



Stuttgart | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

Marktüberblick

Die Auswirkungen der Corona-Krise hielten auf dem Stuttgarter Hotelmarkt auch im Jahr 2022 weiterhin an. Zwar ist die Entwicklung gegenüber den Corona-Jahren 2020 und 2021 deutlich positiver, aber im Vergleich zum Normaljahr sind die Folgen der Pandemie weiterhin sichtbar. Besonders im Wettbewerbsvergleich zeigt sich, dass Stuttgart aufholen muss.

Hotelmarktangebot

In Stuttgart wurden im Jahr 2022 mit 23.131 Betten etwas weniger Schlafgelegenheiten angeboten als im Vorjahr (-0,8 %). Auch die Anzahl der geöffneten gewerblichen Beherbergungsbetriebe war rückläufig (-3,6 %). Der Blick in die Betriebstypen verdeutlicht jedoch, dass der Angebotsrückgang nicht auf das Hotelsegment zurückzuführen ist. Sowohl Hotels als auch Hotels garnis können eine positive Angebotsentwicklung aufweisen.

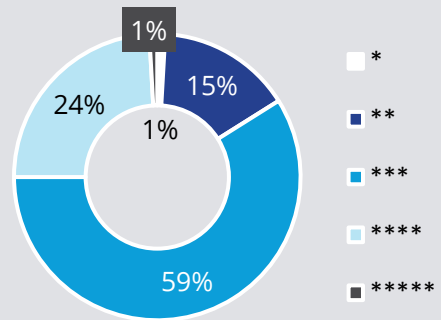
Darüber hinaus fällt hinsichtlich des Angebots auf, dass Stuttgart die einzige Stadt im Top-7-Städtevergleich ist, in der das Bettenangebot der Hotels garnis (10.359 Betten) knapp größer als das der Vollhotels (10.315 Betten) ist.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	161	-3,6%
Gästebetten angeboten	23.131	-0,8%
Ankünfte	1,71 Mio.	+118,4%
Übernachtungen	3,31 Mio.	+102,9%
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,9 Tage	-0,2 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	39,0 %	+16,7 %-ppt

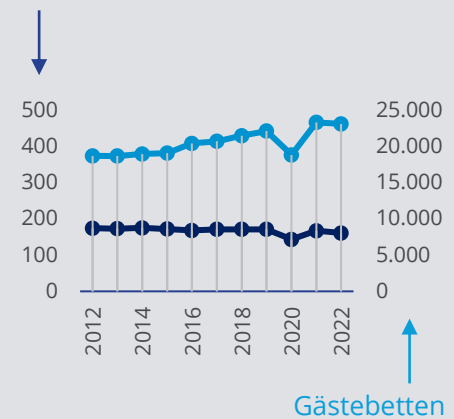
Unter den klassifizierten Betrieben dominiert auch in Stuttgart der 3-Sterne-Bereich. Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil noch einmal gewachsen und macht mit 59 Prozent mehr als die Hälfte der Betriebe aus. Das zweitstärkste Segment sind die 4-Sterne-Betriebe (24 %), gefolgt von den 2-Sterne Betrieben (15 %), deren Anteil sich gegenüber 2021 um -3 Prozentpunkte verringert hat. Im Städtevergleich hat Stuttgart den prozentual größten Anteil im 3-Sterne-Segment.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	49	+2,1 %
Gästebetten angeboten	10.315	+6,5 %
Ankünfte	0,72 Mio.	+99,0 %
Übernachtungen	1,40 Mio.	+98,1 %
Bettenauslastung Durchschnitt	36,5 %	+15,8 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	74	+5,7 %
Gästebetten angeboten	10.359	+20,21 %
Ankünfte	0,89 Mio.	+135,4 %
Übernachtungen	1,64 Mio.	+113,2 %
Bettenauslastung Durchschnitt	43,2 %	+18,3 %-ppt

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

- Stayery Stuttgart
153 Apartments –
Eröffnung Mitte 2023
- Ruby Hotel Stuttgart
153 Apartments –
Eröffnung 1. Halbjahr 2023
- LOGINN by Achat
122 Zimmer + 14 Apartments –
Eröffnung Juli 2023
- Radisson Blu Hotel im Porsche
Design Tower Stuttgart
168 Zimmer –
Eröffnung Herbst 2023
- Aparthotel Adagio Neckarpark
119 Apartments – Eröffnung 2024
- me and all Hotel Stuttgart
153 Zimmer – Eröffnung 2025

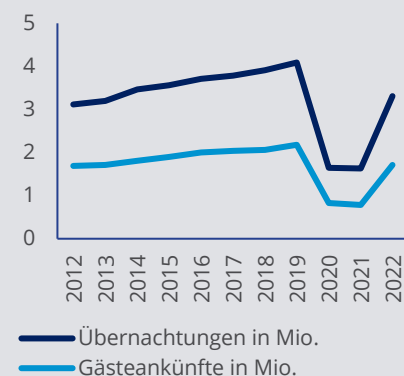
Hotelmaktnachfrage

Wie in allen Städten ging die Nachfragebilanz 2022 in Stuttgart dynamisch nach oben. Die Übernachtungen sind um mehr als das Doppelte gestiegen und lagen 2022 bei 3,3 Mio. Um das Vor-Krisen-Niveau zu erreichen und wieder die 4-Mio.-Marke zu knacken, fehlen also weniger als 1 Mio. Übernachtungen. Vor allem die Hotels verzeichneten gegenüber 2019 noch große Übernachtungsverluste (-34,3 %). Die Hotels garnis hingegen konnten sogar ein Plus bei den Übernachtungen verzeichnen (+5,0 %) und erreichen damit auch nachfrageseitig erstmal ein höheres Volumen als die Vollhotels.

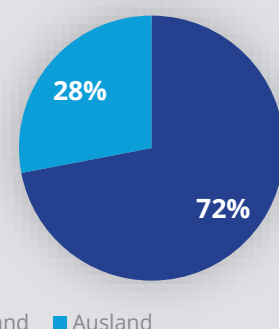
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil ausländischer Übernachtungen wieder erhöht. Mit einem Übernachtungsanteil internationaler Gäste von 28 Prozent weist Stuttgart vor Hamburg (21 %) im Top-7-Städtevergleich weiterhin den geringsten Anteil auf.

Auf dem Stuttgarter Hotel-Immobilienmarkt werden in diesem Jahr weitere kapazitätsstarke Hotels erwartet. Für 2023 sind noch Projekte mit mehr als 600 Zimmern und Apartments geplant. Auch für 2024 sind weitere Hotelprojekte in Planung: Beispielsweise sollen mit dem Aparthotel Adagio (119 Apartments) und Radisson RED (194 Zimmer) die Angebotskapazitäten des Stuttgarter Hotelmarkts weiter erhöhen.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) ist zwar gegenüber dem Vorjahr wieder dynamisch angestiegen (+24,6 Prozentpunkte), liegt aber noch deutlich unter dem 2019er-Wert (-22,5 Prozentpunkte). Mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 49,8 Prozent schneidet Stuttgarts Hotelmarkt auch im Top-7-Städtevergleich unterdurchschnittlich ab und belegt hinter Frankfurt (52,4 %) den letzten Platz.

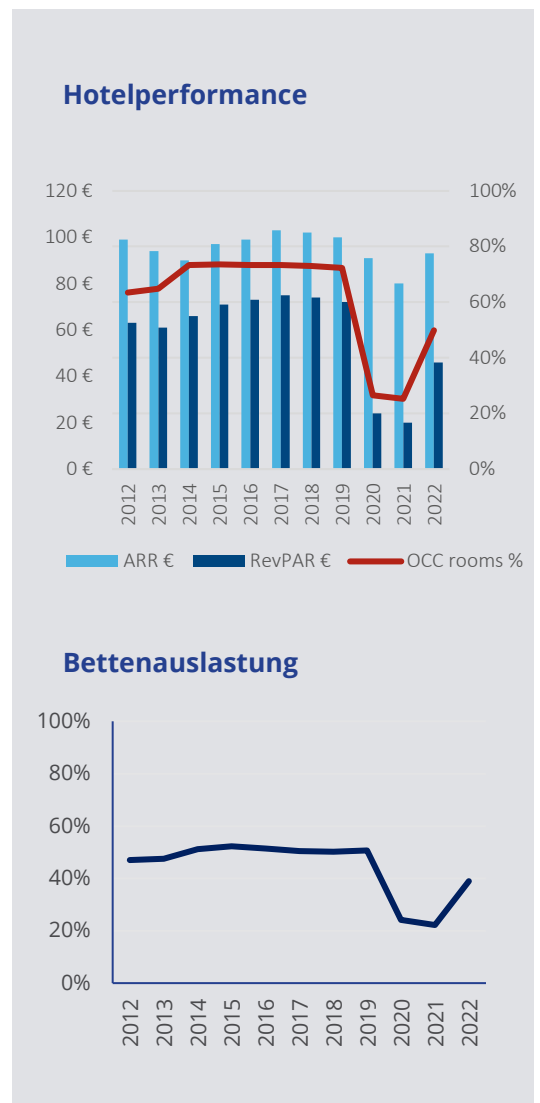
Auch beim durchschnittlichen Zimmerpreis (ARR), welcher 2022 bei 93 Euro lag, erreichte Stuttgart nur den letzten Platz im Städte-Ranking und zwar mit deutlichem Abstand zum vorletzten Platz (Köln mit 101 Euro). Dieses unbefriedigende Ergebnis wird noch einmal bei der Betrachtung des durchschnittlichen Zimmerertrages je verfügbarem Zimmer (RevPAR) unterstrichen. Mit einem RevPAR von 46 Euro bildet Stuttgart im Kennzahlenvergleich mit den anderen sechs Top-Städten mit deutlichem Abstand das Schlusslicht.

Ausblick

2022 ging es zwar für den Hotelmarkt in Stuttgart wieder deutlich bergauf. Im Vergleich zum Normaljahr und den anderen Wettbewerbern schneidet Stuttgart allerdings insgesamt noch eher unterdurchschnittlich ab.

Sehr gut entwickelte sich der Betriebstyp Hotel garni, welcher auch gegenüber dem Normaljahr bereits positive Entwicklungen aufweisen konnte.

Die weiterhin geplanten kapazitätsstarken Hotelprojekte deuten darauf hin, dass Projektentwickler*innen davon ausgehen, dass der Stuttgarter Hotelmarkt wieder zum Vor-Krisen-Niveau zurückkehren kann.



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: 2022 Q1 – Q4

Performance

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

Standort

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,2 Mio.	3,7 Mio.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	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 Stand 01.01.2022 | ³ im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | ⁴ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | ⁵ im Jahr 2020 / in the year 2020 | ⁶ An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m²)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotels / Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Copyright © 2023 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 ©2023. Alle Rechte vorbehalten