

2025

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: Bad Sassendorf © Ralf Umer / Bad Oeynhausen © Sven / Bamberg © Sina Ettmer / Berlin © moofushi /
Clausthal-Zellerfeld © uslatar / Dachau © fottoo / Dahme © travelpeter / Eschborn © Roman / Günzburg © Sina Ettmer /
Hamburg © mstein / Heilbronn © Sina Ettmer / Heiligenhafen © Britta Laser / Kappeln © Sina Ettmer / Kehl © Sergey Novikov /
Magdeburg © rudi1976 / Rosenheim © Nijat / Schwangau © pmmart / Soltau © Dominic Beuvers / Sylt © Aufwind-Luftbilder
Wolfsburg © Blende11.photo

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 © 2025 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 2024 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 September 2025

Frank Becker und Niels Falkenstein

Top100 Städte (nach Übernachtungen) in der Analyse



Rang UN24	Gemeinden	Bund. land	Kat ABC	Angebot				Nachfrage			Entwicklung			Rang								
				Betriebe Anzahl	Betten Anzahl	Bet/Betrieb Anzahl	Auslast. % errechn.	Ankünfte in 1000	Übernacht. in 1000	A'Dauer Tage	Betten CAGR	Übernacht. CAGR	Auslastung CAGR	Betten	Angebot & Nachfrage Bet/Bb	Ausl.	UN	A'Dau	Betten	Übern	Ausl.	CAGR
1	Berlin	BE	A	749	148.162	198	56,6%	12.717	30.607	2,41	0,9%	0,6%	-0,3%	1	4	3	1	11	76	89	57	
2	München	BY	A	470	97.552	208	55,4%	9.279	19.713	2,12	4,8%	3,9%	-0,9%	2	3	6	2	32	11	21	77	
3	Hamburg	HH	A	403	76.626	190	57,0%	7.477	16.956	2,13	3,4%	3,0%	-0,4%	3	5	2	3	28	33	39	64	
4	Frankfurt am Main	HE	A	285	64.906	228	47,0%	6.387	11.139	1,74	4,2%	3,3%	-0,8%	4	2	30	4	84	21	33	75	
5	Köln	NW	A	252	38.096	151	51,0%	4.155	7.087	1,71	1,6%	-2,1%	0,5%	5	15	14	5	87	67	64	29	
6	Düsseldorf	NW	A	212	35.685	168	42,6%	3.320	5.548	1,67	3,6%	2,1%	-1,4%	6	9	53	6	93	32	65	87	
7	Stuttgart	BW	B	165	24.631	149	51,8%	2.318	4.653	2,01	2,6%	3,0%	0,3%	8	17	12	7	42	51	40	35	
8	Dresden	SN	B	181	26.065	144	48,8%	2.269	4.638	2,04	1,3%	0,4%	-0,9%	7	20	19	8	39	69	92	78	
9	Nürnberg	BY	B	149	22.276	150	47,5%	2.095	3.865	1,84	3,2%	3,2%	0,0%	9	16	24	9	68	39	38	48	
10	Leipzig	SN	B	135	22.055	163	47,4%	1.997	3.819	1,91	4,3%	3,3%	-1,0%	10	10	25	10	53	17	34	79	
11	Bremen	HB	B	98	14.934	152	45,7%	1.303	2.489	1,91	2,7%	2,7%	0,0%	13	14	34	11	55	49	51	47	
12	Hannover	NI	B	132	17.261	131	37,8%	1.441	2.380	1,65	2,7%	1,3%	-1,3%	11	27	86	12	95	50	81	86	
13	Lübeck	SH	B	101	13.181	131	47,2%	833	2.270	2,73	3,8%	4,5%	0,6%	14	28	29	13	1	29	14	28	
14	Rostock	MV	B	107	16.371	153	37,3%	862	2.232	2,59	1,2%	1,6%	0,4%	12	13	88	14	8	71	75	31	
15	Freiburg	BW	B	85	12.345	145	48,2%	1.024	2.173	2,12	4,1%	4,8%	0,7%	15	18	21	15	34	23	11	26	
16	Münster	NW	B	86	9.949	116	52,4%	793	1.903	2,40	2,2%	3,4%	1,2%	21	38	11	16	12	56	31	14	
17	Essen	NW	B	112	12.190	109	41,7%	985	1.853	1,88	3,0%	2,8%	-0,2%	16	44	57	17	58	44	48	56	
18	Heidelberg	BW	B	89	10.452	117	47,9%	941	1.829	1,94	4,5%	4,2%	-0,3%	17	33	23	18	49	16	16	59	
19	Mannheim	BW	B	66	10.284	156	44,6%	785	1.675	2,13	3,6%	3,5%	-0,1%	18	12	40	19	29	31	28	52	
20	Bonn	NW	B	89	10.084	113	44,6%	833	1.640	1,97	1,4%	1,0%	-0,4%	19	41	41	20	48	68	86	65	
21	Dortmund	NW	B	75	9.965	133	43,5%	972	1.583	1,63	3,9%	4,0%	0,1%	20	25	47	21	96	28	20	45	
22	Potsdam	BB	B	57	7.299	128	53,7%	586	1.430	2,44	3,0%	3,3%	0,3%	26	29	10	22	10	45	36	36	
23	Regensburg	BY	B	82	8.563	104	43,7%	753	1.365	1,81	4,2%	3,8%	-0,4%	24	49	44	23	71	20	23	61	
24	Wiesbaden	HE	B	73	8.882	122	41,5%	578	1.345	2,33	1,3%	1,5%	0,2%	23	32	59	24	16	70	79	41	
25	Karlsruhe	BW	B	67	9.685	145	37,0%	766	1.309	1,71	4,1%	2,3%	-1,8%	22	19	90	25	86	22	60	91	
26	Augsburg	BY	B	61	6.931	114	47,3%	646	1.197	1,85	4,8%	4,8%	0,0%	28	40	27	26	65	10	10	46	
27	Mainz	RP	B	48	7.802	163	40,7%	700	1.159	1,66	4,8%	2,9%	-1,9%	25	11	65	27	94	9	42	93	
28	Konstanz	BY	C	54	6.864	127	46,2%	512	1.157	2,26	4,0%	5,0%	0,9%	29	30	33	28	19	25	8	18	
29	Erfurt	TH	C	83	7.193	87	41,2%	607	1.081	1,78	3,9%	3,4%	-0,5%	27	76	60	29	77	27	30	67	
30	Kiel	SH	B	47	6.381	136	46,4%	519	1.081	2,09	4,3%	5,2%	0,9%	32	23	32	30	35	18	7	22	
31	Aachen	NW	B	56	5.494	98	53,9%	566	1.080	1,91	0,4%	0,7%	0,3%	38	54	9	31	56	87	88	38	
32	Würzburg	BY	C	56	6.078	109	48,4%	670	1.073	1,60	3,1%	2,3%	-0,9%	33	45	20	32	98	42	59	76	
33	Kassel	HE	C	66	6.705	102	37,8%	512	925	1,81	0,9%	0,5%	-0,4%	30	52	84	33	72	78	91	62	
34	Koblenz	RP	C	52	5.764	111	42,6%	446	895	2,01	k.A.	3,5%	k.A.	36	42	54	34	41	k.A.	29	k.A.	
35	Trier	RP	C	57	5.463	96	44,0%	469	876	1,87	k.A.	1,8%	k.A.	39	62	42	35	61	k.A.	70	k.A.	
36	Baden-Baden	BW	C	76	4.892	64	48,8%	395	872	2,21	0,0%	-0,4%	-0,5%	44	97	18	36	23	90	94	66	
37	Ulm	BW	C	49	4.739	97	49,3%	508	853	1,68	3,2%	4,1%	0,9%	46	58	16	37	92	38	18	20	
38	Bamberg	BY	C	57	3.924	69	58,8%	450	842	1,87	2,5%	4,5%	2,0%	55	94	1	38	59	52	13	5	
39	Friedrichshafen	BY	C	70	5.874	84	37,9%	344	812	2,36	3,3%	2,2%	-1,1%	34	82	83	39	13	37	61	82	
40	Weimar	TH	C	58	5.066	87	43,2%	422	799	1,89	3,1%	1,9%	-1,2%	42	74	48	40	57	43	69	85	
41	Bochum	NW	C	41	4.778	117	45,1%	441	787	1,79	1,9%	2,3%	0,4%	45	37	35	41	75	59	56	30	
42	Magdeburg	ST	C	49	6.457	132	33,3%	449	784	1,75	3,0%	3,2%	0,3%	31	26	99	42	83	46	37	40	
43	Darmstadt	HE	C	43	5.863	136	36,5%	376	781	2,08	2,8%	2,0%	-0,7%	35	22	91	43	37	47	67	74	
44	Goslar	NI	C	81	5.462	67	38,9%	299	776	2,60	-0,6%	1,1%	-1,7%	40	96	74	44	7	92	84	7	
45	Fulda	HE	C	53	4.895	92	40,7%	432	727	1,68	4,0%	3,3%	-0,7%	43	68	64	45	91	24	32	73	
46	Braunschweig	NI	C	50	5.077	102	38,5%	370	713	1,93	2,7%	2,5%	-0,2%	41	53	78	46	51	48	53	55	
47	Saarbrücken	SL	C	42	4.526	108	42,8%	403	707	1,75	2,4%	2,8%	0,3%	47	47	52	47	81	54	45	34	
48	Göttingen	HE	C	33	4.444	135	42,9%	410	696	1,70	k.A.	k.A.	k.A.	49	24	51	48	90	k.A.	k.A.	k.A.	
49	Erlangen	BY	C	48	4.202	88	44,8%	333	688	2,07	2,5%	2,8%	0,4%	51	73	37	49	38	53	44	32	
50	Ingolstadt	BY	C	52	4.451	86	40,2%	403	653	1,62	3,4%	2,7%	-0,6%	48	80	67	50	97	35	49	70	
51	Wuppertal	NW	C	42	4.025	96	43,1%	270	634	2,35	1,8%	1,5%	-0,3%	54	63	50	51	15	62	77	58	
52	Bielefeld	NW	C	57	4.170	73	41,6%	327	633	1,93	0,8%	1,2%	0,3%	53	91	58	52	50	79	83	33	
53	Wolfsburg	NI	C	48	5.604	117	30,6%	335	626	1,87	4,0%	2,4%	-1,5%	37	35	100	53	62	26	54	89	
54	Brühl, Rheinl.	NW	C	18	3.154	175	54,3%	265	625	2,36	1,7%	3,7%	2,0%	65	6	8	54	14	65	24	4	
55	Offenbach	HE	C	35	4.438	127	38,6%	324	625	1,93	4,7%	4,1%	-0,5%	50	31	77	55	15	17	69		
56	Oberhausen	NW	C	34	3.918	115	42,1%	279	601	2,15	4,7%	2,7%	-1,9%	56	39	56	56	27	14	50	94	
57	Leinfelden-Echt.	BY	C	24	4.199	175	38,6%	324	591	1,83	4,8%	3,0%	-1,7%	52	7	76	57	69	13	41	90	
58	Duisburg	NW	C	45	3.898	87	40,8%	310	580	1,87	1,6%	2,4%	0,8%	57	77	63	58	60	66	55	25	
59	Passau	BY	C	41	3.181	78	48,0%	312	558	1,79	1,0%	1,8%	0,8%	63	89	22	59	74	75	71	24	
60	Heilbronn	BW	C	36	3.488	97	43,1%	259	549	2,12	7,5%	6,3%	-1,2%	60	56	49	60	33	3	4	84	
61	Erding	BY	C	25	2.645	106	54,9%	312	530	1,70	5,0%	3,5%	-1,4%	74	48	7	61	88	7	27	88	
62	Bayreuth	BY	C	31	2.872	93	50,3%	244	528	2,17	3,4%	4,8%	1,4%	71	67	15	62	26	34	12	12	
63	Osnabrück	NW	C	38	3.668	97	38,0%	297	508	1,71	3,7%	5,0%	1,2%	59	60	82	63	85	30	9	13	
64	Chemnitz	SN	C	39	3.774	97	35,6%	246	490	1,99	-1,1%	-1,6%	-0,5%	58	57	94	64	45	94	97	68	
65	Sindelfingen	BW	C	27	2.925	108	42,5%	168	454	2,71	0,6%	0,2%	-0,4%	70	46	55	65	2	84	93	63	
66	Wismar	MV	C	28	3.265	117	37,8%	172	450	2,62	7,0%	4,4%	-2,5%	62	36	87	66	5	4	15	95	
67	Freising	BY	C	21	2.188	104	55,5%	249	443	1,78	0,1%	2,2%	2,1%	91	50	5	67	76	89	62	2	
68	Eschborn	HE	C	11	3.135	285	38,0%	235	435	1,85	10,5%	10,6%	0,1%	66	1	81	68	66	2	2	44	
69	Stralsund	MV	C	37	3.176	86	37,2%	193	432	2,24	1,1%	-0,7%	-									

Methodik der Analyse (Top100-Tabelle vorherige Seite)

Analysiert wurden die wichtigsten Kennzahlen des Beherbergungsmarktes für 2024 und die Entwicklung der letzten 10 Jahre (CAGR 2024 – 2014):

- 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 blauer und abfallende in roter Farbe dargestellt wurde
- Den Rang innerhalb der hier untersuchten 100 Städte für die o. g. Kennzahlen für 2024 und für das CAGR 2014 – 2024

Die Tops in der Bettenauslastung 2024

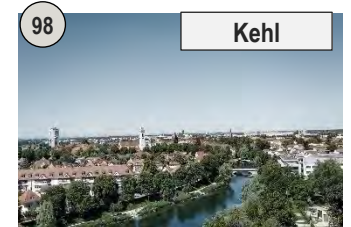
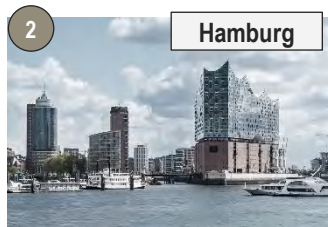
Die führenden 10 der Top100-Städte in der Bettenauslastung 2024

Nr.	Stadt	BL	Kat	Auslastung 2024	Mittel 10Y ex.2020-21
1	Bamberg	BY	C	58,8%	54,4%
2	Hamburg	HH	A	57,0%	58,3%
3	Berlin	BE	A	56,6%	58,6%
4	Kempten (Allgäu)	BY	C	55,9%	56,6%
5	Freising	BY		55,5%	51,9%
6	München	BY	A	55,4%	56,7%
7	Erding	BY		54,9%	57,1%
8	Brühl, Rheinl	NW		54,3%	51,9%
9	Aachen	NW	B	53,9%	50,7%
10	Potsdam	BB	B	53,7%	54,8%

Die Flops in der Bettenauslastung 2024

Die unteren 10 der Top100-Städte in der Bettenauslastung 2024

Nr.	Stadt	BL	Kat	Auslastung 2024	Mittel 10Y ex. 2020-21
91	Darmstadt	HE	C	36,5%	39,1%
92	Paderborn	NW	C	36,2%	39,8%
93	Bremerhaven	HB	C	36,0%	39,5%
94	Chemnitz	SN	C	35,6%	37,2%
95	Ludwigshafen am Rhein	RP	C	35,1%	k.A.
96	Hildesheim	NI	C	34,9%	34,7%
97	Neuss	NW	C	34,4%	37,6%
98	Kehl	BW		33,4%	30,8%
99	Magdeburg	ST	C	33,3%	33,1%
100	Wolfsburg	NI	C	30,6%	31,5%



Die oberfränkische Stadt **Bamberg** ist mit rund 840.000 Übernachtungen 2024 und als Nr. 38 unter den Top100 Städte nach Übernachtungen als C-Standort kategorisiert. Führend ist die Stadt allerdings mit fast 59 % in der Bettenauslastung. Die Entwicklung der Nachfrage (Übernachtungen) übersteigt mit 4,5 %/Jahr (CAGR 10 Jahre) deutlich die des Angebotes (Betten) mit 2,5 %/Jahr (= +2,0 %/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 58,3 % (außer Pandemie-Zeitraum 2020-2021, in 2024 = 57,0 %). Die Stadt zeigt in allen Kategorien von Angebot und Nachfrage führende Werte. Allerdings ist damit auch die Dynamik weniger ausgeprägt, was die mittleren Ränge in den Top100 in der Entwicklung (CAGR) verdeutlichen.

Berlin ist mit großem Abstand der größte und dominierende deutsche Markt, und zwar sowohl in der Nachfrage (fast 31 Mio. € ÜN), als auch im Angebot (etwa 148.000 Betten). Die Bettenauslastung weist ein ähnlich stabiles hohes Niveau mit durchschnittlich 58,6 % wie Hamburg auf. 2024 betrug diese 56,6 %. In der Entwicklung (CAGR) zeigt Berlin allerdings noch schwächere Ränge als Hamburg und verdeutlicht damit, dass dem stetigen Wachstum Grenzen gesetzt sind.

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 626.000 allerdings noch etwas entfernt. Die 30,6 % Bettenauslastung sind, wie auch die 31,5 % als Mittelwert der letzten 10 Jahre (exklusive Pandemie 2019-2020), der schlechteste Wert der Top100.

Magdeburg, als Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, weist bei mäßiger Tourismusintensität (0,9 % ÜN/Einw., siehe Seite 11) rd. 784.000 Übernachtungen auf. Die Bettenauslastung bewegt sich seit Jahren auf einem niedrigen Niveau von nur rd. 33 %. Die schwachen 33,3 % im Jahr 2024 führten nur zum vorletzten Platz in der Bettenauslastung der Top100 Städte.

Die Grenzstadt **Kehl** liegt auf der deutschen Seite des Rheins, direkt gegenüber des deutlich größeren Straßburg auf der französischen Seite. Mit 33,4 % bei etwa 297.000 Übernachtungen (Platz 98 in den Top100 Städten) weist die baden-württembergische Stadt nur den drittletzten Platz in der Bettenauslastung auf. Allerdings zeigte die Entwicklung der Nachfrage (2,9 % CAGR 10 Jahre) einen höheren Wert als die Kapazitätserweiterung der Betten (1,9 % CAGR), was eine weitere Erholung in der Bettenauslastung hoffen lässt.

Die Aufsteiger

Nachfrage (Übernachtungen)

Die führenden 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2014-2024)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
1	Dachau	BY		13,4%
2	Eschborn	HE		10,6%
3	Rosenheim	BY	C	6,8%
4	Heilbronn	BW	C	6,3%
5	Kempten (Allgäu)	BY	C	5,9%
6	Landshut	BY		5,7%
7	Kiel	SH	B	5,2%
8	Konstanz	BY	C	5,0%
9	Osnabrück	NW	C	5,0%
10	Augsburg	BY	B	4,8%

Angebot (Betten)

Die führenden 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2014-2024)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
1	Dachau	BY		11,6%
2	Eschborn	HE		10,5%
3	Heilbronn	BW	C	7,5%
4	Wismar, Hansestadt	MV		7,0%
5	Landshut	BY		5,8%
6	Kempten (Allgäu)	BY	C	5,7%
7	Erding	BY		5,0%
8	Rosenheim	BY	C	4,9%
9	Mainz	RP	B	4,8%
10	Augsburg	BY	B	4,8%



1 Dachau

Die bayrische Kreisstadt **Dachau** 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 2014-2024) von 13,4 % bei den Übernachtungen und 11,6 % in der Bettenanzahl, wobei der Nachfrageüberhang die positive Entwicklung in der Auslastung mit beeinflusste.

Eschborn folgt in Nachfrage und Angebot jeweils auf Platz 2, während an 3. Stelle **Rosenheim** (Nachfrage) und Heilbronn (Angebot) liegen.



2 Eschborn



3 Rosenheim



3 Heilbronn

Die Absteiger

Nachfrage (Übernachtungen)

Die unteren 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2014-2024)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
89	Berlin	BE	A	0,6%
90	Ludwigsburg	BW	C	0,5%
91	Kassel	HE	C	0,5%
92	Dresden	SN	B	0,4%
93	Sindelfingen	BW	C	0,2%
94	Baden-Baden	BW	C	-0,4%
95	Stralsund	MV	C	-0,7%
96	Ratingen	NW	C	-1,0%
97	Chemnitz	SN	C	-1,6%
98*	Neuss	NW	C	-2,1%

* Für 2 Standorte der TOP100 liegen keine vollständigen im Betrachtungszeitraum Daten vor (K.A.).

Die niederrheinische Großstadt **Neuss** belegt den letzten Platz bei der Entwicklung der Nachfrage (Übernachtungen) mit durchschnittlich -2,1% pro Jahr und im Angebot (Betten) mit -1,1% (jeweils CAGR 2014-2024). Trotz ihrer 154.000 Einwohner weist sie mit rund 350.000 Übernachtungen nur einen kleinen und wenig dynamischen Markt auf, der auch in der Bettenauslastung mit 34,4 % deutlich hinterher hinkt.

Ähnlich verhält es sich bei der sächsischen Großstadt **Chemnitz**, das bei 35,6 % Bettenauslastung und rund 490.000 Übernachtungen in der Entwicklung der Nachfrage mit -1,6 %/Jahr (CAGR) bzw. mit -1,1 %/Jahr im Angebot jeweils auf dem vorletzten Platz der Top100-Städte liegt.

Angebot (Betten)

Die unteren 10 der Top100-Städte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2014-2024)

Nr.	Stadt	BL	Kat	CAGR
86	Freudenstadt	BW		0,4%
87	Aachen	NW	B	0,4%
88	Oldenburg	NI	C	0,2%
89	Freising	BY		0,1%
90	Baden-Baden	BW	C	0,0%
91	Cottbus	BB		0,0%
92	Goslar	NI	C	-0,6%
93	Ratingen	NW	C	-0,9%
94	Chemnitz	SN	C	-1,1%
95*	Neuss	NW	C	-1,1%

* Für 5 Standorte der TOP100 liegen keine vollständigen im Betrachtungszeitraum Daten vor (K.A.).

Ratingen, wie Neuss in NRW gelegen und mit rd. 322.000 Übernachtungen nur ein kleinerer Markt, folgt in der Entwicklung der Nachfrage mit -1,0 %/Jahr und im Angebot mit -0,9 %/Jahr jeweils auf dem drittletzten Platz.

Mit **Berlin** ist auch die übernachtungsstärkste deutsche A-Stadt auf einem hinteren Rang (89 in der Entwicklung der Nachfrage) vertreten. Jedoch finden sich auch die anderen A-Städte eher im Mittelfeld der Top100 wieder, da hier das große Marktvolumen die Dynamik vergleichsweise einbremst.

Top100 Ferien-Standorte (nach Übernachtungen) in der Analyse



Rang ÜN24	Gemeinden	Bund. land	Kat ABC	Angebot				Nachfrage			Entwicklung CAGR 2024-2014			Rang							
				Betriebe	Betten	Bet/Betrieb	Auslast. % errechn.	Ankünfte in '000	Übernacht. in '000	A'Dauer Tage	Betten	Übernacht.	Auslastung	Angebot & Nachfrage	Entwicklung	CAGR					
				Anzahl	Anzahl	Anzahl							Betten	Übernacht.	Ausl.	ÜN	A'Dau	Betten	Übern.	Übern.	Ausl.
1	Heringsdorf	MV	Küste	191	21.143	111	39,5%	589	3.052	5,18	4,2%	3,5%	-0,8%	2	33	58	1	32	13	18	84
2	Sylt	SH	Küste	210	22.589	108	36,8%	486	3.038	6,25	4,5%	3,9%	-0,6%	1	34	68	2	17	12	13	80
3	Kühlungsborn	MV	Küste	89	14.900	167	39,2%	417	2.130	5,11	3,4%	2,6%	-0,9%	4	15	63	3	35	20	27	85
4	Binz	MV	Küste	105	17.339	165	32,9%	417	2.085	5,00	2,8%	1,3%	-1,6%	3	16	78	4	38	23	42	92
5	Bad Füssing	BY	Inland	202	11.362	56	47,6%	317	1.976	6,23	-1,1%	-1,5%	-0,5%	7	73	38	5	18	88	97	76
6	Oberstdorf	BY	Berge	279	9.011	32	54,6%	425	1.795	4,23	4,7%	4,3%	1,2%	18	99	24	6	57	80	66	27
7	St. Peter-Ording	SH	Küste	133	12.300	92	39,3%	313	1.764	5,64	3,7%	3,5%	-0,3%	5	47	62	7	28	17	17	69
8	Rust	BW	Inland	54	9.595	178	45,7%	992	1.601	1,61	4,7%	5,7%	1,1%	15	10	42	8	97	11	7	30
9	Norderney	NI	Küste	196	10.882	56	39,9%	298	1.586	5,32	1,3%	1,3%	0,0%	8	74	57	9	30	39	43	60
10	Cuxhaven	NI	Küste	153	12.295	80	34,9%	406	1.568	3,87	-0,4%	0,9%	-1,4%	6	56	73	10	68	70	50	22
11	Timmendorfer Str.	SH	Küste	93	9.780	105	40,8%	363	1.456	4,01	4,7%	4,3%	-0,4%	14	38	55	11	63	9	10	74
12	Büsum	SH	Küste	142	10.125	71	39,2%	305	1.447	4,74	4,0%	5,8%	1,9%	12	60	64	12	45	15	6	16
13	Borkum	NI	Küste	193	9.036	47	43,0%	215	1.417	6,60	1,1%	0,8%	-0,4%	17	86	50	13	14	40	53	73
14	Bad Kissingen	BY	Inland	60	6.443	107	59,5%	227	1.400	6,18	-0,6%	-1,1%	-0,6%	30	35	16	14	19	77	92	79
15	Bad Wildungen	HE	Inland	43	5.672	132	65,9%	128	1.363	10,61	-0,3%	-0,4%	-0,1%	38	26	8	15	1	68	83	64
16	Grömitz	SH	Küste	108	10.425	97	35,1%	228	1.336	5,87	3,9%	5,3%	1,5%	10	42	72	16	24	16	8	21
17	Füssen	BY	Berge	125	5.660	45	61,5%	413	1.271	3,08	2,2%	2,6%	0,5%	39	88	12	17	90	26	25	38
18	Garmisch-Parten.	BY	Berge	163	7.952	49	41,9%	457	1.217	2,66	2,2%	2,4%	0,2%	21	83	51	18	94	25	30	51
19	Fehmarn	SH	Küste	170	10.205	60	32,3%	235	1.203	5,12	0,8%	1,2%	0,4%	11	69	83	19	34	47	44	43
20	Zingst	MV	Küste	46	10.066	219	32,0%	196	1.175	6,00	3,6%	3,7%	0,1%	13	6	84	20	23	19	15	56
21	Winterberg	NW	Berge	108	9.290	86	34,2%	363	1.159	3,19	1,3%	1,3%	0,0%	16	50	74	21	86	38	41	58
22	Bispingen	NI	Inland	35	5.235	150	59,8%	325	1.142	3,51	0,6%	1,5%	0,9%	41	21	14	22	79	49	40	35
23	Wangerland	NI	Küste	78	10.589	136	28,1%	148	1.088	7,34	-0,9%	-0,5%	0,5%	9	25	96	23	9	85	86	42
24	Haren (Ems)	NI	Inland	17	6.605	389	43,9%	238	1.059	4,45	1,0%	2,4%	1,6%	29	2	46	24	52	44	29	18
25	Boltenhagen	MV	Küste	40	8.453	211	33,0%	202	1.017	5,04	1,0%	2,0%	1,1%	19	8	77	25	37	42	35	32
26	Graal-Müritz	MV	Küste	40	6.745	169	40,8%	165	1.005	6,09	1,8%	1,1%	-0,8%	28	12	54	26	20	30	46	83
27	Willingen (Upland)	HE	Berge	146	7.679	53	35,3%	396	990	2,50	-0,2%	0,1%	0,4%	24	78	71	27	95	65	71	47
28	Norden	NI	Küste	119	8.013	67	33,2%	197	972	4,93	0,2%	2,6%	2,7%	20	64	76	28	41	60	24	7
29	Medebach	NW	Berge	23	3.976	173	64,8%	246	940	3,83	0,2%	2,2%	2,2%	56	11	9	29	70	59	32	9
30	Wernigerode	ST	Berge	93	6.095	66	41,6%	331	926	2,80	1,9%	1,5%	-0,5%	35	67	52	30	92	28	38	75
31	Scharbeutz	SH	Küste	63	7.836	124	31,3%	195	896	4,60				22	30	87	31	47	62	k.K.	k.K.
32	Bad Oeynhausen	NW	Inland	24	3.422	143	70,5%	108	880	8,12	-0,9%	-1,1%	-0,2%	72	23	3	32	6	82	91	67
33	Wenningstedt-Bra.	SH	Küste	55	6.431	117	36,8%	123	863	7,02	10,4%	8,8%	-1,6%	31	31	69	33	11	3	5	91
34	Schwangau	BY	Berge	85	2.984	35	78,4%	256	854	3,33	0,4%	3,2%	3,1%	82	96	2	34	83	53	22	5
35	Wyk auf Föhr	SH	Küste	70	7.368	105	30,7%	111	826	7,42	7,3%	5,0%	-2,4%	26	37	89	35	8	5	9	94
36	Lindau	BY	Inland	81	3.424	42	65,9%	309	823	2,66	1,7%	1,6%	-0,1%	71	90	7	36	93	31	36	63
37	Oberstaufen	BY	Berge	121	5.211	43	43,2%	214	822	3,85	-1,0%	0,2%	1,3%	42	89	48	37	69	86	68	25
38	Zinnowitz	MV	Küste	80	6.841	86	32,6%	176	813	4,61	1,6%	0,6%	-1,1%	27	52	79	38	46	32	55	86
39	Bad Salzflen	NW	Inland	39	3.539	91	61,9%	141	799	5,66	-0,9%	0,5%	1,6%	65	48	11	39	27	84	60	19
40	Bad Griesbach	BY	Inland	41	3.911	95	55,9%	164	798	4,87	-1,2%	-1,2%	-0,1%	58	43	21	40	43	90	94	61
41	Braunlage	NI	Berge	141	7.398	52	29,2%	241	787	3,26	-1,5%	0,4%	2,1%	25	79	95	41	84	91	64	12
42	Bad Hindelang	BY	Berge	92	4.335	47	49,7%	189	787	4,17	-1,8%	0,0%	2,1%	50	84	34	42	59	94	72	11
43	Waren (Müritz)	MV	Inland	61	7.789	128	27,5%	206	782	3,81	4,7%	3,6%	-1,2%	23	28	97	43	71	10	16	87
44	Nohfelden	SL	Inland	16	3.714	232	53,6%	178	727	4,08	1,4%	1,5%	0,1%	62	4	26	44	60	35	39	57
45	Langeoog	NI	Küste	104	4.813	46	41,1%	113	723	6,40	-2,0%	-0,4%	1,9%	45	87	53	45	15	95	84	17
46	Kappeln	SH	Küste	34	6.343	187	30,5%	142	706	4,98	23,4%	23,7%	0,3%	32	9	91	46	39	1	1	48
47	Bodenmais	BY	Berge	94	3.642	39	52,7%	165	700	4,25	-2,8%	0,4%	3,7%	64	93	28	47	56	97	63	2
48	Sellin	MV	Küste	76	5.110	67	37,3%	135	696	5,15	0,3%	-0,3%	-0,7%	44	65	67	48	33	57	81	82
49	Bad Driburg	NW	Inland	30	2.778	93	67,9%	74	689	9,36	0,2%	0,1%	-0,1%	89	46	4	49	3	58	69	65
50	Schmallenberg	NI	Berge	76	4.055	53	46,4%	177	687	3,88	-1,1%	0,0%	1,3%	54	76	41	50	67	89	73	26
51	Bad Nauheim	HE	Inland	27	2.740	101	67,3%	102	673	6,62	-0,1%	-0,6%	-0,6%	90	40	6	51	13	63	88	81
52	Berchtesgaden	BY	Berge	86	3.308	38	54,2%	195	655	3,35	-0,5%	2,2%	3,0%	76	95	25	52	82	74	31	6
53	Schönau a.König.	BY	Berge	126	3.873	31	45,5%	160	644	4,02	-1,1%	-0,5%	0,6%	59	100	43	53	62	87	87	37
54	Bad Pyrmont	NI	Inland	31	2.938	95	59,8%	78	641	8,22	-0,8%	-0,8%	0,0%	85	44	15	54	5	81	90	59
55	Bad Kreuznach	RP	Inland	35	3.451	99	50,2%	141	632	4,47	0,1%	0,1%	0,1%	70	41	33	55	50	62	70	55
56	Baiersbrunn	BW	Berge	58	3.949	68	43,8%	202	632	3,13	-0,2%	-1,3%	-1,2%	57	63	47	56	87	66	96	88
57	Heiligenhafen	SH	Küste	26	5.721	220	30,0%	160	626	3,91	15,9%	19,5%	3,4%	37	5	94	57	65	2	2	3
58	Butjadingen	NI	Küste	41	5.594	136	30,0%	139	612	4,41	1,0%	-0,4%	-1,5%	40	24	93	58	54	45	82	89
59	Günzburg	BY	Inland	23	3.510	153	47,7%	387	612	1,58	6,3%	12,2%	6,1%	67	19	37	59	98	7	3	1
60	Bad Bentheim	NI	Inland	16	3.384	212	49,3%	136	609	4,49	-0,1%	1,6%	1,9%	73	7	35	60	49	64	37	15
61	Oberding	BY	Inland	12	3.150	263	52,7%	450	606	1,35	2,3%	2,4%	0,2%	80	3	27	61	100	24	28	52
62	Juist	NI	Küste	112	4.657	42	35,6%	100	605	6,05	1,0%	0,8%	-0,3%	47	91	70	62	22	43	52	68
63	Bad Reichenhall	BY	Inland	45	2.963	66	55,5%	142	601	4,22	-0,5%	0,5%	1,1%	83	66	22	63	58	73	59	31
64	Neustadt a.d.Do.	BY	Inland	35	2.536	72	64,2%	123	595	4,83	1,1%	2,2%	1,2%	94	57	10	64	44	41	33	28
65	Soltau	NI	Inland	35	5.869	168	27,2%	265	583	2,20	3,6%	4,1%	0,5%	36	14	98	65	96	18	12	41
66	Prerow	MV	Küste	55	5.136	93	30,7%	95	575	6,07	5,7%	4,3%	-1,5%	43	45	90	66	21	8	11	90
67	Dahme	SH	Küste	59	6.121	104	25,7%	74	574	7,77	9,4%	9,2%	-0,1%	34	39	99	67	7	4	4	66
68	Bad Zwischenahn	NI	Inland	55	3.288	60	47,6%	162	571	3,52	0,4%	0,6%	0,2%	77	70	39	68	78	54	58	53
69	Bad Elster	SN	Inland	28	2.317	83	67,5%	63	571	9,12	0,8%	0,7%	-0,1%	98	54	5	69	4	48	54	62
70	Bad Sassendorf	NW	Inland	23	1.925																

Methodik der Analyse (Tabelle 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 2014 (= 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 2024

Die führenden 10 der Top100-Ferienstandorte in der Bettenauslastung 2024

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	Auslastung 2024	Mittel 10Y ex.2020-21
1	Bad Sassendorf	NW	Inland	80,6%	73,2%
2	Schwangau	BY	Berge	78,4%	68,1%
3	Bad Oeynhausen	NW	Inland	70,5%	72,3%
4	Bad Driburg	NW	Inland	67,9%	67,5%
5	Bad Elster	SN	Inland	67,5%	69,3%
6	Bad Nauheim	HE	Inland	67,3%	67,8%
7	Lindau	BY	Inland	65,9%	66,8%
8	Bad Wildungen	HE	Inland	65,9%	67,1%
9	Medebach	NW	Berge	64,8%	60,6%
10	Neustadt a.d.Donau	BY	Inland	64,2%	58,9%

Die Flops in der Bettenauslastung 2024

Die unteren 10 der Top100-Ferienstandorte in der Bettenauslastung 2024

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	Auslastung 2024	Mittel 10Y ex.2020-21
91	Kappeln	SH	Küste	30,5%	32,3%
92	Hinterzarten	BW	Berge	30,1%	34,3%
93	Butjadingen	NI	Küste	30,0%	k.A.
94	Heiligenhafen	SH	Küste	30,0%	29,1%
95	Braunlage	NI	Berge	29,2%	28,6%
96	Wangerland	NI	Küste	28,1%	28,5%
97	Waren (Müritz)	MV	Inland	27,5%	30,7%
98	Soltau	NI	Inland	27,2%	28,9%
99	Dahme	SH	Küste	25,7%	25,9%
100	Clausthal-Zellerfeld	NI	Berge	24,7%	23,5%



Bad Sassendorf



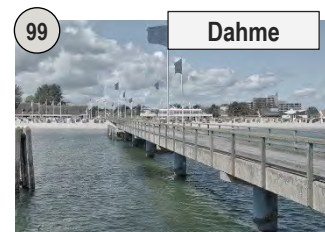
Clausthal-Zellerfeld



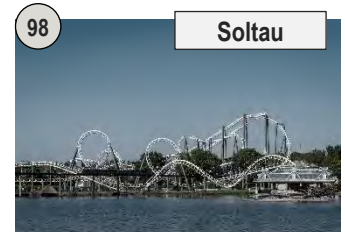
Schwangau



Bad Oeynhausen



Dahme



Soltau

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 81 % im Jahr 2024 und das hohe Mittel von 73 % über 10 Jahre (exkl. Pandemie 2019-2020). Der Markt ist mit aktuell 23 Betrieben bei 566.000 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 850.000 Übernachtungen bei nur knapp 3.300 Einwohnern weist die Gemeinde eine exzellente Bettenauslastung von 78 % auf, was Platz 2 im Ranking der Ferien-Standorte 2024 bedeutet.

Die Stadt **Bad Oeynhausen** mit ihren rund 50.000 Einwohnern im Nordosten von NRW ist bekannter Kurort mit zahlreichen Kur- bzw. Spezialkliniken. Bei etwa 880.000 Übernachtungen und 24 Betrieben zeigt die Stadt mit 70,5 % bzw. durchschnittlich 72 % in der Bettenauslastung sehr gute Werte, was sie auf Platz 3 der Top100 Ferienstandorte führte. Allerdings weist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage mit -0,9 % (CAGR/Jahr) bzw. -1,1 % jeweils negative Werte auf, was einem leicht schrumpfenden Markt entspricht.

Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar liegt im Oberharz und trägt den Titel Berg- und Universitätsstadt und das Prädikat Luftkurort. Mit nur 24,7 % bei rund 550.000 Übernachtungen weist es die schwächste Bettenauslastung für 2024 unter den Top100 Ferienstandorten auf.

Das Ostseeheilbad **Dahme** (Holstein) am Nordweststrand der Lübecker Bucht erzielte 2024 bei rund 575.000 Übernachtungen eine Bettenauslastung von 25,7 %, die auch in ihrer Höhe dem langjährigen Mittel entspricht. Hohe Wachstumszahlen in Angebot (Betten mit 9,4 %/Jahr CAGR) und Nachfrage (9,2 %/Jahr für Übernachtungen) sprechen für einen dynamischen Markt bei einer hohen Aufenthaltsdauer von 7,8 Tagen.

Die niedersächsische Stadt **Soltau** in der Lüneburger Heide ist überregional bekannt durch die touristischen Attraktionen Heide-Park Soltau und der Soltau-Therme. Die rund 583.000 Übernachtungen 2024 bedeuten zwar einen guten Mittelfeldplatz unter den Top100 der Ferien-Standorte. Bei einer geringen Aufenthaltsdauer (2,2 Tage) in einem dynamischen Markt gab es 2024 allerdings eine sehr geringe Bettenauslastung von nur 27,2 %.

Die Aufsteiger

Nachfrage (Übernachtungen)

Die führenden 10 der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2014-2024)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
1	Kappeln	SH	Küste	23,7%
2	Heiligenhafen	SH	Küste	19,5%
3	Günzburg	BY	Inland	12,2%
4	Dahme	SH	Küste	9,2%
5	Wenningstedt-Braderup (Sylt)	SH	Küste	8,8%
6	Büsum	SH	Küste	5,8%
7	Rust	BW	Inland	5,7%
8	Grömitz	SH	Küste	5,3%
9	Wyk auf Föhr	SH	Küste	5,0%
10	Timmendorfer Strand	SH	Küste	4,3%

Angebot (Betten)

Die führenden 10 der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2014-2024)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
1	Kappeln	SH	Küste	23,4%
2	Heiligenhafen	SH	Küste	15,9%
3	Wenningstedt-Braderup (Sylt)	SH	Küste	10,4%
4	Dahme	SH	Küste	9,4%
5	Wyk auf Föhr	SH	Küste	7,3%
6	Bad Dürkheim	RP	Inland	6,4%
7	Günzburg	BY	Inland	6,3%
8	Prerow	MV	Küste	5,7%
9	Timmendorfer Strand	SH	Küste	4,7%
10	Waren (Müritz)	MV	Inland	4,7%



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 erzielte Kappeln eine durchschnittliche jährliche Steigerung (CAGR 2014-2024) von 23,7 % Wachstum in den Übernachtungen und 23,4 % in der Bettenanzahl, bei allerdings schwacher Bettenauslastung von rd. 30,5 %.

Heiligenhafen folgt sowohl in der Nachfrage mit 19,5 % als auch im Angebot mit 15,9 %. Dritter in der Nachfrage ist **Günzburg** mit 12,2 % bzw. **Wenningstedt-Braderup (Sylt)** im Angebot mit 10,4 % (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 2014-2024)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
89	Bad Dürkheim	BY	Berge	-0,7%
90	Bad Pyrmont	NI	Inland	-0,8%
91	Bad Oeynhausen	NW	Inland	-1,1%
92	Bad Kissingen	BY	Inland	-1,1%
93	Bad Birnbach	BY	Inland	-1,1%
94	Bad Griesbach i.Rottal	BY	Inland	-1,2%
95	Bad Wiessee	BY	Berge	-1,2%
96	Baiersbrunn	BW	Berge	-1,3%
97	Bad Füssing	BY	Inland	-1,5%
98*	Bad Wörishofen	BY	Inland	-2,1%

* Für 2 Standorte der TOP100 liegen keine vollständigen im Betrachtungszeitraum Daten vor (K.A.).

Bad Wörishofen als Kneipp-Kurort im Unterallgäu (Bayern) belegt den letzten Rang sowohl in der Nachfrage (Übernachtungen) mit -2,1 % durchschnittliche Entwicklung pro Jahr (CAGR 2014-2024) als auch im Angebot (Betten) mit -3,3 %. Dennoch kam die Stadt auf respektable 50 % Bettenauslastung bei insgesamt 561.000 Übernachtungen.

Der Kurort **Bad Füssing** im niederbayrischen Bäderdreieck (mit Bad Griesbach und Bad Birnbach) im Landkreis Passau, der für seine Thermalquellen und Kliniken bekannt ist, liegt in der Entwicklung der Nachfrage mit -1,5 %/Jahr (CAGR) auf dem vorletzten Platz. Insgesamt gab es dort 2024 fast 2 Mio. Übernachtungen (Platz 5 im Ranking der Top100 Ferienstandorte) bei einer mittleren Bettenauslastung von 47,6 %.

Angebot (Betten)

Die unteren 10 der Top100-Ferienstandorte in der 10-Jahresentwicklung (Ø jährliche Entwicklung CAGR 2014-2024)

Nr.	Ferienstandort	BL	Kat	CAGR
89	Schmallenberg	NI	Berge	-1,1%
90	Bad Griesbach i.Rottal	BY	Inland	-1,2%
91	Braunlage	NI	Berge	-1,5%
92	Bad Wiessee	BY	Berge	-1,6%
93	Überlingen	BW	Inland	-1,7%
94	Bad Hindelang	BY	Berge	-1,8%
95	Langeoog	NI	Küste	-2,0%
96	Bad Rothenfelde	NI	Inland	-2,4%
97	Bodenmais	BY	Berge	-2,8%
98*	Bad Wörishofen	BY	Inland	-3,3%

* Für 2 Standorte der TOP100 liegen keine vollständigen im Betrachtungszeitraum Daten vor (K.A.).

Das Bettenangebot schrumpfte in **Bodenmais** – heilklimatischer Kurort im Bayrischen Wald (Landkreis Regen) - um rund 2,8 %/Jahr (CAGR 10 Jahre), was nur Platz 98 der Top100 Ferien-Standorte, aber noch deutlich vor Bad Wörishofen bedeutet. Da die Übernachtungen mit 0,4 %/Jahr im gleichen Zeitraum wuchsen, konnte die Bettenauslastung mit etwa 53 % bei etwa 700.000 Übernachtungen im Jahr 2024 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 präsent „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 130 % ausweist statt der eher wenig aussagekräftigen Zahl von 474. Dies gilt auch für Berlin mit 2,3 % 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. 2,3 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 18 % 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%	9.452.162	27,4%	1.575.360	90.049.591	26,2%	15.008.265
Städte B	25	5,0%	8.697.733	25,2%	347.909	51.122.789	14,9%	2.044.912
Städte C	56	11,2%	8.000.455	23,2%	142.865	30.865.859	9,0%	551.176
Städte nicht kateg.	75	15,0%	4.657.009	13,5%	62.093	19.485.105	5,7%	259.801
Ferien Küste	82	16,4%	502.021	1,5%	6.122	52.729.094	15,3%	643.038
Ferien Berge	76	15,2%	544.532	1,6%	7.165	33.799.996	9,8%	444.737
Ferien Inland	170	34,0%	2.482.620	7,2%	14.604	63.154.411	18,3%	371.497
Sonstige	10	2,0%	168.740	0,5%	16.874	3.011.371	0,9%	301.137
Total	500	100,0%	34.505.272	100,0%	69.011	344.218.216	100,0%	688.436
Top500					41,3%			69,4%
Deutschland			83.577.140			496.031.775		

Rang nach UN	Städte/Gemeinden	Bund. Land	Einwohner 31.12.24	UN 2024 Beh./markt	A'Dauer 2024 Tage	T'Intensität 2024 UN/Einw./365	Kategorisierung	
							Stadt/Ferien	Spezifikation
1	Berlin	BE	3.685.265	30.607.084	2,41	2,3%	Stadt	A
2	München	BY	1.505.005	19.712.703	2,12	3,6%	Stadt	A
3	Hamburg	HH	1.862.565	15.955.809	2,13	2,3%	Stadt	A
4	Frankfurt am Main	HE	756.021	11.139.063	1,74	4,0%	Stadt	A
5	Köln	NW	1.024.621	7.087.284	1,71	1,9%	Stadt	A
6	Düsseldorf	NW	618.685	5.547.648	1,67	2,5%	Stadt	A
7	Stuttgart	BW	612.663	4.653.227	2,01	2,1%	Stadt	B
8	Dresden	SN	564.904	4.638.399	2,04	2,2%	Stadt	B
9	Nürnberg	BY	529.508	3.864.501	1,84	2,0%	Stadt	B
10	Leipzig	SN	611.850	3.818.853	1,91	1,7%	Stadt	B
11	Heringsdorf	MV	5.790	3.052.024	5,18	144,4%	Ferien	Küste
12	Sylt	SH	14.167	3.037.679	6,25	58,7%	Ferien	Küste
13	Bremen	HB	586.271	2.488.746	1,91	1,2%	Stadt	B
14	Hannover	NI	522.131	2.380.289	1,65	1,2%	Stadt	B
15	Lübeck	SH	216.889	2.270.187	2,73	2,9%	Stadt	B
16	Rostock	MV	205.307	2.231.530	2,59	3,0%	Stadt	B
17	Freiburg	BW	237.460	2.173.134	2,12	2,5%	Stadt	B
18	Kühlungsborn	MV	8.088	2.130.125	5,11	72,2%	Ferien	Küste
19	Binz	MV	5.049	2.084.760	5,00	113,1%	Ferien	Küste
20	Bad Füssing	BY	7.981	1.975.937	6,23	67,8%	Ferien	Inland
21	Münster	NW	308.258	1.903.412	2,40	1,7%	Stadt	B
22	Essen	NW	574.682	1.853.270	1,88	0,9%	Stadt	B
23	Heidelberg	BW	155.756	1.828.540	1,94	3,2%	Stadt	B
24	Oberstdorf	BY	9.279	1.795.012	4,23	53,0%	Ferien	Berge
25	Sankt Peter-Ording	SH	3.724	1.764.062	5,64	129,8%	Ferien	Küste
26	Mannheim	BW	318.035	1.674.659	2,13	1,4%	Stadt	B
27	Bonn	NW	323.336	1.639.885	1,97	1,4%	Stadt	B
28	Rust	BW	4.865	1.601.486	1,61	90,2%	Ferien	Inland
29	Norderney	NI	5.343	1.586.417	5,32	81,3%	Ferien	Küste
30	Dortmund	NW	603.462	1.583.100	1,63	0,7%	Stadt	B
31	Cuxhaven	NI	49.697	1.567.588	3,87	8,6%	Ferien	Küste
32	Timmendorfer Strand	SH	8.320	1.456.282	4,01	48,0%	Ferien	Küste
33	Büsum	SH	5.105	1.447.291	4,74	77,7%	Ferien	Küste
34	Potsdam	BB	184.754	1.430.035	2,44	2,1%	Stadt	B
35	Borkum	NI	4.325	1.416.796	6,60	89,7%	Ferien	Küste
36	Bad Kissingen	BY	23.223	1.399.781	6,18	16,5%	Ferien	Inland
37	Regensburg	BY	151.389	1.365.186	1,81	2,5%	Stadt	B
38	Bad Wildungen	HE	17.364	1.363.311	10,61	21,5%	Ferien	Inland
39	Wiesbaden	HE	288.850	1.344.735	2,33	1,3%	Stadt	B
40	Grömitz	SH	6.812	1.335.633	5,87	53,7%	Ferien	Küste
41	Karlsruhe	BW	309.500	1.309.394	1,71	1,2%	Stadt	B
42	Füssen	BY	15.287	1.271.357	3,08	22,8%	Ferien	Berge
43	Garmisch-Partenkirchen	BY	28.305	1.216.916	2,66	11,8%	Ferien	Berge
44	Fehmarn	SH	13.200	1.203.066	5,12	25,0%	Ferien	Küste
45	Augsburg	BY	301.105	1.196.946	1,85	1,1%	Stadt	B
46	Zingst	MV	2.823	1.174.784	6,00	114,0%	Ferien	Küste
47	Mainz	RP	224.684	1.159.125	1,66	1,4%	Stadt	B
48	Winterberg	NW	13.168	1.158.922	3,19	24,1%	Ferien	Berge
49	Konstanz	BY	86.919	1.157.482	2,26	3,6%	Stadt	C
50	Bispingen	NI	6.572	1.142.151	3,51	47,6%	Ferien	Inland
51	Wangerland	NI	9.149	1.087.606	7,34	32,6%	Ferien	Küste
52	Erfurt	TH	218.793	1.081.333	1,78	1,4%	Stadt	B
53	Kiel	SH	252.668	1.081.255	2,09	1,2%	Stadt	B
54	Aachen	NW	262.670	1.080.307	1,91	1,1%	Stadt	B
55	Würzburg	BY	133.258	1.072.741	1,60	2,2%	Stadt	B
56	Haren (Ems)	NI	24.365	1.059.278	4,45	11,9%	Ferien	Inland
57	Boltenhagen	MV	2.430	1.017.300	5,04	114,7%	Ferien	Küste
58	Graal-Müritz	MV	4.141	1.005.234	6,09	66,5%	Ferien	Küste
59	Willingen (Upland)	HE	5.672	990.106	2,50	47,8%	Ferien	Berge
60	Norden	NI	25.178	972.100	4,93	10,6%	Ferien	Küste
61	Medebach	NW	7.906	940.361	3,83	32,6%	Ferien	Berge
62	Wernigerode	ST	32.167	926.488	2,80	7,9%	Ferien	Berge
63	Kassel	HE	197.230	925.278	1,81	1,3%	Stadt	C
64	Scharbeutz	SH	11.694	895.640	4,60	21,0%	Ferien	Küste
65	Koblenz	RP	113.378	895.274	2,01	2,2%	Stadt	C
66	Bad Oeynhausen	NW	50.620	880.051	8,12	4,8%	Ferien	Inland
67	Trier	RP	104.342	876.416	1,87	2,3%	Stadt	C
68	Baden-Baden	BW	56.881	871.643	2,21	4,2%	Stadt	C
69	Wenningstedt-Braderup	SH	1.406	862.674	7,02	168,1%	Ferien	Küste
70	Schwangau	BY	3.263	854.092	3,33	71,7%	Ferien	Berge
71	Ulm	BW	129.882	853.057	1,68	1,8%	Stadt	C
72	Bamberg	BY	77.150	842.297	1,87	3,0%	Stadt	C
73	Wyk auf Föhr	SH	4.113	826.353	7,42	55,0%	Ferien	Küste
74	Lindau	BY	25.845	823.275	2,66	8,7%	Ferien	Inland
75	Oberstdorf	BY	7.654	821.509	3,85	29,4%	Ferien	Berge
76	Zinnowitz	MV	3.765	813.019	4,61	59,2%	Ferien	Küste
77	Friedrichshafen	BY	62.796	811.716	2,36	3,5%	Stadt	C
78	Bad Salzungen	NW	53.958	799.128	5,66	4,1%	Ferien	Inland
79	Weimar	TH	65.954	798.748	1,89	3,3%	Stadt	C
80	Bad Griesbach i. Rottal	BY	8.952	797.620	4,87	24,4%	Ferien	Inland
81	Braunlage	NI	4.839	787.291	3,26	44,6%	Ferien	Berge
82	Bochum	NW	358.676	786.961	1,79	0,6%	Stadt	C
83	Bad Hindelang	BY	5.058	786.798	4,17	42,6%	Ferien	Berge
84	Magdeburg	ST	244.329	784.067	1,75	0,9%	Stadt	C
85	Waren (Müritz)	MV	20.260	782.276	3,81	10,6%	Ferien	Inland
86	Darmstadt	HE	167.029	780.787	2,08	1,3%	Stadt	C
87	Goslar	NI	47.419	775.593	2,60	4,5%	Stadt	C
88	Schönefeld	BB	19.154	760.851	1,59	10,9%	Sonstige	
89	Fulda	HE	65.434	727.353	1,68	3,0%	Stadt	C
90	Nohfelden	SL	9.949	726.587	4,08	20,0%	Ferien	Inland
91	Langeoog	NI	1.358	722.543	6,40	145,8%	Ferien	Küste
92	Braunschweig	NI	252.962	713.198	1,93	0,8%	Stadt	C
93	Saarbrücken	SL	182.971	706.510	1,75	1,1%	Stadt	C
94	Kappeln	SH	8.812	706.291	4,98	22,0%	Ferien	Küste
95	Bodenmais	BY	3.641	700.024	4,25	52,7%	Ferien	Berge
96	Göttingen	HE	127.259	695.991	1,70	1,5%	Stadt	C
97	Sellin	MV	2.511	695.637	5,15	75,9%	Ferien	Küste
98	Bad Driburg	NW	19.080	688.502	9,36	9,9%	Ferien	Inland
99	Erlangen	BY	115.928	687.859	2,07	1,6%	Stadt	C
100	Schmallenberg	NI	24.711	686.945	3,88	7,6%	Ferien	Berge

Die Top100 Standorte

Das Ranking erfolgt nach Anzahl der Übernachtungen. Das Gesamtvolumen der Übernachtungen der Top100 beträgt rund 216 Mio. Übernachtungen und damit etwa 44 % der Gesamtübernachtungen im deutschen Beherbergungsmarkt.

In den Top100 sind 49 Städtestandorte vertreten, davon 6 A-, 25 B- und 17 C-Städte und einer nicht kategorisierten Stadt. Diese werden komplettiert durch 50 Ferienstandorte, von denen 24 Küsten-, 13 Berge- und 13 Inland-Ferienstandorte sowie einem sonstigen Standort.

Das Bundesland Bayern ist mit 20 Standorten, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen mit je 13, Schleswig-Holstein mit 12 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 Stuttgart, Dresden und Nürnberg folgen auf den Plätzen 7 bis 9. Konstanz befindet sich als bester C-Städtestandort auf Rang 49 knapp vor Erfurt und Kiel.

Die Ferienstandorte „Küste“ sind mit Heringsdorf (Gesamtrang 11), Sylt (12), Kühlungsborn (18) und Binz (19) viermal unter den Top 20 vertreten.

Weit oben sind auch die Ferienstandorte „Inland“ mit Bad Füssing (Rang 20), Rust (28) und Bad Kissingen (36) zu finden. Bei den Ferienstandorten „Berge“ nehmen Oberstdorf (Rang 24), Füssen (42) und Winterberg (48) die besten Platzierungen ein.

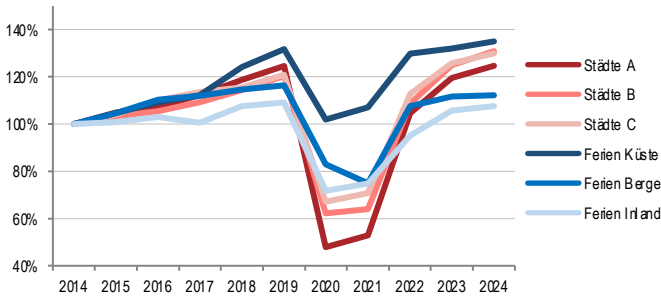
Aufenthaltsdauer und Tourismusintensität

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

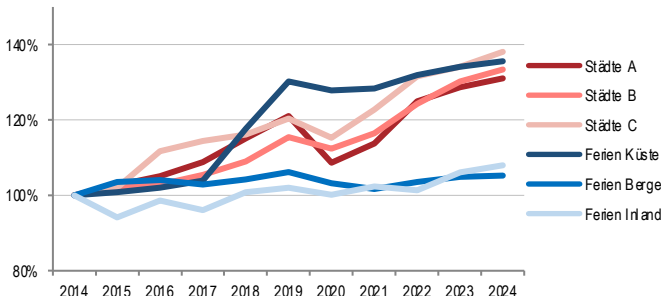
In der Tourismusintensität zeigt Wenningstedt-Braderup (Sylt) mit 168% den höchsten Wert, mit Langeoog (146 %), Heringsdorf (144 %), Sankt Peter-Ording (130 %), Boltenhagen (115 %), Zingst (114 %) und Binz (113 %) bewegen sich 6 weitere Standorte oberhalb der 100 Prozent.

Bochum weist mit je 0,6 % den niedrigsten Wert auf. Auch Dortmund (0,7 %), Braunschweig (0,8 %) sowie Magdeburg und Essen (je 0,9 %) bleiben unterhalb von 1 %.

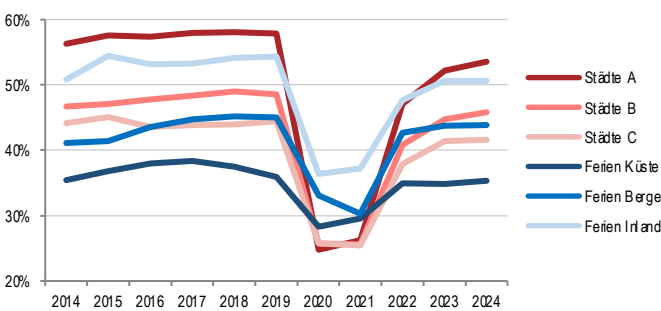
Entwicklung der Nachfrage (ÜN in % zum Basisjahr 2014)



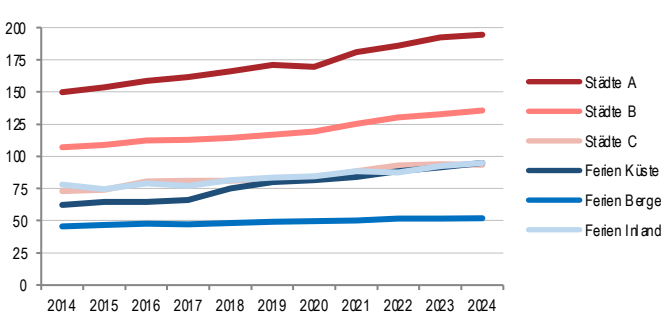
Entwicklung des Angebotes (Betten in % zum Basisjahr 2014)



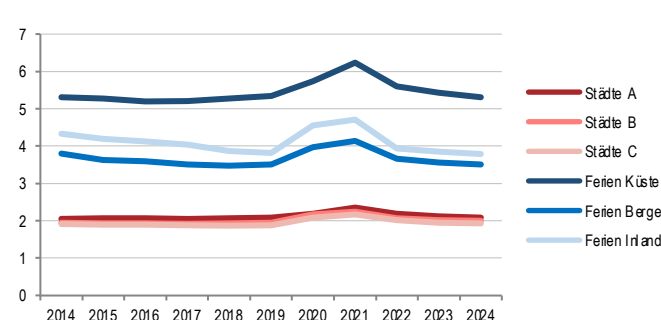
Entwicklung der Betten-Auslastung (absolut mit ÜN/Betten in %)



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 265 Mio. Übernachtungen und damit etwa 53 % der Gesamtübernachtungen im deutschen Beherbergungsmarkt.

„Ferien Küste“ in der Nachfrage-Entwicklung vorn

In der Entwicklung der Nachfrage im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren weisen die Standorte „Ferien Küste“ mit einer Steigerung von 35 %, dies sind durchschnittlich 3,0 %/Jahr (CAGR), die höchste Steigerungsrate auf. Dahinter folgen die B- und die C-Städte mit 31 % bzw. 30 %.

Die Standortgruppe „Ferien Inland“ erreicht hingegen nur eine Steigerung von 8 %, was durchschnittlich rund 0,7 %/Jahr entspricht.

C-Städte im Wachstum der Betten-Kapazitäten vorn

In der Entwicklung des Angebotes im Betrachtungszeitraum von 10 Jahren weisen die C-Städte mit einer Steigerung von 38 % den höchsten Wert auf, dies entspricht einer Steigerungsrate von 3,3 %/Jahr (CAGR). Es folgen die „Ferien Küste“ mit 36 % bzw. 3,1 %/Jahr.

Die Standortgruppen „Ferien Berge“ mit 5 % (0,5 %/Jahr) und „Ferien Inland“ mit 8 % (0,8 %/Jahr) zeigen dagegen nur geringe Wachstumsraten.

In der Betten-Auslastung führen die A-Städte

Die A-Städte weisen mit im Mittel 54 % den höchsten Wert bei der Bettenauslastung 2024 auf. Die Standortgruppen „Ferien-Inland“ folgen hier mit 51 %, während die „Ferien-Küste“ mit 35 % deutlich abfallen.

Die Standortgruppe „Ferien-Berge“ zeigt mit 0,7 %/Jahr (CAGR) die höchste durchschnittliche Steigerungsrate in der Betten-Auslastung auf, die 2024 zu 44 % Bettenauslastung führte. Damit ist diese Gruppe die Einzige, wo die Bettenauslastung 2024 höher liegt im Vergleich zu 2014.

A-Städte in der Betriebsgröße erwartungsgemäß vorn

Wenig überraschend weisen die A-Städte mit 194 Betten/Betrieb 2024 den mit Abstand höchsten Wert aller Standortgruppen aus. Die B-Städte folgen mit 136 Betten/Betrieb, während „Ferien Berge“ mit 52 den niedrigsten Wert zeigt.

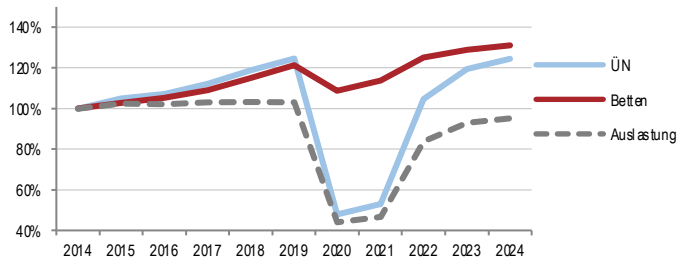
In der Entwicklung weist die Standortgruppe „Ferien-Küste“ mit 4,8 %/Jahr (CAGR) die höchste Steigerungsrate bei der Betriebsgröße auf. Grund dürfte die zunehmende Präsenz von markengebundenen Hotelkonzepten in den Küstenregionen sein. Die A- und C-Städte folgen hier mit 2,9 % bzw. 2,8 %.

„Ferien-Küste“ führt die Aufenthaltsdauer an

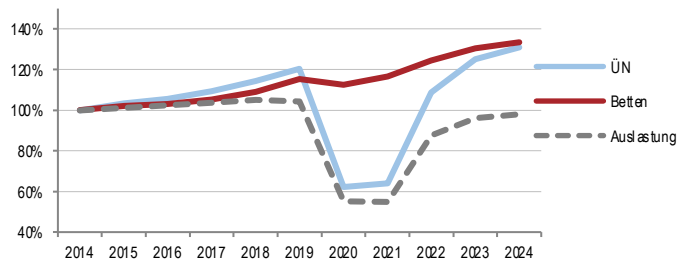
Mit 5,3 Tagen im Jahr 2024 liegt „Ferien-Küste“ in der Aufenthaltsdauer deutlich vorn. Es folgen „Ferien Inland“ und „Ferien Berge“ mit 3,8 und 3,5 Tagen. Die ABC-Städte bewegen sich alle bei einer erwartungsgemäß niedrigeren Aufenthaltsdauer von etwa 2,1 – 1,9 Tagen.

Die Städte B und A weisen mit 0,3 %/Jahr (CAGR) bzw. 0,1 %/Jahr in der 10-Jahresentwicklung die höchsten durchschnittliche Steigerungsrate in der Aufenthaltsdauer auf, während „Ferien-Inland“ und „Ferien Berge“ mit -1,5 %/Jahr bzw. -0,9 %/Jahr schrumpften.

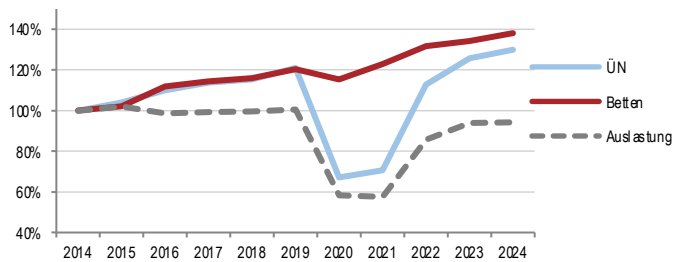
A-Städte



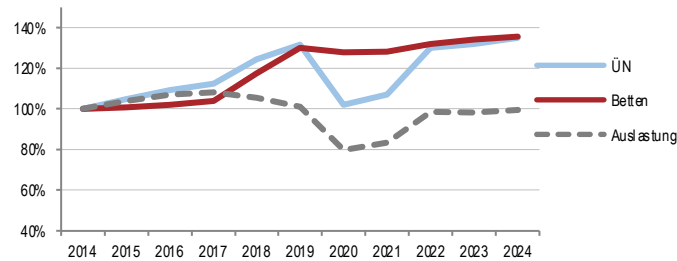
B-Städte



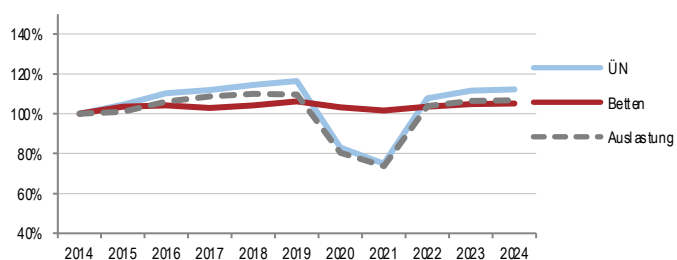
C-Städte



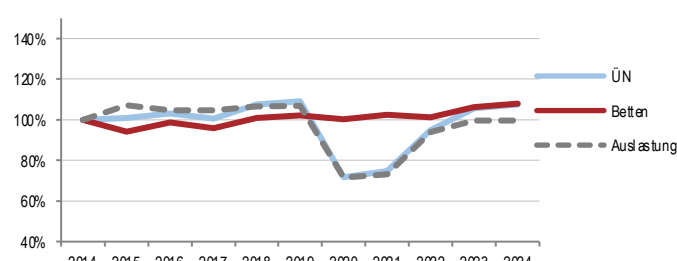
„Ferien-Küste“



„Ferien-Berge“



„Ferien-Inland“



Methodik

Für die jeweils Top100 der Städte- und Ferienstandorte wurde die Entwicklung in Prozent zum Basisjahr 2014 (= 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 (1,2 %/Jahr CAGR) das des Angebotes (0,6 %/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 der Stadthotellerie aus, wo alle drei Standortgruppen ein negatives Delta ausweisen. A- und C-Städte liegen hier im CAGR bei -0,5 % bzw. -0,6 %/Jahr.

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

Standortgruppe	Nachfrage	Angebot	Delta
Städte A	2,2%	2,7%	-0,5%
Städte B	2,7%	2,9%	-0,2%
Städte C	2,7%	3,3%	-0,6%
Ferien Küste	3,0%	3,1%	0,0%
Ferien Berge	1,2%	0,6%	0,6%
Ferien Inland	0,7%	0,8%	0,0%
Total	2,2%	2,5%	-0,3%

Die Pandemie-Delle

Der durchschnittliche Rückgang der Übernachtungen im Haupt-Pandemiejahr 2020 war -46 % zum Vorjahr bezogen auf alle hier untersuchten 200 Standorte. Den größten Einbruch hatten dabei die A-Städte 2020 mit -62 % zu verkräften. Die Gruppe „Ferien-Küste“ kam mit -23 % relativ glimpflich davon.

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

Standortgruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Städte A	5%	2%	5%	6%	5%	-62%	11%	97%	14%	4%
Städte B	3%	2%	4%	5%	5%	-48%	3%	70%	15%	5%
Städte C	4%	6%	3%	2%	5%	-45%	5%	59%	12%	3%
Ferien Küste	5%	4%	3%	11%	6%	-23%	5%	22%	2%	2%
Ferien Berge	4%	6%	1%	2%	2%	-29%	-10%	44%	4%	0%
Ferien Inland	1%	2%	-2%	7%	1%	-34%	4%	27%	11%	2%
Total	4%	3%	3%	6%	4%	-46%	4%	57%	11%	3%

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 Statistischen 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),