

Vorlage Nr.: 2024/1207

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Hotelgutachten 2024

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	29.11.2024	6	N	Kenntnisnahme
Gemeinderat	17.12.2024	18	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Im Auftrag der Stadt Karlsruhe hat die dwif-Consulting GmbH ein Gutachten zur Analyse des Hotelstandorts Karlsruhe erstellt. Die 2016 identifizierten Bedarfe konnten zwischenzeitlich abgedeckt werden. Auf Basis der faktischen Analyse, das heißt der quantitativen Betrachtung von Angebot und Nachfrage, sieht die dwif-Consulting GmbH aktuell sowie kurz- bis mittelfristig keinen Bedarf an weiteren Übernachtungskapazitäten im Hotelsegment am Standort Karlsruhe.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

1. Anlass

Bereits 2016 wurde durch die ghh consult GmbH ein Hotel-Gutachten für den Standort Karlsruhe erstellt, welches Bedarfe identifiziert hat. Seither fanden unterschiedliche Entwicklungen statt (Corona-Pandemie, Zu- und Abgänge auf dem Hotelmarkt etc.), die Einfluss auf den Hotelmarkt genommen haben. Damit stand die Frage im Raum, ob die im Jahr 2016 festgestellten faktischen beziehungsweise quantitativen und strukturellen Bedarfe in Karlsruhe nach wie vor Bestand haben. Aus diesem Grund hat die Stadt Karlsruhe die dwif-Consulting GmbH beauftragt, ein Gutachten zur Analyse des Hotelstandorts Karlsruhe zu erstellen. Ziel ist die Aufbereitung des aktuellen Ist-Zustands und daraus die Ableitungen von Handlungsempfehlungen bis 2035.

2. Rahmenbedingungen

Die dwif-Consulting GmbH bescheinigt der Stadt Karlsruhe insgesamt sehr gute Rahmenbedingungen als Hotelstandort. Die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten ist in Karlsruhe zu überdurchschnittlichem Maße vom Segment der Geschäftsreisenden geprägt. Ihr Anteil an allen Gästen liegt im Durchschnitt bei 75 % bis 80 %. Gerade für dieses Segment sind Angebote zur Kurzzeitvermietung keine nennenswerte Konkurrenz. Das nun vorliegende Gutachten geht erst in 2025 von einer vollständigen Erholung des Geschäftsreisensegments aus, da sich dieses nach den Nachfrageeinbrüchen durch die Corona-Krise nicht so dynamisch erholt, wie die touristisch motivierte Übernachtungsnachfrage.

Dennoch bewegten sich sowohl Übernachtungen als auch Ankünfte in Karlsruhe im ersten Halbjahr 2024 deutlich über den vorpandemischen ersten Halbjahren 2018 und 2019. So konnten in den Monaten Januar bis Juni 2024 nach vorläufigen Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 347.008 Ankünfte (+22% gegenüber 2023) und 608.170 Übernachtungen (+18% gegenüber 2023) verbucht werden.

3. Analyse

Das vorliegende Gutachten untersucht den Hotelstandort Karlsruhe auf zwei Ebenen: 1.) faktische sowie 2.) strukturelle Bedarfe. Während sich faktische Angebotsengpässe auf Basis der Zahlen, Daten und Fakten zur Angebots- und Nachfrageentwicklung ableiten lassen, entstehen strukturelle Angebotsengpässe, wenn bestimmte Zielgruppen aufgrund von fehlenden Hotelkonzepten nicht angesprochen werden oder die bestehenden Angebotsstrukturen nicht den Erwartungen der Gäste entsprechen.

1.) Auf Basis der faktischen Analyse und der berechneten Prognose der Nachfrageentwicklung bis ins Jahr 2035 stellt die dwif-Consulting GmbH aktuell sowie mittelfristig keinen weiteren Bedarf an Übernachtungskapazitäten am Standort Karlsruhe fest. Im realistischen Szenario der Prognose ergibt sich für das Jahr 2035 ein Volumen von 1.482.089 Übernachtungen bei 818.833 Gästeankünften.

2.) Die strukturelle Hotelmarktanalyse verdeutlicht, dass unter Berücksichtigung der dynamischen Entwicklung in den Jahren 2023 und 2024 ein Großteil der im Jahr 2016 konstatierten Defizite behoben wurden. Insbesondere die Markendurchdringung und die durchschnittliche Betriebsgröße sind erkennbar angestiegen. Gleichzeitig zeigen die Begehungen der Bestandsbetriebe sowie die Auswertung von Online-Gäste-Bewertungen, dass die Gesamtqualität des Hotelmarkts in Karlsruhe seit der letzten Beurteilung im Jahr 2016 gestiegen ist, wobei punktuell weiterhin die Notwendigkeit besteht, Investitionen und Modernisierungen im Bestand durchzuführen.

Eine Fortschreibung des im Juni 2021 veröffentlichten Gutachtens zur Kurzzeitvermietung war im Rahmen dieses Hotelgutachtens nicht vorgesehen. Im Vergleich der erfassten Einheiten ist von 2020 bis 2023 tendenziell eine Zunahme zu erkennen. Dies stellt jedoch keine substantielle Konkurrenzsituation dar, da professionelle Hotelbetriebe vordergründig mit anderen Hotels im Wettbewerb stehen, welche ähnliche Strukturen und eine ähnliche Leistungsfähigkeit aufweisen.

4. Fazit

Trotz der Feststellung in der faktischen Analyse, dass quantitativ betrachtet kurz- bis mittelfristig kein weiterer Bedarf an Übernachtungskapazitäten gegeben ist, attestiert das nun vorliegende Gutachten der Hotellandschaft in Karlsruhe einen theoretischen strukturellen Bedarf für ein günstiges Hotelangebot (Hostel, Jugendherberge) sowie für Hotels mit Wellness-/Day-Spa-Angeboten. Das Gutachterbüro empfiehlt eine Schließung der strukturellen Angebotslücken durch eine Ausdifferenzierung der Bestandshotellerie, ohne dabei die Übernachtungskapazitäten weiter zu erhöhen. Aufgrund des tendenziell homogenen Angebots in Karlsruhe können sich bestehende Betriebe durch Profilschärfungen vom Wettbewerb und damit etwas vom Preisdruck abheben.