

STUTTGART MARKTBERICHT



Hotelmarkt Stuttgart

RAHMENDATEN

Stuttgart ist Landeshauptstadt Baden-Württembergs mit 598.000 Einwohnern. Die Stadt hat mit 61 % eine der höchsten Exportquoten und mit 6,4 % in 2009 eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten Deutschlands.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Eine gute Autobahnbindung sowie der Bahnhof begründen Stuttgarts sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Der aktuelle Hauptbahnhof Stuttgarts zählt als Kopfbahnhof schon heute rund 590 Zugverbindungen, davon über 160 im Fernverkehr. Im Zuge des Projekts Stuttgart 21 soll bis 2019 der bestehende Hauptbahnhof in einen Durchgangsbahnhof umgebaut werden und damit einhergehend der Schienenverkehr unter die Erdoberfläche verlegt werden. Das bereits dichte, bestehende ÖPNV-Netz soll durch Stuttgart 21 ebenfalls weiter optimiert werden, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung des Stuttgarter Flughafens, der zu den Größten Deutschlands zählt. Mit dem Hafen verfügt die Stadt auch über Anschluss an das Wasserstraßennetz.

WIRTSCHAFTSSTANDORT

Stuttgart und die Region zählen zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Dabei hat sich rund um die Automobilhersteller Daimler und Porsche ein Cluster im Bereich der Mobilität angesiedelt. Weitere stark vertretene Branchen sind Aerospace, Engineering, Finanzdienstleistungen, Informations- und Telekommunikationswirtschaft sowie Medien. Auf Grund des starken industriellen Kerns liegt der Anteil des Dienstleistungssektors am Bruttoinlandsprodukt mit 64 % auf unterdurchschnittlichem Niveau. Insgesamt beschäftigen über 40.000 Unternehmen rund 473.000 Arbeitnehmer und erwirtschaften ein regionales BIP von 45,7 Milliarden Euro. Die gesamte Region hat sich als Forschungsstandort etabliert, wobei ein besonderer Schwerpunkt dabei auf der Luft- und Raumfahrttechnik liegt.

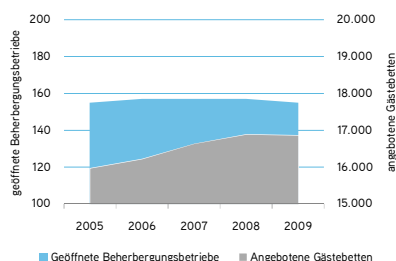
TOURISMUSSTANDORT

Rund zwei Drittel der Übernachtungen in Stuttgart entfallen auf das Geschäftsreisesegment. Hier zählt insbesondere die Messe Stuttgart zu den wichtigsten Nachfragegeneratoren. Freizeittouristisch hat sich Stuttgart als WeinStadt etabliert und verfügt über ein attraktives kulturelles Angebot. Hervorzuheben sind das Cannstatter Volksfest und das Cannstatter Frühlingsfest mit zusammen rund 5,4 Mio. Besuchern.

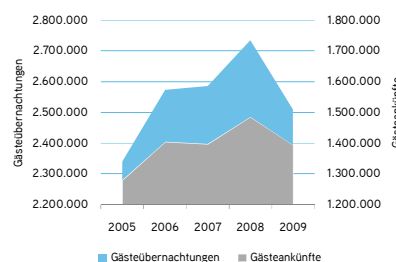
MESSE

Am Messestandort Stuttgart werden insgesamt rund 68 Veranstaltungen durchgeführt. Dabei zählte die Messe Stuttgart zuletzt rund 20.000 Aussteller und über 1,6 Mio. Besucher. Im Jahr 2007 bekam Stuttgart mit der neuen Messe in Leinfelden-Echterdingen ein komplett neues Messegelände, welches strategisch günstig zwischen dem Stadtzentrum und dem Flughafen liegt.

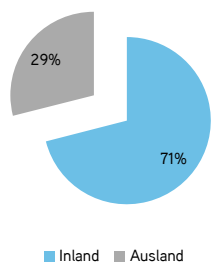
ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



ENTWICKLUNG DER BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



AUSLANDSNACHFRAGE



QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT

480 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 135
Kanada: 39
Lateinamerika: 17
Asien / Pazifik: 194
EMEA: 95

- \$1.9 Mrd. Umsatz weltweit
- über 15.000 Mitarbeiter

Deutschland:

Berlin
Colliers Hotel GmbH
Leipziger Platz 7
10117 Berlin

TEL +49 30 202993-50
FAX +49 30 202993-52



ANSPRECHPARTNER:

Andreas Erben
Geschäftsführer
TEL +49 30 202993-51
EMAIL erben@colliers-hotel.de



Simon Hubbeling
Research & Consulting
TEL +49 30 202993-56
EMAIL hubbeling@colliers-hotel.de

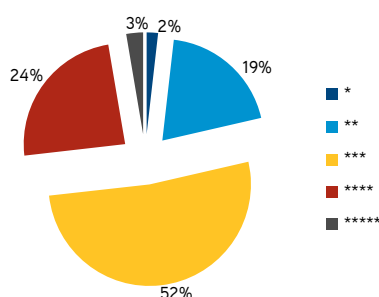
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.



Accelerating success.

HOTELMARKT

Angebotsseitig zeigte der Hotelmarkt Stuttgart ein moderates Wachstum. Während die Zahl der Beherbergungsbetriebe zwischen 2005 und 2009 konstant bei 155 blieb, stieg das Bettenangebot um insgesamt 5,6 % auf 16.878. Für die Zukunft ist aber von einer deutlich dynamischeren Entwicklung auszugehen, denn derzeit befinden sich in der Umgebung von Stuttgart über 2.500 Zimmer in Planung oder Bau. Abzuwarten bleibt, wie viele der Projekte unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tatsächlich realisiert werden. Der Stuttgarter Hotelmarkt wird von Midclass-Hotels dominiert und weist eine Markendurchdringung von rund 30 % auf. Die Nachfrage zeigte sich etwas dynamischer als das Angebot. So stiegen die Gästeankünfte und Übernachtungen um 8,8 % bzw. 7,3 % auf 1,5 Mio. bzw. 2,7 Mio. Bedingt durch die weltweite Finanzkrise verringerte sich das Übernachtungsaufkommen im Jahr 2009 um 8,3 %, die Nachfrage erholte sich aber im 1. Halbjahr 2010 und Gästeankünfte- und Übernachtungszahl stiegen um jeweils rund 5,0 %. Dabei generiert Stuttgart mit 71 % den Großteil der Nachfrage aus dem Inland. Inzwischen greifen auch die Bemühungen der Stadtverwaltung, das touristische Potenzial der Stadt zu erhöhen, um den Anteil der Städtetouristen am Übernachtungsaufkommen zu steigern.



Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung

Quelle: HRS

HOTELPERFORMANCE

Die Performance der Hotels wird im Zeitraum 2004 bis 2008 grundsätzlich positiv bewertet. Durch konstante Steigerungen der Average Room Rate konnte die Volatilität der Auslastung kompensiert und REVPAR-Steigerungen realisiert werden. Insbesondere das Fußball-WM-Jahr 2006 ist positiv hervorzuheben. 2009 jedoch mussten deutliche Rückgänge verzeichnet werden. Das 1. Halbjahr 2010 hingegen gestaltete sich deutlich besser, so konnte eine Auslastung von 57,4 % bei einer ARR von 100 € generiert werden.

BEWERTUNG & AUSBLICK

Nicht zuletzt die neue Messe verleiht der Stuttgart auch weiterhin eine positive Wachstumsdynamik und wird in Kombination mit der anspringenden Konjunktur dazu führen, dass dem Hotelmarkt Stuttgart eine positive Entwicklung bevorsteht. Dementsprechend wird Stuttgart im Hotelinvestment-Attraktivitäts-Index von Colliers Hotel GmbH und Treugast mit einem BBB-Rating bewertet. Abzuwarten bleibt, in wieweit sich der Wettbewerbsdruck auf Grund geplanter Hotelprojekte intensivieren wird. Colliers Hotel GmbH sieht auf Grund der hohen Anzahl neuer Projekte Entwicklungspotenzial nur an außerordentlich guten Mikrostandorten. Erfolgsfaktoren sind eine gute verkehrstechnische Erschließung sowie der Anschluss an eine starke Marke. Der Fokus sollte dabei auf dem Economy-Segment liegen, welches derzeit einen moderaten Marktanteil besitzt.

KENNZAHLEN 2009

STADT	AUSLASTUNG	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	AVERAGE ROOM RATE	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	REVPAR	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
STUTTGART	56,0 %	-13,4 %	€ 86,00	-4,9 %	€ 48,00	-17,6 %
HAMBURG	70,4 %	-3,5 %	€ 92,00	-5,3 %	€ 65,00	-8,6 %
KÖLN	61,0 %	-4,5 %	€ 93,00	-4,6 %	€ 57,00	-8,9 %
BERLIN	67,8 %	-2,1 %	€ 80,00	-7,5 %	€ 54,00	-9,4 %
FRANKFURT	58,3 %	-4,2 %	€ 105,00	-6,4 %	€ 61,00	-10,3 %
MÜNCHEN	65,4 %	-4,3 %	€ 96,00	-10,2 %	€ 63,00	-14,1 %
DÜSSELDORF	57,1 %	-7,4 %	€ 89,00	-19,9 %	€ 51,00	-25,8 %

Quelle: STR Global