

**KURZAUSGABE**



**HOTEL** **MARKT**

**HAMBURG** 2017 | TREND 2018

## SUMMARY



**DANIELA M. BENSE** MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

### Was den Hotelmarkt Hamburg derzeit kennzeichnet...

Der Hamburger Hotelmarkt zeigte in 2017 deutliche Zuwächse:

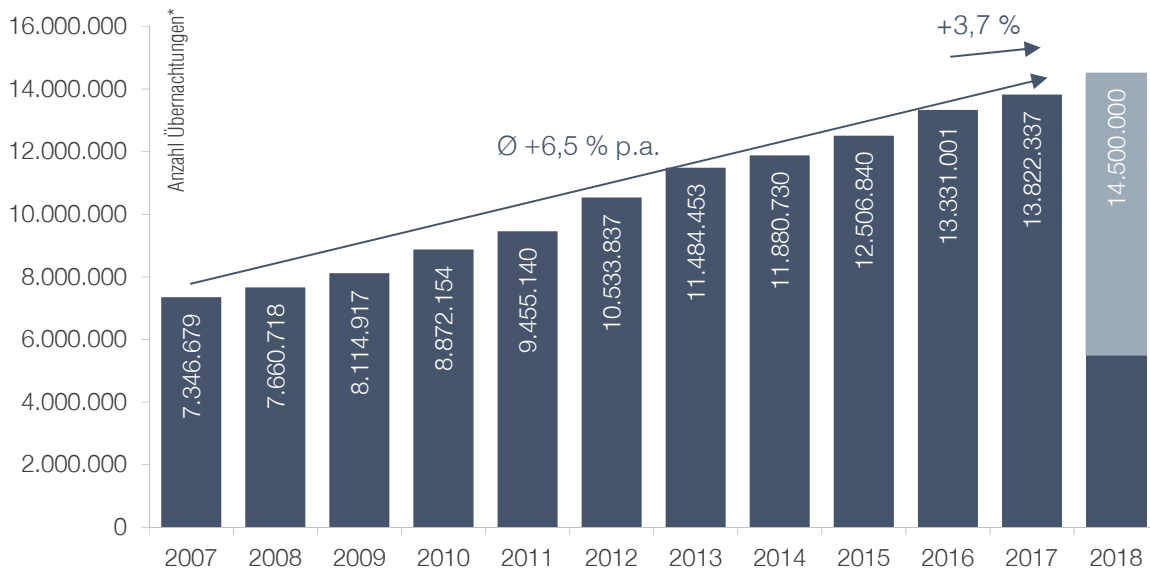
- Fast 14 Millionen Übernachtungen im Hamburger Beherbergungsgewerbe – neuer Rekord!
- Die Eröffnung der Elbphilharmonie lässt Hamburg in noch größerem Glanz erstrahlen.
- G20-Gipfel lässt Tourismusaufkommen nicht einbrechen – Übernachtungsplus von 3,7 Prozent gegenüber 2016
- Anstieg internationaler Übernachtungen von 4,9 Prozent.
- Dänen und Schweizer stellen größte Gruppe ausländischer Reisender.
- Stärkste Monate im Juli und August – bedingt durch das gute Wetter und den G20-Gipfel.
- Bettenauslastungen im Sommer an die 70 Prozent.
- Bettenauslastung über das gesamte Jahr von 60,4 Prozent, was dem höchsten Wert unter den Top-10 Standorten entspricht – auch in der Kettenhotellerie Spitze.
- In der Kettenhotellerie in allen Sterne-Kategorien Zuwächse bei der Auslastung, den Zimmerpreisen und dementsprechend auch beim RevPAR.
- In 2017 wurden mit 17,6 Millionen Passagieren die meisten Fluggäste der Geschichte am Hamburger Airport gezählt.

Weiterer Anstieg des Tourismusaufkommens und des Bettenangebotes in 2018 erwartet. Hamburg bleibt weiterhin Top-Tourismusstandort in Deutschland.

- Auch das Jahr 2018 ist gut angelaufen. Das Übernachtungsaufkommen bis einschließlich Mai weist ein Plus von 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf.
- 15 Hotelneueröffnungen mit über 2.800 Zimmern in 2018 geplant.
- Der überwiegende Teil der Hotelprojekte ist im Mid- und Upscale-Segment angesiedelt.
- 2019 Eröffnung des revitalisierten Congress-Centrums. Dadurch noch stärkerer Messtourismus erwartet.
- Neues Musical ab April 2019: „Paramour“ im Flora in Kooperation mit dem Cirque du Soleil löst Aladdin ab.
- Dr. Lübke & Kelber erwartet eine weitere Zunahme der Übernachtungen für das Gesamtjahr 2018 von etwa 5 Prozent auf über 14,5 Millionen.

## ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



2017: Rekordwert bei der Übernachtungsnachfrage

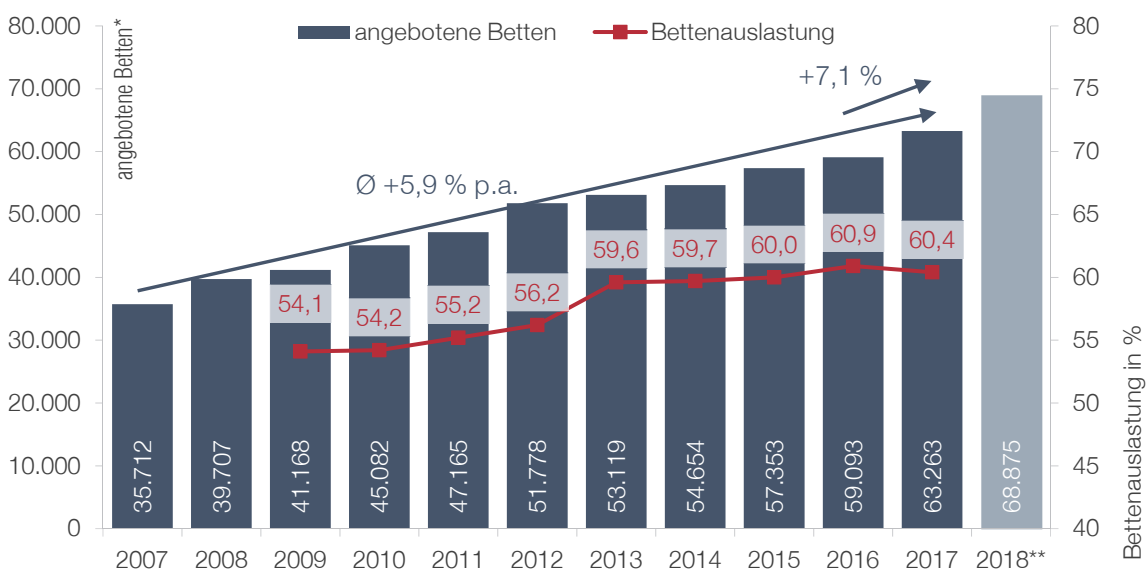
Quelle: Statistikamt Nord, \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | 2018 Daten bis einschl. Mai

Mit **13.822.337 Übernachtungen** im gesamten Hamburger Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) konnte bei den Übernachtungszahlen in der Hansestadt in 2017 **ein erneuter Rekordwert** erzielt werden. Die Befürchtungen von negativen Auswirkungen des G20-Gipfels im Juli 2017 bestätigten sich nicht. Auch im zweiten Halbjahr 2017 entwickelte sich das Tourismusaufkommen in der Hansestadt positiv.

Fast 14 Mio. Übernachtungen

## BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2017 und Prognose 2018 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



Bettenauslastung bei 60,4 % in 2017

Quelle: Statistikamt Nord, \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze |

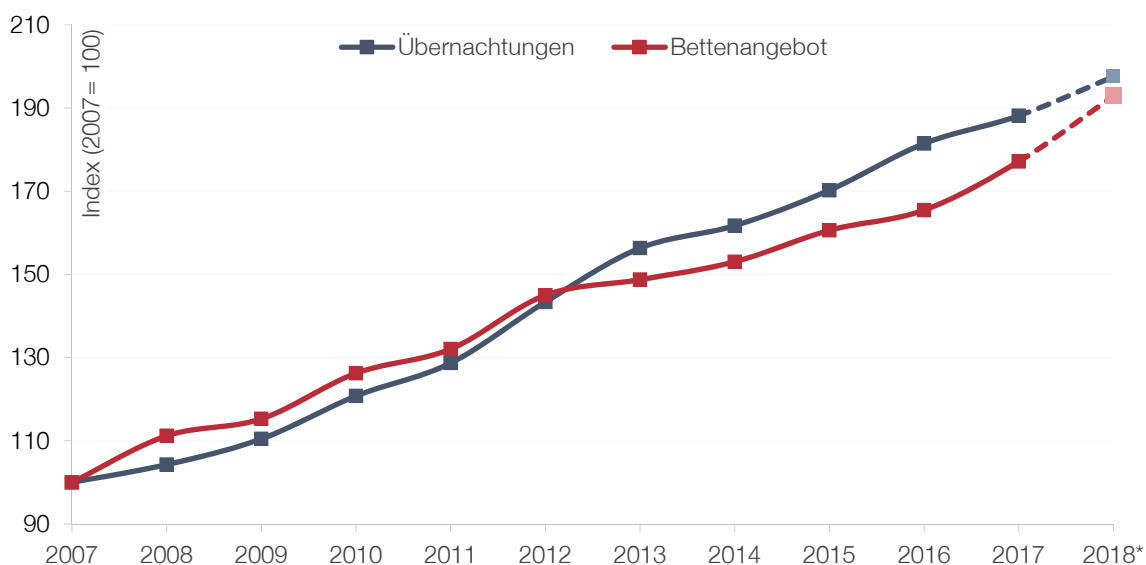
\*\*Prognose DRLK Research (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen Ende 2017 in Hamburg **63.236 Betten** (ohne Campingplätze) in 382 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 166 Betten) den Gästen zur Verfügung. Das waren rund sieben Prozent (4.170 Betten) mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Bettenauslastung fiel aufgrund des leicht geringeren Übernachtungswachstums 2017 gegenüber 2016 ab, und konnte einen Wert von 60,4 Prozent erreichen. Damit belegt Hamburg den Spitzenplatz unter den Top-10 Standorten.

Das Angebotswachstum an neuen Hotels wird aller Voraussicht nach in 2018 deutlich anziehen. Nach jetzigem Stand werden insgesamt 15 Hotelneueröffnungen erwartet, die den Markt bis Ende 2018 um rund 2.800 neue Zimmer (rund 6.600 Betten) ergänzen werden. Dies wäre ein Zuwachs von rund neun Prozent. Durch diesen starken Anstieg wird die Bettenauslastung unter der Annahme einer Nachfragesteigerung von rund fünf Prozent in 2018 voraussichtlich leicht auf unter 60 Prozent nachgeben.

**18 neue Hotels in 2018 erwartet**

## ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



**Höheres Bettenangebot holt Nachfrageanstieg ein**

Quelle: Statistikamt Nord, \*Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen) (Index 2007 = 100)

Der Ausbau des Bettenangebots in den Hamburger Beherbergungsbetrieben konnte seit 2010 annähernd mit dem Zuwachs an Gästen und Übernachtungen mithalten. Durch den starken Anstieg des Bettenangebotes in 2017 konnte sich der geringe Abstand zwischen dem Nachfrage- und Angebotswachstum seit 2007 wieder leicht schließen. Diese kleine Lücke wird sich in 2018 durch den beträchtlichen Kapazitätsausbau höchst wahrscheinlich wieder schließen.

Die Bettenanzahl stieg seit 2007 insgesamt um rund 77 Prozent, während sich die Anzahl der Übernachtungen um rund 88 Prozent erhöhte. Mit einem Anstieg der Bettenanzahl um gut sieben Prozent in 2017 nahm Hamburg bei der Bettenausweitung nach Leipzig und München den dritten Platz der Top-10 Hotelstandorte ein. Für 2018 ist davon auszugehen, dass der Kapazitätsausbau (+8,9 Prozent) aller Voraussicht nach deutlich höher ausfallen wird als die Nachfragedynamik (+5 Prozent) und die Nachfrageüberhang wieder geschlossen werden kann.

Hamburg bleibt weiterhin ein beliebter Anziehungspunkt für Städtetouristen, die die vielen Sehenswürdigkeiten sowie das vielfältige Unterhaltungsprogramm zu schätzen wissen. Die Eröffnung der Elbphilharmonie Anfang Januar 2017 hat der Stadt noch einmal eine zusätzliche Strahlkraft verliehen und lässt sie als Tourismusstandort vor allem auch beim internationalen Publikum in noch stärkerem Glanz erstrahlen.

## ANSPRECHPARTNER

### Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Taunusstr. 6 | SKYPER Carré  
60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 9999 1404  
morten.hahn@drk.de

### Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Graf-Adolf-Platz 12  
40213 Düsseldorf  
Tel. +49 211 16700 24  
daniela.bense@drk.de

### Dr. Lübke & Kelber Research

Dr. Stefan Behrendt

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Taunusstr. 6 | SKYPER Carré  
60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 9999 1315  
stefan.behrendt@drk.de

## UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standort-konformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

[drluebkekelber.de/referenzen](https://drluebkekelber.de/referenzen)

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: © Sir Nikolai Hotel Hamburg