

## Hotelmarkt Hamburg 2017 Q1-Q4

Der Trend der letzten Jahre zur kontinuierlichen Erhöhung der Gäste- und Übernachtungszahlen hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt und erneut Spitzenwerte erzielt. Die Hotelperformance konnte ebenfalls erneut zulegen und gehört zu den TOP 3 der deutschen TOP 7 Standorte.

### Hotelmarktangebot

Laut statistischem Landesamt waren im Jahr 2017 in Hamburg 382 Beherbergungsbetriebe mit 63.263 angebotenen Gästebetten geöffnet. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete die Elbmetropole einen Anstieg sowohl bei den vorhandenen Gästebetten um 6,4 % als auch bei den geöffneten Beherbergungsbetrieben um 5,5 %.

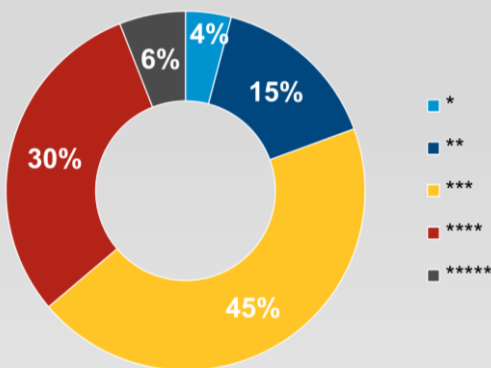
#### Kennzahlen Hotelmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	382	+	5,5 %
Gästebetten angeboten.....	63.263	+	6,4 %
Ankünfte.....	6,8 Mio.	+	3,3 %
Übernachtungen.....	13,8 Mio.	+	3,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,0 Tage		0 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	61,1 %	+	4,2 %

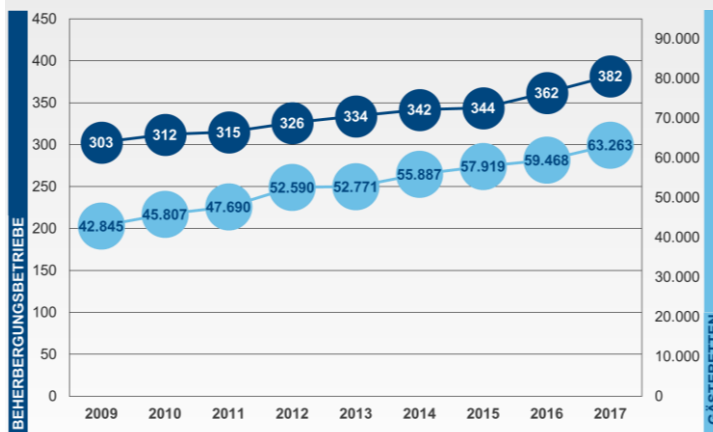
Hamburg, als zweitgrößte deutsche Stadt, bedient hinsichtlich der Hotelmarktstruktur vorwiegend das 3-Sterne-Segment (44%), gefolgt von dem 4-Sterne-Segment (31%). Trotz eines deutlichen Anstiegs der geöffneten Beherbergungsstätten bleibt die prozentuale Verteilung zwischen den Sternekategorien im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert

In der Elbmetropole Hamburg wächst der Hotelmarkt und ist beliebter Standort zahlreicher Hotelprojektentwicklungen, die unterschiedliche Preissegmente bedienen. Im Luxussegment eröffnen im Jahr 2018 zwei 5-Sterne-Hotels, das Hotel The Fontenay im März und das Hotel Fraser Suites im Sommer. Im Midscale-Segment eröffnet im 2. Quartal 2018 das kinderfreundliche Familienhotel JUFA (4 Sterne, 220 Zimmer, Konferenzraum für 500 Personen). Der Markt für Budget-Design-Hotels wächst zunehmend, das Prizeotel (2 Sterne, 216 Zimmer) plant die Eröffnung Mitte 2018, genauso wie das höherwertige Ruby Hotel mit seinem Konzept Lean Luxury. Für 2019 sind u.a. Hotels der Marken NYX und NIU sowie ein Hotelkomplex mit den Marken Holiday Inn (315 Zimmer) und Super 8 (274 Zimmer) geplant.

### HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



### ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



## Hotelmarktnachfrage

Auf der Nachfrageseite erreichte Hamburg sowohl bei den Gäste- als auch bei den Übernachtungszahlen neue Spitzenwerte im Vergleich zu den Vorjahren. Für das Jahr 2017 wurden insgesamt 6.782.878 Gästeankünfte gezählt, eine Steigerung von 3,3 % gegenüber dem Jahr 2016. Die Gäste buchten 13.822.337 Übernachtungen, was einem Plus von +3,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, bei einer gleichbleibenden Aufenthaltsdauer von 2,0 Tagen. Die stets positive Entwicklung der Gäste- und Übernachtungszahlen seit 2009 setzte sich auch im Jahr 2017 fort. Die Übernachtungen stiegen im Vergleich zu 2009 um 68,8 %, die Gästeankünfte um 55,3 %. Die Nachfrage der ausländischen Gäste nahm im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 % zu, genauso wie die Anzahl der inländischen Übernachtungsgäste, die um 3,2 % stieg. Dies ist ein Indiz für die Beliebtheit der Stadt Hamburg für Städtereisen wie auch für das Wachstum internationaler Geschäftsbeziehungen der ortsansässigen Unternehmen.

Im Jahr 2017 entsprang die Nachfrage nach Gästebetten maßgeblich aus dem inländischen Bedarf (75 %). Die Übernachtungsnachfrage aus dem Ausland betrug lediglich 25 % und beinhaltet massives Steigerungspotential. Dem liegt eine langjährige Entwicklung zugrunde, die den Mangel an internationalen Hotelmarken in der Elbmetropole beschreibt, denn Gäste aus dem Ausland werden durch international bekannte Hotelmarken angezogen. Dies ist auch mit ein Grund, weshalb die Hansestadt Hamburg ein enormes Potential für die Entwicklung von Hotelprojekten internationaler Marken birgt. Bei indexierter Betrachtung der Entwicklung von Angebot und Nachfrage des Hotelmarktes in der Hansestadt Hamburg lässt sich seit 2009 ein nahezu gleichmäßiger Anstieg bei den angebotenen Gästebetten und bei den Übernachtungen feststellen. Dass die Übernachtungen stets oberhalb der angebotenen Gästebetten liegen, verdeutlicht Nachhaltigkeit im Wachstum des Hotelmarktes Hamburg. Dies trifft auch auf das Jahr 2016 zu, obwohl in diesem Jahr die Bettenauslastung auf hohem Niveau leicht zurückging. Im Folgejahr, 2017, konnte allerdings der Wert aufholen und stellt mit 61,1 % ein absolutes Spitzenergebnis dar.

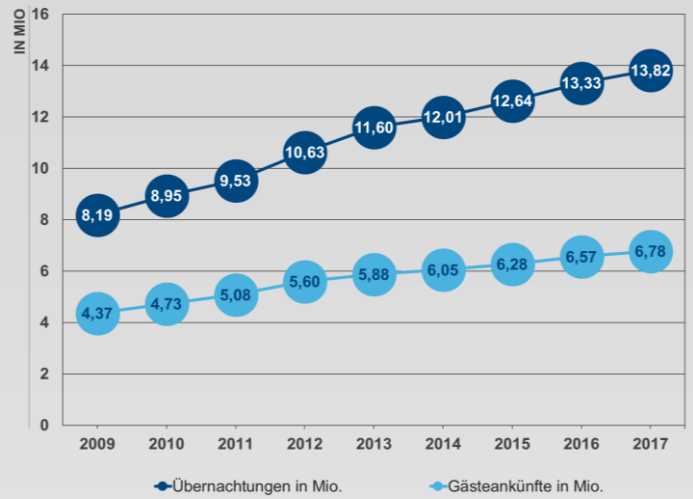
## Hotelperformance

Im Jahr 2017 zeigte Hamburg eine hervorragende Hotelperformance und lag in der Gesamtbetrachtung im Ranking bundesweit auf Platz 2, hinter dem Spitzenreiter München, bei ARR (EUR 101), Room-Occ (81,6 %) und RevPAR (EUR 82). Die bundesweit höchste Zimmerauslastung von 81,6 % in Verbindung mit einer sehr guten Rate führt zum zweitbesten RevPAR bundesweit in Höhe von EUR 82. Im Vergleich zum Vorjahr ist der RevPAR um beachtliche 5,1 % gewachsen und liegt damit im Ranking auf Platz 2 der deutschen Städte. Die durchschnittliche Zimmerrate hat im Jahr 2017 die zweitbeste Steigerung bundesweit in Höhe von 4,1 % erfahren und belegt auch hier mit EUR 101 Platz 2 des bundesweiten Rankings.

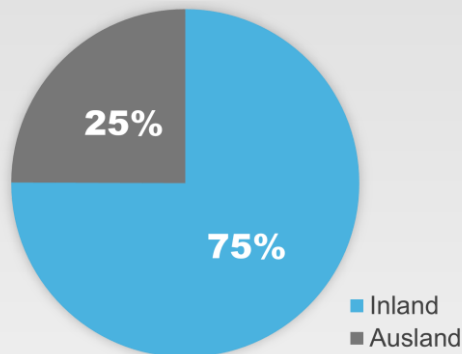
## Ausblick

Der Hamburger Hotelmarkt gehört zu den wachstumsstärksten Hotelstandorten Deutschlands und nimmt mit seinen Performance-Werten regelmäßig einen Platz innerhalb der TOP 3 aller Hotelmärkte ein. Besonders im Fokus liegen bisher privatgeführte und regionale Hotels. Ein stetiges Wachstum mit internationalen Marken sollte den durch mehrheitlich inländische Touristen geprägten Markt internationalisieren und für zusätzliches Wachstum sorgen. Colliers International Hotel sieht hier weiterhin großes Potential im Budget- und Midscalesegment.

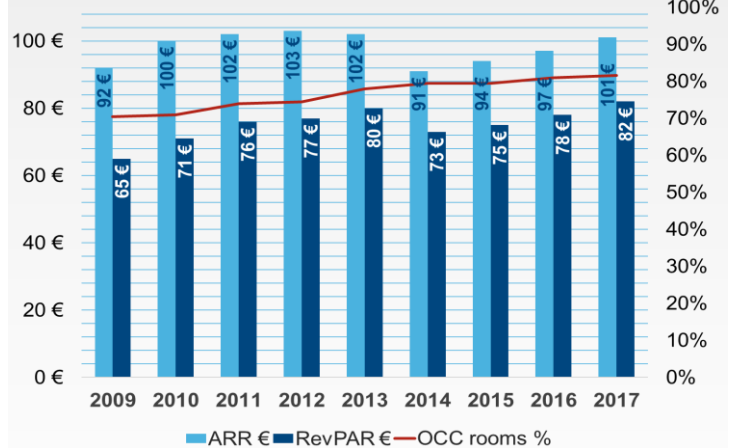
### ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



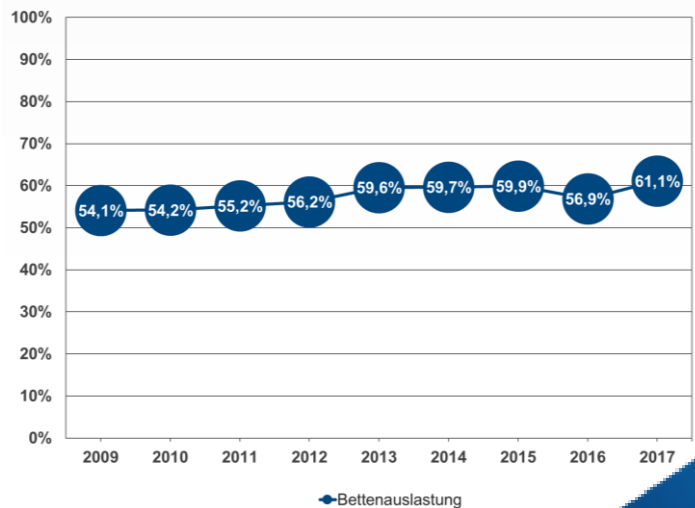
### ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



### HOTELPERFORMANCE



### ENTWICKLUNG DER BETTENAUSLASTUNG



**PERFORMANCE**

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	71,5%	76,8%	69,4%	69,9%	81,6%	75,2%	76,2%	73,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,8%	-0,3%	-0,1%	1,1%	0,7%	1,8%	-0,3%	0,0%
Zimmerpreis Ø Average room rate	95,00 €	93,00 €	112,00 €	98,00 €	101,00 €	104,00 €	111,00 €	103,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,3%	3,3%	-2,6%	2,1%	4,1%	8,3%	-3,5%	4,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	68,00 €	71,00 €	78,00 €	69,00 €	82,00 €	78,00 €	84,00 €	75,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	1,4%	-2,5%	4,5%	5,1%	11,4%	-4,5%	2,7%

**HOTELMARKT**

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	51.916	795	220	280	382	280	432	170
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,8%	-0,9%	3,3%	5,5%	-1,8%	4,9%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.000.474	142.754	27.017	51.815	63.263	32.544	74.552	21.071
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	2,6%	-1,9%	4,9%	6,4%	1,4%	8,0%	3,2%
Gästekünfte Guest arrivals	178,2 Mio.	13,0 Mio.	2,9 Mio.	5,6 Mio.	6,8 Mio.	3,6 Mio.	7,8 Mio.	2,0 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	1,8%	6,4%	7,7%	3,3%	7,3%	10,2%	2,0%
Übernachtungen Overnight stays	459,5 Mio.	31,2 Mio.	4,8 Mio.	9,5 Mio.	13,8 Mio.	6,2 Mio.	15,7 Mio.	3,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	0,3%	4,6%	8,4%	3,7%	8,1%	11,7%	2,0%

**STANDORT**

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	82,7 Mio.	3,7 Mio.	640.000	736.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	610.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,3%	8,4%	6,9%	5,6%	6,5%	8,1%	3,8%	4,3%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	31,4 Mio.	1,4 Mio.	398.524	551.231	932.219	538.112	821.971	396.516
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita	22.671 €	19.095 €	21.207 €	22.130 €	24.000 €	21.336 €	23.658 €	23.540 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	234,7 Mio.	33,3 Mio.	24,6 Mio.	64,4 Mio.	17,5 Mio.	12,4 Mio.	44,5 Mio.	10,9 Mio.

<sup>1</sup> All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

<sup>2</sup> im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

<sup>3</sup> im Juni des Vorjahres / in June of pre-year



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2017

**400**

Büros in

**69**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 2,4**

Milliarden Umsatz

**180**

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

**15.400**

Mitarbeiter weltweit

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

## 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 die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange 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 15.000 Experten und 400 Büros in 69 Ländern tätig.

### Colliers International Hotel GmbH

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



### Ihr Ansprechpartner:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel | Germany  
+49 30 5858178-10  
[andreas.erben@colliers.com](mailto:andreas.erben@colliers.com)

Quellen: Statistisches Landesamt, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, [www.hotel.de](http://www.hotel.de), [www.ahgz.de](http://www.ahgz.de),  
Verband der deutschen Verkehrsflughäfen [www.adv.aero](http://www.adv.aero)

Bildnachweis: Dietmar Rabich / Wikimedia Commons / "Hamburg, Hafen -- 2016 -- 3176" / CC BY-SA 4.0

Copyright © 2018 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten.