

Yachthäfen in Deutschland

187

Yachthäfen

25.410

Liegeplätze

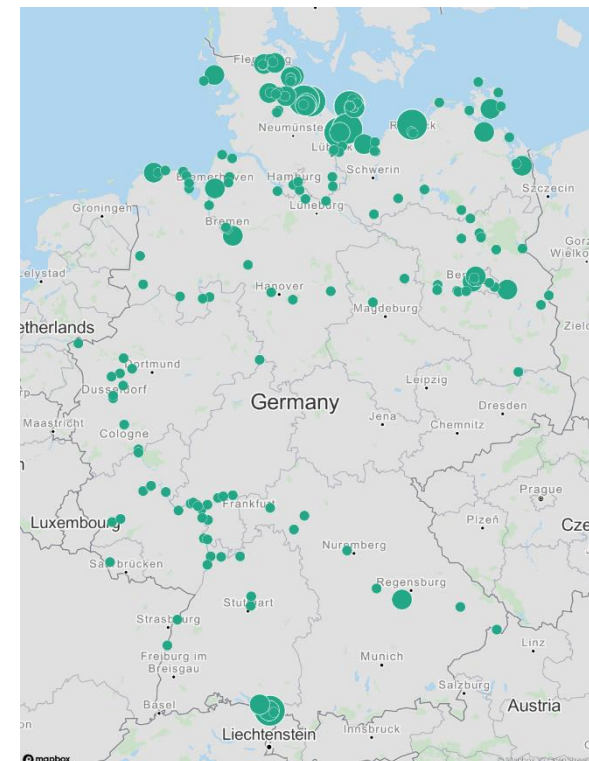
Ø 12,00 € - 33,00 €

Pro Tag pro Liegeplatz
(für eine 15 Meter Yacht)

Deutschland ist mit seinen weitläufigen Küsten an Nord- und Ostsee sowie seinen ausgedehnten Binnengewässern ein attraktives Ziel für Yachtbesitzer. Rund 500.000 Boote – sowohl Motor- als auch Segelboote jeglicher Größenklasse – gibt es in Deutschland. Hinzu kommen, insbesondere an den Küsten, ausländische Bootsgäste. Den Eignern steht in Deutschland eine gut entwickelte Infrastruktur zur Verfügung.

Nach Untersuchungen von CBRE verfügt Deutschland über gut 460 Sport- und Freizeithäfen, darunter knapp 190 Yachthäfen, d. h. Häfen, deren Anlegestellen, Liegeplätze und Einrichtungen auf die Bedürfnisse der Sportschifffahrt (Segel- und Motoryachten mit mindestens 10 m Länge) ausgerichtet sind. Im Mittel sind die Hafenanlagen für Yachten mit einer Länge von 20 m, einem Tiefgang von 2,90 m und einer Breite 5 m ausgelegt. Zwischen den Häfen bestehen allerdings deutliche Unterschiede im Hinblick auf u. a. Größe, Serviceleistungen und Preisstruktur.

Abb. 1: Yachthäfen in Deutschland



- > 500 Liegeplätze
- > 200 - 500 Liegeplätze
- < 200 Liegeplätze

Quelle: CBRE Research, 2023

Größere Häfen finden sich in Deutschland vor allem entlang der Nord- und Ostseeküste sowie am Bodensee (s. Abb. 1). Die Häfen an Binnengewässern sind typischerweise kleiner und bieten zumeist weniger als 100 Liegeplätze.

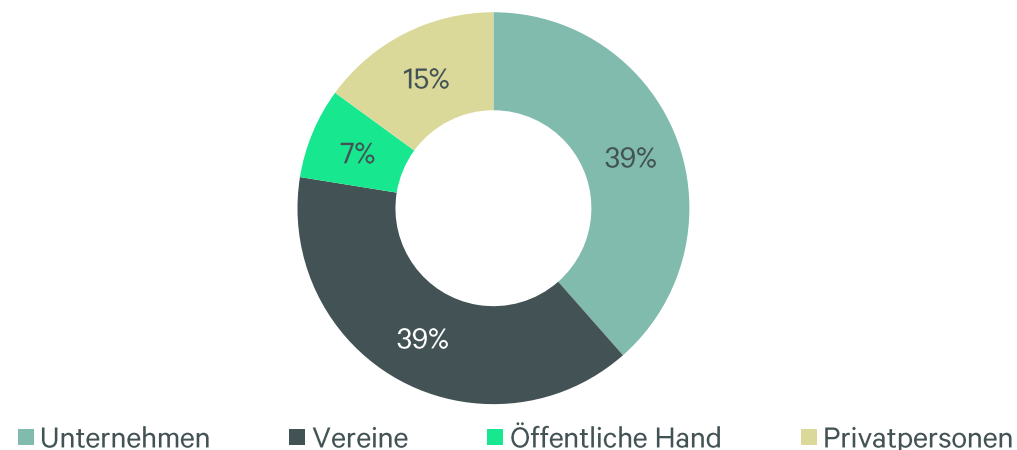
Das hiesige Yachthafenangebot ist kleinteilig strukturiert. So besitzen 36 % der Häfen bis zu 50 und 64 % bis zu 100 Liegeplätze. Lediglich 4 % der Yachthäfen in Deutschland verfügen über mehr als 500 Liegeplätze. Gleichzeitig vereinen die sieben größten Yachthäfen in Deutschland über 28 % aller Liegeplätze auf sich.

Deutschlandweit stehen mehr als 25.000 Ankerplätze in den Yachthäfen zur Verfügung, die i.d.R. nach Dauerliegeplätzen und Gastliegeplätzen unterschieden werden können. Das Gros der Liegeplätze von 60 % entfällt auf die 68 deutschen Salzwasserhäfen, die mit durchschnittlich ca. 230 Liegeplätzen deutlich größer sind als Süßwasserhäfen, die im Mittel ca. 90 Ankerplätze umfassen.

Eine klare Differenzierung besteht im Hinblick auf die Eigentümerstruktur, die sich konkret in vier Gruppen aufteilt. Der Großteil der Hafenanlagen ist in der Hand von Unternehmen und Vereinen mit einem Anteil von jeweils 39 %. Weitere 15 % sind zudem im Eigentum von Privatpersonen und die übrigen 7 % gehören der öffentlichen Hand. Während Unternehmen und die öffentliche Hand eher größere Hafenanlagen mit durchschnittlich 200 Liegeplätzen betreiben, sind die von Privatpersonen (115 Liegeplätze) und Vereinen (80 Plätze) im Schnitt deutlich kleiner.

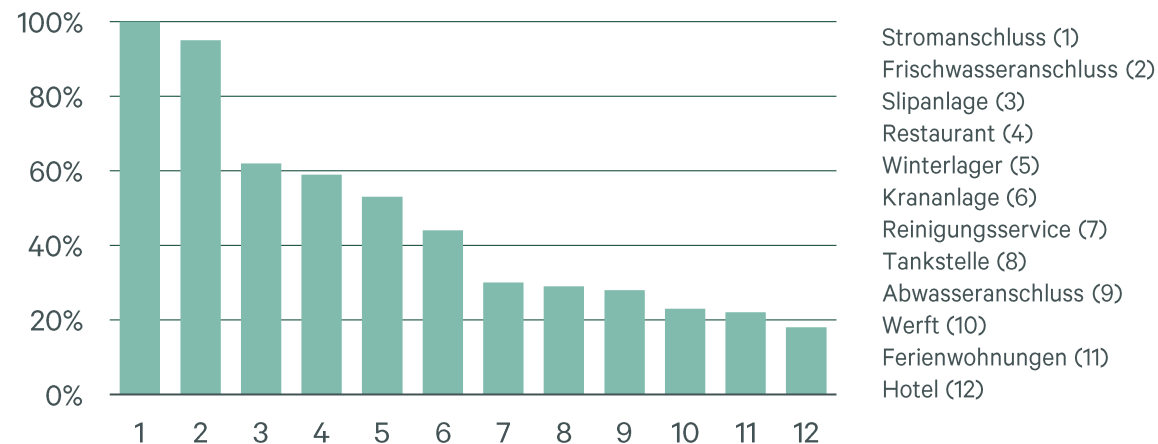
Unterschiede bestehen bei der Ausstattung und den zusätzlichen Serviceangeboten der Häfen. Während ein Stromanschluss Standard und auch Frischwasser nahezu überall verfügbar ist, bieten z. B. nur wenige Anlagen alternative Unterkunstmöglichkeiten in Form von Hotels (18 %) oder Ferienwohnungen (22 %). Auch eine Werft (23 %) oder Schiffstankstelle (29 %) auf dem Hafengelände ist eher selten vorhanden. Dabei besteht kein zwingender Zusammenhang zwischen der Größe des Hafens und der weiteren Ausstattung. So haben die Häfen mit Unterkünften an Land im Durchschnitt eine Größe von rund 150 Liegeplätzen. Auch eine Werft ist nicht unbedingt nur bei großen Häfen vorhanden (170 Plätze). Einzig Tankstellen gehören eher bei größeren Häfen zur Ausstattung (350 Liegeplätze).

Abb. 2: Eigentümerstruktur Yachthäfen



Quelle: CBRE Research, 2023

Abb. 3: Anteil der Hafenanlagen die über die einzelnen Einrichtungen und Serviceleistungen verfügen



Quelle: CBRE Research, 2023

Der Preis für einen Liegeplatz wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Neben der Saison, der Lage und der Ausstattung bzw. den Angeboten des Hafens richtet sich der Preis insbesondere nach der Größe bzw. Länge der Yacht und der Dauer des Aufenthalts. Personen, die Liegeplätze langfristig anmieten, oder Vereinsmitglieder profitieren in der Regel von günstigeren Konditionen als sie bei kurzfristigen Anmietungen oder saisonalen Liegeplätzen gewährt werden. Hinzu kommen zusätzliche Servicegebühren wie z. B. für Strom. Die nebenstehende Übersicht zeigt die sehr hohe Preisspanne bei den Gebühren. Die Preisdifferenzen zwischen den Häfen sind bemerkenswert und können je nach Gewässertyp bis zu 3,15 € bzw. 4 € pro Tag und Meter erreichen.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die durchschnittliche Liegegebühr für eine 15 m lange Yacht für Kurz- und Langzeitgäste sowie für Süß- und Salzwasserhäfen berechnet. Demnach kostet ein Liegeplatz in einem Salzwasserhafen zwischen 12,50 € und 32 € am Tag, in Süßwasserhäfen variiert die Liegegebühr durchschnittlich zwischen 11 € und 39 € pro Tag. Auf ein Jahr bezogen fallen danach Liegeplatzgebühren von 4.000 € bis über 14.000 € an. Die Preise für Gäste sind im Schnitt im Binnengewässer höher, während wiederum im Salzwasser langfristige Liegeplätze im Durchschnitt teurer sind.

Unabhängig vom Gewässer ist ein Liegeplatz in einem deutschen Yachthafen für einen Gast bzw. bei einem kurzfristigen Aufenthalt etwa dreimal so teuer wie ein langfristiger Liegeplatz.

Abb. 4: Kosten nach Hafentypen und Aufenthaltsdauer

Salzwasser	Minimum	Mittelwert	Maximum	
Langfristig/Mitglieder (Vereine)	0,07 €/Tag/Meter	0,69 €/Tag/Meter	3,22 €/Tag/Meter	
Mitgliedschaftsbeiträge				
– pro Jahr	70,00 €	152,50 €	350,00 €	
– einmalig	150,00 €	536,67 €	950,00 €	
Gäste	0,93 €/Tag/Meter	2,00 €/Tag/Meter	4,00 €/Tag/Meter	
Stromgebühren	0,12 €/Tag	1,78 €/Tag	3,00 €/Tag	
Binnengewässer				
Langfristig/Mitglieder (Vereine)	0,01 €/Tag/Meter	0,55 €/Tag/Meter	2,35 €/Tag/Meter	
Mitgliedschaftsbeiträge				
– pro Jahr	70,00 €	173,73 €	550,00 €	
– einmalig	100,00 €	385,00 €	1.100,00 €	
Gäste	0,41 €/Tag/Meter	2,47 €/Tag/Meter	4,44 €/Tag/Meter	
Stromgebühren	0,43 €/Tag	2,25 €/Tag	7,50 €/Tag	
Beispiel*:	Preis pro Tag – Gast	Preis pro Tag – Mitglied/langfristig	Preis pro Jahr – Gast	Preis pro Jahr – Mitglied/langfristig
Yacht (15 m) Salzwasser	31,78 €	12,55 €	11.599,70 €	4.579,95 €
Yacht (15 m) Süßwasser	39,30 €	10,98 €	14.344,50 €	4.006,23 €
Yacht (15 m)	33,37 €	11,78 €	12.180,05 €	4.301,06 €

* Beispielrechnung anhand der Mittelwerte
Quelle: CBRE Research, 2023



Definitionen

Der Begriff **Yacht** wird derzeit nicht einheitlich definiert. Allerdings gilt der Konsens, dass ein Boot eine Länge von mindestens 10 m messen muss, um als Yacht eingestuft zu werden. Ein **Yachthafen** ist ein Hafen, dessen Anlegestellen, Liegeplätze und Einrichtungen auf die Bedürfnisse der Sportschifffahrt (Segel- und Motoryachten ≥ 10 m) ausgerichtet sind und der meist gewerblich betrieben wird.

Untersuchungskriterien

Für die vorliegende Untersuchung wurden **187 Yachthäfen** von 456 Sport- und Freizeithäfen in Deutschland mit insgesamt 25.410 Liegeplätze anhand der folgenden Kriterien analysiert: Art des Gewässers, Eigentümer, Service/Ausstattung, zulässige Bootslänge, Standort, Anzahl der Liegeplätze und Liegegebühren.

Kontakte

Jan Linsin

Managing Director
Head of Research
t +49 69 170 077 404
jan.linsin@cbre.com

Jan Schwarze

Director
Team Leader Research
t +49 69 170 077 150
jan.schwarze@cbre.com

Patrick Krieger

Associate Director
Int. Valuation Advisory Services
t +49 30 726 145 244
patrick.krieger@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.