

Hotelmarktstudie

**Analyse und Bewertung
des Hotelmarktes im
Hinblick auf die
Realisierung neuer
Hotelprojekte in der
Landeshauptstadt Kiel**

Im Auftrag der

Landes-
hauptstadt Kiel



9. März 2018

 **ghh consult GmbH**
Dr. Hank-Haase & Co.

Unternehmensberatung
Tourismus • Hotellerie
Tagungs- und Kongressmarkt

Goldgasse 1-3
65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 166 68-0

Fax: +49 611 166 68-10

E-Mail: ghh@ghh-consult.de

Web: www.ghh-consult.de

INHALT

	Seite
<u>1</u>	<u>AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG</u> 4
<u>2</u>	<u>EXECUTIVE SUMMARY</u> 6
<u>3</u>	<u>DIE LANDESHAUPTSTADT KIEL</u> 8
3.1	LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG 9
3.2	SEHENSWÜRDIGKEITEN IN KIEL 11
3.3	WIRTSCHAFTSSTANDORT KIEL 13
3.4	SCHWERPUNKTE DER WIRTSCHAFT IN KIEL 16
3.5	WIRTSCHAFTSFAKTOR TOURISMUS 17
3.6	WISSENSCHAFTSSTANDORT KIEL 19
<u>4</u>	<u>TOURISMUSDESTINATION KIEL</u> 22
4.1	ENTWICKLUNG DER TOURISMUSKENNZAHLEN IN KIEL 2007-2017 22
4.1.1	SAISONALITÄT DER ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE IN KIEL 2016 24
4.1.2	ÜBERNACHTUNGEN VON AUSLÄNDERN IN KIEL 25
4.2	KIEL ALS STÄDTEREISEDESTINATION 27
4.2.1	KIEL – DIE WELTHAUPTSTADT DES SEGELNS 28
4.2.2	KREUZFAHRT- UND FÄHRTOURISMUS 29
4.2.3	HAUPTZIELGRUPPEN IM KIELER TOURISMUS 30
4.2.4	SCHLÜSSELPROJEKTE FÜR DEN STÄDTEREISETOURISMUS IN KIEL 31
4.2.5	EVENTS UND FESTIVALS IN KIEL (AUSZUG) 31
<u>5</u>	<u>MESSE- UND KONGRESSSTANDORT KIEL / REGION KIELER FÖRDE</u> 33
5.1	TAGUNGS- UND KONGRESSMARKT REGION KIELER FÖRDE 33
5.1.1	TAGUNGSKAPAZITÄTEN REGION KIELER FÖRDE 35
5.1.2	TAGUNGSKAPAZITÄTEN IN DER STADT KIEL (AUSZUG) 36
5.2	MESSESTANDORT KIEL 41
<u>6</u>	<u>DER HOTELMARKT KIEL</u> 42
6.1	HOTELSTANDORTE KIEL IM ÜBERBLICK 42
6.1.1	HOTELS AM STANDORT KIEL (AUSZUG) 43
6.2	STRUKTUR DER BEHERBERGUNGSBETRIEBE IN KIEL 50
6.3	STRUKTUR DER BEHERBERGUNGSKATEGORIE „HOTELS“ 52

6.4	HOTELKATEGORIEN.....	57
6.5	DAS ANGEBOT AN TAGUNGSKAPAZITÄTEN IN HOTELS	59
6.5.1	TAGUNGSHOTELS IN KIEL.....	59
6.6	PREISSTRUKTUR DER HOTELLERIE IN KIEL.....	61
6.7	BEWERTUNG DES KIELER HOTELMARKTES.....	62
6.7.1	STANDORTKRITERIEN	62
6.7.2	BEWERTUNG DES HOTELBEDARFS	64
6.7.3	SWOT-ANALYSE	66
<u>7</u>	<u>ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG IM HOTELMARKT KIEL</u>	<u>71</u>
7.1	PROGNOSE DER TOURISMUSENTWICKLUNG IN KIEL BIS 2036	73
7.2	ABLEITUNG TRAGFÄHIGER HOTELKONZEPTE FÜR DEN STANDORT KIEL	79
7.3	KENNZIFFERN FÜR ERTRAGSFÄHIGE HOTELKONZEPTE IN KIEL	79
7.4	WIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE DER TOURISMUSENTWICKLUNG IN KIEL BIS 2036	84

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Die Unternehmensberatung ghh consult GmbH Dr. Hank-Haase & Co. (Wiesbaden) wurde im November 2017 von der Landeshauptstadt Kiel beauftragt, die Hotelmarktstudie aus dem Jahr 2009 für die Stadt Kiel zu aktualisieren.

Folgende Fragen stehen dabei im Mittelpunkt:

Zum Markt:

- Welche Positiv- und Negativfaktoren beeinflussen die zukünftige Fremdenverkehrs- Entwicklung in Kiel?
- Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für das Angebot im Hotelbereich?
- Wie ist das derzeitige Hotelangebot in der Stadt zu bewerten (Konkurrenzanalyse, Berücksichtigung von Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen)?
- Welches Gäste- und Übernachtungsvolumen wird heute und in Zukunft für die Belegung neuer Hotels im Low Budget-, im Mittelklasse- und im First Class und im Luxussegment relevant sein?

Zu den Hotelkonzepten

- Welchen Hotelkategorien und -konzepten sind auf der Grundlage der Marktbedingungen in Zukunft die größten Erfolgchancen zuzuordnen?
- Welche Zimmerkapazitäten und welche Qualitätsstandards entsprechen den zukünftigen Markterfordernissen?
- Welche konzeptionellen Schwerpunkte sind in den Bereichen Tagungen und Konferenzen und im Medical Spa-/Wellnessbereich in Zukunft als besonders Erfolg versprechend anzusehen?

- Welche Flächenangebote sind für neue Hotels vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Bebauungsvorschriften im Grundstücksbereich notwendig?

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Stadt Kiel
--

- Welche zusätzlichen Umsätze werden durch die Ansiedlung neuer Hotelkapazitäten für die unterschiedlichen Branchen in Kiel initiiert?
- Welche Einkommenseffekte ergeben sich daraus?
- Wie wirkt sich die neue Situation auf das Arbeitsplatzangebot in unterschiedlichen Branchen aus?

2 EXECUTIVE SUMMARY

- In Kiel entstanden im Zeitraum von 2007 bis 2016 rund 1.000 zusätzliche Hotelbetten. Damit konnte das Bettenangebot in diesem Zeitraum um knapp 30% ausgeweitet werden.
- Die Übernachtungsnachfrage in Kiel wuchs im gleichen Zeitraum um 44%, was dazu führte, dass die Betten-Kapazitätsauslastung von dem ohnehin schon hohen Ausgangswert von 39% auf 42% angehoben wurde. Gleichzeitig bestätigt diese Entwicklung, dass die Angebotszuwächse voll von der latent verdrängten, steigenden Nachfrage kompensiert werden konnten.
- Vor dem Hintergrund dieser überaus positiven Entwicklung wurden eine Reihe zusätzlicher Hotelprojekte auf den Weg gebracht. Derzeit befinden sich 7 neue Hotels im Bau, zwei weitere befinden sich im Planungsstadium. Es ist davon auszugehen, dass sich damit allein im Zeitraum von 2018 bis 2020 die Bettenkapazität in Kiel um 2.300 Betten erhöhen wird. Dies entspricht innerhalb von drei Jahren einem Zuwachs um 53%.
- Die derzeitigen Rahmenbedingungen der Stadt Kiel und bereits erfolgte Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität Kiels als Städtereisedestination lassen für den Zeitraum von 2017 bis 2026 auch eine weitere Steigerung der Übernachtungsnachfrage von durchschnittlich 3,0% p.a. zu. Entsprechend würde sich die Zahl der Übernachtungen bis zum Jahr 2026 auf rund 957.000 erhöhen.
- Trotz dieser, als sehr positiv einzuschätzenden, Nachfragesteigerung ist davon auszugehen, dass der ungewöhnlich starke Angebotszuwachs in der Dekade 2016 bis 2027 durch ebenfalls hohe Steigerungsraten im Übernachtungsaufkommen um insgesamt 30% nicht vollständig kompensiert werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Auslastungsquoten vorübergehend absinken, um dann, bei einer Angebots- Konsolidierung in den Folgejahren, im Jahr 2026 wieder einen Wert von 36% zu erreichen.

- In der Dekade von 2027 bis 2036 ist davon auszugehen, dass vor allem kleine und familiengeführte Betriebe vom Markt verschwinden und die fehlenden Kapazitäten durch neue Projekte ersetzt werden. Insgesamt wird dadurch das Gesamt-Bettenangebot sehr viel moderater wachsen als in den vorangegangenen Jahren.
- In der vorliegenden Prognose wurde von 2027 bis 2036 einer Angebotsausweitung um 1.000 Betten (+14%) ein Nachfragezuwachs um 230.000 Übernachtungen gegenüber gestellt (+25%). Die durchschnittliche Bettenauslastung wird damit wieder auf 42% anwachsen.
- Insgesamt ist von einer qualitativen Verbesserung im Angebotsbereich auszugehen. In Bezug auf die Nachfrage aus dem Tagungs- und Kongressmarkt werden bestehende Engpässe in Hinblick auf vorhandene Zimmer- bzw. Tagungskapazität abgebaut werden können. Vermehrt können dadurch Anfragen aus dem MICE-Markt (Meetings, Incentives, Conventions, Events) bedient werden, insbesondere im Bereich großer Kongresse.
- Durch die Schaffung von Freizeit- und Wellnesseinrichtungen in bestehenden und neuen Betrieben, kann auch die privat touristische Nachfrage nachhaltig gesteigert werden.
- Abgeleitete Prognosen für zukünftige Hotelkapazitäten basieren auf der Annahme, dass die bestehende Hotellerie entsprechend verändernder Marktanforderungen qualitativ angepasst (Abbau von Investitionsstaus, Modernisierung) wird. Ebenfalls sind wegfallende Kapazitäten, wie z.B. durch Schließung, durch ein entsprechendes Angebot an neuen Betrieben zu ersetzen.

3 DIE LANDESHAUPTSTADT KIEL

Kiel ist die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein. Als Holstenstadt tom Kyle im 13. Jahrhundert gegründet, wurde sie im Jahr 1900 mit über 100.000 Einwohnern zur Großstadt. Heute gehört Kiel mit knapp 250.000 Einwohnern zu den 30 größten Städten Deutschlands und bildet das Zentrum der Kiel-Region.

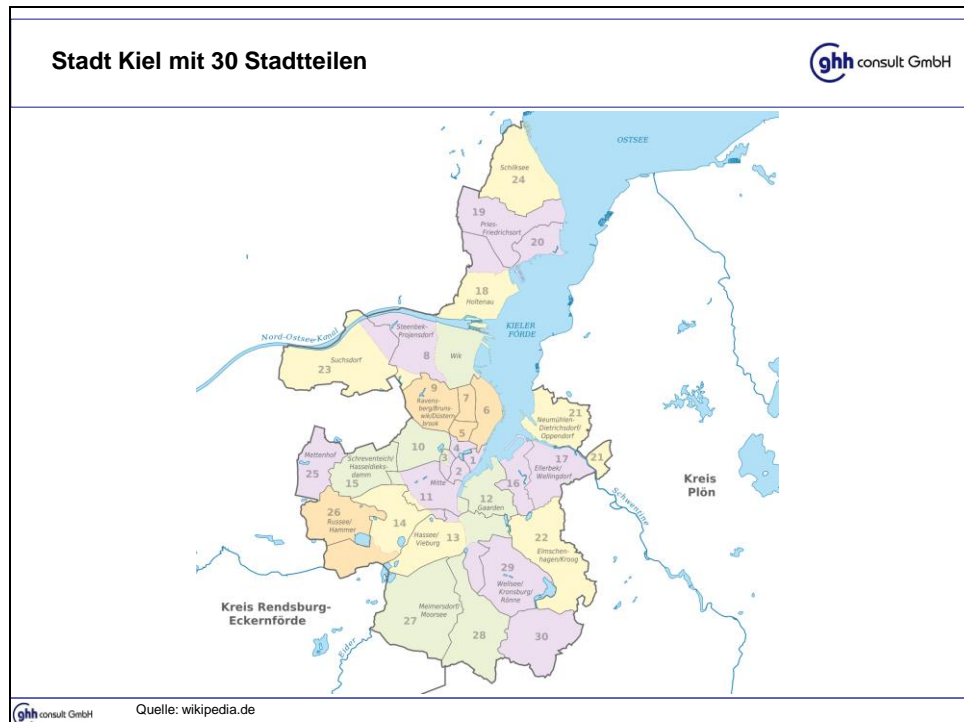
Die nördlichste Großstadt Deutschlands liegt an der Ostsee (Kieler Förde) und ist Endpunkt der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt, des international „Kiel Canal“ genannten Nord-Ostsee-Kanals. Kiel ist traditionell ein bedeutender Stützpunkt der Deutschen Marine und bekannt durch das jährliche internationale Segelereignis Kieler Woche, den Handballverein THW Kiel, den Fußballverein Holstein Kiel und durch die kulinarische Spezialität der Kieler Sprotten.

Von wirtschaftlicher Bedeutung sind neben dem Dienstleistungssektor die größte deutsche Werft ThyssenKrupp Marine Systems und der Kieler Ostseehafen mit den Fähren nach Skandinavien und ins Baltikum. Die kreisfreie Stadt ist Sitz dreier Hochschulen: der Christian-Albrechts-Universität, der Fachhochschule sowie der Muthesius Kunsthochschule. Die Berufsakademie ist unter dem Dach der Wirtschaftsakademie Kiels vierte Hochschule nach der Universität, der Fachhochschule und der Muthesius Kunsthochschule.

Die Regiopole Kiel erstreckt sich hufeisenförmig um den Naturhafen Kieler Förde, der einen der wichtigsten Seehäfen an der Ostsee darstellt. Der nördlichste Kieler Stadtteil, Schilksee, liegt an der offenen Ostsee. Durch Kiel verläuft die Wasserscheide zwischen Nordsee und Ostsee. Der Fluss Eider, der in die Nordsee mündet, berührt ebenso wie die Schwentine das Stadtgebiet, am Ende des Nord-Ostsee-Kanals im Stadtteil Kiel-Holtenau liegen die Schleusen zur Förde hin. Die Umgebung Kiels ist von Moränenhügeln geprägt und geht im Osten in die Holsteinische Schweiz über.

Das Stadtgebiet Kiels ist heute in 30 Stadtteile eingeteilt. Meistens bilden ein oder mehrere Stadtteile zusammen einen der insgesamt 18 Ortsbezirke mit je einem Ortsbeirat.

Abb.: Stadtteile in Kiel



3.1 LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Straßenverkehr

Über die Autobahnen 210 und 215 ist die A 7 Hamburg-Flensburg jeweils gut erreichbar. Die Bundesstraße 404 (ist in großen Teilen schon zur A 21 ausgebaut), die B 502 und die B 503 starten bzw. enden auf dem Kieler Stadtgebiet; die B 76 und B 202 führen hindurch. Ebenso ist Kiel Start- bzw. Endpunkt der Deutschen Fährstraße, die rund 50 verschiedene Fähren, Brücken, Schleusen, Sperrwerke und maritime Museen verbindet.

Bahnverkehr

Der Kopfbahnhof Kiel ist ein Endpunkt des ICE-Netzes und verfügt über insgesamt sechs tägliche Verbindungen Richtung Köln, Frankfurt, Hamburg und Berlin. Insgesamt ist die überregionale Anbindung per ICE jedoch als unzureichend einzustufen. Mit dem Regionalverkehr sind die Städte Hamburg, Lübeck, Flensburg und Husum halbstündlich und die Städte Neumünster, Eckernförde und Preetz ebenfalls im Halbstundentakt zu erreichen.

Flugverkehr

Der Flughafen Kiel-Holtenau hat den Linienflugverkehr im Jahr 2006 wegen mangelnder Auslastung eingestellt. Mit rund 25.000 Passagieren p.a. werden Ambulanzflüge und der Geschäftsreiseverkehr sowie Zieldarstellungsflüge für die Bundeswehr abgewickelt. Somit verfügt Kiel selbst über keinen überregionalen Flughafen. In gut einer Stunde sind der internationale Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel sowie der von Geschäftsleuten frequentierte Flughafen Lübeck zu erreichen¹.

Schiffsverkehr

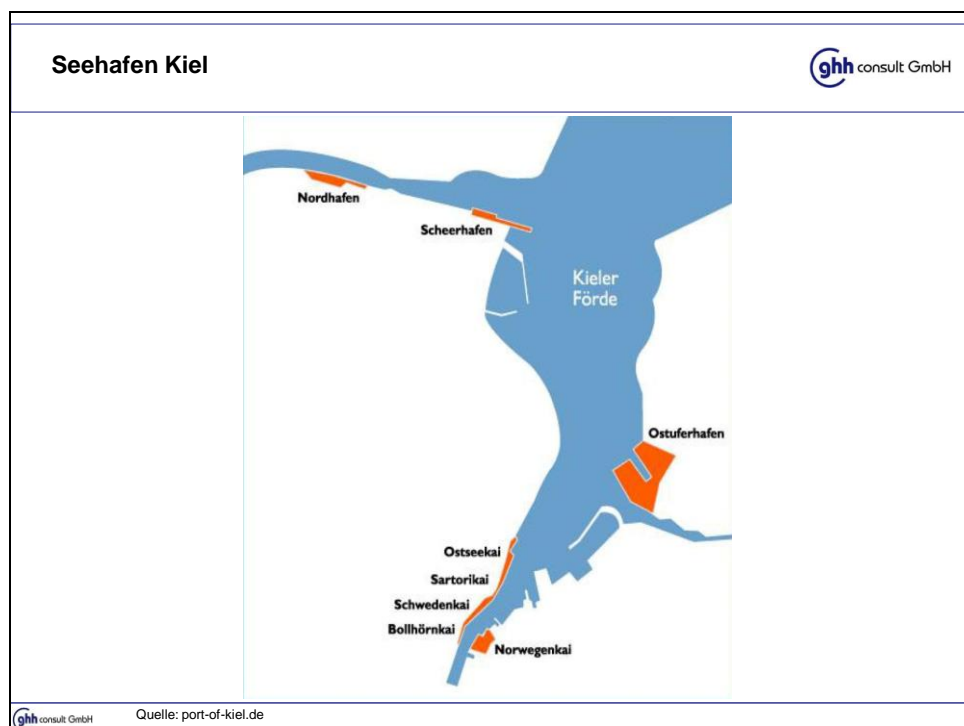
Mit 1,6 Millionen Passagieren war der Kieler Hafen nach dem Puttgardener und Rostocker Hafen bereits 2007 der drittgrößte Passagierhafen Deutschlands. Seitdem ist das Passagieraufkommen weiter gestiegen; es wird insbesondere aus den Fährlinien nach Göteborg und Oslo, aber auch aus dem Kreuzfahrtgeschäft generiert. 2017 wurden im Passagierverkehr von und nach Kiel insgesamt 2,1 Mio. Reisende (2014: 1,98 Mio., 2013: 1,94 Mio.) auf Fähr- und Kreuzfahrtschiffen gezählt. Im Jahr 2016 gab es 147 Anläufe von 26 verschiedenen Kreuzfahrtschiffen, da die Schiffe immer größer werden, wurden im Jahr 2017 513.500 (2016: 485.500) Passagiere gezählt.

¹ Flughafen Lübeck will 2018 neu durchstarten: <https://www.ndr.de/nachrichten/schleswig-holstein/Flughafen-Luebeck-will-2018-neu-durchstarten,flughafenluebeck164.html>

Der Güterumschlag, der zum großen Teil im Kieler Ostuferhafen stattfindet, spielt dagegen deutschlandweit eine eher untergeordnete Rolle. Im Jahr 2017 wurden in den Kieler Häfen 7,4 Millionen t Güter umgeschlagen.

Der Kieler Hafen liegt direkt am Nord-Ostsee-Kanal und ist als einziger Ostseehafen Deutschlands für Binnenschiffe uneingeschränkt nutzbar.

Abb.: Seehafen Kiel



Durch erhebliche Investitionen führte der Neubau des Terminalgebäudes am Schwedenkai zu weiter steigenden Passagierzahlen und zur Festigung der Kreuzfahrt und Fährschifffahrt in Kiel.

3.2 SEHENSWÜRDIGKEITEN IN KIEL

Die Gründe für eine Reise nach Kiel sind ebenso vielfältig wie das touristische Angebot und seine Zielgruppen. Kiel ist Landeshauptstadt und Wissenschaftsstandort, Sportstadt und sogar Welthauptstadt des Segelns. Kiel ist die Stadt am Meer mit Stadtstränden sowie Seebädern und einer citynahen Promenade.

Der Hafen im Herzen der Stadt prägt das Stadtbild und ist auch für Landratten ein allgegenwärtiges Vergnügen. Auf der Innenförde treffen sich Segelboote, U-Boote, Marineschiffe und Fördedampfer. Die Kreuzfahrtgiganten und täglich verkehrenden Fährschiffe nach Skandinavien und ins Baltikum sind an Ostsee-, Norwegen- und Schwedenkai zum Greifen nahe.

Zum Einkaufen bietet Kiel seinen Gästen ein vielfältiges Angebot vom Shoppingcenter über die älteste Fußgängerzone Deutschlands bis hin zu kleinen, inhabergeführten Lädchen, edlen Boutiquen und hippen Conceptstores.

Der Olympiahafen Schilksee nördlich des Kanals, wo 1972 die Olympischen Segelwettbewerbe ausgetragen wurden ist überregional bekannt. Hier ist auch der Olympiastützpunkt mit Internat für Segler und Surfer zuhause. Der weltbekannte Nord- Ostsee-Kanal mit seinen alten und neuen Schleusenanlagen bietet besondere Einblicke in die kaiserliche Schifffahrtsgeschichte.

Abb.: Sehenswürdigkeiten in Kiel



Im Norden der Stadt sind weitere Sehenswürdigkeiten vorhanden. Der Olympiahafen Schilksee, wo anlässlich der Olympischen Spiele 1972 als Austragungsort der Segelwettbewerbe das Olympiazentrum errichtet wurde, ist überregional bekannt. Ebenso bieten die Schleusenanlagen am Nord-Ostsee-Kanal besondere Einblicke in die Aktivitäten der Schifffahrt des Kieler Hafens.

3.3 WIRTSCHAFTSSTANDORT KIEL

Die Küstenlage Kiels prägt seit Jahrhunderten die maritime Entwicklung der Stadt und Region und beeinflusst neben der Identität der Menschen besonders die strukturelle Zusammensetzung der Wirtschaft sowie der Wissenschaft.

Kiel ist ein Dienstleistungsstandort. In diesem Sektor sind 78,5 % aller Bediensteten in Kiel beschäftigt, 21,4 % sind im produzierenden Gewerbe (sekundärer Sektor) beschäftigt und 0,2 % in der Landwirtschaft (primärer Sektor). Kiel ist ein Standort wichtiger Werften. Darüber hinaus befinden sich

in Kiel Maschinenfabriken und weitere Industrie, wie EDV-/Büromaschinenfertigung. Eine wirtschaftlich bedeutende Rolle spielt der Hafen, insbesondere die Fähr- und Kreuzfahrtschifffahrt.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Kiel lag im Dezember 2017 bei 7,5 %. Im Jahr 2016 lag das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner mit rund 30.100 Euro über dem Schnitt Deutschlands.

Die größten ansässigen Unternehmen und Institutionen in Kiel sind:

- Bartels-Langness (Großhändler, 15.000 Mitarbeiter, größter Arbeitgeber im Norden von Deutschland)²
- Autokraft (ÖPNV / größtes Omnibus-Verkehrsunternehmen in Schleswig-Holstein)
- Caterpillar, Schiffdieselmotorenhersteller (ehem. MaK)
- Color Line GmbH, deutsche Niederlassung der norwegischen Reederei (Tägliche Schiffsverbindungen zwischen Kiel und Oslo)
- Rewe-Coop-Gemeinschaftsunternehmen Supermärkte Nord Vertriebs GmbH, Firmensitz: Kiel, Deutschlands größte Konsumgenossenschaft
- CHEFS CULINAR Nord, umsatzstärkster Großhändler Deutschlands
- Citti Handelsgesellschaft mbH & Co. KG (Einzelhandel, Großhandel, Einkaufszentren, Großküchen)
- Dataport AöR, Dienstleister für Informations- und Kommunikationstechnik der öffentlichen Verwaltung im Norden von Deutschland
- Das Städtische Krankenhaus Kiel, ca. 1.700 Mitarbeiter, lokales Akutkrankenhaus
- Deutsche Post AG, Briefzentrum
- DFDS Seaways, deutsche Niederlassung der litauischen Reederei (Schiffsverbindungen zwischen Kiel und Klaipėda)

² Bartels-Langness Unternehmensgruppe <http://www.jobs-kiel.org/arbeitgeber-kiel/>

- Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 1.500 Mitarbeiter
- Hauptgenossenschaft Nord AG, Mutterunternehmen des HaGe Konzerns, ca. 1.600 Mitarbeiter
- Elac (Lautsprecher)
- Hauptgenossenschaft Nord AG, Mutterunternehmen des HaGe Konzerns, ca. 1.600 Mitarbeiter, Agrarhandel
- Landeshauptstadt Kiel, über 4.700 Mitarbeiter
- Hell Gravure Systems GmbH & Co. KG (Graviermaschinen für Tiefdruckzylinder, ehemals Teil der Heidelberger Druckmaschinen AG, ehemals Linotype-Hell AG, ehemals Rudolf Hell GmbH)
- Heidelberger Druckmaschinen AG (Software für Druckerei-Workflow), ehemals Linotype-Hell AG, ehemals Rudolf Hell GmbH
- HSH Nordbank (entstanden aus der Fusion der Landesbank Schleswig-Holstein und der Hamburgischen Landesbank)
- LaserSoft Imaging AG (Hersteller von Scanner- und Digitalkamera-Software)
- Lindenau-Werft (Schiffbau)
- PAYONE (Zahlungsdienstleister)
- Provinzial NordWest (Versicherungsgruppe)
- Raytheon Anschütz (Seeschifffahrtsausrüstung)
- Rheinmetall Landsysteme GmbH (Rüstungskonzern)
- Schenker AG (Logistik)
- Spiegelblank, Reinigungsunternehmen, Dienstleistungen im Bereich Facility Management, über 2.000 Mitarbeiter
- Stena Line, deutsche Niederlassung der schwedischen Reederei (tägliche Schiffsverbindungen zwischen Kiel und Göteborg)
- ThyssenKrupp Marine Systems (TKMS, bis Ende 2012 HDW), größte deutsche Werft

- Voith GmbH Voith Turbo Lokomotivtechnik GmbH & Co. KG
- Vossloh Locomotives (Maschinenbau, ehemals Teil von MaK)
- WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel, bewirtschaftet über 2.200 Wohnungen in Schleswig-Holstein

Kiel ist mit der Förde Sparkasse, Kieler Volksbank eG, der HSH Nordbank, der Evangelischen Bank eG mit einem Vorstandssitz und der Provinzial NordWest Versicherungsgruppe Banken- und Versicherungsstandort.

Es gibt auch eine aktive Startup-Kultur in Kiel, vertreten durch das Gründerzentrum StarterKitchen und Startups wie z. B. lillebräu Kühl & Scheske GbR, Light Instruments, LMP NewMedia, Snapcardster UG (haftungsbeschränkt), Bordifies Sales & Marketing Europe und Vulpés Electronics.

Im Folgenden sind die Schwerpunkte in den Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft dargestellt; insbesondere wird der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsfaktor in Kiel herausgestellt.

3.4 SCHWERPUNKTE DER WIRTSCHAFT IN KIEL

Die maritime Wirtschaft in Kiel sowie in der gesamten Region ist traditionell in den unterschiedlichsten Bereichen stark vertreten. So haben sich z.B. in dem Verein „**Maritimes Forum Kiel e.V.**“ über 20 Unternehmen und Einrichtungen aus den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft, Behörden, Marine und der Schiffbauindustrie zu einem innovativen Cluster zusammen gefunden, um ein gemeinsames Forum für die zukünftige Ausweitung und Weiterentwicklung des maritimen Standortes Kiel zu bieten. Mit einem jährlichen Umsatzvolumen von ca. 2,7 Mrd. € und über 10.000 Beschäftigten in der Region Kiel hält diese Gemeinschaft einen wichtigen Anteil an der Wirtschaftsleistung der Stadt. Zudem werden jährlich mehr als 800 junge Menschen in den beteiligten Betrieben ausgebildet und leisten somit selbst einen großen Beitrag zur Zukunftssicherung des Standortes.

Insgesamt kommt die Maritime Wirtschaft in Schleswig-Holstein auf einen Gesamtumsatz von jährlich 8,5 Mrd. €. Dazu tragen 1.700 Unternehmen mit rund 47.000 Mitarbeitern aus Schleswig Holstein bei. Der Anteil des maritimen Tourismus betrug dabei beachtliche 7,8 %; dieser Bereich wird in Bezug auf den Seehafen Kiel in Kapitel 4.2.2 nochmals gesondert dargestellt.

Als bekannteste Firmen in Kiel im Bereich Schiffbau und der Zulieferindustrie sind insbesondere der weltgrößte Hersteller von Baumaschinen und Diesel- und Gasmotoren **Caterpillar Inc.**, die **ThyssenKrupp Marine Systems GmbH** (Schiffbau), German Naval Yards GmbH (früher Abu Dhabi Mar Kiel (ADMK), Marinewerft) sowie die **Lindenau Werft** (Reparaturwerft) zu nennen.

Neben der maritimen Wirtschaft sind u.a. mit der **Voith Turbo Lokomotivtechnik GmbH & Co.KG** sowie der **Vossloh Locomotives GmbH**, dem größten Hersteller von Diesellokomotiven in Europa, auch im Bereich der Lokomotivtechnik bedeutende Firmen vertreten.

3.5 WIRTSCHAFTSFAKTOR TOURISMUS


Der Tourismus in Kiel besitzt in wirtschaftlicher Hinsicht große Bedeutung und prägt gleichzeitig auch das Image der Stadt und schafft Lebensqualität für die Bewohner und Gäste. Von den generierten Umsätzen profitieren eine Reihe von Leistungsträgern wie die Hotellerie, die Gastronomie, der Einzelhandel sowie alle Anbieter von tourismusrelevanten Dienstleistungen

Nach Schätzungen des N.I.T.³ für das Jahr 2015 betrug der Gesamtumsatz des Tourismus in Kiel ca. 955 Mio. € und sorgte für eine Wertschöpfung von rund 428 Mio. €. Der Anteil am Volkseinkommen lag bei 8 % und entspricht ca. 16.200 Vollzeitstellen in der Landeshauptstadt Kiel.

³ Quelle: Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH, Kiel 2016, „Die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für die LTO Kieler Förde“, Link: https://www.kiel-marketing.de/fileadmin/media/Dateien/pdf/Tourismus/NIT_Wertschoepfung_Kiel_Tourismus_2016.pdf

Den weitaus größten Anteil am Bruttoumsatz hatten dabei mit ca. 752,8 Mio. € (78,9 %) **Tagesreisende**, wobei hier alle Tagesausflüge vom Wohnort, vom Urlaubsort sowie der Tagesgeschäftsreisen gezählt wurden. Mit etwa 153,5 Mio. € Umsatz (16,1 %) trugen alle **Übernachtungsgäste** zum Gesamtumsatz bei. Hierzu zählen alle Übernachtungen in der Stadt, d. h. in den in der amtlichen Statistik aufgeführten Beherbergungsbetrieben (7,7 % Übernachtungen in Betrieben mit 10 und mehr Betten) sowie bei Privatvermietern und bei Freunden und Bekannten (7,2 % Übernachtungen bei Freunden und Verwandten), die mit 16 % den größten Anteil der Übernachtungen in der Landeshauptstadt Kiel ausmachen. Einen Umsatzanteil im Tourismus mit ca. 48,4 Mio. € brutto (5,1 % vom Nettoumsatz) machen Segmente wie z. B. Kreuzfahrt- oder Fährschiffsgäste oder auch Segler aus.

Abb.: Wirtschaftsfaktor Tourismus in Kiel

Stadt Kiel: Wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus 			
Segment	Volumen	Bruttoumsatz	Wertschöpfung
Übernachtungen z.B.: Hotellerie, Freunde/Verwandte	2.730.446	€ 153,5 Mio.	€ 74,5 Mio.
Tagesreisende z.B.: Tagesausflüge, Tagesgeschäftsreisen	19.257.953	€ 752,8 Mio.	€ 332,4 Mio.
Andere z.B.: Segler, Fäherschiffsgäste	953.979	€ 48,5 Mio.	€ 21,4 Mio.
Gesamt	22,9 Mio.	€ 954,7 Mio.	€ 428,4 Mio.

ghh consult GmbH Quelle: N.I.T. 2016; Darstellung ghh consult 2018

3.6 WISSENSCHAFTSSTANDORT KIEL

Wirtschaft und Wissenschaft in Kiel arbeiten eng zusammen. Mit dem **Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (IfW)** besitzt die Stadt an der Ostsee ein renommiertes Zentrum weltwirtschaftlicher Forschung und Dokumentation. Das IfW gehört zu den sechs führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstituten, es ist der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel angegliedert sowie seit 2007 eine unabhängige Stiftung des Landes Schleswig-Holstein. Das Institut entwirft innovative Lösungen für drängende weltwirtschaftliche Probleme, erstellt Konjunkturprognosen, erarbeitet neue Konzepte und Instrumente der wirtschaftlichen Beratung, entwickelt neue Bildungsangebote, betreut das Aufbaustudium Advanced Studies in International Economic Policy Research und veröffentlicht vielfältige Studien.

Universitäten und Fachhochschulen

Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region sind insbesondere qualifizierte Fachkräfte; mit etwa 30.000 Studenten weist Kiel hier besonders hohes Potential auf. Mit der **Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (CAU)** und über 25.000 Studenten bietet die CAU das größte Angebot an Studiengängen. Von Philosophie über Mathematik, Agrar- und Ernährungswissenschaften, Medizin sowie Rechts- und Wirtschaftswissenschaften ist derzeit mit 185 Studiengängen ein breitgefächertes Angebot vorhanden. Darüber hinaus betreibt die Universität mehrere Forschungs- und Studienzentren, wie z. B. das Ökologie-Zentrum Kiel, das Zentrum für Molekulare Biowissenschaften sowie das Forschungszentrum für Integrative Neurowissenschaften. Mit fast 3.500 Beschäftigten (2016)⁴ gilt die Universität auch als wichtiger Arbeitgeber der Region. Weiterhin wird durch die **Fachhochschule Kiel** mit den Fachbereichen Agrarwirtschaft, Informatik und Elektrotechnik, Maschinenwesen, Medien, Soziale Arbeit und Gesundheit sowie Wirtschaft,

⁴ Beschäftigte ohne klinischen Teil und der Medizinischen Fakultät; <http://www.uni-kiel.de/ueberblick/statistik/eckdaten.shtml>

der **Muthesius-Hochschule** (Hochschule für Kunst und Gestaltung) das Angebot der Wissenschaftsstadt Kiel abgerundet.

Darüber hinaus bietet die **Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein** mit Sitz in Kiel die direkte Verknüpfung von Wirtschaft und Wissenschaft. Das Angebot reicht von der Berufsvorbereitung oder außerbetrieblichen Ausbildung für öffentliche Kunden, von Anpassungs- und Aufstiegsbildung über die Fachschule für Betriebswirtschaft bis zum dualen Studium an der Berufsakademie. Durch ständige Anpassung der Angebote und Weiterentwicklung der Lernmethoden ist die Wirtschaftsakademie, derzeit an 20 Standorten des Unternehmensverbundes in Schleswig-Holstein, verlässlicher und kompetenter Partner für ansässige Unternehmen.

Besonders hervorzuheben ist das **Exzellenzcluster „Ozean der Zukunft“**, in dem Experten aus den verschiedensten Fachrichtungen aus fünf Fakultäten und 26 Instituten der Kieler Universität, dem IFM-GEOMAR, dem IfW und der Muthesius Kunsthochschule aktuelle Themengebiete bearbeiten; u.a. werden z.B. die Bedingungen einer CO₂-Lagerung unterhalb des Meeresgrundes untersucht. Der international bedeutende Status des Exzellenzclusters wurde 2006 durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) bewilligt und wird bis 2017 gefördert. Den Instituten, aber auch der ansässigen maritimen Wirtschaft wird so eine internationale Ausrichtung der Geschäftstätigkeiten erleichtert und die maritime Entwicklung Kiels insgesamt in besonderem Maße gefördert.

Eines der größten und wichtigsten Institute stellt das **GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung Kiel** dar, das rund 750 Mitarbeiter beschäftigt. Forschungsschwerpunkte sind die Ozeanzirkulation und Klimadynamik, die Marine Biogeochemie und Ökologie sowie die Dynamik des Ozeanbodens. Zur Ausstattung des Instituts gehören vier Forschungsschiffe, vielfältige Speziallabore und ein attraktives Aquarium. In der Region siedelte sich eine Vielzahl von kleinen und mittleren Unternehmen an, die eng mit dem IFM-GEOMAR zusammenarbeiten und so die Zusammenarbeit von Wirtschaft und Wissenschaft vorantreiben.

Das **Universitätsklinikum Schleswig-Holstein** (UKSH) ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts der CAU und der Universität zu Lübeck. Neben der wirtschaftlichen Bedeutung der Klinik mit mehr als 12.000 Angestellten sind die verschiedenen Interdisziplinären Kompetenzzentren von enormer Bedeutung für den Forschungsstandort Kiel.

Im **Wissenschaftspark Kiel** bündeln in einem innovativen Public Private Partnership die Landeshaupt Kiel, die Christian-Albrechts-Universität und die Preussag Immobilien GmbH ihre Kräfte. Auf rund 20 Hektar ist es das Ziel der Partner, innovative Unternehmen anzusiedeln und den Kontakt mit der Forschung und Wissenschaft am Standort herzustellen. Dadurch ist nach knapp sechs Jahren eine Gemeinschaft aus rund 100 Unternehmen mit ca. 1.600 Beschäftigten entstanden. Zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Life Science, IT, Energie- und Umwelttechnologie, Industriedesign sowie wissensintensive Dienstleistungen haben sich im Wissenschaftspark angesiedelt. Das **Wissenschaftszentrum Kiel GmbH** bildet das Herz des Wissenschaftsparks und koordiniert mit verschiedenen Angeboten den aktiven Dialog zwischen Wirtschaft und Wissenschaft.


Das Zentrum unterstützt Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Unternehmen z.B. bei der Suche nach Partnern zur Umsetzung innovativer Ideen aus der Wissenschaft; berät und begleitet bei der Initiierung von Kooperations- und Verbundprojekten sowie Kompetenzzentren; unterstützt beim Projektmanagement oder hilft bei der Vermittlung geeigneter Firmen und Hochschuleinrichtungen zur Evaluierung und Umsetzung von Plänen und Projekten.

4 TOURISMUSDESTINATION KIEL

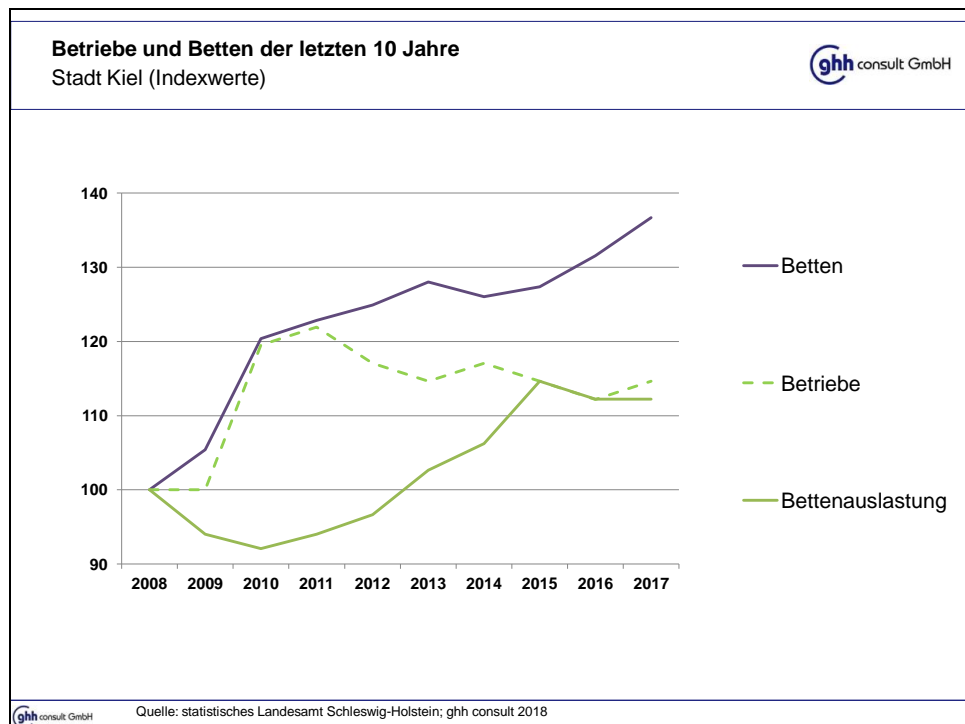
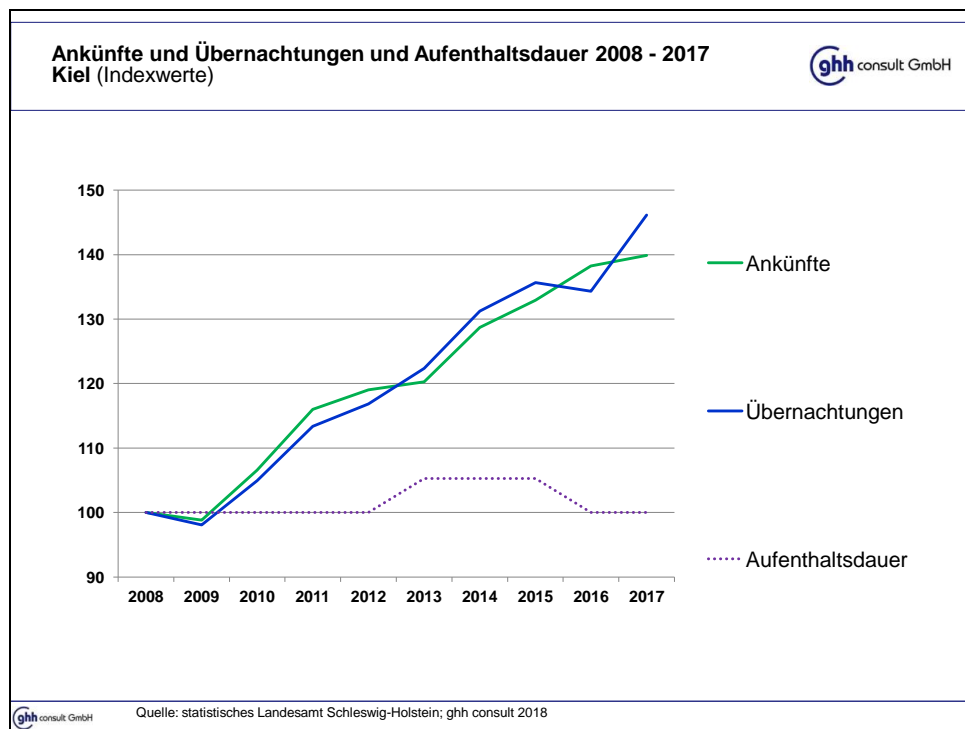
4.1 ENTWICKLUNG DER TOURISMUSKENNZAHLEN IN KIEL 2007-2017

Kiel als maritime Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und Welthauptstadt des Segelns konnte die Bedeutung des Tourismus in den letzten Jahren kontinuierlich steigern. Das Übernachtungsaufkommen wurde seit 2008 um rund 46 % auf rund 727.000 Übernachtungen im Jahr 2017 gesteigert, die Zahl der Gäste hat sich im gleichen Zeitraum um 40 % auf 357.376 Gästeankünfte erhöht. Die Steigerung der Bettenzahl betrug 37 % (4.564 Betten im Jahr 2017), die der Betriebe 15 % (47 Betriebe im Jahr 2017). Die Entwicklung der Aufenthaltsdauer blieb mit 2,0 Tagen seit 2008 weitgehend konstant. Positiv hingegen fiel die Bettenauslastung mit einer Steigerung von 12 % seit 2008 aus. Die Bettenauslastung der jeweils angebotenen Betten stieg von 41,7 % (2008) auf 47,0 % (2017).

Abb.: Tourismusentwicklung in Kiel 2008 bis 2017

Tourismusentwicklung der letzten 10 Jahre Stadt Kiel												
												
Jahr	Betriebe	Index	Betten	Index	Ankünfte insgesamt	Index	Übernachtungen insgesamt	Index	Aufenthaltsdauer in Tagen	Index	Bettenauslastung in %	Index
2008	41	100	3.339	100	255.474	100	497.475	100	1,9	100	41,7	100
2009	41	100	3.520	105	252.449	99	487.878	98	1,9	100	39,2	94
2010	49	120	4.019	120	272.288	107	521.914	105	1,9	100	38,4	92
2011	50	122	4.101	123	296.344	116	563.960	113	1,9	100	39,2	94
2012	48	117	4.171	125	304.074	119	581.157	117	1,9	100	40,3	97
2013	47	115	4.274	128	307.270	120	608.551	122	2,0	105	42,8	103
2014	48	117	4.208	126	328.786	129	652.875	131	2,0	105	44,3	106
2015	47	115	4.253	127	339.538	133	674.980	136	2,0	105	47,8	115
2016	46	112	4.393	132	353.102	138	668.141	134	1,9	100	46,8	112
2017	47	115	4.564	137	357.376	140	727.034	146	2,0	100	47,0	112

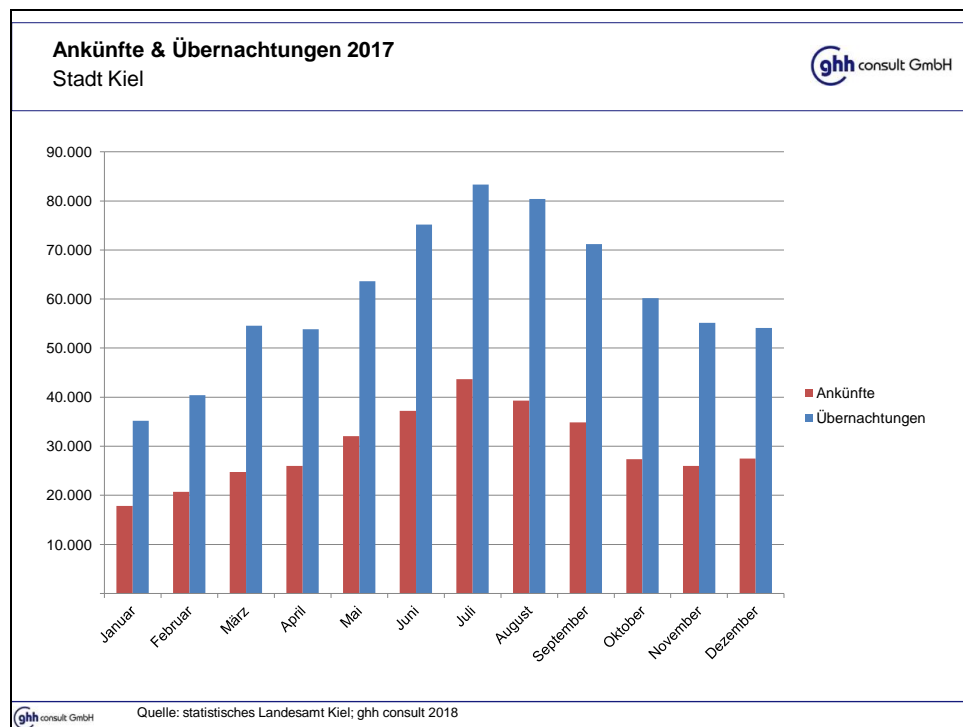
Quelle: statistisches Landesamt Schleswig-Holstein; ghh consult 2018



4.1.1 SAISONALITÄT DER ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE IN KIEL 2017

Die Übernachtungsnachfrage wird insbesondere durch die Monate Mai bis September geprägt. Neben der allgemeinen Nachfrage des **Städtetourismus** sowie auch der **Strand- und Badeurlauber**, erhöhen u.a. **Events und Festivals (z.B. Schleswig-Holstein Musik Festival, Kieler Woche)** in den Sommermonaten die Übernachtungsnachfrage.

Abb.: Ankünfte und Übernachtungen in Kiel im Saisonverlauf 2017



Allgemein bietet z.B. das jährlich von Mai bis September stattfindende Segelprojekt **Camp 24/7** Segelaktivitäten und –events für Jung und Alt. Somit wird die Grundlage für ein breites Angebot an maritimen Veranstaltungen über die ganzen Frühlings- und Sommermonate geschaffen.

Im Juni findet die Veranstaltungsreihe in Kiel mit der **Kieler Woche** den Höhepunkt des ganzen Jahres. Die Kieler Woche ist die größte Segelveranstaltung der Welt und trägt enorm zum hervorragenden Image

Kiels als Welthauptstadt des Segelns bei. Darüber hinaus zählt sie mit jährlich rund 3 Mio. Besuchern zum größten Sommerfest Nordeuropas.

Das traditionelle **Schleswig-Holstein Musik Festival** (SHMF) ist eines der größten klassischen Musikfestivals in Deutschland und findet in ganz Schleswig-Holstein bzw. auch in Kiel statt. Die Gründungsveranstaltung wurde bereits im Jahr 1985 im Kieler Schloss durchgeführt und zieht seitdem viele tausende Menschen während des Sommers in den Norden.

In den Sommermonaten 2017 trugen eine Reihe von Veranstaltungen, wie z.B. der KN Förde Triathlon, Kieler Bootshafensommer (60.000 Teilnehmer), Kiel. Lauf (Kiels größtes Laufevent mit rund 10.000 Teilnehmern), etc. zu den hohen Übernachtungszahlen bei.

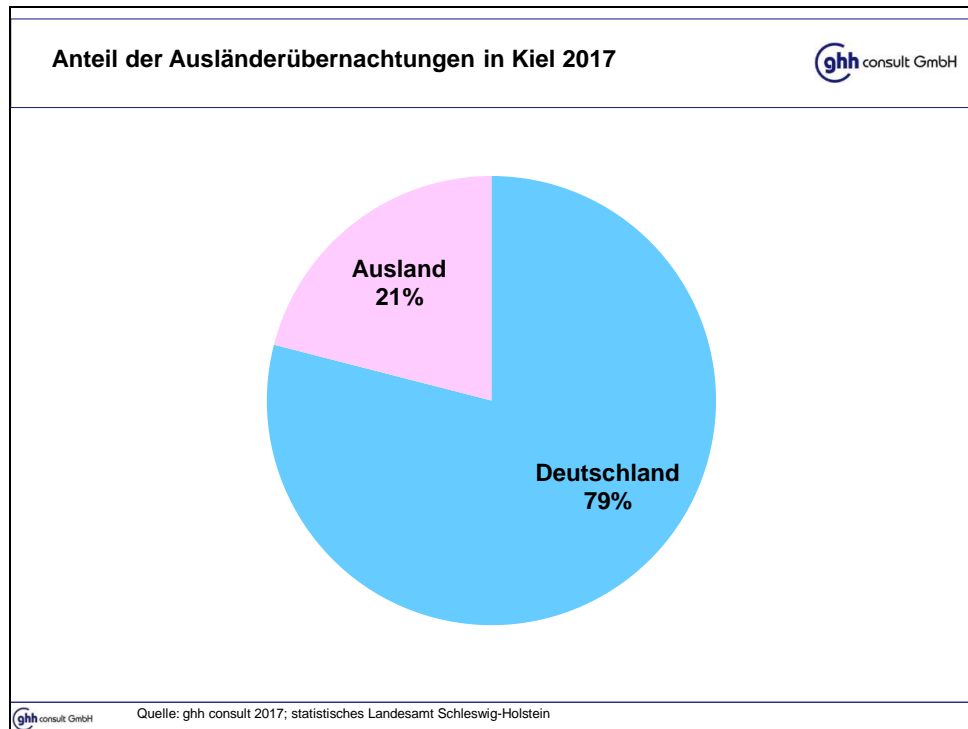
Die Saisonalität der Übernachtungsfrage wird in Kiel durch den Urlaubstourismus dominiert und ist insbesondere in den wärmeren Monaten von Mai bis September stark ausgeprägt. Veranstaltungen in den Bereichen Tagungen, Kongresse und Konferenzen finden verstärkt in den Monaten März bis Mai sowie September bis November statt.

Hier besteht für Kiel das Potential, durch Ausweitung der Tagungs- und Kongressangebote (etwa in neuen Hotels) sowie Akquisition von Tagungen und Kongressen die Übernachtungsnachfrage der Beherbergungsbetriebe deutlich zu erhöhen.

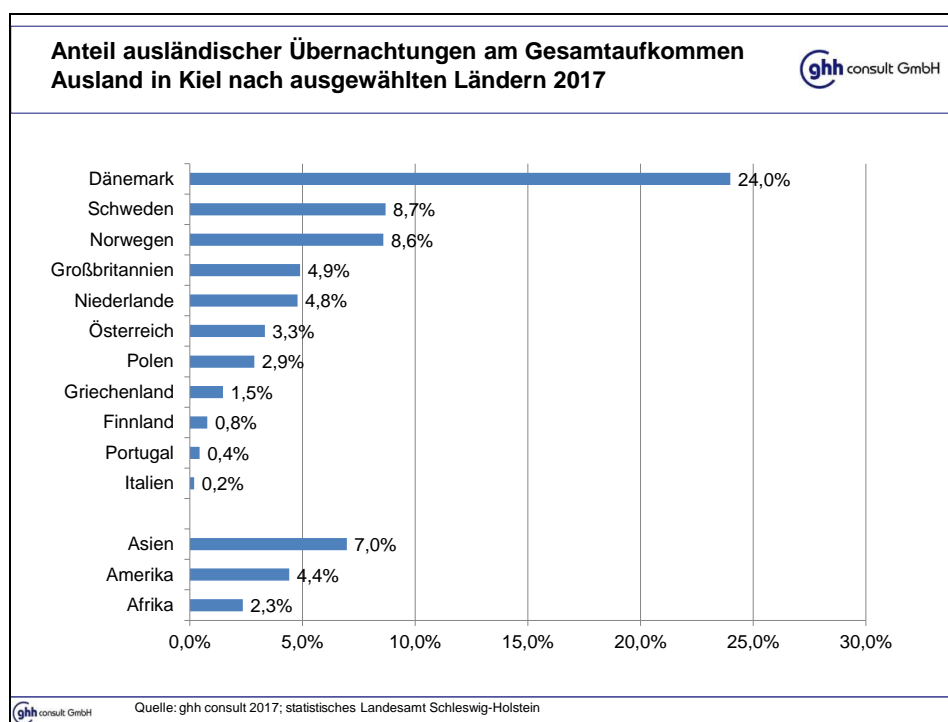
4.1.2 ÜBERNACHTUNGEN VON AUSLÄNDERN IN KIEL

Rund ein Fünftel der Übernachtungsgäste in Kiel kommt aus dem Ausland. Damit liegt die Landeshauptstadt etwas über dem Bundesdurchschnitt des Auslandsanteils der Übernachtungen (18 %). Schleswig-Holstein hingegen liegt mit 7 % Ausländeranteil der Übernachtungen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und der Landeshauptstadt Kiel.

Abb.: Anteil der Ausländerübernachtungen in Kiel 2017



Dominierend sind bei den durch Ausländer generierten Übernachtungen in Kiel die skandinavischen Länder. Mit 24 % stellt Dänemark den größten Anteil der gesamten Übernachtungsnachfrage ausländischer Gäste. Schweden liegt mit 8,7 % knapp vor Norwegen (8,6 %). An vierter Stelle liegt Großbritannien (4,9 %) vor den Niederlanden (4,8 %). Der Anteil der asiatischen Länder liegt mit 7 % noch vor Amerika (4,4 %) und Afrika (2,3 %).



Für ausländische Gäste ist Kiel nicht die typische Destination für den längerfristigen Urlaub, spielt aber u. a. auf Grund der geringen Entfernung bei Tagesreisen, Wochenendreisen und Kurzurlaube aus skandinavischen Ländern eine wichtige Rolle.

4.2 KIEL ALS STÄDTEREISEDESTINATION

Laut Gesamttouristischem Konzept des N.I.T. 2008 (das noch weitgehend Gültigkeit hat) ist die Stadt an der Ostsee insgesamt durch starke Profil-Segmente geprägt. Insbesondere steht das maritime Image der Stadt im Vordergrund, das durch die Marke *Kiel.Sailing.City* und entsprechender Vermarktung (www.kiel-sailing-city.de) weiter forciert wird. Neben den Themen Segeln, Fähr- und Kreuzfahrttourismus sind laut N.I.T.-Gutachten auch die Bereiche Tagesreisen und Geschäftsreisen wichtige Standbeine für die Wirtschaft der Stadt.

Außerdem ist noch die regelmäßige Untersuchung der Studienreihe „Destination Brand“ der FH Westküste / Inspektour⁵ zu nennen, die alle drei Jahre für die Bereiche >Markenstärke<, >Themenkompetenz< und >Profileigenschaften< Daten erhebt und auswertet. Mit der Destination Brand 15, aus dem Jahr 2016, wurde für die Stadt Kiel der Fokus auf den Bereich „Markenstärke“ gesetzt. Die im Kapitel 4.2.3 genannten Zielgruppen wurden dabei berücksichtigt.

4.2.1 KIEL – DIE WELTHAUPTSTADT DES SEGELNS

Kiel gilt als die Welthauptstadt des Segelns. Insbesondere die langjährige Tradition der Kieler Woche trug zu dem international hervorragenden Ruf der maritimen Landeshauptstadt bei. Dadurch wurde auch die Austragung von zwei olympischen Segelwettbewerben (1936,1972) an der Küstenstadt ermöglicht. Die Position Kiels als Prestige-Standort bei Segelsport-Events konnte somit weiter gefestigt werden. Die Kieler Woche hat sich daher zu dem größten Segelsportereignis der Welt und zu einer Qualitätsmarke entwickelt; jedes Jahr werden rund 5.000 Aktive aus 50 Nationen mit mehr als 2.000 Booten verzeichnet. Mit über drei Millionen Besuchern und mehr als 1.000 Veranstaltungen ist die Kieler Woche das größte Sommerfest des Nordens.

Neben Wettbewerben und Veranstaltungen rund um das Thema Segeln werden während der Saison rund 75 u.a. internationale Regatten an der Kieler Förde durchgeführt.

Laut der älteren Umfrage des N.I.T.⁶ haben bereits 2008 24 % der Kieler Übernachtungsgäste den Olympiahafen in Schilksee besucht, der zusammen mit der Kieler Woche, den 14 Marinas und der Lage an der Förde und am Nord-Ostsee-Kanal die maritimen Alleinstellungsmerkmale der Stadt darstellt.

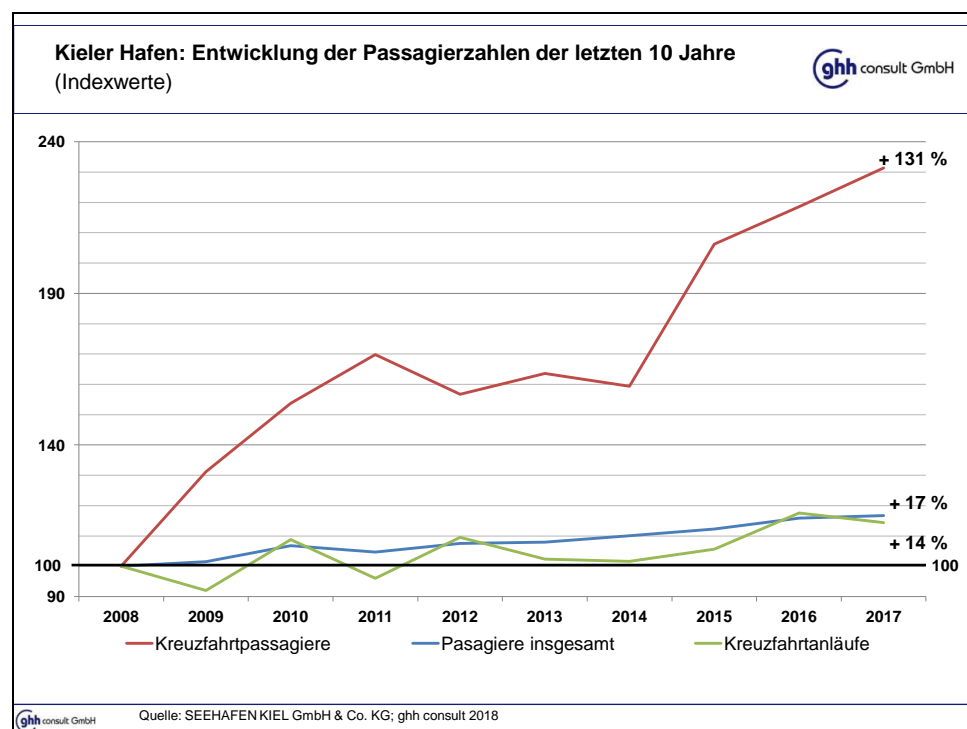
⁵ Quelle: Destination Brand 15 Die Markenstärke deutscher Reiseziele, inspektour GmbH 2016

⁶ Quelle: N.I.T. GBSH Kiel 2005

4.2.2 KREUZFAHRT- UND FÄHRTOURISMUS

Laut einer aktuellen Studie des Deutschen Reiseverbandes⁷ hat sich die Bundesrepublik zum stärksten Wachstumsmarkt bei Kreuzfahrten weltweit entwickelt. Der Anteil von Kiel hat sich dabei stetig gesteigert.

Abb.: Entwicklung der Passagierzahlen im Kieler Hafen 2008 bis 2017



Von 2008 bis 2017 konnten die Passagierzahlen um rund 17 % gesteigert werden. Bei den Kreuzfahrtpassagieren wuchs das Aufkommen seit dem Jahr 2008 um 131 %, die Zahl der Kreuzfahrtanläufe stieg um 14 %.

Der allgemeine Nachteil einer unzureichenden ICE- Anbindung in Kiel wird hier zu einem Vorteil für die Hotellerie, da Kreuzfahrtpassagiere oftmals schon einen Tag früher anreisen und so zusätzliche Übernachtungen generieren.

⁷ Quelle: Der Kreuzfahrtmarkt Deutschland 2008

4.2.3 HAUPTZIELGRUPPEN IM KIELER TOURISMUS

Die in der aktuellen „Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025“ benannten Hauptzielgruppen für Kiel sind nachfolgend aufgelistet⁸:

Natururlauber: Motiv: Ursprünglichkeit & Natur erleben; viele Paare; Alter vorwiegend 50+; Werteorientierung: Verantwortung & Nachhaltigkeit, eher Qualitäts- als Preisorientierung

Familien: Motiv: Spaß mit der Familie erleben; mit Kindern; Werteorientierung: Vergnügen & Leidenschaft, eher Preis- als Qualitätsorientierung

Entschleuniger: Motiv: sich verwöhnen lassen, etwas für die Gesundheit tun, abschalten, auch mal Luxus genießen; vorwiegend Paare; ab 35+, sehr viele 65+; Werteorientierung: Frieden & Harmonie, eher Preis- als Qualitätsorientierung

Neugierige: Motiv: Land & Leute kennenlernen; vorwiegend Paare, aber auffällig viele Singles, zum Teil auch Gruppen; ab 35 +, sehr viele 65 +; überdurchschnittliche Ausgaben; Werteorientierung: zwischen Preis- und Qualitätsorientierung

Entwicklungszielgruppe: Städtereisende: Motiv: Abwechslung & Überraschungen; viele Paare, auch Singles; vorwiegend 35 bis 64 Jahre

Diese Abgrenzung in Zielgruppen bietet die Möglichkeit, entsprechende Angebote in den unterschiedlichen touristischen Bereichen zu forcieren. So sind auf der Seite www.sh-tourismus.de spezielle Angebote für die beschriebenen Zielgruppen aufgeführt. Um das Gesamtkonzept umzusetzen, müssen die Angebote der Hotellerie den Anforderungen der wichtigsten Gästezielgruppen noch stärker angepasst werden.

Dies gilt insbesondere für die Angebotsbereiche Freizeit, Sport und Wellness.

⁸ Zielgruppendefinition laut Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025 (ab Seite 27)

4.2.4 SCHLÜSSELPROJEKTE FÜR DEN STÄDTEREISETOURISMUS IN KIEL

Um das Angebot der Stadt Kiel in Bezug auf den Städtetourismus weiter auszubauen, wurden in den letzten 10 Jahren verschiedene Projekte realisiert, die wichtigsten werden im Folgenden kurz dargestellt:

Musealer Multifunktionskomplex

Das Gesamtkonzept „museen am meer“ ist ein Zusammenschluss von acht Häusern, die alle fußläufig verbunden sind. Dieser Verbund zeichnet sich durch das hohe Niveau der wissenschaftlichen und museologischen Arbeit der Museen aus, die sich in der Nähe der Kieler Förde befinden.

Die Entwicklungsmaßnahmen des Traditionshafens, des Aquariums, der Kunsthalle, des Zoologischen Museums und der Medizin- und Pharmazeutischen Sammlung bilden die „museen am meer“.

4.2.5 EVENTS UND FESTIVALS IN KIEL (AUSZUG)

Das ganze Jahr über finden in Kiel Veranstaltungen der unterschiedlichsten Art statt und bieten das Potential, u.a. die Übernachtungsnachfrage stärker auch auf die Nebensaison auszuweiten. Im Folgenden werden die wichtigsten Events und Festivals laut **kiel-sailing-city.de** und **deutschland-navigator.de** kurz aufgelistet.

- Mai – Sep.: **Segelprojekt Camp 24/7**
25. März 2018..... **Anbaden**
01. bis 04. Mrz. 2018 **„Kieler Umschlag“ mit stadtweiter
Sonntagsöffnung**
28. bis 29. Apr. 2018..... **„Kiel blüht auf“ mit stadtweiter
Sonntagsöffnung**
05. Mai 2018..... **KulturRotation 143 (neues Format;
ehemals Gaardener Kulturfrühling)**

11. bis 13. Mai 2018: **Schleswig-Holstein KIDS Festival**
(jährliches Event)
16. bis 24. Juni: **Kieler Woche 2018**
(jährliches Event)
13. bis 25. Juli:..... **Käse trifft Wein**
- Juli/August 2018 **Kieler Kultursommer**
31. Aug. 2018 **Museumsnacht**
20. Jul. – 25. Aug. 2018..... **Bootshafensommer 2018**
30. Jul. bis 26. Aug. 2018: ... **Schleswig-Holstein Musik Festival**
9. Sep.: **Kiel Kiel.Lauf 2018**
powered by Förde Sparkasse
05. Okt. bis 07. Okt. **Bauern- und Regionalmarkt mit**
verkaufsoffenem Sonntag
03. Nov. bis 04. Nov. **Skandinavien Tage mit verkaufsoffenem**
Sonntag
27. Nov. bis 23. Dez.: **Vier Weihnachtsmärkte in Kiel**
- Mitte Nov. bis Mitte Jan.: **Stadtwerke Eisfestival**

Darüber hinaus ist Kiel eine Stadt des Sports und insbesondere weltbekannt durch den Handballverein **THW Kiel** ebenso wie den **Fußball Bundesligist Holstein Kiel** (2. Liga). Durch nationale sowie insbesondere durch internationale Spiele kommen jedes Jahr viele Besucher aus ganz Deutschland sowie den unterschiedlichsten Ländern nach Kiel und nehmen u.a. die touristischen Angebote der Stadt (z.B. Hotellerie) in Anspruch.


5 MESSE- UND KONGRESSSTANDORT KIEL / REGION KIELER FÖRDE

Der Messe- und Kongressstandort Kiel wird im Verbund mit anderen Städten (u.a. Rendsburg, Neumünster, Plön, Eckernförde) über das Convention Office Kieler Förde (COKF) und die MaKS intensiv vermarktet. Damit werden Synergien genutzt, um die Palette des Gesamtangebotes an Tagungs- und Übernachtungsangeboten zu vergrößern und die Wettbewerbsfähigkeit im MICE-Markt zu erhöhen. Seit 2017 vermarktet die Tourismus-Agentur Schleswig-Holstein (TA.SH) unter der Internetseite „tagungstoern.de“ das MICE Segment in der Region.

5.1 TAGUNGS- UND KONGRESSMARKT REGION KIELER FÖRDE

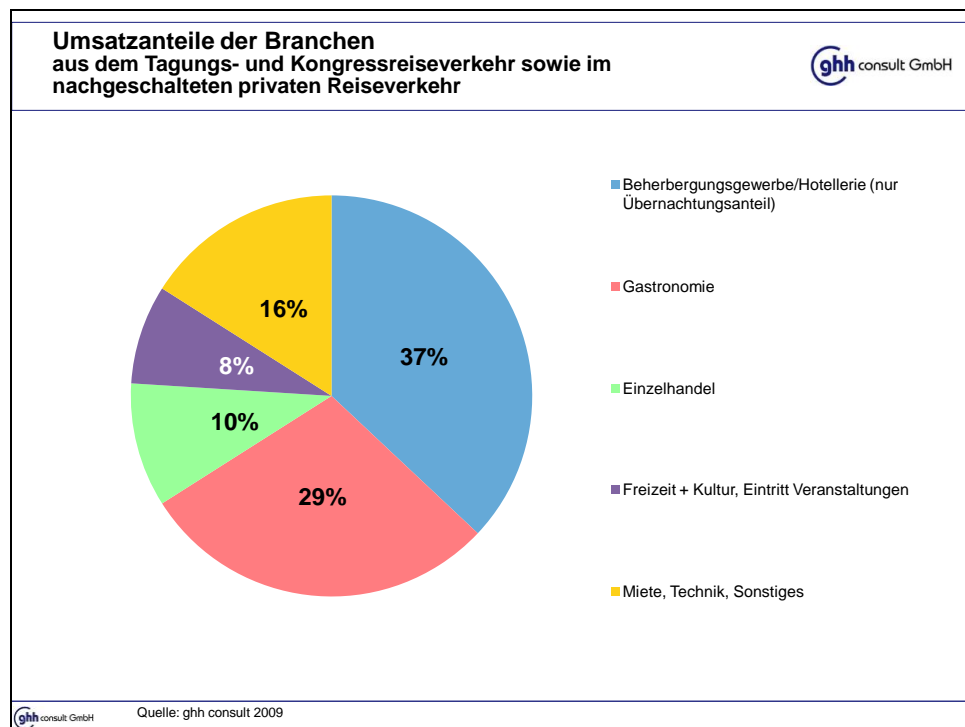
Laut einer älteren Untersuchung der Unternehmensberatung ghh consult zum Tagungs- und Kongressmarkt wurde 2007 in der Region Kieler Förde ein jährlicher Gesamtumsatz von rund 72 Mio. € aus diesem Marktsegment generiert.

Neuere Untersuchungen liegen in dieser Detailausarbeitung nicht vor.

Umsatzanteile der Branchen aus dem Tagungs- und Kongressreiseverkehr sowie im nachgeschalteten privaten Reiseverkehr		
		
Branchen	Umsatz in €	Umsatzanteil in %
Beherbergungsgewerbe/Hotellerie (nur Übernachtungsanteil)	26.850.000	37 %
Gastronomie	20.930.000	29 %
Einzelhandel	7.930.000	10 %
Freizeit + Kultur, Eintritt Veranstaltungen	6.300.000	8 %
Miete, Technik, Sonstiges	10.260.000	16 %
GESAMT	72.270.000	100 %

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2009

Dabei profitieren die einzelnen Branchen unterschiedlich am Gesamtumsatz: Mit 37 % erwirtschaftet das Beherbergungsgewerbe nur aus dem Übernachtungsanteil den größten Anteil am Gesamtumsatz; 29 % werden der Gastronomie zugeordnet und 16 % resultieren aus Miete, Technik und sonstigen Ausgaben; des weiteren entfallen 10 % Umsatzanteil auf den Einzelhandel und 8 % auf Freizeit und Kultur.



Aus dem generierten Gesamtumsatz werden Einkommenseffekte von 27,7 Mio. € abgeleitet, was rund 1.600 Vollzeitarbeitsplätzen entspricht, die durch den Tagungs- Kongressmarkt in der Region Kieler Förde gesichert werden.

Stellt man die Entwicklung im deutschen Tagungs- und Kongressmarkt beispielhaft gegenüber und unterstellt, dass die Entwicklung in Kiel gleichermaßen verlaufen ist , so lässt sich daraus ableiten, dass die Zahl der Veranstaltungen, der Teilnehmer und der Übernachtungen in Kiel um jeweils rund 30% zugenommen hat, der Umsatz sogar um über 40% gestiegen ist.

5.1.1 TAGUNGSKAPAZITÄTEN REGION KIELER FÖRDE

Die Gesamtregion Kieler Förde mit ca. 720.000 Einwohnern stellt in sich eine wirtschaftlich starke Region dar. In der folgenden Übersicht werden die umfangreichen und mehrheitlich attraktiven Tagungskapazitäten der Region laut Convention Office Kieler Förde dargestellt:

Tab: Tagungskapazitäten in der Region Kiel 2017

Tagungseinrichtungen:	60
Hotels mit Tagungskapazitäten:	37
Tagungsschiffe:	8
Kongresshallen:	8
Übernachtungskapazität:	rund 8.000 Betten

Die Region Kieler Förde bietet Veranstaltungskapazitäten jeglicher Art und schafft somit die Grundlage für einen erfolgreichen Wettbewerb auf dem hart umkämpften Tagungs- und Kongressmarkt in Deutschland. Jedoch muss die Quantität und Qualität der Veranstaltungsstätten an die sich ständig wechselnden Anforderungen angepasst werden.

Die Kapazitäten bei Reihenbestuhlung der Kongress-, Konferenzzentren und Locations reichen von 40 bis 7.000 Personen im größten Raum. In den Hotels werden Veranstaltungsräume in den Größenordnungen für 20 bis 550 Teilnehmer angeboten.

Zu den Angeboten an Land kommen noch zahlreiche Möglichkeiten, Tagungen und Veranstaltungen auf Schiffen durchzuführen. Zurzeit stehen acht Tagungsschiffe als besondere Veranstaltungsorte zur Verfügung.

5.1.2 TAGUNGSKAPAZITÄTEN IN DER STADT KIEL (AUSZUG)

Das Tagungsangebot in Kiel ist sehr vielfältig und reicht von der großen Arena bis zum Tagungskreuzfahrtschiff als „Special Location“.

Im Folgenden sind die bedeutendsten Veranstaltungsstätten als Fact Sheet kurz dargestellt.

Sparkassen-Arena-Kiel (Konferenz-Zentrum-Kiel)

Europaplatz 1



Personenkapazität im größten Raum	Arena: 13.500 Größter Tagungsr.: 350	
Anzahl Tagungsräume	3 + Arena	
Entfernung zum Stadtzentrum	0 km	
Entfernung zum nächsten Flughafen	Kiel: 11 km Hamburg: 90 km	

Räume	Größe m ²	Kapazität
Halle (Arena)	5.000	13.500
Mehrere Eventlogen	-	14 je Loge
Business-Lounge	700	350
Tagungsraum Dänemark	300	250
Tagungsraum Schweden	300	250







Quelle: convention-kiel.de; sparkassen-arena-kiel.de; ghh consult 2018



halle400


An der Halle 400 Nr. 1



Personenkapazität im größten Raum	600	
Anzahl Tagungsräume	3 + 1 Galerie	
Entfernung zum Stadtzentrum	0 km	
Entfernung zum nächsten Flughafen	Kiel: 11 km Hamburg: 91 km	

Räume	Größe m ²	Kapazität
Große Halle (EG)	700	600
Kleine Halle (EG)	260	150
Galerie (1. OG)	215	150







Quelle: convention-kiel.de; halle400-kiel.de; ghh consult 2018



Kieler Schloss


Dänische Straße 44



Personenkapazität im größten Raum	1.297	
Anzahl Tagungsräume	3 + Foyer	
Entfernung zum Stadtzentrum		0 km
Entfernung zum nächsten Flughafen		Kiel: 8 km Hamburg: 90 km

Räume	Größe m ²	Kapazität
Konzertsaal	k.A.	1.297
Festsaal	435	350
Förde-Foyer	235,9	130
Kleines Foyer	150	34







Quelle: convention-kiel.de; kieterschloss.de; ghh consult 2018



Legienhof Kiel


Legienstraße 22





Personenkapazität im größten Raum	162	
Anzahl Tagungsräume	4 + Dachgarten (Terrasse)	
Entfernung zum Stadtzentrum		1 km
Entfernung zum nächsten Flughafen		Kiel: 8 km Hamburg: 90 km

Räume	Größe m ²	Kapazität
Legiensaal 1 + 2	k.A.	294
Clubzimmer 1 + 2	k.A.	74
Lichtsaaal	k.A.	162
Dachgarten	500	k.A.






Quelle: convention-kiel.de; legienhof.de; ghh consult 2018




Stadtwerke Kiel AG Uhlenkrog 32		
Personenkapazität im größten Raum	600	
Anzahl Tagungsräume	12	
Entfernung zum Stadtzentrum	4 km	
Entfernung zum nächsten Flughafen	Kiel: 11 km Hamburg: 90 km	
Räume	Größe m²	Kapazität
Tornado	600	600
Optimist	100	40
Laser	100	40
Jolle	30	20
Kutter	k.A.	8
Korsar	k.A.	8
Takelage	200	90
Kajüte	100	80
Foyer Eingang	245	k.A.
Foyer Saal	180	k.A.
<small>Quelle: convention-kiel.de; stadtwerke-kiel.de; ghh consult 2018</small>		

Zu den wichtigen Angeboten des Tagungs- und Kongressmarktes Kiel gehören insbesondere die Tagungsschiffe⁹. So bietet z.B. die M/S Color Fantasy mit knapp 1.000 Kabinen und 16 komfortablen Tagungsräumen jeglichen Komfort, den man für eine Tagung und darüber hinaus benötigt. Im größten Raum finden bis zu 330 Personen Platz. Die Route der Fähre führt von Kiel nach Oslo und bietet Rahmenprogramme der besonderen Art. Das Schwesterschiff M/S Color Magic (1.016 Kabinen, 16 Tagungsräume) fährt die gleiche Route im Wechsel mit der M/S Color Fantasy. Die Überfahrt von Deutschland nach Norwegen dauert etwa 20 Stunden. Das Unternehmen Colorline ist, laut eigener Aussage, eine der beim Umweltschutz effizientesten Reedereien Europas. Im Jahr 2015 erhielt das Unternehmen den Umweltpreis des Norwegischen Logistik- und Frachtverbandes NHO Logistikk & Transport. Damit werden die hohen Qualitätsstandards der Schiffe deutlich und zeigen

⁹ Colorline.de (Grundrisse, Bestuhlung, Ausstattung PDF-Dokument)
https://www.colorline.de/polopoly_fs/7.53072.1481368616!/CL-Tagungsraeume-CF-8_120416.pdf

deren Konkurrenzfähigkeit gegenüber Tagungsorten auf dem Land auch bzgl. Green Meetings, dem nachhaltigen Tagungsort.

Tagungsschiff: M/S Color Fantasy (Norwegische Flagge)			
Personenkapazität im größten Raum	280		
Anzahl Tagungsräume	17		
Entfernung Anleger – Stadtzentrum		2 Km	
Anzahl Kabinen	966 (2.667 Betten)		
Übernachtungspreise	EUR 190,- bis 430,-		
Räume	Größe m²	Kapazität	
Bundestag 1	32	30	
Bundestag 2	32	40	
Bundestag 3	27	25	
Stortinget 1	18	22	
Stortinget 2	18	30	
Stortinget 3	20	22	
Boardroom 1	42	18	
Boardroom 2	30	12	
Auditorium 1	105	140	
Auditorium 2	105	140	
Parliament 1	32	32	
Parliament 2	32	42	
Parliament 3	28	26	
Congress 1	31	34	
Congress 2	32	42	
Congress 3	30	34	
Radhuset	30	20	
<small>ghh consult GmbH</small>			<small>Quelle: convention-kiel.de; colorline.de; ghh consult 2017</small>

Tagungsschiff: M/S Color Magic (Schwesterschiff) (Norwegische Flagge)			
Personenkapazität im größten Raum	336		
Anzahl Tagungsräume	16		
Entfernung Anleger – Stadtzentrum		2 Km	
Anzahl Kabinen	1.016 (2.975 Betten)		
Übernachtungspreise	EUR 190,- bis 430,-		
Räume	Größe m²	Kapazität	
Bundestag 1	34	25	
Bundestag 2	35	30	
Bundestag 3	31	20	
Stortinget 1	22	18	
Stortinget 2	22	18	
Boardroom	42	18	
Auditorium 1	155	168	
Auditorium 2	155	168	
Parliament 1	34	25	
Parliament 2	34	35	
Parliament 3	31	20	
Congress 1	32	25	
Congress 2	34	35	
Congress 3	34	25	
Radhuset	35	20	
Council	30	14	
<small>ghh consult GmbH</small>			<small>Quelle: convention-kiel.de; colorline.de; ghh consult 2017</small>

Das Angebot an Rahmenprogrammen in der Region Kieler Förde ist sehr umfangreich. Die Verknüpfung von Geschäftsreisen und Freizeitveranstaltungen steht stark im Fokus der Veranstalter.

5.2 MESSESTANDORT KIEL

Die Landeshauptstadt Kiel ist kein traditioneller Messestandort mit z.B. international wiederkehrenden und bekannten Messen. Durchschnittlich werden jedes Jahr rund 21 Messen in Kiel veranstaltet. 2018 finden kleinere Veranstaltungen, wie die *WeinMesse Rheinland-Pfalz* im Ostseekai Kiel, die Messe *nordjob* von der IHK Kiel in der Sparkassen Arena sowie die DESIGNgift-Markt im Ostseekai Kiel statt.

Als regional traditionelle Messe kann die jährlich in Kiel veranstaltete TATTOO EXPO KIEL gesehen werden, die in der Halle400 durchgeführt wird.

Seit 2017 findet im Turnus von 2 Jahren die maritime Messe MEER KONTAKTE im Ostseekai Kiel statt. Rund 100 Aussteller aus den Bereichen Schiffbau, Schiffbauzulieferer, Meerestechnik, Meeresforschung, Maschinenbau, Offshore und vielen mehr geben auf dieser Messe Einblick in die tägliche Arbeit und informieren über Produkte und Karriereöglichkeiten. Zahlreiche moderierte Vorträge und Diskussionen zu aktuellen maritimen Themen runden das Informationsangebot der Unternehmensmesse MEER KONTAKTE in Kiel ab. Außerdem bietet die Messe den Teilnehmern und Besuchern viel Raum und Zeit für den gemeinsamen Austausch, für Vorträge, Fachrunden, Zukunftstrends und Podium-Talks.

Das Potential Kiels, sich als Messestandort stärker zu profilieren ist in jedem Fall gegeben. Mit der Durchführung der *MEER KONTAKTE* wird gezeigt, dass zukünftig verstärkt das Zusammentreffen von Experten aus den für Kiel wichtigen Bereichen, besonders der maritimen Wissenschaft und Wirtschaft, weiter gefördert werden sollte.

6 DER HOTELMARKT KIEL

Die folgenden Analysen zeigen die Struktur und den Aufbau des Hotelmarktes in Kiel, wie er sich 2017 darstellt. Dabei sind von den insgesamt 41 Beherbergungsbetrieben in Kiel 32 Hotels berücksichtigt, die als Grundlage für die Analyse dienen.

6.1 HOTELSTANDORTE KIEL IM ÜBERBLICK

Der Hotelmarkt in Kiel konzentriert sich auf das Zentrum in der Nähe des Hafens, reicht jedoch weit in den Norden bis zum Olympiahafen Schilksee.



Die größten Hotels in der Stadt sind mit 187 Zimmern das ATLANTIC Hotel Kiel, das 165 Zimmer große Steigenberger Hotel Conti Hansa, das ebenfalls zur Steigenberger Hotelgruppe gehörende InterCity Hotel mit 124 Zimmern, das B&B Hotel Kiel mit 101 Zimmern sowie das Hotel Berliner Hof mit 97 Zimmern.

Das Maritim Hotel Bellevue mit 89 Zimmern, die beiden Louvre Hotels Hotel Astor Kiel By Campanille (87 Zimmer), Hotel Kiel by Golden Tulip (84 Zimmer), das Hotel Birke (79 Zimmer) sowie das Romantik Hotel Kieler Kaufmann mit 60 Zimmer gehören ebenfalls zu den wichtigsten Hotels am Standort Kiel. Das Hotel Kiel by Golden Tulip hat von der Hotelmarke Best Western zu den Louvre Hotels gewechselt.

6.1.1 HOTELS AM STANDORT KIEL (AUSZUG)

ATLANTIC Hotel Kiel

Die ATLANTIC Hotelgruppe hat insgesamt 14 Hotels seit 1992 eröffnet bzw. übernommen. Das ATALTNIC Hotel Kiel wurde im Sommer 2010 zur Kieler Woche als zweites Hotel der Gruppe im Norden Deutschlands eröffnet. Es verfügt über 187 Zimmer inklusive 12 Suiten, einen Sauna- und Fitnessbereich sowie über 8 Veranstaltungsräume mit einer Kapazität von 400 Personen im größten Raum. Außerdem verfügt das Hotel über das Restaurant *PIER 16* und die Roof Lounge Bar inklusive Terrasse und Panoramablick.

ATLANTIC Hotel Kiel, Kiel		ghh consult GmbH																							
➤ Anzahl Zimmer:	187	 																							
➤ Kategorie:	4 Sterne																								
➤ Veranstaltungsräume:	8																								
➤ Wellness:	Fitness und Sauna																								
➤ Preisspanne:	- EZ: 129 bis 350 € - DZ: 169 bis 360 €																								
➤ Bewertung Hotelportale:	Ø 9,0 (von 10)																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Bewertung Hotelportale:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>google:</td> <td>4,4 von 5</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>HRS:</td> <td>9 von 10</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>trivago:</td> <td>8,8 von 10</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>holidaycheck:</td> <td>5,5 von 6</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>booking.com:</td> <td>9,1 von 10</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>tripadvisor:</td> <td>4,5 von 5</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Ø</td> <td></td> <td>90</td> </tr> </tbody> </table>			Bewertung Hotelportale:			google:	4,4 von 5	88	HRS:	9 von 10	90	trivago:	8,8 von 10	88	holidaycheck:	5,5 von 6	92	booking.com:	9,1 von 10	91	tripadvisor:	4,5 von 5	90	Ø	
Bewertung Hotelportale:																									
google:	4,4 von 5	88																							
HRS:	9 von 10	90																							
trivago:	8,8 von 10	88																							
holidaycheck:	5,5 von 6	92																							
booking.com:	9,1 von 10	91																							
tripadvisor:	4,5 von 5	90																							
Ø		90																							
<small>Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de, Darstellung und Bewertung ghh consult 2018</small>																									

Steigenberger Hotel Conti Hansa

Die international agierende Deutsche Hospitality (ehemals Steigenberger Hotelgruppe) hat mit dem **Steigenberger Conti Hansa Kiel** das zweitgrößte Hotel am Standort. Das 4-Sterne Hotel mit 165 Zimmern bietet einen großen Tagungsbereich und 11 Veranstaltungsräumen mit einer Kapazität im größten Raum für bis zu 300 Personen. Im Hotel befindet sich ein Fitness- und Saunabereich sowie ein Restaurant, eine Bar und ein Bistro.

Das 1984 erbaute Hotel wurde im Jahr 2000 zuletzt gesamt renoviert; In den Folgejahren fanden Teilrenovierungen statt. Es wirkt modern und gepflegt und platziert sich als ansprechendes Hotel für den Tagungsmarkt sowie für den Gast mit gehoben Ansprüchen am Markt.

Hotel Steigenberger Conti Hansa Kiel, Kiel		ghh consult GmbH																								
➤ Anzahl Zimmer:	164																									
➤ Kategorie:	4 Sterne																									
➤ Veranstaltungsräume:	11																									
➤ Wellness:	Sauna, Dampfbad, Fitnessbereich																									
➤ Preisspanne:	- EZ: 94 bis 242 € - DZ: 104 bis 251 € (inkl. Frühstück)																									
➤ Bewertung Hotelportale:	Ø 7,7 (von 10)																									
<table border="1"><thead><tr><th colspan="3">Bewertung Hotelportale:</th></tr></thead><tbody><tr><td>google:</td><td>4,1 von 5</td><td>82</td></tr><tr><td>HRS:</td><td>7,7 von 10</td><td>77</td></tr><tr><td>trivago:</td><td>7,8 von 10</td><td>78</td></tr><tr><td>holidaycheck:</td><td>4,5 von 6</td><td>75</td></tr><tr><td>booking.com:</td><td>7,9 von 10</td><td>79</td></tr><tr><td>tripadvisor:</td><td>3,5 von 5</td><td>70</td></tr><tr><td>Ø</td><td></td><td>77</td></tr></tbody></table>		Bewertung Hotelportale:			google:	4,1 von 5	82	HRS:	7,7 von 10	77	trivago:	7,8 von 10	78	holidaycheck:	4,5 von 6	75	booking.com:	7,9 von 10	79	tripadvisor:	3,5 von 5	70	Ø		77	
Bewertung Hotelportale:																										
google:	4,1 von 5	82																								
HRS:	7,7 von 10	77																								
trivago:	7,8 von 10	78																								
holidaycheck:	4,5 von 6	75																								
booking.com:	7,9 von 10	79																								
tripadvisor:	3,5 von 5	70																								
Ø		77																								
<small>Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de, Darstellung und Bewertung ghh consult 2018</small>																										

Maritim Hotel Bellevue

Das **Maritim Hotel Bellevue** ist mit Preisen von € 84 bis zu € 412 im Einzelzimmer das Premiumprodukt in Bezug auf den Preis am Kieler Hotelmarkt. Mit einem großen Tagungsbereich mit 8 Räumen für max. 550

Personen im größten Raum ist das Hotel auch in Bezug auf Tagungskapazitäten Marktführer in der Kieler Hotellerie. Die Gesamtzahl von 89 Zimmern ist dagegen für größere Veranstaltungen problematisch, da nicht genügend Eigenkapazität für Übernachtungsgäste geboten werden kann. Ausgestattet mit einem Restaurant und einer Bar sowie Hallenschwimmbad, Sauna und Solarium bietet das Hotel verschiedene Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten direkt im Hotel.

Ein wichtiges Verkaufsargument (USP) des Hotels ist die Panoramansicht über die Kieler Förde. Anspruchsvolle Gäste aus dem Businessbereich sowie auch Urlaubsgäste finden hier ein entsprechendes Hotel der 4-Sterne Kategorie vor.



Maritim Hotel Bellevue, Kiel

- Anzahl Zimmer: **89**
- Kategorie: **4 Sterne**
- Veranstaltungsräume: **8**
- Wellness: **Sauna, Pool, Fitnessbereich**
- Preisspanne: - EZ: **84 bis 412 €**
 (inkl. Frühstück) - DZ: **124 bis 452 €**
- Bewertung Hotelportale: **Ø 7,5 (von 10)**

Bewertung Hotelportale:

google:	4 von 5	80
HRS:	7,6 von 10	76
trivago:	7,5 von 10	75
holidaycheck:	4,4 von 6	73
booking.com:	7,8 von 10	78
tripadvisor:	3,5 von 5	70
Ø		75




 Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de.
Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

Hotel Birke

Das **Hotel Birke** präsentiert sich als Business- und Urlaubshotel. Mit 79 Zimmern in der 4-Sterne Kategorie und einem Tagungsbereich mit 9 Tagungsräumen und max. 230 Personen im größten Raum wird es den Ansprüchen von Tagungs- und Geschäftsreisenden sowie auch Familien

gerecht. Das im Hotel liegende Day Spa bietet ein umfangreiches Angebot an Wellness, Beauty und Behandlungen und kann sich in diesem Bereich von den Konkurrenten am Standort Kiel absetzen.



Ein freundlich erscheinendes Gesamtbild positioniert das Hotel auf dem Markt als Familienhotel, das durch den relativ großen Wellnessbereich auch für den Kurzurlaub attraktiv ist sowie auf Grund des modernen Tagungsbereiches ebenfalls für Veranstalter aus dem MICE-Markt ein gutes Angebot darstellt.

Hotel Birke, Kiel 

- Anzahl Zimmer: **79**
- Kategorie: **4 Sterne**
- Veranstaltungsräume: **9**
- Wellness: **Sauna, Pool, Anwendungen, Kurse, Massagen**
- Preisspanne: - EZ: **89 bis 200 €**
- DZ: **125 bis 311 €**
- Bewertung Hotelportale: **Ø 8,8 (von 10)**

Bewertung Hotelportale:

google:	4,5 von 5	90
HRS:	8,5 von 10	85
trivago:	8,4 von 10	84
holidaycheck:	5,5 von 6	92
booking.com:	8,6 von 10	86
tripadvisor:	4,5 von 5	90
Ø		88




Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de, Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

Hotel Kiel by Golden Tulip

Das zur Hotelkette „Louvre Hotels“ gehörende Hotel Kiel by Golden Tulip ist im Jahr 2008 erbaut worden. Neben 84 Zimmern der 4-Sterne Kategorie bietet es einen relativ kleinen Tagungsbereich mit 2 Räumen (max. 80 Personen) und ein Restaurant sowie eine Hotelbar. Das als Businesshotel am Markt positionierte Haus ist ohne Wellnessbereich sowie größere Tagungskapazitäten vor allem für Geschäftsreisende geeignet.


Hotel Kiel by Golden Tulip, Kiel



- Anzahl Zimmer: **84**
- Kategorie: **4 Sterne**
- Veranstaltungsräume: **2**
- Wellness: Sauna, Solarium, Fitnessbereich
- Preisspanne: - EZ: 97 bis 165 €
(inkl. Frühstück) - DZ: 90 bis 240 €
- Bewertung Hotelportale: **Ø 7,2 (von 10)**



Bewertung Hotelportale:		
google:	4,1 von 5	82
HRS:	7 von 10	70
trivago:	7,1 von 10	71
holidaycheck:	3,9 von 6	65
booking.com:	7,3 von 10	73
tripadvisor:	3,5 von 5	70
Ø		72



Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de, Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

Romantik Hotel Kieler Kaufmann

Das Traditionshaus **Romantik Hotel Kieler Kaufmann** gehört der Hotelkooperation der Romantikhoteles an und liegt in einem Park, der sich bis an das Ufer der Kieler Förde erstreckt. Im März 2016 wurde die Erweiterung von 21 Zimmern und dem Veranstaltungsbereich im neuen Marienflügel (Kapazität um 200 Personen erweitert) fertig gestellt und in Betrieb genommen. Weitere Umbaumaßnahmen betrafen den Rezeptionsbereich inkl. Lobby, die Bar „Soll und Haben“ sowie den Wellnessbereich „Sanctum“ mit einer Größe von 400 m². Dieser Wellnessbereich hat seit dem Umbau ein Schwimmbad, zwei Saunen, einen Ruhebereich und zwei Anwendungsräume.

Die im Neobarockstil 1911 erbaute Bankiersvilla bot schon vielen Berühmtheiten eine angemessene Unterkunft, wie z.B. Königin Silvia aus Schweden. Der im Frühjahr 2016 wieder eröffnete Wellnessbereich sowie die Kapazitätserweiterungen des Hotels bei Zimmerzahl, Tagungsbereich und auch im Gastronomiebereich haben die Stellung als ein besonderes Hotel am Standort Kiel untermauert.

Romantik Hotel Kieler Kaufmann, Kiel



- Anzahl Zimmer: **60**
- Kategorie: **4 Sterne**
- Veranstaltungsräume: **7**
- Wellness: Sauna, Pool, Anwendungen,
Kosmetik, Massage
- Preisspanne: - EZ: 125 bis 165 €
- DZ: 173 bis 223 €
- Bewertung Hotelportale: **Ø 8,8 (von 10)**





Bewertung Hotelportale:

google:	4,4 von 5	88
HRS:	8,1 von 10	81
trivago:	8,6 von 10	86
holidaycheck:	5,7 von 6	95
booking.com:	8,8 von 10	88
tripadvisor:	4,5 von 5	90
Ø		88

Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de, Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

Das Hotel bietet Geschäftsreisenden sowie Kurzurlaubern eine komfortable und zentrumsnahe Übernachtungsmöglichkeit.

InterCity Hotel Kiel

Das **InterCity Hotel Kiel** gehört, wie das Steigenberger Conti Hansa Kiel zur Hotelgruppe Deutsche Hospitality. Das 3-Sterne Businesshotel hat insgesamt 124 Zimmer. Der Preisrahmen für ein Einzelzimmer inkl. Frühstück liegt bei € 85 bis € 265. Der Veranstaltungsbereich umfasst 3 Tagungsräume (169 m² Tagungsfläche) für bis zu 80 Personen im größten Raum. Das Hotel liegt direkt am Hauptbahnhof und in unmittelbarer Nähe der Kieler Förde. Desweiteren hat das InterCity Hotel ein Restaurant mit Blick auf den Hafen, eine Sky Sportsbar und Kunsträume für Werke junger Künstler. Die kostenfreie Nutzung des Fitness- und Wellnessclubs Meridian Spa wird ebenfalls Hotelgästen angeboten.

InterCity Hotel Kiel, Kiel

➤	Anzahl Zimmer:		124
➤	Kategorie:		3 Sterne
➤	Veranstaltungsräume:		3
➤	Wellness:		-
➤	Preisspanne:	- EZ:	85 bis 265 €
	(inkl. Frühstück)	- DZ:	95 bis 285 €
➤	Bewertung Hotelportale:		Ø 7,8 (von 10)

Bewertung Hotelportale:

google:	3,9 von 5	78
HRS:	7,7 von 10	77
trivago:	8 von 10	80
holidaycheck:	4,9 von 6	82
booking.com:	8 von 10	80
tripadvisor:	3,5 von 5	70
Ø		78




Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de, Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

Hotel Berliner Hof

Das Hotel **Berliner Hof** gehört keiner Hotelgruppe an und ist seit 1902 in Familienbesitz. Mit 97 Zimmern auf 3-Sterne Superior Niveau und einem Tagungsraum bietet das Hotel eine preisgünstige und komfortable Übernachtungsmöglichkeit direkt in der Kieler Innenstadt.

Hotel Berliner Hof, Kiel


- Anzahl Zimmer: **97**
- Kategorie: **3 Sterne**
- Veranstaltungsräume: **1**
- Wellnessangebot: Meridian Spa
(fußläufig zum Hotel)
Sauna, Pool, Fitnessbereich,
Personal Training, Anwendungen,
Massagen, Kurse
- Preisspanne: - EZ: 80 bis 155 €
(inkl. Frühstück) - DZ: 125 bis 190 €
- Bewertung Hotelportale: **Ø 8,5 (von 10)**




Bewertung Hotelportale:

google:	4,2 von 5	84
HRS:	8,3 von 10	83
trivago:	8,4 von 10	84
holidaycheck:	5,2 von 6	87
booking.com:	8,7 von 10	87
tripadvisor:	8,6 von 5	86
Ø		85

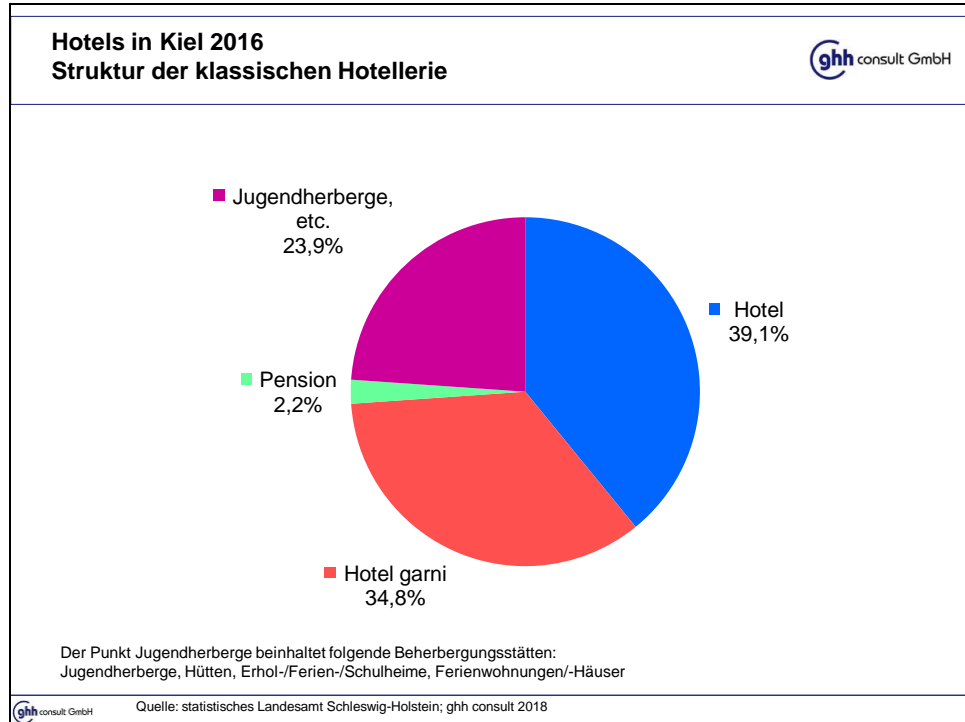
Quelle: HRS, Trivago, tripadvisor, holidaycheck, booking.com, google, Website des Hotels, kiel-sailing-city.de, Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

6.2 STRUKTUR DER BEHERBERGUNGSBETRIEBE IN KIEL

Die Verteilung der klassischen Hotellerie stellt sich wie folgt dar:

40 % der Betriebe sind der Betriebsgruppe „Hotels“ zugeordnet; 42 % den „Hotels garni“ und 18 % entfallen auf Pensionen und Gasthöfe und Jugendherbergen.

Abb.: Struktur des Beherbergungsangebotes in Kiel

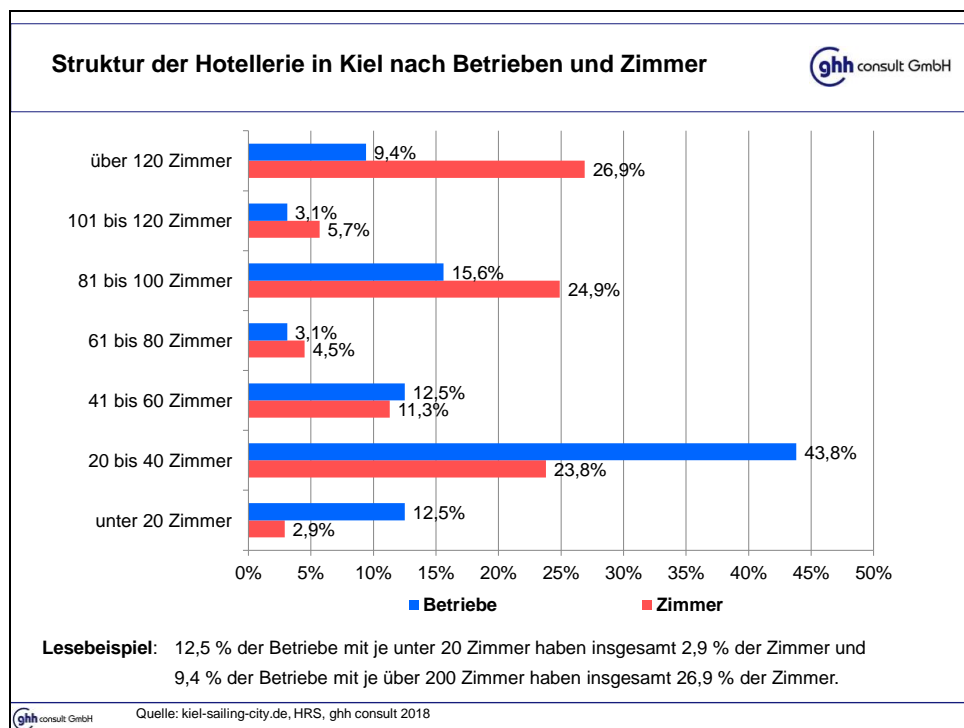


6.3 STRUKTUR DER BEHERBERGUNGSKATEGORIE „HOTELS“

Die Struktur der Hotelbetriebe ist trotz einiger neuer, großer Hotels noch immer durch kleinstrukturierte Betriebe geprägt. Über 56 % aller Betriebe bieten jeweils weniger als 40 Zimmer an, dem steht allerdings ein Zimmeranteil von nur 26,7 % gegenüber.

Große Betriebe mit jeweils mehr als 100 Zimmern partizipieren bezüglich der Betriebszahl mit lediglich 12,5 %, gemessen an der Gesamtzimmerzahl der Hotellerie in Kiel halten sie jedoch einen Anteil von 32,6 %.

Abb.: Struktur der Hotellerie nach Anzahl der Zimmer in Kiel 2017



Die Gliederung der Hotellerie in Kiel nach Preisgruppen bzw. Preise je Zimmer zeigt eine relativ hochpreisige Hotellandschaft.

Laut Gastgeberverzeichnis 2017 liegen bei 65 % der Zimmer die durchschnittlichen Einzelzimmerpreise inkl. Frühstück bei über € 100,-, 36,9 % der Gesamtzimmerkapazität werden für über € 150,- im Einzelzimmer angeboten.

Das Niedrigpreissegment mit Einzelzimmerpreisen unter € 70,- macht nur einen Anteil von 26,7 % aus.

Abb.: Struktur der Hotellerie nach Preisen im EZ in Kiel 2017

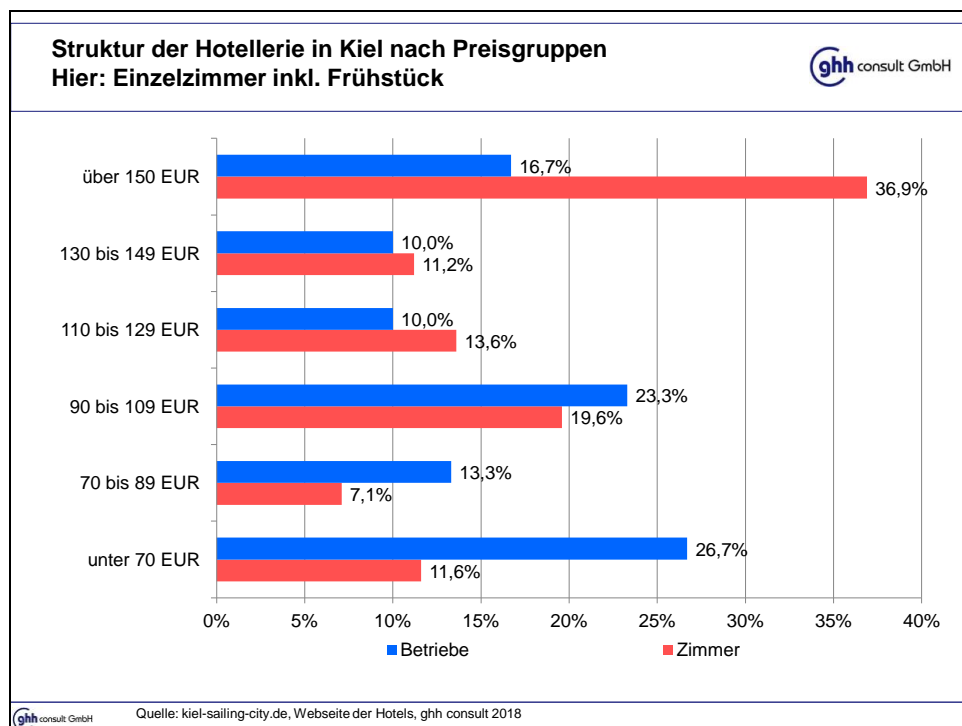
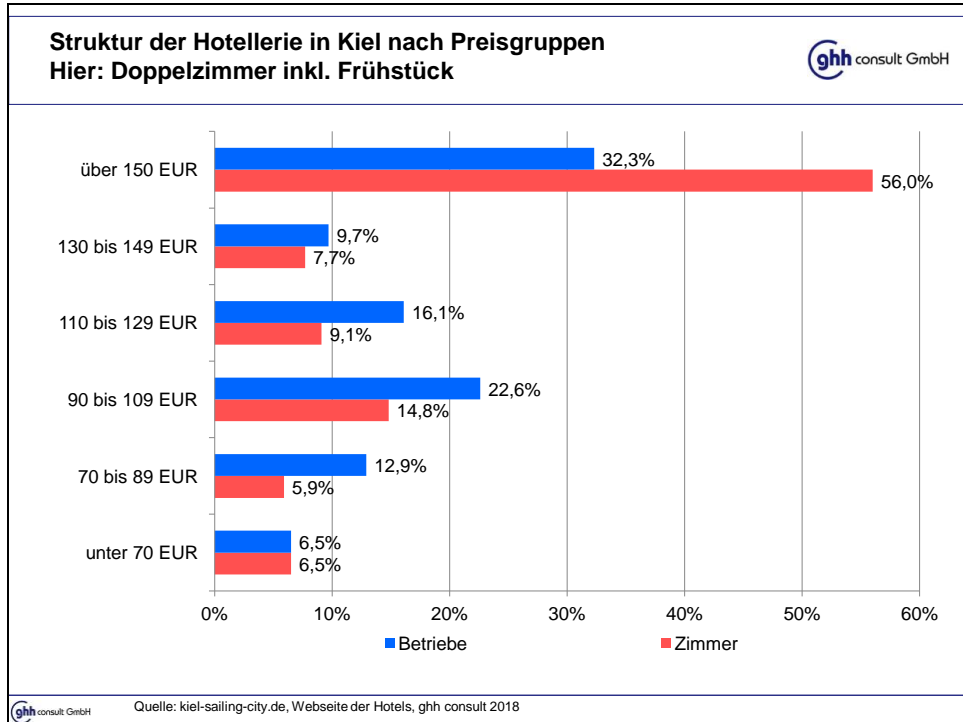


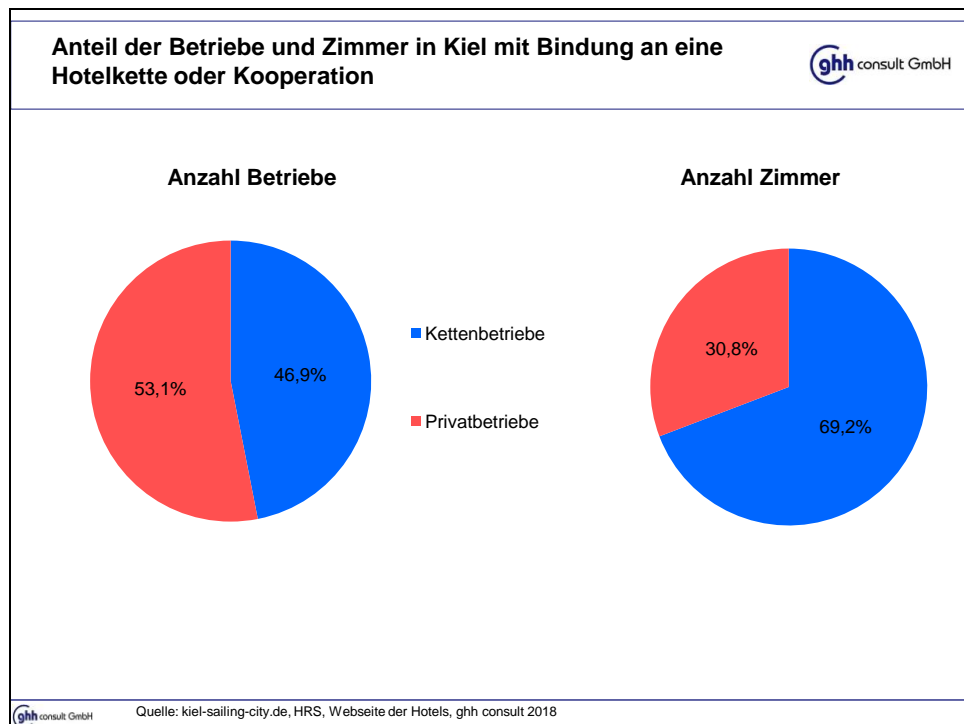
Abb.: Struktur der Hotellerie nach Preisen im DZ in Kiel 2017



Bei der Anzahl der Betriebe überwiegt mit 53 % der Anteil unabhängiger Hotelbetriebe.

Die mit durchschnittlich 85 Zimmern je Betrieb der größeren Kettenbetriebe stellen dementsprechend 69 % der Zimmerkapazitäten in Kiel.

Abb.: Anteile der Kettenhotellerie in Kiel 2017



In Kiel sind international bekannte Hotelketten ebenso vertreten wie die Budgethotellerie.

Abb.: Markenhotellerie in Kiel 2017

Markenhotellerie in Kiel (Anzahl der Betriebe 2017)	
ATLANTIC Hotels	ATLANTIC Hotel Kiel
B&B Hotels	B&B Hotel Kiel
Comfort Hotels	Comfort Hotel Tom Kyle
Louvre Hotels (8 Hotels)	Hotel Astor Kiel By Campanille
	Hotel Kiel by Golden Tulip
	Hotel am Kieler Schloss Kiel By Premiere Classe
	Hotel Ostseehalle Kiel By Premiere Classe
	Hotel City Kiel By Premiere Classe
	Hotel Liegeplatz 13 Kiel By Premiere Classe
	Hotel Dänischer Hof Altenholz By Tulip Inn
	Hotel Königstein Kiel by Tulip Inn
Deutsche Hospitality (ehemalige Steigenberger) (2 Hotels)	Hotel Steigenberger Conti Hansa Kiel
	InterCity Hotel Kiel
Maritim	Maritim Hotel Bellevue
Novum	Novum Akademiehotel Kiel
Ringhotel	Hotel Birke
Romantikhotels	Romantik Hotel Kieler Kaufmann

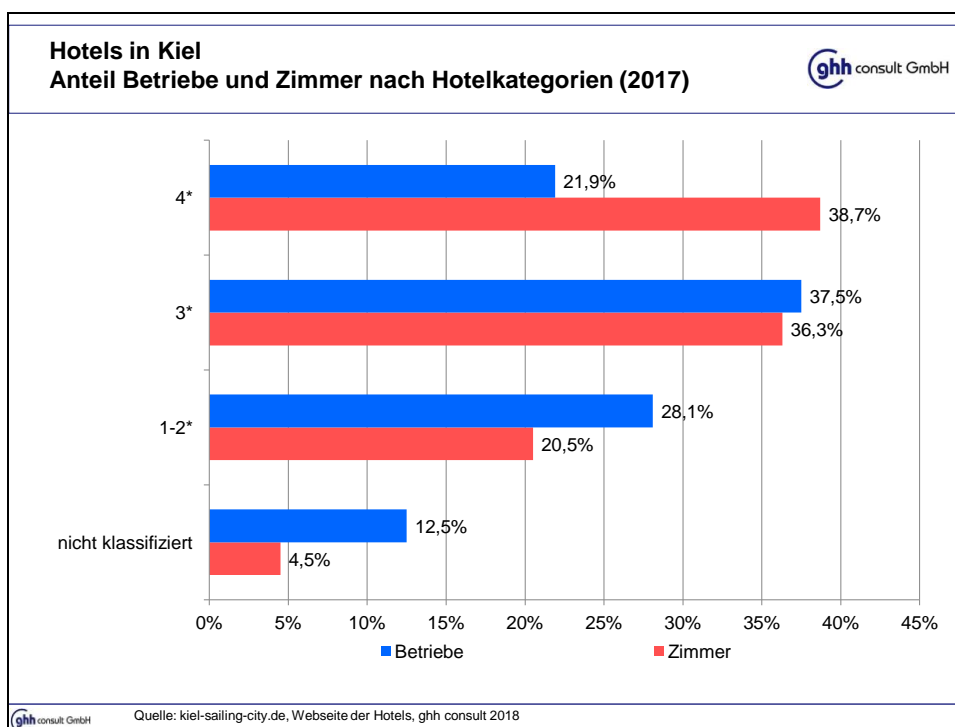
Quelle: kiel-sailing-city.de, HRS, Webseite der Hotels, ghh consult 2018

6.4 HOTELKATEGORIEN

In Bezug auf die Hotelkategorien in Kiel sind die 3-Sterne -Hotels mit je 37,5 % am stärksten vertreten; knapp 22 % entfallen auf den 4-Sterne-Bereich und 12,5 % auf die 1-Sterne-Kategorie; 5-Sterne-Hotels sind in Kiel derzeit nicht vertreten.

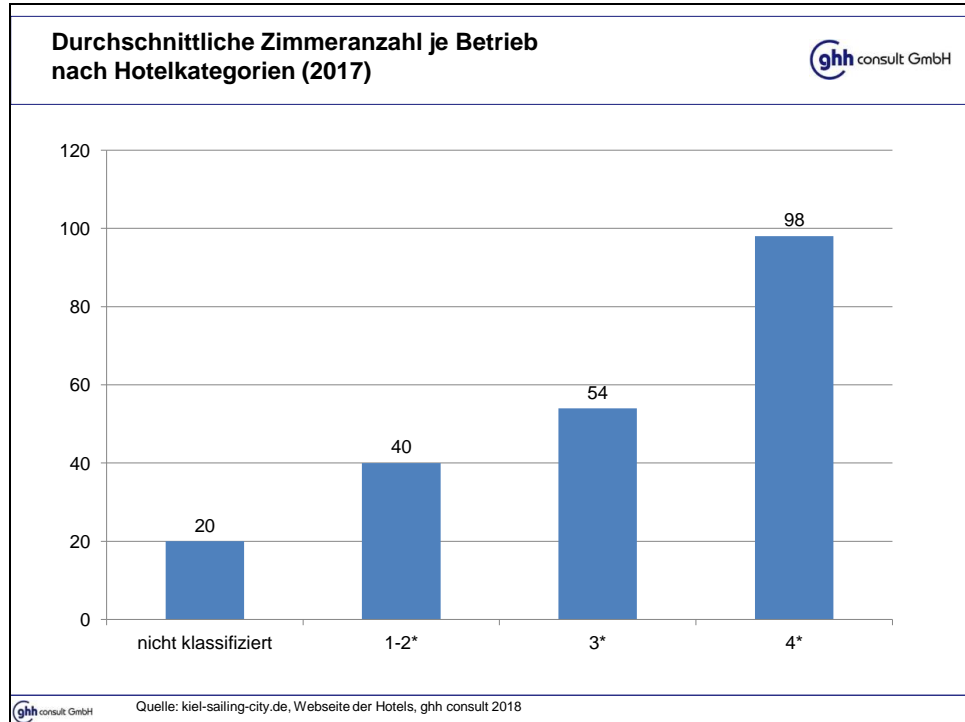
Das Zimmerangebot wird mit insgesamt 75 % vom 3-4-Sterne Segment dominiert.

Abb.: Struktur der Hotellerie in Kiel nach *Kategorien 2017



Entsprechend der allgemeinen Ausprägungen in der Hotellerie nimmt auch in Kiel die durchschnittliche Zimmerzahl mit steigender Kategorie zu. So beträgt in der 1-2-Sterne-Kategorie die durchschnittliche Zimmerzahl je Hotel nur ca. 40, im 3-Sterne Bereich liegt sie schon bei 54 und im 4-Sterne Segment sind die Hotels im Durchschnitt mit 98 Zimmern je Hotel am größten.

Abb.: Struktur der Hotellerie nach Zimmerzahl je Betrieb 2017

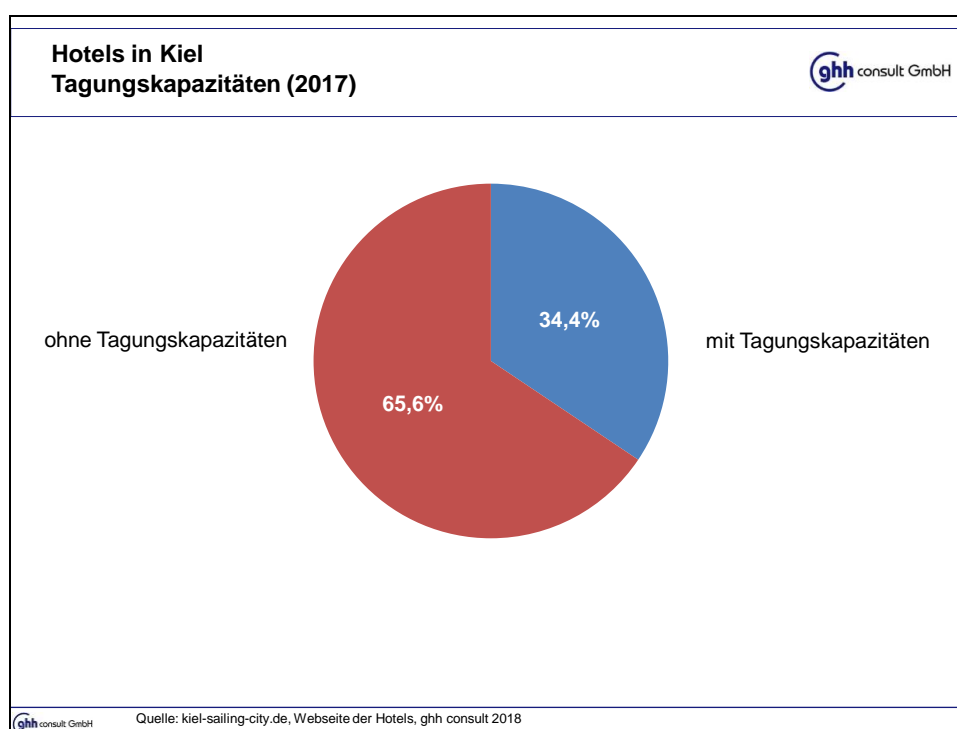


6.5 DAS ANGEBOT AN TAGUNGSKAPAZITÄTEN IN HOTELS

6.5.1 TAGUNGSHOTELS IN KIEL

Der Anteil von Hotels mit Tagungskapazitäten in Kiel liegt bei 34,4%. Die Ausstattung der Tagungsräume ist sehr unterschiedlich und reicht von einfachen Räumen mit Flipchart bis zu moderner Präsentationstechnik.

Abb.: Anteil der Hotels in Kiel mit Tagungskapazitäten 2017



Das größte Angebot an Tagungskapazitäten bietet das Maritim Hotel mit rund 950 m² Tagungsfläche und bis zu 550 Personenkapazität im größten Raum. Jedoch ist mit insgesamt 89 Zimmern das Übernachtungsangebot relativ klein. Das Steigenberger Conti Hansa dagegen verfügt über 165 Zimmer und bietet mit 500 m² Tagungsfläche (11 Veranstaltungsräumen) Platz für 300 Personen; nicht ganz so viel Kapazitäten wie das Maritim. Das neue Atlantic Hotel verfügt über 8 Tagungsräume mit einer Fläche von 580 m² im Veranstaltungsbereich und einer maximalen Personenanzahl im größten Raum von 400 Personen.


Mit dem Hotel Birke wird auf einer Gesamtfläche von 350 m² maximal Platz für 230 Personen in einem Raum geboten. Auch die Hermann Ehlers Akademie muss hier als Tagungsstätte genannt werden, obwohl es kein Hotel im eigentlichen Sinne darstellt. Mit einer Tagungsfläche von 300 m² und einer maximalen Kapazität von 220 Personen im größten Raum wird dem Gast auch durch die 43 Zimmer der Akademie eine günstige Alternative zu den knappen Tagungshotelkapazitäten in Kiel geboten.


Die restlichen Tagungshotels bieten maximal 110 Personen im größten Raum Platz und sind eher eingeschränkt als „echte“ Tagungshotels zu bewerten.

Der vor 10 Jahren noch bestehende Nachteil der kleiner strukturierten Tagungshotellerie in Kiel, der die Durchführung von größeren Veranstaltungen aufgrund fehlender Übernachtungskapazitäten verhinderte, hat sich durch die neu hinzugekommenen Kapazitäten entspannt.

Abb.: Klassische Tagungshotels in Kiel 2017

Klassische Tagungshotels in Kiel Tagungskapazitäten nach Gesamtfläche in m ² (2017)					
Tagungshotel	Anzahl Zimmer	Sterne-kategorie	Tagungs-räume	Fläche (m ²)	max. Personen-anzahl
Maritim Hotel Bellevue	89	4	7	841	550
Hotel Steigenberger Conti Hansa Kiel	164	4	11	588	300
ATLANTIC Hotel Kiel	187	4	8	580	400
Hotel Birke	79	4	6	350	205
Hotel Kieler Yacht Club	21	4	3	332	200
Romantik Hotel Kieler Kaufmann	60	4	4	204	180
InterCity Hotel Kiel	124	3	3	169	80
Am Segelhafen Hotel	57	3	3	129	100
Hotel Kiel by Golden Tulip	84	4	2	120	60



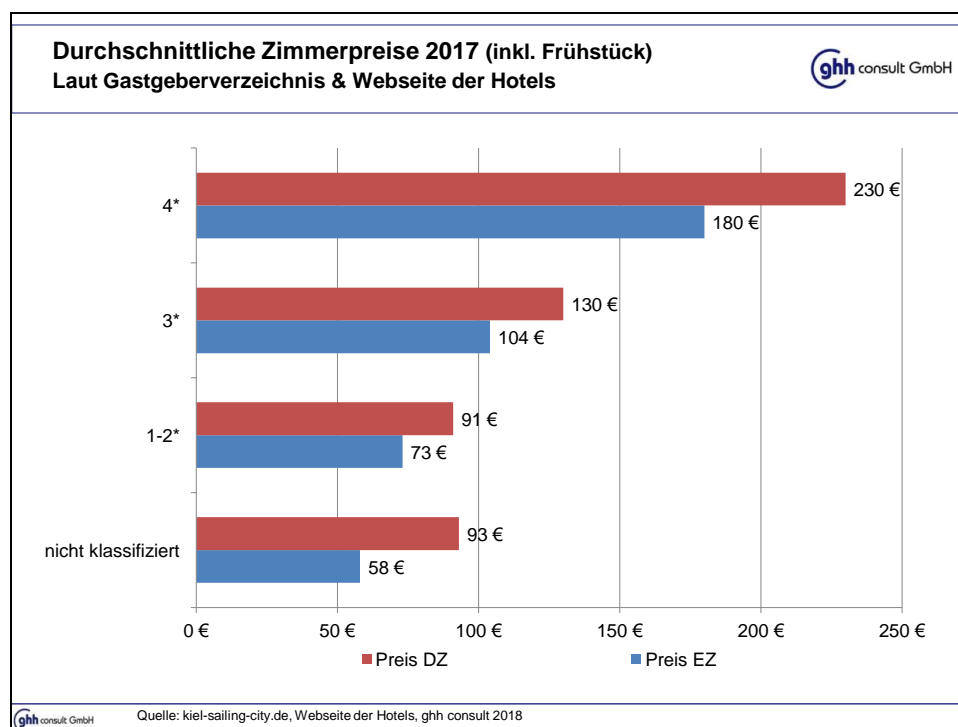

 Quelle: kiel-sailing-city.de, Webseite der Hotels, ghh consult 2018

6.6 PREISSTRUKTUR DER HOTELLERIE IN KIEL

Die ausgewiesenen Zimmerpreise des Gastgeberverzeichnis vom Kiel-Marketing e.V. sind angegebene Preisspannen der Hotels, in denen sich z. B. saisonbedingt die Raten ändern können.

Die hier gemittelten Zimmerpreise zeigen, dass sich der 4-Sterne Bereich mit Durchschnittlich € 230,- pro Doppelzimmer (DZ) bzw. € 180,- pro Einzelzimmer (EZ) deutlich vom Rest der Kieler Hotellerie absetzt. Am günstigsten übernachten kann man in 1-2 Sterne Hotels bei einem durchschnittlichen EZ-Preis von € 73,-. Mit durchschnittlich € 104,- je EZ liegt die 3-Sterne Kategorie um knapp € 30,- darüber.

Abb.: Durchschnittliche Zimmerpreise nach *Kategorien in Kiel 2017



Saisonale Schwankungen der Preisstruktur sind durch Sonderveranstaltungen oder Events begründet, die die Nachfrage nach Übernachtungskapazitäten zeitlich begrenzt erhöhen. In Kiel spielt die Kieler Woche dabei die wichtigste Rolle.

6.7 BEWERTUNG DES KIELER HOTELMARKTES

Auf der Grundlage der Analyse des Hotelmarktes Kiel kann dieser nach verschiedenen Kriterien wie folgt bewertet werden.


6.7.1 STANDORTKRITERIEN

Für die Bewertung eines Hotelstandortes spielen unterschiedliche Faktoren eine Rolle, insbesondere jedoch die Erreichbarkeit bzw. Anbindung an die verschiedenen Verkehrswege. Kiels fehlende direkte Verbindung zu einem internationalen Flughafen ist ein Nachteil in Bezug auf die Nachfrage aus dem weiteren Ausland. Dagegen sind die PKW-Anbindung aufgrund des sehr guten Autobahnnetzes in Deutschland sowie der Öffentliche Personennahverkehr in Kiel mit gut zu bewerten. Die überregionale Bahnanbindung ist standortbedingt als noch ausreichend zu bezeichnen, da der Kieler Hauptbahnhof im Vergleich zu vielen anderen Städten, auch von ICE-Zügen angefahren wird.

Die wirtschaftliche Stärke eines Standortes ist die Grundvoraussetzung für die Antriebskraft einer Region, da nur mit ausreichender Kaufkraft auch Nachfrage in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen der Stadt generiert werden kann. Im Vergleich zu anderen Städten sind dem Wirtschaftsstandort Kiel – auch im Hinblick auf den Geschäftsreiseverkehr – leichte Defizite einzuräumen.

Eine starke Position nimmt Kiel dagegen in Bezug als Wissenschaftsstandort ein, da gerade im maritimen Wissenschaftsbereich eine sehr gute Entwicklung zu verzeichnen ist. Daraus ergibt sich auch die potentiell gute Situation des Standortes im Kongressbereich, da hier verstärkt fachspezifische Veranstaltungen durchgeführt werden. Damit könnte sich auch der überregional bisher relativ unbedeutende Messestandort Kiel für weitere Veranstaltungen anbieten, um z. B. auf Messen in maritimen Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft über die Landesgrenzen hinaus zusammen zu bringen.

Abb.: Bewertung der Standortkriterien für den Hotelmarkt Kiel

Bewertung der Standortkriterien: Hotelmarkt Kiel						
Standortkriterien	1	2	3	4	5	
Internationale Verkehrsanbindung			X			
PKW-Anbindung				X		
Bahnanbindung			X			
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)				X		
Bedeutung als Wirtschaftsstandort			X			
Bedeutung als Forschungs-/Wissenschaftsstandort				X		
Bedeutung als Kongressstandort				X		
Bedeutung als Messestandort		X				
Bedeutung als Tourismusdestination (Städtereisen)					X	
Preis-Leistungs-Verhältnis der Stadt			X			
Attraktivität des Umlandes					X	
Image der Stadt				X		
Standortkriterien	1	2	3	4	5	

1= Nachteile, schlechte Marktposition, 5= Vorteile gegenüber Vergleichsstädten, sehr starke Marktposition

ghh consult GmbH Quelle: Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

Kiel hat als Tourismusdestination neben dem Shopping-Angebot auch im kulturellen Bereich viel zu bieten. Kiel ist die bedeutendste Städtereise-Destination in ganz Schleswig-Holstein, was u. a. auch an dem sehr attraktiven Umland der Stadt liegt. Das Preis-Leistungsverhältnis der Hotellerie ist als gut einzustufen, obwohl in einigen kleinen Hotels qualitative Defizite bestehen.

Das Image der Stadt Kiel ist differenziert zu betrachten. Einerseits gilt Kiel als Welthauptstadt des Segelns und ist als Städtereisedestination sehr beliebt. Das aktuelle Angebot in der Hotellerie wird zunehmend den heutigen Ansprüchen gehobener Gästebedürfnisse gerecht. Im Hinblick auf die wichtigsten Gästezielgruppen Kiels mit gehobener Kaufkraft ist noch weiteres Potenzial im Bereich der First Class Hotellerie zu erkennen. Auch im Bereich der Freizeit-, Sport- und Wellnessangebote in den Hotels sind Defizite erkennbar.

6.7.2 BEWERTUNG DES HOTELBEDARFS

Die Hotels in Kiel sind insgesamt sehr gut ausgelastet, was einerseits an der hohen Nachfrage nach Übernachtungskapazitäten, andererseits auch an der trotz Angebotszuwachs saisonal quantitativ nicht ausreichenden Zahl der Betriebe und Zimmer liegt.

Die 5-Sterne Hotellerie ist in Kiel nicht vertreten, ausgenommen sind einzelne Kapazitäten der Hotels, wie besondere Suiten o. ä. auf 5-Sterne Niveau. Entsprechend der Gästestruktur und der gegebenen Standortfaktoren ist dieser Mangel nicht negativ zu bewerten.


Das Angebot an 3 bis 4-Sterne Häusern ist kurzfristig als ausreichend zu bezeichnen; der Budgetbereich der 1-2 Sterne Kategorien ist weiterhin als mangelhaft zu bewerten, da einige kleine, bestehende Hotels den, auch im unterklassigen Segment, zeitgemäßen Ansprüchen nicht gerecht werden.

Insgesamt sind in Bezug auf die gute touristische Entwicklung weitere Hotelkapazitäten notwendig. Diesem Bedarf wird in den folgenden 3 Jahren durch weitere 9 Betriebe mit insgesamt 1.150 zusätzlichen Zimmern im 2 Sterne und 3 Sterne Bereich Rechnung getragen. Weitere zwei Betriebe befinden sich in ersten Planungsphasen.

Nach diesem zu erwartenden Bauboom der kommenden Jahre wird für den Zeitraum nach 2020 der jährliche Kapazitätszuwachs deutlich geringer eingeschätzt, als dies in den letzten 10 Jahren der Fall war.

Bei weiterhin moderater Zunahme im Übernachtungsaufkommen um 2-3 % wird sich die rückläufige Kapazitätsauslastung wieder erholen und bei für den Städtetourismus überdurchschnittlich hohen Werten liegen.

Abb.: Bewertung des Hotelangebotes in Kiel

Bewertung des Hotelangebotes in Kiel						
Kriterien	1	2	3	4	5	
Zimmerauslastung				X		
Volumen & Struktur 5-Sterne-Segment	X					
Volumen & Struktur 4-Sterne-Segment			X			
Volumen & Struktur 3-Sterne-Segment			X			
Volumen & Struktur 1-2 Sterne-Segment		X				
Tagungskapazitäten			X			
Kooperation Hotels / Kongressstandort Kiel		X				
Wellness- und Medical Spa-Angebote		X				
Preis-Leistungs-Verhältnis			X			
Volumen & Struktur der Kettenhotellerie				X		
Kriterien	1	2	3	4	5	

1= Nachteile, schlechte Marktposition, 5= Vorteile gegenüber Vergleichsstädten, sehr starke Marktposition

Quelle: Darstellung und Bewertung ghh consult 2018

Die Tagungskapazitäten der bestehenden Hotels sind weiterhin insgesamt unzureichend, um den steigenden Anforderungen - aber auch Chancen und Potentialen - des MICE-Marktes gerecht zu werden.

Das Wellness- und Medical Spa-Angebot der Hotels ist insgesamt nicht ausreichend, um heutigen Standards gerecht zu werden.

Die ausgewiesenen Preise der Hotellerie sind in Ermangelung der angesprochenen Defizite im Tagungs- und Wellnessbereich, aber auch in der Gesamtausstattung der Betriebe in ihrer Höhe als sehr ambitioniert zu betrachten. Dies war in der Vergangenheit darauf zurück zu führen, dass aufgrund von Angebotsengpässen eine im Städtevergleich überdurchschnittlich hohe Auslastung realisiert werden konnte, und die hohen Belegungszahlen nicht in erster Linie auf die Qualität der Betriebe zurückzuführen waren.

6.7.3 SWOT-ANALYSE

Zusammenfassend in der SWOT-Analyse ist insbesondere die Lage Kiels an der Kieler Förde und dem Nord-Ostseekanal als **Stärke** zu sehen. Daraus ergeben sich einzigartige Standortvorteile, wodurch sich die Stadt u. a. zu einer sehr gefragten Städtereise-Destination in ganz Schleswig-Holstein entwickelt hat. Die internationale Markenpositionierung über Kiel.Sailing.City sowie die Popularität der Kieler Woche tragen zum weltweiten Imagegewinn der Stadt bei und helfen ebenso den Standort als *die* maritime Destination für Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur auszubauen.

Die **Schwächen** Kiels beziehen sich insbesondere auf lagebedingte Defizite bzgl. der überregionalen Verkehrsanbindung. Dadurch wird die Generierung von international bedeutenden Messen erschwert.

Damit in Verbindung stehend tragen auch qualitative bzw. quantitative Mängel und ein unzureichendes Preis- Leistungsverhältnis der Hotellerie zur Schwächung der Konkurrenzsituation auf dem Tagungs- und Kongressmarkt bei.

Abb.: SWOT Analyse zum Hotelmarkt Kiel, Stärken und Schwächen

Hotelmarkt Kiel SWOT-Analyse: Stärken und Schwächen	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ stärkste Städtereisedestination in Schleswig-Holstein ➤ internationale Markenpositionierung über Kiel.Sailing.City (u.a. „Kieler Woche“) ➤ attraktive Lage an der Kieler Förde und Nord-Ostseekanal ➤ Bedeutung als Landeshauptstadt ➤ Kiel ist die einzige Deutsche Großstadt mit 7 km Strand am Meer 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ überregionale Verkehrsanbindung nicht optimal (bedingt durch Lage) ➤ kein internationaler Messestandort ➤ zum Teil qualitative Defizite in der Hotellerie ➤ Preis/Leistung der Hotellerie nicht stimmig ➤ fehlende adäquate Übernachtungskapazitäten im Hinblick auf Kongressmarkt ➤ Defizite im Bereich Wellness

ghh consult GmbH
Quelle: ghh consult 2018

Die **Chancen** der Stadt sind in erster Linie darin zu sehen, die bereits gute Position Kiels als Städtereisedestination mit neuen Attraktionen weiter auszubauen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Zusammenarbeit speziell der maritimen Wirtschaft und Wissenschaft verstärkt werden, um z. B. auch durch Fachmessen den Standort stärker in den Focus der Öffentlichkeit zu stellen. Dadurch würde auch der Standort als MICE-Destination mehr Profil bekommen und als potentieller Veranstaltungsort in den Vordergrund rücken. Darüber hinaus ist Kiel die einzige Deutsche Großstadt mit 7 km Strand am Meer, aber einem nur unzureichenden Hotelangebot für Feriengäste.

Risiken entstehen vor dem Hintergrund der in den nächsten Jahren sprunghaft ansteigenden Bettenkapazität und damit einer sich verstärkenden Wettbewerbssituation. Inwieweit das Preisniveau gehalten und die Nachfrage

stabil gesteigert werden kann wird nicht zuletzt davon abhängen, inwieweit es gelingt, das Image und die Marktposition der Stadt Kiel weiter auszubauen.

Abb.: SWOT Analyse zum Hotelmarkt Kiel , Chancen und Risiken

Hotelmarkt Kiel	
SWOT-Analyse: Chancen und Risiken	
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">➤ neue touristische Angebote als nachhaltige Impulsgeber der als Städtereisedestination➤ zukünftig stärkere Profilierung als Wissenschaftsstandort➤ Entwicklung von Fachmessen in Verbindung mit der maritimen Wissenschaft und Wirtschaft in Kiel➤ stärkere Positionierung als MICE-Destination	<ul style="list-style-type: none">➤ Sprunghafter Anstieg der Angebotskapazität in den nächsten 5 Jahren➤ Sinkende Auslastungsquoten und sinkendes Preisniveau

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

6.7.4 TOURISTISCHE ENTWICKLUNG IN KIEL IM VERGLEICH ZU AUSGEWÄHLTEN GROSSSTÄDTEN

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick, wie sich das touristische Angebot und die Nachfrage in ausgewählten, bezogen auf die Einwohnerzahl, vergleichbaren Großstädten in Deutschland in den vergangenen 15 Jahren entwickelt haben.

In Kiel stand einer Zunahme im Bettenbereich um 30% eine Übernachtungssteigerung um 63% gegenüber.

Die höchsten Angebotszuwächse erzielten im gleichen Zeitraum die Städte Wolfsburg (+73%), Braunschweig (+52%) und Mannheim (+51%).

Hinsichtlich der Übernachtungszuwächse führten Potsdam (+107%), Dortmund (+96%) und Lübeck bzw. Mannheim mit jeweils +87%.

In absoluten Zahlen nahm 2016 bezüglich des Übernachtungsaufkommens Lübeck vor Heidelberg und Münster die Spitzenposition ein

Abb.: Die Tourismusedwicklung in ausgewählten Großstädten 2002 bis 2016

Ausgewählte deutsche Großstädte Entwicklung Bettenangebot und Übernachtungsvolumen 2002 - 2016							
Stadt	Einwohner Jahr 2016	Betten			Übernachtungen		
		2002	2016	Zuwachs (+)	2002	2016	Zuwachs (+)
Dortmund	586.000	5.127	7.325	43 %	619.372	1.214.528	96 %
Karlsruhe	307.000	5.123	6.698	31 %	625.740	1.101.223	76 %
Mannheim	305.000	4.964	7.487	51 %	696.440	1.300.255	87 %
Augsburg	286.000	3.459	4.349	26 %	461.649	753.569	63 %
Münster	260.000	6.996	8.100	16 %	1.054.326	1.323.282	26 %
Braunschweig	250.000	3.047	4.639	52 %	347.962	614.717	77 %
Kiel*	246.000	3.290	4.290	30 %	423.000	668.141	63 %
Lübeck	216.000	6.695	9.168	37 %	884.681	1.653.105	87 %
Mainz	210.000	4.861	5.641	16 %	711.932	934.642	31 %
Erfurt	210.000	3.944	4.886	24 %	517.112	772.487	49 %
Potsdam	170.204	4.008	5.706	42 %	551.112	1.139.389	107 %
Heidelberg	156.000	5.235	7.281	39 %	869.207	1.412.887	63 %
Würzburg	125.000	4.150	4.496	8 %	607.932	915.898	51 %
Wolfsburg	101.000	2.520	4.361	73 %	372.872	543.474	46 %

* Campingplätze: k. A.

Quelle: statistisches Bundesamt, statistische Landesämter; ghh consult 2018

Vor allem in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern verlief die touristische Entwicklung überaus dynamisch.

Berlin und Hamburg konnten ihr Bettenangebot mehr als verdoppeln, in Berlin wuchs das Bettenangebot um 186%, in Hamburg um 162%. In Frankfurt, Dresden und München wurde das Übernachtungsaufkommen mehr als verdoppelt.

Abb.: Die Tourismusedwicklung in den TOP 10 Städten in Deutschland

Benchmarking ausgewählter Großstädte TOP-10 Großstädte in Deutschland							
Stadt	Einwohner Jahr 2016	Betten			Übernachtungen		
		2002	2016	Zuwachs (+)	2002	2016	Zuwachs (+)
Berlin	3.670.000	68.053	139.181	105%	11.015.564	31.067.775	182%
Hamburg	1.860.000	29.721	59.468	100%	5.078.845	13.331.001	162%
München	1.542.860	39.875	69.016	73%	6.949.233	14.041.000	102%
Köln	1.081.701	21.655	32.154	48%	3.300.456	5.774.890	75%
Frankfurt	729.624	25.560	49.392	93%	3.985.786	8.807.000	121%
Düsseldorf	635.704	15.952	27.534	73%	2.459.615	4.604.675	87%
Stuttgart	609.219	14.451	20.418	41%	2.125.414	3.706.017	74%
Leipzig	579.530	10.820	15.033	39%	2.697.871	2.899.000	7%
Dresden	553.036	15.181	22.538	48%	2.100.021	4.273.000	103%
Nürnberg	511.628	12.456	18.437	48%	1.813.413	3.219.000	78%

Quelle: statistische Landesämter; Darstellung ghh consult 2018

7 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG IM HOTELMARKT KIEL

Aktuell sind zahlreiche Hotelprojekte in der Planungs- oder Realisierungsphase.

In den Jahren 2018 (+429 Zimmer/658 Betten), 2019 (+520 Zimmer/1.040 Betten) 2020 (+208 Zimmer/416 Betten), wird das Hotelangebot in Kiel um 1.157 Zimmer anwachsen.

Die neuen Kapazitäten konzentrieren sich auf die 2 Sterne und 3 Sterne Kategorie, die in der Vergangenheit in Kiel eher unterbesetzt war.

Alle geplanten Hotelprojekte werden von Hotelketten entwickelt bzw. gebaut.

Weitere Planungsideen bestehen laut der Unterlagen von Kiel Marketing e.V. bezüglich folgender Projekte:


Schilksee Vaasahalle, Wellness- Sport-Hotel und Appartement-Anlage mit Verbindung zur Schwimmhalle und Saunaanlagen

Appartementwohnungen teilweise als Ferienwohnungen angedacht auf der Wiese neben der Vaasahalle in Richtung Strand

Neueste Anfrage eines Projektplaners für ece: Hörn neben Germaniahafen für ein Wohngebäude in Verbindung mit einem 4 Sterne Hotel.

Abb.: Aktuelle Projektentwicklungen und Planungen in Kiel



Aktuelle Hotelprojekte und –Planungen der Stadt Kiel 

Projekt	Typ	Kategorie	Zimmer	Entwickler/Betreiber	Fertigstellung
1 Lindner Hotel Me&All-Boutique Hotel	Hotel	3 S	160-170	Entwickler: Hanseatic Group (Hildesheim) Betreiber: Lindner Hotels & Resorts	Evtl. 2019
2 Atlantic Budget Hotel	Hotel	2-3 (wird nicht nach Dehoga klassifiziert)	146	Entwickler: Zech Bau Holding GmbH Betreiber: Atlantic-Gruppe, Bremen	Ende 2019
3 Adagio Appartements	Boarding-house	3	80-90 (Apartments)	Entwickler: Invest. DI Deutsche Immo.GmbH Betreiber: Success Hotel Group	Mitte 2019
3 Ibis Style	Hotel	(gehobene) 3	139	Entwickler: Invest. DI Deutsche Immo.GmbH Betreiber: Success Hotel Group	Mitte 2019
4 Hampton by Hilton	Hotel	3	208	Entwickler: REVITALIS REAL ESTATE AG Betreiber: Hilton	Ende 2019
5 Hotel niu Welly (Novum Hotel)	Hotel	3 S	113	NOVUM Group (Hamburg)	Sommer 2018
6 B&B Hotel	Hotel	2	88	Entwickler: Dirk Cordes Beteiligungsgesellschaft mbH Betreiber: B&B	2018/2019
- In Planung: Holiday Inn	Hotel	3	146	Entwickler: DIP AG Betreiber: InterContinental Hotels Group	k.A.
Sporthotel Altenholz	Hotel	2-3	62	Entwickler: DAMB Athletics Sports GmbH und CoKg	k.A.

Quelle: kn-online.de, hotelbb.de, google Maps; ghh consult 2018

7.1 PROGNOSE DER TOURISMUSENTWICKLUNG IN KIEL BIS 2036

Die Jahre seit der letzten Untersuchung von ghh consult und damit im Zeitraum von 2009 bis 2016 waren von einer starken Angebotsexpansion geprägt. Die Zahl der Betten wuchs mehr als 1.000, von 3.339 auf 4.393 Betten um 31,5%.

Noch expansiver vergrößerte sich das Übernachtungsaufkommen. Die Nachfrage stieg um rund 180.000 Übernachtungen, das bedeutet einen Zuwachs um 41%. Entsprechend verbesserte sich die durchschnittliche Kapazitätsauslastung von 40% auf knapp 42%.

Die Prognose von zukünftigen Entwicklungen im Kieler Tourismus dient der zielgenauen Ausrichtung der entsprechenden Marktsegmente. In erster Linie muss sich die Hotellerie an die sich verändernden Bedürfnisse sowie steigende Gästezahlen anpassen.

Die Prognosen der Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2036 basieren zum einen auf der Entwicklung der letzten 10 Jahre, zum anderen auf der Berücksichtigung der zukünftigen Stadtentwicklung und der tourismusrelevanten Potentiale der Stadt.

Das Bettenangebot wird nach Realisierung der aktuell in Planung und im Bau befindlichen Betriebe in der Prognose ab dem Jahr 2020 nur noch moderat weiter wachsen. Entsprechend einer weiterhin konstant steigenden Übernachtungsnachfrage um durchschnittlich 3% sollte somit sicher gestellt werden, dass eine nachhaltige Bettenauslastung von kurzfristig 33% (2020) in den Folgejahren wieder deutlich steigen kann.

Die Kapazitätswüchse werden nach einer Konsolidierungsphase ab 2023 nur sehr vorsichtig eingeschätzt, da die Übernachtungsnachfrage nicht so unmittelbar den großen Zuwachs an Hotelbetten kompensieren kann.

Die dritte Dekade in der nachfolgenden Tabelle wird voraussichtlich durch eine Konsolidierungsphase geprägt sein. Die Zuwächse im Angebotsbereich werden moderat ausfallen, die Übernachtungszuwächse werden mit durchschnittlich 2,5% pro Jahr eingeschätzt.

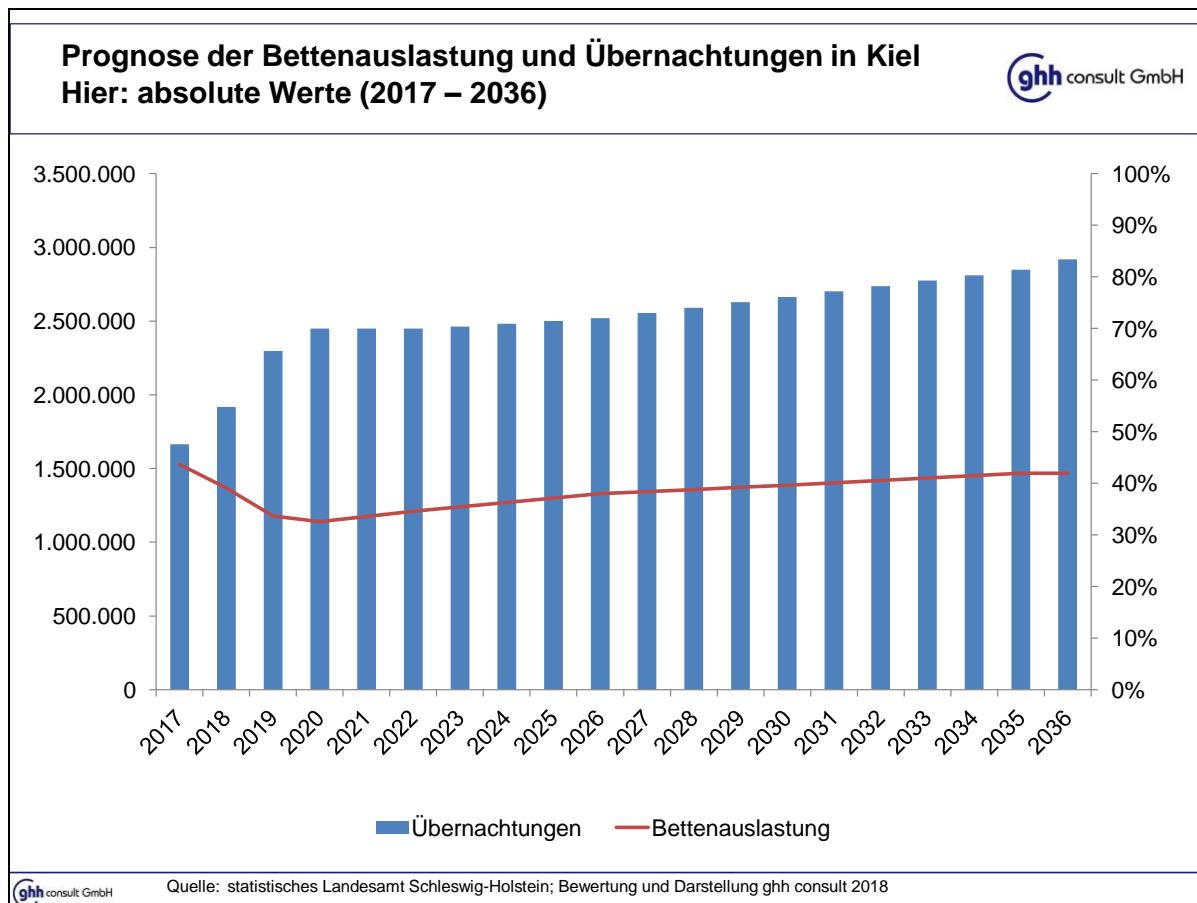
Damit wäre sicher gestellt, dass sich die wirtschaftliche Situation der Hotellerie weiter deutlich erholen kann und die Auslastungsquoten wieder von 36% im Jahr 2027 auf 42% im Jahr 2036 ansteigen.

Tab.: Prognose der Betten, Auslastung und Übernachtungen in Kiel (2007-2036)

	Betten	Zu- /Abnahme p.a.	Betten- auslastung	Übernach- tungen	Zu- /Abnahme p.a.
2007	3.391		39%	480.216	
2008	3.339	-1,56%	41%	497.475	3,5%
2009	3.339	0,00%	40%	487.878	-2,0%
2010	4.019	16,92%	36%	521.914	6,5%
2011	4.101	2,00%	38%	563.960	7,5%
2012	4.171	1,68%	38%	581.157	3,0%
2013	4.274	2,41%	39%	608.551	4,5%
2014	4.208	-1,57%	43%	652.875	6,8%
2015	4.235	0,64%	44%	674.980	3,3%
2016	4.393	3,60%	42%	668.141	-1,0%
2017	4.564	3,75%	44%	727.034	3,0%
2018	5.251	13,08%	39%	749.572	3,0%
2019	6.291	16,53%	34%	772.809	3,0%
2020	6.707	6,20%	33%	796.766	3,0%
2021	6.707	0,00%	34%	821.466	3,0%
2022	6.707	0,00%	35%	846.931	3,0%
2023	6.750	0,64%	35%	873.186	3,0%
2024	6.800	0,74%	36%	900.255	3,0%
2025	6.850	0,73%	37%	928.163	3,0%
2026	6.900	0,72%	38%	956.936	3,0%
2027	7.000	1,43%	38%	980.859	2,5%
2028	7.100	1,41%	39%	1.005.380	2,5%
2029	7.200	1,39%	39%	1.030.515	2,5%
2030	7.300	1,37%	40%	1.056.278	2,5%
2031	7.400	1,35%	40%	1.082.685	2,5%
2032	7.500	1,33%	41%	1.109.752	2,5%
2033	7.600	1,32%	41%	1.137.496	2,5%
2034	7.700	1,30%	42%	1.165.933	2,5%
2035	7.800	1,28%	42%	1.195.081	2,5%
2036	8.000	2,50%	42%	1.224.958	2,5%

Quelle: [Bewertung und Darstellung ghh consult 2018](#)

Abb.: Prognose der Bettenauslastung und der Übernachtungen in Kiel 2017-2036



Um die Entwicklung der Anzahl neuer Hotelbetriebe in Kiel langfristig zu prognostizieren, wurde eine wirtschaftlich tragfähige durchschnittliche Betriebsgröße von jeweils 100 bis 150 Zimmern angenommen.

Somit ergibt sich vor dem Hintergrund des bereits konkret zu erwartenden Bettenzuwachses allein von 2017 bis zum Jahr 2020 um 2.300 Betten, bzw. 1.250 Zimmern (nur Doppelzimmer) ein Wachstumspotential um 10 neue Betriebe. Dieser Bedarf ist bereits konkretisiert und spiegelt sich in 9 im Bau oder in der Planung befindlichen Betrieben wieder. Für drei weitere Projekte liegen Planungsideen bzw. Voranfragen vor.

Die Prognose für die weiter in der Zukunft liegende Dekade von 2027 bis 2036 wird eher als Konsolidierungsphase gesehen. Der für diese Dekade prognostizierte Bedarf wird nur noch mit ca. 1.000 Betten (500 Zimmern, 5-6 Betriebe) eingeschätzt.

Insgesamt wird somit für den Zeitraum 2017 bis 2036 ein Angebotszuwachs von 3.600 Betten bzw. 1.800 Gästezimmern prognostiziert.

Bei einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 125 Zimmern entspricht das 14-15 neuen Hotelbetrieben in der Stadt bis 2036.

Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass einige Klein- und familiär geführte Betriebe vom Markt verschwinden und durch neue Betriebe ersetzt werden.

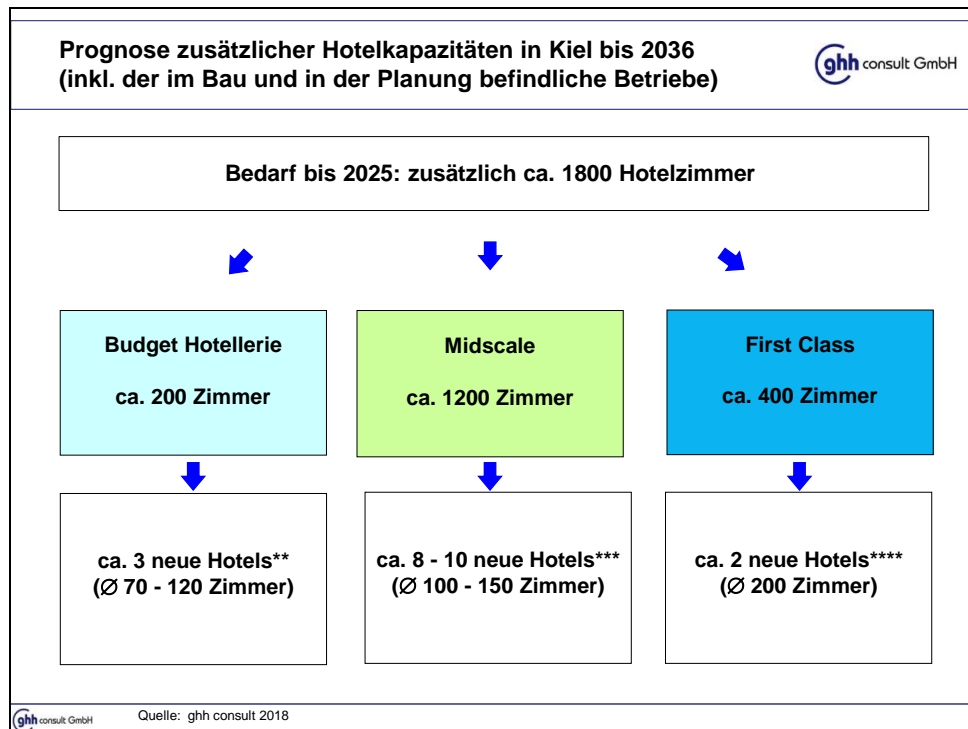
Diese Entwicklung verläuft, wie in den vorausgegangenen Tabellen dargestellt, nicht linear, sondern vielmehr in ausgeprägten Wachstumsschüben, denen wiederum eine Ruhe-/Konsolidierungsphase folgt.

Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass der Kieler Hotelmarkt auch in den kommenden 20 Jahren sehr gute Auslastungswerte aufweisen können, die zu einer zufrieden stellenden wirtschaftlichen Situation der Hotellerie und der Kieler Tourismuswirtschaft führen werden.

Abb.: Prognose zur Entwicklung des Hotelmarktes in Kiel 2017 bis 2036



Abb.: Prognose zusätzlicher Hotelkapazitäten nach Qualitätsstandards



7.2 ABLEITUNG TRAGFÄHIGER HOTELKONZEPTE FÜR DEN STANDORT KIEL

Als Grundlage für die Prognose wirtschaftlich tragfähiger Hotelkonzepte werden folgende Richtgrößen für die Bruttogrundfläche je Zimmer bzgl. der Hotelkategorie angenommen.

Abb.: Flächenbedarf nach Hotelkategorien

Flächenbedarf (Bruttogrundfläche = BGF) je Hotelzimmer nach Kategorien		ghh consult GmbH
Qualitätskategorie	Bedarf BGF pro Zimmer in m ²	
First Class 4 Sterne	60-70 m ²	
Mittelklasse 3 Sterne	40-55 m ²	
Low Budget 1-2 Sterne	25-35 m ²	


ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

7.3 KENNZIFFERN FÜR ERTRAGSFÄHIGE HOTELKONZEPTE IN KIEL


Bei der Low-Budget-Hotellerie ist anzumerken, dass hier aktuelle Trends in neue Konzepte in Kiel einfließen sollten, wie sie etwa von den erfolgreichen Hotelketten in diesem Segment (z. B. Motel One) umgesetzt wurden. Aus Sicht der Gutachter scheint Kiel kein ausgesprochenes bzw. klassisches Ziel für Backpacker-Touristen zu sein, so dass einem als Backpacker-Hotel positionierten Betrieb keine ausreichenden wirtschaftlichen Chancen einzuräumen sind. Low-Budget-Hotels sind vielmehr auf ein breiteres Zielgruppenportfolio auszurichten.


Abb.: Tragfähige Hotelkonzepte für die Stadt Kiel

Tragfähige Hotelkonzepte für die Stadt Kiel Low-Budget-Segment (2 Sterne): Ausstattungsmerkmale	
Anzahl Zimmer	70 - 120
Bruttogeschossfläche (BGF)	ca. 1.750 – 4.200 qm
Erforderliche Grundstücksgröße	ca. 2.000 – 3.000 qm
Zimmerausstattung	Dusche und WC Telefon Kabel-/Satelliten-TV Internetanschluss
Gastronomie	Frühstücksrestaurant / Bistro
Tagungskapazitäten	evtl. 1 – 2 Räume für 20 – 50 Personen
Parkmöglichkeiten	Parkplatz/Garage



Quelle: ghh consult 2018

Tragfähige Hotelkonzepte für die Stadt Kiel Low-Budget-Segment (2 Sterne): Nachfrageparameter	
Ø Average Room Rate (ARR)	ca. € 45 - 55
Ø Zimmerauslastung	ca. 65 - 75 %
Zielgruppen: (abhängig vom jeweiligen Mikrostandort und konzeptionellen Schwerpunkt)	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsreisende: 50 – 75 % • Tagungen / Kongresse (MICE): 5 – 10 % • private Nachfrage: 15 – 45 %


Quelle: ghh consult 2018

Tragfähige Hotelkonzepte für die Stadt Kiel Mittelklasse-Segment (3 Sterne): Ausstattungsmerkmale		
Anzahl Zimmer	100 - 150	
Bruttogeschossfläche (BGF)	ca. 4.000 - 8.250 qm	
Erforderliche Grundstücksgröße	ca. 4.000 – 5.000 qm	
Zimmerausstattung	Dusche und WC Telefon Kabel-/Satelliten-TV Internetanschluss / W-LAN	
Gastronomie	Restaurant (eigen oder fremd vermietet) Bar	
Tagungskapazitäten	3 – 5 Räume für 20 – 150 Personen	
Wellness	Sauna Solarium Fitnessgeräte evtl. Schwimmbad evtl. Anwendungen (Wellness, Beauty)	
Parkmöglichkeiten	Parkplatz/Garage	


ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

Tragfähige Hotelkonzepte für die Stadt Kiel Mittelklasse-Segment (3 Sterne): Nachfrageparameter		
Ø Average Room Rate (ARR)	ca. € 60 - 70	
Ø Zimmerauslastung	ca. 60 – 75 %	
Zielgruppen: (abhängig vom jeweiligen Mikrostandort und konzeptionellen Schwerpunkt)	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsreisende: 25 – 40 % • Tagungen / Kongresse (MICE): 25 – 35 % • private Nachfrage: 25 – 50 % 	

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

Tragfähige Hotelkonzepte für die Stadt Kiel First Class-Segment (4 Sterne): Ausstattungsmerkmale		
Anzahl Zimmer/Suiten	150 - 200	
Bruttogeschossfläche (BGF)	ca. 9.000 - 14.000 qm	
Erforderliche Grundstücksgröße	ca. 5.000 – 8.000 qm	
Zimmerausstattung	Dusche/Bad und WC Telefon Kabel-/Satelliten-TV Internetanschluss / W-LAN Minibar Klimaanlage	
Gastronomie	1-2 Restaurants Bistro/Bar	
Tagungskapazitäten	5 - 8 Räume für 20 – 200/500 Personen	
Wellness	Schwimmbad/Whirlpool Sauna Solarium Dampfbad Fitnessgeräte Anwendungen (Wellness, Beauty, evtl. medizinisch)	
Parkmöglichkeiten	Parkplatz/Garage	

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

Tragfähige Hotelkonzepte für die Stadt Kiel First Class-Segment (4 Sterne): Nachfrageparameter		
Ø Average Room Rate (ARR)	ca. € 90 – 120	
Ø Zimmerauslastung	ca. 60 – 75 %	
Zielgruppen: (abhängig vom jeweiligen Mikrostandort und konzeptionellen Schwerpunkt)	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsreisende: 20 – 35 % • Tagungen / Kongresse (MICE): 30 – 40 % • private Nachfrage: 25 – 50 % 	

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

Aus dem abgeleiteten Flächenbedarf bzgl. der jeweiligen Hotelkategorien ergibt sich auf der Basis von 1.800 zusätzlichen Hotelzimmern ein

Gesamtbedarf von ca. 90.000 bis 95.000 m² BGF für die Hotellerie in Kiel bis zum Jahr 2036.

Abb.: Gesamtflächenbedarf auf Basis der Prognose nach Hotelkategorien

Flächenbedarf auf der Grundlage der realistischen Prognose des Zimmerangebots nach Kategorien bis 2036			
	Realistische Prognose Zimmerangebot	Bedarf BGF pro Zimmer (m ²)	Zusätzlicher BGF-Bedarf gesamt (m ²)
Zimmerzahl zusätzlich zu 2010			
First Class 4 Sterne	+ 400	60-70 m ²	+ 30.000 m ²
Midscale 3 Sterne	+ 1200	40-55 m ²	+ 57.000 m ²
Low-Budget 1-2 Sterne	+ 200	25-35 m ²	+ 6.000 m ²
Gesamt	+ 1.800		+ 93.000 m²

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

Anpassung der derzeitigen Angebote der Kieler Hotellerie an Nachfrageerwartungen

Es wird für die Kieler Hotellerie von grundlegender Bedeutung sein, dass die vorhandenen Angebote dort, wo es vor allem durch Standort und Zielgruppenausrichtung erforderlich ist, durch Wellnessangebote (Einrichtungen wie etwa Sauna, Dampfbad, aber auch Anwendungen) zu ergänzen. Durch entsprechende Investitionen können die bestehenden Hotels ihre Wettbewerbsposition festigen bzw. auch erhöhen, da zusätzliche Zielgruppen angesprochen werden können (die etwa für die Auslastung am Wochenende relevant sind).

7.4 WIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE DER TOURISMUSENTWICKLUNG IN KIEL BIS 2036

Bei der Prognose der wirtschaftlichen Effekte in Kiel für das Jahr 2036 wurden die Prognosen der Entwicklung der Übernachtungszahlen sowie ein Ausgabewert von € 300,- pro Übernachtungsgast¹⁰ herangezogen. Daraus ergibt sich ein Umsatzvolumen der in Kieler Beherbergungsbetrieben übernachtenden Gäste von ca. € 360 Mio..

Abb.: Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Stadt Kiel

Prognose Wirtschaftliche Auswirkungen für die Stadt Kiel 2036 durch Übernachtungsgäste		ghh consult GmbH
Prognostiziertes Übernachtungsvolumen 2036:	ca. 1.200.000	
Ausgaben pro Hotelgast pro Tag*:	360 €	
Umsatzvolumen 2036:	€ 360 Mio.	
2010/2025 Steigerung p.a.	+ 2,5 %	

ghh consult GmbH *nach dwif 2005/2006 Quelle: ghh consult, 2018


Die Ausgaben für Übernachtungen generieren fast die Hälfte des Gesamtumsatzes. Darüber hinaus geben die Übernachtungsgäste mit knapp einem Drittel einen erheblichen Anteil im Gastronomiebereich aus. Der Einzelhandel profitiert mit ca. 10 %, das Unterhaltungsangebot mit 4 % und

¹⁰ Quelle: nach dwif 2005/2006

⁵ Hochrechnungsfaktor + 2,5 pro Jahr

auch der ÖPNV ist am Gesamtumsatz der in Kieler Beherbergungsbetrieben übernachtenden Gäste mit 2 % beteiligt.

Abb.: Umsatzanteile der partizipierenden Branchen

Prognose Umsatz nach Branchen in Kiel 2025		
		
Branche	Total	Anteil
Übernachtung	€ 169 Mio.	47%
Gastronomie	€ 112 Mio.	31%
Einzelhandel	€ 36 Mio.	10%
Unterhaltung/Eintritt	€ 14 Mio.	4%
ÖPNV	€ 7 Mio.	2%
Sonstiges	€ 22 Mio.	6%
Gesamt	€ 360 Mio.	100%

ghh consult GmbH Quelle: ghh consult 2018

Erklärung des Auftragnehmers



Die Analyse und Prognose der betrieblichen Kosten und Erlöse wurde nach bestem Wissen und Gewissen auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen.

Mögliche zukünftige extreme politische und ökonomische Ereignisse in Deutschland sowie auf internationaler Ebene können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden und in der vorliegenden Berechnung dementsprechend nicht berücksichtigt werden.