



Hamburg | Hotel

Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

Marktüberblick

Hamburgs Hotelmarkt lieferte 2021 insgesamt eine vergleichsweise bessere Performance ab. Zwar hinterlässt die Pandemie auch in der Hansestadt ihre Spuren, dennoch gehört Hamburg zu denjenigen, die aufgrund der weniger stark eingebrochenen Nachfrage weniger hohe Verluste einfuhren. Demnach positioniert sich die Elbmetropole im Top-7-Städtevergleich mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) von 33,3 % und einem durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) von 28 Euro jeweils auf Platz 1.

Hotelmarktangebot

417 gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 75.216 Gästebetten waren 2021 in Hamburg geöffnet. Damit ist Hamburgs Bettenangebot nicht nur zurück auf dem Vorkrisen-Niveau, sondern sogar gegenüber dem letzten Normaljahr (2019) um 3 % gestiegen. Innerhalb der Betriebstypen halten die Hotels nunmehr 42.519 (+2 % 2021 ggü. 2019) und die Hotel garnis 25.190 Betten (+5 % 2021 ggü. 2019) vor.

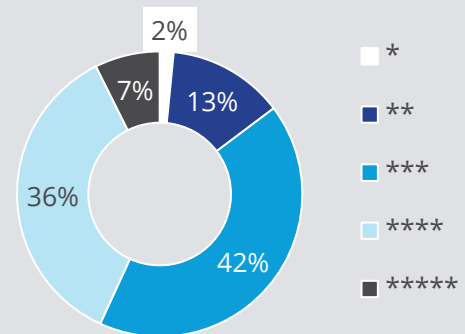
Im Vergleich der Top-7-Städte in Deutschland hat Hamburg 2021 das drittstärkste Bettenangebot hinter Berlin und München.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	417	+29,5 %
Gästebetten angeboten	75.216	+35,9 %
Ankünfte	3,32 Mio.	+4,8 %
Übernachtungen	7,56 Mio.	+9,9 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,3 Tage	+0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	32,1 %	+1,7 %-ppt

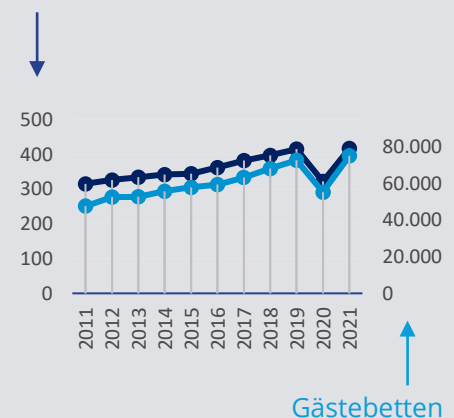
In Bezug auf die Sternekategorien waren 2021 wieder mehr 4- und 5-Sterne-Häuser am Markt (43 %). Mit einem 3-Sterne-Anteil von 42 % liegt Hamburg im Städtevergleich weitgehend im Durchschnitt. Weiter sind 15 % der zertifizierten Betriebe 1- und 2-Sterne-Hotels. Nur Stuttgart hat prozentual mehr zertifizierte Betriebe in diesen Segmenten (19 %). In den anderen Städten vereinen diese beiden Segmente etwas geringere Anteile – zwischen 13 % (in Berlin und Köln) und 7 % (in Düsseldorf).

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	171	+42,5 %
Gästebetten angeboten	42.519	+42,9 %
Ankünfte	2,0 Mio.	+6,7 %
Übernachtungen	4,3 Mio.	+12,7 %
Bettenauslastung Durchschnitt	32,3 %	+2,2 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	178	+21,9 %
Gästebetten angeboten	25.190	+32,3 %
Ankünfte	1,0 Mio.	+1,1 %
Übernachtungen	2,4 Mio.	+5,2 %
Bettenauslastung Durchschnitt	31,7 %	+0,7 %-ppt

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

- HIP Hotel Hamburg, 600 Zimmer – Eröffnung 2022
- Best Western Premium Hotelurm am Veritaskai, 407 Zimmer – Eröffnung 2022
- Niu Lab St. Georg, 438 Zimmer – Eröffnung 4. Q. 2022
- ibis Styles (Hafencity), 400 Zimmer – Eröffnung Ende 2022
- AC Hotel by Marriott (HafenCity), 510 Zimmer – Eröffnung 2023
- Flemings Selection Hotel Hamburg, 272 Zimmer – Eröffnung 2023
- Hyatt Centric Altstadt Hamburg, 185 Suiten und Hotelzimmer – Eröffnung 2025

Hotelmaktnachfrage

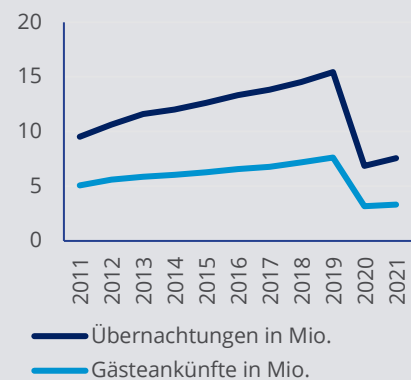
Mit 7,6 Mio. gewerblichen Übernachtungen positioniert sich die Elbmetropole 2021 im Städteranking auf Platz 3 hinter Berlin und München.

Zwar stieg die Zahl der Übernachtungen in Hamburg 2021 gegenüber dem Vorjahr dank der Lockerungen wieder an, doch bis zum Vorkrisen-Niveau von mehr als 15 Mio. Übernachtungen ist es noch ein weiter Weg.

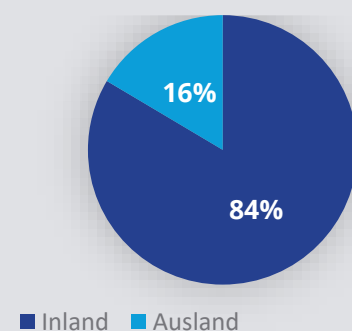
Hamburg war und ist von einem starken nationalen Geschäft geprägt. Coronabedingt hat sich dieser Trend nochmal verstärkt. 2019 lag die ausländische Nachfrage bei 25 %, im ersten Coronajahr 2020 dann bei 17 % und 2021 bei 16 %. Die internationale Nachfrage in Hamburg ist zuletzt zwar angestiegen, jedoch ist die Inlandsnachfrage noch dynamischer gestiegen. Es bleibt abzuwarten, wie genau sich die Nachfragestruktur künftig im Hinblick auf Inland und Ausland zusammensetzen wird.

Was die Projektpipeline für Neuansiedlungen betrifft, nimmt der Transaktionsmarkt wieder an Fahrt auf. Die Ketten- und Markenhotellerie setzt allmählich Ihre Expansionsstrategie fort. So darf sich die Elbmetropole in nächster Zeit über kapazitätsstarke Neueröffnungen – wie zum Beispiel das HIP Hotel mit 600 Zimmern, ein neues Haus von Marriot mit 510 Zimmer und eins von Nui mit 438 Zimmern – freuen.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Trotz gravierender Nachfrageverluste im deutschen Städtetourismus steht Hamburg mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) von 33,3 % im Wettbewerbsvergleich sehr gut da. Zum Vergleich: Im Top-7-Städtevergleich erreichen die Betriebe im Schnitt zwischen 21,5 % (in Frankfurt) und 31,9 % (in Berlin).

Doch leider mussten sich auch die Hotelbetriebe Hamburgs im 2. Coronajahr unter Wert verkaufen. Zwar positionierte sich die Stadt mit einer durchschnittlichen Zimmerrate (ARR) in Höhe von 84 Euro im Wettbewerbsvergleich im Mittelfeld, dennoch liegt der Zimmerpreis weit unter dem Normalniveau.

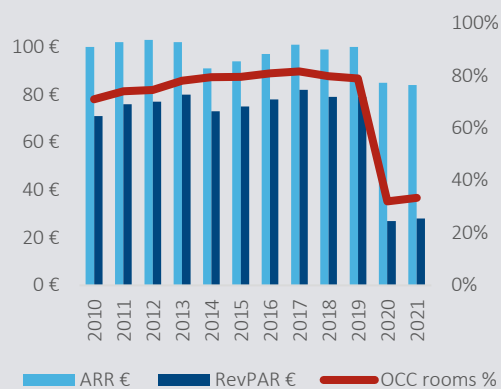
Dank der vergleichsweise guten Auslastung zog der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) nochmal um 1 Euro an und erreichte 2021 28 Euro. Im Top-7-Städtevergleich liegt Hamburg auf Platz 1.

Ausblick

Wenngleich auch Hamburgs Hotelmarkt 2021 weit entfernt von einem Normaljahr war, stimmen die Hotelperformancewerte – vor allem im Wettbewerbsvergleich – positiv.

Zudem nehmen die Hoteleröffnungen langsam wieder Fahrt auf und deuten darauf hin, dass auch die Investoren perspektivisch wieder mit Übernachtungstouristischen Erfolgen in Hamburg rechnen. Nur wann die Nachfrage wieder Normalniveau erreichen wird, ist noch unklar und hängt sicherlich auch vom weiteren Verlauf der Krise ab.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Bettenauslastung



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.

Der Markt im Überblick: 2021 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	31,5 %	31,9 %	25,2 %	21,5 %	33,3 %	30,8 %	26,4 %	25,2 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,9 %-ppt	4,3 %-ppt	-0,1 %-ppt	-0,8 %-ppt	1,3 %-ppt	1,4 %-ppt	2,1 %-ppt	-1,3 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	83,00 €	84,00 €	88,00 €	82,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	80,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-4,8 %	-4,8 %	-17,1 %	-17,1 %	-1,2 %	-7,1 %	-1,2 %	-13,8 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	27,00 €	22,00 €	18,00 €	28,00 €	26,00 €	23,00 €	20,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,0 %	11,1 %	-18,2 %	-16,7 %	3,6 %	-3,9 %	8,7 %	-20,0 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.715	704	204	275	417	260	425	167
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,4 %	14,7 %	28,3 %	22,8 %	29,5 %	31,3 %	1,0 %	16,8 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.109.420	140.727	29.225	55.702	75.216	34.056	88.149	23.324
Veränderung Vorjahr Development YOY	50,0 %	22,2 %	32,7 %	32,1 %	35,9 %	30,0 %	6,4 %	23,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	96,8 Mio.	5,1 Mio.	1,1 Mio.	2,1 Mio.	3,3 Mio.	1,5 Mio.	3,1 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3 %	3,7 %	4,5 %	-1,2 %	4,8 %	2,5 %	3,5 %	-5,0 %
Übernachtungen Overnight stays	310,3 Mio.	14,0 Mio.	1,9 Mio.	4,2 Mio.	7,6 Mio.	2,8 Mio.	7,9 Mio.	1,6 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,6 %	13,7 %	6,4 %	2,5 %	9,9 %	8,1 %	13,0 %	-1,1 %

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.	3,7 Mio.	621.000	764.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	630.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,9 %	8,8 %	6,9 %	5,8 %	6,6 %	8,6 %	2,4 %	4,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	33,7 Mio.	1,6 Mio.	429.514	603.149	1,0 Mio.	591.408	908.457	614.004
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.706 €	21.327 €	27.199 €	23.731 €	25.808 €	23.339 €	32.039 €	26.806 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	78,5 Mio.	9,9 Mio.	8,0 Mio.	24,8 Mio.	5,3 Mio.	4,3 Mio.	12,5 Mio.	3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

62

Ländern auf

185

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

20.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 3,9

Milliarden Umsatz

Copyright © 2022 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 © 2022. 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