



## Hotelmarkt Stuttgart

Lukas Schwertner Research Assistant | Hotel

**Stuttgart kann auch für das Jahr 2016 erneute Bestwerte in den Gäste- und Übernachtungszahlen verbuchen. Ein Anstieg der inländischen Gäste untermauert erneut die gute wirtschaftliche Lage der Landeshauptstadt Baden-Württembergs.**

### Hotelmarkt Angebot

2016 gab es in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs insgesamt 168 geöffnete Beherbergungsbetriebe, die insgesamt 20.418 Betten für ihre Gäste zur Verfügung stellten, was einem Anstieg von 7% gegenüber dem Vorjahrwert von 2015 entspricht. Auch mit Betracht auf die Entwicklung seit 2009 ist ein stets positiver Trend zu vernehmen. Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe stieg seither um nachhaltige 8,4%, von 155 auf 168 geöffnete Betriebe und die der angebotenen Gästebetten von 16.878 auf 20.418 um 21,0%.

Langfristig betrachtet ist die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe rückläufig. Vergleicht man jedoch die Anzahl der angebotenen Gästebetten, so ist ein Trend hin zu größeren Hotels mit höherem Bettenangebot auffällig. Stuttgart hat mit einem 52 prozentigen Anteil ein sehr starkes 3-Sterne-Segment, gefolgt vom 4-Sterne-Segment mit 28%.

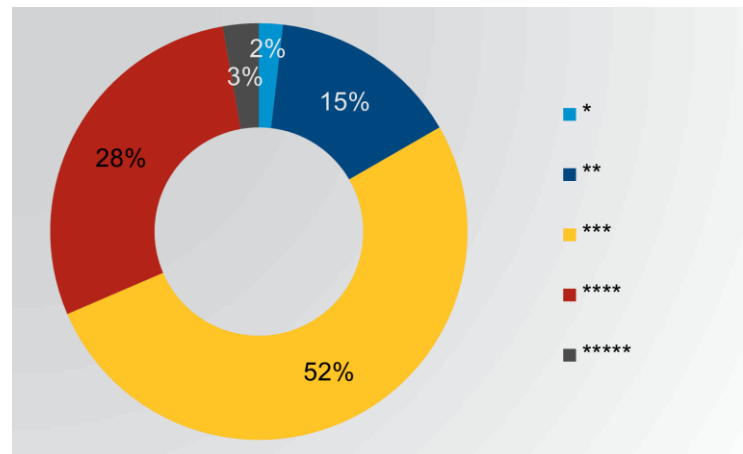
#### Kennzahlen Hotelmarkt (Entwicklung zum Vorjahr):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	168	(-2,3 %)
Angebote Gästebetten	20.418	(+7,0 %)
Ankünfte	1.998.500	(+5,4 %)
Übernachtungen	3.706.000	(+4,1 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	1,9 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	51,5 %	

Im Jahr 2016 eröffnete weiterhin ein Motel One in Stuttgart Bad-Cannstatt, welches den Stuttgarter Hotelmarkt allein um 145 Zimmer erweiterten.

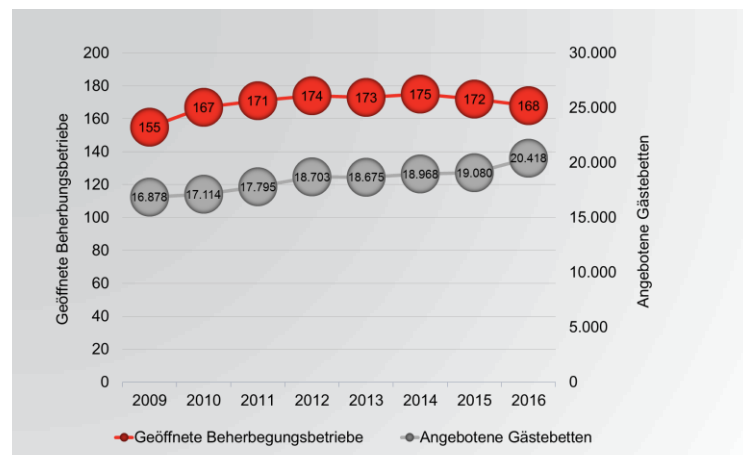
Für das Jahr 2017 sind u.a. auch die Eröffnung des Jaz in the City Hotels (175 Zimmer), ein Hampton by Hilton (161 Zimmer) geplant. Für die Jahre 2018 und 2019 sind weitere Hotelprojekte unter anderem an der Stuttgarter Messe geplant (260 Zimmer) und ein Novum-Style Hotel (200 Zimmer).

### Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

### Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

## Hotelmarkt Nachfrage

Die Gäste- sowie die Übernachtungszahlen für das Jahr 2016 erreichen erneute Bestwerte. Für das Jahr 2016 wurden insgesamt 1.998.500 Gäste gezählt, die 3.706.00 Übernachtungen in der baden-württembergischen Landeshauptstadt buchten. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr 2015 von 5,4 % bzw. 4,1 % Anstieg bei den gebuchten Übernachtungen.

Hinsichtlich der Langzeitbetrachtung seit 2009 setzt sich diese positive Entwicklung fort. Die Übernachtungen stiegen um 47,7% und die Gästeankünfte um 43,4%. Stuttgart liegt ebenfalls erneut unter den Top 5 der attraktivsten deutschen Städte im Ranking der Wirtschaftswoche und von Immobilienscout24, welches die gute wirtschaftliche Lage der Stadt wieder einmal beweist.

Insbesondere die Nachfrage der inländischen Gäste ist um 5,2% mit 126.892 zusätzlichen Besuchern als noch im Vorjahr, gestiegen. Die Anzahl der ausländischen Gäste ist ebenfalls gestiegen (+1,7% gegenüber 2015). Damit besitzt Stuttgart neben Hamburg den zweithöchsten Anteil inländischer Gäste unter den Top 7 Standorten Deutschlands.

## Hotelperformance

Die Beherbergungsbetriebe Stuttgarts verzeichneten im Gesamtjahr 2016 eine durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten von 51,5%. Ein Grund für den leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr 2015 von 0,8% ist ein gestiegenes Bettenangebot.

Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) bei 73,3%. Dieser marginale Rückgang von 0,2% ist auf oben genannte Gründe zurückzuführen. Der Netto-Zimmerpreis (ARR) liegt im Betrachtungsjahr bei 99,00 Euro pro Zimmer (+2,0% zum Vorjahr) und dem daraus resultierendem durchschnittlichem Zimmerertrag (RevPAR) von 73,00 Euro (+2,8% ggü. 2015).

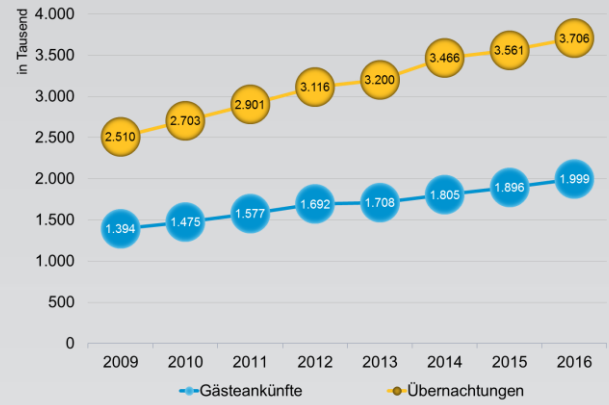
## Bewertung und Ausblick

Auch im Jahr 2016 weist Stuttgart erneut ein stabil wachsendes Angebot bei einer steigenden Nachfrage auf. Die Attraktivität Stuttgarts gerade für inländische Gäste wird durch den weiteren Ausbau der Messe- und Kongressveranstaltungen und der guten infrastrukturellen Anbindung weiter steigen.

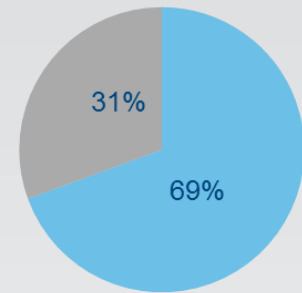
Weiterhin ist Stuttgart ambitioniert die Anziehung für ausländische Gäste durch Ausbaumaßnahmen am Stuttgarter Bahnhof, der Modernisierung der Innenstadt und eine bessere Vermarktung der vorhandenen touristischen Attraktionen zu steigern

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

## Entwicklung der Beherbergungsnachfrage

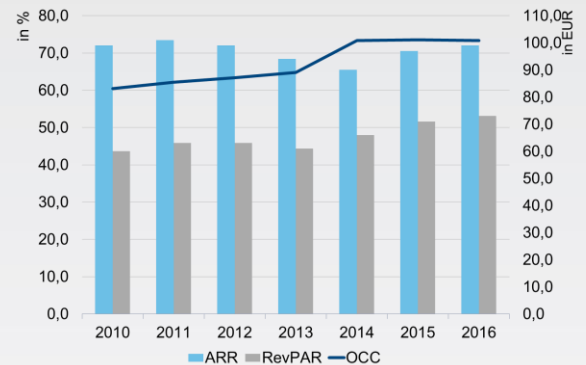


## Übernachtungsnachfrage



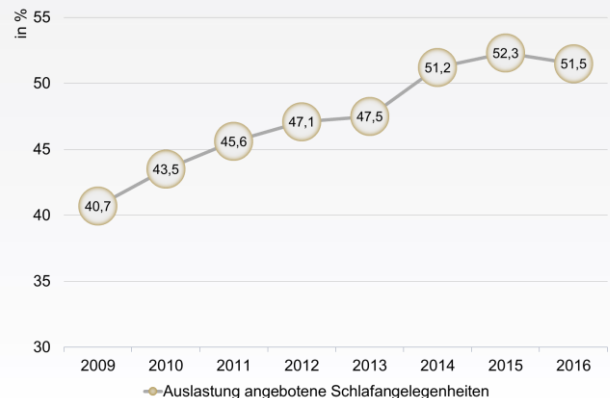
■ Inland ■ Ausland

## Hotelperformance\* (OCC, ARR, RevPAR)



\*= Datenbasis 2010 -2013: STR Global/Datenbasis 2014 – 2016 MKG Group

## 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 2016</b>								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,1%	69,5%	68,8%	80,9%	73,4%	76,5%	73,3%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	3,1%	2,9%	0,7%	1,9%	0,4%	-1,9%	-0,2%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	115,00 €	96,00 €	97,00 €	96,00 €	115,00 €	99,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	-2,2%	19,0%	1,0%	4,3%	0%	4,5%	2,1%
RevPAR	63,00 €	70,00 €	80,00 €	66,00 €	78,00 €	70,00 €	88,00 €	73,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	1,4%	25%	1,5%	5,4%	-1,4%	2,3%	2,8%

### KENNZAHLEN HOTELMARKT 2016 / 2017

Beherbergungsbetriebe <sup>1</sup>	51.972	777	222	271	362	285	412	168
Veränderung zum Vorjahr	1,1%	-0,4%	0,9%	2,3%	5,2%	-1,4%	1,2%	-2,3%
Angebundene Betten	2.974.596	142.350	27.534	49.392	59.468	32.099	69.040	20.418
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	1,7%	6,4%	9,0%	2,7%	-0,2%	5,0%	7,0%
Gästeankünfte	166.782.100	12.731.640	2.746.579	5.203.588	6.566.000	3.346.329	7.042.487	1.998.500
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	2,9%	3,1%	1,9%	4,6%	-2,9%	1,2%	5,4%
Gästeübernachtungen	436.224.000	31.067.775	4.604.675	8.806.738	13.331.000	5.774.890	14.027.106	3.706.000
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	2,7%	4,6%	1,5%	5,5%	-3,5%	-0,3%	4,1%

### KENNZAHLEN STANDORTE

Einwohner in 1.000	82.200	3.653	628	727	1.787	1.069	1.543	609
Arbeitslosenquote	5,8%	9,2%	7,4%	6,2%	6,7%	8,1%	4,2%	4,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	31.374	1.366	399	551	932	537	822	397
Verfügbares Einkommen / Kopf	22.318 €	20.496 €	26.899 €	25.400 €	23.999 €	24.138 €	28.610 €	25.510 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	32,9 Mio. <sup>2</sup>	23,5 Mio.	60,8 Mio.	16,2 Mio.	11,9 Mio. <sup>3</sup>	42,3 Mio.	10,6 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2017/MKG Hospitality

<sup>1</sup> geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, <sup>2</sup> Flughafen Tegel (21,3 Mio., +1,5%) und Flughafen Schönefeld (11,6 Mio., +34,8%) zusammen, <sup>3</sup> Flughafen Köln/Bonn

### ANSPRECHPARTNER

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

**Lukas Schwertner**  
 Research Assistant | Hotel  
 +49 30 5858178-19

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



Accelerating success.

Bildnachweis: Brandenburger Tor, Berlin – 516592957, 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.

# 403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **29**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **86**

EMEA: **111**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**170**

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

**15.000**

Mitarbeiter  
weltweit

## Autor:

Lukas Schwertner  
Research Assistant | Hotel  
+49 30 5858178-19  
Info.hotel@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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.*

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

Bildnachweis: Württembergisches Staatstheater, Stuttgart – By de:Benutzer:Enslin - Photographed by de:Benutzer:Enslin on September 4, 2004 Uploaded to de.wikipedia 4. Sep 2004 (18:35) by de:Benutzer:Enslin and marked GNU-FDL, CC BY 2.5, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=100386>

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.