

## Hotelmarkt Hamburg 2018 Q1-Q4

Der Trend der letzten Jahre zur kontinuierlichen Erhöhung der Gäste- und Übernachtungszahlen hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt und trotz einer leichten rückläufigen Performance zählt Hamburg weiterhin zu den wachstumsstärksten touristischen Standorten und bleibt weiter unter den TOP 3 der deutschen TOP 7-Standorte.

### Hotelmarktangebot

Für das Jahr 2018 wurden in Hamburg insgesamt 397 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 68.270 angebotenen Gästebetten statistisch gelistet.

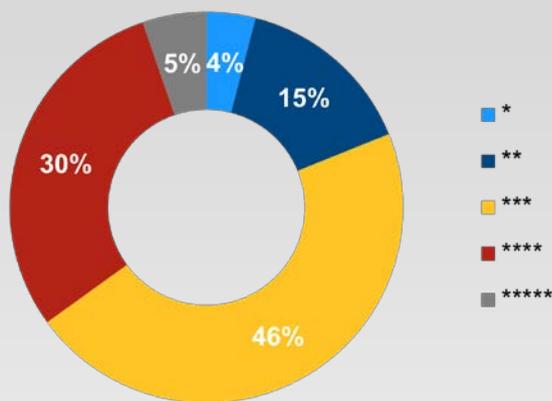
Auch im vergangenen Jahr hat Hamburg das Beherbergungsangebot erneut um große Betriebe erweitert. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Gästebetten um 7,9% und die Anzahl der Betriebe um 3,9%. Hierbei weist der Betriebstyp Hotel garni gleich eine zweistellige Kapazitäts-erweiterung aus (+10,6% Gästebetten).

#### Kennzahlen Hotelmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

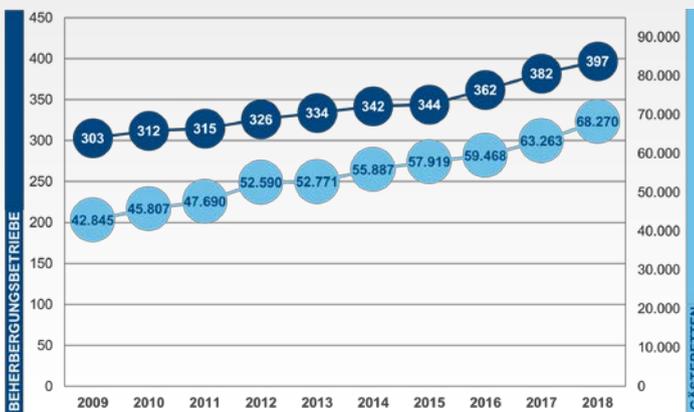
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	397	+	3,9 %
Gästebetten angeboten.....	68.270	+	7,9 %
Ankünfte.....	7,18 Mio.	+	5,8 %
Übernachtungen.....	14,5 Mio.	+	5,1 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,0 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	59,4 %	-	1,8 %-ppt

Strukturell liegt der Angebotsfokus in Hamburg mit 46% weiterhin im 3-Sterne-Segment, gefolgt von 4- und 2-Sterne-Häusern (30% bzw. 15%). Im Luxus-Segment sind 5% angesiedelt. Die 1-Sterne-Kategorie ist in der Gesamtbetrachtung mit 4% vertreten.

#### HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



#### ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



## Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

### Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	165	+	4,4 %
Gästebetten angeboten.....	38.574	+	6,5 %
Ankünfte.....	4,2 Mio.	+	6,1 %
Übernachtungen.....	8,1 Mio.	+	5,0 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	59,3 %	-	1,9 %-ppt

### Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	176	+	3,5 %
Gästebetten angeboten.....	22.935	+	10,6 %
Ankünfte.....	2,4 Mio.	+	5,6 %
Übernachtungen.....	4,9 Mio.	+	4,6 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	61,0 %	-	2,1%-ppt

Innerhalb der nächsten Jahre erwartet Hamburg zahlreiche spannende Hoteleröffnungen – hier seien nur einige genannt:

- HIP Hotel Hamburg, 600 Zimmer, Eröffnung 2020/2021
- Hotel an der Alstertwiete, 136 Zimmer, Eröffnung 2020
- ibis Styles Hamburg-Barmbek, 188 Zimmer - Eröffnung 2019
- Moxy-Hotel und Residence-Inn-Boardinghaus in Altona, 219 Zimmer und 44 Apartments, Eröffnung 2021
- NYX Hamburg, 236 Zimmer, Eröffnung Sommer 2020
- Pierdrei - Hotel HafenCity, 3-Sterne-Superior, 212 Zimmer, Eröffnung 2019
- niu Bricks, 192 Zimmer, Eröffnung 2019
- Premier Inn, 219 Zimmer, Eröffnung 2020

## Hotelmarktnachfrage

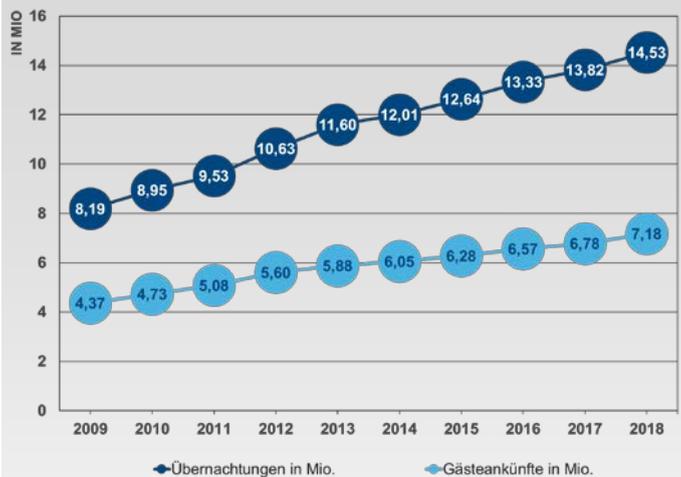
Auf der Nachfrageseite stiegen die Gästeankünfte und Übernachtungszahlen weiter an. Im Jahr 2018 erzielte Hamburg 7,18 Mio. Gästeankünfte und 14,53 Mio. Übernachtungen. Das entspricht einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,0 Tagen.

Das Nachfragevolumen aus den nationalen Märkten ist um 5,35% auf 10,93 Mio. Übernachtungen und aus den internationalen Quellmärkten um 4,2% auf 3,6 Mio. Übernachtungen gestiegen.

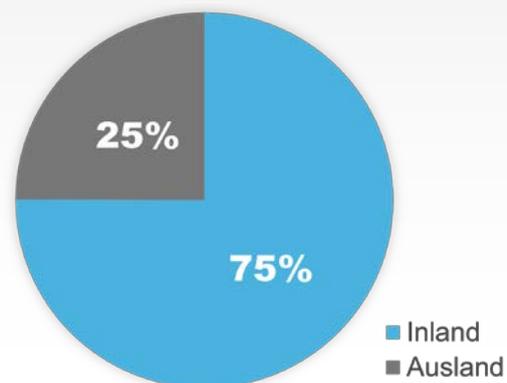
Die Verteilung der Nachfrage in Bezug auf in- und ausländische Gäste liegt, wie im Vorjahr, bei 75% (Inland) zu 25% (Ausland). Nicht zuletzt durch die zahlreichen attraktiven Musicals bietet Hamburg Reiseanlässe, die zu einem großen Teil die inländischen Gäste anziehen.

Die Wachstumsdynamik ist 2018 bei den Nachfragekennzahlen im prozentualen Vergleich gegenüber der Angebotsentwicklung etwas verhaltener gewesen. Während das Bettenangebot um 7,9% gestiegen ist, verzeichnen die Übernachtungszahlen ein Wachstum um 5,1%. Die indexierte Langfristbetrachtung von Angebot und Nachfrage zeigt aber einen relativ ähnlichen Kurvenverlauf.

### ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



### ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



## Hotelperformance

Trotz einer leicht rückläufigen Belegungsrate von -1,8 %, führt Hamburg im Wettbewerb mit den TOP-7-Städten mit 79,8 % Zimmerauslastung (OCC) die Tabelle an, wenngleich der Abstand zu Berlin und München geringer geworden ist.

Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) sank 2018 um 2 € auf 99 €. Auch bei dem durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) musste Hamburg einen Rückgang um -2 % verkraften. Dies Entwicklungen sind auf den gesunkenen Zimmerauslastung zurückzuführen. Aufgrund der positiven Ausgangssituation sind jedoch beide Werte im Vergleich mit den TOP-7-Städten weiterhin sehr positiv und auf hohem Niveau zu bewerten. Allgemein schätzen 87,5 % der Hoteliers ihre Geschäftslage als gut bis befriedigend ein. Dies geht aus der DIHK-Umfrage hervor.

## Ausblick

Im Vergleich mit den TOP-7-Städten gehört die Elbmetropole nach wie vor zu den wachstumsstärksten touristischen Standorten.

Der Blick auf die geplanten Hotelprojekte lässt Grund zur Annahme, dass die Markenhotellerie weiter an Bedeutung auf dem Hamburger Hotelmarkt gewinnt. Zudem wird die Betriebsgröße weiter steigen. Die Beherbergungskapazitäten für die geplanten Ansiedlungen liegen zwischen 136 und 600 Zimmern. Damit einher geht weiter, dass das Superlativ „größtes“ Hotel künftig nicht mehr vom Radisson Blu, sondern vom HIP Hotel getragen wird. Das Großprojekt ist auf dem Hamburg Innovation Port am Channel Hamburg beim Kanalplatz geplant. Mit einem geplanten Standardpreis von 70 € für ein Doppelzimmer wird dies den Wettbewerbsdruck auf dem Hamburger Hotelmarkt weiter erhöhen. Im Geschäftsreisesegment könnte zudem die Modernisierung des CCH Congress Center Hamburg, welches ab 2020 in Betrieb genommen wird, die Nachfrage positiv begünstigen.

## Definitionen

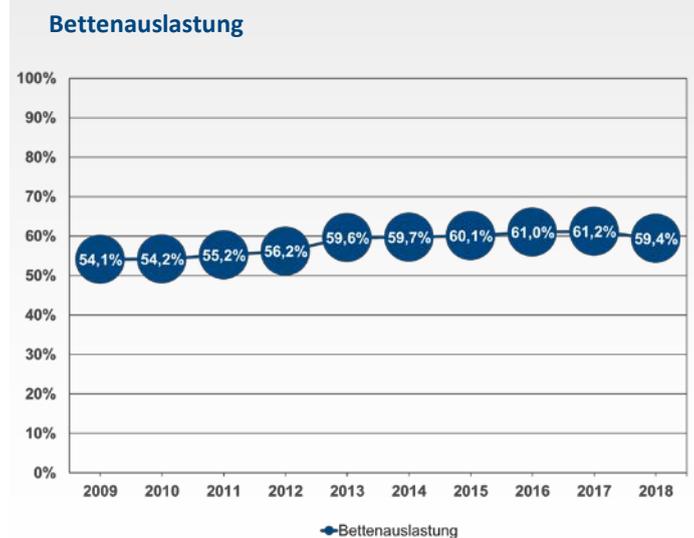
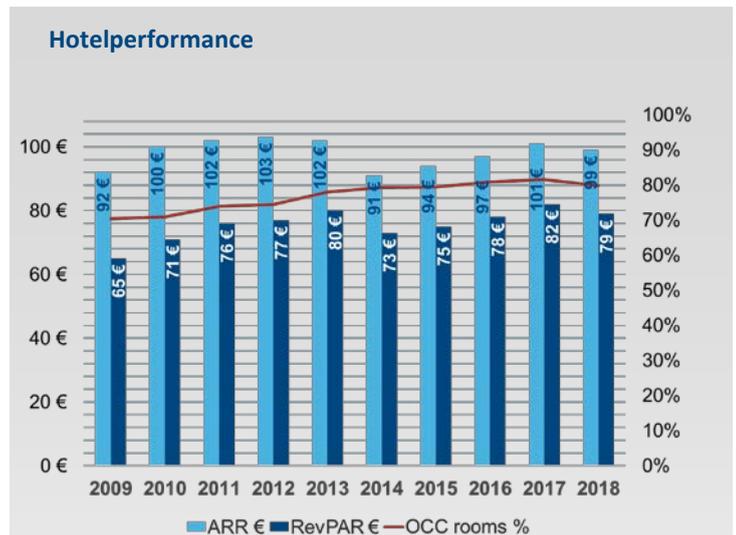
**Beherbergungsgewerbe** = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

**Hotel** = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

**Hotel garni** = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

**Bettenauslastung** = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

**Zimmerauslastung** = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.



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	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis Ø Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	0,0%	-2,0%	8,3%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

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	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästekünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

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>	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 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

<sup>4</sup> im Jahr 2016 / in the year 2016



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2018

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,0**

Milliarden Umsatz

**186**

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

**17.000**

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 Markenhôtellerie. 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

### Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38  
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: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, [www.hotel.de](http://www.hotel.de), [www.ahgz.de](http://www.ahgz.de), [hotelier.de](http://hotelier.de), Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage [www.morgenpost.de](http://www.morgenpost.de), [about.visitberlin.de](http://about.visitberlin.de), [www.konii.de](http://www.konii.de)

Bildnachweis: Ansgar Koreng via Wikimedia Commons

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.