

Hotelmarkt Heidelberg

Eine Stadt zum Verlieben

Mai 2016



Überblick

Stadt der Romantik, Wissenschaft, Kultur und der medizinischen Kompetenz

Geografie & Infrastruktur



- Im Norden Baden-Württembergs, inmitten des Rhein-Neckar-Kreises, welcher mit den angrenzenden Städten Mannheim und Ludwigshafen die dicht besiedelte Metropolregion Rhein-Neckar bildet
- Via A 5 in 45 Minuten zum Frankfurter Flughafen und über die A 63 in 20 Minuten nach Mannheim
- Heidelberg Hauptbahnhof mit mehreren Verbindungen pro Stunde in alle bedeutenden Destinationen Deutschlands
- Gut ausgebautes ÖPNV-Netz
- Attraktive Stadtteilentwicklung Bahnstadt Heidelberg mit neuem Konferenzzentrum auf Baufeld T1

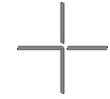
Sehenswürdigkeiten



- Heidelberger Schloss
- Barocke Altstadt mit einer der längsten Fußgängerzonen Europas
- Philosophenweg
- Karl-Theodor-Brücke
- Heiliggeistkirche
- Haus Zum Ritter
- Karlstor
- Bergfriedhof



Wirtschafts- & Wissenschaftsstandort



- Größter Arbeitgeber Ruprecht-Karls-Universität, älteste Universität Deutschlands, mit ihrem Universitätsklinikum
- Weitere bedeutende Unternehmen: SAP, Heidelberg Cement, ABB Stotz-Kontakt, Heidelberger Druckmaschinen, Reckitt Benckiser, Henkel-Teroson, Lamy, Prominent Dosiertechnik, Rockwell Collins und SAS Institute
- Renommierte Forschungseinrichtungen, u. a. vier Institute der Max-Planck-Gesellschaft
- Diversifizierte Wirtschaftsstruktur, mit Tourismus als einer der bedeutendsten Wirtschaftsfaktoren (Geschäfts-, Kongress-, Kultur-, Städte- und Gesundheitstourismus)

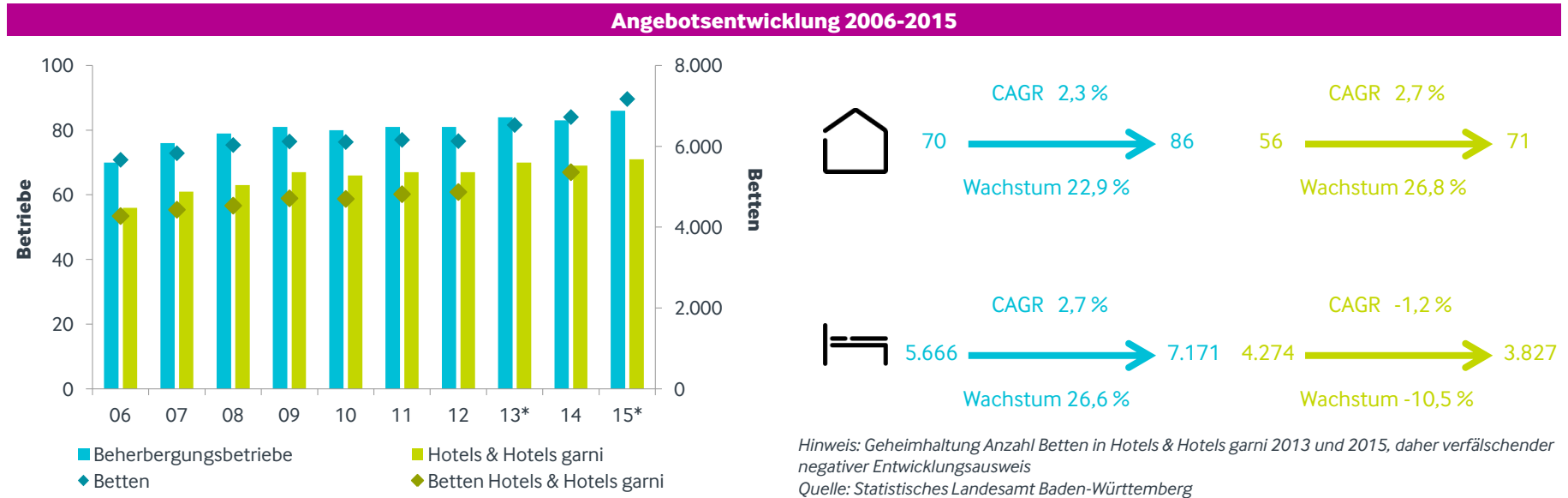
Allgemeines



- Fläche 109 km²
- 15 Stadtteile
- Ca. 155.000 Einwohner, positive Einwohnerentwicklung
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ca. 45.000
- BIP ca. 50.300 Euro pro Einwohner
- Kaufkraft ca. 22.000 Euro pro Einwohner
- Arbeitslosenquote ca. 5,4 Prozent

Hotelmarkt – Angebot

Gesunder Kapazitätsausbau



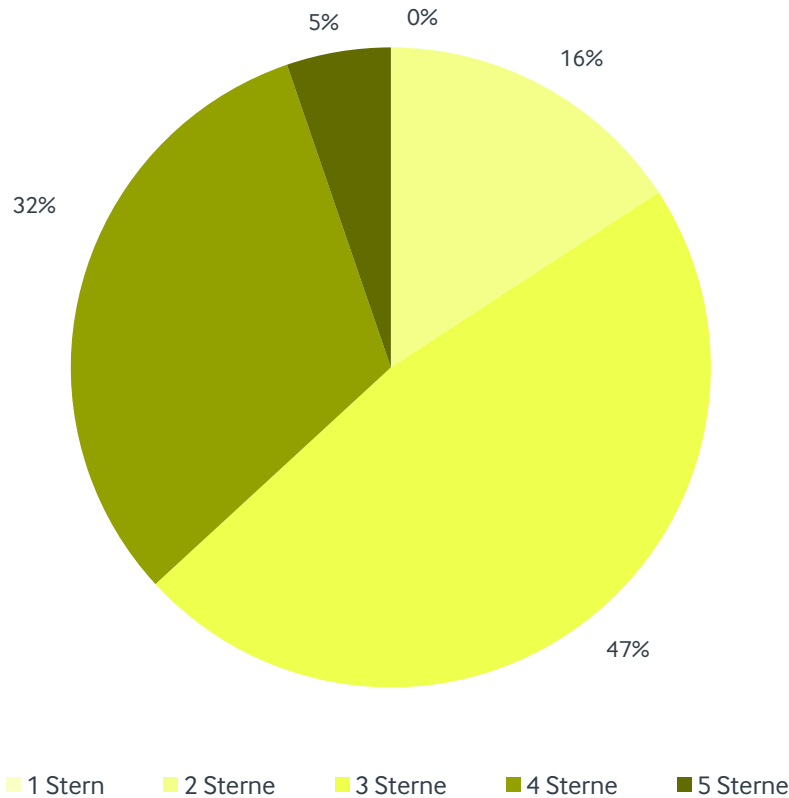
Bettenintensität	46 Betten pro 1.000 Einwohner
Bettenauslastung	53,1 Prozent
Nicht belegte Betten pro Tag	3.366 Betten
Anteil Hotels & Hotels garni an allen Beherbergungsbetrieben	82,6 Prozent
Durchschnittliche Hotelgröße	78 Betten pro Hotel
Umsatzstärkste Hotels	Marriott Hotel Heidelberg, Crowne Plaza Heidelberg, Europäischer Hof

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; AHGZ; Christie & Co Research

Hotelmarkt – Angebot

Dominanz der Individualhotellerie – nur wenige internationale Player

Klassifizierte Hotels & Hotels garni 2016



Quelle: DEHOGA

Markengebundene Hotelgesellschaften 2016

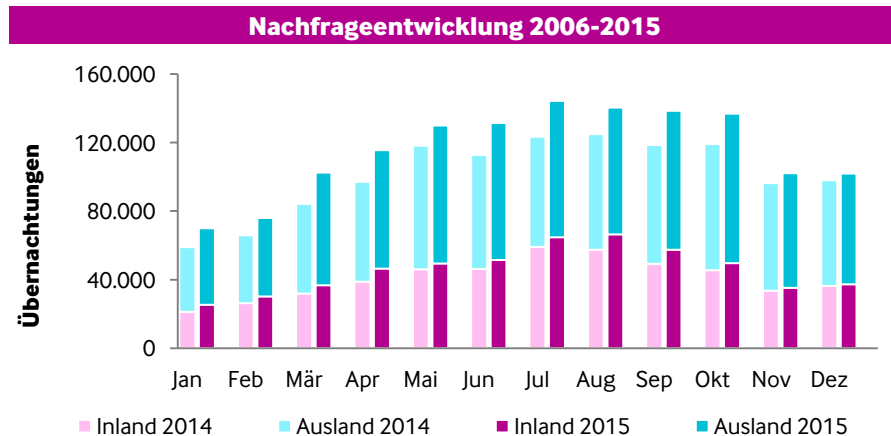
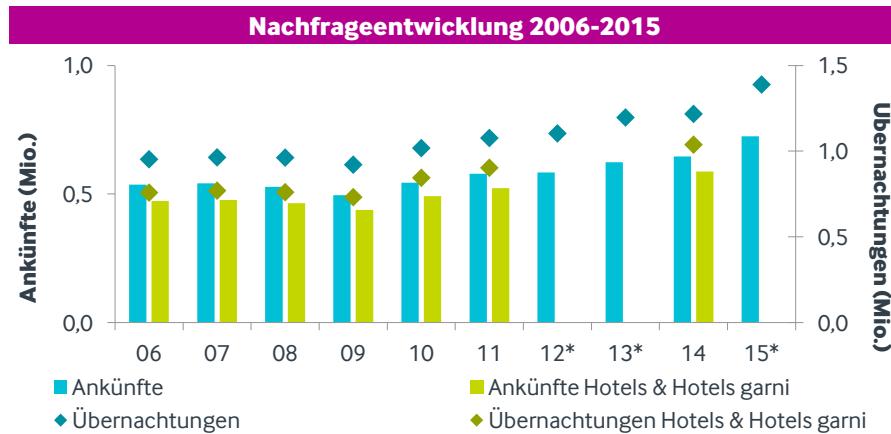
Ranking	Hotelgesellschaft	Anteil
1.	InterContinental Hotels Group	27 %
2.	Leonardo Hotels	21 %
3.	Marriott Hotels & Resorts	17 %
4.	NH Hoteles	12 %
5.	AccorHotels	12 %
6.	B&B Hotels	9 %
7.	City Partner Hotels (Kooperation)	3 %

- In Heidelberg gibt es nur neun markengebundene Hotels, die jedoch 45 Prozent aller Hotelzimmer stellen.
- Mit dem Crowne Plaza Heidelberg City Centre und dem Holiday Inn Express Heidelberg City Centre ist die InterContinental Hotels Group Marktführer.
- Die beiden Leonardo Hotels kommen auf einen Anteil von 21 Prozent aller markengebundenen Hotels in Heidelberg.
- In der Pipeline befinden sich derzeit drei markengebundene Budget-/Economy-Hotels und ein Residence Inn by Marriott.
- Des Weiteren ist ein Privathotel mit 27 Zimmern in der Lutherstraße in Planung.
- Die Renovierung des Hotels zum Ritter St. Georg wurde Anfang dieses Jahres abgeschlossen.

Quelle: Christie & Co Research

Hotelmarkt – Nachfrage

Sehr positive Entwicklung der Übernachtungen



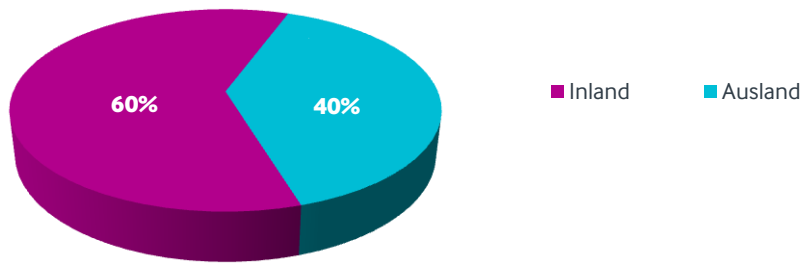
Hinweis: Geheimhaltung Übernachtungen in Hotels & Hotels garni 2012, 2013 und 2015, daher verfälschender negativer Entwicklungsausweis
 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg;

- Die Anzahl der Ankünfte und Übernachtungen in allen Beherbergungsarten ist bis auf die Krisenjahre 2008 und 2009 kontinuierlich gewachsen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist von 1,8 Tagen auf 1,9 leicht gestiegen.
- Die Anzahl der Ankünfte und Übernachtungen in Hotels & Hotels garni zeigten eine ähnliche Entwicklung, die jedoch aufgrund der Datengeheimhaltung bei Hotels garni in den Jahren 2012, 2013 und 2015 nicht dargestellt werden kann. Auch für diese Unterkunftsarten konnte die durchschnittliche Verweildauer angehoben werden, nämlich von 1,6 auf 1,8 Tage. Dies ist umso bemerkenswerter, da in Deutschland allgemein ein Trend zu kürzeren Aufenthalten zu beobachten ist.
- Zwei Drittel aller Übernachtungen sind geschäftlich motiviert, davon entfällt der größte Anteil auf Geschäftsreisende. Auch das Kongress- und Veranstaltungsgeschäft spielt eine bedeutende Rolle. Die Kapazitäten in der Stadthalle und den anderen Veranstaltungsorten in der Stadt sind schon seit längerem unzureichend, sodass ein neues Kongresszentrum in der Bahnstadt geplant ist.
- Heidelberg ist grundsätzlich eine Ganzjahresdestination, wobei die Sommermonate und die typischen Kongressmonate wie April, Mai, September und Oktober überdurchschnittlich nachgefragt sind.
- Zu den größten touristischen Events in Heidelberg zählen u. a.:
 - Internationales Musikfestival Heidelberger Frühling
 - Heidelberger Stückemarkt
 - Heidelberger Literaturtage
 - Heidelberger Schlossfestspiele
 - Enjoy Jazz
 - Heidelberger Herbst
 - Heidelberger Weihnachtsmarkt

Hotelmarkt – Nachfrage & Performance

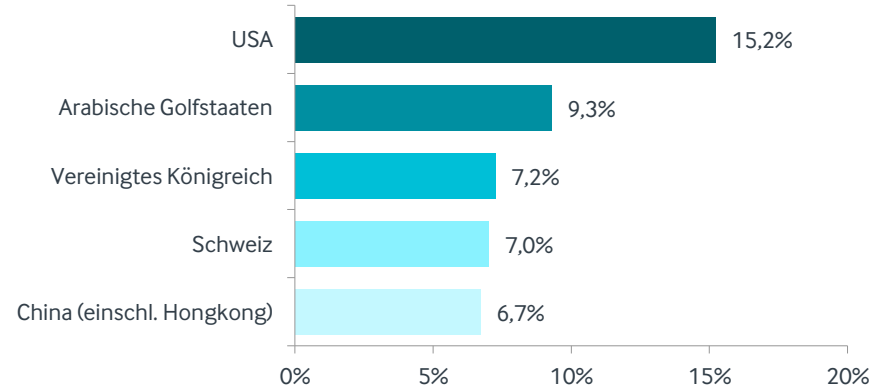
Hohe Internationalität, zweithöchster RevPAR deutschlandweit

Internationalität 2015

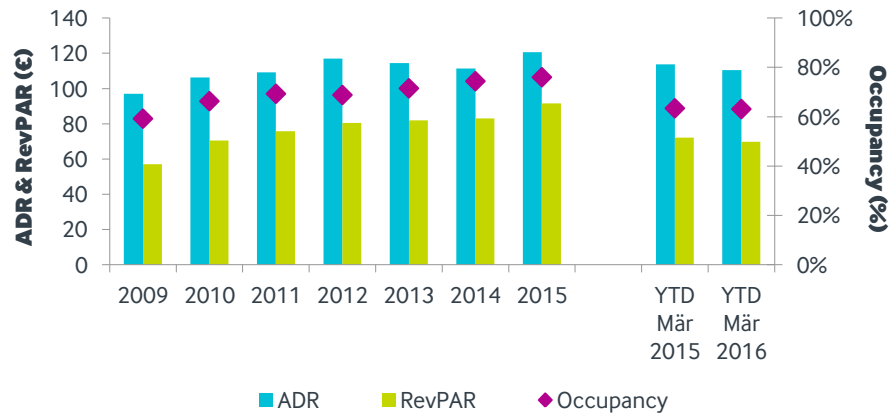


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg;

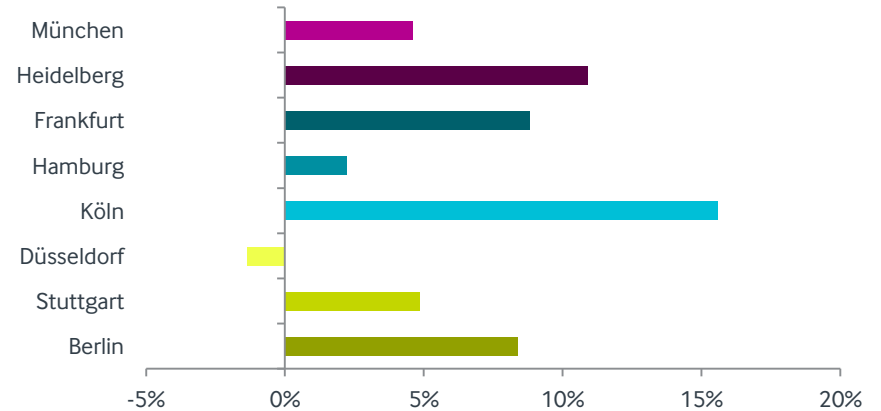
Wichtigste Quellmärkte 2015



Performance 2009-YTD März 2016



Deutschlandweiter RevPAR YoY-Vergleich 2014-2015



Quelle: STR Global, Ltd. Die Wiederveröffentlichung oder weitere Verwendung dieser Daten ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung durch STR Global ist streng verboten.

Hotelmarkt – Bettensteuer

Einführung am 01.01.2017?

- „Jeder Betrieb ist bei Einführung der Steuer mit durchschnittlich 21.000 Euro Bürokratiekosten dabei. Das entspricht in vielen Unternehmen einer halben bis dreiviertel Kraft. Für manches Hotel ist dies existenzgefährdend und bringt für sie erhebliche Wettbewerbsnachteile im Vergleich zu Unternehmen im Umland.“ (Melanie von Görtz, Geschäftsführerin des DEHOGA in Heidelberg)
- „Die Einführung einer Bettensteuer würde zu einer hohen Belastung der mittelständischen Heidelberger Übernachtungsbetriebe führen. Insbesondere für die vielen kleinen, familiengeführten Unternehmen wäre ein solcher Aufwand nur schwer zu verkraften.“ (Irmgard Abt, IHK-Präsidentin)
- „Da kommt auf die Hotels ein Riesenbürokratiemonster zu.“ (Karl Breer, FDP)
- „Der Gastwirt wird Systeme ändern müssen, Abläufe und die Personalsituation.“ (Jan Gradel, CDU-Fraktionsvorsitzender)
- „Alle erreichbaren Destinationen in der Umgebung von Heidelberg haben sich gegen eine solche Steuer entschieden. Freiburg ist die einzige Kommune, die sich dafür entschieden hat.“ (Melanie von Görtz, Geschäftsführerin des DEHOGA in Heidelberg)
- „Ich befürchte auch eine Verschiebung vom Übernachtungs- zum Tagestourismus. Das ist auch vom Stadtmarketing nicht gewünscht, da der Übernachtungsgast in aller Regel mehr Geld in der Stadt lässt, was gerade auch Gastronomie und Handel zugute kommt.“ (Wolfgang Niopek, Stellvertreter IHK-Geschäftsführer)
- „Alle Hotels zusammen müssten 1,6 Millionen Euro pro Jahr aufwenden, um eine neue Steuer einzutreiben, die dem Stadtsäckel 1,4 Millionen Euro bringen soll. Dabei ist der Aufwand von Seiten der Stadt, der von der Kämmerei mit 173.000 Euro kalkuliert wird, noch nicht einmal berücksichtigt.“ (Gutachten der VHP Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)



- „Wir haben ein gutes Angebot für Gäste und wir investieren viel in Kultur. Touristen sollten dafür auch einen Beitrag leisten.“ (Beate Deckwart-Boller, Grünen-Fraktionsvorsitzende)
- „Jeder Tourist ist ein Gewinn für diese Stadt, doch gleichzeitig belastet er die Infrastruktur.“ (Arnulf Weiler-Lorentz, Bunte Linke)
- „Unsere Übernachtungssteuer ist moderat, sie wird niemanden davon abhalten, Heidelberg zu besuchen.“ (Peter Holschuh, Die Grünen)

„Heidelberg-Taxe“

5 % auf den Übernachtungspreis für
Privatreisende

Erwartete Steuereinnahmen 1,2 Mio. Euro

Annahme Bettensteuer-Antrag durch
Gemeinderat am 12.11.2015
Entscheidung zur Einführung der Bettensteuer
im Sommer 2016

Autorin

Kay Constanze Strobl – Head of Advisory & Valuation Services Germany

T + 49 (0) 89 2 00 00 07-12

E Kay.Strobl@christie.com

Christie & Co GmbH

Büro München

Pfisterstraße 6

80331 München

T +49 (0) 89 / 2 00 00 07-0

F +49 (0) 89 / 2 00 00 07-10