

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

# HAMBURG HOTEL MARKET SNAPSHOT

---

H1 2025

# Erstes Halbjahr 2025: Der Hamburger Hotelmarkt im Fokus

Der Hamburger Hotelmarkt blieb im ersten Halbjahr 2025 stabil, angetrieben von starkem Inlandstourismus (81,0% der Gesamtankünfte) mit mehr Übernachtungen und längerer Aufenthaltsdauer. Jährliche Kultur- und Messeformate, darunter der Hafengeburtstag im Mai (1,5 Millionen Besucher) und die INTERNORGA im März (80.000 Besucher), fördern diese Entwicklung. Die Zimmerauslastung lag im ersten Halbjahr 2025 bei 75,0% (+1,3% im Jahresvergleich), womit Hamburg zu den belegungsstärksten Städten in Deutschland zählt. Trotz eines leichten Rückgangs um 1,5% (1. Halbjahr 2024: € 98,3) blieb der RevPAR mit € 96,9 relativ stabil, was auf eine anhaltende Marktstabilität hindeutet. Diese Nachfragedynamik spiegelt Hamburgs etablierte Position als Freizeit- und Geschäftsreiseziel wider. Darüber hinaus stärken die Nähe zu Skandinavien und Zentraleuropa sowie die hervorragende Verkehrsinfrastruktur – darunter Deutschlands wichtigster Containerhafen – die Rolle der Stadt als wichtiges Zentrum für den internationalen Handel und Reiseverkehr. Aufgrund von Großveranstaltungen wie dem Reeperbahn Festival (50.000 Besucher), dem Filmfest Hamburg (40.000 Besucher) und internationalen Konzerten mit Künstlern wie Bob Dylan und Drake dürfte die Hotelnachfrage im zweiten Halbjahr 2025 stark bleiben. Geschäftsreisen werden durch internationale Messen wie die Seatrade Europe und die Hydrogen Technology World Expo auf der Hamburg Messe und im Congress Center Hamburg angekurbelt. Insgesamt ist die Stadt gut positioniert, um bis Jahresende ein stabiles RevPAR-Niveau zu halten.

## Eckdaten

### Einwohner



ca. 1,9 Millionen  
(H1 2025)

### Wichtige Industrien



Seeverkehr, Luftfahrt,  
Medien, erneuerbare  
Energien, Gastgewerbe

### Hafen Hamburg



Drittgrößter  
Containerhafen in  
Europa

### Top-Unternehmen



Airbus Operations GmbH,  
Asklepios Kliniken Hamburg  
GmbH, Lufthansa AG

### Arbeitslosenquote



8,4% in Hamburg  
6,3% in Deutschland  
(H1 2025)

### Sehenswürdigkeiten

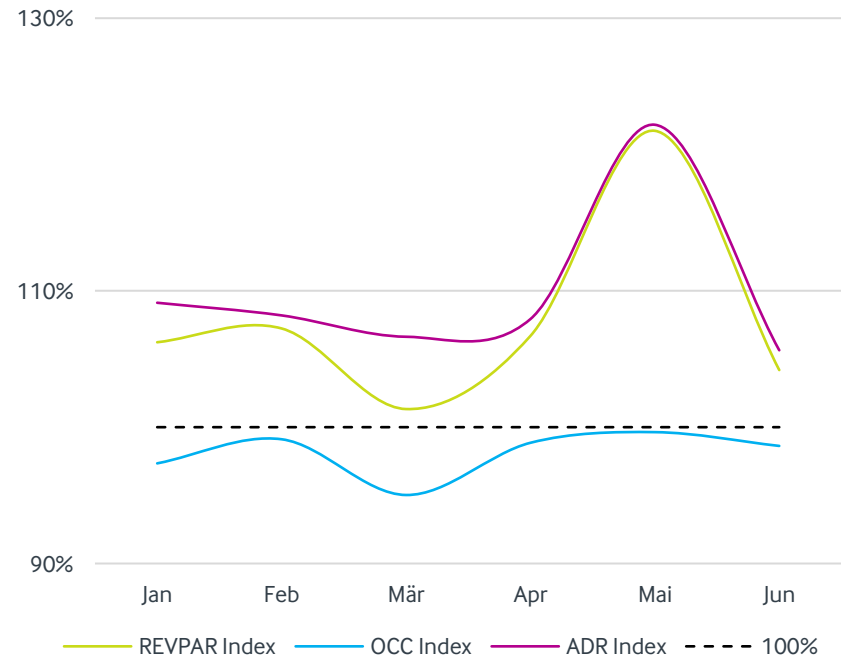


Reeperbahn,  
Elbphilharmonie, Miniatur  
Wunderland, Speicherstadt

## Angebot und Nachfrage auf dem gesamten Hotelmarkt

Hamburg (gerundet)	H1 2025	H1 2024	H1 2019	CAGR H1 19 - 25
Hotelbetriebe*	349	350	366	-0,8%
Zimmer** (in 000s)	40	39	36	1,8%
Ankünfte (in 000s)	3.384	3.233	3.300	0,4%
Übernachtungen (in 000s)	6.972	6.783	6.494	1,2%

## Indexierte Performance H1 2025 vs. H1 2019

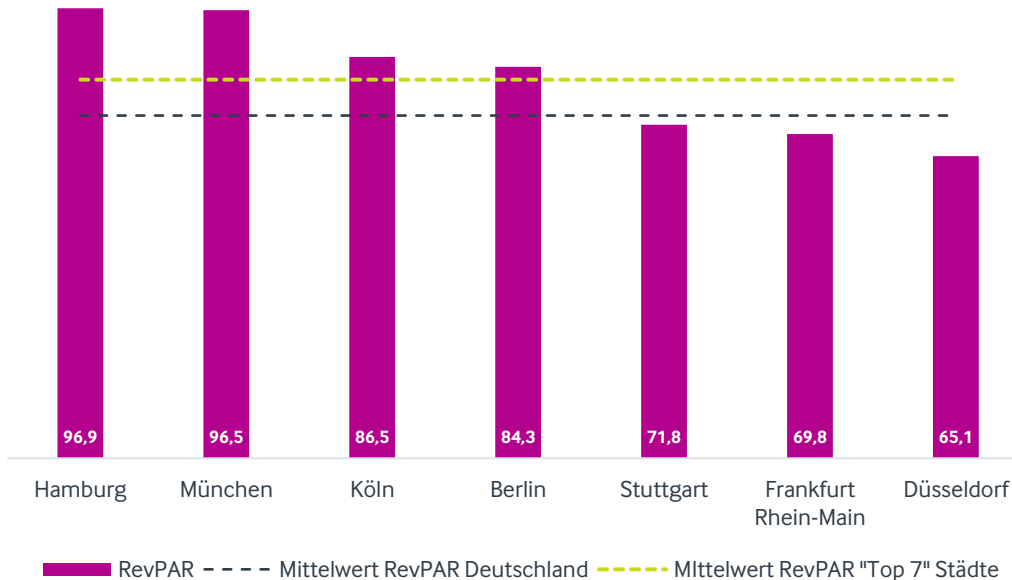


\* Inklusive Hotels, Pensionen, B&Bs \*\* Ausgehend von 1,8 Betten pro Zimmer, Quellen: Statistik Nord, Bundesagentur für Arbeit, CoStar, Christie & Co Recherche

# Hamburg führt den Deutschen Hotelmarkt an

Das folgende Diagramm zeigt die überdurchschnittliche Entwicklung Hamburgs im ersten Halbjahr 2025, dicht gefolgt von München. Beide Destinationen übertrafen den gesamten deutschen Hotelmarkt und die "Top 7"-Städte. Insbesondere **Hamburg** (RevPAR: € 96,9) und **München** (RevPAR: € 96,5) profitieren von deutlich höheren ADRs und Auslastungszahlen, was zu einem RevPAR-Anstieg von +31,3% gegenüber dem deutschen Durchschnitt und +18,8% gegenüber den "Top 7"-Städten führt. Hamburg's starke Hotelperformance ist auf einen dynamischen Nachfragemix zurückzuführen, der sowohl Freizeit- als auch Geschäftsreisende anzieht, wobei die Veranstaltungsbranche als wichtiger Wachstumsfaktor dient.

RevPAR Performance in Deutschland H1 2025



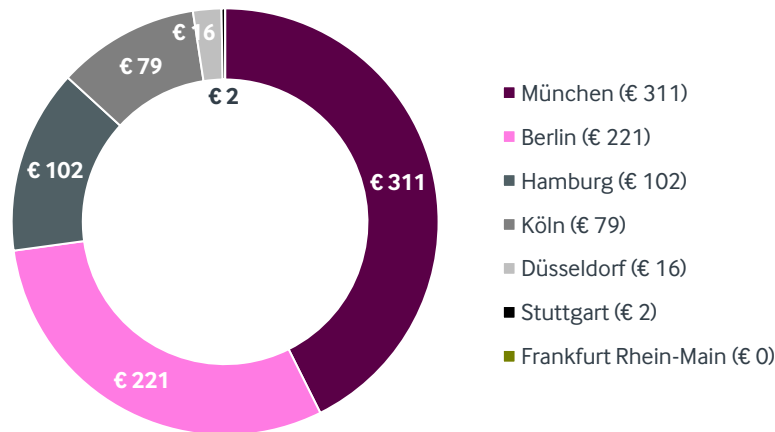
## Hamburg Markt

- Hamburg's Rolle als **einer der führenden Hotelmärkte wird durch seinen lebhaften Veranstaltungskalender und seine hohe Attraktivität als Wirtschaftsstandort für Unternehmen gestützt**. Große Messen und Konferenzen, die in der Hamburg Messe und im Congress Center Hamburg (CCH) stattfinden – insbesondere in den Bereichen Gastgewerbe, Schifffahrt, Luftfahrt und Medien – ziehen weiterhin zahlreiche Geschäftsreisende an.
- Der Hamburger Hafen, Europa's drittgrößter Containerhafen, bewegt jährlich rund 8 Millionen TEUs (=Twenty-Foot Equivalent Units) und sichert mehr als 150.000 Arbeitsplätze in der Region. Als Logistik- und Kreuzfahrtnotenpunkt sorgt Hamburg für konstante Hotelnachfrage, v.a. bei Geschäftsreisenden, Fachkräften aus der Schifffahrt, Logistik und Handel und Kreuzfahrtgästen. In 2024 **empfangt Hamburg 1,3 Millionen Kreuzfahrtpassagiere, was zu einer Hotelauslastung von 76,6% (2024) beitrug, der höchsten in Deutschland**.
- Hamburgs Hotelpipeline umfasst 21 Projekte** in einem fortgeschrittenen Bau- und Planungsstand mit rund 3.400 Zimmern – knapp hinter Berlin (25 Projekte, 4.100 Zimmer) – was einem **Anstieg von 5,7% gegenüber der Zimmerkapazität von H1 2024** entspricht.
- Mit der Eröffnung des Conrad Hamburg im September 2025 und des Hyatt Centric im Januar 2026 festigt Hamburg seine Position als Reiseziel für qualitätsorientierte Reisende. Gleichzeitig bestätigt die umfangreiche Pipeline Hamburgs – mit geplanten Hotels wie Pullman, Stay Kooook, Moxy und Guldsmaden – die anhaltende Nachfrage in allen Segmenten. Dies unterstreicht die **Fähigkeit Hamburgs, ein breites Spektrum an Marktsegmenten anzusprechen, und festigt seine Position als wichtiger Standort für Hotelinvestitionen**.

Quellen: CoStar, Statistik Nord, STR, Christie & Co Recherche

# Deutschland & Hamburg Hotelinvestmentmarkt Übersicht H1 2025

“Top 7“-Städte Investmentvolumen Deutschland (in Millionen)



## Deutschland & Hamburg Hotelinvestmentmarkt - H1 2025

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat in der ersten Hälfte des Jahres 2025 deutlich an Dynamik gewonnen, besonders im zweiten Quartal. Das Gesamttransaktionsvolumen erreichte rund € 1,2 Milliarden – ein Anstieg von 123,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (€ 532 Millionen). Die Investitionstätigkeit konzentrierte sich auf die wichtigsten Städte, wobei München (€ 311 Millionen) und Berlin (€ 221 Millionen) führend waren. **Hamburg** trug rund 8,5% zum nationalen Gesamtvolumen bei, wobei sich das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich von € 50 Millionen auf € 102 Millionen mehr als verdoppelte und somit eine gestiegene Investorenaktivität aufzeigte. Auch Städte wie Köln verzeichneten eine bemerkenswerte Aktivität, während Stuttgart und Frankfurt nur wenige Transaktionen aufwiesen.

Rund 61,0% des gesamten Hotelinvestitionsvolumens entfielen auf die “Top 7“-Städte. Die Spitzenrenditen auf dem deutschen “Top 7“-Hotelinvestmentmarkt blieben im H1 2025 stabil zwischen 5,25% und 5,50%, was Transaktionen begünstigte und ein stabiles Investitionsumfeld schuf. Zu den wichtigsten Transaktionen zählte der Ankauf des Mandarin Oriental in München durch Eagle Hills für rund € 150 Millionen - eine der größten Einzeltransaktionen des Zeitraums. Zudem erwarb die schwedische Investorengruppe Pandox Group das Pullman Hotel Cologne für etwa € 66 Millionen, was die Nachfrage nach gut positionierten Objekten in Kernmärkten unterstreicht. **Hamburg** blieb im Fokus der Investoren und festigte seine Rolle im sich wandelnden Hotelinvestmentmarkt Deutschlands, wie folgende Transaktionen zeigen.

## Single Asset Transaktionen Hamburg – H1 2025

Objekt	Monat	Zimmer	Käufer	Verkäufer
Ibis / Ibis Budget Hotel Hamburg City	Jan	448 (Total)	AccorInvest	Württembergische
Ibis Budget Hamburg Altona	Jan	181	PLAZA Hotel Group	Union Investment
Kontorhaus/ Cremon 36	Feb	210	Guldsmeden Hotels	Gloram GmbH
Bridge Inn Hotel	Feb	99	BI Grundstücks gesellschaft mbH	Undisc.
Adina Apartment Hotel Speicherstadt	Mär	202	PGIM Real Estate	Commerz Real

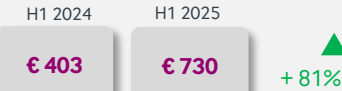
*Quellen: RCA, Statistik Nord, Christie & Co Recherche*

## Gesamtinvestitionsvolumen aller Transaktionen

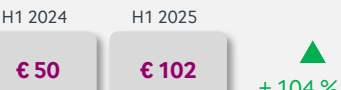
### Deutschland (in Millionen)



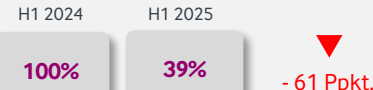
### “Top 7“-Städte (in Millionen)



### Hamburg (in Millionen)



### Internationale Investments Hamburg



Christie & Co wurde vor über 90 Jahren in London gegründet und ist als Teil der Christie Group plc an der Londoner Börse am Alternative Investment Market (AIM) notiert.



## Über Christie & Co

Ihr Partner für Projekte in Vermittlung, Bewertung und Beratung

**Wir sind der führende Immobilienspezialist Europas in allen unseren Sektoren und haben das größte Team mit mehr als 400 Spezialisten in 22 Büros.**

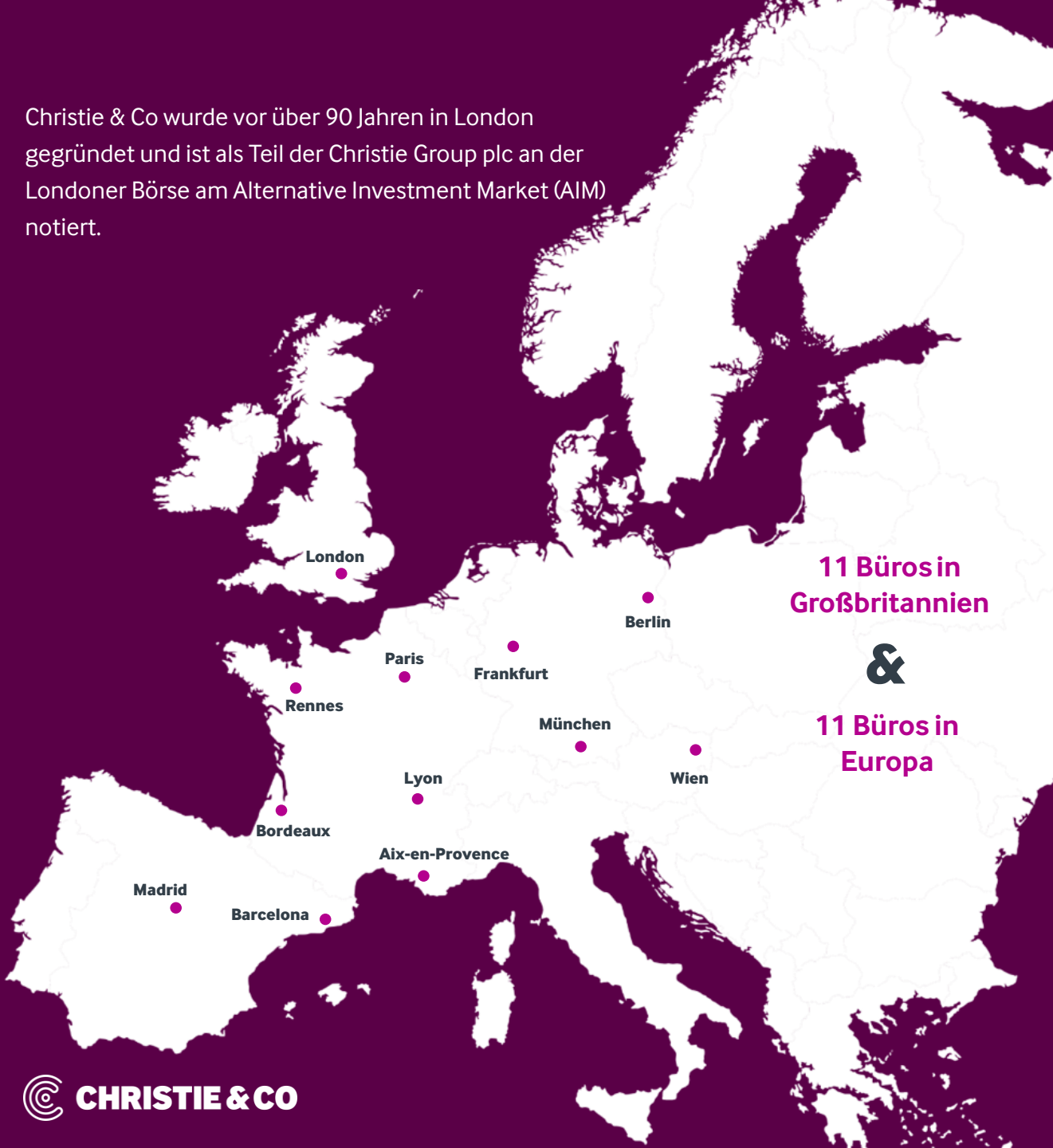
Zu unseren Kunden zählen:

- Lokale und internationale Entwickler und Investoren
- Internationale Private Equity und Immobilienfonds
- Lokale, regionale und globale Hotelbetreiber und Marken
- Führende europäische und internationale Financier und Kreditfonds

**Wir verfügen aktuell über 450+ Verkaufsmandate in Europa und haben im Jahr 2024 Hotels im Wert von über €7 Mrd. verkauft, bewertet oder beraten.**

Neben dem Hauptsitz in London hat Christie & Co 21 Büros in Europa, unter anderem in Berlin, Paris, München, Frankfurt, Wien, Barcelona und Madrid.

**Unsere Erfahrung auf dem europäischen Hotelmarkt ist unerreicht durch unser weit verzweigtes Netzwerk zu Entscheidungsträgern in der Immobilien- und Hotelbranche.**



11 Büros in  
Großbritannien



11 Büros in  
Europa



**BUSINESS. BUILT AROUND YOU.**

**Lukas Hochedlinger MRICS**

Managing Director  
Central & Northern Europe  
E [Lukas.Hochedlinger@christie.com](mailto:Lukas.Hochedlinger@christie.com)  
M +49 (0) 173 651 03 52

**Hannes Schied**

Head of Consultancy  
Germany - Hotels  
E [Hannes.Schied@christie.com](mailto:Hannes.Schied@christie.com)  
M +49 (0) 173 677 70 17

**Eva Lunau**

Consultant  
Advisory & Valuation  
E [Eva.Lunau@christie.com](mailto:Eva.Lunau@christie.com)  
M +49 (0) 152 0714 29 79

**Lauranne D'Haene**

Analyst  
Advisory & Valuation  
E [Lauranne.DHaene@christie.com](mailto:Lauranne.DHaene@christie.com)  
M +49 (0) 172 642 62 79

**Christie & Co Munich**

Pfisterstraße 6, 80331 Munich, Germany  
**T:** +49 (0) 89 200 00 07-00  
**W:** [www.christie.com](http://www.christie.com)



[christie.com](http://christie.com)