

Hamburg

Die aktuelle Lage

Deutschlandweit konnte im ersten Halbjahr 2011 eine positive Entwicklung auf dem Hotelmarkt beobachtet werden und auch auf dem Hamburger Hotelmarkt setzte sich der Aufwärtstrend fort. Die Beherbergungsnachfrage in Hamburg verzeichnete zwischen Januar und Juni 2011 deutliche Zuwächse; das Übernachtungsvolumen stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 9,5 % auf rund 4,5 Mio. Hamburg profitierte hierbei unter anderem von verschiedenen Kongressen (Röntgen- und MS&D-Kongress) sowie touristischen Anziehungspunkten, wie z. B. dem Hafengeburtstag und dem Kirschblütenfest. Gleichzeitig ist das Bettenangebot in Hamburg um rund 3,2 % auf 46.348 Betten im Juni 2011 gewachsen, während die Zahl der Betriebe von 318 auf 316 Betriebe leicht gesunken ist (-0,6 %).

Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis, Belegung und RevPAR

Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis der von PKF in einer Benchmarkanalyse erfassten Quality Hotels (Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels) in Hamburg konnte im 1. Halbjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 4,6 % auf 106,33 € gesteigert werden (2010: 101,67 €). Die durchschnittliche Zimmerbelegung verzeichnete ebenfalls Zuwächse und stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 4,1 %-Punkte auf 70,9 %. Somit konnte auch der RevPAR der erfassten Hamburger Hotels im 1. Halbjahr 2011 um rund 11,1 % auf 75,39 € (2010: 67,89 €) erhöht werden und sich damit auf Rang 3 der deutschen Großstädte verschieben (hinter München mit 77,39 € und Frankfurt mit 75,94 €).

Fakten zum Hotelmarkt

	1. Hj. 2011	1. Hj. 2010	
Betriebe ¹⁾²⁾³⁾	316	318	↘
Betten ¹⁾²⁾³⁾	46.348	44.892	↗
Ankünfte ¹⁾²⁾	2,4 Mio.	2,2 Mio.	↗
Übernachtungen ¹⁾²⁾	4,5 Mio.	4,1 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer ¹⁾²⁾	1,9	1,9	→
Übernachtungen ausländischer Gäste ²⁾			
absolut	923.647	808.853	↗
Anteil an gesamten Übernachtungen	20,7 %	19,8 %	↗
Ø Zimmerbelegung ⁴⁾	70,9 %	66,8 %	↗
Ø Netto-Zimmerpreis ⁴⁾	106,33€	101,67 €	↗
Ø RevPAR ⁴⁾	75,39 €	67,89 €	↗

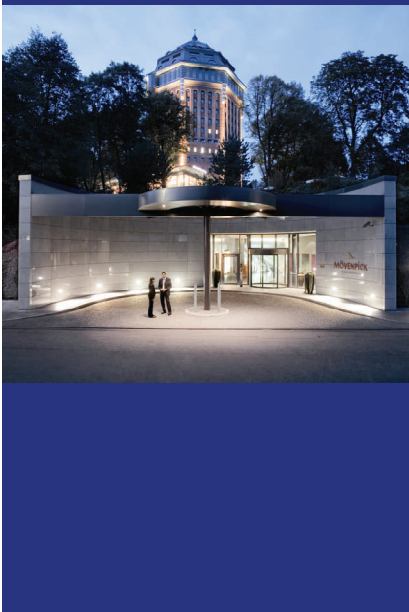
Hinweise und Quellen:

1) Informationen beziehen sich auf alle geöffneten Beherbergungsbetriebe

2) Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

3) Stand Juni

4) PKF Monthly German Trends Survey, YTD Januar-Juni 2011



Aktuelle Kennzahlen Januar bis Juni 2011

In den Abbildungen werden die Entwicklungen des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises, der durchschnittlichen Zimmerbelegung und des RevPAR in Hamburger Hotels im Zeitraum Januar bis Juni 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dargestellt. Quelle ist eine Stichprobe vorwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie, die monatlich in den *PKF Monthly German Trends* erfasst werden.



Im ersten Halbjahr 2011 konnte mit 106,33 € (YTD Juni 2011) insgesamt ein um rund 4,6 % höherer Netto-Zimmerpreis generiert werden als im Vorjahreszeitraum. Während lediglich im Februar der Vorjahreswert nicht ganz erreicht wurde (-0,2 %), konnten in allen anderen Monaten die erzielten Netto-Zimmerpreise der Vorjahresmonate um rund 1,7 % bis rund 8,8 % übertroffen werden. Die Preisentwicklung zeigt dabei einen kontinuierlichen Anstieg von den schwächeren Wintermonaten (94,20 € im Januar) bis auf 119,53 € im Mai. Im Juni fällt der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis auf 113,52 € wieder leicht ab. Die Preisentwicklung verhält sich damit im ersten Halbjahr 2011 analog zum Vorjahreszeitraum.



Die durchschnittliche Zimmerbelegung in den erfassten Hamburger Hotels lag von Januar bis Juni 2011 bei rund 70,9 % und damit rund 4,1 %-Punkte über dem Vorjahreswert. Dabei variieren die monatlichen Zuwächse gegenüber dem Vorjahr zwischen 2,4 %-Punkten (im Februar) und 5,7 %-Punkten (im Januar). Die höchste durchschnittliche Zimmerbelegung konnte im Mai mit rund 81,6 % erzielt werden. Dies ist insbesondere auf die hohe touristische Nachfrage zurückzuführen, die unter anderem durch Veranstaltungen wie den Hafengeburtstag und das Kirschblütenfest zu begründen ist.



In Folge des gestiegenen Netto-Zimmerpreises und der erhöhten Zimmerbelegung erhöhte sich der RevPAR im ersten Halbjahr 2011 auf 75,39 € (YTD Juni 2011) und lag damit rund 11,1 % über dem Vorjahreswert von 67,89 € (YTD Juni 2010). Dabei stieg der RevPAR von 50,49 € im Januar kontinuierlich an bis auf 97,54 € im Mai, bevor er im Juni mit 90,36 € wieder leicht gesunken ist. Die monatlichen Wachstumsraten gegenüber 2010 waren mit Ausnahme von Februar und März zweistellig; der größte Zuwachs gegenüber dem Vorjahresmonat konnte im Mai mit einem Plus von rund 16,7 % verzeichnet werden.

Hauptnachfragegeneratoren

• Allgemeines

Die Freie und Hansestadt Hamburg liegt im norddeutschen Tiefland und erstreckt sich zu beiden Seiten der Elbe. Die Gesamtfläche des Stadtstaates Hamburg umfasst ca. 755 km² (darunter rund 73 km² Hafen). Dazu gehören auch die vor der Elbmündung gelegenen Inseln Neuwerk, Scharhörn und Nigehörn. Hamburg ist mit rund 1,8 Mio. Einwohnern nach Berlin die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands und verzeichnet seit Jahren ansteigende Einwohnerzahlen.

• Wirtschaft

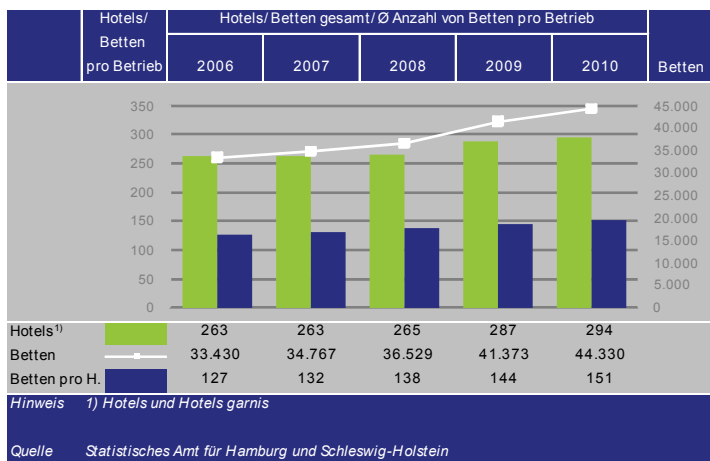
Der Hamburger Hafen verzeichnete in 2010 einen Gesamtumschlag von rund 121 Mio. Tonnen, ein Plus von rund 10 % gegenüber 2009. Damit konnte das Niveau von vor der Krise zwar noch nicht wieder erreicht werden (2007 und 2008: rund 140 Mio. Tonnen), jedoch lässt die Zunahme des weltweiten Warentransports per Seeschiff sowie der Umschlag von und nach Asien auch in den kommenden Jahren ein weiteres Wachstum im Seegüterumschlag erwarten. Größte Arbeitgeber im Zusammenhang mit dem

Hafen sind die *Blohm+Voss-Gruppe*, die *Hapag Lloyd AG* und die *Carl Tiedemann GmbH*. Darüber hinaus ist Hamburg der weltweit drittgrößte und deutschlandweit größte zivile Luftfahrtindustriestandort (*Airbus Deutschland GmbH*) mit rund 11.000 Beschäftigten. Weitere wichtige Wirtschaftszweige für die Stadt sind insbesondere der Sektor *Life Sciences* mit rund 270.000 Beschäftigten in der Metropolregion Hamburg und die Medienbranche mit bedeutenden Unternehmen wie z.B. der *Axel Springer AG*, dem *Spiegel Verlag*, der *Gruner + Jahr AG*, dem *Bauer Verlag*, dem *Burda Verlag* und dem *NDR*.

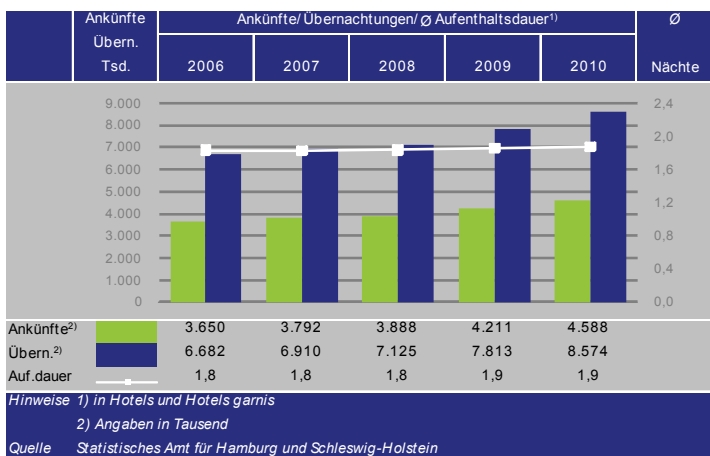
• Tourismus

Hamburg zeichnet sich durch seine maritime Atmosphäre, die historischen Speicherstadt und die moderne Hafen-City sowie die edlen Einkaufspassagen und die bekannte Reeperbahn aus. Durch die vielen touristischen Anziehungspunkte hat sich die Hafenstadt zu einer sehr beliebten Destination für Städtereisen entwickelt. Außerdem ist Hamburg bekannt für seine zahlreichen Musicals und Shows.

Hotelmarkt in Zahlen



- Seit 2006 ist die Anzahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in Hamburg um rund 11,8 % von 263 auf 294 in 2010 gestiegen.
- Die Anzahl der Betten verzeichnete im Beobachtungszeitraum einen deutlichen Anstieg von 33.430 auf 44.330 (+32,6 %).
- Infolgedessen erhöhte sich die durchschnittliche Anzahl der Betten pro Hotel von rund 127 in 2006 auf rund 151 im Jahr 2010 (+18,9 %).



- Die Zahl der Ankünfte in Hotels und Hotels garnis stieg von 2006 bis 2010 von rund 3,7 Mio. auf rund 4,6 Mio. Ankünfte (+25,7 %).
- Die Zahl der Übernachtungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum von rund 6,7 Mio. auf rund 8,6 Mio. (+28,3 %).
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Hamburger Hotels und Hotels garnis stieg zwischen 2006 und 2010 leicht von 1,8 auf 1,9 Nächte.

Hotelprojekte

Die Recherche von PKF hotelexperts hat ergeben, dass derzeit bis 2013 in Hamburg Planungen für 18 Hotelprojekte und eine Erweiterung mit insgesamt rund 3.110 Zimmern bestehen.

Nachfolgend sind einige Projekte aufgelistet:

- Dorint Hotel Eppendorf, Martinistr., Eröffnung September 2011 (195 Zimmer)
- Generator Hostel Hamburg, Steintorplatz, Eröffnung Oktober 2011 (161 Zimmer)
- Barceló Hotel, Ferdinandstr., Eröffnung Frühjahr 2012 (193 Zimmer)
- Scandic Emporio, Dammtorwall, Eröffnung Frühjahr 2012 (325 Zimmer)
- Zollenspieker Fährhaus (Erweiterung), Eröffnung März 2012 (50 Zimmer)
- Arcotel Onyx, Reeperbahn, Eröffnung Sommer 2012 (215 Zimmer)
- Indigo Hamburg, Hein-Hoyer-Str., Eröffnung November 2012 (94 Zimmer)
- Citadines Hamburg, L.-Erhard-Str., Eröffnung Frühjahr 2013 (128 Apartments)
- acomhotel, Högerdamm 30, Eröffnung Juli 2013 (258 Zimmer)
- Westin Hamburg, Am Kaiserkai, Eröffnung Juli 2013 (244 Zimmer)
- Ameron Hotel, Sandtorkai, Eröffnung Sommer 2013 (192 Zimmer)

Fazit und Ausblick

Der Hotelmarkt Hamburg boomt und konnte in den vergangenen Monaten von weiter steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen profitieren. Die positive Entwicklung ist einerseits auf die Erholung von der weltweiten Wirtschaftskrise zurückzuführen, die insbesondere im Geschäftsreisesegment wieder einen Aufschwung bewirkt hat, sowie andererseits auf die zunehmende Beliebtheit der Hafenstadt als Tourismusdestination. Projekte, wie z. B. die Hafencity, lassen auch in Zukunft eine wachsende Nachfrage im Beherbergungsmarkt erwarten. Außerdem begünstigen neue direkte Flugverbindungen (z. B. nach Shanghai und Dubai) die Attraktivität der Stadt für ausländische Besucher.

Die erhöhte Nachfrage spiegelt sich auch in der positiven Entwicklung der Kennzahlen der von PKF erfassten Quality Hotels wider, denn sowohl die durchschnittliche Zimmerbelegung als auch der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis konnten im ersten Halbjahr 2011 Zuwächse gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnen (+4,1 %-Punkte bzw. +4,6 %). Dadurch wurde der RevPAR deutlich gesteigert und lag mit 75,39 € (YTD Juni 2011) im nationalen Vergleich auf Rang 3 der deutschen Großstädte hinter München und Frankfurt.

Die guten Ergebnisse des Hamburger Hotelmarkts locken jedoch auch zunehmend neue Investoren und Hotelgruppen in die Hafenstadt. In den vergangenen Jahren ist das Hotelangebot kontinuierlich gewachsen, und es ist auch weiterhin mit einem Angebotswachstum zu rechnen, da momentan zahlreiche Hotelprojekte im Bau oder in Planung sind. Wenn von den derzeit geplanten Hotelprojekten alle realisiert werden, sind bis 2013 über 3.000 neue Hotelzimmer am Markt zu erwarten, sodass von einer Verschärfung des Wettbewerbs auszugehen ist, die insbesondere den Druck auf die unzeitgemäßen Hotels zunehmend erhöhen wird.

Worldwide hotel
consulting - Partner
für Ihren Erfolg.

Impressum

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-200
Fax: +49 (0)89 290 32-222
E-Mail: info@pkfhotelexperts.com
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Anfragen und Anregungen
erreichen Sie die Redaktion unter:

Kontakt:

Andrea Rach
Tel.: +49 (0)89 290 32-200
E-Mail: andrea.rach@m.pkf.de

Der PKF hotelexperts Städteticker

Die PKF hotelexperts Städteticker geben einen schnellen Überblick über die deutschen Großstädte und deren Hotelmärkte. Die Publikationsreihe liefert mehrmals jährlich Informationen zu den größten deutschen Städten. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Leipziger Hotelmarkt. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter:

info@pkfhotelexperts.com

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammen zu stellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Stand: September 2011