

Stuttgart

Die aktuelle Lage

Im Einklang mit der Mehrheit deutscher Hotelmärkte zeigt der Stuttgarter Hotelmarkt in den ersten drei Quartalen 2010 eine Erholung von der Finanz- und Wirtschaftskrise und der im Jahr 2009 stark geschwächten Hotellerie. Der verstärkte Export Stuttgarter Unternehmen und die daraus resultierenden Geschäftsverbindungen wirkten sich insbesondere positiv auf die ausländische Hotelnachfrage aus. So konnte die Anzahl der durch ausländische Quellmärkte generierten Übernachtungen um 10,6 % gegenüber Januar bis September 2009 gesteigert werden. Das Stuttgarter Hotelangebot wurde im Beobachtungszeitraum mit dem B&B Hotel, dem Ibis Hotel und dem Park Inn Hotel Stuttgart um drei markengebundene Häuser erweitert. Die Anzahl der Betten stieg insgesamt um lediglich 0,56 %, das Übernachtungsvolumen um rund 7 %. Demzufolge entwickelte sich auch die Bettenauslastung positiv und stieg auf 42,8 % YTD Sept. 2010 (+2,6 %-Punkte).

Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis, Belegung und RevPAR

Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis der von PKF erfassten markengebundenen Hotels in Stuttgart konnte in den ersten elf Monaten 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 10,7 % gesteigert werden und lag bei 99,60 € (YTD Nov. 2009: 90,01 €). Infolge der ebenfalls erhöhten durchschnittlichen Zimmerbelegung im Vergleich zum Vorjahr von 54 % YTD Nov. 2009 auf 60,3 % YTD Nov. 2010 und dem verbesserten durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis stieg auch der RevPAR im Zeitraum Januar bis November um rund 23,6 % auf 60,06 € (YTD Nov. 2009: 48,59 €).

Fakten zum Hotelmarkt

	I. bis III. Quartal 2010	I. bis III. Quartal 2009	
Hotels ¹⁾²⁾	128	125	↗
Betten ¹⁾²⁾	14,5 Tsd.	14,4 Tsd.	↗
Ankünfte ¹⁾²⁾	910 Tsd.	865 Tsd.	↗
Übernachtungen ¹⁾²⁾	1,69 Mio.	1,58 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer ¹⁾²⁾	1,9	1,8	↗
Übernachtungen ausländischer Gäste ¹⁾²⁾			
absolut	532 Tsd.	481 Tsd.	↗
Anteil an gesamten Übernachtungen	31,4 %	30,4 %	↗
Ø Zimmerbelegung ³⁾	58,4 %	52,7 %	↗
Ø Netto-Zimmerpreis ³⁾	99,52 €	90,03 €	↗
Ø RevPAR ³⁾	58,12 €	47,41 €	↗

Hinweise und Quellen:

1) Informationen beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis

2) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, YTD September 2010/2009

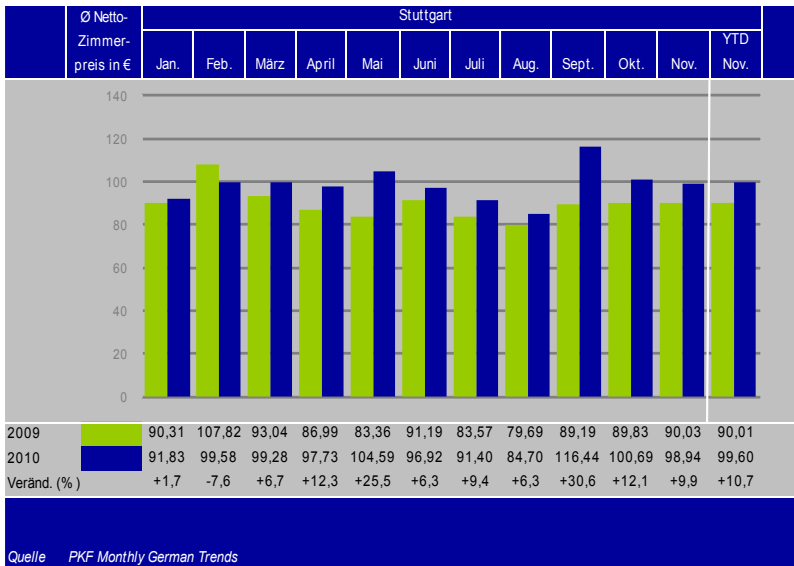
3) PKF Monthly German Trends Survey, YTD September 2010/2009

Fotos von oben nach unten: B&B Hotel Stuttgart, Park Inn Hotel Stuttgart, Steigenberger Hotel Graf Zeppelin Stuttgart, Mercure Hotel Stuttgart City Centre



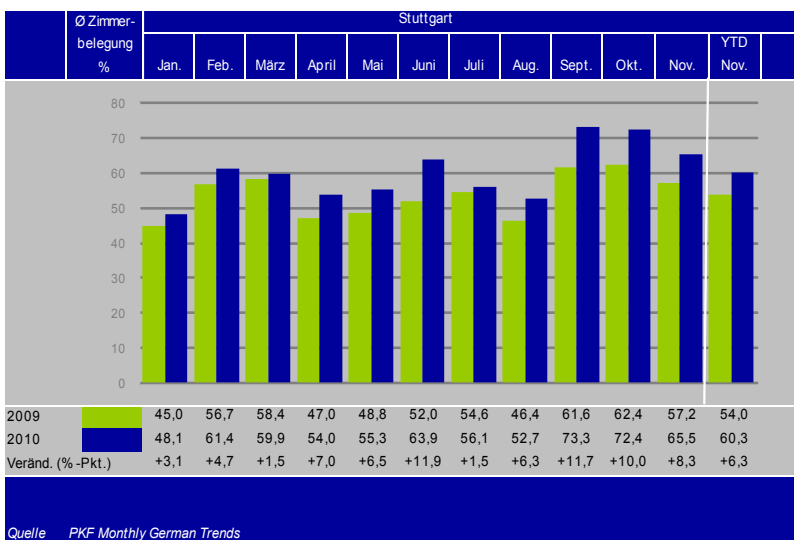
Aktuelle Kennzahlen Januar bis November 2010

In den Abbildungen werden die Entwicklungen der durchschnittlichen Zimmerbelegung, des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises und des RevPARs Stuttgarter Hotels im Zeitraum Januar bis November 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dargestellt. Quelle ist eine Stichprobe vorwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie, die monatlich in den *PKF Monthly German Trends* erfasst werden.



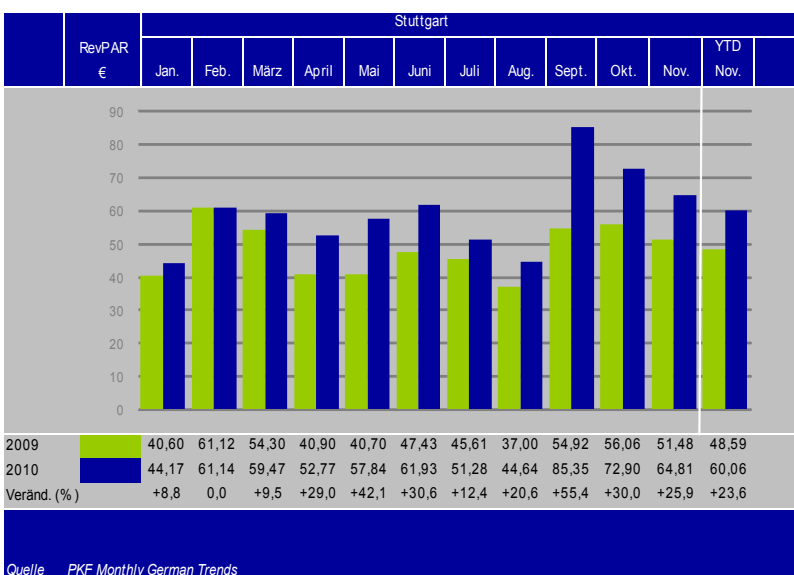
■ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Der Monat September konnte aufgrund der turnusbedingt wiederkehrenden Messen Sachsenback und AMB sowohl den höchsten Netto-Zimmerpreis (116,44 €) als auch den stärksten Zuwachs (+ 30,6 %) im Vergleich zu 2009 verzeichnen. Des Weiteren konnte aufgrund der in 2010 erstmalig in Stuttgart stattfindenden Jahrestagung der deutschen Diabetes-Gesellschaft auch im Mai eine Steigerung des Netto-Zimmerpreis von 83,36 € auf 104,59 € (+25,5 %) verzeichnet werden. Ein rückläufiger Netto-Zimmerpreis wurde ausschließlich im Februar (-7,6 %) verzeichnet. Der kumulierte Zimmerpreis der ersten elf Monate lag mit 99,60 € 10,7 % über dem Vorjahreswert.



■ Durchschnittliche Zimmerbelegung

Aufgrund der turnusbedingt wiederkehrenden Messen O&S und Lasys konnte im Juni mit 11,9 %-Punkte die stärkste Steigerung der durchschnittlichen Zimmerbelegung verzeichnet werden. Signifikante Steigerungen insbesondere dank des Messegeschäftes konnten außerdem in den Monaten September (+11,7 %-Punkte) und Oktober (+10,0 %-Punkte) konstatiert werden. Mit einer Steigerung von 1,5 %-Punkten wurden im März und Juli die geringsten Anstiege erfasst. Im gesamten Zeitraum Januar bis November 2010 stieg die Zimmerbelegung im Vergleich zum Vorjahr um 6,3 %-Punkte auf 60,3 %.



■ RevPAR (Revenue per available room)

Als Folge des gestiegenen Netto-Zimmerpreises und der Zimmerbelegung konnte der RevPAR um 23,6 % von 48,59 € (YTD Nov. 2009) auf 60,06 € (YTD Nov. 2010) gesteigert werden. Mit Ausnahme der ersten drei Monate konnte in allen Monaten ein zweistelliges Wachstum im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden. Der stärkste Anstieg um 55,4 % auf 85,35 € wurde im September erfasst. Aufgrund des gesunkenen Netto-Zimmerpreises und der gestiegenen Zimmerbelegung blieb der RevPAR im Februar 2010 fast unverändert bei rund 61 €. Im nationalen Vergleich der wichtigsten 20 deutschen Hotelstandorte liegt Stuttgart im November 2010 mit einem RevPAR von 60,06 € auf Rang 10.

Hauptnachfragegeneratoren

• Allgemeines

Stuttgart befindet sich im südwestlichen Teil Deutschlands und ist die Landeshauptstadt Baden-Württembergs. Mit rund 597 Tsd. Einwohnern ist Stuttgart sechstgrößte deutsche Stadt und erstreckt sich auf einer Fläche von rund 207 km². Besonders ist Stuttgarts topografische Lage im sogenannten Talkessel mit einer Vielzahl von Tunneln. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Höhendifferenz von rund 350 m.

• Wirtschaft

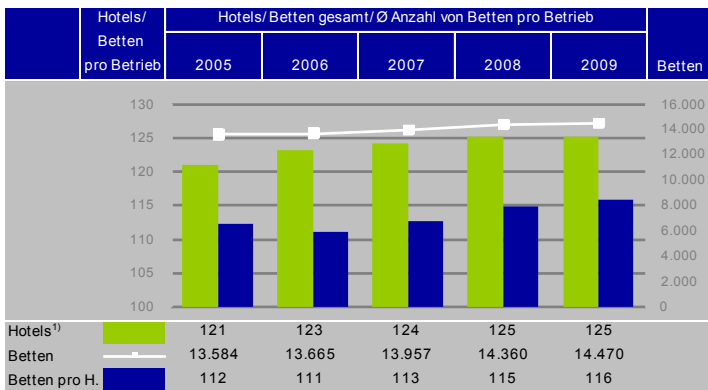
Stuttgart gilt als eine der führenden Hightech-Regionen in Europa und exportstärkste Region Deutschlands. Insbesondere die moderne Infrastruktur, der hohe Dienstleistungsstandard und eine starke Investitionsgüterindustrie machen Stuttgart zu einem der wichtigsten Wirtschaftsstandorte Süddeutschlands. Wirtschaftliche Schwerpunkte liegen in der Zuliefererindustrie für global agierende Automobil- und Maschinenbauunternehmen sowie Produktionsbetrieben. Zahlreiche große Unternehmen wie Daimler, Porsche und Bosch haben ihren Hauptsitz in Stuttgart und Umgebung.

Von besonderer Bedeutung für die Hotellerie ist die neue Messe Stuttgart, die sich seit 2007 in Leinfelden-Echterdingen befindet. Im Jahr 2009 zählte die Messe Stuttgart 55 Veranstaltungen mit rund 1,1 Mio. Besuchern. Zu den Leitveranstaltungen gehören die AMB (Internationale Ausstellung für Metallbearbeitung), die Automotive, die R&T - Weltleitmesse für Rolläden & Türen sowie diverse Medizinkongresse.

• Tourismus

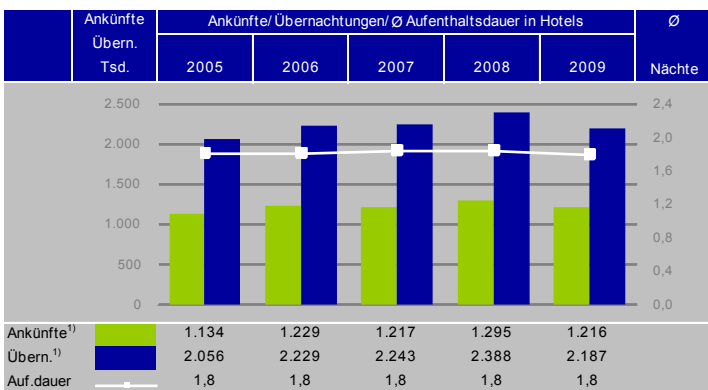
Der privat motivierte Tourismus in Stuttgart ist von untergeordneter Bedeutung. So liegt der Anteil am gesamten Übernachtungsaufkommen auskunftsgemäß bei unter 25 %. Gleichwohl verfügt Stuttgart mit dem Zoologischen Garten, der Stadtgalerie Stuttgart und verschiedenen Musicals über ein attraktives kulturelles Angebot. Neben den Musicals sind außerdem Volksfeste wie die Cannstatter Wasen und der Weihnachtsmarkt Anziehungspunkte insbesondere für ausländische Gäste aus Österreich, der Schweiz, Italien und den Beneluxländern. Der wirtschaftliche Automobil-Schwerpunkt der Stadt wird darüber hinaus durch das Porsche- und Mercedes-Benz-Museum auch für Freizeitreisende zugänglich gemacht.

Hotelmarkt in Zahlen



Hinweis 1) Hotels und Hotels garnis

Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Hinweis 1) Angaben in Tausend

Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

- Seit 2005 ist die Anzahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in Stuttgart von 121 auf 125 um 3,3 % gestiegen.
- Die Anzahl der Betten verzeichneten im Beobachtungszeitraum einen deutlichen Anstieg von 13.584 auf 14.470 (+6,5 %).
- Infolgedessen erhöhte sich die durchschnittliche Anzahl der Betten pro Hotel von 112 in 2005 auf 116 im Jahr 2009 (+3,6 %).
- Die Zahl der Ankünfte und Übernachtungen in Hotels und Hotels garnis stiegen im Jahr 2006 insbesondere aufgrund der FIFA-Weltmeisterschaft im Vergleich zum Vorjahr um jeweils 8,4 %. Im darauffolgenden Jahr 2007 entwickelten sich die Zahlen jedoch rückläufig. Auch im Jahr 2009 wurden im Vorjahresvergleich sowohl bei den Ankünften als auch Übernachtungen krisenbedingte Rückgänge von rund 6,1 % bzw. 8,4 % verzeichnet. Insgesamt ist jedoch zwischen 2005 und 2009 ein Anstieg um 7,2 % bzw. 6,4 % auf rund 1,2 Mio Ankünfte und rund 2,2 Mio. Übernachtungen zu beobachten.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Stuttgarter Hotels und Hotels garnis lag konstant bei 1,8 Nächten.

Hotelprojekte

Die Recherche von PKF hotelexperts hat ergeben, dass derzeit in Stuttgart und Umgebung Planungen für zehn Hotelprojekte und eine Wiedereröffnung bis 2012 mit rund 2.000 Betten bestehen.

Folgende Projekte befinden sich bereits im Bau:

- Parkhotel Stuttgart Messe Airport, Leinfelden-Echterdingen, Eröffnung 2011
(220 Zimmer)
- Motel One Stuttgart, Lautenschlagerstraße, Eröffnung 2011
(231 Zimmer)

Darüber hinaus gibt es Planungen für drei Hotelprojekte im Neckarpark Stuttgart: Ein Holiday Inn Hotel (150 Zimmer), ein Holiday Inn Express (150 Zimmer) und ein Boardinghouse (150 Zimmer). Das Dorint Hotel in Leinfelden-Echterdingen (155 Zimmer) und das Marriott Hotel Kallenberg (174 Zimmer) befinden sich ebenfalls in der Planungsphase. Konkrete Fertigstellungstermine sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Fazit und Ausblick

Stuttgart konnte in den vergangenen Jahren eine stabile bis leicht steigende Hotelnachfrage verzeichnen, die in direkter Abhängigkeit von der ansässigen Industrie und weltwirtschaftlichen Gesamtsituation steht. Die ersten drei Quartale 2010 weisen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positive Wachstumsraten hinsichtlich des Übernachtungsaufkommens auf. Unter der Voraussetzung eines weiteren konjunkturellen Aufschwungs und einer verstärkten Nachfrage im Automobilsektor ist davon auszugehen, dass sich die Stuttgarter Hotelnachfrage in den nächsten Jahren weiter positiv entwickeln wird. Das Jahr 2011 gilt als turnusbedingt schwächeres Messejahr, jedoch wird sich das 125-jährige Automobiljubiläum aller Voraussicht nach positiv auf die Hotelnachfrage auswirken. Im Jahr 2012 werden der alle zwei Jahre wiederkehrende Diabetiker-Kongress sowie die Messen AMB und R&T zu steigenden Übernachtungszahlen beitragen. Auch das Hotelangebot in Stuttgart verzeichnete in den vergangenen Jahren sowohl im Stadtgebiet als auch am Flughafen- und Messegelände deutliche Zuwächse. Aufgrund Stuttgarts topografischer Lage bietet das Stadtgebiet jedoch nur noch wenig Potenzial für neue Immobilienprojekte oder Firmenansiedlungen. Nach der Realisierung mehrerer Projekte im Budget-Segment sieht die Stadt Stuttgart zusätzlichen Bedarf im gehobenen Segment, welcher jedoch unter Berücksichtigung potenzieller Bestandsimmobilien bzw. vakanter Flächen schwer zu befriedigen ist. Die Realisierung eines 5-Sterne-Hotels am Karlsplatz wurde unlängst zurückgestellt und gilt als unwahrscheinlich. Neben dem Le Méridien Stuttgart sind das Hotel am Schlossgarten und das Steigenberger Hotel Graf Zeppelin Marktführer im gehobenen Segment. Beide Hotels werden sich nach Abschluss der Renovierungsmaßnahmen voraussichtlich Mitte 2011 mit einer neuen Produktqualität am Markt positionieren. Das in den vergangenen Monaten stark diskutierte Großprojekt Stuttgart 21 wird unter Annahme einer Umsetzung nur wenig Auswirkungen auf den Hotelmarkt haben. Der neue Bahnhof sowie der geplante Neubau der Sparkassenakademie werden jedoch zu einer Standortaufwertung der Stuttgarter Innenstadt beitragen.

Worldwide hotel
consulting - Partner
für Ihren Erfolg.

Impressum

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-200
Fax: +49 (0)89 290 32-222
E-Mail: info@pkfhotelexperts.com
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Anfragen und Anregungen
erreichen Sie die Redaktion unter:

Kontakt:

Andrea Rach
Tel.: +49 (0)89 290 32-200
E-Mail: andrea.rach@m.pkf.de

Der PKF hotelexperts Städteticker

Die PKF hotelexperts Städteticker geben einen schnellen Überblick über die deutschen Großstädte und deren Hotelmärkte. Die Publikationsreihe liefert mehrmals jährlich Informationen zu den größten deutschen Städten. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Leipziger Hotelmarkt. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter:

info@pkfhotelexperts.com

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammen zu stellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Stand: Januar 2011