

# MARKTBERICHT 2020

## Hamburg | HOTEL

2019 Q1-Q4

### Hotelmarkt Hamburg 2019 Q1-Q4

Die Hansestadt setzt ihren seit 2009 fortgeschriebenen Wachstumstrend von Angebot und Nachfrage weiter durch. Ein leichter Dämpfer bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) kostete Hamburg den vorjährig ersten Platz im Vergleich mit den Top-7-Städten. Insgesamt verzeichnet die Elbmetropole jedoch weiterhin sehr gute Performance Werte.

**Hinweis:** Die zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund des Beobachtungszeitraums des Berichtes (Jahr 2019) nicht enthalten.

### Hotelmarktangebot

Hamburg weitete seine Angebotskapazitäten auch 2019 weiter aus. Mit einer Steigerung von 6,5% gegenüber dem Vorjahr liegt das Bettenangebot in der Hansestadt 2019 bei 72.717. Die Zahl der Betriebe stieg um 4,5% auf 415 an.

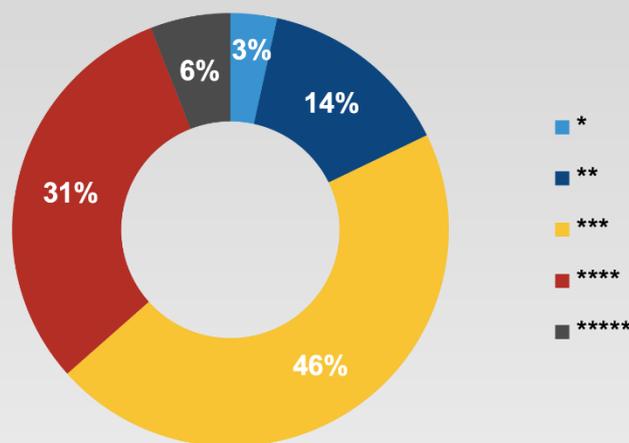
Eine differenzierte Betrachtung der Betriebstypen Hotel und Hotel Garnis lässt vorrangig einen dynamischen Angebotsanstieg bei den Hotels erkennen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Gästebetten dort um 8,2% gestiegen.

### Kennzahlen Hotelmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

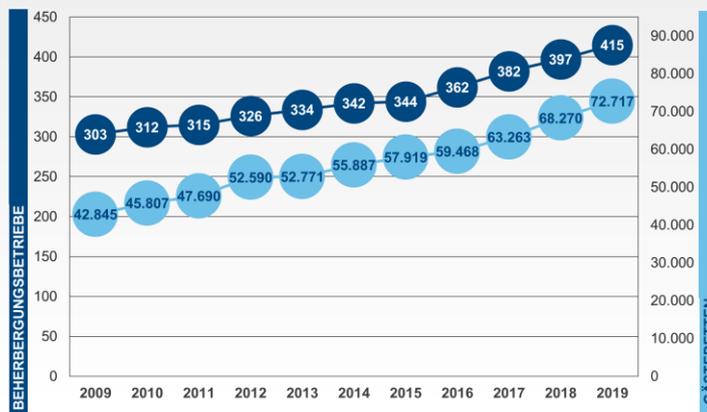
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	415	+	4,5%
Gästebetten angeboten.....	72.717	+	6,5%
Ankünfte.....	7,62 Mio.	+	6,1 %
Übernachtungen.....	15,43 Mio.	+	6,2 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,0 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	59,1 %	-	0,3 %-ppt

Strukturell liegt der Angebotsfokus in Hamburg mit 46% weiterhin im 3-Sterne-Segment, gefolgt vom 4-Sterne-Bereich mit 31%. 6% der klassifizierten Hotels ordnen sich dem 5-Sterne-Segment zu und weite 3% dem 1-Sterne-Bereich. Um weitere Prozentpunkte gestiegen sind jeweils die Anteile im 4- und 5-Sterne-Bereich. Dafür verlor der Low-Budget-Bereich im 1- und 2-Sterne Segment jeweils einen Prozentpunkt.

### HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



### ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	173	+	4,8 %
Gästebetten angeboten.....	41.750	+	8,2 %
Ankünfte.....	4,5 Mio.	+	7,1 %
Übernachtungen.....	8,7 Mio.	+	6,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	59,5 %	+	0,2 %-ppt

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

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	181	+	2,8 %
Gästebetten angeboten.....	23.989	+	4,6 %
Ankünfte.....	2,5 Mio.	+	5,2 %
Übernachtungen.....	5,2 Mio.	+	6,4 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	60,3 %	-	0,7%-ppt

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

- HIP Hotel Hamburg, 600 Zimmer, Eröffnung 2020/2021
- ibis Styles Hamburg-Barmbek, 188 Zimmer - Eröffnung 2021
- Moxy-Hotel und Residence-Inn-Boardinghaus in Altona, 219 Zimmer und 44 Apartments, Eröffnung 2021
- NYX Hamburg, 236 Zimmer, Eröffnung 2020
- niu Harburg, 165 Zimmer, Eröffnung 2022
- Premier Inn (Nordkanalstraße), 280 Zimmer, Eröffnung 2021
- Plaza Premium Hotel Hamburg Harburg, 272 Zimmer, Eröffnung 2022
- Nhow Hamburg, 136 Zimmer, Eröffnung 2021
- Novotel Hamburg Central Station, 227 Zimmer, Eröffnung 2024
- Zleep Hotel Hamburg Altonaer Volkspark, 204 Zimmer, Eröffnung 2022
- Premier Inn (Simon-von-Utrecht-Straße), 219 Zimmer, Eröffnung 2020

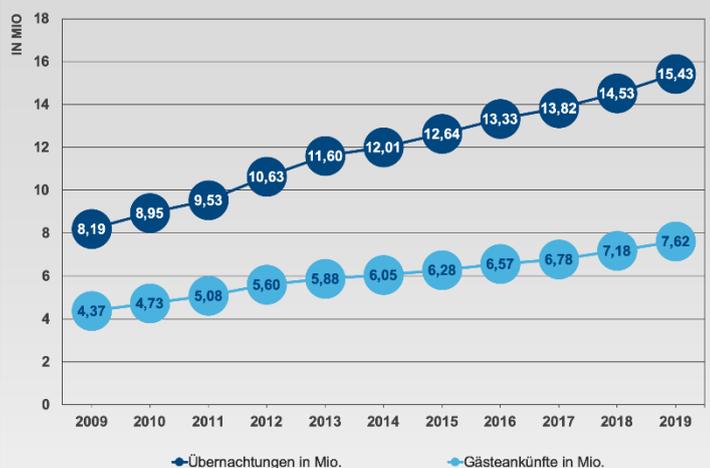
## Hotelmachtnachfrage

Neben dem Angebotsausbau konnte auch die Nachfrage wieder einmal gesteigert werden. So erreichte die Zahl der Gästeankünfte in Hamburg 2019 rund 7,62 Mio. Bei einer unveränderten durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,0 Tagen stiegen die gewerblichen Übernachtungen dabei auf rund 15,43 Mio. an.

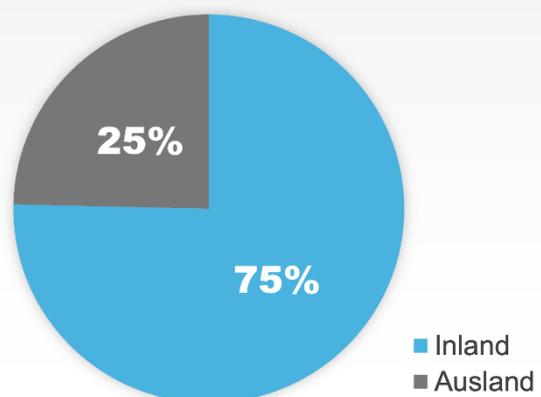
Wie im Vorjahr ist die prozentuale Wachstumsdynamik bei der Nachfrage gegenüber dem Angebot etwas verhaltener. Wenngleich 2019 die Wachstumsdifferenz noch geringer ist als 2018. So ist das Bettenangebot um 6,5% gestiegen und die Übernachtungszahlen verzeichnen im selben Zeitraum ein Wachstum um 6,2%. Die indexierte Langfristbetrachtung von Angebot und Nachfrage zeigt eine nachhaltigere Entwicklung. So ist seit 2009 die Nachfrage um 88% und das Bettenangebot um 70% angestiegen.

Hamburg ist nach wie vor von einem starken nationalen Geschäft geprägt. 75% der Übernachtungen sind auf die inländischen Märkte zurückzuführen. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Nachfrage innerdeutscher Quellmärkte um 6,4%. Die Übernachtungszahlen internationaler Gäste konnte um 5,6% gesteigert werden. Der Anteil ausländischer Quellmärkte an der Übernachtungsnachfrage beläuft sich auf 25%. Zum Vergleich: In Stuttgart sind es 31%, in Köln 35%, in Düsseldorf 40%, Frankfurt a. M. 44%, in Berlin 45% und in München 48%.

## ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



## ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



## Hotelperformance

Im zweiten Jahr in Folge verhielt sich die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) des Hamburger Hotelmarktes leicht rückläufig (2019: -0,9%; 2018: -1,8%; ). So musste Hamburg seine Spitzenposition unter den TOP-7-Städten 2019 an Berlin abgeben.

Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) kletterte wieder einen Euro nach oben und erreicht 2019 im Durchschnitt 100€. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) blieb aufgrund der geringfügigen Veränderungen unverändert bei 79€.

Bei der vergleichenden Betrachtung der Key-Indikatoren-Kennzahlen unter den TOP-7-Städten schneidet Hamburg - aufgrund eines hohen Ausgangsniveaus - weiterhin sehr gut ab. Ein Grund für den Druck auf die Occupancy ist, dass Hamburg die, an der Zimmeranzahl gemessenen, größten Hotelöffnungen zu verzeichnen hatte und haben wird. Genannt seien hier bspw. Das Empire Riverside, oder das „Westfield Hamburg-Überseequartier“ mit insgesamt 830 Hotelzimmern verteilt auf die Marken: Ibis Styles, Novotel und Pullman.

## Ausblick

Die Elbmetropole gehört im Vergleich mit den TOP-7-Städten nach wie vor zu den wachstumsstärksten touristischen Standorten. Angebot und Nachfrage steigen seit 2009 kontinuierlich an. In den nächsten Jahren werden weitere zahlreiche neue kapazitätsstarke Hotelkonzepte den Wettbewerb in der Hansestadt weiter ankurbeln. Ausgehend von einem hohen Niveau ist die Key-Performance weiterhin auf einem sehr guten Level.

Aufgrund der besonderen Situation muss der Hotelmarkt je nach Dauer der Corona-Krise zum jeweiligen Zeitpunkt bewertet werden. Laut STR-Global machte sich die Corona-Krise bereits im Februar 2020 auf dem deutschen Hotelmarkt bemerkbar und im März 2020 sank der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 60%.

## Definitionen

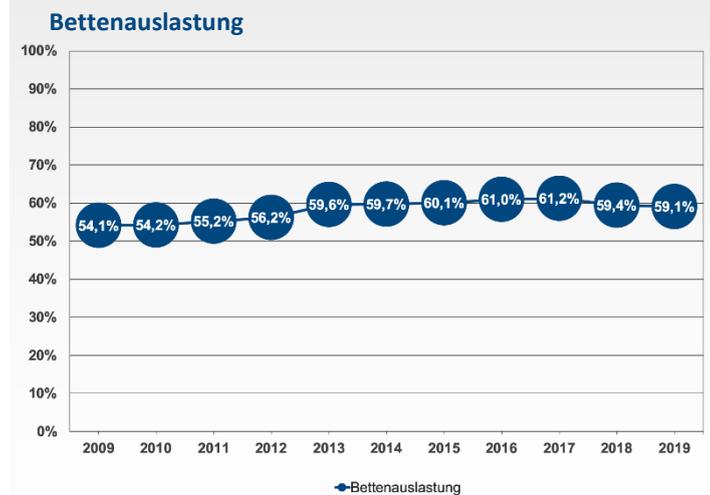
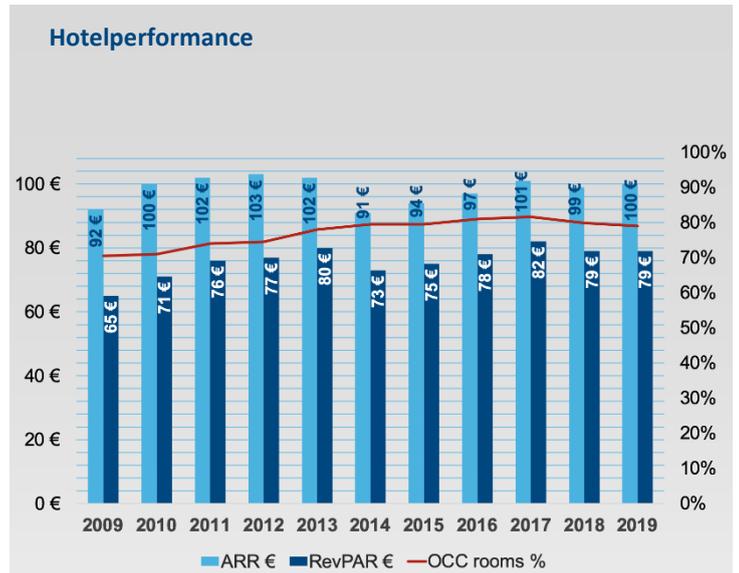
**Beherbergungsgewerbe** = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

**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	72,1%	79,9%	69,0%	66,0%	78,9%	74,8%	76,7%	72,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,2%	1,8%	0,0%	-2,9%	-0,9%	0,3%	-1,3%	-0,7%
Zimmerpreis Ø Average room rate	98,00 €	98,00 €	110,00 €	103,00 €	100,00 €	111,00 €	114,00 €	100,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,0%	1,0%	7,8%	2,0%	1,0%	7,8%	1,8%	-2,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	71,00 €	78,00 €	76,00 €	69,00 €	79,00 €	83,00 €	87,00 €	72,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,4%	1,0%	8,6%	-1,4%	0,0%	9,2%	0,2%	-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	52.113	803	218	311	415	280	470	171
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,6%	-4,0%	2,3%	4,5%	0,0%	4,4%	0,0%
Bettenangebot Guest beds offered	3.201.903	150.346	27.947	59.781	72.717	34.048	87.993	22.122
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	2,5%	-1,3%	6,6%	6,5%	4,0%	10,3%	2,9%
Gästeankünfte Guest arrivals	190,9 Mio.	14,0 Mio.	3,0 Mio.	6,2 Mio.	7,6 Mio.	3,8 Mio.	8,8 Mio.	2,2 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2%	3,4%	-0,7%	4,4%	6,1%	3,4%	5,9%	5,7%
Übernachtungen Overnight stays	495,6 Mio.	34,1 Mio.	5,0 Mio.	10,8 Mio.	15,4 Mio.	6,6 Mio.	18,3 Mio.	4,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,7%	3,8%	0,3%	6,3%	6,2%	4,6%	6,8%	4,5%

## 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>	83,0 Mio.	3,6 Mio.	619.000	753.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	635.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,0%	7,7%	6,5%	5,0%	6,0%	7,6%	3,4%	4,2%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	32,9 Mio.	1,5 Mio.	419.244	584.220	974.482	568.635	874.099	416.667
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	22.623 €	20.330 €	25.817 €	22.144 €	24.404 €	22.319 €	28.945 €	25.559 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	247,8 Mio.	35,7 Mio.	25,5 Mio.	70,5 Mio.	17,3 Mio.	12,4 Mio.	47,9 Mio.	12,7 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 2017 / in the year 2017



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2018

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,1**

Milliarden Umsatz

**186**

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

**18.000+**

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 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 18.000 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:

René-P. Schappner  
Head of Hotel / Geschäftsführer  
+49 30 5858178-24  
[rene.schappner@colliers.com](mailto:rene.schappner@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 © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.