

# Stuttgart | Hotel

Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

## Marktüberblick

Der vor der Corona-Krise eingeleitete Wachstumskurs des Stuttgarter Hotelmarktes, musste auch im 2. Coronajahr pausieren. 2020 konnte sich Stuttgart im Top-7-Städtevergleich noch gut im Mittelfeld halten. 2021 machten die Negativentwicklungen im Hinblick auf Nachfrage, Zimmerpreis sowie RevPAR den Betrieben aus der Landeshauptstadt Baden-Württembergs jedoch schwer zu schaffen.

## Hotelmarktangebot

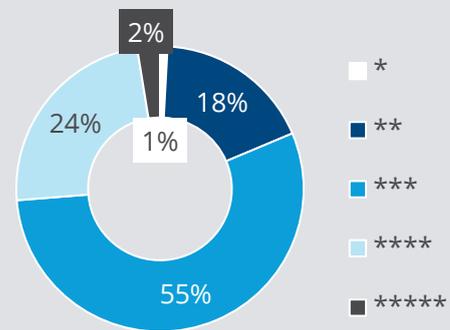
Der Stuttgarter Beherbergungsmarkt hielt 2021 Kapazitäten von insgesamt 23.324 Betten in 167 gewerblichen Betrieben vor. Gegenüber dem Vorjahr ist das Angebot an Schlafgelegenheiten somit um 23,8 % gestiegen. Damit wuchsen die Kapazitäten stärker als in München (+6,4 %) und in Berlin (+22,2 %). In den übrigen Städten lagen die Kapazitätswachse bei über 30 %. Auch wenn das Wachstum hauptsächlich auf den Lockdown-Effekt zurückzuführen ist, standen den Gästen 2021 gut 1.200 Betten mehr zur Verfügung als noch im Jahr 2019 – obwohl im Vergleich zu 2019 weniger Hotelbetriebe am Markt waren.

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

|                                |           |            |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 167       | +16,8 %    |
| Gästebetten angeboten          | 23.324    | +23,8 %    |
| Ankünfte                       | 0,79 Mio. | -5,0 %     |
| Übernachtungen                 | 1,63 Mio. | -1,1 %     |
| Aufenthaltsdauer Durchschnitt  | 2,1 Tage  | +0,1 Tage  |
| Bettenauslastung Durchschnitt  | 22,3 %    | -1,9 %-ppt |

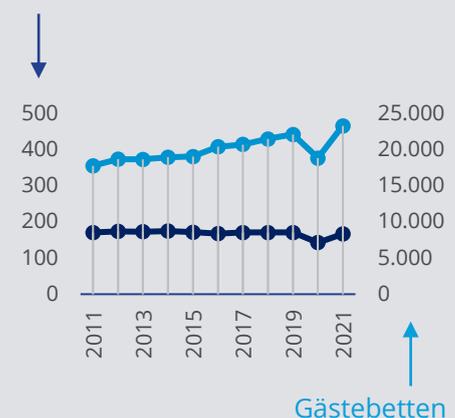
Bezogen auf die Hotelmarktstruktur gab es 2021 einige Verschiebungen. Nachdem im Vorjahr viele Betriebe aus dem 3- und 4-Sterne-Bereich geschlossen waren, agierten diese Betriebe 2021 wieder am Markt. Nach wie vor sind die meisten klassifizierten Betriebe in Stuttgart im 3-Sterne-Bereich (55 %) angesiedelt, gefolgt vom 4-Sterne-Segment (24 %) und dem 2-Sterne-Segment (18 %).

### Hotelmarktstruktur Klassifizierung



### Entwicklung des Beherbergungsangebots

#### Beherbergungsebene



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

|                                |           |            |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 48        | -12,7 %    |
| Gästebetten angeboten          | 9.682     | -6,9 %     |
| Ankünfte                       | 0,36 Mio. | -7,9 %     |
| Übernachtungen                 | 0,70 Mio. | -3,8 %     |
| Bettenauslastung Durchschnitt  | 20,7 %    | -0,8 %-ppt |

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

|                                |           |            |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Beherbergungsbetriebe geöffnet | 70        | +7,7 %     |
| Gästebetten angeboten          | 8.618     | +17,1 %    |
| Ankünfte                       | 0,38 Mio. | +0,4 %     |
| Übernachtungen                 | 0,77 Mio. | +5,8 %     |
| Bettenauslastung Durchschnitt  | 24,9 %    | -2,9 %-ppt |

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

- Stayery Stuttgart  
153 Apartments – Eröffnung 2023
- Ruby Hotel Stuttgart  
153 Apartments – Eröffnung 2023
- LOGINN by Achat  
122 Zimmer + 14 Apartments – Eröffnung 2023
- Radisson Blu Hotel im Porsche Design Tower Stuttgart  
168 Zimmer – Eröffnung 2023
- Aparthotel Adagio Neckarpark  
119 Apartments – Eröffnung 2024
- me and all Hotel Stuttgart  
153 Zimmer – Eröffnung 2025

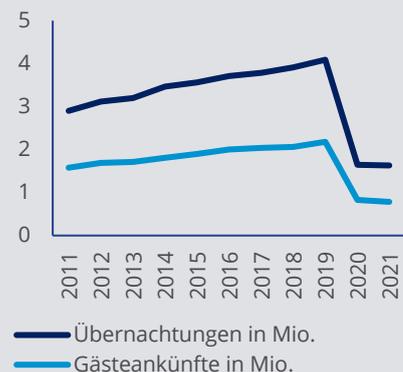
## Hotelmarktnachfrage

Bis 2019 wuchs die Übernachtungsnachfrage in Stuttgart kontinuierlich und knackte erstmalig die 4 Mio.-Marke. Pandemiebedingt musste der Beherbergungsmarkt einen erheblichen Nachfrageeinbruch verkraften. Jeweils rund 1,6 Mio. Übernachtungen wurden 2020 und 2021 erzielt, was einem Nachfrageeinbruch von rund 60 % entspricht. Innerhalb der Betriebstypen haben die Übernachtungen bei den Hotels (-66,9 %) noch stärker als bei den Hotel garnis (-50,8 %) abgenommen. Allerdings ist der Betriebstyp Hotel garni 2021 besser in die Recovery-Phase gestartet und verbuchte über 60.000 Übernachtungen mehr als der Betriebstyp Hotel.

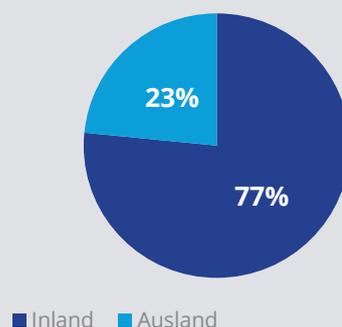
Im Hinblick auf die Nachfragestruktur 2021 brachen im Vergleich zu 2019 auch auf dem Stuttgarter Markt vor allem die internationalen Gäste weg (-69,9 %; Inland: -55,7 %). In der Folge sank der Anteil der internationalen Gäste in Stuttgart von 31,0 % auf 23,4 %. In den anderen Städten liegt er zwischen 16,5 % (Hamburg) und 31,3 % (Frankfurt). Mit Blick auf 2022 ist zu erwarten, dass sich beide Märkte erholen. Das Geschäftsreise- und MICE-Geschäft wird noch nicht das Vorkrisenniveau erreichen, aber vor allem bei in- und ausländischen Freizeitreisen sind starke Nachholeffekte zu beobachten.

An fehlendem Angebot wird es nicht scheitern: Ein Blick auf die geplanten Hotelprojekte bestätigt, dass sich der Stuttgarter Hotelmarkt weiterhin sowohl auf Geschäfts- als auch auf Urlaubsreisende ausrichtet. Zwar haben sich pandemiebedingt Hotelöffnungen verschoben, jedoch planen weiterhin schlagkräftige Marken wie z. B. Radisson und Achat kapazitätsstarke Häuser in Stuttgart. Bis 2025 sind insgesamt mehr als 1.000 Zimmer und Apartments projiziert.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



### Übernachtungsnachfrage



## Hotelperformance

Im letzte Normaljahr 2019 knackte Stuttgart im dritten Jahr in Folge die 100 Euro-Marke. Im 2. Coronajahr 2021 bewegte sich der Zimmerpreis – so wie in vielen deutschen Städten – erneut nach unten (-11 Euro). Im Durchschnitt wurden die Zimmer 2021 für 80 Euro angeboten, was im Top-7-Städtevergleich der geringste Wert ist.

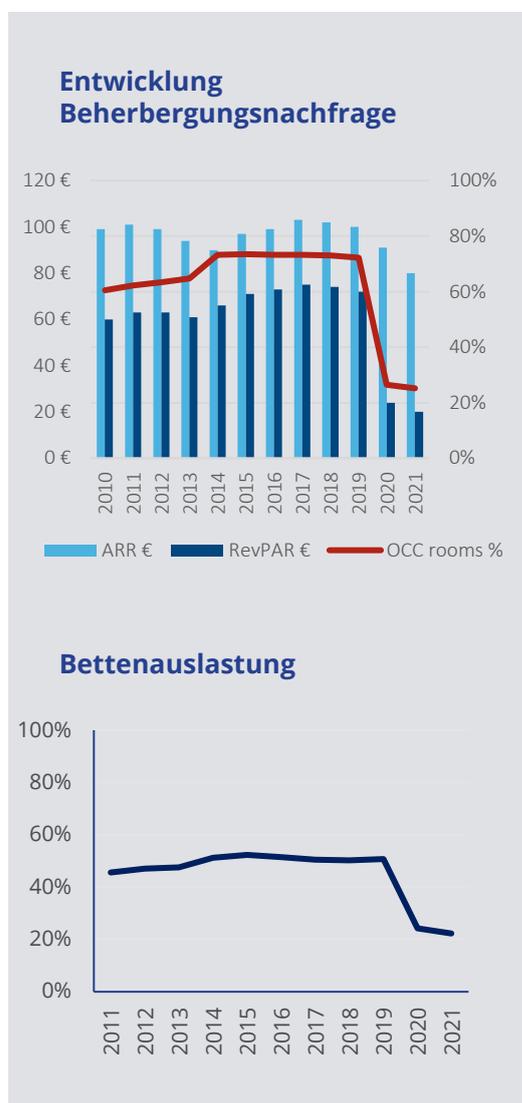
Der Abwärtstrend schlägt sich auch im durchschnittlichen Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität (RevPAR) nieder, der in Stuttgart nurmehr bei 20 Euro liegt – hinter Frankfurt der schlechteste Wert im Top-7-Städtevergleich. Doch auch für die anderen Städte gibt es diesbezüglich keinen Grund zur Freude. Dort lag der RevPAR zwischen 18 Euro und 28 Euro.

Der Blick auf die Auslastung unterstreicht ein weiteres Mal die hohe Betroffenheit des Marktes: Mit 25,2 % Zimmerauslastung schrumpfte der Wert gegenüber dem Vorjahr erneut.

## Ausblick

2021 war für die Hotellerie Stuttgarts aufgrund der Corona-Pandemie ein weiteres schwieriges Jahr. Natürlich zog auch 2021 kein städtischer, deutscher Hotelmarkt eine erfolgreiche Jahresbilanz. Im Performance-Vergleich liegt die Stadt unter dem Durchschnitt.

Der Betriebstyp Hotel garni konnte sich 2021 etwas schneller von dem pandemiebedingten Nachfragetief erholen als der Betriebstyp Hotel. Beide liegen jedoch weit unter den Performance-Daten von 2019. Für 2022 sind im Segment der Freizeitreisen starke Nachholeffekte zu erwarten. Profitieren werden Hotelbetriebe mit breitem Zielgruppenspektrum.



## 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.

# Der Markt im Überblick: 2021 Q1 – Q4

## Performance

| Kennzahlen<br>KPIs <sup>1</sup>        | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Zimmerauslastung Ø<br>Occupancy Ø      | 31,5%                  | 31,9%            | 25,2%                    | 21,5%                  | 33,3%              | 30,8%           | 26,4%             | 25,2%                  |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 1,9%-ppt               | 4,3%-ppt         | -0,1%-ppt                | -0,8%-ppt              | 1,3%-ppt           | 1,4%-ppt        | 2,1%-ppt          | -1,3%-ppt              |
| ZimmerpreisØ<br>Average room rate      | 83,00 €                | 84,00 €          | 88,00 €                  | 82,00 €                | 84,00 €            | 85,00 €         | 87,00 €           | 80,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | -4,82%                 | -4,76%           | -17,05%                  | -17,07%                | -1,19%             | -7,06%          | -1,15%            | -13,75%                |
| Zimmerertrag Ø<br>RevPAR Ø             | 26,00 €                | 27,00 €          | 22,00 €                  | 18,00 €                | 28,00 €            | 26,00 €         | 23,00 €           | 20,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 0,00%                  | 11,11%           | -18,18%                  | -16,67%                | 3,57%              | -3,85%          | 8,70%             | -20,00%                |

## Hotelmarkt

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>             | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Beherbergungsbetriebe<br>Accommodation providers | 50.715                 | 704              | 204                      | 275                    | 417                | 260             | 425               | 167                    |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -1,4 %                 | 14,7 %           | 28,3 %                   | 22,8 %                 | 29,5 %             | 31,3 %          | 1,0%              | 16,8 %                 |
| Bettenangebot<br>Guest beds offered              | 3.109.420              | 140.727          | 29.225                   | 55.702                 | 75.216             | 34.056          | 88.149            | 23.324                 |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | 50,0 %                 | 22,2 %           | 32,7 %                   | 32,1 %                 | 35,9 %             | 30,0 %          | 6,4 %             | 23,8 %                 |
| Gästekünfte<br>Guest arrivals                    | 96,8 Mio.              | 5,1 Mio.         | 1,1 Mio.                 | 2,1 Mio.               | 3,3 Mio.           | 1,5 Mio.        | 3,1 Mio.          | 0,8 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -1,3 %                 | 3,7 %            | 4,5 %                    | -1,2 %                 | 4,8 %              | 2,5 %           | 3,5 %             | -5,0 %                 |
| Übernachtungen<br>Overnight stays                | 310,3 Mio.             | 14,0 Mio.        | 1,9 Mio.                 | 4,2 Mio.               | 7,6 Mio.           | 2,8 Mio.        | 7,9 Mio.          | 1,6 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | 2,6%                   | 13,7 %           | 6,4 %                    | 2,5 %                  | 9,9 %              | 8,1 %           | 13,0 %            | -1,1%                  |

## Standort

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>  | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|---|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Einwohner<br>Population <sup>2</sup>  | 83,2 Mio.              | 3,7 Mio.         | 621.000                  | 764.000                | 1,9 Mio.           | 1,1 Mio.        | 1,5 Mio.          | 630.000                |
| Arbeitslosenquote<br>Unemployment rate <sup>2</sup>   | 5,9 %                  | 8,8 %            | 6,9 %                    | 5,8 %                  | 6,6 %              | 8,6 %           | 2,4 %             | 4,3 %                  |
| Sozialversicherungspflichtig<br>Beschäftigte<br>Employees subject to<br>social insurance <sup>3</sup> | 33,7 Mio.              | 1,6 Mio.         | 429.514                  | 603.149                | 1,0 Mio.           | 591.408         | 908.457           | 614.004                |
| Verfügbares Einkommen<br>der privaten Haushalte pro<br>Kopf<br>Income per capita <sup>4</sup>         | 23.706 €               | 21.327 €         | 27.199 €                 | 23.731 €               | 25.808 €           | 23.339 €        | 32.039 €          | 26.806 €               |
| Flughafenpassagiere<br>Airport passengers   | 78,5 Mio.              | 9,9 Mio.         | 8,0 Mio.                 | 24,8 Mio.              | 5,3 Mio.           | 4,3 Mio.        | 12,5 Mio.         | 3,6 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 2019/in the year 2019

# Der Markt im Überblick: 2021 Q1 – Q4

## Performance

| Kennzahlen<br>KPIs <sup>1</sup>        | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Zimmerauslastung Ø<br>Occupancy Ø      | 31,5 %                 | 31,9 %           | 25,2 %                   | 21,5 %                 | 33,3 %             | 30,8 %          | 26,4 %            | 25,2 %                 |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 1,9 %-ppt              | 4,3 %-ppt        | -0,1 %-ppt               | -0,8 %-ppt             | 1,3 %-ppt          | 1,4 %-ppt       | 2,1 %-ppt         | -1,3 %-ppt             |
| ZimmerpreisØ<br>Average room rate      | 83,00 €                | 84,00 €          | 88,00 €                  | 82,00 €                | 84,00 €            | 85,00 €         | 87,00 €           | 80,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | -4,8 %                 | -4,8 %           | -17,1 %                  | -17,1 %                | -1,2 %             | -7,1 %          | -1,2 %            | -13,8 %                |
| Zimmerertrag Ø<br>RevPAR Ø             | 26,00 €                | 27,00 €          | 22,00 €                  | 18,00 €                | 28,00 €            | 26,00 €         | 23,00 €           | 20,00 €                |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY | 0,0 %                  | 11,1 %           | -18,2 %                  | -16,7 %                | 3,6 %              | -3,9 %          | 8,7 %             | -20,0 %                |

## Hotelmarkt

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>             | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|--|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Beherbergungsbetriebe<br>Accommodation providers | 50.715                 | 704              | 204                      | 275                    | 417                | 260             | 425               | 167                    |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -1,4 %                 | 14,7 %           | 28,3 %                   | 22,8 %                 | 29,5 %             | 31,3 %          | 1,0 %             | 16,8 %                 |
| Bettenangebot<br>Guest beds offered              | 3.109.420              | 140.727          | 29.225                   | 55.702                 | 75.216             | 34.056          | 88.149            | 23.324                 |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | 50,0 %                 | 22,2 %           | 32,7 %                   | 32,1 %                 | 35,9 %             | 30,0 %          | 6,4 %             | 23,8 %                 |
| Gästekünfte<br>Guest arrivals                    | 96,8 Mio.              | 5,1 Mio.         | 1,1 Mio.                 | 2,1 Mio.               | 3,3 Mio.           | 1,5 Mio.        | 3,1 Mio.          | 0,8 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | -1,3 %                 | 3,7 %            | 4,5 %                    | -1,2 %                 | 4,8 %              | 2,5 %           | 3,5 %             | -5,0 %                 |
| Übernachtungen<br>Overnight stays                | 310,3 Mio.             | 14,0 Mio.        | 1,9 Mio.                 | 4,2 Mio.               | 7,6 Mio.           | 2,8 Mio.        | 7,9 Mio.          | 1,6 Mio.               |
| Veränderung Vorjahr<br>Development YOY           | 2,6 %                  | 13,7 %           | 6,4 %                    | 2,5 %                  | 9,9 %              | 8,1 %           | 13,0 %            | -1,1 %                 |

## Standort

| Kennzahlen<br>Key Facts <sup>1</sup>  | Deutschland<br>Germany | Berlin<br>Berlin | Düsseldorf<br>Dusseldorf | Frankfurt<br>Frankfurt | Hamburg<br>Hamburg | Köln<br>Cologne | München<br>Munich | Stuttgart<br>Stuttgart |
|---|------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| Einwohner<br>Population <sup>2</sup>  | 83,2 Mio.              | 3,7 Mio.         | 621.000                  | 764.000                | 1,9 Mio.           | 1,1 Mio.        | 1,5 Mio.          | 630.000                |
| Arbeitslosenquote<br>Unemployment rate <sup>2</sup>   | 5,9 %                  | 8,8 %            | 6,9 %                    | 5,8 %                  | 6,6 %              | 8,6 %           | 2,4 %             | 4,3 %                  |
| Sozialversicherungspflichtig<br>Beschäftigte<br>Employees subject to<br>social insurance <sup>3</sup> | 33,7 Mio.              | 1,6 Mio.         | 429.514                  | 603.149                | 1,0 Mio.           | 591.408         | 908.457           | 614.004                |
| Verfügbares Einkommen<br>der privaten Haushalte pro<br>Kopf<br>Income per capita <sup>4</sup>         | 23.706 €               | 21.327 €         | 27.199 €                 | 23.731 €               | 25.808 €           | 23.339 €        | 32.039 €          | 26.806 €               |
| Flughafenpassagiere<br>Airport passengers   | 78,5 Mio.              | 9,9 Mio.         | 8,0 Mio.                 | 24,8 Mio.              | 5,3 Mio.           | 4,3 Mio.        | 12,5 Mio.         | 3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

# Globale Kennzahlen 2022

---

62

Ländern auf

---

185

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

---

6

Kontinenten

---

20.000+

Mitarbeiter weltweit

---

€ 3,9

Milliarden Umsatz

## Copyright © 2022 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 © 2022. 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