



Hamburg | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

Marktüberblick

Die Performance auf dem Hamburger Hotelmarkt im Jahr 2022 kann sich sehen lassen. Die Angebotskennzahlen erreichen wieder Vor-Krisen-Niveau, die Nachfrage steigt dynamisch an und bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (66,1 %) schneidet die Hansestadt im Top-7-Städte-Ranking am besten ab.

Hotelmarktangebot

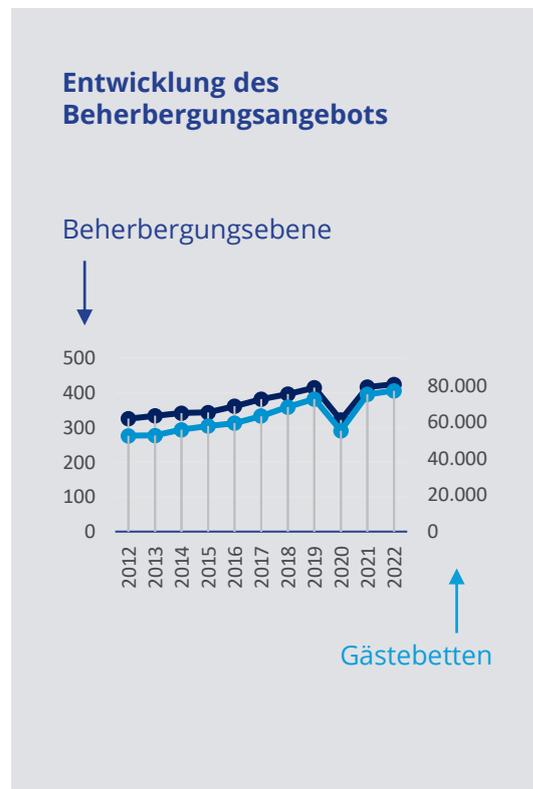
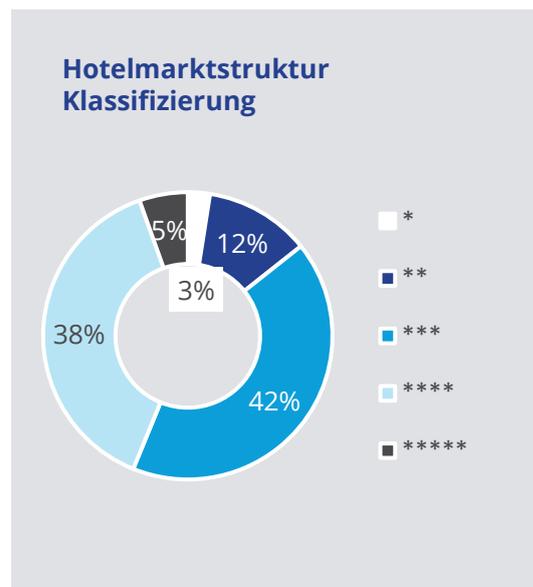
In Hamburg waren 2022 insgesamt 425 Beherbergungsbetriebe geöffnet, die 77.212 Gästebetten vorhielten. 44.191 Betten davon werden von 170 Hotelbetrieben und weitere 25.365 Betten von 179 Hotels garnis angeboten, die übrigen verteilen sich auf die weiteren Betriebstypen wie Pensionen, Ferienwohnungen, Jugendherbergen usw.

Inzwischen sind auf dem Hamburger Beherbergungsmarkt sogar mehr gewerbliche Betriebe registriert als 2019, auch die Gästebetten überstiegen 2022 die Werte des letzten Normaljahres.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	425	+1,9 %
Gästebetten angeboten	77.212	+2,7 %
Ankünfte	6,82 Mio.	+105,2 %
Übernachtungen	14,71 Mio.	+94,6 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,2 Tage	-0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	52,4 %	+20,1 %-ppt

Während der Anteil der 1- und 4-Sterne-Betriebe gestiegen ist, ist der Anteil der 2- und 5-Sterne-Betrieben gesunken. Es gibt also eine minimale Verschiebung zu mehr geringer klassifizierten Betrieben. Weiterhing bleibt das 3-Sterne-Segment mit 42 Prozent am stärksten vertreten. Im Städtevergleich schneidet Hamburg im 3- und 4-Sterne-Segment leicht unterdurchschnittlich ab, da der Anteil des 2- und 5-Sterne-Segments größer ist als in den meisten anderen Städten.



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	170	-0,6 %
Gästebetten angeboten	44.191	+3,9 %
Ankünfte	4,06 Mio.	+100,3 %
Übernachtungen	8,29 Mio.	+94,7 %
Bettenauslastung Durchschnitt	52,4 %	+20,1 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	179	+0,6 %
Gästebetten angeboten	25.365	+0,7 %
Ankünfte	2,18 Mio.	+112,0 %
Übernachtungen	4,92 Mio.	+102,0 %
Bettenauslastung Durchschnitt	53,6 %	+21,9 %-ppt

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

- AC Hotel by Marriott (HafenCity), 510 Zimmer – Eröffnung Ende 2023
- Flemings Selection Hotel Hamburg, 272 Zimmer – Eröffnung Ende 2023
- Novotel Hamburg Central Station 227 Zimmer – Eröffnung 2024
- Conrad Hamburg 283 Zimmer, Suiten und Apartments – Eröffnung 2024
- Hyatt Centric Altstadt Hamburg, 185 Suiten und Hotelzimmer – Eröffnung 2025

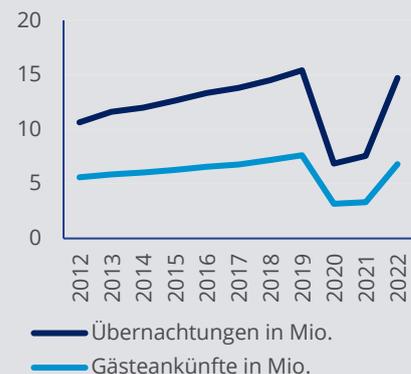
Hotelmaktnachfrage

Gegenüber dem Vorjahr verdoppelt Hamburg seine Übernachtungszahlen. Mit 14,7 Mio. gewerblichen Übernachtungen ist die Elbmetropole neben München (16,0 Mio.) und Berlin (26,5 Mio.) eine von drei Städten im zweistelligen Millionenbereich. Und nicht mal mehr 1,0 Mio. Übernachtungen fehlen der Musicalstadt bis zum Vorkrisen-Niveau.

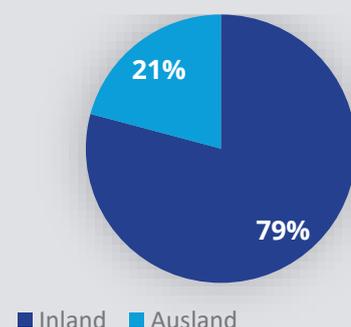
Da Hamburg stärker von nationalen Märkten abhängt, hat sich der Markt im Vergleich mit den anderen Top-7-Städten schon sehr gut erholt. Doch nicht nur die inländischen Gäste sind zurück. 2022 verzeichnete die Hansestadt über 3 Mio. internationale Übernachtungen. 19 Prozent fehlen noch, um wieder das Vor-Corona-Niveau zu erreichen.

Der Transaktionsmarkt für Neuansiedlungen in Hamburg hat schon im Vorjahr wieder an Fahrt aufgenommen und es waren einige Neueröffnungen für das Jahr 2022 geplant, die sich aber durch die Auswirkung der Corona-Pandemie nach hinten verschoben haben. Das Hip Hotel beispielsweise sollte eigentlich schon 2021 eröffnet werden - lässt aber immer noch auf sich warten. Auch für die kommende Zeit sind unzählige spannende Hotelprojekte geplant: Ende des Jahres 2023 soll ein kapazitätsstarkes Hotel von Marriott eröffnet werden. Das AC Hotel by Marriott ist mit 510 Zimmern geplant und zeigt, dass große und leistungsfähige Betriebe weiterhin gefragt sind.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

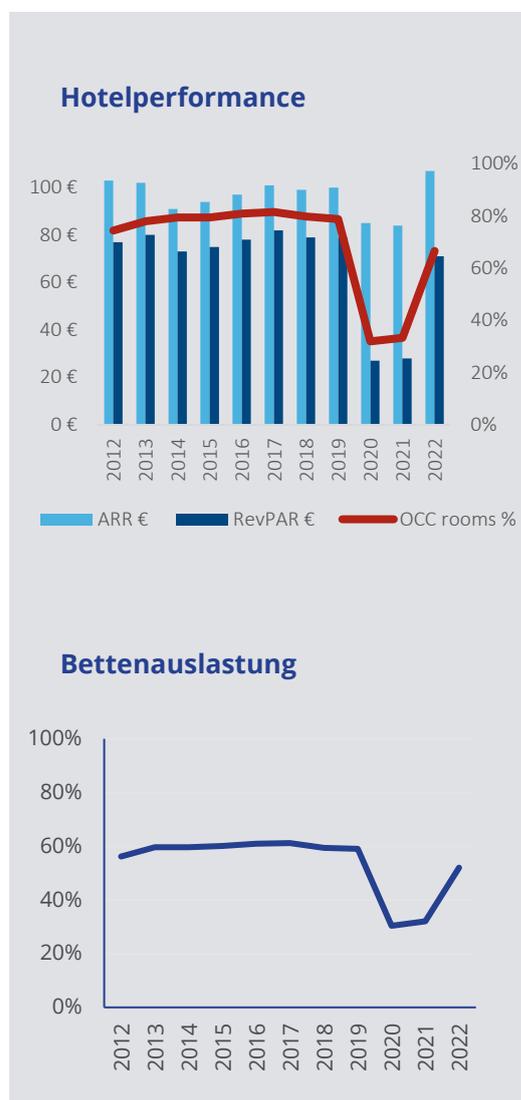
Hamburg ist auch im Jahr 2022 der Top-Performer auf dem Hotelmarkt. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) ist im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen und hat sich verdoppelt (+33,3 Prozentpunkte). Mit im Schnitt 66,6 Prozent ausgelasteten Zimmern belegt Hamburg den 1. Platz im Top-7-Städtevergleich, dicht gefolgt von Berlin (65,1 %).

Die Zimmer in Hamburg wurden 2022 im Schnitt so teuer verkauft wie noch nie zuvor. Im Vergleich ist der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) allerdings nur mittelmäßig (107 Euro). Nur Berlin (111 Euro) und München (125 Euro) verlangten noch mehr für ihre Zimmer.

Ein RevPAR von 71 Euro kann sich sehen lassen. Damit erzielt die Hansestadt im Top-7-Städte-Ranking den 3. Platz - knapp hinter Berlin (72 Euro) und München (73 Euro).

Ausblick

Zwar erreicht Hamburg noch nicht in allen Bereichen das Niveau eines Normaljahres, jedoch stimmen die dynamischen Nachfrageentwicklungen und die guten Performance-Werte positiv. Die zahlreich geplanten Hotelprojekte für die kommenden Jahre lassen erkennen, dass Hamburg weiterhin bei Investor*innen gefragt ist. Der durch Corona gestoppte Trend zur kontinuierlichen Erhöhung der Gäste- und Übernachtungszahlen könnte sich also schon bald wieder fortsetzen.



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: 2022 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	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

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.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	7 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 Stand 01.01.2022 | ³ im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | ⁴ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | ⁵ im Jahr 2020 / in the year 2020 | ⁶ An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m²)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotels / Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Copyright © 2023 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 ©2023. Alle Rechte vorbehalten