen sind für 2008 nahezu komplett ausgebucht. Daher gibt es bereits Überlegungen einer Erweiterung.

Zahlreiche große städtebauliche Entwicklungs- und Verkehrsprojekte wie beispielsweise Stuttgart 21, der NeckarPark, das „Da Vinci-Quartier“ am Karlsplatz oder die Entwicklung des früheren Messegeländes am Killesberg signalisieren weiteres Wachstum und damit Potenziale für den Geschäftsreiseverkehr. Neue Sport- und Freizeitattraktionen im NeckarPark wie Mobilitäts-Erlebniszentrum, Oldtimer-Center, Stadtarchiv und neues Planetarium sowie ab 2009 das Porsche-Museum in Stuttgart-Feuerbach können weitere Freizeittouristen anziehen.

Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums im Tourismussektor sehen wir Chancen für weitere Entwicklungen und Investments im Hotelbereich, sofern es sich um einen guten und wirtschaftlich tragbaren Standort handelt.

Kontakt

Dr. Lübke Hotel / Zentrale

Morten Hahn – Geschäftsführer
Baseler Straße 10
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 14-04
morten.hahn@dr-luebke.com

Berlin

Marc Süberling – Regionalleiter
Zimmerstraße 23
10969 Berlin
Tel. +49 30 443371-0
marc.sueberling@dr-luebke.com

Dresden

Dr. Eckhard Kaiser – Regionalleiter
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 49284-11
eckhard.kaiser@dr-luebke.com

Düsseldorf

Christian Dillenberger – Regionalleiter
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700-10
christian.dillenberger@dr-luebke.com

Frankfurt

Metin Yildirim – Regionalleiter
Baseler Straße 10
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-03
metin.yildirim@dr-luebke.com

München

Karl-Heinz Gasche – Regionalleiter
Nymphenburger Straße 1
80335 München
Tel. +49 89 551906-80
karl-heinz.gasche@dr-luebke.com

Stuttgart

Jürgen Treiber – Regionalleiter
Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 2146-0
juergen.treiber@dr-luebke.com

Research

Martina Block
Baseler Straße 10
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 14-43
martina.block@dr-luebke.com

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemeinformativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto mit freundlicher Genehmigung von Hotel Mövenpick, Stuttgart

ONCOR INTERNATIONAL

dr lübke

Makler & Consultants

www.dr-luebke.com