

**KURZAUSGABE**



**HOTEL** **MARKT**

**STUTTGART** 2018 | TREND 2019

## SUMMARY



**DANIELA M. BENSE** MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

### Was den Hotelmarkt Stuttgart derzeit kennzeichnet...

Der Stuttgarter Hotelmarkt zeigt sich aktuell mit konstanten Zuwächsen:

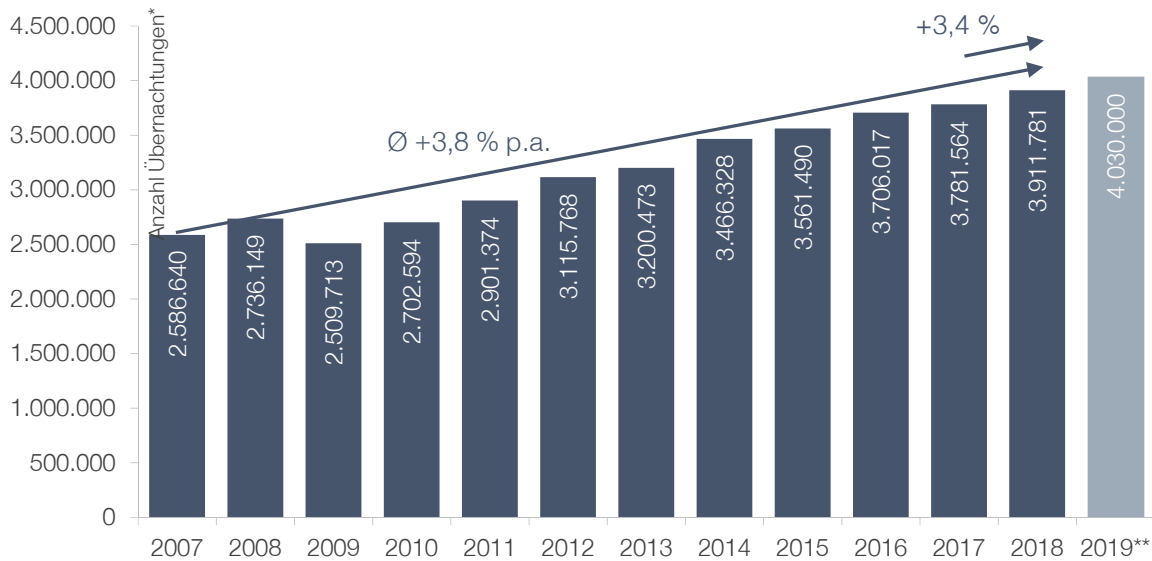
- In 2018 wurden insgesamt über 3,9 Millionen Übernachtungen in allen Stuttgarter Beherbergungsbetrieben gezählt.
- Das damit einhergehende Übernachtungswachstum von 3,4 Prozent entsprach fast dem langjährigen Mittel von 3,8 Prozent und übertraf signifikant die Ergebnisse aus 2017 (+2 Prozent).
- Der Anteil ausländischer Gäste ist leicht auf 31 Prozent angestiegen. Stuttgart ist vor allem bei Amerikanern, Schweizern und Briten beliebt.
- In 2017 und 2018 zog die Wasen jeweils mehr als 4 Millionen Besucher an. Das 17-tägige Volksfest im Herbst ist ein elementarer Touristenmagnet und Wirtschaftsfaktor.
- Der Oktober ist mit 375.000 Übernachtungen der stärkste Monat, gefolgt vom Juli und September.
- Hohe Zimmerraten ließen sich im Frühjahr und Herbst durchsetzen. Der September war der beste Monat für die Hoteliers.
- In Stuttgart sind derzeit Hotels mit rund 3.700 Zimmern in Bau oder Planung. Durch diesen hohen Zuwachs wird die Auslastung aller Wahrscheinlichkeit nach in den nächsten Jahren leicht auf unter 50 Prozent nachgeben.

Für das Gesamtjahr 2019 erwartet Dr. Lübke & Kelber eine weitere konstante Zunahme der Übernachtungen.

- Der Flughafen verzeichnet nach einem Plus an Fluggästen von 7,8 Prozent im Vorjahr nun im 1. Quartal 2019 noch einmal 4,4 Prozent mehr Passagiere.
- Ein erfolgreicher Auftakt in das Messejahr mit der CMT und der Retro Classic lassen erstmals über 4 Millionen Übernachtungen in allen Stuttgarter Beherbergungsbetrieben für 2019 erwarten.

## ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



2018: Fast 4 Mio. Übernachtungen

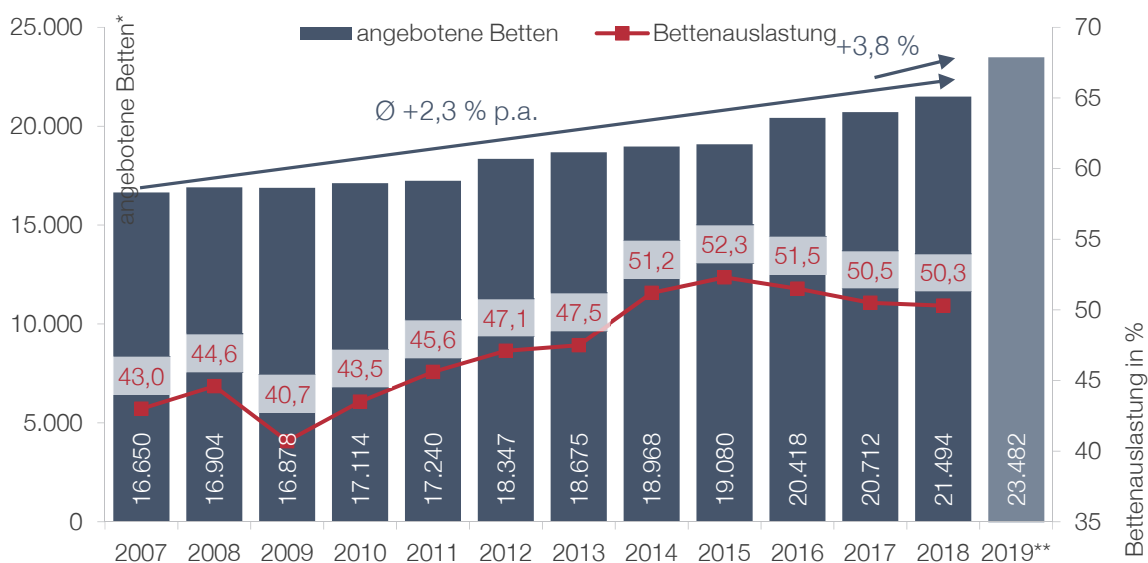
Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg | \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | 2018 Daten bis einschl. Juni

Das Stuttgarter Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) konnte in 2018 mit 3.911.781 Übernachtungen die Erwartungen aus dem ersten Halbjahr erfüllen und stellte damit neuerlich einen Übernachtungsrekord auf. Mit einem Plus von 3,4 Prozent wurde der langjährige Wachstumswert von durchschnittlich 3,8 Prozent nur knapp verfehlt. Vor allem ausländische Gäste trugen übermäßig stark zu diesem Anstieg bei. Während deutsche Gäste nur +2,3 Prozent mehr Übernachtungen nachfragten, belief sich der Wert bei Ausländern auf +6,2 Prozent.

Übernachtungszuwachs stark durch ausländische Gäste geprägt

## BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



Bettenauslastung in 2018 leicht rückläufig

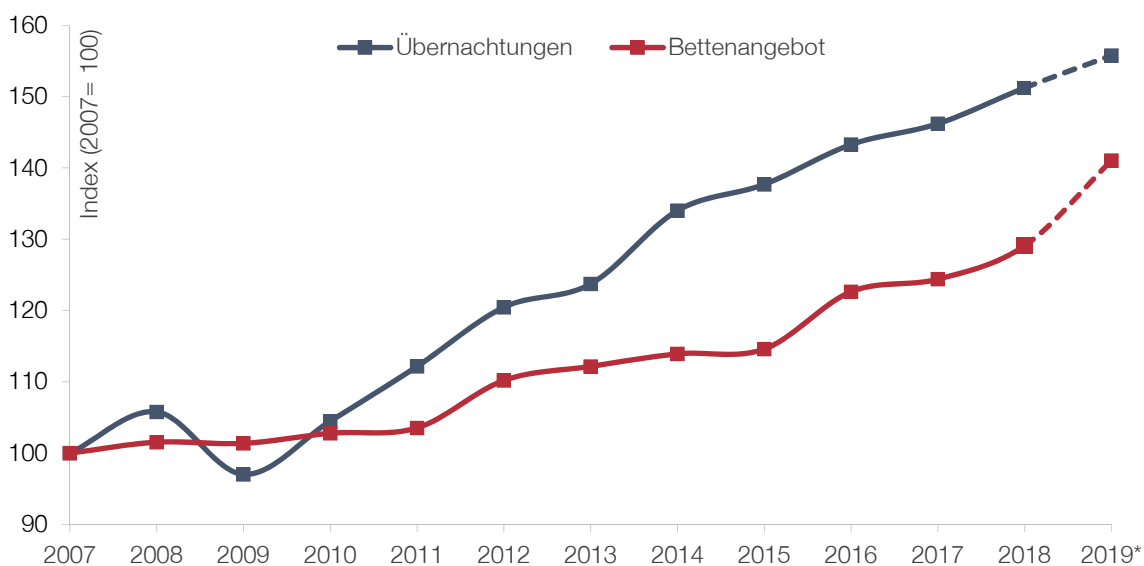
Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg | \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | angebotene Betten ohne Camping | Bettenanzahl zum 31.07. des Jahres | \*\*Prognose DRLK Research Ende 2019 (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen Mitte 2018 in Stuttgart 21.494 Betten (ohne Campingplätze) in 171 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 126 Betten) den Gästen zur Verfügung. Das waren rund +3,8 Prozent (782 Betten) mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Bettenauslastung fiel aufgrund des leicht geringeren Übernachtungswachstums 2018 geringfügig ab und erreichte einen Wert von 50,3 Prozent.

Das Angebotswachstum an neuen Hotels wird aller Voraussicht nach in 2019 deutlich anziehen. Zu Beginn des Jahres haben bereits 2 Hotels eröffnet. Nach jetzigem Stand werden in diesem Jahr noch fünf weitere Hotelneueröffnungen erwartet, die den Markt bis Ende 2019 um dann insgesamt etwas mehr 800 neue Zimmer (rund 1.600 Betten) ergänzen werden. Durch diesen starken Anstieg wird die Bettenauslastung unter der Annahme einer Nachfragessteigerung von rund drei Prozent in 2019 voraussichtlich auf unter 50 Prozent nachgeben.

**2018 und 2019 über  
3.500 Betten mehr**

## ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



**Ausweitung des  
Bettenangebots  
stärker als Nach-  
fragesteigerung**

Quelle: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg | \*Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen) (Index 2007 = 100)

Der Ausbau des Bettenangebots in den Stuttgarter Beherbergungsbetrieben konnte seit 2010 nicht ganz mit dem Zuwachs an Gästen und Übernachtungen mithalten. Dies stellt jedoch für den Stuttgarter Hotelmarkt kein allzu großes Problem dar, da zum Ende der 2000er die Bettenauslastung mit rund 40 Prozent weit unter dem heutigen Niveau lag. Die Bettenanzahl stieg seit 2007 insgesamt um rund 30 Prozent, während sich die Anzahl der Übernachtungen um rund 51 Prozent erhöhte. Durch die stärkere Ausweitung des Angebotes in den kommenden drei Jahren wird sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage wieder allmählich schließen.

Im Vergleich mit den anderen Top-10 Hotelstandorten nimmt Stuttgart im langfristigen Trend seit 2011 einen Platz im Mittelfeld bei der Ausweitung des Bettenangebotes ein. Leipzig, Hamburg, Frankfurt und München können dabei deutlich höhere Werte als Stuttgart (+23,8 Prozent) aufweisen.

### 4-Millionen-Marke wird in 2019 wohl übertroffen

2019 dürfte dem Stuttgarter Beherbergungsmarkt aufgrund des stärkeren Messejahres wieder ein etwas höheres Übernachtungswachstum bescheren. Dr. Lübke & Kelber rechnet diesjährig mit einem Anstieg, der sich mit rund drei Prozent jedoch leicht unter der Entwicklung des Jahres 2018 bewegen dürfte, da der Jahresauftakt mit dem Januar mit einem Plus von lediglich 1,2 Prozent und der Februar mit einem Minus von -1,6 Prozent eher verhalten das Jahr eröffnet hat.

**4-Millionen-Marke in  
2019 zu knacken**

## ANSPRECHPARTNER

### Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré  
60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 9999 1404  
morten.hahn@drk.de

### Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Graf-Adolf-Platz 12  
40213 Düsseldorf  
Tel. +49 211 16700 24  
daniela.bense@drk.de

### Dr. Lübke & Kelber Research

Dr. Stefan Behrendt

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré  
60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 9999 1315  
stefan.behrendt@drk.de

## UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standort-konformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

[drluebkekelber.de/referenzen](https://drluebkekelber.de/referenzen)

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: Ibis Styles Stuttgart-Vaihingen © Rainer Klostermeier