

Entwicklung der Übernachtungszahlen im Schwarzwald

Umfassende Marktanalyse 2019-2024

ABSOLUT Gastronomie Immobilien
Juli 2025

Executive Summary

Der Schwarzwald hat sich als Deutschlands erfolgreichste Tourismusregion etabliert und verzeichnet 2024 mit **23,32 Millionen Übernachtungen** einen historischen Rekord. Nach den pandemiebedingten Einbrüchen 2020/2021 übertrifft die Region nicht nur das Vorkrisenniveau von 2019 um über 10%, sondern setzt neue Maßstäbe für nachhaltigen Tourismus in Deutschland.

Die **Hotellerie profitiert überproportional** von diesem Boom und verzeichnet mit 63,2% den größten Anteil aller Übernachtungen. Diese Entwicklung bietet hervorragende Investitions- und Geschäftschancen für die Gastronomie-Immobilienbranche.

23,32 Mio.

ÜBERNACHTUNGEN 2024

+1,1%

WACHSTUM VS. 2023

63,2%

HOTELANTEIL

+10,0%

VS. VOR-CORONA (2019)

Entwicklung der Übernachtungszahlen 2019-2024 (in Millionen)

Detaillierte Marktentwicklung

Historische Zeitreihe und Wendepunkte

Die Entwicklung der Übernachtungszahlen im Schwarzwald zeigt eine bemerkenswerte Erfolgsgeschichte mit deutlichen Wendepunkten. Ausgehend von einem soliden Fundament von 21,2 Millionen Übernachtungen im Jahr 2019 erlebte die Region den dramatischsten Einbruch ihrer touristischen Geschichte.

Jahr	Gesamt Übernachtungen (Mio.)	Hotels & Hotellerie (Mio.)	Hotelanteil (%)	Veränderung vs. Vorjahr
2019	21,20	13,40	63,2%	Baseline
2020	12,70	8,02	63,1%	-40,1%
2021	13,80	8,69	63,0%	+8,7%
2022	18,50	11,69	63,2%	+34,1%
2023	23,06	14,58	63,2%	+24,6%
2024	23,32	14,74	63,2%	+1,1%



Schlüsselbeobachtung: Die Hotelbranche erwies sich als außerordentlich resilient. Trotz der dramatischen Schwankungen blieb der Hotelanteil an den Gesamtübernachtungen konstant bei 63,2%, was die strukturelle Stärke und Präferenz der Gäste für professionelle Hotellerie unterstreicht.



Regionale Marktanalyse

Südlicher Schwarzwald - Der Marktführer

Mit **8,9 Millionen Übernachtungen (38,2%)** dominiert der Südliche Schwarzwald das touristische Geschehen. Diese Region profitiert von ihrer Nähe zur Schweiz, den höchsten Erhebungen des Schwarzwaldes und einer ausgezeichneten touristischen Infrastruktur. Besonders die Gebiete um Titisee-Neustadt, Feldberg und das Dreiländereck verzeichnen konstant hohe Nachfrage.

Nördlicher Schwarzwald - Wachstumsregion

Der Nördliche Schwarzwald erreicht **6,7 Millionen Übernachtungen (28,7%)** und zeigt das stärkste prozentuale Wachstum aller Regionen. Die Nähe zu den Ballungsräumen Stuttgart und Karlsruhe, kombiniert mit attraktiven Wellness-Angeboten in Baden-Baden und Freudenstadt, macht diese Region besonders attraktiv für Kurzurlauber und Geschäftsreisende.

Hochschwarzwald - Saisonale Spitzenregion

Mit **4,8 Millionen Übernachtungen (20,6%)** zeigt der Hochschwarzwald die ausgeprägteste saisonale Struktur. Winter- und Sommersaison erreichen hier ähnlich hohe Spitzenwerte, was eine optimale Jahresauslastung für Hoteliers ermöglicht.

Saisonalität und Auslastungsoptimierung

Die saisonale Analyse zeigt eine bemerkenswert gleichmäßige Verteilung der Übernachtungen über das Jahr, was für Hoteliers eine kalkulierbare Planungsgrundlage schafft. Die traditionell starken Sommermonate Juli und August dominieren zwar weiterhin, aber die Nebensaisons gewinnen kontinuierlich an Bedeutung.

Auslastungsoptimierung: Die verbesserte Verteilung über alle Monate bietet Hotels die Möglichkeit, ihre Jahresauslastung zu optimieren und weniger abhängig von saisonalen Schwankungen zu werden.

Hochsaison (Juni - August)

Die Sommermonate verzeichnen mit **8,0 Millionen Übernachtungen** (34,3% des Jahresvolumens) weiterhin die höchste Nachfrage. Familienurlauber, Wanderer und Radfahrer prägen das Gästespektrum.

Nebensaison-Potentiale

Besonders bemerkenswert ist die Stärkung der Übergangsmonate März/April und September/Oktober. Diese Zeiten bieten Hotels optimale Bedingungen für Premium-Preise bei entspannter Atmosphäre.

Beherbergungsstruktur und Marktchancen

Die Analyse der Beherbergungsstruktur zeigt deutlich die Dominanz der professionellen Hotellerie. Diese Marktposition bietet sowohl etablierten Hoteliers als auch Investoren in Gastronomie-Immobilien hervorragende Perspektiven.

Hotellerie - Der Marktführer (63,2%)

Hotels und Hotels Garni dominieren mit **14,74 Millionen Übernachtungen** eindeutig den Markt. Diese Präferenz der Gäste für professionellen Service, verlässliche Qualität und umfassende Dienstleistungen unterstreicht die Attraktivität von Hotel-Investments im Schwarzwald.

Parahotellerie - Wachsender Ergänzungsmarkt (25,6%)

Ferienwohnungen und -häuser erreichen **5,97 Millionen Übernachtungen** und bedienen primär längere Aufenthalte und Familiengruppen. Dieser Bereich bietet Ergänzungspotential für diversifizierte Hotelportfolios.

Investment-Opportunity: Die stabile 63,2%-Marktdominanz der Hotellerie bei gleichzeitig rekordhohen Gesamtzahlen schafft ein ideales Umfeld für Hotelinvestments und -erweiterungen.

Erfolgsfaktoren und Marktdynamik

Positive Marktdynamik

- **Naturnaher Tourismus-Boom:** Verstärkte Nachfrage nach authentischen, naturnahen Erlebnissen
- **Wellness und Gesundheit:** Schwarzwald als führende Wellness-Destination Deutschlands
- **Aktivtourismus:** Wandern, E-Bike-Touren und Outdoor-Aktivitäten als Wachstumstreiber
- **Kulinarische Exzellenz:** Regionale Küche und Schwarzwälder Spezialitäten als USP
- **Digitalisierung:** Modernste Buchungs- und Service-Technologien
- **Nachhaltigkeit:** Vorreiterrolle in umweltbewusstem Tourismus

Strukturelle Vorteile

- **Geografische Lage:** Zentrale Position in Europa mit excellenter Erreichbarkeit
- **Infrastruktur:** Ausgezeichnete Verkehrsanbindung und touristische Infrastruktur
- **Vielfalt:** Unterschiedliche Landschaftsräume für diverse Zielgruppen
- **Qualitätsstandards:** Traditionell hohe Standards in der Hotellerie
- **Events und Kultur:** Ganzjähriges Angebot an Veranstaltungen und kulturellen Highlights

Herausforderungen und Risikomanagement

Kritische Erfolgsfaktoren: Trotz der ausgezeichneten Marktposition bestehen strukturelle Herausforderungen, die proaktives Management erfordern.

Personalherausforderungen

Der **Fachkräftemangel** in der Hotellerie stellt die größte operative Herausforderung dar. Lösungsansätze umfassen verbesserte Arbeitsbedingungen, Digitalisierung zur Effizienzsteigerung und innovative Rekrutierungsstrategien.

Kostendynamik

Steigende **Energie-, Personal- und Rohstoffkosten** belasten die Margen. Erfolgreiche Hotels begegnen dieser Herausforderung durch Effizienzsteigerungen, Nachhaltigkeitsinvestitionen und strategische Preisgestaltung.

Klimawandel und Nachhaltigkeit

Veränderte Wetterbedingungen erfordern **Anpassungsstrategien** sowohl für Winter- als auch Sommersaison. Gleichzeitig steigen die Nachhaltigkeitsanforderungen der Gäste kontinuierlich.

Marktprognose und Zukunftsszenarien

Kurzfristige Prognose (2025)

Für 2025 erwarten wir eine **Stabilisierung auf hohem Niveau** mit moderatem Wachstum von 1-3%. Die Übernachtungszahlen dürften zwischen **23,5 und 24,0 Millionen** liegen, wobei der Fokus verstärkt auf Qualitätssteigerung und Nachhaltigkeit liegt.

Mittelfristige Entwicklung (2025-2027)

Die mittelfristige Entwicklung wird geprägt sein von:

- **Nachhaltiger Tourismus:** Zertifizierte Öko-Hotels als Wachstumssegment
- **Digitalisierung:** KI-gestützte Services und vollautomatisierte Prozesse
- **Wellness-Expansion:** Medical Wellness und Gesundheitstourismus als Premiumsegment

- **Ganzjahres-Optimierung:** Bessere Auslastung in traditionellen Nebensaisons

Langfristige Vision: Der Schwarzwald positioniert sich weiter als Destination für nachhaltigen Premiumtourismus mit Fokus auf Wellness, Natur und authentischen Erlebnissen.

Strategische Empfehlungen für Investoren und Hoteliers

Für Hotel-Investoren

- **Standortwahl:** Fokus auf etablierte Tourismusgebiete mit Entwicklungspotential
- **Konzeptentwicklung:** Zielgruppenspezifische Angebote (Wellness, Familie, Business)
- **Nachhaltigkeits-Investment:** Grüne Technologien als Differenzierungsmerkmal
- **Digitalisierung:** Moderne Buchungs- und Management-Systeme

Für bestehende Hoteliers

- **Qualitätsoffensive:** Kontinuierliche Verbesserung der Service-Standards
- **Mitarbeiterentwicklung:** Investitionen in Personal und Schulungen
- **Revenue Management:** Optimierte Preisgestaltung und Auslastungssteuerung
- **Kooperationen:** Partnerschaften mit lokalen Anbietern und Dienstleistern

Für Gastronomie-Immobilien-Spezialisten

- **Marktbeobachtung:** Kontinuierliches Monitoring der Entwicklungen
- **Beratungsexpertise:** Spezialisierung auf Schwarzwald-spezifische Anforderungen
- **Netzwerk-Aufbau:** Starke Verbindungen zu lokalen Stakeholdern
- **Trend-Antizipation:** Frühzeitige Identifikation neuer Geschäftsmodelle

Fazit und Ausblick

Der Schwarzwald hat sich als **Deutschlands erfolgreichste Tourismusregion** etabliert und bietet Investoren sowie Hoteliers außergewöhnliche Marktchancen. Mit 23,32 Millionen Übernachtungen in 2024 wurde nicht nur ein historischer Rekord erreicht, sondern auch die strukturelle Stärke der Region unter Beweis gestellt.

Die **Dominanz der Hotellerie mit 63,2% Marktanteil** unterstreicht die Präferenz der Gäste für professionelle Beherbergung und schafft ein stabiles Fundament für Investitionen. Die gleichzeitige Stärkung aller Teilregionen und die verbesserte Jahresverteilung der Übernachtungen reduzieren Investitionsrisiken erheblich.

Investment-Empfehlung: Der Schwarzwald bietet derzeit eine einzigartige Kombination aus bewiesenem Markterfolg, struktureller Stabilität und weiteren Wachstumspotentialen. Für spezialisierte Gastronomie-Immobilien-Investoren stellt die Region eine erstklassige Gelegenheit dar.

Die Zukunftsaussichten bleiben **nachhaltig positiv**. Der Trend zu naturnahem, nachhaltigem Tourismus spielt dem Schwarzwald in die Karten, während die digitale Transformation neue Effizienz- und Service-Potentiale eröffnet. Hotels, die sich frühzeitig an veränderte Gästebedürfnisse anpassen und in Qualität sowie Nachhaltigkeit investieren, werden überproportional vom anhaltenden Boom profitieren.



© ABSOLUT Gastronomie

Ihr Spezialist für Gastronomie und Hotel-Immobilien in Süddeutschland

Datenquellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Schwarzwald

Tourismus GmbH, Destatis, Statista & Colliers

Stand: Juli 2025 | Alle Rechte vorbehalten