



dwif
WEGWEISEND IM TOURISMUS

HOTELGUTACHTEN ZUR ANALYSE DES HOTELSTANDORTES KARLSRUHE

Ergebnispräsentation

Heiko Rainer, Geschäftsführer
Karlsruhe, 29. November 2024

Alle Bestandteile dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt. © 2024 dwif
Dieses Dokument ist Teil der Präsentation und ohne die mündliche Erläuterung unvollständig.

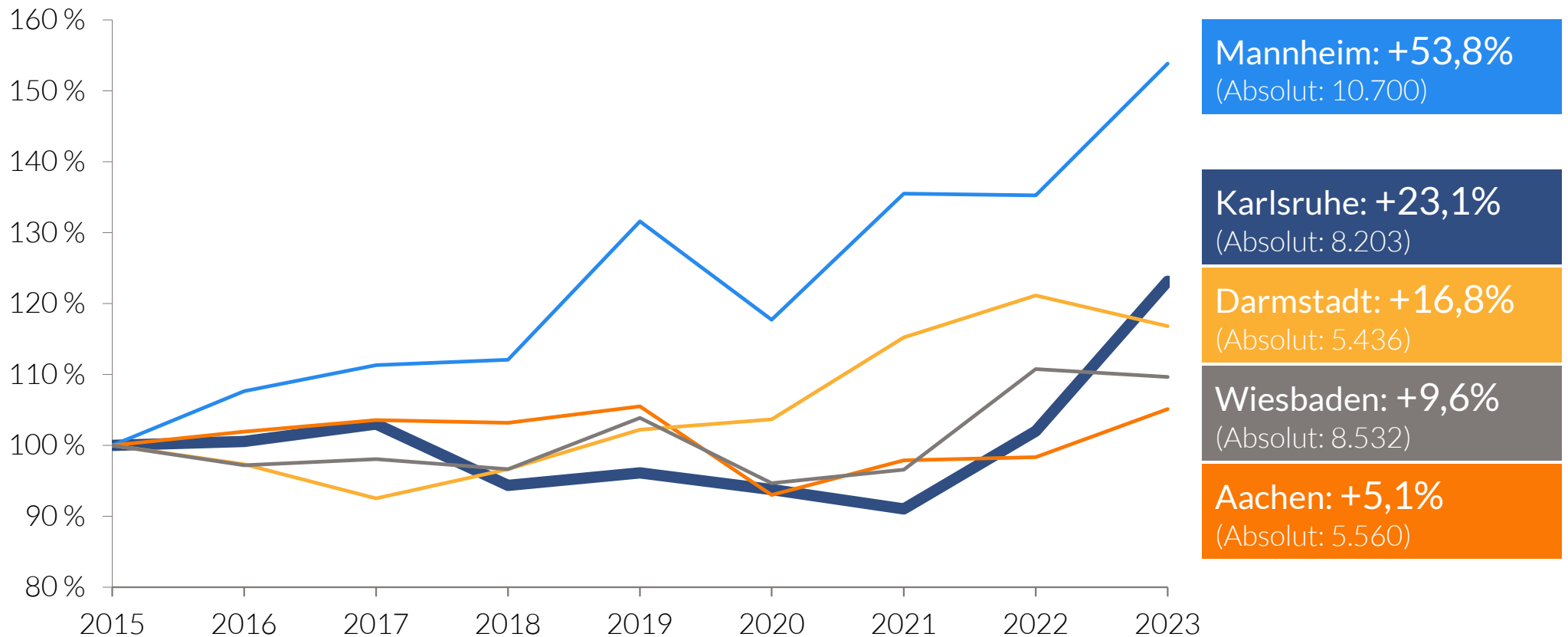
Bild: freepik



FAKTISCHE ANALYSE

Angebotswachstum ab 2021: Karlsruhe holt gegenüber den Vergleichsstädten auf

Entwicklung des Angebotes (Schlafgelegenheiten) 2015-2023 (Index: 2015 = 100 %)

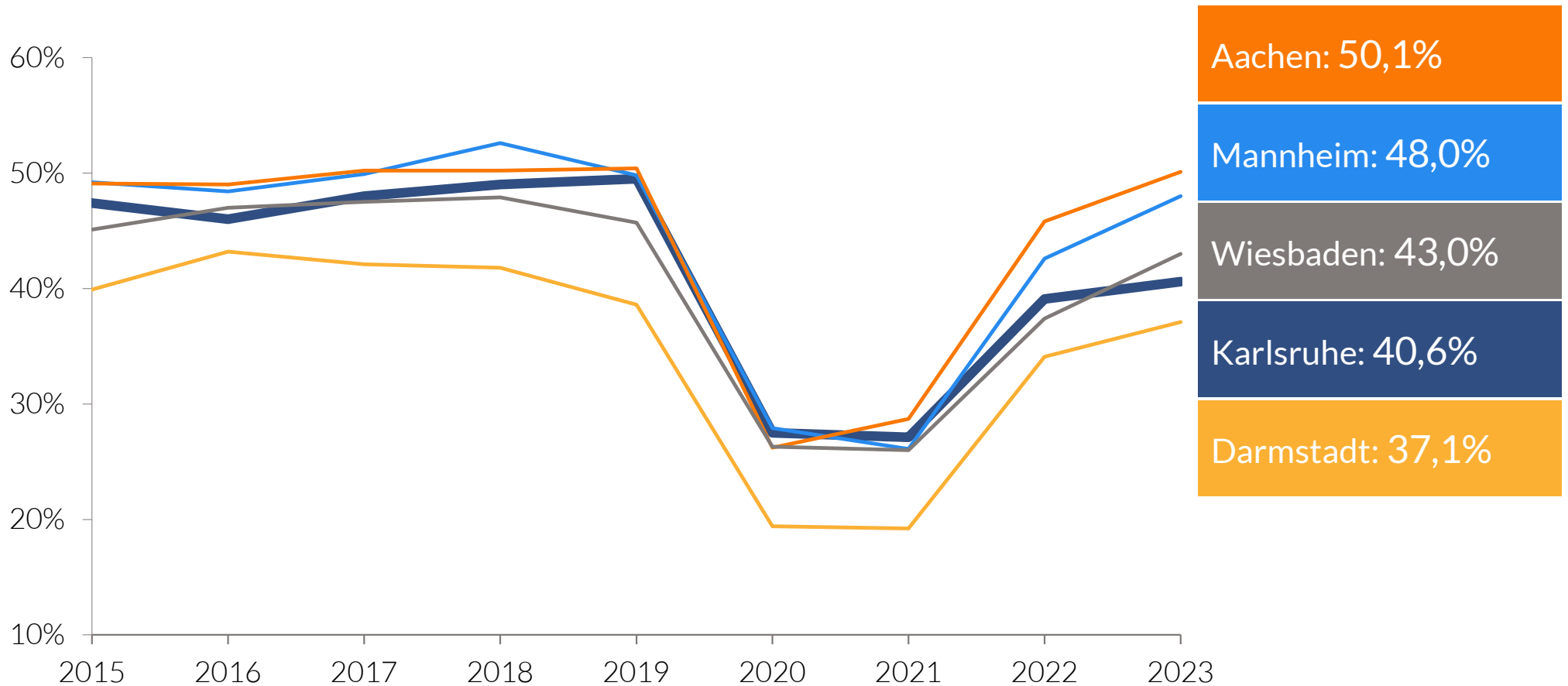


Quelle: dwif 2024; Daten Statistisches Landesämter

Hotelgutachten zur Analyse des Hotelstandortes Karlsruhe

Bettenauslastung in Karlsruhe unterhalb des Vor-Krisen-Niveaus

Entwicklung der Auslastung im gewerblichen Beherbergungsgewerbe 2015-2023 (in Prozent)



Quelle: dwif 2024; Daten Statistisches Landesämter

Geringere Auslastung im ersten Halbjahr 2024

Studie

1. Hbj. 2024

1. Hbj. 2023

Veränderung
2024 ggü. 2023

Bettenauslastung

36,7%

39,6%

-2,9%-Pkt. 

Aktuelle Zahlen

Jan.-Sept. 2024
(YTD)

38,7%

Quelle: dwif 2024; Daten: Statistische Landesamt Baden-Württemberg (Werte aus den Monatsheften, Nachmeldungen möglich)



- Das Angebot stieg unter Berücksichtigung der jüngsten Markteintritte stärker als die Nachfrage
- Die Nachfrage erholte sich langsamer als bei den Vergleichsstädten – liegt jedoch wieder über dem Vor-Krisenniveau.
- Die zeitverzögerte Erholung kombiniert mit einem zuletzt kompakten Angebotswachstum führten zu geringeren Auslastungsquoten.

Kein kurz- bis mittelfristiger Bedarf
auf Basis der faktischen Analyse!

Ergebnis aus der strukturellen Analyse





Fazit zur strukturellen Analyse (I)

- Bedarfe aus der Studie von 2016 in mehreren Bereichen abgedeckt
(durchschnittliche Betriebsgröße, Marken-/Kettendurchdringung, Anteil Budgetbetriebe, qualitatives Gap in der Innenstadt)
- Kapazitätzunahme im 2 bis 4-Sterne-Segment
- Das Preisniveau liegt leicht unter den Durchschnittswerten der Vergleichsregionen
- Hotelbegehungen zeigen gestiegene Qualität durch Investitionen – wird durch Ergebnis der Online-Bewertungen bestätigt
- Generelle strukturelle Lücken fernab von klassischen Businesshotels

Fazit zur strukturellen Analyse (II)

Allgemeine strukturelle Lücken:

- Preis: Low-Budget-Bereich (Hostel, Jugendherberge)
- Positionierung: Themenhotel, Wellness- und Day-Spa-Angebote, Tagungsflächen mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis

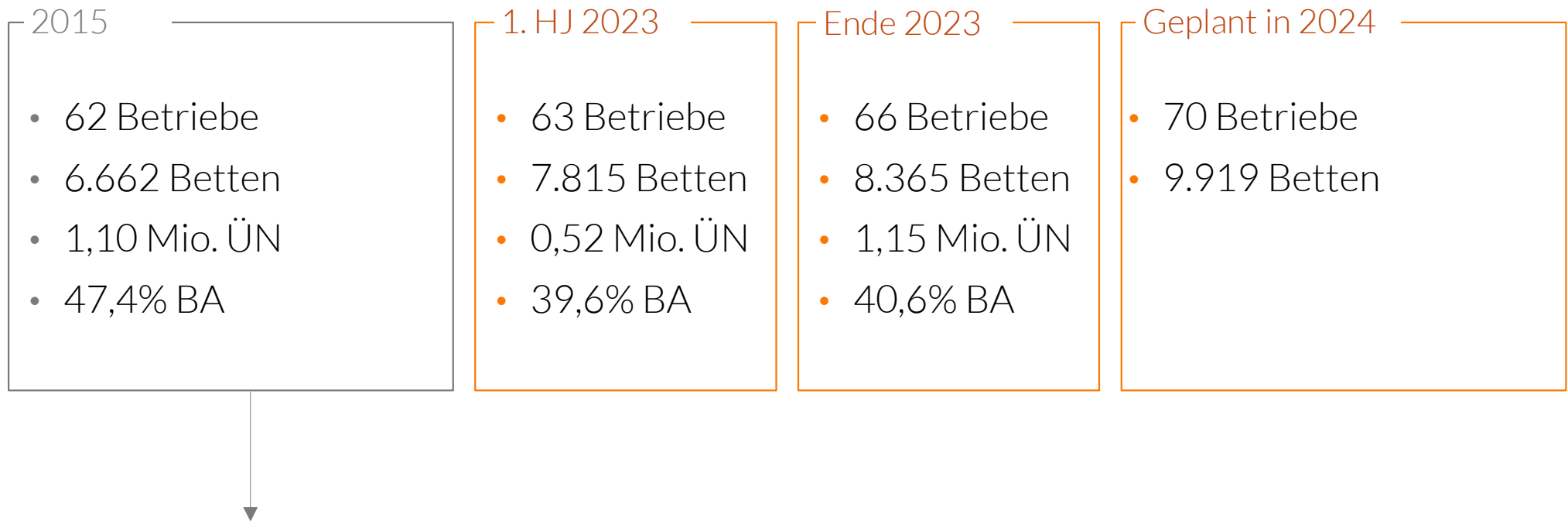
Kurz- bis mittelfristig kein quantitativer Bedarf für neue Kapazitäten!
Identifizierte Lücken durch Modifikation bestehender Angebote der Bestandsbetriebe!





PROGNOSE FÜR DEN HOTELMARKT

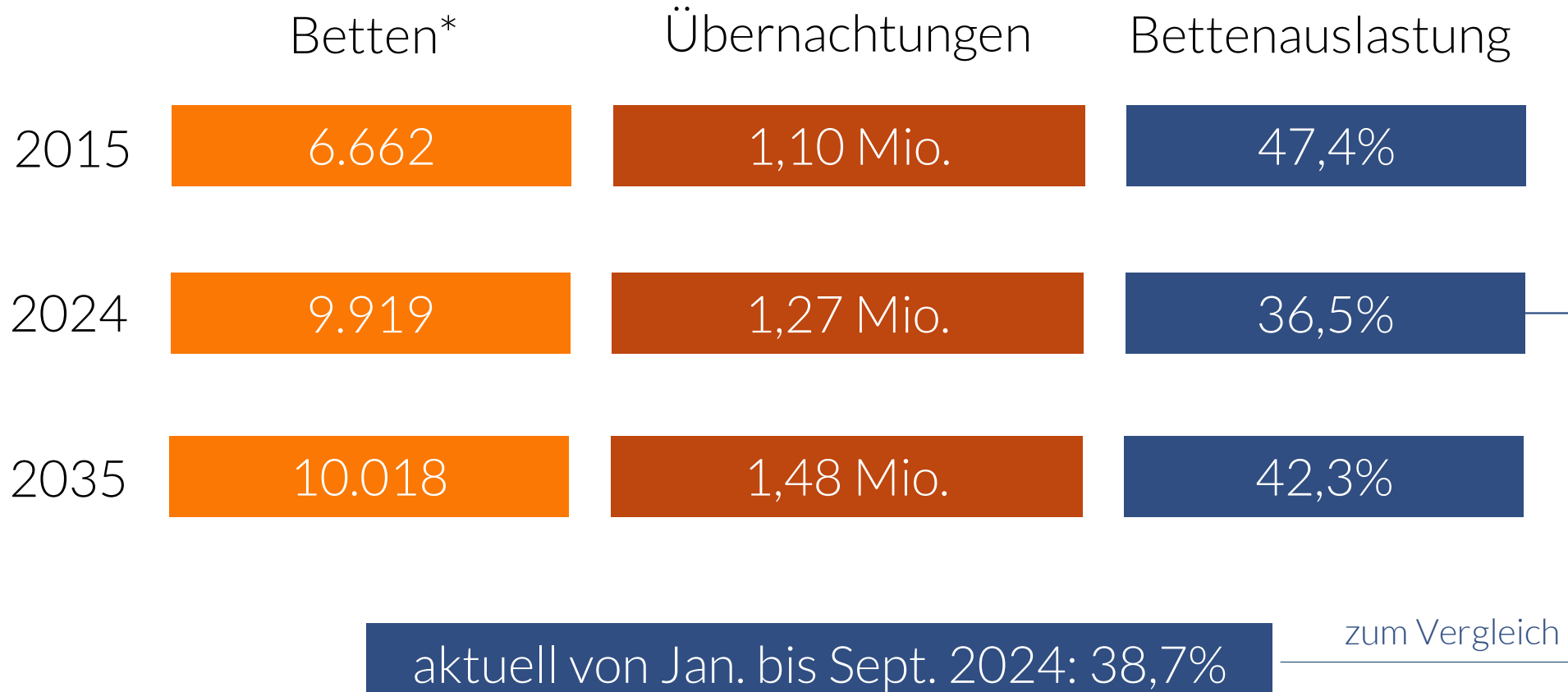
Ausgangslage: Einbezug aller neuen Kapazitäten aus 2023 und 2024



Prognose Studie aus 2016: bis 2030 rund 8.460 Betten

Quelle: dwif 2024, Stadt Karlsruhe, Hotelbegehungen vor Ort zwischen August und Oktober 2023; BA = Bettenauslastung

Prognose im realistischen Szenario



Quelle: dwif 2024; * Bettenanstieg von 2024 bis 2035 aus dem Bestand heraus.



Gesamtfazit

- **Faktische Analyse:** kein Bedarf für weitere Hotelansiedlungen
- **Strukturelle Analyse:** kein Bedarf für „neue“ Hotelansiedlungen – Umsetzung aus der Bestandshotellerie heraus
- **Prognoserechnung:** bis 2035 kein Bedarf für weitere Hotelansiedlungen

Ihre Ansprechpartner*innen



HEIKO
RAINER

Geschäftsführer

h.rainer@dwif.de

+49(0)89 / 2370 289-22



DAJANA
ROSENKRANZ

Senior Consultant

d.rosenkranz@dwif.de

+49(0)30 / 757 949-32



FRANZISKA
SCHOLLER

Junior Consultant

f.scholler@dwif.de

+49(0)89 / 2370 289-27

dwif

WEGWEISEND IM TOURISMUS

Büro Berlin

Marienstraße 19-20
10117 Berlin

Büro München

Sonnenstraße 27
80331 München

www.dwif.de

URHEBERSCHUTZ

Alle Rechte vorbehalten. © 2024 dwif

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes und des Vertrags zwischen auftraggebender und auftragnehmender Institution/Organisation ist ohne Zustimmung des dwif unzulässig und strafbar.

Exkurs: Airbnb

Konkurrenz zur Hotellerie

- 2024 rund 518 „active rentals“*
 - Ganze Wohneinheiten: 352 in Karlsruhe
 - Anteil mit >90 Tage Vermietung in Deutschland bei 24%**
 - Entspricht rund 85 Wohneinheiten mit häufiger Nutzung in Karlsruhe
- Für Geschäftsreisende tendenziell weniger relevant

Auswirkung auf Wohnraum**

- Anteil Airbnb an gesamten Unterküften in Deutschland 0,3%
- Unterkünfte mit >90 Tage Vermietung bei 0.07%
- Zu gering, um signifikanten Einfluss auf Verfügbarkeit von Wohnraum zu haben.

Quelle: ** Daten: Airdna; **Frauenhofer IAO: Tourismus und Stadtentwicklung – Auswirkungen von Airbnb auf deutsche Wohnmärkte“;