

2024

Die Top100 Städte- und Ferienstandorte

Schollen Standort-Kategorisierung

für den deutschen Beherbergungsmarkt

Schollen Hotelberatung GmbH & Co KG

Schollen
HOTELBERATUNG

Vorwort 3

Städte

Top100 Städte (nach Übernachtungen) in der Analyse 4

Tops & Flops der Top100-Städte in der Bettenauslastung 5

Auf- & Absteiger der Top100-Städte in der 10-Jahres-Entwicklung 6

Ferien

Top100 Ferien-Standorte (nach Übernachtungen) in der Analyse 7

Tops & Flops der Top100-Ferien-Standorte in der Bettenauslastung 8

Auf- & Absteiger der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahres-Entwicklung 9

Kategorisierung

Systematik von Städte- und Ferienstandorten 10

Kategorisierung der Top100 im Gesamtmarkt 11

Entwicklung relevanter Kennziffern je Standortgruppe über 10 Jahre 12

Entwicklung von Nachfrage, Angebot & Auslastung je Standortgruppe 13

Schollen Hotelberatung GmbH & Co. KG

Glossar

Impressum

Herausgeber

Schollen Hotelberatung GmbH & Co. KG
Achillesstr. 10, 40545 Düsseldorf

Vertreten durch:

Geschäftsführer Niels Falkenstein, Frank Becker

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 276278, USt-Id Nr.: DE349227034

Telefon: 0211 83862230

info@schollen-hotelberatung.de

www.schollen-hotelberatung.de

Verantwortlich für den Inhalt

Schollen Hotelberatung GmbH & Co. KG

Autoren/Konzeption/Redaktion

Dipl. Ing. Ökonom Frank Becker

Dipl.-Ing. Niels Falkenstein

Gestaltung

Iris vom Stein - infox GmbH & Co. KG

Bildnachweise

Iris vom Stein

Adobe Stock: Sina Ettmer (5x); travelpeter (2x); Ralf Uerner; Britta Laser; uslatar; Roman; mstein; golovianko; Scanrail; MP2; Nijat; pmmart;;
blende11.photo; Aufwind-Luftbilder

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung des Herausgebers mit entsprechender Quellenangabe gestattet.

Copyright © 2024 Schollen Hotelberatung GmbH & Co. KG

Die neue Schollen-Standort-Kategorisierung:

Präzise Parameter als Grundlage für die Top100-Listen

Von A-, B- oder C-Standorten zu reden ist gängige Praxis auf dem Beherbergungsmarkt, die Definition jedoch unscharf. Gleiches gilt für die Unterscheidung von Städte- und Ferientourismus. Diese Analyse unternimmt den Versuch einer differenzierteren Kategorisierung und leitet daraus basierend auf Zehnjahresstatistiken ein Ranking der Top100-Standorte in diesem Marktsegment ab.

Standort-Kategorisierungen sind ein wesentliches Instrument für alle, die sich professionell mit Entwicklung, Finanzierung, Handel und Nutzung von Beherbergungs- oder Hotelimmobilien beschäftigen. Sie setzen voraus, dass dabei Begrifflichkeiten benutzt werden, die einfach zu handhaben und zu kommunizieren sind – und vor allem auch dasselbe meinen.

Das ist bisher im Bereich Städte- und Ferientourismus kaum der Fall. Im Umlauf sind hier vielmehr die unterschiedlichsten Kategorien: Also etwa Groß-, Mittel- und Kleinstädte, Städte mit und ohne internationale Bedeutung sowie Tagungs- und Kulturstädte im Segment des Städte-Tourismus. Und bei Feriendestinationen die ortsbezogenen Definitionen wie Küsten, Seeregionen, Flussregionen, Flach- und Hügelland sowie Mittelgebirge, die sich mit auf den Reiseanlass bezogenen Kriterien Heilbäder oder Kurorte mischen.

Gleichzeitig sind für Projektentwickler, Investoren, Kapitalgeber und Hotelbetreiber Begriffe wie A-, B- oder C-Standorte gebräuchlich, um die marktseitige Qualität eines Makro-Standortes zu definieren. Das passt gut zu ähnlich strukturierten Definitionen etwa bei Mikro-Lagen (z. B. A-Lage), oder Bonitäten (z. B. AAA). Parallel wird im Markt aber teilweise auch von Primär-, Sekundär- und Tertiär-Standorten gesprochen.

Kurz gesagt: Diese Vielzahl von Begrifflichkeiten ist aus unserer Sicht wenig hilfreich und bedarf über bisher gemachte Ansätze hinaus einer präziseren und vereinheitlichten Strukturierung, die wir mit der neuen SCHOLLEN Standort-Kategorisierung liefern wollen. Sie soll mit einer plausiblen Aufteilung in acht Kategorien für mehr Klarheit und Transparenz bei der Bewertung von Makro-Standorten in diesem zentralen Marktsegment sorgen und dient uns darüber hinaus als Grundlage für die Erstellung von Top100-Listen unter verschiedenen Perspektiven. Erarbeitet wurde dabei auch eine neue Definition des wichtigen Kriteriums „Tourismusintensität“, die ein plastischeres Bild des zahlenmäßigen Verhältnisses zwischen Einwohnern und Gästen an den einzelnen Destinationen liefert.

Ausgangspunkt der Kategorisierung war die Beantwortung der Frage, wie der Städtetourismus sinnvoll von anderen Segmenten abgegrenzt werden kann und wie diese anderen Segmente aussehen. Dazu haben wir marktseitige Kriterien angelegt und dann deutschen Beherbergungsmarkt unter Betrachtung der nach Übernachtungen stärksten 500 Standorte für die letzten 10 Jahre analysiert und bis 2023 ausgewertet. Grundlage waren die offiziellen Statistikdaten der Regionaldatenbank Deutschland (regionalstatistik.de), die im Auftrag der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder betrieben wird.

Aus den auf dieser Basis insgesamt kategorisierten 500 Standorten haben wir dann die Top100 jeweils für Städte- und Ferienstandorte extrahiert und analysiert sowie die Top100 Gesamt dargestellt. Weitere Analysen und Reports auf Grundlage unserer Standort-Kategorisierung sollen folgen.

Der Report richtet sich an alle mit der Hotelbranche verbundenen Interessenten, insbesondere an Banken, Investoren, Projektentwickler und Hotelgesellschaften sowie kommunale Vertreter der hier untersuchten Städte. Für uns waren zusammenfassen die folgenden Fragestellungen für die Erstellung des Reports motivierend:

- Welche Kriterien können aus der Perspektive der Hotel-/Immobilien-Branche als Grundlage für die Kategorisierung von Standorten genutzt werden?
- Wer sind die führenden A-/B-/C-Städte- und Ferien-Standorte und wie haben sich diese entwickelt?
- Versprechen bestimmt Standorte und Standortgruppen langfristig bessere Kennzahlen und damit auch bessere potentielle Renditen?
- Sind aus der Analyse der langfristigen Entwicklung dieser Standorte bestimmte Trends ablesbar?

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen Ihr Team der Schollen Hotelberatung

Düsseldorf im Dezember 2024

Frank Becker und Niels Falkenstein

Top100 Städte (nach Übernachtungen) in der Analyse



Rang ÜN23	Gemeinden	Bund. Land	Kat ABC	Angebot				Nachfrage			Entwicklung CAGR 2023-2013			Rang							
				Betriebe Anzahl	Betten Anzahl	Bet/Betrieb Anzahl	Auslast. % errech.	Ankünfte in 1000	Übernacht. in 1000	A'Dauer Tage	Betten	Übernacht.	Auslastung	Angebot & Nachfrage	Entwicklung		CAGR				
														Betten	Übernacht.	Ausl.	UN	A'Dau.	Betten	Übernacht.	Ausl.
1	Berlin	BE	A	740	145.146	196	55,9%	12.086	29.589	2,45	1,0%	0,9%	-0,1%	1	4	4	1	14	82	84	56
2	München	BY	A	464	95.857	207	53,3%	8.531	18.634	2,18	4,9%	3,8%	-1,1%	2	3	7	2	28	8	22	84
3	Hamburg	HH	A	399	75.031	188	57,6%	7.317	15.778	2,16	3,5%	3,2%	-0,3%	3	5	2	3	32	32	35	65
4	Frankfurt am Main	HE	A	282	63.759	226	44,5%	5.971	10.350	1,73	4,5%	3,3%	-1,2%	4	2	4	4	88	12	34	87
5	Köln	NW	A	257	37.110	144	48,5%	3.847	6.568	1,71	2,8%	2,6%	-0,2%	5	16	19	5	90	46	47	61
6	Düsseldorf	NW	A	212	35.911	169	41,3%	3.096	5.413	1,75	4,1%	2,5%	-1,5%	6	7	59	6	86	22	53	89
7	Dresden	SN	B	178	24.484	138	49,7%	2.105	4.437	2,11	1,0%	0,7%	-0,3%	7	22	17	7	38	81	89	66
8	Stuttgart	BW	B	161	24.124	150	46,1%	2.094	4.060	1,94	2,6%	2,4%	-0,2%	8	14	30	8	51	51	56	60
9	Leipzig	SN	B	142	22.564	159	46,5%	1.980	3.827	1,93	4,5%	3,6%	-0,9%	9	10	26	9	53	13	27	82
10	Nürnberg	BY	B	148	21.233	143	45,8%	1.908	3.547	1,86	3,0%	2,9%	-0,1%	10	18	31	10	64	41	42	57
11	Bremen	HB	B	95	14.651	154	44,1%	1.210	2.359	1,95	3,1%	3,3%	0,2%	13	12	42	11	50	40	33	41
12	Hannover	NI	B	126	16.696	133	38,7%	1.399	2.359	1,69	2,1%	1,3%	-0,8%	11	23	75	12	92	60	78	78
13	Lübeck	SH	B	107	13.028	122	46,3%	813	2.204	2,71	4,0%	4,8%	0,8%	14	31	27	13	2	23	12	23
14	Rostock	MV	B	115	16.631	145	35,5%	810	2.156	2,66	1,4%	1,7%	0,4%	12	15	90	14	5	72	71	35
15	Freiburg	BW	B	87	12.401	143	46,9%	999	2.123	2,13	3,6%	4,3%	0,7%	15	19	24	15	36	30	17	26
16	Münster	NW	B	85	10.095	119	52,3%	747	1.925	2,58	2,2%	3,5%	1,2%	18	34	9	16	10	59	29	13
17	Mannheim	BW	B	69	10.700	155	46,3%	837	1.809	2,16	4,4%	4,6%	0,2%	17	11	28	17	31	14	14	40
18	Essen	NW	B	106	12.095	114	39,9%	919	1.760	1,91	3,3%	2,4%	-0,8%	16	38	71	18	56	35	55	76
19	Bonn	NW	B	89	9.906	111	45,1%	822	1.632	1,99	1,4%	1,5%	0,1%	19	43	33	19	47	71	75	44
20	Heidelberg	BW	B	88	9.032	103	48,4%	795	1.597	2,01	3,3%	2,9%	-0,4%	22	53	20	20	42	34	39	67
21	Dortmund	NW	B	70	9.686	138	42,4%	907	1.498	1,65	3,7%	3,8%	0,1%	20	21	54	21	96	28	20	42
22	Potsdam	BB	B	58	7.140	123	52,2%	542	1.361	2,51	2,7%	3,1%	0,4%	26	29	10	22	13	49	36	34
23	Wiesbaden	HE	B	76	9.038	119	40,6%	586	1.338	2,28	1,4%	1,7%	0,4%	21	33	64	23	20	73	72	36
24	Regensburg	BY	B	82	8.664	106	41,9%	739	1.325	1,79	4,6%	3,7%	-0,9%	23	49	57	24	73	11	23	81
25	Karlsruhe	BW	B	65	8.203	126	38,3%	646	1.147	1,78	2,3%	1,1%	-1,1%	24	28	80	25	77	55	80	85
26	Augsburg	BY	B	61	6.915	113	44,9%	605	1.133	1,87	4,8%	4,7%	-0,1%	27	39	36	26	63	9	13	58
27	Konstanz	BY	C	55	6.423	117	47,3%	482	1.110	2,30	4,1%	5,2%	1,1%	30	35	23	27	19	20	8	17
28	Kiel	SH	B	48	6.232	130	47,8%	512	1.087	2,13	4,1%	6,0%	1,8%	32	24	21	28	37	21	6	8
29	Mainz	RP	B	47	7.195	153	40,5%	647	1.065	1,65	2,7%	1,8%	-0,9%	25	13	65	29	98	50	68	80
30	Aachen	NW	B	56	5.508	98	50,3%	523	1.012	1,94	1,1%	1,1%	0,0%	36	56	13	30	52	80	82	49
31	Erfurt	TH	C	73	6.757	93	40,2%	569	992	1,74	3,2%	2,8%	-0,4%	28	66	67	31	87	37	44	68
32	Würzburg	BY	C	50	5.253	105	49,9%	596	956	1,60	1,2%	1,3%	0,1%	39	51	16	32	99	77	77	46
33	Trier	RP	C	56	5.486	98	44,6%	468	892	1,91	2,9%	2,1%	-0,8%	37	57	38	33	59	43	65	77
34	Koblenz	RP	C	51	5.723	112	42,7%	434	891	2,05	3,7%	3,6%	0,0%	33	40	50	34	40	29	26	52
35	Kassel	HE	C	66	6.593	100	36,5%	497	879	1,77	1,2%	0,5%	-0,7%	29	54	83	35	78	78	92	72
36	Baden-Baden	BW	C	79	4.902	62	48,9%	386	876	2,27	0,0%	-0,1%	-0,1%	43	96	18	36	21	92	95	55
37	Ulm	BW	C	50	4.832	97	47,4%	500	837	1,67	3,7%	5,0%	1,2%	44	59	22	37	93	26	9	15
38	Bamberg	BY	C	55	3.818	69	57,9%	423	807	1,91	2,3%	4,5%	2,1%	56	90	1	38	57	58	16	6
39	Magdeburg	ST	C	49	6.330	129	34,0%	438	786	1,79	3,2%	3,9%	0,7%	31	25	95	39	72	38	19	27
40	Friedrichshafen	BY	C	47	5.230	111	40,8%	334	779	2,33	-2,9%	2,9%	-0,1%	40	44	62	40	18	42	43	54
41	Goslar	NI	C	78	5.415	69	38,4%	292	759	2,60	k.A.	k.A.	k.A.	38	89	78	41	9	k.A.	k.A.	k.A.
42	Fulda	HE	C	48	4.752	99	42,6%	437	739	1,69	3,7%	3,7%	0,0%	45	55	51	42	91	27	25	50
43	Darmstadt	HE	C	40	5.565	139	36,2%	370	735	1,99	2,4%	2,1%	-0,3%	35	20	86	43	45	53	61	64
44	Weimar	TH	C	55	5.028	91	40,0%	389	735	1,89	2,8%	1,1%	-1,7%	42	69	68	44	61	47	81	90
45	Braunschweig	NI	C	50	5.210	104	37,0%	389	703	1,81	3,5%	2,7%	-0,7%	41	52	82	45	71	31	45	75
46	Göttingen	HE	C	35	4.434	127	42,5%	389	687	1,77	k.A.	k.A.	k.A.	47	27	52	46	79	k.A.	k.A.	k.A.
47	Bochum	NW	C	36	4.171	116	45,0%	355	685	1,93	0,5%	0,8%	0,3%	51	36	34	47	55	89	86	39
48	Saarbrücken	SL	C	43	4.523	105	40,0%	376	660	1,75	2,1%	2,6%	0,5%	46	50	70	48	84	61	50	32
49	Wuppertal	NW	C	43	4.148	96	43,1%	274	652	2,38	2,3%	2,0%	-0,2%	52	60	46	49	16	57	66	62
50	Ingolstadt	BY	C	52	4.434	85	40,0%	390	647	1,66	4,0%	3,5%	-0,4%	47	78	69	50	95	25	28	69
51	Erlangen	BY	C	47	4.099	87	42,9%	300	641	2,14	2,4%	2,5%	0,1%	53	76	47	51	34	54	51	43
52	Bielefeld	NW	C	55	3.756	68	44,5%	307	610	1,99	-0,5%	0,7%	1,2%	58	92	39	52	48	96	87	12
53	Oberhausen	NW	C	31	3.790	122	44,0%	273	608	2,23	4,2%	2,9%	-1,2%	57	30	43	53	25	18	37	86
54	Duisburg	NW	C	45	3.984	89	41,2%	310	599	1,93	2,9%	3,4%	0,4%	54	73	61	54	54	44	30	33
55	Brühl, Rheinl.	NW	C	17	2.894	170	54,5%	224	576	2,58	0,7%	3,3%	2,6%	68	6	6	55	11	85	32	3
56	Offenbach am Main	HE	C	34	4.366	128	36,1%	289	575	1,99	5,1%	4,0%	-1,1%	49	26	88	56	46	6	18	83
57	Wolfsburg	NI	C	51	5.719	112	26,5%	300	553	1,85	4,2%	1,2%	-2,8%	34	41	100	57	65	19	79	97
58	Passau	BY	C	42	3.239	77	46,3%	310	547	1,76	1,5%	2,7%	1,1%	61	86	29	58	81	70	46	16
59	Leinfelden-Echterd.	BY	C	26	4.205	162	35,5%	306	545	1,78	4,8%	3,3%	-1,4%	50	9	91	59	76	10	31	88
60	Bayreuth	BY	C	26	2.797	108	50,2%	238	513	2,15	4,3%	4,9%	0,5%	71	46	14	60	33	17	11	31
61	Erding	BY	C	24	2.564	107	54,7%	310	512	1,65	6,4%	3,8%	-2,5%	77	47	5	61	97	3	21	95
62	Osnabrück	NW	C	39	3.602	92	38,6%	290	507	1,75	3,5%	4,6%	1,0%	59	68	77	62	85	33	15	18
63	Chemnitz	SN	C	40	3.852	96	35,0%	251	492	1,96	-0,4%	-0,9%	-0,5%	55	61	94	63	49	95	97	70
64	Heilbronn	BW	C	33	2.999	91	43,5%	214	476	2,22	5,4%	5,5%	0,0%	66	70	44	64	27	5	7	48
65	Sindelfingen	BW	C	30	3.360	112	37,6%	174	461	2,64	2,7%	1,0%	-1,7%	60	42	81	65	6	48	83	92
66	Bremerhaven	HB	C	26	3.110	120	39,4%	246	448	1,82	2,1%	2,4%	0,3%	65	32	73	66	70	62	54	37
67	Mönchengladbach	NW	C	31	2.804	90	42,5%	206	435	2,11	3,1%	6,3%	3,1%	70	71	53	67	39	39	3	1
68	Halle (Saale)	ST	C	35	2.935	84	39,6%	241	425	1,76	2,0%	1,7%	-0,3%	67	80	72	68	82	64	70	63
69	Freising	BY	C	20	2.178	109	53,1%	239	422	1,76	0,3%	2,2%	1,9%	88	45	8	69	80	91	57	7
70	Wismar	MV	C	28	3.238	116	35,0%	186	414	2,22	6,9%	3,7%	-3,0%	62	37	92	70	26			

Methodik der Analyse (vorherige Seite)

Analysiert wurden die wichtigsten Kennzahlen des Beherbergungsmarktes für 2023 und die Entwicklung der letzten 10 Jahre (CAGR 2023 – 2013):

- Das Angebot mit Betrieben, Betten, Betten/Betrieb und Bettenauslastung
- Die Nachfrage mit Ankünften, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer
- Die durchschnittliche Entwicklung pro Jahr (CAGR) über 10 Jahre, wobei führende Entwicklung in grüner und abfallende in oranger Farbe dargestellt wurde
- Den Rang innerhalb der hier untersuchten 100 Städte für die o. g. Kennzahlen für 2023 und für das CAGR 2013 - 2023

Die Tops in der Bettenauslastung 2023

Die führenden 10 der Top100-Städte in der Bettenauslastung 2023

Nr.	Stadt	BL	Kat	Auslastung 2023	Mittel 10Y ex.2020-21
1	Bamberg	BY	C	57,9%	53,1%
2	Hamburg	HH	A	57,6%	58,6%
3	Kempton (Allgäu)	BY	C	55,9%	56,5%
4	Berlin	BE	A	55,9%	58,8%
5	Erding	BY		54,7%	58,1%
6	Brühl, Rheinland	NW		54,5%	50,7%
7	München	BY	A	53,3%	57,3%
8	Freising	BY		53,1%	50,6%
9	Münster	NW	B	52,3%	46,9%
10	Potsdam	BB	B	52,2%	54,6%

Die Flops in der Bettenauslastung 2023

Die unteren 10 der Top100-Städte in der Bettenauslastung 2023

Nr.	Stadt	BL	Kat	Auslastung 2023	Mittel 10Y ex. 2020-21
91	Leinfelden-Echterdingen	BY		35,5%	44,7%
92	Wismar	MV		35,0%	43,7%
93	Hildesheim	NI	C	35,0%	34,6%
94	Chemnitz	SN	C	35,0%	37,4%
95	Magdeburg	ST	C	34,0%	33,0%
96	Papenburg	NI		33,9%	37,4%
97	Ratingen	NW	C	33,5%	37,5%
98	Landshut	BY		32,7%	37,1%
99	Eschborn	HE		28,5%	35,0%
100	Wolfsburg	NI	C	26,5%	32,2%



Die oberfränkische Stadt **Bamberg** ist mit rund 800.000 Übernachtungen 2023 und als Nr. 38 unter den Top 100 Städte nach Übernachtungen als C-Standort kategorisiert. Führend ist die Stadt allerdings mit fast 58 % in der Bettenauslastung. Die Entwicklung der Nachfrage (Übernachtungen) übersteigt mit 4,5 %/Jahr (CAGR 10 Jahre) deutlich die des Angebotes (Betten) mit 2,3 %/Jahr (= +2,2 %/Jahr im Delta), was die herausragende Auslastung erklärt und potentielle Investitionschancen in der UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt aufzeigt.

Hamburg ist mit dem Rekordergebnis von fast 16 Mio. Übernachtungen der drittgrößte Markt in Deutschland. Die Bettenauslastung zeigt seit Jahren ein stabiles exzellentes Niveau von durchschnittlich über 58,6 % (außer Pandemie-Zeitraum 2020-2021, in 2023 = rund 57,6 %). Die Stadt zeigt in allen Kategorien von Angebot und Nachfrage führende Werte. Allerdings ist damit auch nur noch wenig Luft nach oben, was die mittleren Ränge in den Top100 in der Entwicklung (CAGR) verdeutlichen.

Kempton im Allgäu liegt mit vergleichsweise bescheidenen rund 350.000 Übernachtungen im Jahr 2023 zwar nur auf Platz 83 unter den Top100 Städten, verfügt aber mit fast 56 % über die drittbeste Bettenauslastung. Diese befindet seit Jahren auf diesem hohen Niveau, zumal der Markt trotz seiner geringen Größe insgesamt als dynamisch angesehen werden kann.

Wolfsburg verfügt als Sitz des Volkswagen Konzerns über eine überdurchschnittlich hohe Wirtschafts- und Kaufkraft, ist „Smart City Modellstadt“ und befindet sich im Wandel zu einem Dienstleistungs- und Forschungszentrum. Vom Rekordjahr 2019 mit 656.000 Übernachtungen ist die Stadt mit zuletzt 553.000 allerdings noch weit entfernt. Die 26,5 % Bettenauslastung sind, wie auch die 32,2 % als Mittelwert der letzten 10 Jahre (exklusive Pandemie 2019-2020), der schlechteste Wert der Top100.

Eschborn, direkt angrenzend an die Metropole Frankfurt am Main, weist mit rd. 326.000 Übernachtungen bei etwa 23.000 Einwohner eine enorme Dynamik in Angebot und Nachfrage mit einem allerdings negativen Delta auf, was sich in der Bettenauslastung von zuletzt nur 28,5 % im Jahr 2023 ausdrückte (siehe auch nachfolgende Seite).

Zwar gehört die niederbayrische Kreisstadt **Landshut** zu den wirtschaftsstärksten und kaufkräftigsten Kommunen Deutschlands, weist aber mit 32,7 % bei etwa 291.000 Übernachtungen (Platz 97 in den Top100 Städten) nur den drittletzten Platz in der Bettenauslastung auf. Hier konnte zuletzt die Entwicklung der Nachfrage (2,2 % CAGR 10 Jahre) nicht mit der Kapazitätserweiterung der Betten (4,0 % CAGR) schritthalten.

Die Aufsteiger

Nachfrage (Übernachtungen)

Die führenden 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
1	Eschborn	HE		7,6%
2	Rosenheim	BY	C	7,5%
3	Mönchengladbach	NW	C	6,3%
4	Kempten (Allgäu)	BY	C	6,2%
5	Flensburg	SH	C	6,0%
6	Kiel	SH	B	6,0%
7	Heilbronn	BW	C	5,5%
8	Konstanz	BY	C	5,2%
9	Ulm	BW	C	5,0%
10	Kaiserslautern	RP	C	4,9%

Angebot (Betten)

Die führenden 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
1	Eschborn	HE		10,3%
2	Wismar, Hansestadt	MV		6,9%
3	Erding	BY		6,4%
4	Kempten (Allgäu)	BY	C	5,5%
5	Heilbronn	BW	C	5,4%
6	Offenbach am Main	HE	C	5,1%
7	Rosenheim	BY	C	5,0%
8	München	BY	A	4,9%
9	Augsburg	BY	B	4,8%
10	Leinfelden-Echterdingen	BY		4,8%



1 Eschborn

Die südhessische Stadt **Eschborn** ist der Aufsteiger sowohl für das Angebot (Betten) als auch für die Nachfrage. In der Analyse der 10-Jahresentwicklung der Top100-Städte erzielte die Stadt eine durchschnittlich jährliche Steigerung (CAGR 2013-2023) von 7,6 % Wachstum in den Übernachtungen und 10,3 % in der Bettenanzahl, wobei der Angebotsüberhang die negative Entwicklung in der Auslastung mit beeinflusst.

Rosenheim und **Mönchengladbach** folgen in der Nachfrage mit 7,5 % und 6,3%/Jahr. bzw. im Angebot, **Wismar** und **Erding** mit 6,9 % und 6,4 %/Jahr.



2 Rosenheim



3 Mönchengladbach



2 Wismar



3 Erding

Die Absteiger

Nachfrage (Übernachtungen)

Die unteren 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
91	Dresden	SN	B	0,7%
92	Langenhagen	NI	C	0,6%
93	Hagen	NW		0,5%
94	Kassel	HE	C	0,5%
95	Ratingen	NW	C	0,3%
96	Schwerin	MV	C	0,2%
97	Baden-Baden	BW	C	-0,1%
98	Stralsund	MV	C	-0,9%
99	Chemnitz	SN	C	-0,9%
100	Neuss	NW	C	-1,7%

Die niederrheinische Großstadt **Neuss** ist Absteiger Nr. 1 in Nachfrage (Übernachtungen) und Angebot (Betten) mit jeweils -1,7% durchschnittliche Entwicklung pro Jahr (CAGR 2013-2023). Trotz ihrer 155.000 Einwohner weist sie mit rund 355.000 Übernachtungen nur einen kleinen und wenig dynamischen Markt auf, der auch in der Bettenauslastung mit 36,2 % deutlich hinterher hinkt.

Ähnlich verhält es sich bei **Chemnitz**, die bei 35 % Bettenauslastung in der Entwicklung der Nachfrage mit -0,9 %/Jahr (CAGR) auf dem vorletzten Platz liegt.

Angebot (Betten)

Die unteren 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
91	Bochum	NW	C	0,5%
92	Oldenburg	NI	C	0,4%
93	Freising	BY		0,3%
94	Baden-Baden	BW	C	0,0%
95	Langenhagen	NI	C	-0,1%
96	Gelsenkirchen	NW	C	-0,2%
97	Chemnitz	SN	C	-0,4%
98	Bielefeld	NW	C	-0,5%
99	Schwerin	MV	C	-1,0%
100	Neuss	NW	C	-1,7%

Der Beherbergungsmarkt in der Landeshauptstadt **Schwerin** zeigt sich wenig dynamisch. Das Bettenangebot schrumpft um rund 1,0 %/Jahr (CAGR 10 Jahre), was nur Platz 99 der Top100 Städte bedeutet. Auch die Übernachtungen zeigen mit 0,2 %/Jahr (CAGR) nur ein sehr geringes Wachstum und das auf einem bescheidenen Niveau von nur 36,1 % Bettenauslastung.

Bielefeld liegt zwar in der Entwicklung des Bettenangebotes mit -0,5 % nur auf Platz 98, kann aber mit einer guten Auslastung von 44,5 % (2023) bei einer Marktgröße von rund 610.000 Übernachtungen durchaus punkten.

Top100 Ferien-Standorte (nach Übernachtungen) in der Analyse



Rang ÜN22	Gemeinden	Bund. land	Kat land	Angebot				Nachfrage			Entwicklung			Rang							
				Betriebe Anzahl	Betten Anzahl	Bet/Betrieb Anzahl	Auslast. % errechn.	Ankünfte in 1000	Übernacht. in 1000	A'Dauer Tage	CAGR 2023-2013			Angebot & Nachfrage			Entwicklung		CAGR		
									Betten	Übernacht.	Auslastung	Betten	Bet/Üb	Ausl.	ÜN	A'Dau.	Betten	Übern.	Übern.	CAGR	
1	Sylt	SH	Küste	226	23.130	102	35,9%	468	3.029	6,48	4,5%	4,0%	-0,5%	1	35	69	1	18	13	16	74
2	Heringsdorf	MV	Küste	198	21.354	108	37,9%	551	2.954	5,36	3,8%	2,7%	-1,2%	2	31	63	2	33	17	27	86
3	Binz	MV	Küste	107	17.587	164	33,2%	434	2.129	4,91	2,1%	2,0%	0,0%	3	11	79	3	41	29	36	63
4	Kühlungsborn	MV	Küste	90	14.438	160	37,9%	384	1.999	5,21	3,2%	2,2%	-1,1%	4	12	62	4	35	21	33	84
5	Bad Füssing	BY	Inland	199	11.039	55	49,0%	307	1.975	6,43	-1,4%	-1,4%	0,1%	7	71	35	5	19	85	93	60
6	Oberstdorf	BY	Berge	281	9.009	32	54,4%	426	1.790	4,20	-1,0%	-0,1%	1,0%	17	99	25	6	60	81	72	37
7	Sankt Peter-Ording	SH	Küste	137	12.163	89	39,3%	305	1.743	5,72	3,7%	3,9%	0,3%	5	44	60	7	26	18	17	55
8	Rust	BW	Inland	54	9.461	175	45,3%	979	1.566	1,60	4,6%	5,9%	1,4%	14	10	44	8	97	12	8	27
9	Norderney	NI	Küste	191	10.262	54	41,5%	280	1.554	5,54	0,5%	1,2%	0,8%	11	74	54	9	29	50	48	41
10	Cuxhaven	NI	Küste	150	11.983	80	34,2%	372	1.496	4,02	-1,0%	1,0%	2,2%	6	52	76	10	62	82	52	13
11	Borkum	NI	Küste	194	9.074	47	44,4%	217	1.470	6,77	0,9%	1,2%	0,4%	15	85	46	11	15	43	46	53
12	Timmendorfer Strand	SH	Küste	96	9.018	94	41,9%	326	1.380	4,23	4,1%	4,3%	0,2%	16	40	53	12	58	16	14	57
13	Bad Kissingen	BY	Inland	59	6.314	107	58,8%	214	1.356	6,32	-1,0%	-1,0%	-0,1%	31	32	18	13	21	80	91	65
14	Bad Wildungen	HE	Inland	44	5.583	127	64,9%	128	1.322	10,30	-0,8%	-0,5%	0,2%	38	26	7	14	2	72	80	56
15	Büsum	SH	Küste	141	9.581	68	37,6%	272	1.316	4,84	3,2%	5,4%	2,3%	13	61	64	15	43	20	9	12
16	Grömitz	SH	Küste	110	10.352	94	34,6%	222	1.306	5,87	3,3%	5,0%	1,9%	9	38	74	16	25	19	11	20
17	Füssen	BY	Berge	122	5.468	45	63,6%	403	1.269	3,15	1,6%	3,0%	1,5%	40	88	11	17	88	33	23	25
18	Fehmarn	SH	Küste	177	10.266	58	33,5%	230	1.254	5,45	0,9%	2,4%	1,7%	10	69	78	18	32	42	31	23
19	Bispingen	NI	Inland	35	5.229	149	60,8%	326	1.161	3,57	0,6%	2,0%	1,6%	41	16	14	19	77	49	37	24
20	Winterberg	NW	Berge	113	8.319	74	37,6%	355	1.141	3,21	0,0%	0,6%	0,6%	19	55	65	20	84	56	58	49
21	Garmisch-Partenk.	BY	Berge	154	7.526	49	41,2%	432	1.133	2,62	1,9%	2,1%	0,1%	24	82	57	21	93	31	35	58
22	Zingst	MV	Küste	47	10.028	213	30,1%	188	1.103	5,87	3,2%	2,8%	-0,3%	12	4	92	22	24	22	24	72
23	Boltenhagen	MV	Küste	40	7.883	197	36,9%	193	1.061	5,51	0,5%	2,8%	2,5%	22	7	67	23	30	51	25	9
24	Wangerland	NI	Küste	81	10.712	132	26,7%	144	1.044	7,23	-0,8%	-0,9%	-0,1%	8	24	98	24	12	76	86	64
25	Willingen (Upland)	HE	Berge	151	7.964	53	35,9%	405	1.043	2,58	0,0%	0,4%	0,5%	20	75	70	25	95	58	61	50
26	Haren (Ems)	NI	Inland	17	6.521	384	42,6%	230	1.013	4,41	0,9%	1,6%	0,9%	29	1	50	26	52	45	40	39
27	Norden	NI	Küste	123	8.388	68	31,7%	193	971	5,02	0,8%	2,5%	1,9%	18	59	86	27	38	46	28	19
28	Graal-Müritz	MV	Küste	43	6.399	149	41,4%	156	967	6,18	1,4%	1,5%	0,1%	30	17	56	28	22	35	44	61
29	Wernigerode	ST	Berge	97	6.253	64	42,2%	345	963	2,80	2,4%	1,7%	-0,7%	32	63	52	29	90	24	39	80
30	Medebach	NW	Berge	21	3.924	187	64,7%	233	927	3,98	0,0%	2,4%	2,7%	58	8	9	30	65	59	32	7
31	Lindau	BY	Inland	83	3.465	42	71,7%	341	907	2,66	2,1%	3,1%	1,0%	67	91	3	31	92	28	22	34
32	Scharbeutz	SH	Küste	64	7.420	116	31,8%	190	861	4,54	k.A.	k.A.	k.A.	25	29	85	32	47	k.A.	k.A.	k.A.
33	Bad Oeynhausen	NW	Inland	24	3.440	143	68,0%	109	854	7,83	-0,9%	-1,1%	-0,3%	68	19	4	33	6	77	92	71
34	Oberstaufen	BY	Berge	123	5.488	45	42,4%	217	849	3,91	-0,6%	0,5%	1,2%	39	89	51	34	69	70	60	30
35	Wyk auf Föhr	SH	Küste	71	7.359	104	31,0%	109	832	7,62	7,0%	5,1%	-2,0%	26	34	89	35	8	6	10	90
36	Wenningstedt-Brad.	SH	Küste	59	6.580	112	34,4%	113	827	7,31	10,7%	8,5%	-2,2%	28	30	75	36	11	3	6	92
37	Schwangau	BY	Berge	84	2.958	35	75,1%	236	811	3,44	0,2%	2,4%	2,5%	81	97	2	37	79	54	30	10
38	Braunlage	NI	Berge	146	7.874	54	28,1%	243	807	3,32	-0,6%	0,0%	0,8%	23	72	96	38	83	69	69	44
39	Waren (Müritz)	MV	Inland	63	7.884	125	28,0%	191	806	4,23	5,2%	4,6%	-0,6%	21	27	97	39	59	10	13	76
40	Bad Salzungen	NW	Inland	40	3.543	89	60,9%	141	787	5,57	-0,9%	0,2%	1,3%	64	45	13	40	28	78	64	28
41	Zinnowitz	MV	Küste	84	6.769	81	31,8%	166	787	4,75	1,4%	1,2%	-0,2%	27	51	84	41	44	36	47	67
42	Bad Hindelang	BY	Berge	93	4.266	46	49,9%	182	777	4,27	-1,9%	-0,3%	1,9%	51	87	33	42	55	91	77	21
43	Nothfelden	SL	Inland	15	3.694	246	57,2%	193	771	4,00	4,2%	8,7%	4,8%	63	3	21	43	64	15	5	3
44	Bad Griesbach	BY	Inland	42	3.946	94	51,6%	146	743	5,07	-1,2%	-1,8%	-0,6%	56	39	28	44	37	83	95	77
45	Langeoog	NI	Küste	105	4.872	46	41,4%	115	736	6,40	-2,2%	-0,1%	2,4%	44	86	55	45	20	94	73	11
46	Bödenmais	BY	Berge	99	4.064	41	48,8%	167	725	4,33	-1,9%	-0,2%	1,9%	54	93	36	46	54	90	75	18
47	Schmallenberg	NI	Berge	80	4.141	52	46,4%	178	702	3,95	-0,7%	0,2%	1,0%	52	77	41	47	66	71	68	38
48	Bad Driburg	NW	Inland	32	2.749	86	67,2%	75	674	9,03	0,0%	-0,2%	-0,2%	87	46	6	48	3	57	76	70
49	Schönau a.Königs.	BY	Berge	128	3.841	30	46,7%	163	655	4,01	-0,9%	-0,4%	0,6%	60	100	40	49	63	79	79	48
50	Butjadingen	NI	Küste	40	5.742	144	31,2%	146	653	4,48	1,8%	0,8%	-1,1%	36	18	88	50	49	32	55	85
51	Sellin	MV	Küste	80	5.138	64	34,8%	128	653	5,11	0,1%	-0,8%	-0,9%	42	64	72	51	36	55	83	83
52	Bad Pyrmont	NI	Inland	33	3.013	91	59,0%	82	649	7,91	-1,7%	-0,8%	1,1%	79	42	17	52	5	88	82	33
53	Bad Nauheim	HE	Inland	27	2.716	101	64,9%	97	643	6,62	-0,1%	-0,9%	-0,9%	88	36	8	53	17	60	87	82
54	Bad Kreuznach	RP	Inland	37	3.426	93	50,7%	143	634	4,43	4,2%	4,3%	0,0%	69	41	32	54	51	14	15	62
55	Heiligenhafen	SH	Küste	28	5.854	209	29,5%	161	631	3,92	16,0%	19,7%	3,5%	35	6	95	55	68	2	2	5
56	Baiersbrunn	BW	Berge	56	3.890	69	44,2%	197	628	3,19	-0,8%	-1,5%	-0,8%	59	58	47	56	85	74	94	81
57	Kappeln	SH	Küste	36	5.613	156	30,4%	133	624	4,68	21,8%	22,9%	1,0%	37	13	90	57	45	1	1	36
58	Berchtesgaden	BY	Berge	88	3.333	38	51,2%	187	623	3,33	-0,8%	1,5%	2,6%	72	96	30	58	82	73	42	8
59	Günzburg	BY	Inland	25	3.253	130	51,3%	381	609	1,60	6,6%	12,7%	6,4%	77	25	29	59	98	8	3	1
60	Juist	NI	Küste	114	4.738	42	34,7%	99	601	6,09	1,0%	0,8%	-0,2%	45	92	73	60	23	41	54	69
61	Neustadt a.d.Donau	BY	Inland	35	2.599	74	62,8%	121	596	4,94	1,4%	2,5%	1,2%	92	54	12	61	40	34	29	31
62	Bad Bentheim	NI	Inland	16	3.352	210	48,2%	133	590	4,44	0,2%	1,2%	1,1%	71	5	38	62	50	53	49	32
63	Bad Reichenhall	BY	Inland	44	2.637	60	59,3%	130	570	4,38	-1,7%	0,0%	2,0%	91	66	16	63	53	89	70	17
64	Dahme	SH	Küste	62	5.986	97	26,0%	77	568	7,38	9,0%	10,4%	1,4%	33	37	99	64	10	4	4	26
65	Bad Wörishofen	BY	Inland	66	3.385	51	46,0%	134	568	4,24	-2,7%	-2,1%	0,6%	70	80	43	65	57	96	96	47
66	Bad Homburg v.d.H.	HE	Inland	28	2.956	106	52,2%	144	563	3,92	1,0%	0,5%	-0,6%	82	33	26	66	67	40	59	75
67	Bad Elster	SN	Inland	28	2.278	81	67,5%	63	561	8,91	0,8%	0,9%	0,1%	97	48	5	67	4	47	53	59
68	Bad Sassendorf	NW	Inland	24	1.939	81	78,6%	98	556	5,69	-0,4%	1,1%	1,7%	100	49	1	68	27	64	50	22
69	Burg (Spreewald)	BB	Inland	54	2.670	49	57,0%	174	556	3,19	1,2%	1,6%	0,4%	90	81	22	69	86	37	41	52
70	Bad Birnbach	BY	Inland	51																	

Methodik der Analyse (vorherige Seite)

Analysiert wurden die aktuellen Kennzahlen für Nachfrage (Übernachtungen), Angebot (Betten) und Bettenauslastung für die Top100 der Städte- und Ferienstandorte sowie die Entwicklung in Prozent zum Basisjahr 2013 (= 100 %). Ein mögliches Delta zwischen Angebot und Nachfrage zeigt grundsätzliche Investitionschancen oder Überkapazitäten für die Standortgruppe, was sich auf die Auslastung niederschlägt.

Die Tops in der Bettenauslastung 2023

Die führenden 10 der Top100-Ferienstandorte in der Bettenauslastung 2023

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	Auslastung 2023	Mittel 10Y ex.2020-21
1	Bad Sassendorf	NW	Inland	78,6%	72,1%
2	Schwangau	BY	Berge	75,1%	65,8%
3	Lindau	BY	Inland	71,7%	66,8%
4	Bad Oeynhausen	NW	Inland	68,0%	71,9%
5	Bad Elster	SN	Inland	67,5%	69,3%
6	Bad Driburg	NW	Inland	67,2%	67,6%
7	Bad Wildungen	HE	Inland	64,9%	67,2%
8	Bad Nauheim	HE	Inland	64,9%	68,3%
9	Medebach	NW	Berge	64,7%	60,0%
10	Scheidegg	BY	Berge	63,7%	62,1%

Die Flops in der Bettenauslastung 2023

Die unteren 10 der Top100-Ferienstandorte in der Bettenauslastung 2023

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	Auslastung 2023	Mittel 10Y ex.2020-21
91	Rerik	MV	Küste	30,2%	29,7%
92	Zingst	MV	Küste	30,1%	33,2%
93	Esens	NI	Küste	29,9%	30,0%
94	Prerow	MV	Küste	29,7%	36,7%
95	Heiligenhafen	SH	Küste	29,5%	28,1%
96	Braunlage	NI	Berge	28,1%	28,0%
97	Waren (Müritz)	MV	Inland	28,0%	31,1%
98	Wangerland	NI	Küste	26,7%	28,4%
99	Dahme	SH	Küste	26,0%	25,9%
100	Clausthal-Zellerfeld	NI	Berge	24,1%	k.A.



1 Bad Sassendorf



100 Clausthal-Zellerfeld



2 Schwangau



3 Lindau



99 Dahme



98 Wangerland

Bad Sassendorf im Landkreis Soest ist wegen der zahlreichen Kliniken mit den Schwerpunkten Kinder, Orthopädie und Rheumatologie sowie der Soletherme vor allem ein Gesundheits- und Wellnessstandort. Dies erklärt im Wesentlichen auch die herausragende Bettenauslastung von fast 79 % im Jahr 2023 und das hohe Mittel von 72 % über 10 Jahre (exkl. Pandemie 2019-2020). Der Markt ist mit 24 Betrieben bei 556.000 Übernachtungen in der Entwicklung eher stabil als dynamisch, was die CAGR-Zahlen untermauern.

In **Schwangau** im Ostallgäu befinden sich die weltweit berühmten Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau. Mit über 800.000 Übernachtungen bei nur knapp 3.500 Einwohnern weist die Gemeinde eine exzellente Bettenauslastung von 75 % auf, was Platz 2 im Ranking der Ferien-Standorte 2023 bedeutet.

Die **Stadt Lindau** mit ihren rund 26.000 Einwohnern verfügt durch die A 14 und den Fernbahnhof Reutin über eine gute Verkehrsanbindung und eine mittelständische Wirtschaftsstruktur mit einigen global agierenden Unternehmen. Die attraktive Lage am Bodensee, im Dreiländereck Deutschland, Österreich, Schweiz, mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten auf der Seeinsel macht die Stadt zu einem sehr beliebten Reiseziel, sodass der Tourismus eine überragende Bedeutung hat und zu Platz 3 im Ranking mit fast 72 % Bettenauslastung führt.

Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar liegt im Oberharz und trägt den Titel Berg- und Universitätsstadt und das Prädikat Luftkurort. Mit nur 24 % bei rund 523.000 Übernachtungen weist es die schwächste Bettenauslastung für 2023 unter den Top100 Ferienstandorten auf.

Das Ostseeheilbad **Dahme** (Holstein) am Nordweststrand der Lübecker Bucht erzielte 2023 bei rund 570.000 Übernachtungen eine Bettenauslastung von 26 %, die auch in ihrer Höhe dem langjährigen Mittel entspricht. Hohe Wachstumszahlen in Angebot (Betten mit 9,0 %/Jahr CAGR) und Nachfrage (10,4 %/Jahr für Übernachtungen) sprechen für einen dynamischen Markt bei einer hohen Aufenthaltsdauer von 7,4 Tagen.

Die Gemeinde **Wangerland** liegt im Nordosten der ostfriesischen Halbinsel direkt an der Nordsee. Mehr als 1 Mio. Übernachtungen bedeuten zwar Platz 24 unter den Top100 der Ferien-Standorte. Bei einer hohen Aufenthaltsdauer (7,2 Tage) in einem wenig dynamischen Markt gab es 2023 allerdings nur eine sehr geringe Bettenauslastung von 26,7 %.

Die Aufsteiger

Nachfrage (Übernachtungen)

Die führenden 10 der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
1	Kappeln	SH	Küste	22,9%
2	Heiligenhafen	SH	Küste	19,7%
3	Günzburg	BY	Inland	12,7%
4	Dahme	SH	Küste	10,4%
5	Nohfelden	SL	Inland	8,7%
6	Wenningstedt-Braderup (Sylt)	SH	Küste	8,5%
7	Quedlinburg	ST	Inland	7,5%
8	Rust	BW	Inland	5,9%
9	Büsum	SH	Küste	5,4%
10	Wyk auf Föhr	SH	Küste	5,1%

Angebot (Betten)

Die führenden 10 der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
1	Kappeln	SH	Küste	21,8%
2	Heiligenhafen	SH	Küste	16,0%
3	Wenningstedt-Braderup (Sylt)	SH	Küste	10,7%
4	Dahme	SH	Küste	9,0%
5	Quedlinburg	ST	Inland	7,2%
6	Wyk auf Föhr	SH	Küste	7,0%
7	Bad Dürkheim	RP	Inland	7,0%
8	Günzburg	BY	Inland	6,6%
9	Bad Schandau	SN	Inland	6,1%
10	Waren (Müritz)	MV	Inland	5,2%



1 Kappeln

Kappeln an der Schlei im Landkreis Schleswig-Flensburg ist der dynamischste Aufsteiger sowohl für das Angebot (Betten) als auch für die Nachfrage. In der Analyse der 10-Jahresentwicklung der Top100-Städte erzielte Kappeln eine durchschnittlich jährliche Steigerung (CAGR 2013-2023) von 22,9 % Wachstum in den Übernachtungen und 21,8 % in der Bettenanzahl bei schwacher Bettenauslastung von rd. 30 %.

Heiligenhafen folgt sowohl in der Nachfrage mit 19,7 % als auch im Angebot mit 16,0 %. Dritter in der Nachfrage ist **Günzburg** mit 12,7 % bzw. **Wenningstedt-Braderup (Sylt)** im Angebot mit 10,7 %/ (jeweils CAGR).



2 Heiligenhafen



3 Günzburg



2 Heiligenhafen



3 Wenningstedt-Braderup (Sylt)

Die Absteiger

Nachfrage (Übernachtungen)

Die unteren 10 der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
91	Bad Nauheim	HE	Inland	-0,9%
92	Bad Wiessee	BY	Berge	-1,0%
93	Bad Birnbach	BY	Inland	-1,0%
94	Rheinsberg	BB	Inland	-1,0%
95	Bad Kissingen	BY	Inland	-1,0%
96	Bad Oeynhausen	NW	Inland	-1,1%
97	Bad Füssing	BY	Inland	-1,4%
98	Baiersbronn	BW	Berge	-1,5%
99	Bad Griesbach i.Rottal	BY	Inland	-1,8%
100	Bad Wörishofen	BY	Inland	-2,1%

Angebot (Betten)

Die unteren 10 der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2013-2023)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
91	Überlingen	BW	Inland	-1,7%
92	Bad Pyrmont	NI	Inland	-1,7%
93	Bad Reichenhall	BY	Inland	-1,7%
94	Bodenmais	BY	Berge	-1,9%
95	Bad Hindelang	BY	Berge	-1,9%
96	Bad Dürreheim	BY	Berge	-2,0%
97	Esens	NI	Küste	-2,1%
98	Langeoog	NI	Küste	-2,2%
99	Bad Rothenfelde	NI	Inland	-2,5%
100	Bad Wörishofen	BY	Inland	-2,7%

Bad Wörishofen als Kneipp-Kurort im Unterallgäu (Bayern) ist Absteiger Nr. 1 in der Nachfrage (Übernachtungen) mit -2,1 % durchschnittliche Entwicklung pro Jahr (CAGR 2013-2023) und im Angebot (Betten) mit -2,7 %. Trotz der schwachen Entwicklung kam die Stadt auf respektable 46 % Bettenauslastung bei insgesamt 568.000 Übernachtungen.

Der Kurort **Bad Griesbach** im Rottal (Landkreis Passau), der für seine Thermalquellen und Kliniken bekannt ist, liegt in der Entwicklung der Nachfrage mit -1,8 %/Jahr (CAGR) auf dem vorletzten Platz. Insgesamt gab es in 2023 743.000 Übernachtungen bei einer guten Bettenauslastung von 51,6 %.

Das Bettenangebot schrumpfte in **Bad Rothenfelde** – Kurort und Heilbad südlich des Teutoburger Waldes (Landkreis Osnabrück) - um rund 2,5 %/Jahr (CAGR 10 Jahre), was nur Platz 99 der Top100 Ferien-Standorte knapp vor Bad Wörishofen bedeutet. Da die Übernachtungen mit -0,6 %/Jahr etwas weniger sanken, konnte die Bettenauslastung mit 58 % bei etwa 500.000 Übernachtungen im Jahr 2023 durchaus profitieren.

Allgemeine Differenzierung Städte- und Ferienstandorte

Warum „Städte“ und „Ferien“?

Der Begriff „Städtetourismus“ ist in der Hotelbranche voll etabliert und gilt deshalb für die Autoren als gesetzt. Sinnvoll erscheint uns, dass aus Vereinfachungsgründen nur ein „Antagonist“ zu „Städte“ ausgewählt wird. Infrage kommen dafür vor allem die Begriffe: Ferien, Gesundheit, Nichtstädtetourismus, Meer (Küste), Berge. Uns erscheint „Ferien“ am praktikabelsten, wobei wir unterhalb dieses Oberbegriffs die Spezifikationen „Küste“, „Berge“ (jeweils im inhaltlichen Sinne ohne Entfernungsabgrenzung) und „Inland“ gewählt haben. Der u. a. auch sehr präsente „Gesundheitstourismus“ ist nur aufwendig zu erfassen und zudem in fast allen Regionen vertreten, was eine Differenzierung zusätzlich erschweren würde.

Die ausgewählten Faktoren

Zur Differenzierung der Standorte wurden die Größen Einwohner (Dimension), Aufenthaltsdauer (Zeit) und Tourismusintensität (Relation) herangezogen. Zu den Faktoren im Einzelnen:

a) Einwohner

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), das zum Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung gehört, strukturiert die Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland in die Kategorien Groß-, Mittel-, Kleinstädte und Landgemeinden. Hier gelten im Wesentlichen folgende (hier auf Einwohnerzahlen vereinfachte) Faktoren:

Gemeindegrößenklassen nach Einwohner:

Gemeindetyp	von	bis	Anmerkung
Große Großstadt	480.000		Oberzentrale oder mittelzentrale Funktion
Großstadt	100.000	480.000	
Große Mittelstadt	50.000*	100.000	Überwiegend mittelzentrale Funktion
Kleine Mittelstadt	20.000*	50.000	
Größere Kleinstadt	10.000*	20.000	Mindestens grundzentraler mit mittelzentraler Teilfunktion
Kleine Kleinstadt	5.000*	10.000	

Informationsquelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2024 (BBSR, bbsr.bund.de), bearbeitet durch Schollen Hotelberatung; * Ausnahmen bei erhöhter Funktion möglich

b) Aufenthaltsdauer

Die Aufenthaltsdauer (in Tagen) ist definiert als Übernachtungen geteilt durch die Gästeankünfte. Da Urlaubsgäste an den Ferienstandorten in der Regel länger bleiben als Gäste in Städten (Business oder Leisure), wird dies als Kriterium zur Differenzierung hinzugezogen.

c) Tourismusintensität

Als Argument sehen wir hier, dass Feriendestinationen grundsätzlich deutlich höhere Werte (= tourismusintensiv) aufweisen, als Städtestandorte.

Die bekannte Definition „Tourismusintensität = Übernachtungen ÷ Einwohnerzahl (x1000)“ sehen wir als nicht praxisgerecht genug an. Deutlich aussagekräftiger erscheint uns eine neue Definition bezogen als Präsenz (Prozentsatz) je Einwohner unter Einbeziehung der Tage im Jahr und zwar:

„Tourismusintensität (in %) = Übernachtungen ÷ 365 Tage ÷ Einwohner“.

Es ist unserer Ansicht nach deutlich sichtbar, wenn beispielsweise St. Peter-Ording 121 % ausweist statt der eher wenig aussagekräftigen Zahl von 443. Dies gilt auch für Berlin mit 2,2 % statt 8 oder Dortmund mit 0,7 % statt 3. Damit wird transparenter gemacht, wie viele Übernachtungsgäste sich, bezogen auf die Einwohnerzahl, durchschnittlich an einem Standort aufhalten (z. B. 2,2 Übernachtungsgäste je 100 Einwohner in Berlin).

Die Kriterien

Zur Differenzierung der Standorte in „Städte“ und „Ferien“ nach Einwohner, Aufenthaltsdauer und Tourismusintensität haben wir folgende Kriterien ausgewählt:

Kriterien zur Kategorisierung in „Städte“ und „Ferien“ durch SCHOLLEN

Kategorie	Einwohner	Aufenthaltsdauer	Tourismusintensität*
Stadt	ab 20.000	und bis 3,00 Tage	und bis 5%
Ferien		ab 3,00 Tage	oder ab 5%
Sonstige	Hier Zuordnung sofern keine Kategorisierung als "Stadt" oder "Land"		

* Tourismusintensität, errechnet aus Übernachtungen geteilt durch 365 Tage geteilt durch Einwohner

Ein Standort, der mehr als 20.000 Einwohner, eine Aufenthaltsdauer von weniger als 3 Tagen und eine Tourismusintensität von bis zu 5 % aufweist, gilt aus dieser Perspektive als Städtestandort. Einen Standort, der eine Aufenthaltsdauer ab 3 Tagen oder eine Tourismusintensität ab 5 % aufweist, ordnen wir den Ferienstandorten zu. Sofern ein Standort weder als „Städte“ noch als „Ferien“ kategorisiert werden kann, fällt er in die Gruppe „Sonstige“.

Die ABC-Kategorisierung der Städte

Die Kategorisierung der Städte nach ABC orientieren sich an marktgängigen Reports aus der Hotelpraxis, den Gemeindegrößenklassen der BBSR und an mathematischen Argumenten zur sinnvollen Verteilung.

Nach dieser Kategorisierung werden die 6 Städte Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln und Düsseldorf als A-Städte definiert, während z. B. Stuttgart und Leipzig den B-Städten zugeordnet werden, da sie weniger als 5 Mio. Gesamtübernachtungen aufweisen.

Kriterien zur ABC-Kategorisierung der Städte (SCHOLLEN)

Kategorie Städte	Einwohner Min	Übernachtungen Min
A-Standort	500.000	5.000.000
B-Standort	100.000	1.000.000
C-Standort	50.000	300.000

Die Verteilung der Standortgruppen

Die insgesamt analysierten Top500 Standorte repräsentieren rund 69 % der Gesamtübernachtungen im deutschen Beherbergungsmarkt und 41 % der Einwohner. Das größte Übernachtungsvolumen entfällt auf Standortgruppe der A-Städte mit rund 26 % der Übernachtungen. Die Standortgruppe „Ferien Inland“ folgt mit einem Anteil von etwa 19 % an den Übernachtungen und die Gruppe der „Sonstigen“ stellen weniger als 1 % der Übernachtungen dar.

Verteilung der kategorisierten Standortgruppen (SCHOLLEN)

Kategorie	Anzahl		Einwohner			Übernachtungen		
	Anzahl	v. total	Anzahl	v. total	Mittelwert	Anzahl	v. total	Mittelwert
Städte A	6	1,2%	9.646.810	27,7%	1.607.802	86.332.139	25,8%	14.388.690
Städte B	23	4,6%	8.383.447	24,1%	364.498	46.763.063	14,0%	2.033.177
Städte C	59	11,8%	8.311.916	23,9%	140.880	32.452.182	9,7%	550.037
Städte nicht kateg.	92	18,4%	4.745.748	13,6%	51.584	18.430.380	5,5%	200.330
Ferien Küste	79	15,8%	517.161	1,5%	6.546	51.776.149	15,5%	655.394
Ferien Berge	75	15,0%	555.447	1,6%	7.406	33.700.368	10,1%	449.338
Ferien Inland	153	30,6%	2.541.185	7,3%	16.609	63.438.354	18,9%	414.630
Sonstige	13	2,6%	124.562	0,4%	9.582	2.151.673	0,6%	165.513
Total	500	100,0%	34.826.276	100,0%	69.653	335.044.308	100,0%	670.089
Top500				41,3%			68,8%	
Deutschland			84.358.845			487.109.543		

Rang nach UN	Städte/Gemeinden	Bund. Land	Einwohner 31.12.22	UN 2023 Beh./markt	A'Dauer 2023 Tage	T'Intensität 2023/22 UN/Einw./365	Kategorisierung	
							Stadt/Ferien	Spezifikation
1	Berlin	BE	3.755.251	29.589.443	2,45	2,2%	Stadt	A
2	München	BY	1.512.491	18.634.062	2,18	3,4%	Stadt	A
3	Hamburg	HH	1.892.122	15.777.876	2,16	2,3%	Stadt	A
4	Frankfurt am Main	HE	773.068	10.350.321	1,73	3,7%	Stadt	A
5	Köln	NW	1.084.831	6.567.912	1,71	1,7%	Stadt	A
6	Düsseldorf	NW	629.047	5.412.525	1,75	2,4%	Stadt	A
7	Dresden	SN	563.311	4.437.464	2,11	2,2%	Stadt	B
8	Stuttgart	BW	632.865	4.060.237	1,94	1,8%	Stadt	B
9	Leipzig	SN	616.093	3.826.957	1,93	1,7%	Stadt	B
10	Nürnberg	BY	523.026	3.547.061	1,86	1,9%	Stadt	B
11	Sylt	SH	13.924	3.028.861	6,48	59,6%	Ferien	Küste
12	Heringsdorf	MV	8.425	2.954.336	5,36	96,1%	Ferien	Küste
13	Bremen	HB	569.396	2.359.490	1,95	1,1%	Stadt	B
14	Hannover	NI	545.045	2.359.354	1,69	1,2%	Stadt	B
15	Lübeck	SH	218.095	2.203.705	2,71	2,8%	Stadt	B
16	Rostock	MV	209.920	2.156.422	2,66	2,8%	Stadt	B
17	Binz	MV	5.545	2.128.644	4,91	105,2%	Ferien	Küste
18	Freiburg	BW	236.140	2.122.843	2,13	2,5%	Stadt	B
19	Kühlungsborn	MV	8.037	1.999.357	5,21	68,2%	Ferien	Küste
20	Bad Füssing	BY	8.128	1.975.357	6,43	66,6%	Ferien	Inland
21	Münster	NW	320.946	1.925.349	2,58	1,6%	Stadt	B
22	Mannheim	BW	315.554	1.808.677	2,16	1,6%	Stadt	B
23	Oberstdorf	BY	9.753	1.789.942	4,20	50,3%	Ferien	Berge
24	Essen	NW	584.580	1.760.097	1,91	0,8%	Stadt	B
25	Sankt Peter-Ording	SH	3.934	1.743.291	5,72	121,4%	Ferien	Küste
26	Bonn	NW	336.465	1.631.634	1,99	1,3%	Stadt	B
27	Heidelberg	BW	162.273	1.596.894	2,01	2,7%	Stadt	B
28	Rust	BW	5.002	1.565.977	1,60	85,8%	Ferien	Inland
29	Norderney	NI	5.992	1.553.733	5,54	71,0%	Ferien	Küste
30	Dortmund	NW	593.317	1.497.899	1,65	0,7%	Stadt	B
31	Cuxhaven	NI	48.562	1.495.694	4,02	8,4%	Ferien	Küste
32	Borkum	NI	5.171	1.470.137	6,77	77,9%	Ferien	Küste
33	Timmendorfer Strand	SH	8.646	1.379.783	4,23	43,7%	Ferien	Küste
34	Potsdam	BB	185.750	1.361.498	2,51	2,0%	Stadt	B
35	Bad Kissingen	BY	23.037	1.355.668	6,32	16,1%	Ferien	Inland
36	Wiesbaden	HE	283.083	1.337.702	2,28	1,3%	Stadt	B
37	Regensburg	BY	157.443	1.325.044	1,79	2,3%	Stadt	B
38	Bad Wildungen	HE	17.595	1.322.199	10,30	20,6%	Ferien	Inland
39	Büsum	SH	4.970	1.315.936	4,84	72,5%	Ferien	Küste
40	Grömitz	SH	7.286	1.305.525	5,87	49,1%	Ferien	Küste
41	Füssen	BY	15.985	1.269.319	3,15	21,8%	Ferien	Berge
42	Fehmarn	SH	13.247	1.253.679	5,45	25,9%	Ferien	Küste
43	Bispingen	NI	6.494	1.161.102	3,57	49,0%	Ferien	Inland
44	Karlsruhe	BW	308.707	1.147.239	1,78	1,0%	Stadt	B
45	Winterberg	NW	12.671	1.140.926	3,21	24,7%	Ferien	Berge
46	Augsburg	BY	301.033	1.133.421	1,87	1,0%	Stadt	B
47	Garmisch-Partenkirchen	BY	27.482	1.132.668	2,62	11,3%	Ferien	Berge
48	Konstanz	BY	85.859	1.109.580	2,30	3,5%	Stadt	C
49	Zingst	MV	3.173	1.103.120	5,87	95,2%	Ferien	Küste
50	Kiel	SH	247.717	1.087.389	2,13	1,2%	Stadt	B
51	Mainz	RP	220.552	1.064.517	1,65	1,3%	Stadt	B
52	Boltenhagen	MV	2.633	1.061.104	5,51	110,4%	Ferien	Küste
53	Wangerland	NI	9.149	1.044.427	7,23	31,3%	Ferien	Küste
54	Willingen (Upland)	HE	6.422	1.042.536	2,58	44,5%	Ferien	Berge
55	Haren (Ems)	NI	24.498	1.013.168	4,41	11,3%	Ferien	Inland
56	Aachen	NW	252.136	1.012.170	1,94	1,1%	Stadt	B
57	Erfurt	TH	214.969	992.481	1,74	1,3%	Stadt	C
58	Norden	NI	25.179	970.730	5,02	10,6%	Ferien	Küste
59	Graal-Müritz	MV	4.183	967.000	6,18	63,3%	Ferien	Küste
60	Wernigerode	ST	32.024	963.459	2,80	8,2%	Ferien	Berge
61	Würzburg	BY	127.810	956.294	1,60	2,0%	Stadt	C
62	Medebach	NW	8.101	926.779	3,98	31,3%	Ferien	Berge
63	Lindau	BY	25.846	907.054	2,66	9,6%	Ferien	Inland
64	Trier	RP	112.195	892.196	1,91	2,2%	Stadt	C
65	Koblenz	RP	115.268	891.227	2,05	2,1%	Stadt	C
66	Kassel	HE	204.202	878.629	1,77	1,2%	Stadt	C
67	Baden-Baden	BW	57.025	875.507	2,27	4,2%	Stadt	C
68	Scharbeutz	SH	11.739	861.266	4,54	20,1%	Ferien	Küste
69	Bad Oeynhausen	NW	49.477	853.852	7,83	4,7%	Ferien	Inland
70	Oberstaufen	BY	7.858	849.174	3,91	29,6%	Ferien	Berge
71	Ulm	BW	128.928	836.832	1,67	1,8%	Stadt	C
72	Wyk auf Föhr	SH	4.380	831.629	7,62	52,0%	Ferien	Küste
73	Wennigstedt-Braderup	SH	1.632	826.671	7,31	138,8%	Ferien	Küste
74	Schwangau	BY	3.481	810.510	3,44	63,8%	Ferien	Berge
75	Bamberg	BY	79.935	807.294	1,91	2,8%	Stadt	C
76	Braunlage	NI	5.585	806.910	3,32	39,6%	Ferien	Berge
77	Waren (Müritz)	MV	21.267	805.990	4,23	10,4%	Ferien	Inland
78	Bad Salzungen	NW	54.808	787.037	5,57	3,9%	Ferien	Inland
79	Zinnowitz	MV	4.194	786.773	4,75	51,4%	Ferien	Küste
80	Magdeburg	ST	239.364	786.090	1,79	0,9%	Stadt	C
81	Friedrichshafen	BY	62.932	779.175	2,33	3,4%	Stadt	C
82	Bad Hindelang	BY	5.342	776.545	4,27	39,8%	Ferien	Berge
83	Nohfelden	SL	9.934	771.499	4,00	21,3%	Ferien	Inland
84	Goslar	NI	50.203	759.453	2,60	4,1%	Stadt	C
85	Bad Griesbach i. Rottal	BY	9.285	742.755	5,07	21,9%	Ferien	Inland
86	Fulda	HE	69.968	739.012	1,69	2,9%	Stadt	C
87	Langeoog	NI	1.747	736.368	6,40	115,5%	Ferien	Küste
88	Darmstadt	HE	162.243	735.180	1,99	1,2%	Stadt	C
89	Weimar	TH	65.620	734.765	1,89	3,1%	Stadt	C
90	Bodenmais	BY	3.585	724.587	4,33	55,4%	Ferien	Berge
91	Braunschweig	NI	251.804	702.841	1,81	0,8%	Stadt	C
92	Schmallenberg	NI	24.878	701.516	3,95	7,7%	Ferien	Berge
93	Göttingen	HE	118.946	687.413	1,77	1,6%	Stadt	C
94	Bochum	NW	365.742	685.286	1,93	0,5%	Stadt	C
95	Bad Driburg	NW	19.390	674.180	9,03	9,5%	Ferien	Inland
96	Saarbrücken	SL	181.959	659.622	1,75	1,0%	Stadt	C
97	Schönau a. Königssee	BY	5.668	655.194	4,01	31,7%	Ferien	Berge
98	Butjadingen	NI	6.121	652.917	4,48	29,2%	Ferien	Küste
99	Sellin	MV	2.710	652.553	5,11	66,0%	Ferien	Küste
100	Wuppertal	NW	358.876	652.375	2,38	0,5%	Stadt	C

Die Top'100 Standorte

Das Ranking erfolgt nach Anzahl der Übernachtungen. Das Volumen der Übernachtungen der Top100 beträgt rund 209 Mio. Übernachtungen und damit etwa 43 % der Gesamtübernachtungen im deutschen Beherbergungsmarkt.

In den Top100 sind 49 Städtestandorte vertreten, davon 6 A-, 23 B- und 20 C-Städte. Dies werden komplettiert durch 51 Ferienstandorte, von denen 24 Küsten-, 14 Berge- und 13 Inland-Ferienstandorte sind.

Das Bundesland Bayern ist mit 20 Standorten, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit je 14, Schleswig-Holstein mit 11 und Mecklenburg-Vorpommern mit 10 vertreten.

Die führenden Standorte nach Übernachtungen

Die Top100 Liste wird erwartungsgemäß von den 6 A-Städten angeführt, wobei Berlin, München und Hamburg die ersten Plätze belegen. Die B-Städte Dresden, Stuttgart und Leipzig folgen auf den Plätzen 7 bis 9. Konstanz befindet sich als bester C-Städtestandort auf Rang 48 knapp vor Erfurt und Würzburg.

Die Ferienstandorte „Küste“ sind mit Sylt (Gesamtrang 11), Heringsdorf (12), Binz (17) und Kühlungsborn (19) viermal unter den Top 20 vertreten.

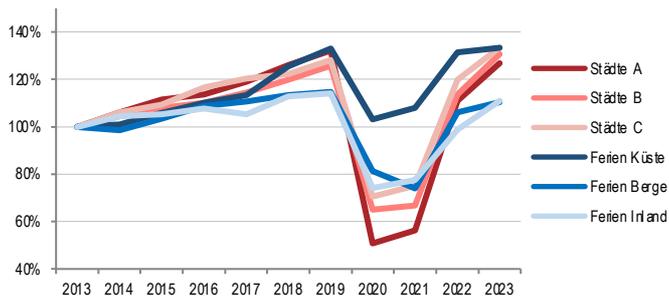
Weit oben sind auch die Ferienstandorte „Inland“ mit Bad Füssing (Rang 20), Rust (28) und Bad Kissingen (35) zu finden. Bei den Ferienstandorten „Berge“ nehmen Oberstdorf (Rang 23), Füssen (41) und Winterberg (45) die besten Platzierungen ein.

Aufenthaltsdauer und Tourismusintensität

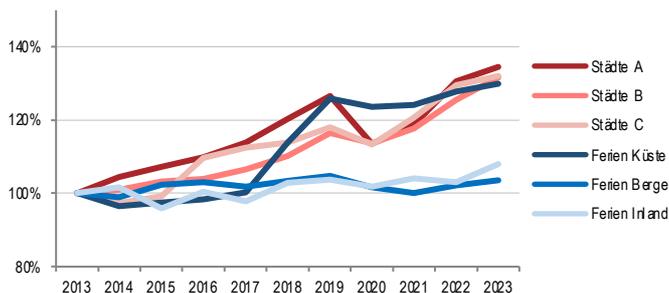
In der Aufenthaltsdauer weist Bad Wildungen mit 10,3 Tagen den einzigen zweistelligen und damit höchsten Wert auf, gefolgt von Bad Driburg mit 9,0 Tagen. Rust und Würzburg zeigen mit je 1,6 Tagen den geringsten Wert auf.

In der Tourismusintensität zeigt Wennigstedt-Braderup (Sylt) mit 139% den höchsten Wert, mit Sankt Peter-Ording (121 %), Langeoog (115 %), Boltenhagen (110 %) und Binz (105 %) bewegen sich 4 weitere Standorte im dreistelligen Bereich. Wuppertal und Bochum weisen mit je 0,5 % den niedrigsten Wert auf. Auch Magdeburg (0,9 %), Braunschweig (0,8 %), Essen (0,8 %) und Dortmund (0,7 %) bleiben unterhalb von 1 %.

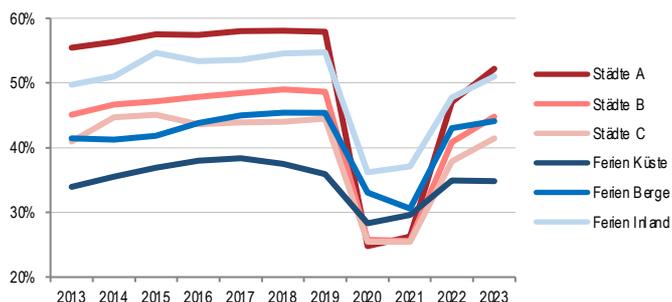
Entwicklung der Nachfrage (ÜN in % zum Basisjahr 2013)



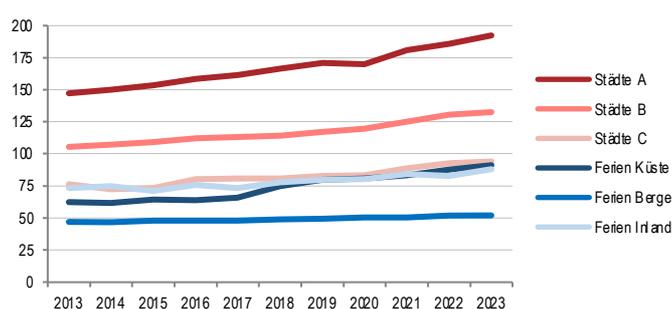
Entwicklung des Angebotes (Betten in % zum Basisjahr 2013)



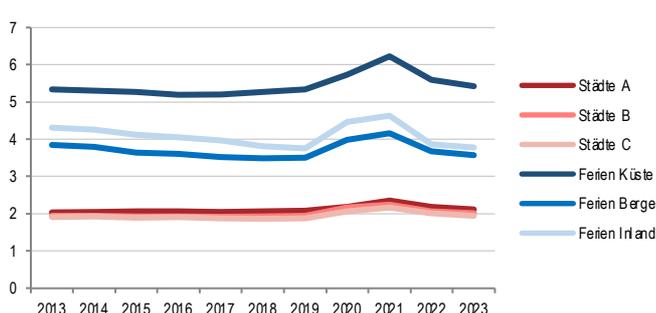
Entwicklung der Betten-Auslastung (absolut mit ÜN/Betten in %)



Entwicklung der Betriebsgröße (absolut in Betten/Betrieb)



Entwicklung der Aufenthaltsdauer (absolut in Tagen)



Methodik

Analysiert wurden hier jeweils die Top100 der Städte- und der Ferienstandorte (also 200 Standorte total). Das Volumen der Übernachtungen beträgt rund 252 Mio. Übernachtungen und damit etwa 52 % der Gesamtübernachtungen im deutschen Beherbergungsmarkt.

C-Städte und die „Ferien Küste“ in der Nachfrage-Entwicklung vorn

In der Entwicklung der Nachfrage im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren weisen die C-Städte und die „Ferien Küste“ mit einer Steigerung von jeweils 33 %, dies sind durchschnittlich 2,9 %/Jahr (CAGR), die höchsten Steigerungsraten auf. Die Standortgruppen „Ferien Berge“ und „Ferien Inland“ erreichen hingegen nur eine Steigerung von 11 %, was durchschnittlich rund 1,0 %/Jahr entspricht.

A-Städte im Wachstum der Betten-Kapazitäten vorn

In der Entwicklung des Angebotes im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren weisen die A-Städte mit einer Steigerung von 34 % den höchsten Wert auf, dies entspricht einer Steigerungsrate von 3,3 %/Jahr (CAGR). Es folgen die B und C-Städte mit 32 % bzw. 3,1 %/Jahr.

Die Standortgruppen „Ferien Berge“ mit 4 % (0,4 %/Jahr) und „Ferien Inland“ mit 8 % (0,9 %/Jahr) zeigen dagegen nur geringe Wachstumsraten.

In der Betten-Auslastung führen die A-Städte deutlich

Die A-Städte weisen mit im Mittel 52 % den höchsten Wert bei der Bettenauslastung 2023 auf. Die Standortgruppen „Ferien-Inland“ folgen hier mit 51 %, während die Städte C mit 41 % deutlich abfallen.

Die Standortgruppe „Ferien-Berge“ weist mit 0,7 %/Jahr (CAGR) die höchste durchschnittliche Steigerungsrate in der Betten-Auslastung auf, die 2023 zu 44 % Bettenauslastung führte.

A-Städte in der Betriebsgröße erwartungsgemäß vorn

Wenig überraschend weisen die A-Städte mit 192 Betten/Betrieb 2023 den mit Abstand höchsten Wert aller Standortgruppen aus. Die B- und C-Städte folgen mit 133 und 94 Betten/Betrieb, während „Ferien Berge“ mit 52 den niedrigsten Wert zeigt.

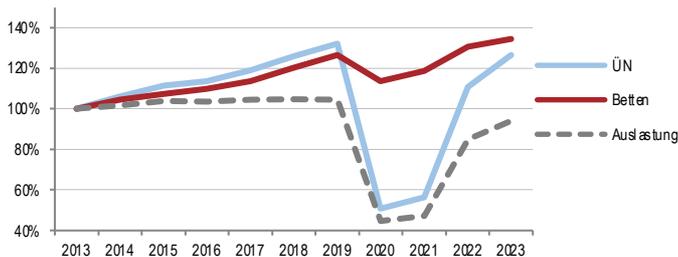
In der Entwicklung weist die Standortgruppe „Ferien-Küste“ mit 4,3 %/Jahr (CAGR) die höchste Steigerungsrate bei der Betriebsgröße auf. Die A-, B- und C-Städte folgen hier mit 3,0 %, 2,6 % und 2,3 %.

„Ferien-Küste“ führt die Aufenthaltsdauer an

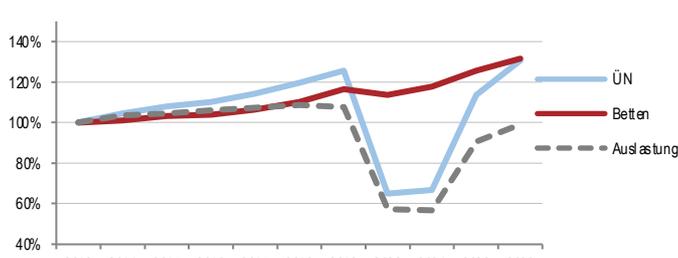
Mit 5,4 Tagen im Jahr 2023 liegt „Ferien-Küste“ in der Aufenthaltsdauer deutlich vorn. Es folgen „Ferien Inland“ und „Ferien Berge“ mit 3,8 und 3,6 Tagen. Die ABC-Städte bewegen sich alle bei einer erwartungsgemäß niedrigeren Aufenthaltsdauer von etwa 2,1 – 2,0 Tagen.

Die Städte B und A weisen mit 0,5 %/Jahr (CAGR) bzw. 0,4 %/Jahr in der 10-Jahresentwicklung die höchsten durchschnittliche Steigerungsraten in der Aufenthaltsdauer auf, während „Ferien-Inland“ und „Ferien Berge“ mit -1,4 %/Jahr bzw. -0,8 %/Jahr schrumpften.

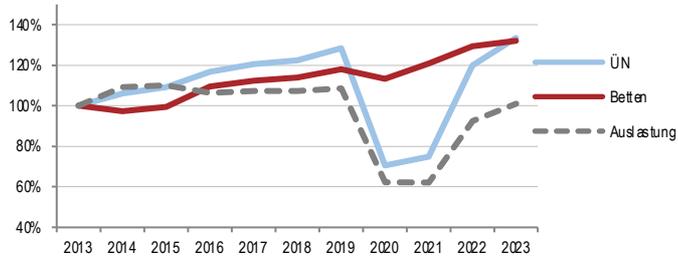
A-Städte



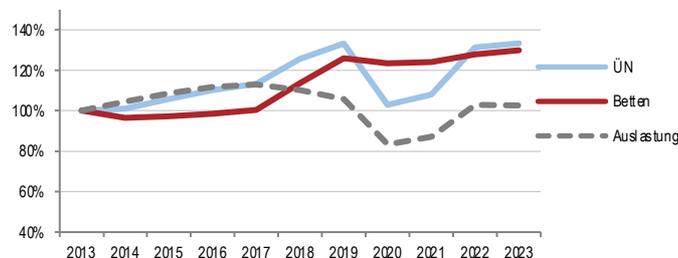
B-Städte



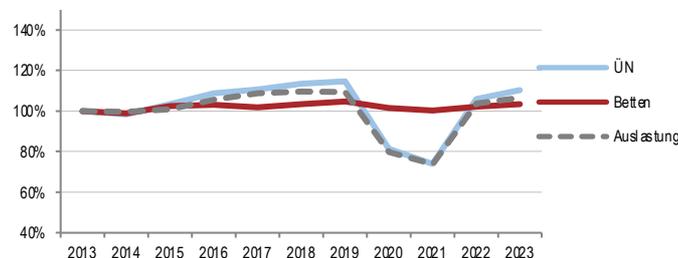
C-Städte



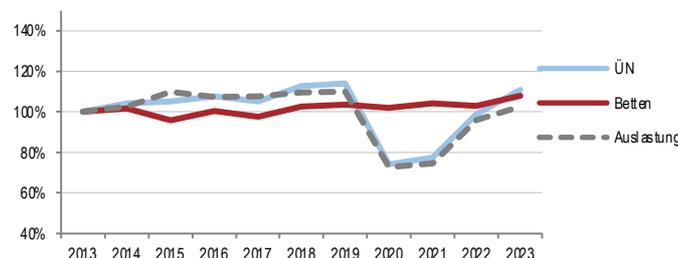
„Ferien-Küste“



„Ferien-Berge“



„Ferien-Inland“



Methodik

Für die jeweils Top100 der Städte- und Ferienstandorte wurde die Entwicklung in Prozent zum Basisjahr 2013 (= 100 %) für Nachfrage (Übernachtungen), Angebot (Betten) und Bettenauslastung analysiert.

Ein mögliches Delta zwischen Angebot und Nachfrage zeigt grundsätzliche Investitionschancen oder Überkapazitäten für die Standortgruppe, was sich auf die Auslastung niederschlägt.

Wo sind Investitionschancen, wo gibt es Überkapazitäten?

In der Standortgruppe „Ferien Berge“ übersteigt das durchschnittliche Wachstum der Nachfrage (1,0 %/Jahr CAGR) das des Angebotes (0,4 %/Jahr) mit im Saldo 0,6 %/Jahr am deutlichsten. Dies schlug sich auch in der höchsten Wachstumsrate der Bettenauslastung nieder. Daraus ergibt sich ein theoretischer Ansatz für neue Angebotskapazitäten, also den Bau neuer oder die Erweiterung bestehender Hotels.

Schwieriger sieht es hier bei den A-Städte mit -1,0 %/Jahr im CAGR aus. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass auch das Jahr 2023 noch Pandemieinflüsse beherbergt und die Nachfrage noch nicht wieder das Niveau von 2018-2019 erreicht hat.

Entwicklung von Angebot und Nachfrage über 10 Jahre (in %/Jahr CAGR)

Standortgruppe	Nachfrage	Angebot	Delta
Städte A	2,4%	3,3%	-1,0%
Städte B	2,7%	3,1%	-0,4%
Städte C	2,9%	3,1%	-0,2%
Ferien Küste	2,9%	2,9%	0,0%
Ferien Berge	1,0%	0,4%	0,6%
Ferien Inland	1,0%	0,9%	0,2%
Total	2,3%	2,6%	-0,3%

Die Pandemie-Delle

Die durchschnittliche Schrumpfung im Haupt-Pandemiejahr 2020 zum Vorjahr war -46 % für alle hier untersuchten 200 Standorte. Den größten Einbruch hatten dabei die A-Städte 2020 mit -62 % zum Vorjahr zu verkraften. Die Gruppe „Ferien-Küste“ kam mit -23 % relativ glimpflich davon.

Entwicklung der Nachfrage (Übernachtungen) zum Vorjahr (in %/Jahr)

Standortgruppe	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Städte A	6%	5%	2%	5%	6%	5%	-62%	11%	97%	14%
Städte B	5%	3%	2%	4%	5%	5%	-48%	3%	70%	15%
Städte C	6%	3%	7%	3%	2%	5%	-45%	6%	60%	11%
Ferien Küste	1%	5%	4%	3%	11%	6%	-23%	5%	22%	2%
Ferien Berge	-2%	5%	5%	2%	2%	1%	-29%	-9%	43%	4%
Ferien Inland	4%	1%	2%	-2%	7%	1%	-35%	5%	27%	12%
Total	4%	4%	3%	3%	6%	4%	-46%	5%	58%	11%

Profil

Christian Schollen hat es mit der Schollen Hotelentwicklung seit 2003 geschafft, dass sich die Marke „Schollen“ als fester Bestandteil auf dem deutschen Markt etabliert hat, wenn es um Beratung und Hotels geht. Vertrauen, Qualität, Unabhängigkeit und Zuverlässigkeit sind die Kernwerte, für die Schollen steht. Diese Tradition führt die neue Schollen Hotelberatung seit 2022 fort.

An Bord sind bekannte Köpfe wie Niels Falkenstein und Frank Becker, die bereits seit über 15 Jahren in verschiedenen Konstellationen als Hotelberater zusammenarbeiten. Christian Schollen wirkt auch weiterhin mit. Komplettiert wird das Team durch Jens Cornils in Sachen Steuer, Kapital und Nachfolge sowie Daniel Brockmann im Bereich Projektsteuerung/Baucontrolling. Alle zusammen verfügen über ein über Jahrzehnte gewachsenes Netzwerk mit Kontakten zu Hotelgesellschaften, Investoren, Bauträgern und Hoteliers/Hoteleigentümern. Bei Bedarf werden Netzwerkpartner wie Architekten oder Juristen projektbezogen eingebunden. Als Hotelberatungsunternehmen bieten wir zahlreiche Dienstleistungen rund um die Hotelimmobilie an und decken dabei alle Phasen des „Hotelimmobilien-Lebenszyklus“ ab. Unsere Leistungen der Hotelberatung nehmen Hotelinvestoren, Hoteleigentümer, Projektentwickler, Hotelgesellschaften, Privathotels, Immobilienfonds, Banken und Sparkassen, Versicherungen sowie Städte und Kommunen in Anspruch.

Auch bei der Betreibersuche und der Hotel-Transaktion (An und Verkauf) sind wir der richtige Partner für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihnen. Wir arbeiten mit Kreditinstituten im Rahmen einer Hotelfinanzierung oder Restrukturierung zusammen und beraten Projektentwickler bei der Realisierung von Hotelprojekten. Für Hoteliers und Hoteleigentümer sind wir Ansprechpartner, wenn es um wichtige strategische und operative Entscheidungen geht. Auch Städte und Gemeinden fragen unsere Leistungen - insbesondere im Hinblick auf Potentialanalysen/Machbarkeitsstudien - nach.

Unsere Leistungen im Überblick

- Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsprognosen, Hotelmarktstudien und Potentialanalysen
- Betreibersuche und Ansprache, Begleitung eines Betreiberwechsels oder einer Nachfolgeregelung
- Investorensuche für den Exit
- Wertermittlung
- Begleitung der Hotelprojektentwicklung und Hotelfinanzierung
- Transaktions- und Finanzierungsberatung, Ankaufsprüfungen
- Beratung bei Revitalisierung und Restrukturierung
- Erstellung und Analyse von Businessplänen, Budget- und Liquiditätsplanung
- Plausibilitätsprüfungen (Pachthöhe, Prognosen etc.)

Team



Niels Falkenstein

Geschäftsführender Gesellschafter
nf@schollen-hotelberatung.de



Frank Becker

Geschäftsführender Gesellschafter
fb@schollen-hotelberatung.de



Christian Schollen

Gründer und Senior Advisor
cs@schollen-hotelberatung.de



Daniel Brockmann

Gesellschafter
bd@schollen-hotelberatung.de



Jens Cornils

Gesellschafter
jc@schollen-hotelberatung.de

Begriffsbestimmungen

Aufenthaltsdauer (in Tagen)

= Übernachtungen ÷ Gästeankünfte

Bettenauslastung (in Prozent)

= Übernachtungen ÷ (Bettenzahl x Öffnungstage) x 100

Beherbergungsmarkt

Laut der Statischen Landesämter umfasst der Beherbergungsmarkt die Betriebsarten Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen sowie die sog. Parahotellerie (Jugendherbergen, Schulungs- und Erholungsheime, Rehakliniken, einschließlich Campingplätzen ohne Dauercamping ab 10 Stellplätzen). Erfasst werden nur Betriebe ab 10 Betten.

Betriebe

Gemäß der offiziellen Statistik werden nur Beherbergungsbetriebe ab 10 Betten als „geöffnete Betriebe“ zum Stichtag erfasst.

CAGR

CAGR ist die Kurzform von „Compound Annual Growth Rate“, also der durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate einer Kennzahl über einen festgelegten Zeitraum.

Ferien-Standort

Einen Standort, der eine Aufenthaltsdauer ab 3 Tagen oder eine Tourismusintensität ab 5 % aufweist, ordnen die Autoren den Ferienstandorten zu.

Standort A-Städte

Städte ab 500.000 Einwohner und ab 5 Mio. Übernachtungen/Jahr zählen aus Sicht der Autoren zu A-Städten.

Standort B-Städte

Städte ab 100.000 Einwohner und ab 1 Mio. Übernachtungen/Jahr zählen aus Sicht der Autoren zu B-Städten, sofern diese nicht die Kriterien der A-Städte erfüllen.

Standort C-Städte

Städte ab 50.000 Einwohner und ab 300.000 Übernachtungen/Jahr zählen aus Sicht der Autoren zu C-Städten, sofern diese nicht die Kriterien der A- und B-Städte erfüllen.

Standort Ferien-Berge

Ferien-Standorte, die sich geografisch in oder nahe den Alpen oder den deutschen Mittelgebirgen befinden, werden von den Autoren zu den Standorten Ferien-Berge zugeordnet.

Standort Ferien-Inland

Ferien-Standorte, die weder den Ferien „Berge“ noch den Ferien „Küste“ zugeordnet werden können, werden von den Autoren zu den Standorten Ferien-Inland kategorisiert.

Standort Ferien-Küste

Ferien-Standorte, die sich geografisch an oder nahe der Küsten der Nord- oder Ostsee befinden, werden von den Autoren zu den Standorten Ferien-Küste zugeordnet.

Standort Sonstige

Standorte, die nicht unter die vorgenannten Einordnungen fallen, werden von den Autoren zu den Standorten Sonstige kategorisiert.

Städte-Standort

Ein Standort, der mehr als 20.000 Einwohner, eine Aufenthaltsdauer von weniger als 3 Tagen und eine Tourismusintensität von bis zu 5 % aufweist, gilt aus Sicht der Autoren als Städtestandort.

Tourismusintensität

Neue Definition der Autoren als Präsenz (Prozentsatz) je Einwohner unter Einbeziehung der Tage im Jahr und zwar:

„Tourismusintensität (in %) = Übernachtungen ÷ 365 Tage ÷ Einwohner“.

Übernachtungen

Gästeübernachtungen für den Beherbergungsmarkt gemäß offizieller Statistik (regionalstatistik.de)

Abkürzungen

Aufenthaltsdauer:	AD, A'Dauer, A'Dau
Auslastung	Auslast., Ausl.
Bundesland:	Bund.land, B'Land
Betten/Betrieb	Betten/Bb
Keine Angabe	k.A.
Kategorie	Kat
Tourismusintensität	T'intensität
Übernachtungen	ÜN, Übern., Übernacht.

Quellen

Statistikdaten der Regionaldatenbank Deutschland (regionalstatistik.de),