



## Hotelmarkt Stuttgart 2018 Q1-Q4

Die stetige Entwicklung der letzten Jahre setzte sich auch im Jahr 2018 fort. Stuttgart gehört damit zu den stabilen Wachstumsmärkten und kann trotz des Schwerpunkts im Midscale-Segment respektable Performance-Werte abliefern. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) hat sich oberhalb der 100-Euro-Marke stabilisiert und bei der Nachfrage wurden erneut Rekordwerte erzielt.

## Hotelmarktangebot

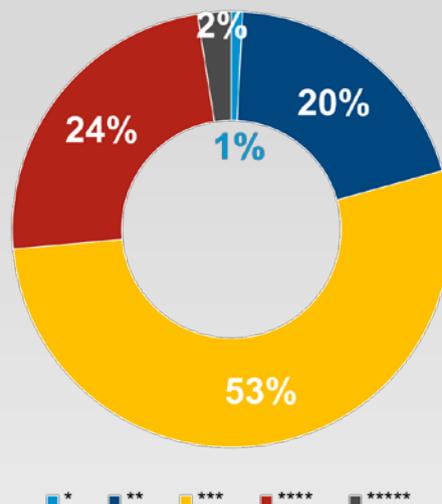
Das statistische Landesamt Baden-Württemberg listet für das Jahr 2018 in Stuttgart 172 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 21.862 angebotenen Gästebetten. Im Vergleich zum Vorjahr waren somit 3,8 % mehr Gästebetten und 1,2 % mehr geöffnete Beherbergungsbetriebe auf dem Markt.

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	172	+ 1,2 %
Gästebetten angeboten.....	21.862	+ 3,8 %
Ankünfte.....	2,06 Mio.	+ 5,0 %
Übernachtungen.....	3,91 Mio.	+ 4,0 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,9 Tage	+/- 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	50,3 %	+0,2 %-ppt

Stuttgart, die Metropole in Baden-Württemberg, verzeichnet in der Hotelmarktstruktur einen vergleichsweise hohen Anteil von 2-Sterne-Häusern, jedes fünfte Hotel ist diesem Segment zuzuordnen. Die am stärksten vertretene Kategorie ist hier jedoch das 3-Sterne-Segment mit einem Anteil von 53 %, gefolgt von dem 4-Sterne-Segment mit 24 %.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	59	+	1,7 %
Gästebetten angeboten.....	11.319	+	6,3 %
Ankünfte.....	1,13 Mio.	+	1,0 %
Übernachtungen.....	2,07 Mio.	+	3,6 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,8 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	50,3 %		-0,7 %-ppt

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	72	+	2,9 %
Gästebetten angeboten.....	7.490	+	5,6 %
Ankünfte.....	0,77 Mio.	+	6,3 %
Übernachtungen.....	1,40 Mio.	+	6,2 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,8 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	52,3 %		+0,2 %-ppt

Innerhalb der nächsten Jahre erwartet Stuttgart spannende Hoteleröffnungen – hier seien nur einige genannt:

- niu Form, am Pragsattel  
200 Zimmer - Eröffnung 2019
- Motel One Kriegsbergstraße  
400 Zimmer - Eröffnung 4. Quartal 2020
- Hampton by Hilton Stuttgart City Centre, 4 Sterne  
155 Zimmer - Eröffnung 2019
- niu Mesh  
114 Zimmer und 110 Apartments - Eröffnung 2020

## Hotelmaktnachfrage

Die Nachfrage nach Hotelbetten in Stuttgart steigt stetig. Die erneut erreichten Rekordwerte bei den Ankünften (2,06 Millionen) und den Übernachtungen (3,91 Millionen) im Jahr 2018 spiegeln diese Entwicklung deutlich.

Dabei sind 2018 die Übernachtungen wesentlich stärker angezogen als die Gästeankünfte. Ein Zuwachs von 3,4 % bei den Übernachtungen steht ein schwächerer Zuwachs von 1,2 % bei den Ankünften gegenüber. Das heißt auch, dass die neu hinzugewonnenen Gäste länger in der Stadt bleiben. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich somit minimal von 1,85 auf 1,90 Tage erhöht.

Langfristig gesehen stiegen die Übernachtungen stiegen im Vergleich zum Jahr 2009 um 55,9 %, die Gästeankünfte um 48,0 % an.

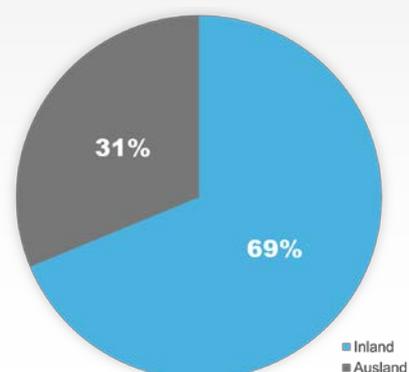
Der Verhältnis von Gästen aus dem Inland (69 %) und dem Ausland (31 %) blieb stabil. Das Nachfrage der Gäste aus dem Inland wächst mit 2,3 % genau so stark wie im Vorjahr. Das Wachstum bei den ausländischen Gästen liegt mit 6,0 % deutlich darüber.

Damit vertraut die Stadt Stuttgart weiterhin auf die starke Nachfrage inländischer Gäste, die vor allem auf Grund des starken MICE-Geschäfts und der großen Volksfeste in die Stadt kommen. Sollte die internationalen Markenhotellerie in Stuttgart weiter Fuß fassen, so könnten mittelfristig die internationalen Ankünfte stark ansteigen.

### ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



### ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



## Hotelperformance

Mit einer Zimmerauslastung (OCC rooms) in Höhe von 73,0 % liegt Stuttgart auf Platz 5 im TOP 7-Ranking. Die Auslastung liegt damit bereits im fünften Jahr stabil.

Bei der durchschnittlichen Zimmerrate (ARR) konnte mit EUR 102 der Vorjahresschnitt von EUR 103 bestätigt werden. Stuttgart bewegt sich damit seit vier Jahren konstant um die 100-Euro-Marke. Dies ist insofern bemerkenswert, da die Budget- und Economy-Segmente zusammen drei Viertel des Beherbergungsmarktes in Stuttgart stellen, die jedoch während der Messen ihre Preise stark anziehen können.

Daraus resultiert ein durchschnittlicher Zimmerertrag (RevPAR) in Höhe von EUR 74, der ebenso wie der Zimmerpreis einen Euro niedriger als im Vorjahr liegt. Auch hier bedeutet dieses Ergebnis Platz 5 unter den größten sieben Städten Deutschlands.

Die Bettenauslastung im Jahr 2018 bleibt im Vorjahrsvergleich mit 50,3 % nahezu stabil. Dieser Wert lag in den letzten Jahren konstant um die 50 %, Es kann künftig von einer weiteren stabilen Entwicklung ausgegangen werden, jedoch sind kurzfristig leichte Verluste auf Grund des starken Kapazitätsausbaus möglich.

Diese beständig positiven Zahlen spiegelt sich auch in der Stimmung des Beherbergungsgewerbes nieder. Laut DIHK-Umfrage schätzten über 96 % der Beherbergungsbetriebe in der Region Stuttgart ihre Geschäftslage im Jahr 2018 als gut bis befriedigend ein

## Ausblick

Stuttgart überzeugt durch eine stabile Entwicklung und durch eine geringe Volatilität bei den maßgeblichen Kennzahlen, die den Hotelmarkt beschreiben. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in kleinen Schritten fortsetzen wird, auch wenn der starke Kapazitätsausbau in den kommenden zwei Jahren zu ehrgeizigen Wachstumszielen hinsichtlich der Übernachtungszahlen aufruft. Für die Zielgruppen des Upscale- und Luxussegments sind bisher nur wenige Angebote vorhanden, hier gibt es für Investoren einigen Spielraum.

## Definitionen

**Beherbergungsgewerbe** = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

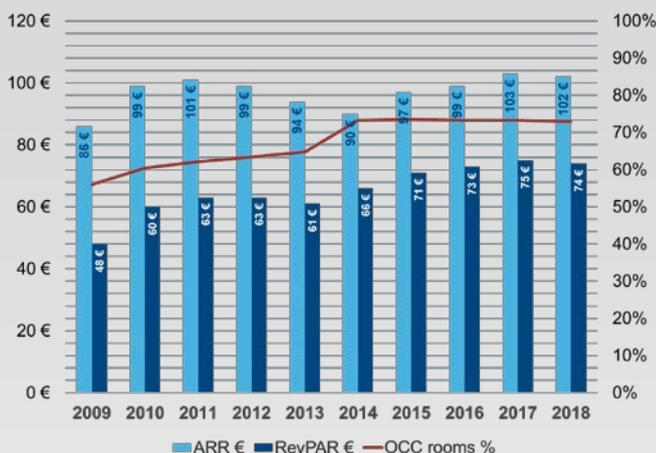
**Hotel** = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

**Hotel garni** = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

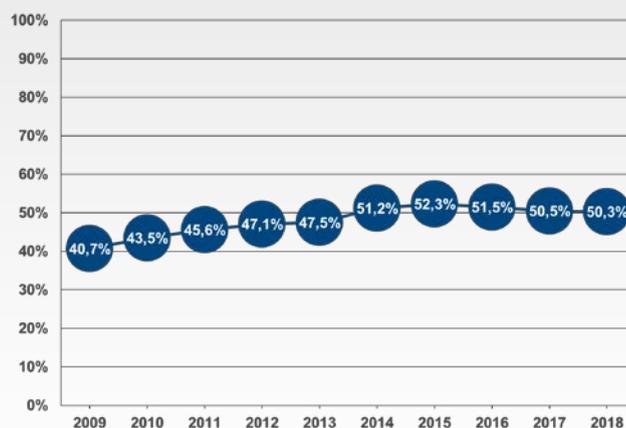
**Bettenauslastung** = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

**Zimmerauslastung** = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

### Hotelperformance



### Bettenauslastung



PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung $\emptyset$ Occupancy $\emptyset$	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis $\emptyset$ Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	3,1%	-2,0%	-1,0%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag $\emptyset$ RevPAR $\emptyset$	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästekünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 Mio.

<sup>1</sup> All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

<sup>2</sup> im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

<sup>3</sup> im Juni des Vorjahres / in June of pre-year

<sup>4</sup> im Jahr 2016 / in the year 2016



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2018

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,0**

Milliarden Umsatz

**186**

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

**17.000**

Mitarbeiter weltweit

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

## 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 die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange 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 Markenhôtellerie. 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

### Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



### Ihr Ansprechpartner:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel | Germany  
+49 30 5858178-10  
[andreas.erben@colliers.com](mailto:andreas.erben@colliers.com)

Quellen: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, DEHOGA, [www.hotel.de](http://www.hotel.de), [www.ahgz.de](http://www.ahgz.de), [hotelier.de](http://hotelier.de), Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage  
Bildnachweis: Julian Herzog, Wikimedia Commons - <https://julianherzog.com>

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.