



## Hotelmarkt Hamburg

Janin Rynski Research Analyst | Hotel

In der Hansestadt Hamburg können abermals neue Rekorde bei den Gäste- und Übernachtungsergebnissen für das Jahr 2015 generiert werden. Ein stärker wachsendes Bettenangebot gegenüber dem Beherbergungsangebot sowie eine steigende Nachfrage führt zu einem Anstieg der Bettenauslastung auf 59,9 %.

### Hotelmarkt Angebot

Insgesamt zählt das Statistische Landesamt im Jahr 2015 über 344 Beherbergungsbetriebe mit 57.919 angebotenen Gästebetten in Hamburg. Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 11,9 % und die der Gästebetten um 26,0 %. Diese Zahlen belegen erneut den Trend zu größeren Hotels (steigende Zimmeranzahlen je Hotel), die oft im Markensegment vorzufinden sind.

**Kennzahlen Hotelmarkt** (Entwicklung zum Vorjahr in %):

|                                 |            |          |
|---------------------------------|------------|----------|
| Geöffnete Beherbergungsbetriebe | 344        | (+0,6 %) |
| Angebote Gästebetten            | 57.919     | (+3,6 %) |
| Ankünfte                        | 6.276.613  | (+3,7 %) |
| Übernachtungen                  | 12.639.295 | (+5,3 %) |
| Durchschnittl. Aufenthaltsdauer | 2,0 Tage   |          |
| Durchschnittl. Bettenauslastung | 59,9 %     | (+0,2 %) |

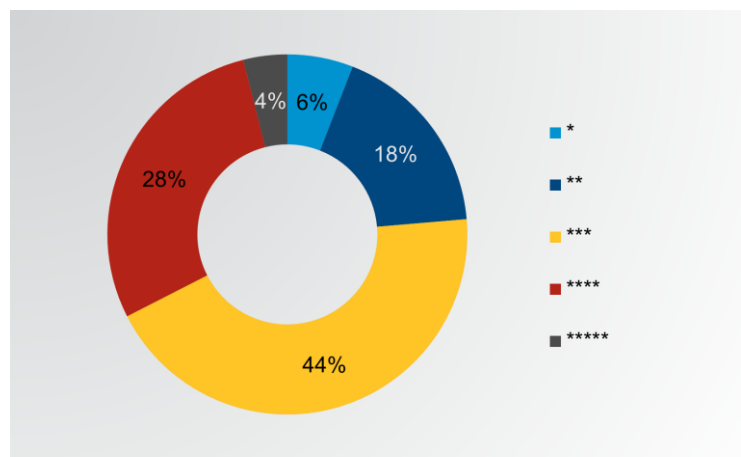
Die Hotelmarktstruktur in Hamburg, der zweitgrößten Stadt Deutschlands, ist durch das 3-Sterne-Segment (44 %) geprägt. Hilton hat im Jahr 2015 das ehemalige Maritim Hotel Reichshof mit seiner neuen Marke Curio – A Collection by Hilton übernommen und für 30 Mio. Euro renoviert.

Für das Jahr 2016 stehen 8 Hotelöffnungen mit ca. 1.200 Zimmern an. Ab 2017 folgen voraussichtlich weitere rund 3.200 Zimmer/ 19 Hotels. Unter anderem werden das Grandhotel „The Fontenay“ (Ex-InterContinental, 131 Zimmer), Holiday Inn Hafen-City (267 Zimmer) und Courtyard by Marriott St. Georg (277 Zimmer) fertiggestellt. Auch die Fünf-Sterne-Häuser Fleming's Deluxe (102 Zimmer) und Frasers Suites (ehemalige Oberfinanzdirektion, 147 Einheiten) werden voraussichtlich 2018 fertiggestellt werden.

Weitere Marken wie Hampton by Hilton, Adina Apartment, Holiday Inn Express, Innside by Melia und Prizeotel werden den Hotelmarkt ergänzen.

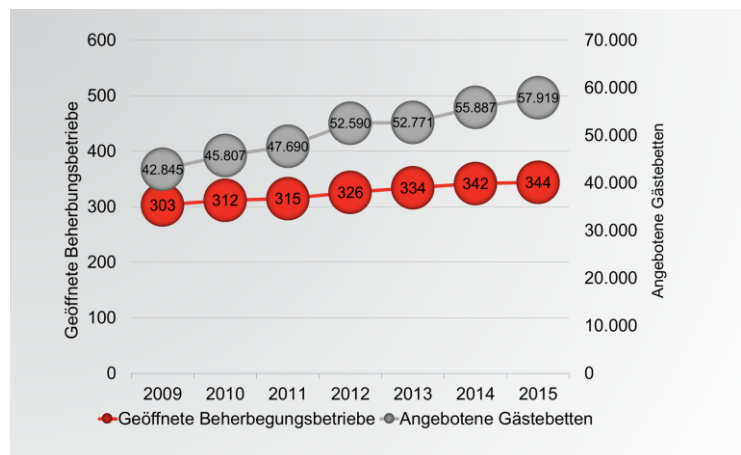


### Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

### Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt

## Hotelmarkt Nachfrage

Nachfrageseitig erreicht Hamburg sowohl bei den Gäste- als auch den Übernachtungszahlen abermals neue Rekordwerte. Im Gesamtjahr 2015 wurden insgesamt 6.276.613 Gäste gezählt. Das sind 3,7 % mehr als im Vorjahr. Die Gäste buchten 12.639.295 Übernachtungen (+5,3 %) bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,0 Tagen.

Die Entwicklung seit 2009 ist ebenso deutlich positiv. Die Übernachtungen weisen einen Anstieg von 35,2 % und die Ankünfte von 30,4 % auf. Rund 50 % der Besucher sind Tagungs- und Geschäftsreisende. Hamburg erreichte zudem den 9. Platz bei den beliebtesten Städten im Städteranking der WirtschaftsWoche und Immobilienscout24 und laut HRS den 3. Platz der deutschen Geschäftsreiseziele.

Vor allem die Nachfrage ausländischer Übernachtungsgäste ist seit 2009 gestiegen (+46,8 %). Die deutschen Übernachtungsgäste verzeichneten ein Plus von 31,4 %.

## Hotelperformance

2015 verzeichnete die durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben Hamburgs gegenüber dem Vorjahr eine leichte Steigerung um 0,2 % auf 59,9 %. Gründe hierfür sind ein gewachsenes Bettenangebot (+3,6 %) sowie eine gestiegene Übernachtungsnachfrage (+5,3 %).

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) liegt entsprechend dem IHA Deutschland 2016 im Gesamtjahr 2015 bei 79,0 % (-0,2 %). Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) stieg um 2,9 % auf 93,00 €. Folglich erreicht der durchschnittliche Ertrag pro verfügbarem Zimmer (RevPar) 74,00 € (+2,8 %).

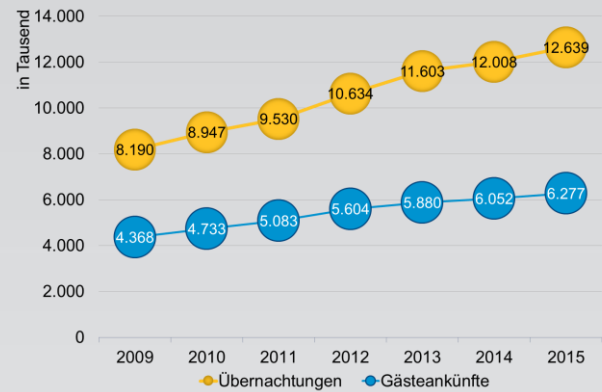
Vor allem die Wochenenden (74,4 %, Platz 2 hinter München) und die Monate Januar bis März sowie Juni und Juli wiesen aufgrund eines starken Leisure- und MICE-Geschäftes im Jahr 2015 die stärkste Auslastungszahlen auf.

## Bewertung und Ausblick

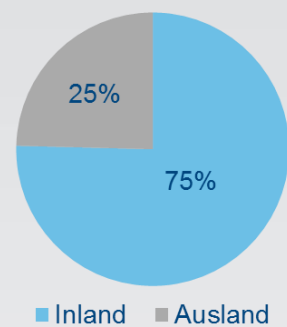
Ein stabiles Messegeschäft, eine beachtliche Investmenttätigkeit im Hotelsegment und positive Entwicklungen in der Nachfrage sowie im Angebot prägen nach wie vor den Hotelmarkt in Hamburg. In Anbetracht der sehr guten Erreichbarkeit (mit 5 Autobahnverbindungen, dem fünftgrößten Passagier-Flughafen Deutschlands, dem drittgrößten deutschen Binnenhafen und als führende Schifffahrtmetropole in Nordeuropa), der steigenden Nachfrage im MICE Geschäft sowie der allgemein steigenden Beliebtheit Hamburgs als Reisedestination, ist Hamburg auch in Hinblick auf den stetig steigenden Städtetourismus sehr gut positioniert. Entwicklungspotenzial bietet insbesondere die Auslandsnachfrage sowie der Kreuzfahrttourismus.

Colliers International sieht aufgrund der geringeren Präsenz von Hotelbetrieben im Economy und Upper Midscale-Segment unter internationaler Marke Entwicklungsmöglichkeiten. Entscheidend ist jeweils eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung.

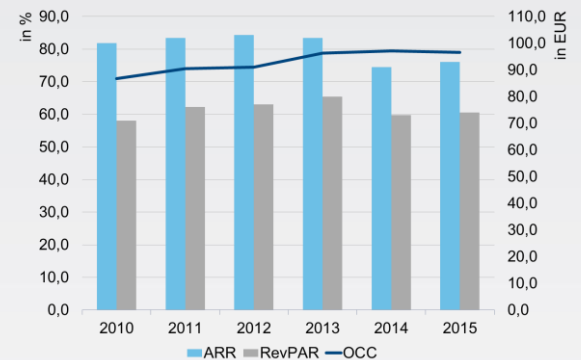
## Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



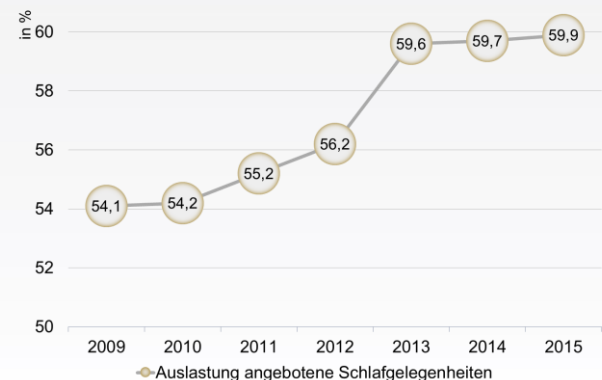
## Übernachtungsnachfrage



## Hotelperformance (OCC, ARR, RevPAR)



## Auslastung angebotene Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland / MKG Hospitality

## Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

### Der Markt im Überblick

|   | DEUTSCHLAND | BERLIN  | DÜSSELDORF | FRANKFURT | HAMBURG | KÖLN    | MÜNCHEN  | STUTTGART |
|---|-------------|---------|------------|-----------|---------|---------|----------|-----------|
| <b>KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2015</b> |             |         |            |           |         |         |          |           |
| Occupancy (Zimmerauslastung)                    | 70,4%       | 77,5%   | 66,6%      | 68,1%     | 79,0%   | 73,7%   | 78,4%    | 73,5%     |
| Veränderung zum Vorjahr                         | 1,7%        | 2,3%    | -1,2%      | 1,9%      | -0,2%   | 4,3%    | 0,3%     | 2,3%      |
| ARR (Average Room Rate)                         | 90,00 €     | 90,00 € | 96,00 €    | 95,00 €   | 93,00 € | 96,00 € | 110,00 € | 97,00 €   |
| Veränderung zum Vorjahr                         | 2,7%        | 2,8%    | -3,6%      | 4,8%      | 2,9%    | 8,9%    | 2,9%     | 6,0%      |
| RevPAR  | 63,00 €     | 69,00 € | 64,00 €    | 65,00 €   | 74,00 € | 71,00 € | 86,00 €  | 71,00 €   |
| Veränderung zum Vorjahr                         | 4,4%        | 5,1%    | -4,7%      | 6,8%      | 2,8%    | 13,6%   | 3,3%     | 8,5%      |

| <b>KENNZAHLEN HOTELMARKT 2014 / 2015</b> |             |            |           |           |            |           |            |           |
|--|-------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| Beherbergungsbetriebe <sup>1</sup>       | 52.160      | 780        | 220       | 265       | 344        | 289       | 407        | 172       |
| Veränderung zum Vorjahr                  | -0,5%       | -1,8%      | -3,9%     | -1,5%     | 0,6%       | -4,3%     | 0,3%       | -1,7%     |
| Angebotene Betten                        | 2.974.596   | 139.997    | 25.882    | 45.333    | 57.919     | 32.154    | 65.734     | 19.080    |
| Veränderung zum Vorjahr                  | 1,7%        | 2,1%       | 0,2%      | 3,3%      | 3,6%       | -1,6%     | 4,2%       | 0,6%      |
| Gästeankünfte                            | 166.782.100 | 12.369.293 | 2.663.919 | 5.104.961 | 6.276.613  | 3.447.209 | 6.957.469  | 1.896.259 |
| Veränderung zum Vorjahr                  | 3,7%        | 4,2%       | 0,5%      | 6,6%      | 3,7%       | 3,5%      | 5,5%       | 5,0%      |
| Gästeübernachtungen                      | 436.224.000 | 30.250.066 | 4.403.960 | 8.676.721 | 12.639.295 | 5.984.881 | 14.066.212 | 3.561.490 |
| Veränderung zum Vorjahr                  | 2,9%        | 5,4%       | -2,0%     | 7,8%      | 5,3%       | 4,3%      | 4,6%       | 2,7%      |

| <b>KENNZAHLEN STANDORTE</b>               |            |                        |           |           |           |                        |           |           |
|---|------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|-----------|-----------|
| Einwohner                                 | 81.100.000 | 3.422.000              | 598.686   | 717.624   | 1.746.342 | 1.034.175              | 1.407.836 | 604.297   |
| Arbeitslosenquote                         | 6,4%       | 11,1%                  | 8,8%      | 7,3%      | 7,6%      | 9,6%                   | 5,2%      | 5,7%      |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | 30.662.502 | 1.269.000              | 373.679   | 537.071   | 870.336   | 496.182                | 754.269   | 368.580   |
| Verfügbares Einkommen / Kopf              | 20.905 €   | 20.303 €               | 25.963 €  | 25.168 €  | 24.331 €  | 23.487 €               | 29.037 €  | 24.919 €  |
| Flughafen / abgefertigte Passagiere       | -          | 29,5 Mio. <sup>2</sup> | 22,5 Mio. | 61,0 Mio. | 15,6 Mio. | 10,3 Mio. <sup>3</sup> | 41,0 Mio. | 10,5 Mio. |

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2016/MKG Hospitality

<sup>1</sup> geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, <sup>2</sup> Flughafen Tegel (21,0 Mio., +4,3%) und Flughafen Schönefeld (8,5 Mio., +16,9%) zusammen, <sup>3</sup> Flughafen Köln/Bonn

### ANSPRECHPARTNER

**Andreas Erben**  
 Managing Partner  
 Head of Hotel | Germany  
 +49 30 5858178-10  
 andreas.erben@colliers.com

**Janin Rynski**  
 Dipl.-Geographin  
 Research Analyst | Hotel  
 +49 30 5858178-19  
 janin.rynski@colliers.com

**Colliers International  
 Hotel GmbH**  
 Budapester Straße 50  
 10787 Berlin | Deutschland  
 +49 30 5858178-10  
 colliers.com/germany



Accelerating success.

Bildnachweis: Speicherstadt Hamburg, Foto 185831073 (Thinkstock Photos)

Copyright © 2016 Colliers International Hotel GmbH  
 Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.



# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**186**

Millionen m<sup>2</sup>  
unter Verwaltung

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

## Autorin:

Janin Rynski | Dipl.-Geographin  
Research Analyst | Hotel  
+49 30 5858178-19  
janin.rynski@colliers.com

## Geschäftsführung:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel  
+49 30 5858178-10

## Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



## Über Colliers International Hotel GmbH

*Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhotellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Speicherstadt Hamburg, Foto 185831073 (Thinkstock Photos)

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.