



# Stuttgart | Hotel

Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

## Marktüberblick

Während im Vorjahr noch ein moderates Wachstum auf dem Hotelmarkt Stuttgarts ersichtlich war, machte die Corona-Pandemie auch vor der Landeshauptstadt Baden-Württembergs nicht Halt und stoppte den Wachstumskurs. Im Vergleich mit anderen deutschen Top-Städten performte Stuttgart durchschnittlich. Der Zimmerpreis hielt sich immerhin über der 90 Euro Marke und reduzierte sich „nur“ um 9 %. Doch wie in allen Städten sind vor allem die durchschnittlichen Zimmererträge von nur mehr 24 Euro schwer zu verdauen.

## Hotelmarktangebot

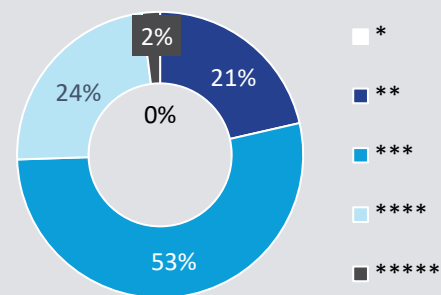
Der Stuttgarter Beherbergungsmarkt hielt 2020 Bettenkapazitäten von insgesamt 18.841 in 143 gewerblichen Betrieben vor. Gegenüber dem Vorjahr ist das Angebot an Schlafgelegenheiten somit um 14,8 % gesunken. Damit gingen die Kapazitäten stärker als in München (-5,9 %) zurück. In Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und Köln lagen die Kapazitätsrückgänge bei über 20 %. Innerhalb der Betriebstypen sank das Stuttgarter Bettenangebot bei den Hotels (-8,6 %) und den Hotel garnis (-8,8 %) prozentual auf einem ähnlichen Niveau.

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	143	-16,4 %
Gästebetten angeboten	18.841	-14,8 %
Ankünfte	0,83 Mio.	-62,1 %
Übernachtungen	1,65 Mio.	-59,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,0 Tage	+0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	24,2 %	-26,5 %-ppt

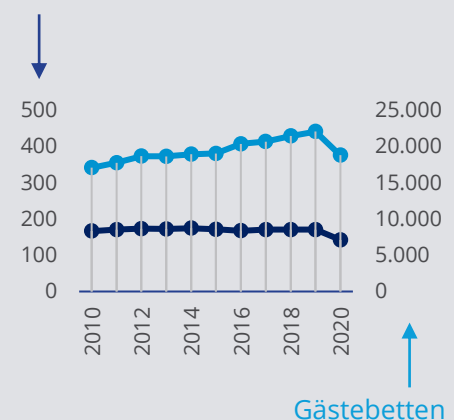
Bezogen auf die Hotelmarktstruktur gab es 2020 keine signifikanten Verschiebungen. Die meisten klassifizierten Betriebe sind auch in Stuttgart im 3-Sterne-Bereich angesiedelt. Daneben ist der Markt von einem vergleichsweise hohen Anteil an 2-Hotels geprägt. Welche tatsächlichen Verschiebungen es innerhalb der Sternekategorien geben wird, ist aktuell nicht ablesbar.

### Hotelmarktstruktur Klassifizierung



### Entwicklung des Beherbergungsangebots

#### Beherbergungsebene



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	55	-6,8 %
Gästebetten angeboten	10.405	-8,6 %
Ankünfte	0,39 Mio.	66,0 %
Übernachtungen	0,73 Mio.	65,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	21,5 %	-29,6 %-ppt

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

Beherbergungsbetriebe geöffnet	65	-11,0 %
Gästebetten angeboten	7.357	-8,8 %
Ankünfte	0,38 Mio.	-56,7 %
Übernachtungen	0,73 Mio.	-53,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	27,8 %	-25,5 %-ppt

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

- Stayery Stuttgart  
153 Apartments – Eröffnung 2023
- Motel One Stuttgart-Hauptbahnhof  
400 Zimmer – Eröffnung 2021
- Ruby Hotel Stuttgart  
153 Apartments – Eröffnung 2023
- me and all Hotel Stuttgart  
153 Zimmer – Eröffnung 2025

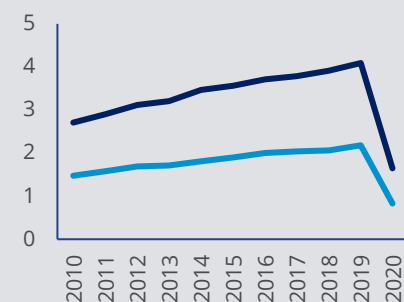
## Hotelmarktnachfrage

Nachdem die Übernachtungsnachfrage 2019 erstmalig die 4 Mio.-Marke knackte, hatte auch der Stuttgarter Beherbergungsmarkt pandemiebedingt mit einem erheblichen Nachfrageeinbruch zu kämpfen. So lagen die erzielten Übernachtungen 2020 bei insgesamt 1,7 Mio., was einem Nachfrageeinbruch von 59,7 % entspricht. Innerhalb der Betriebstypen sind die Übernachtungen bei den Hotels (-65,5 %) noch stärker als bei den Hotel garnis (-53,5 %) zurückgegangen. Mit der Folge, dass der zuletzt (2019) gewachsene Betriebstyp Hotel garni im Pandemie-Jahr 2020 ein ähnliches Nachfrageniveau wie die Hotels erzielten. Nur rund 7.000 Übernachtungen trennten die Betriebstypen.

Im Hinblick auf die Nachfragestruktur 2020 brachen auch auf dem Stuttgarter Markt vor allem die internationalen Gäste weg (-68,6 %; Inland: -55,7 %). Mit der Folge, dass sich der Anteil der internationalen Gäste in Stuttgart von 31 % auf 24 % reduzierte. Aus dem Marktbericht 2019 ging ein etwas stärkeres Wachstum der inländischen Nachfrage hervor. In welchem Verhältnis die Nachfrageanteile in Zukunft stehen, bleibt abzuwarten. Zum Vergleich internationale Nachfrage in: Berlin: 30 %, Düsseldorf: 30 %, Frankfurt: 35 %, Hamburg: 17 %, Köln: 24 %, München: 32 %.

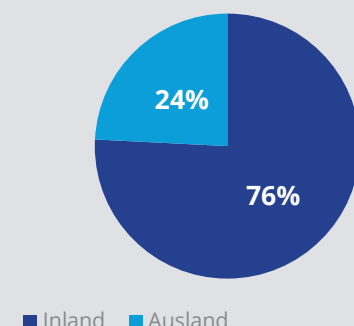
Ein Blick auf die geplanten Hotelprojekte lässt vermuten, dass auch der Stuttgarter Hotelmarkt nach der Pandemie nicht stillstehen wird. Zwar haben sich pandemiebedingt Hotelöffnungen verschoben, jedoch werden weiterhin u.a. kapazitätsstarke Häuser wie z.B. das Motel One mit 400 Zimmern erwartet.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



— Übernachtungen in Mio.  
— Gästeankünfte in Mio.

### Übernachtungsnachfrage



■ Inland ■ Ausland

# Hotelperformance

Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich der Zimmerpreis in Stuttgart um 9 Euro auf 91 Euro. Damit lag die Stadt 2020 im deutschen Top-7-Städte-Vergleich im Durchschnitt.

Die Abwärtsentwicklung des durchschnittlichen Erlöses pro verfügbarer Zimmerkapazität (RevPar) schmerzt auch in Stuttgart enorm. Dieser sank um 66,7 % auf 24 Euro. Damit traf es Stuttgart jedoch nicht härter als die anderen Vergleichsstädte. Auch hier lag der der RevPar 2020 nur noch zwischen 21 Euro und 24 Euro.

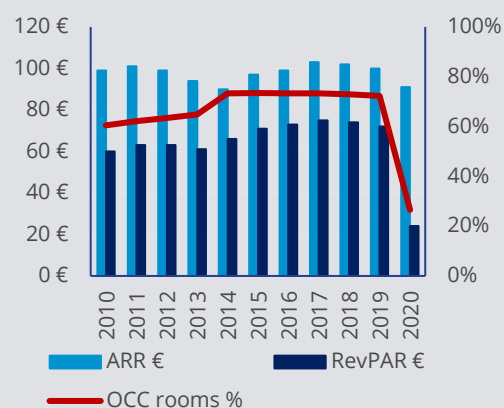
Während die Zimmerauslastung in einem Normaljahr in Stuttgart bei über 70 % liegt, waren die Zimmer 2020 pandemiebedingt nur noch zu 26,5 % ausgelastet. Die Bettenauslastung lag bei 24,2 %.

## Ausblick

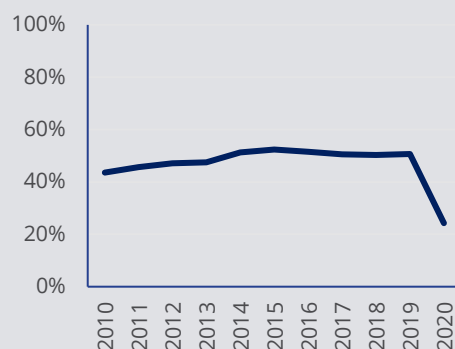
Natürlich zog 2020 kein städtischer, deutscher Hotelmarkt eine erfolgreiche Jahresbilanz. In Anbetracht der Krisen-Situation schlug sich der Hotelmarkt Stuttgart aber vergleichsweise gut. Im Kennzahlen-Vergleich liegt die Stadt häufig im Durchschnitt.

Es bleibt abzuwarten wie sich der Betriebstyp Hotel garni, welcher sich vor der Krisen über eine steigende Nachfrage freute, entwickelt. Im Krisenjahr lag das Nachfrageniveau in etwa gleich auf mit dem der Hotel-Betriebe.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



### Übernachtungsnachfrage



## 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 vermieteteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

# Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

## Performance

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	29,6 %	27,6 %	25,3 %	22,3 %	32,0 %	29,4 %	24,3 %	26,5 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	-42,5 %-ppt	-52,3 %-ppt	-43,7 %-ppt	-44,1 %-ppt	-46,9 %-ppt	-45,4 %-ppt	-52,4 %-ppt	-45,8 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	87,00 €	88,00 €	103,00 €	96,00 €	85,00 €	91,00 €	88,00 €	91,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-11,2 %	-10,2 %	-6,4 %	-6,8 %	-15 %	-18 %	-22,8 %	-9,0 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	24,00 €	26,00 €	21,00 €	27,00 €	27,00 €	21,00 €	24,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-63,4 %	-69,2 %	-65,8 %	-69,6 %	-65,8 %	-67,5 %	-75,9 %	-66,7 %

## Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	51.417	614	159	224	322	198	421	143
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3%	-23,5%	-27,1%	-28,0 %	-22,4 %	-29,3 %	-10,4 %	-16,4 %
Bettenangebot Guest beds offered	1.308.945	115.151	22.028	42.178	54.469	26.193	82.838	18.841
Veränderung Vorjahr Development YOY	-59,1 %	-23,4 %	-21,2 %	-29,4 %	-25,1 %	-23,1 %	-5,9 %	-14,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	98,2 Mio.	5,0 Mio.	1,1 Mio.	2,2 Mio.	3,2 Mio.	1,4 Mio.	3,0 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-48,6 %	-64,6 %	-64,5 %	-65,1 %	-58,4 %	-62,3 %	-65,8 %	-62,1 %
Übernachtungen Overnight stays	302,3 Mio.	12,3 Mio.	1,8 Mio.	4,1 Mio.	6,9 Mio.	2,6 Mio.	7,0 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-39,0 %	-64,0 %	-63,5 %	-62,1 %	-55,4 %	-61,1 %	-61,5 %	-59,7 %

## 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>	83,2 Mio.	3,8 Mio.	622.000	763.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	636.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,9 %	10,1 %	8,0 %	7,0 %	7,7 %	9,4 %	4,5 %	5,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	33,4 Mio.	1,5 Mio.	424.470	602.428	996.031	582.613	897.140	426.014
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	22.899 €	20.972 €	26.087 €	23.436 €	25.029 €	22.402 €	32.766 €	25.788 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	63,0 Mio.	9,1 Mio.	6,6 Mio.	18,8 Mio.	4,6 Mio.	3,1 Mio.	11,1 Mio.	3,2 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 2017/in the year 2017



Colliers International

# Globale Kennzahlen 2021

---

67

Ländern auf

---

180

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

---

6

Kontinenten

---

18.000+

Mitarbeiter weltweit

---

€ 2,8

Milliarden Umsatz

## Copyright © 2021 Colliers International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

## Kontakt

### Colliers International Deutschland GmbH

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

## Ansprechpartner

### Colliers International Deutschland GmbH

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