



Hamburg | Hotel

Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

Marktüberblick

Die Elbmetropole kommt im Vergleich mit den Top-7-Städten bislang leidlich durch die Krise. Insbesondere die Nachfrage ist in Hamburg weniger drastisch eingebrochen, während der Angebotsrückgang etwa im Mittelfeld verlief. Bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) landet Hamburg mit 32 % auf Platz 1, genauso wie beim durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) von 27 Euro (gemeinsam mit Köln). Der Zimmerpreis (ARR) hingegen sinkt auf einen Tiefpunkt.

Hotelmarktangebot

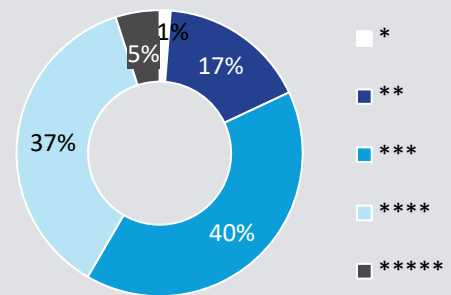
2020 waren in der grünen Metropole am Wasser 322 gewerbliche Beherbergungsbetriebe geöffnet, welche insgesamt 54.469 Gästebetten vorhielten. Gegenüber dem Vorjahr standen auf Hamburgs Beherbergungsmarkt 25,1 % weniger Bettenkapazitäten zur Verfügung. Innerhalb des Betriebstyps Hotel belief sich der Angebotsrückgang der Schlafgelegenheiten auf 28,7 % und bei den Hotel garnis auf 20,6 %. Bezogen auf den Gesamtmarkt verzeichnet Hamburg eine 55,4 % geringere Übernachtungsnachfrage als im Vorjahr. Im Vergleich der Top-7-Städte in Deutschland kamen die Hamburger also - wenn man so will - am glimpflichsten davon. So lagen die Nachfragerückgänge in den anderen Städten zwischen rund 61 % (in Köln) und 64 % (in Berlin).

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	143	-16,4 %
Gästebetten angeboten	18.841	-14,8 %
Ankünfte	0,83 Mio.	-62,1 %
Übernachtungen	1,65 Mio.	-59,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,0 Tage	+0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	24,2 %	-26,5 %-ppt

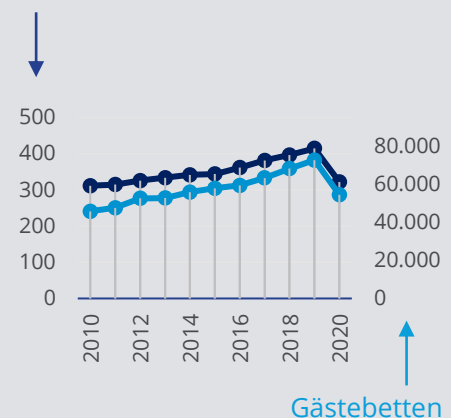
Strukturell betrachtet lag der Angebotsfokus in Hamburg 2020 weiterhin im 3-Sterne-Segment, gefolgt vom 4-Sterne-Bereich. Zuletzt legten 2020 das 4- und 5-Sterne-Segment zu, während der Anteil der 2- und 3-Sterne-Häuser zurück ging. Welche tatsächlichen Verschiebungen es aber innerhalb der Sternekategorien geben wird, ist aktuell nicht ablesbar.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	120	-30,6 %
Gästebetten angeboten	29.760	-28,7 %
Ankünfte	1,9 Mio.	-58,0 %
Übernachtungen	3,8 Mio.	-56,6 %
Bettenauslastung Durchschnitt	31,8 %	-27,7 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	146	-19,3 %
Gästebetten angeboten	19.046	-20,6 %
Ankünfte	1,0 Mio.	-59,2 %
Übernachtungen	2,3 Mio.	-55,6 %
Bettenauslastung Durchschnitt	32,8 %	-27,5 %-ppt

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

- Motel One Hamburg-Fleetinsel, 441 Zimmer, Eröffnung 2021
- AC Hotel by Marriott (HafenCity), 510 Zimmer, Eröffnung 2023
- Flemings Selection Hotel Hamburg, 272 Zimmer, Eröffnung 2023
- Best Western Premium Hotelurm am Veritaskai, 407 Zimmer, Eröffnung 2022
- Plaza Premium Hotel Hamburg Harburg, 272 Zimmer, Eröffnung 2022
- Niu Lab St. Georg, 438 Zimmer, Eröffnung 2022

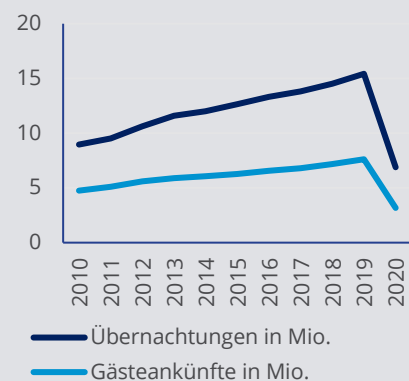
Hotelmarktnachfrage

Die Angebots- und Nachfragekennzahlen entwickelten sich in Hamburg seit Jahren positiv. Pandemiebedingt wurde Hamburg 2020 aber, genauso wie die anderen Städte, zu einer Wachstumspause gezwungen. So verringerte sich das Nachfrageniveau von über 15 Mio. Übernachtungen (2019) auf rund 6,9 Mio.

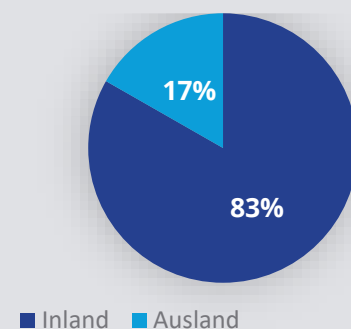
Ursachen für den vergleichsweise etwas glimpflicheren Nachfragerückgang auf dem Hamburger Markt könnten in der Nachfragestruktur liegen. So war und ist Hamburg von einem starken nationalen Geschäft geprägt. 2019 lag der Auslandsnachfrageanteil bei 25 %, die Werte der anderen sechs Städte lagen zwischen 31 % und 48 %. Krisenbedingt sank Hamburgs internationale Nachfrage 2020 auf nunmehr 17 %. Zum Vergleich: Berlin: 30 %, Düsseldorf: 30 %, Frankfurt: 35 %, Köln: 24 %, München: 32 %, Stuttgart: 24 %

Wie genau es für den Städtetourismus weitergeht und wie sich künftig die Nachfragestruktur zusammensetzt, bleibt abzuwarten, aber so ganz steht der Hamburger Hotelmarkt niemals still. Zwar wurden geplante Neuansiedlungen häufig zurückgestellt und weniger neue Planungen kommen hinzu, aber dennoch werden weiterhin zahlreiche kapazitätsstarke Hotelkonzepte erwartet und zwar sowohl im gehobenen als auch im Budget-/Economy-Segment.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Trotz herber Verluste im mittleren zweistelligen Bereich kann Hamburg seine Spitzenposition im Ranking der durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) zurückgewinnen. Auch wenn 32 % kein Top-Ergebnis darstellt, die Vergleichsstädte liegen bei nur 22 bis 29 %. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) erreicht mit 85 Euro einen Tiefstwert. In keiner anderen der Top-7-Städte wurden die Zimmer so günstig verkauft. Dank der vergleichsweise guten Auslastung liegt der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) bei 27 Euro. Gemeinsam mit Köln liegt Hamburg auf Platz 1 und auch im bundesweiten Vergleich schneidet die Stadt überdurchschnittlich gut ab.

Diese insgesamt vergleichsweise akzeptable Performance in der Krise – bezogen auf den Städtetourismus – ist sicherlich auch ein Grund, weshalb für die nächsten Jahre viele große Hotelprojekte geplant sind. Dazu gehören bspw. die rund 650 Zimmer im Quartier Elbbrücken in der HafenCity, die von Marriott betrieben werden sollen.

Ausblick

Die Hansestadt gehört im Städtevergleich zu denjenigen, die aufgrund der weniger stark eingebrochenen Nachfrage weniger hohe Verluste eingefahren haben. Die Rückgänge, die sich 2020 im Angebot zeigten, werden in den nächsten Jahren durch die zahlreichen Neueröffnungen zum Teil kompensiert – vorausgesetzt diese werden wie geplant realisiert. Das hängt sicherlich auch vom weiteren Verlauf der Krise ab.

Dass die Nachfrage zurück kommt, scheint aktuell keine Frage zu sein. Offen ist nur, wann sie wieder das Niveau von 2019 erreichen wird. Denn städtetouristische Destinationen gehören zu den am stärksten betroffenen Bereichen. Durch den hohen Anteil nationaler Gäste könnte sich Hamburg schneller regenerieren als einige der Vergleichsstandorte. Wie lange und wie stark die Auswirkungen der Pandemie jedoch noch sichtbar und spürbar sein werden, bleibt abzuwarten.

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.

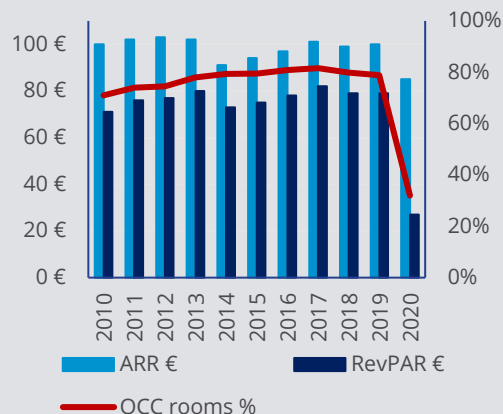
Bettenauslastung

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.

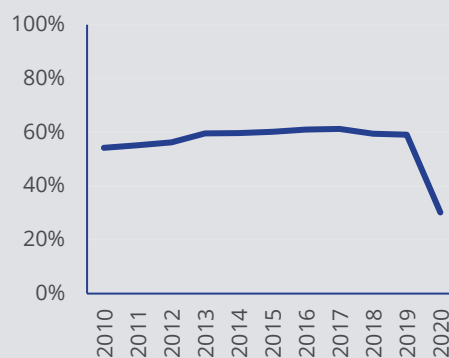
Zimmerauslastung

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

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

Performance

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	29,6 %	27,6 %	25,3 %	22,3 %	32,0 %	29,4 %	24,3 %	26,5 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	-42,5 %-ppt	-52,3 %-ppt	-43,7 %-ppt	-44,1 %-ppt	-46,9 %-ppt	-45,4 %-ppt	-52,4 %-ppt	-45,8 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	87,00 €	88,00 €	103,00 €	96,00 €	85,00 €	91,00 €	88,00 €	91,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-11,2 %	-10,2 %	-6,4 %	-6,8 %	-15 %	-18 %	-22,8 %	-9,0 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	24,00 €	26,00 €	21,00 €	27,00 €	27,00 €	21,00 €	24,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-63,4 %	-69,2 %	-65,8 %	-69,6 %	-65,8 %	-67,5 %	-75,9 %	-66,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	51.417	614	159	224	322	198	421	143
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3%	-23,5%	-27,1%	-28,0 %	-22,4 %	-29,3 %	-10,4 %	-16,4 %
Bettenangebot Guest beds offered	1.308.945	115.151	22.028	42.178	54.469	26.193	82.838	18.841
Veränderung Vorjahr Development YOY	-59,1 %	-23,4 %	-21,2 %	-29,4 %	-25,1 %	-23,1 %	-5,9 %	-14,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	98,2 Mio.	5,0 Mio.	1,1 Mio.	2,2 Mio.	3,2 Mio.	1,4 Mio.	3,0 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-48,6 %	-64,6 %	-64,5 %	-65,1 %	-58,4 %	-62,3 %	-65,8 %	-62,1 %
Übernachtungen Overnight stays	302,3 Mio.	12,3 Mio.	1,8 Mio.	4,1 Mio.	6,9 Mio.	2,6 Mio.	7,0 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-39,0 %	-64,0 %	-63,5 %	-62,1 %	-55,4 %	-61,1 %	-61,5 %	-59,7 %

Standort

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,2 Mio.	3,8 Mio.	622.000	763.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	636.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,9 %	10,1 %	8,0 %	7,0 %	7,7 %	9,4 %	4,5 %	5,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	33,4 Mio.	1,5 Mio.	424.470	602.428	996.031	582.613	897.140	426.014
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	22.899 €	20.972 €	26.087 €	23.436 €	25.029 €	22.402 €	32.766 €	25.788 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	63,0 Mio.	9,1 Mio.	6,6 Mio.	18,8 Mio.	4,6 Mio.	3,1 Mio.	11,1 Mio.	3,2 Mio.

¹ All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: Comma in German = Point in English – vice versa! | ² Im Dezember des Berichtsjahres/in December of reporting year | ³ Im Juni des Vorjahres/in June of pre-year | ⁴ Im Jahr 2017/in the year 2017



Colliers International

Globale Kennzahlen 2021

67

Ländern auf

180

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

18.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 2,8

Milliarden Umsatz

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

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

Ansprechpartner

Colliers International Deutschland GmbH

René-P. Schappner
Head of Hotel/Geschäftsführer
+49 30 5858178-24
rene.schappner@colliers.com