



Niederschrift

5. Plenarsitzung des Gemeinderates
17. Dezember 2024, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 18 der Tagesordnung: dwif Bericht Hotelmarktanalyse Karlsruhe Vorlage: 2024/1207

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Keine Abstimmung

Der Vorsitzende setzt um 17:35 Uhr die unterbrochene Sitzung fort, ruft Tagesordnungspunkt 18 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft am 29. November 2024.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Zwei, drei Sätze vorweg, denn gestern wurden die aktuellen Tourismuszahlen für Baden-Württemberg bis einschließlich Ende Oktober verkündet. Das Hotelgutachten zeigt auf, dass wir weitgehend den qualitativen und quantitativen Bedarf, den wir 2016 festgestellt haben, bereinigt haben. Das Hotelgutachten zeigt auch auf, dass Karlsruhe über hervorragende Rahmenbedingungen verfügt. Das zeigt sich auch in dieser kontinuierlichen Entwicklung der Übernachtungszahlen. So sind die Zahlen Ende Oktober noch weiter gestiegen. Wir hatten es schon im Ausschuss mit dem Stichtag September kommuniziert. Ende Oktober liegen wir bei knapp 1,1 Millionen an Übernachtungen. Das sind rund 14,9 Prozent Steigerung zu 2023. Bei der Bettenauslastung kratzen wir mit 39,8 Prozent an der 40-Prozent-Hürde. Unsere Prognose ist, dass wir bis Ende des Jahres diese auch überspringen werden und dass wir wahrscheinlich so bei 1,25 Millionen an Übernachtungen im Vergleich, wenn man die Übernachtungszahlen von November und Dezember sich anschaut, abschließen werden.

Das wäre eine super Entwicklung. Wir sind weit über den Zahlen von vor Corona, und das wird natürlich in dem Gesamtportfolio der entsprechenden Gesellschaften und das, was wir als Stadt hier zur Verfügung stellen, deutlich. Also auf einem guten Weg, und das ist jetzt einmal eine positive Botschaft aus dem Gutachten.

Stadträtin Akbaba (GRÜNE): Genau das waren wirklich erfreuliche Nachrichten aus dem Gutachten. Wie Sie schon gesagt haben, Übernachtungen und Ankünfte sind gestiegen. Erfreulich ist auch, dass es eine berechtigte Hoffnung auf Steigerung der Übernachtungszahlen durch die Wiedereröffnung der Stadthalle auch geben wird. Das war auch sehr gut. Und wie wir dem Bericht aber auch entnehmen können, ist, dass wir die nächsten zehn Jahre erst einmal keine neuen Hotels mehr brauchen. Das sollten wir bei kommenden Bebauungsplänen und Grundstücksvergaben konsequent beachten. Es gibt, so das Hotelgutachten, was Ihnen allen auch öffentlich zusteht, faktisch keinen Bedarf für weitere Hotelansiedlungen bis zum Jahr 2035.

Stadtrat Bunk (CDU): Der Angebotszuwachs ist erst einmal erreicht, wie er nach dem ersten Hotelgutachten angestrebt war. Und aktuell braucht es keine weiteren Hotelzimmer. Aber so schön, wie sie jetzt dargestellt wurden, sind die Zahlen halt nicht. In der Informationsvorlage steht drinnen, dass bei den Ankünften und bei den Übernachtungen im ersten Halbjahr 2024 das Vor-Corona-Niveau sogar übertroffen wurde. Was in der Vorlage fehlt, jetzt gerade wurde es mündlich gesagt, ist aber, dass die Auslastung deutlich geringer ist. Es ist auch nicht überraschend, weil im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau hat man mehr als 50 Prozent Angebot. Die 40-Prozent-Marke bei der Auslastung zu überschreiten, das wäre sicherlich erfreulich, aber damit ist sie immer noch fast 10 Prozentpunkte geringer als beim Vor-Corona-Niveau. Wenn man jetzt so ein Gutachten in Auftrag gegeben hat, dann muss man auch politische Rückschlüsse daraus ziehen.

Wir werden demnächst diese Debatte über die Übernachtungssteuer hier führen. Natürlich hängt es nicht direkt miteinander zusammen, aber wenn man sich die Auslastungszahlen anguckt, dann muss man jetzt kein besonders begabter Wirtschaftswissenschaftler sein, um festzustellen, dass der Markt extremst angespannt ist. In dem Gutachten ist es dann abstrakt formuliert und heißt, es ist eine zunehmende Wettbewerbsintensität zu erwarten. Konkret bedeutet das, dass die Hotels enorm unter Druck stehen. Die Ersten, die schließen müssen, werden sicherlich nicht große Ketten sein, sondern es sind kleine, es sind inhabergeführte, es sind traditionelle Hotels, die eine Stadt dann auch ausmachen. Und um sich in diesem angespannten Wettbewerbsumfeld zu behaupten, gibt es auch in dem Gutachten konkrete Empfehlungen, können Hotels zum Beispiel diese Bereiche, die jetzt noch nicht so besonders abgedeckt sind in der Stadt, geringpreisig im Hostelbereich oder mit Day Spa umrüsten, aber wenn man so etwas den Hotels empfiehlt und sagt: „Wir erkennen an, der Markt ist jetzt schwierig momentan, der Angebotszuwachs ist vorzeitig erreicht worden, wir brauchen keinen zusätzlichen Bedarf“, dann muss man, und das müssen wir mitnehmen in die Überlegungen, wenn wir dann über die Übernachtungssteuer hier diskutieren, sich die Frage stellen, ob das dann der richtige Zeitpunkt ist, die Hotels aufzufordern, sich vielleicht zu verändern, sich zu behaupten im schwierigen Umfeld und gleichzeitig mit so einer Übernachtungssteuer in diesen Markt dann noch weiter einzugreifen. Das möchte ich mitgeben als politischer Schluss aus diesem Gutachten, auch wenn es heute nur eine Informationsvorlage ist.

Stadträtin Ernemann (SPD): Wenn ich mich an das Hotelgutachten von 2016 erinnere, das uns ein Defizit an Hotels prognostiziert bzw. dargelegt hat, dann bin ich doch wahnsinnig erfreut und überrascht, dass es seit 2014 streng genommen einen Anstieg von 48,9 Prozent des Hotelangebots gab oder zugenommen hat. Das Gutachten lässt schon einige Rückschlüsse zu, zum Beispiel die Diskussion, die wir immer geführt hatten, inwieweit Airbnb Einfluss auf die Hotellerie genommen hat, sagt also das Gutachten aus, es ist keine

Konkurrenz. Es ist keine Konkurrenz deshalb, weil nämlich die meisten Hotelbesucher nicht die Touristen sind, sondern die Geschäftsreisenden, die maximal 1,8 Tage Aufenthaltsdauer in Karlsruhe bleiben. Und Airbnb oder langfristige Wohnungen, die vermietet werden, die sind nicht für Geschäftsreisende geeignet oder die werden von denen auch nicht beansprucht. Insofern ist es also keine ernsthafte Konkurrenz. Was ein bisschen Sorge macht, ist der durchschnittliche Preis. Der ist in der Tat also unterdurchschnittlich. Ein Doppelzimmer in Karlsruhe kostet im Durchschnitt 111 Euro und ein Einzelzimmer 96 Euro. Wenn man sich in vergleichbar großen Städten umschaute, ist das in der Tat unterdurchschnittlich.

Die Bewertungen für Karlsruhe oder für die Karlsruher Hotellerie ist gut. Die Hotels sind in einem guten Zustand. Die Bestandshotellerie hat in den letzten Jahren größere Investitionen vorgenommen. Was Kollege Bunk schon gesagt hat, ist auch ein Bedarf offensichtlich nachgewiesen, laut Gutachten im Wellnesshotel und Spa-Bereich, Luxushotelsegment eigentlich weniger. Das wird von ein, zwei Hotels in der Nachbarstadt Ettlingen oder Baden-Baden abgedeckt. Große Hoffnungen haben wir, was die Auslastung der Hotels anbelangt, mit der Eröffnung der Stadthalle im Jahre 2026. Und wie gesagt, diese 1,8 Tage Aufenthaltsdauer, die ist sehr niedrig im Vergleich zu anderen Städten. Aber meiner Meinung nach gibt es Überlegungen, dass man jetzt Pakete schnürt in Verbindung mit Kulturangeboten. Ich glaube, im Wirtschaftsförderungsausschuss wurde vorgestellt, dass es eine Überlegung gibt, Staatstheater und Hotelübernachtung, so ein Paket. Jetzt ist das Staatstheater selbst in dem Umbau oder in der Bauphase. Das ist jetzt nicht gerade, denke ich mal, der geeignete Part für so ein Paket. Da würde ich dann eher ZKM oder andere Institutionen wählen, aber immerhin, man macht sich Gedanken, um die Aufenthaltsdauer zu verlängern.

Für mich, wie gesagt, Sorge macht mir dieser Preiskampf mit diesen niedrigen, unterdurchschnittlichen Preisangeboten in der Hotelbranche.

Stadtrat Schnell (AfD): Vieles ist schon gesagt worden. Ein paar Anmerkungen möchte ich noch machen. Diesen Wettbewerbsdruck zwischen den Hotels halte ich grundsätzlich für nichts Negatives, denn das bessere Hotel ist immer der Feind des guten Hotels. Da wird es natürlich dann schon Marktaustritte geben, wenn die Kapazität weiter steigen sollte, aber wir sollten das jetzt nicht künstlich abwürgen, wenn es Interessenten gibt, die ein neues Hotel hier bauen würden, weil der Investor, der das tut, hat schon dann die Perspektive oder sieht die für sich, dass er mit diesem Hotel kommerziell erfolgreich sein will.

Und zu diesem Bereich mit den Arrangements, dass man das mit Kultur verbindet, also gerade Staatstheater, ob das jetzt umgebaut wird oder nicht, wir haben dafür nach wie vor Programm. Die Zahlen, die wir in der letzten Sitzung präsentiert bekommen haben, das klang alles sehr positiv, was Auslastung und so weiter angeht. Da denke ich, ist noch ein bisschen Luft nach oben. Gerade über die Umweg-Finanzierung, wenn wir dann Auswärtige, wir haben bisher relativ wenige im Staatstheater, wenn wir dann die Leute dazu bringen, sei es nur für ein kulturelles Event oder auch als Verlängerung einer Geschäftsreise, hier noch mehr Übernachtung zu generieren, dann kommt das der Stadt letztendlich zugute. Baden-Baden ist auf dem Weg sehr erfolgreich, und ich finde, da können wir auch mehr tun, und das sollten wir auch angehen.

Stadträtin Böringer (FDP/FW): Es ist schon vieles Richtige gesagt worden. Wir haben das Gutachten mit Interesse gelesen und nehmen es auch zur Kenntnis. Es ist tatsächlich so,

dass die Nachfrage gemessen an der Bettenauslastung deutlich zurückgegangen ist, und zwar hinter den Jahren-Vergleichswerten 2015 und 2019. Gleichzeitig, das ist schon gesagt worden, sind neue Kapazitäten auf dem Hotelmarkt durch Hotelneueröffnungen, insbesondere 2023, erfolgt, sodass der Bedarf an weiteren Hotelansiedlungen bis auf Weiteres tatsächlich, und wir reden von 2035, so weit reicht das Gutachten, gedeckt ist sozusagen.

Was das Gutachten wirklich explizit sagt, ich habe es richtig gelesen, der Hotelstandort Karlsruhe verzeichnet im Vergleich zu anderen Städten einen überdurchschnittlich starken Rückgang an Bettenauslastungen. Was bedeutet jetzt das für die Hoteliers in ihrem täglichen geschäftlichen Bereich? Da heißt es, die Herausforderungen bezogen auf die Preispolitik steigen, denn die Betriebe müssen aufgrund des höheren Wettbewerbs die Preise stärker an die Nachfrageschwankungen anpassen. Also was kommt noch hinzu? Die Inflation und die Energiepreise, die die Betriebe belasten. Dann heißt es ausdrücklich, es gibt keine Anhaltspunkte für kurzfristig zu erwartende Nachfragesteigerungen. Das hat mich auch ein bisschen stutzig gemacht. Steigerungen werden allenfalls erst durch die Wiedereröffnung der Stadthalle erwartet, 2026. Ich glaube, dass auch noch Potenziale ausgeschöpft werden können, ich rede von beispielsweise UNESCO City of Media Arts oder auch Stadt des Rechts durch die Tourismusverantwortlichen. Da können, glaube ich, schon im Bereich Freizeit touristische Angebote noch gearbeitet werden, und ich glaube, da ist auch schon etwas in Überlegung.

Lange Rede, kurzer Sinn, wenn ich die gesamte Situation betrachte, dann komme ich auch zu dem Ergebnis, und darüber werden wir sicher in den nächsten Monaten noch sprechen, dass eine Bettensteuer derzeit nicht in Betracht kommt, und da danke ich Ihnen.

Stadtrat Cramer (KAL): Mit Interesse haben wir das aktuelle Gutachten gelesen, aber ich möchte gleich vorneweg sagen, letztendlich können wir nicht viel mehr tun, als das Gutachten lesen und zur Kenntnis nehmen. Meine Fraktion sieht es nicht so, dass wir hier eingreifen können in den Markt. Das muss die Hotellerie und das Übernachtungsgewerbe letztendlich selber organisieren. Ich erinnere mich an, wann war das Letzte, ich glaube 2016 oder wann, derzeit gab es eine große Diskussion über mehrere Jahre, dass von der Hotellerie gesagt wurde, wir haben zu wenig hochwertige Häuser hier in Karlsruhe. Das hat sich jetzt sehr positiv entwickelt, aber das hat der Markt gemacht. Da hat sicher kein Gutachten dazu geführt oder wird auch in Zukunft kein Gutachten dazu führen. Ich würde sagen, wir sollten jetzt auch nicht irgendwelche Investoren, die vielleicht in den nächsten Jahren für sich sagen, ich sehe einen Markt, ich sehe, wenn ich jetzt ein Hotel baue und nach Karlsruhe hole, dass wir dann sagen, nein, das brauchen wir nicht, wir haben genügend Hotels. Also da würde ich schon sagen, dass wir aufpassen müssen, dass wir den Markt beobachten, dass wir Hilfestellung leisten, auf jeden Fall als Stadt.

Zum Stichwort Tourismus würde ich jetzt sagen, also ich persönlich, das ist jetzt ganz persönlich meine Meinung, ich bin froh, dass nicht so viele Touristen nach Karlsruhe kommen.

(Zurufe)

Ja, weil überall sozusagen wird geklagt, dass Touristen die Städte kaputt machen. Das muss man einfach mit einbeziehen, bin ich der Meinung, in die Zukunft, dass wir nicht sagen und dass wir dann irgendwann sozusagen überrollt werden und sagen, oh, das ist eine

Entwicklung, die wir an sich gar nicht so wollen. Also lieber langsam machen, Kulturangebot ist gut, aber hier irgendwelche Event-Touristen, auf die kann ich persönlich sehr gut verzichten.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Zwei, drei Anmerkungen. Positiv sollten wir einmal festhalten, dass die Kunden unseren Hoteliers und unseren Hotels sehr gute Bewertungen gegeben haben. Das heißt, auch innerhalb der Hotellerie in Karlsruhe wurde investiert, modernisiert und das Hotel attraktiv gemacht für die Übernachtungen. Ich finde, das ist eine äußerst positive Botschaft für den Wirtschaftsstandort Karlsruhe.

Das Zweite ist, wir haben die Zahlen, die Übernachtungszahlen und auch die Auslastungszahlen von vor Corona erreicht. Wer hätte das gesagt? Wer hätte das gedacht? Also auch das ist positiv. Herr Bunk, Sie beziehen sich auf die Zahlen von 2015 in dem Bereich. Die Tabelle, die dort aufgerufen ist bei dem Gutachten, umfasst nur ...

(Unruhe)

- Tobias Bunk, würden Sie mir auch zuhören - umfasst nur die erste Hälfte von 2024. Deswegen habe ich eingangs noch einmal ausgeführt, wir sind jetzt schon bei knapp 40 Prozent Auslastung. Im Juni waren wir erst bei 36 Prozent. Bis Ende des Jahres werden wir über 40 Prozent erreicht haben, also insofern durchaus positive Tendenzen, die erst einmal gut sind.

Leider haben wir natürlich keinen Einfluss, wenn Fremdeigentümer Hotels auf ihren Flächen entwickeln. Das ist mir an der Stelle auch noch einmal wichtig. Wir werden natürlich aufgrund des Gutachtens versuchen, dagegenzuwirken, aber das ist eine unternehmerische Entscheidung. Wenn ein Eigentümer sagt, ein Hotel ist für den Standort Karlsruhe für mich noch leistbar, um keine falschen Hoffnungen zu wecken, ist mir an der Stelle auch noch einmal wichtig. Das Thema Übernachtungssteuer diskutieren wir dann im ersten Quartal 2025.

Stadtrat Bunk (CDU): Ich möchte nur gerne noch einmal klarstellen, dass ich mich nicht auf die Zahl von 2015 bezogen habe, sondern im Gutachten ist aufgeführt, dass die Hotelauslastung im Jahr 2019 49,5 Prozent betrug und im Jahr 2023 40,6 Prozent. Jetzt für 2024 prognostiziert 37,2 Prozent im optimistischen Szenario, es ist ja auch egal. Wir kommen auf über 40 Prozent, ist in Ordnung und damit knapp 10 Prozentpunkte unter der Zahl von 2019 laut dem Gutachten. Also auf Seite 106 des Gutachtens steht es.

Der Vorsitzende: Ich bitte um eine bilaterale Zahlenklärung.

Stadtrat Kehrlé (CDU): Vielen Dank für die Vorstellung von dem Hotelgutachten. Was mir ein bisschen fehlt, das Hotelgutachten ist jetzt aber auch eine kleine Hausaufgabe für die Verwaltung. Denn das Hotelgutachten sagt klar, wir haben nur 40 Prozent Auslastung bei höherer Kapazität. Dies wiederum impliziert, wir brauchen bessere, größere Veranstaltungen. Da sehen wir jetzt auch die KTG und die KME in der Pflicht, diese auch durchzuführen in der Zukunft und das auch wiederzubringen.

Der Vorsitzende: Jetzt muss ich doch noch etwas sagen. Die Feststellung, ich zitiere Frau Ernemann, wir haben die Hotelkapazitäten um 48 Prozent gesteigert, und dann geht die

Auslastungsquote von 49 auf 37 zurück, mit einer reduzierten Nachfrage zu erklären, ist einfach mathematisch nicht korrekt, sondern trotz der nahezu Verdopplung der Hotelkapazitäten ist dann der Rückgang vielleicht 20 Prozent, 25 Prozent, aber nicht in dem Maß, wie man das eigentlich, sagen wir einmal, in einer direkten Zuordnung linear erwarten würde. Das zeigt, dass wir Leute wieder zurückholen in die Stadt, die hier übernachteten, die vorher anderswo übernachteten haben. Es zeigt, dass wir insgesamt mehr Leute kriegen, die in Karlsruhe übernachteten. Das ist erst einmal eine gute Entwicklung.

Ich möchte in Erinnerung rufen, wo wir vor zehn Jahren oder so einmal gestartet sind. Da gab es die Aussage, dass man bestimmte Veranstaltungen in Karlsruhe gar nicht machen kann, weil die Hotelkapazitäten nicht da sind. Wenn man sie dann doch gemacht hat, gab es die Aussage, dass man die Leute teilweise bis Pforzheim oder Mannheim unterbringen musste, weil man sie hier im Raum nicht untergebracht hat. Es gab damals Berichte, dass teilweise Pensionszimmer in den Hochphasen des Messegeschäfts für 400 Euro die Nacht angeboten wurden, weil man es damals verlangen konnte. Und es gab ein bisschen die Beobachtung, dass teilweise die Hotels nicht so in Modernität investiert haben, wie es aus unserer Sicht manchmal vielleicht zu raten gewesen wäre. All das hat sich jetzt geändert. Und wenn wir jetzt noch die Stadthalle eröffnen, dass das große Kongressgeschäft wieder zurückkommt, wenn Herr Rastetter die schon begonnene Kombination aus Übernachtung, Stadtreisen, Kultur weiter dran voll umsetzt, da müssen Sie ihm halt im Aufsichtsrat dann auch die Möglichkeiten verschaffen. Wenn wir dann es auch noch schaffen, diese großen Event-Dinge, mit denen wir zunehmend auch Leute dazu bringen, auch einmal mehrere Tage in Karlsruhe zu sein, noch weiter verbreiten und auch bekannt machen, dann haben wir hier, glaube ich, eine sehr gute Entwicklung, die wir nicht angestoßen haben, denn wir haben die Hotels nicht gebaut, sondern da bin ich dankbar für jeden, der damit sich engagiert hat.

Wir sollten jetzt nicht aus diesen Überkapazitäten vermeintlicher Art jetzt ein Problem machen, sondern wir sollten sagen, wir müssen die Auslastungsquote erhöhen, indem wir noch zusätzliche Attraktionen schaffen, um hier mehr Übernachtungen in die Stadt zu holen. Und dafür sind die Voraussetzungen perfekt. Und dass wir dann auch noch so gute Bewertungen bekommen für die aktuelle Hotellandschaft, das ist eine tolle Veränderung.

Und einfach an dieser Stelle auch schon mal allen, die sich da engagieren, herzlichen Dank, dass dadurch der Markt natürlich noch einmal anspruchsvoller wird und dass vor allem die kleineren inhabergeführten Hotelbetriebe, wenn sie auf Geschäftsreisende ausgerichtet sind, Schwierigkeiten bekommen und sich da auch vom Angebot vielleicht ein bisschen entwickeln müssten oder sollten, aber das wissen die. Wir haben das neulich bei der IHK alle miteinander diskutiert, dann ist das, glaube ich, erst einmal ein gutes Ergebnis, wenn man die Ausgangssituation betrachtet, und eine gute Voraussetzung dafür, dass wir jetzt richtig Gas geben können, um noch attraktiver zu sein und noch mehr Menschen in die Stadt zu holen.

Die Verhältnisse von Barcelona, Herr Stadtrat Cramer, die werden wir nicht erreichen oder Venedig. Also da sehe ich jetzt noch, wenn die Gefahr droht, unterhalten wir uns hier noch einmal, aber im Moment ist das, glaube ich... Und es hat ja nicht nur was damit zu tun, dass Touristen durch die Stadt laufen, sondern es hat damit auch etwas zu tun, dass sie dann die Kultureinrichtungen nutzen, dass sie einkaufen gehen und vieles andere mehr.

Das muss in einem gesunden Verhältnis sein, und das haben wir, glaube ich, bisher auch immer so eingehalten.

Sie haben das Hotelgutachten zur Kenntnis genommen, vielen Dank.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
3. Januar 2025