

MARKTBERICHT 2020

Stuttgart | HOTEL

2019 Q1-Q4

Hotelmarkt Stuttgart 2019 Q1-Q4

Auf die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg ist grundsätzlich Verlass. Die meisten Kennzahlen stiegen auch im Jahr 2019 an. Bei den Übernachtungen wurde zum ersten Mal die 4 Mio.-Marke überschritten und die Bettenauslastung legte ebenfalls leicht zu. Lediglich ein geringerer RevPar verdeutlicht eine im Vergleich zum Vorjahr etwas moderatere Entwicklung.

Hinweis: Die zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund des Beobachtungszeitraums des Berichtes (Jahr 2019) nicht enthalten.

Hotelmarktangebot

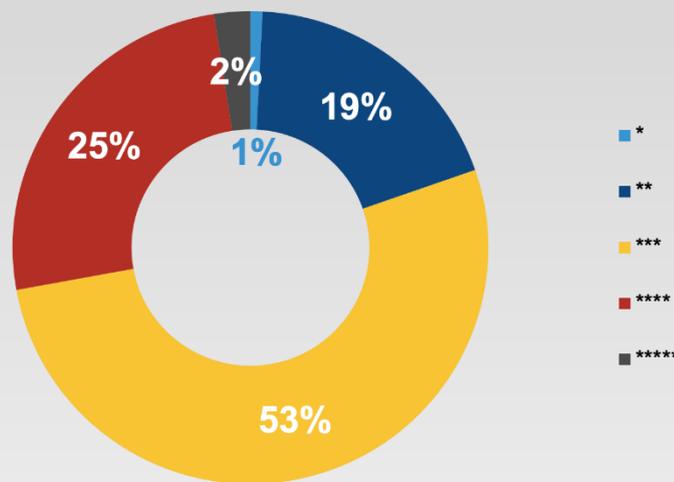
Laut statistischem Landesamt haben im Jahr 2019 rund 171 Beherbergungsbetriebe rund 22.122 Gästebetten angeboten. Bei stabiler Betriebsanzahl wuchs das Bettenangebot im Vergleich zum Vorjahr um 2,9% und damit etwas weniger stark als in den Jahren 2015-2018 (Ø 3,2%). Auffällig ist ein überdurchschnittlich starkes Wachstum bei den Hotels garnis (+7,7%). Zum Vergleich: Die Hotels legten nur um 0,6% zu. Trotz der Angebotszunahme stieg die Bettenauslastung sowohl bei den Hotels als auch Hotels garnis.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

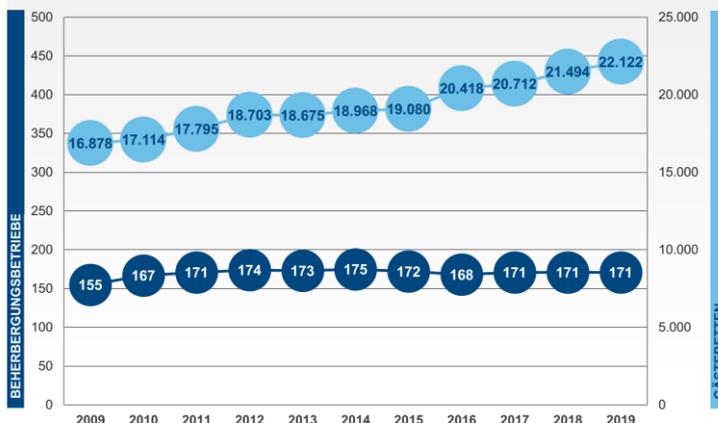
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	171	+/-	0,0%
Gästebetten angeboten.....	22.122	+	2,9 %
Ankünfte.....	2,18 Mio.	+	5,7 %
Übernachtungen.....	4,09 Mio.	+	4,5 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,9 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	50,7 %	+	+ 0,4 %-ppt

Die Hotelmarktstruktur von Stuttgart ist geprägt von einem überproportional hohen Anteil an 2-Sterne-Hotels. Rund 19% der Betriebe können diesem Segment zugeordnet werden. Ähnlich den anderen Top-Städten Deutschlands bilden die 3-Sterne-Unterkünfte mit 53% den größten Anteil. Jeder vierte Betrieb ist ein 4-Sterne-Hotel.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	59	+/-	0,0 %
Gästebetten angeboten.....	11.390	+	0,6 %
Ankünfte.....	1,16 Mio.	+	3,3 %
Übernachtungen.....	2,13 Mio.	+	2,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,8 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	51,1 %	+	0,8 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	72	+	1,4 %
Gästebetten angeboten.....	8.065	+	7,7 %
Ankünfte.....	0,87 Mio.	+	12,1 %
Übernachtungen.....	1,56 Mio.	+	10,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,8 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	53,3 %	+	0,8 %-ppt

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

- Meininger Hotel Stuttgart, 156 Zimmer - Eröffnung 2021
- Adacio access Stuttgart Airport Messe 125 Apartments - Eröffnung 2021
- LOGINN by Achat Stuttgart/Waiblingen 136 Zimmer - Eröffnung 2022
- me and all Hotel Stuttgart 153 Zimmer, geplant für 2025

Hotelmachtnachfrage

Die Hotelmarktnachfrage steigt in Stuttgart seit 2009 konstant an. Zuletzt wurden sowohl bei den Ankünften als auch bei der Nachfrage erneut Rekordwerte verzeichnet. Die Ankünfte stiegen auf 2,18 Mio. und die Übernachtungen übersprangen zum ersten Mal die 4 Mio.-Marke.

Langfristig betrachtet stiegen die Ankünfte um 56% und die Übernachtungen um 63%. Daraus folgt ein durchschnittliches Nachfragewachstum von 5% pro Jahr zwischen 2009 und 2019. Im Vergleich zum Vorjahr betrug der Übernachtungszuwachs trotz einer zwischenzeitlichen Abschwächung immer noch 4,5%. Das Verhältnis von Gästen aus dem Inland (69 %) und dem Ausland (31 %) blieb weiterhin stabil. Die Nachfrage der Gäste aus dem Inland wächst mit 4,8% etwas stärker als jene der ausländischen Gäste (4,0%).

Hotelperformance

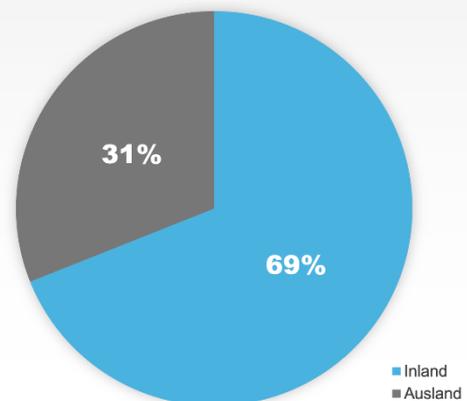
Gemessen an den Übernachtungszahlen reiht sich Stuttgart innerhalb der Top-Städte weiter hinten ein. Mit einer Zimmerauslastung (OCC) von 72,3% liegt die schwäbische Landeshauptstadt immerhin auf Platz 5. Diese lag fünf Jahre in Folge auf etwas mehr als 73% und sank im Vergleich zum Vorjahr leicht ab.

Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) betrug zuletzt 100 EUR und erreichte damit das Niveau von Hamburg. Damit wurden die beiden Höchstwerte der Jahre 2017 und 2018 (102-103 EUR) leicht unterschritten. Das Preisniveau kann aufgrund des hohen Budget- und Economy-Segmentes (72%) in Stuttgart durchaus als positives Marktsignal gesehen werden. Die vergleichsweise geringe Hoteldichte kombiniert mit einer starken Wirtschaftsregion und vielen Veranstaltungen aus dem Messe- und MICE-Segment gewährleisten ein gutes Preisniveau.

ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



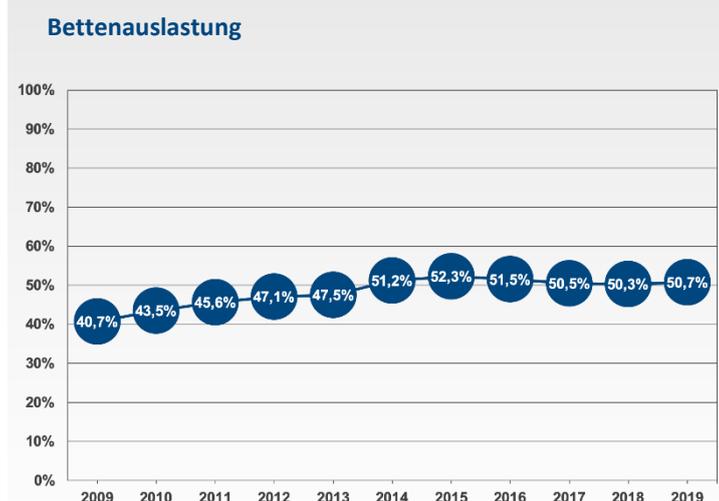
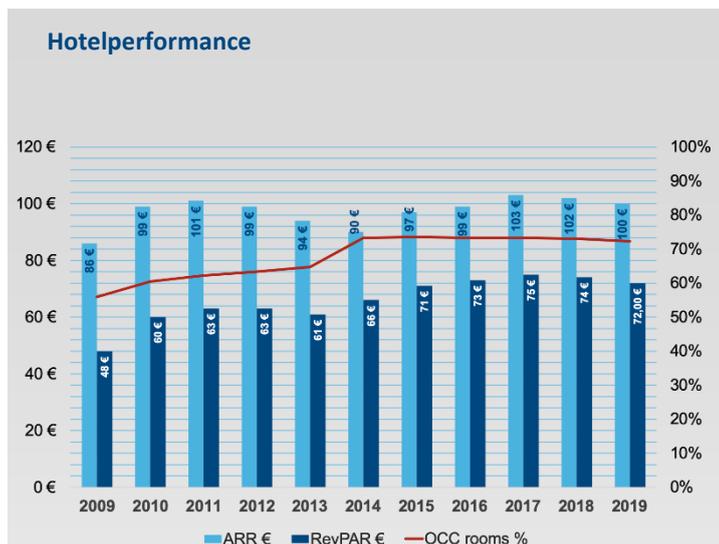
Die moderaten Preis- und Auslastungsrückgänge führten insgesamt zu einem durchschnittlichen Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität (RevPar) in Höhe von 72 EUR. Dieser sank im Vergleich zum Vorjahr um 2 EUR bzw. 0,7%. Im Zehnjahresvergleich ist dies immer noch der vierthöchste Wert.

Die vorher angeführten Zimmerauslastungszahlen berücksichtigen vor allem die Hotellerie. Das statistische Landesamt erfasst die Bettenauslastung über das gesamte Beherbergungsgewerbe hinweg. Hier stieg die Bettenauslastung zuletzt leicht um 0,4 Prozentpunkte an. Bei den Betriebstypen Hotels und Hotels garnis stieg die Bettenauslastung mit 0,8 Prozentpunkte etwas überdurchschnittlich an.

Ausblick

Der Hotelmarkt Stuttgart überzeugt weiterhin durch konstante Wachstumswahlen, welche sich jedoch zuletzt etwas abgeschwächt haben. Grundsätzlich und auf Basis der letztjährigen Entwicklungen wäre von einer weiteren soliden Fortsetzung des Wachstums auszugehen. Insbesondere für Hotelprodukte aus dem Upscale- und Luxussegment bestehen weiterhin strukturelle Marktlücken, welche für Investoren interessant sind.

Aufgrund der aktuell besonderen Situation muss der Hotelmarkt jedoch je nach Dauer der Corona-Krise zum jeweiligen Zeitpunkt bewertet werden. Laut STR-Global machte sich die Corona-Krise bereits im Februar 2020 auf dem deutschen Hotelmarkt bemerkbar und im März 2020 sank der RevPar im Vergleich zum Vorjahr in Deutschland um mehr als 60%.



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.

PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	72,1%	79,9%	69,0%	66,0%	78,9%	74,8%	76,7%	72,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,2%	1,8%	0,0%	-2,9%	-0,9%	0,3%	-1,3%	-0,7%
Zimmerpreis Ø Average room rate	98,00 €	98,00 €	110,00 €	103,00 €	100,00 €	111,00 €	114,00 €	100,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,0%	1,0%	7,8%	2,0%	1,0%	7,8%	1,8%	-2,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	71,00 €	78,00 €	76,00 €	69,00 €	79,00 €	83,00 €	87,00 €	72,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,4%	1,0%	8,6%	-1,4%	0,0%	9,2%	0,2%	-2,7%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.113	803	218	311	415	280	470	171
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,6%	-4,0%	2,3%	4,5%	0,0%	4,4%	0,0%
Bettenangebot Guest beds offered	3.201.903	150.346	27.947	59.781	72.717	34.048	87.993	22.122
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	2,5%	-1,3%	6,6%	6,5%	4,0%	10,3%	2,9%
Gästekünfte Guest arrivals	190,9 Mio.	14,0 Mio.	3,0 Mio.	6,2 Mio.	7,6 Mio.	3,8 Mio.	8,8 Mio.	2,2 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2%	3,4%	-0,7%	4,4%	6,1%	3,4%	5,9%	5,7%
Übernachtungen Overnight stays	495,6 Mio.	34,1 Mio.	5,0 Mio.	10,8 Mio.	15,4 Mio.	6,6 Mio.	18,3 Mio.	4,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,7%	3,8%	0,3%	6,3%	6,2%	4,6%	6,8%	4,5%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,0 Mio.	3,6 Mio.	619.000	753.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	635.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,0%	7,7%	6,5%	5,0%	6,0%	7,6%	3,4%	4,2%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,9 Mio.	1,5 Mio.	419.244	584.220	974.482	568.635	874.099	416.667
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	22.623 €	20.330 €	25.817 €	22.144 €	24.404 €	22.319 €	28.945 €	25.559 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	247,8 Mio.	35,7 Mio.	25,5 Mio.	70,5 Mio.	17,3 Mio.	12,4 Mio.	47,9 Mio.	12,7 Mio.

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

² im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

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

⁴ im Jahr 2017 / in the year 2017



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2019

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,1

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

18.000+

Mitarbeiter weltweit

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 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 18.000 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:

René-P. Schappner
Head of Hotel / Geschäftsführer
+49 30 5858178-24
rene.schappner@colliers.com

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

Copyright © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.