

## [ Hamburg ]

### Hotelnachfrage auf Rekordniveau

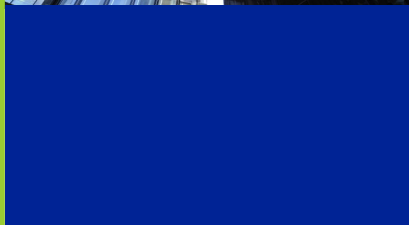
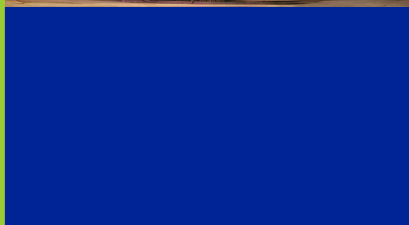
- **Deutliche Zuwächse bei Ankünften und Übernachtungen:** 2013 verzeichneten die Hamburger Hoteliers mit 5,5 Mio. Ankünften und 10,6 Mio. Übernachtungen erneut Rekordwerte. Die positive Entwicklung setzt sich auch in 2014 fort: Zwischen Januar und Mai wurde ein Übernachtungsplus von 3,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt (alle Beherbergungsbetriebe).
- **Kreuzfahrtbranche boomt:** Stetig wachsende Passagierzahlen bringen weitere Nachfragepotenziale für den Hamburger Hotelmarkt mit sich (rund 550 Tsd. Passagiere in 2013, vervierfacht seit 2009).
- **Stabiles Angebot:** Trotz einer leicht gestiegenen Anzahl an Hotelbetrieben in 2013, ist die Zahl der angebotenen Betten im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (-1,1 %). Im ersten Halbjahr 2014 gab es jedoch bereits einige Neueröffnungen, so z. B. zwei B&B Hotels, das Novum Hotel Alster Hamburg und das Prizeotel Hamburg-City.
- **Kapazitätswachse erwartet:** Mit einer Pipeline von rund 4.300 Zimmern wird in den kommenden Jahren das Hotelangebot in Hamburg deutlich wachsen.
- **Leichter RevPAR-Anstieg:** Leichte Zuwächse bei Zimmerbelegung und Netto-Zimmerpreis führten zu einem Anstieg des RevPARs um 3,1 % im ersten Halbjahr 2014 auf rund 79 EUR (Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels).

### Hotelmarkt Hamburg in Zahlen

	2013	2012	
Hotels	301	298	↗
Betten	49 Tsd.	49 Tsd.	→
Ankünfte	5,5 Mio.	5,3 Mio.	↗
Übernachtungen	10,6 Mio.	9,9 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer	1,9	1,9	→
ÜN ausländischer Gäste			
absolut	2,7 Mio.	2,4 Mio.	↗
Anteil an gesamten ÜN	22,9 %	22,5 %	↗

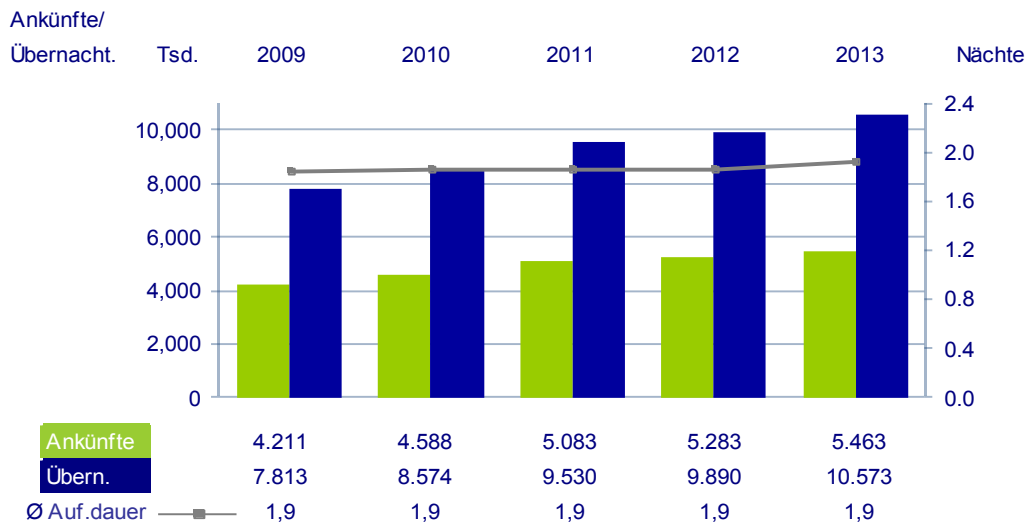
Hinweis: Angaben zu ausländischen Gästen beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe, alle weiteren Angaben umfassen nur Hotels und Hotels garnis  
Quelle: Statistikamt Nord

Fotos von oben nach unten: Steigenberger Hotel Hamburg (Steigenberger Hotels AG), Empire Riverside Hotel Hamburg (Empire Riverside Hotel), Arcotel Onyx Hamburg (Arcotel Hotels), Sofitel Hamburg Alter Wall (Sofitel Hamburg Alter Wall, Jacques Lebar)



## Anhaltende Zuwächse bei der Nachfrage

Hamburg zählt zu den beliebtesten Destinationen für Städtereisen in Europa. Mit rund 5,5 Mio. Ankünften und 10,6 Mio. Übernachtungen in Hotels und Hotels garnis konnten 2013 erneut Rekordwerte erzielt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,4 % bei den Ankünften und 6,9 % bei den Übernachtungen. Seit 2009 wurde insgesamt ein Anstieg der Übernachtungen um rund 35 % verzeichnet; die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate lag bei rund 8 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb in den vergangenen Jahren konstant bei 1,9 Nächten, was den vergleichsweise großen Anteil von Leisure-Gästen in der Hansestadt verdeutlicht.

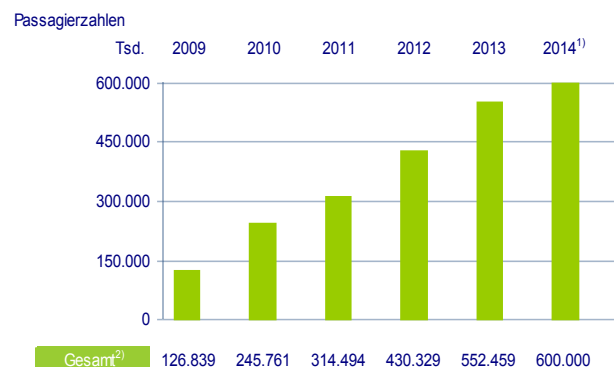


Hinweis: Alle Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis  
Quelle: Statistikamt Nord

## Nachfragegenerator Kreuzfahrttourismus

Bereits seit einigen Jahren verzeichnet der Hamburger Hafen Rekordzahlen bei den Kreuzfahrtpassagieren. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Zahl der Kreuzfahrtgäste von rund 127 Tsd. in 2009 auf rund 552 Tsd. in 2013 mehr als vervierfacht (+436 %). Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate lag bei rund 44 %.

Der Hafen der Hansestadt ist vorwiegend ein Turnaround-Hafen; d. h. der Großteil der Passagiere beginnt oder beendet eine Reise in Hamburg. In 2013 lag die Zahl der „Turnaround-Gäste“ bei rund 520 Tsd., was einem Anteil von rund 94 % entspricht (+5 %-Punkte im Vergleich zu 2012). Somit bietet der Kreuzfahrttourismus nicht nur Wachstumspotenziale für den Tourismus der Hansestadt im Allgemeinen, sondern auch insbesondere für den Hamburger Hotelmarkt, da ein Großteil der Passagiere vor dem Ein- oder nach dem Ausstieg in Hamburg übernachtet.



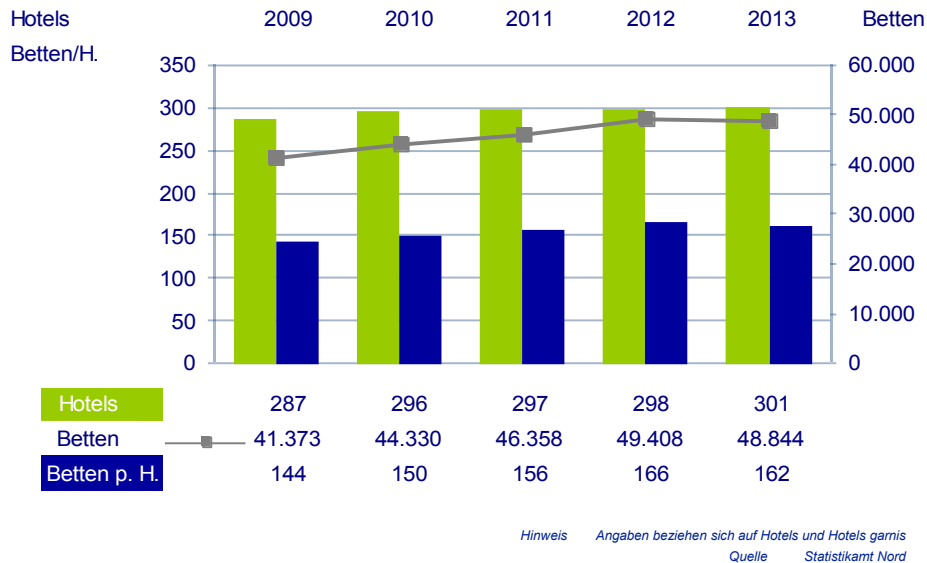
Hinweise: 1) Prognose 2014  
2) gesamt: Einsteiger, Aussteiger und Transitpassagiere

Für die kommenden Jahre wird weiterhin ein starkes Wachstum prognostiziert - ab 2025 werden über eine Million Passagiere pro Jahr erwartet. Der Bau des dritten Terminals „Steinwerder“ seit Juli 2014 und der Neubau des bisher provisorischen Hafencity Terminals sollen die notwendigen Kapazitäten für die wachsende Nachfrage schaffen.

### Auch das Hotelangebot wächst

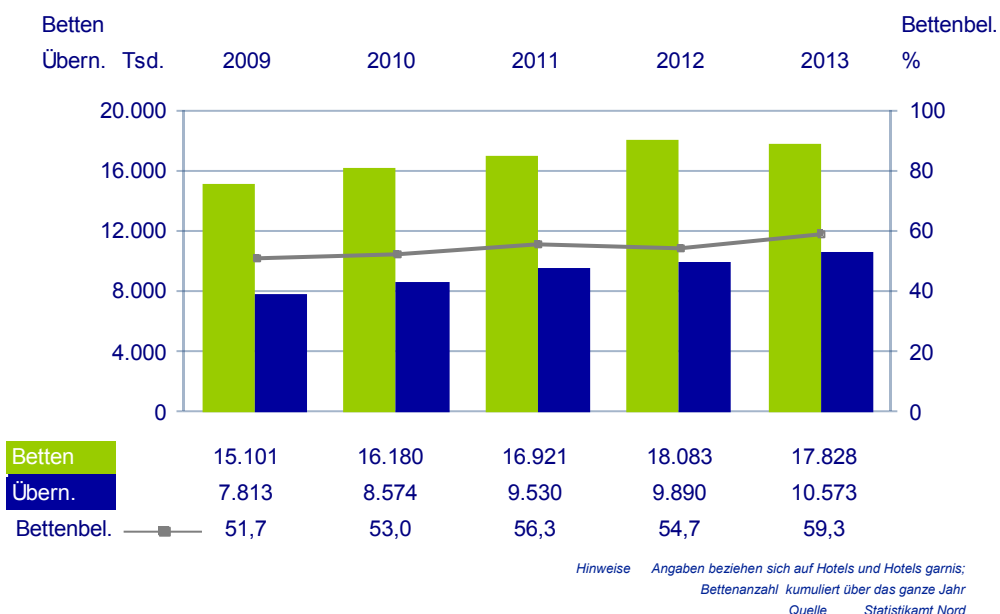
In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in Hamburg um 4,9 % auf 301 Betriebe angestiegen. Die Bettenzahl erhöhte sich im gleichen Zeitraum um insgesamt rund 18 % (4,2 % p.a.), wobei in 2013 erstmals ein leichter Rückgang des Bettenangebotes um 1,1 % verzeichnet wurde.

Die Zahl der Betten pro Betrieb stieg von 144 in 2009 auf 162 in 2013 an.



### Bettenbelegung auf Rekordniveau

Durch die überproportionale Nachfragesteigerung konnte die Bettenbelegung in den vergangenen fünf Jahren deutlich erhöht werden. Mit rund 59,3 % wurde 2013 der bisherige Höchstwert auf dem Hamburger Hotelmarkt verzeichnet (+7,6 %-Punkte gegenüber 2009).



## Vielzahl neuer Hotelprojekte

In diesem Jahr wurden bereits einige neue Hotels in Hamburg eröffnet (z. B. zwei B&B Hotels, Novum Hotel, Prizeotel) und in den kommenden Jahren ist ein weiteres Wachstum der Hotelkapazitäten zu erwarten.

Die Pipeline umfasst derzeit rund 4.300 Zimmer. Dabei liegt der Entwicklungsschwerpunkt vor allem auf dem Budget- bis Mid-Class-Segment. Doch auch im Luxus-Segment kommen neue Player auf den Markt: So sollen 2016 das Westin in der Elbphilharmonie und das Grandhotel The Fontenay (am ehemaligen Standort des InterContinental) eröffnet werden.

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswahl konkreter Projekte in Hamburg:

Hotelprojekte				
Projekt	Standort	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Eröffnung
Ameron Hotel Speicherstadt	Am Sandtorkai	3	192	2014
Citadines Apart'Hotel Michel Hamburg	Ludwig-Erhard-Str.	3-4	128	2014
Ibis	Amsinckstr.	2	252	2014
Ibis budget	Amsinckstr.	1	196	2014
Intercity Hotel Dammtor-Messe	St. Petersburger Str.	2-3	275	2014
Innside by Meliá	Högerdamm	3-4	205	2015
Jufa Familienhotel Campus Futura	Versmannstr./Hafencity	2	220	2015
Ramada Hamburg Hammerbrook	Amsinckstr.	3-4	261	2015
Sir Hotel	Katharinenstr./Nikolaifleet	3-4	94	2015
25hours Hotel	Altes Hafenamnt	3	47	2015
B&B	S-Bahnhof Berliner Tor	1-2	159	2016
Grandhotel The Fontenay	An der Fontenay	5	130	2016
Hampton by Hilton	Sonninstr.	2-3	161	2016
Holiday Inn Express	Sonninstr.	2	104	2016
Holiday Inn Hamburg City Nord	Am Überseering	3	297	2016
Stadthausotel Hafencity	Hongkongstr./Shanghaiallee	3	120	2016
Wunderland Hotel Hafencity	Sandtorkai/Tokiostr.	3	210	2016
Hotelprojekt „Lidl“	Am Nobistor/Hostenstr.	2	180	2016
Hotelprojekt „Oberfinanzdirektion“	Am Rödingsmarkt	4-5	147	2016
The Westin Hamburg	Elbphilharmonie	4-5	244	2016
Boutique Hotel	Stadthöfe	4	130	2017
Courtyard by Marriott	Lindenstr.	4	277	2017
Holiday Inn Hamburg Hafencity	Quartier am Lohsepark	3	265	2017

Hinweis Kategorie gemäß internationaler Klassifizierung  
Quelle Research PKF hotelexperts

Performance Kennzahlen

**Leichte Steigerungen bei Zimmerbelegung und Netto-Zimmerpreis**

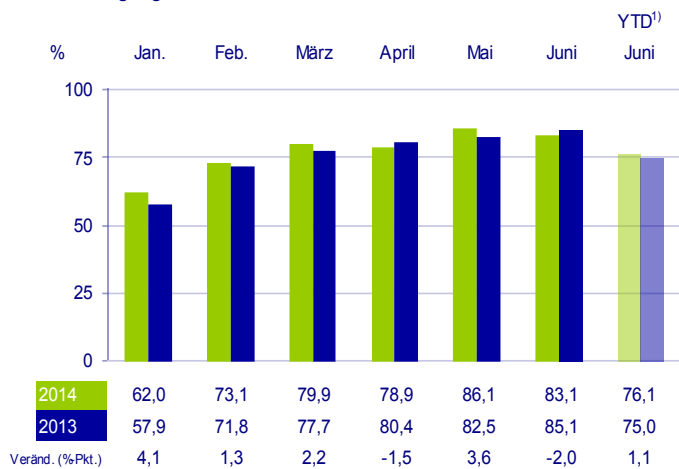
Die in einer Stichprobe erfassten Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels in Hamburg erzielten im ersten Halbjahr 2014 eine durchschnittliche Zimmerbelegung von rund 76 % (+1,1 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Die Verbesserung ist insbesondere auf ein gutes Leisure-Geschäft - u.a. bedingt durch den milden Winter - zurückzuführen. Lediglich die Monate April und Juni lagen leicht unter den Vorjahreswerten, was im Wesentlichen durch das Ausbleiben bzw. die Verschiebung größerer Veranstaltungen aus dem Vorjahr verursacht wurde ( z. B. Haspa-Marathon im Mai statt April, spätere Sommerferien etc.).

Bedingt durch die erhöhte Nachfrage, starke Messen und verschiedene Events konnte auch das Preisniveau im ersten Halbjahr 2014 leicht erhöht werden. Die in der Stichprobe erfassten Hotels erzielten zwischen Januar und Juni einen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis von rund 104 EUR und damit eine Erhöhung um 1,6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

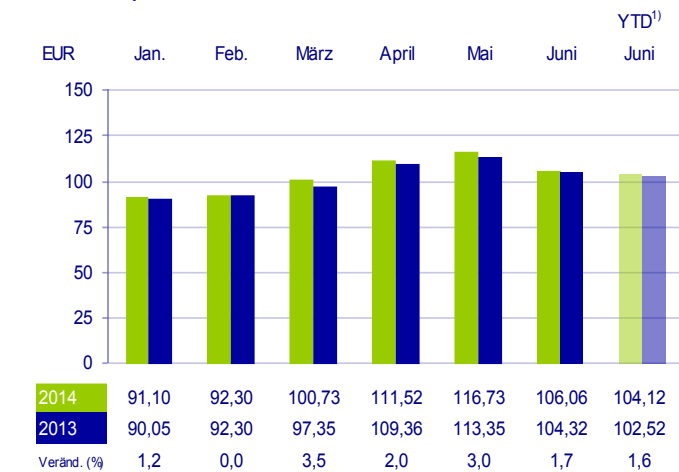
**Erhöhter RevPAR**

Aufgrund der Steigerungen der Zimmerbelegung und des Netto-Zimmerpreises konnten die erfassten Hotels in Hamburg eine RevPAR-Erhöhung im ersten Halbjahr 2014 um insgesamt 3,1 % auf rund 79 EUR erzielen. Hervorzuheben ist insbesondere der Monat Mai mit einem RevPAR von über 100 EUR, der 7,5 % höher war als im Jahr zuvor. Die positive Entwicklung wurde durch verschiedene Veranstaltungen begünstigt (z. B. Haspa-Marathon, Deutscher Röntgenkongress).

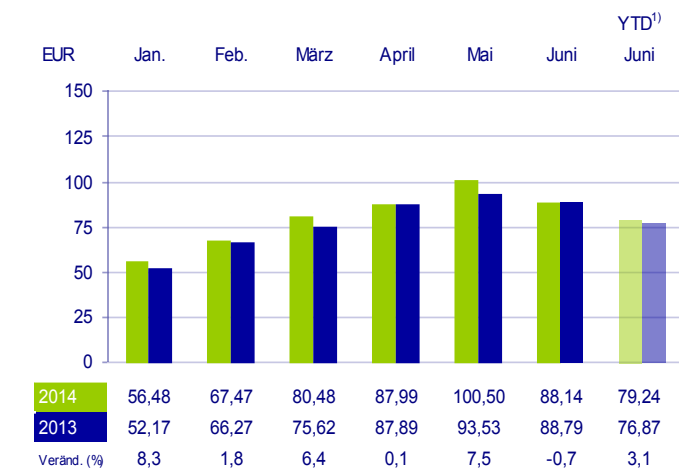
**Zimmerbelegung**



**Netto-Zimmerpreis**



**RevPAR**



Hinweis 1)YTD-Werte jeweils bezogen auf die Juni-Stichprobe  
Quelle BDO/PKF Monthly German Trends

## Ausblick

Hamburg boomt. Die Hansestadt kann ihren Platz unter Europas Top-Destinationen festigen und erzielt kontinuierliche Zuwächse bei Ankünften und Übernachtungen. Dabei bleibt Deutschland nach wie vor der wichtigste Quellmarkt (rund 77 % der Übernachtungen in 2013), während ausländische Gäste mit rund 23 % einen vergleichsweise geringen Anteil der Nachfrage generieren.

Neben der steigenden Nachfrage wächst allerdings auch das Angebot auf dem Hamburger Hotelmarkt. In den kommenden Jahren ist mit einer signifikanten Kapazitätserweiterung zu rechnen, da zahlreiche Projekte im Bau bzw. in Planung sind. Bisher zeichnet sich noch keine Sättigung des Marktes ab, was durch die hohe Bettenbelegung von rund 59 % in 2013 belegt wird. Eine wachsende Nachfrage vorausgesetzt, dürfte das erweiterte Angebot im Bereich der Budget- bis Mid-Class-Hotellerie weitestgehend absorbiert werden. Jedoch ist vor dem Hintergrund der Eröffnung des Grandhotels The Fontenay und des Westin Hamburg ein verschärfter Wettbewerb im oberen Preissegment zu erwarten.

Wachstumspotenziale bietet nicht nur die stetig wachsende Kreuzfahrtbranche mit steigenden Passagierzahlen und dem Bau von zwei neuen Kreuzfahrtterminals, sondern auch zahlreiche städtebauliche Großprojekte, wie z. B. die Weiterentwicklung der Hafencity, die Fertigstellung der Elbphilharmonie sowie die geplante Renovierung des Congress Centers.

Grundsätzlich hat Hamburg nicht zuletzt wegen seines ausgeglichenen Gästemix aus Leisure und Business gute Chancen die positive Entwicklung auch in den kommenden Jahren fortzusetzen.

## 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](mailto:info@pkfhotelexperts.com)  
Web: [www.pkfhotelexperts.com](http://www.pkfhotelexperts.com)

Für Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:

Frau Caroline Schade  
Tel.: +49 (0)89 290 32-201  
E-Mail: [caroline.schade@m.pkf.de](mailto:caroline.schade@m.pkf.de)

Worldwide hotel  
consulting — Partner  
für Ihren Erfolg.

Die Städteticker von PKF hotelexperts geben mehrmals jährlich einen schnellen Überblick über die europäischen Großstädte und deren Hotelmärkte. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Hotelmarkt Zürich. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter [info@pkfhotelexperts.com](mailto: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 zusammenzustellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden.

Stand: August 2014