



# Hotelmkt Stuttgart

Janin Rynski Research Analyst | Hotel

Erneute Rekorde bei den Gäste- und Übernachtungsergebnissen für das Jahr 2015 – ein Einbruch ist nicht in Sicht. Ein konstantes Bettenangebot und eine steigende Nachfrage im Jahr 2015 führt zu einem Anstieg der Bettenauslastung auf 52,3 %.

## Hotelmkt Angebot

Insgesamt zählt das Statistische Landesamt im Jahr 2015 über 172 Beherbergungsbetriebe mit 19.080 angebotenen Gästebetten (+0,6 % zum Gesamtjahr 2014) in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs. Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 9,9 % und die der Gästebetten um 11,5 %. Diese Zahlen belegen den Trend zu größeren Hotels (steigende Zimmeranzahlen je Hotel), die oft im Markensegment vorzufinden sind.

### Kennzahlen Hotelmkt (Entwicklung zum Vorjahr):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	172	(-1,7 %)
Angebote Gästebetten	19.080	(+0,6 %)
Ankünfte	1.896.259	(+5,0 %)
Übernachtungen	3.561.490	(+2,7 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	1,9 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	52,3 %	

Die Hotelmarktstruktur in Stuttgart, einer der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands, ist durch das 3-Sterne-Segment (57 %) geprägt.

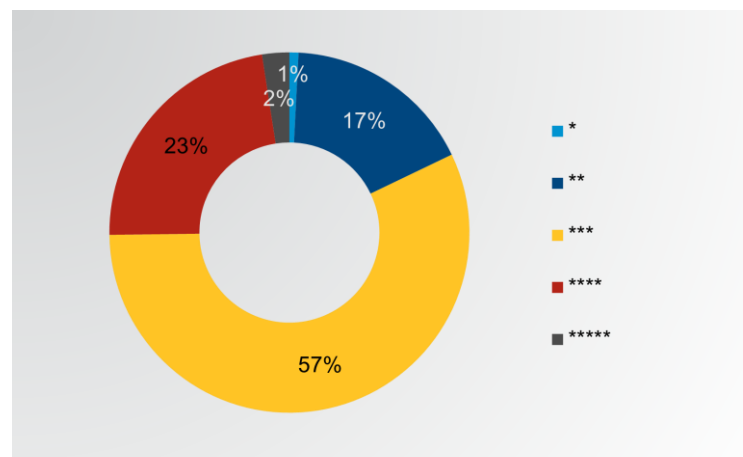
Für das Jahr 2016 stehen die Hotelöffnungen wie bspw.

- Nordic pure im Gewa-Tower (123 Zimmer),
- Holiday Inn Express Stuttgart City HBF (155 Zimmer),
- Motel One Bad Cannstatt (145 Zimmer) und
- Steigenberger mit Jaz in the City im „Cloud no. 7“ (175 Zimmer) bevor.

Das sind für das kommende Jahr ca. 600 Zimmer.

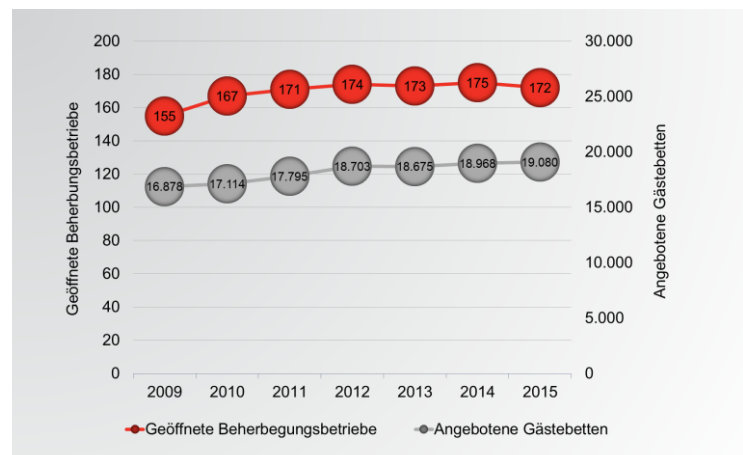
Ab 2017 sollen voraussichtlich weitere 7 Hotels mit 1.300 Zimmern den Hotelmarkt ergänzen, wovon alle bisher bekannten ebenfalls im Markensegment (u.a. Hampton by Hilton, Holiday Inn Express, Moxy) angesiedelt sind.

## Hotelmktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

## Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

## Hotelmarkt Nachfrage

Nachfrageseitig erreicht Stuttgart sowohl bei den Gäste- als auch den Übernachtungszahlen erneut Rekordwerte. Im Gesamtjahr 2015 wurden insgesamt 1.896.259 Gäste gezählt. Das sind 5,0 % mehr als im Vorjahr. Die Gäste buchten 3.561.490 Übernachtungen (+2,7 %) bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,9 Tagen. Knapp 90 % entfielen dabei auf das Segment Hotellerie (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen).

Die Entwicklung seit 2009 ist ebenfalls deutlich positiv. Die Übernachtungen weisen einen Anstieg von 29,5 % und die Ankünfte von 26,5 % auf. Rund 65 % der Besucher sind Tagungs- und Geschäftsreisende. Stuttgart punktet zudem auch als Städtereiseziel und liegt im Städteranking der WirtschaftsWoche und Immobilienscout24 auf Platz 4.

Vor allem die Nachfrage ausländischer Übernachtungsgäste ist gestiegen (um 10,0 % zum Vorjahr auf 1.115.582). Die Übernachtungszahl deutscher Gäste blieb hingegen im Vergleich zum Vorjahr 2014 mit 2.445.908 nahezu konstant.

## Hotelperformance

2015 verzeichnete die durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung um 1,1 % auf 52,3 %. Gründe hierfür sind ein leicht gewachsenes Bettenangebot (+0,6 %) sowie eine gestiegene Nachfrage bei Gästen (+5,0 %) und Übernachtungen (+2,7 %).

Die Zimmerauslastung (Occupancy) im Jahr 2015 lag bei 73,5 %. Das entspricht einer Steigerung der Occupancy-Rate von 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Netto-Zimmerpreis (ARR) hat um 6,0 % auf 97,00 € zugenommen. Somit verbesserte sich auch der RevPAR um 8,5 % auf 71,00 €.

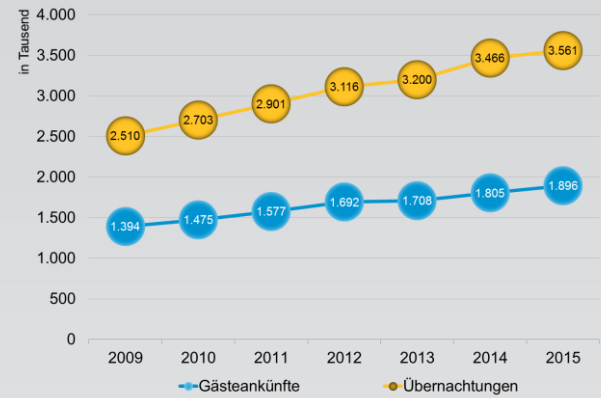
## Bewertung und Ausblick

Der Stuttgarter Hotelmarkt weist seit 2009 ein stabiles Angebot und eine steigende Nachfrage auf. Die Gründe hierfür liegen in der wirtschaftlichen Stärke der Stadt in der Metropolregion Stuttgart, den zahlreichen Messe- und Kongressveranstaltungen und der verkehrsgünstigen Lage mit Deutschlands sechstgrößten Flughafen (hinsichtlich Passagieraufkommen) im süddeutschen Wirtschaftsraum. Aufgrund des hohen Geschäftsreiseanteils kann es entsprechend des Messe- und Kongressturnus zu Schwankungen kommen.

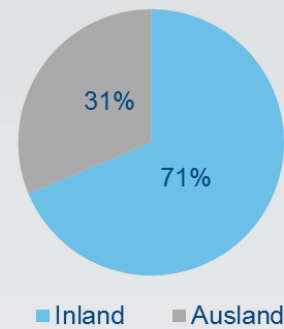
Der infrastrukturelle Ausbau u. a. mit Stuttgart 21, die Reurbanisierung der Innenstadt und die Verbesserung der Vermarktung touristischer Attraktionen, um die Freizeittouristen verstärkt anzusprechen, werden den Hotelmarkt weiterhin nachhaltig positiv beeinflussen.

Colliers International sieht vornehmlich in verkehrsgünstig gut erschlossenen, zentralen Lagen Potential für Hotelprojekte im Economy- und Upscale-Segment.

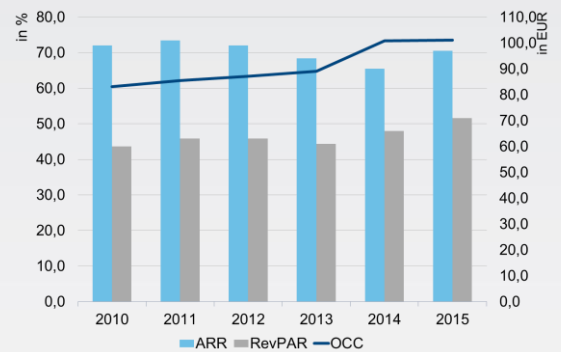
## Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



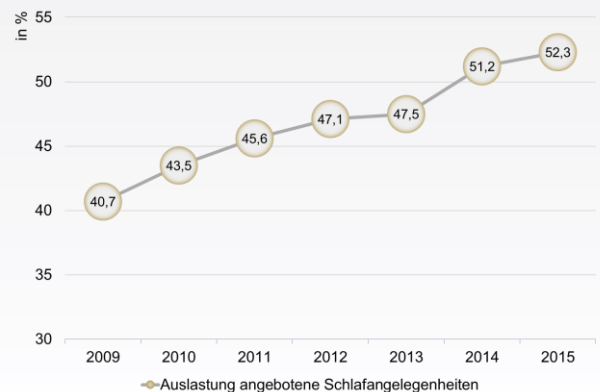
## Übernachtungsnachfrage



## Hotelperformance (OCC, ARR, RevPAR)



## Auslastung angebotene Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland / STR Global

## Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

### Der Markt im Überblick

	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
<b>KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2015</b>								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,5%	66,6%	68,1%	79,0%	73,7%	78,4%	73,5%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,3%	-1,2%	1,9%	-0,2%	4,3%	0,3%	2,3%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	96,00 €	95,00 €	93,00 €	96,00 €	110,00 €	97,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	2,8%	-3,6%	4,8%	2,9%	8,9%	2,9%	6,0%
RevPAR	63,00 €	69,00 €	64,00 €	65,00 €	74,00 €	71,00 €	86,00 €	71,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	5,1%	-4,7%	6,8%	2,8%	13,6%	3,3%	8,5%

### KENNZAHLEN HOTELMARKT 2014 / 2015

Beherbergungsbetriebe <sup>1</sup>	52.160	780	220	265	344	289	407	172
Veränderung zum Vorjahr	-0,5%	-1,8%	-3,9%	-1,5%	0,6%	-4,3%	0,3%	-1,7%
Angebotene Betten	2.974.596	139.997	25.882	45.333	57.919	32.154	65.734	19.080
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,1%	0,2%	3,3%	3,6%	-1,6%	4,2%	0,6%
Gästeankünfte	166.782.100	12.369.293	2.663.919	5.104.961	6.276.613	3.447.209	6.957.469	1.896.259
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	4,2%	0,5%	6,6%	3,7%	3,5%	5,5%	5,0%
Gästeübernachtungen	436.224.000	30.250.066	4.403.960	8.676.721	12.639.295	5.984.881	14.066.212	3.561.490
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	5,4%	-2,0%	7,8%	5,3%	4,3%	4,6%	2,7%

### KENNZAHLEN STANDORTE

Einwohner	81.100.000	3.422.000	598.686	717.624	1.746.342	1.034.175	1.407.836	604.297
Arbeitslosenquote	6,4%	11,1%	8,8%	7,3%	7,6%	9,6%	5,2%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	30.662.502	1.269.000	373.679	537.071	870.336	496.182	754.269	368.580
Verfügbares Einkommen / Kopf	20.905 €	20.303 €	25.963 €	25.168 €	24.331 €	23.487 €	29.037 €	24.919 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	29,5 Mio. <sup>2</sup>	22,5 Mio.	61,0 Mio.	15,6 Mio.	10,3 Mio. <sup>3</sup>	41,0 Mio.	10,5 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2016/MKG Hospitality

<sup>1</sup> geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, <sup>2</sup> Flughafen Tegel (21,0 Mio., +4,3%) und Flughafen Schönefeld (8,5 Mio., +16,9%) zusammen, <sup>3</sup> Flughafen Köln/Bonn

### ANSPRECHPARTNER

**Andreas Erben**  
 Managing Partner  
 Head of Hotel | Germany  
 +49 30 5858178-10  
 andreas.erben@colliers.com

**Janin Rynski**  
 Dipl.-Geographin  
 Research Analyst | Hotel  
 +49 30 5858178-19  
 janin.rynski@colliers.com

Bildnachweis: Schlossplatz, Stuttgart – 178420127, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International Hotel GmbH  
 Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

**Colliers International**  
**Hotel GmbH**  
 Budapester Straße 50  
 10787 Berlin | Deutschland  
 +49 30 5858178-10  
 colliers.com/germany



Accelerating success.

# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**186**

Millionen m<sup>2</sup>  
unter Verwaltung

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

## Autorin:

Janin Rynski | Dipl.-Geographin  
Research Analyst | Hotel  
+49 30 5858178-19  
janin.rynski@colliers.com

## Geschäftsführung:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel  
+49 30 5858178-10

## Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



## Über Colliers International Hotel GmbH

*Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhotellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Schlossplatz, Stuttgart – 178420127, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.