

HAMBURG MARKTBERICHT



Hotelmarkt Hamburg

RAHMENDATEN

Hamburg ist mit 1,7 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands und wird auf Grund zahlreicher Musicals auch Deutschlands Musical-Hauptstadt genannt. Der Hamburger Hafen ist mit 9,7 Millionen TEU Containerumschlag der größte Hafen Deutschlands und der zweitgrößte in Europa. Die Wirtschaft ist insgesamt dienstleistungsgeprägt mit starkem industriellen Kern. Hamburg zählt zu den attraktivsten Hotelmärkten Deutschlands.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Als Logistik- und Handelszentrum verfügt Hamburg über eine besonders stark und dicht ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Der Hamburger Hauptbahnhof zählt täglich 720 Zugbewegungen und rund 450.000 Reisende. Zudem verfügt Hamburg mit dem Bahnhof „Maschen“ über den größten Rangierbahnhof Europas, der unter anderem als Umschlagsplatz für die Güter der Häfen Hamburg und Bremerhaven dient. Darüber hinaus hat Hamburg mit dem Flughafen Hamburg einen der größten Flughäfen Deutschlands, der im Jahr 2009 rund 12,2 Mio. Passagiere abfertigte.

WIRTSCHAFTSSTANDORT

Bedingt durch den Hafen hat sich Hamburg als Handels- und Logistikzentrum positioniert. Mehrere tausend Handels- und Logistikunternehmen haben sich in Hamburg angesiedelt. Zukunftsträchtige Branchen wie beispielsweise die Luftfahrtindustrie, regenerative Energien, Nanotechnologie und Life Science sorgen für positive Zukunftsaussichten des Wirtschaftsstandortes, was von diversen Wirtschaftsinstituten bestätigt wird. Zudem haben industrielle Großunternehmen wie Airbus, Philips, Siemens oder Beiersdorf Werke in der hanseatischen Metropole. Dennoch arbeiten rund 83 % der über 770.000 Beschäftigten im Dienstleistungssektor. Dabei nimmt der Tourismus eine tragende Rolle ein. Das größte Stadtentwicklungsprojekt Hamburgs und zugleich Europas ist die neu entstehende HafenCity, ein neu entstehender Stadtteil unweit des Zentrums, der Platz für Wohnungen, Gewerberaum und Kulturelles bieten wird.

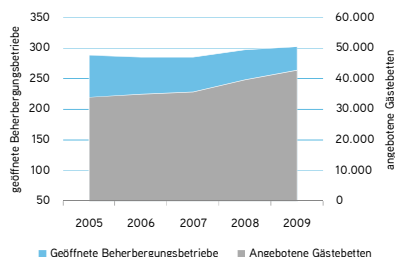
TOURISMUSSTANDORT

Touristische Nachfrage generiert Hamburg in etwa zu gleichen Teilen aus dem Geschäftsreisesegment sowie dem Freizeittourismus. Zusätzliche Nachfrage kann durch die Messe und Kongresse generiert werden. Im Hinblick auf den Freizeittourismus stellt Hamburg durch sein kulturelles Angebot eine der attraktivsten Städtedestinationen Deutschlands dar.

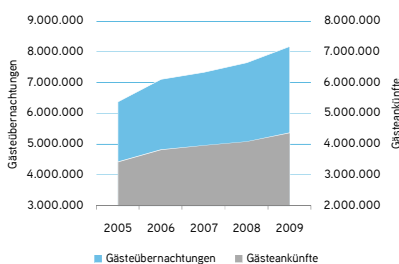
MESSE

Gemessen an der Hallenfläche, ist die Messe Hamburg mit 86.574 m² die elftgrößte Messe Deutschlands. Sie zählt jährlich 12.000 Aussteller und 900.000 Besucher. Hinzu kommen rund 370 Veranstaltungen mit über 330.000 Teilnehmern im Congress Centrum Hamburg.

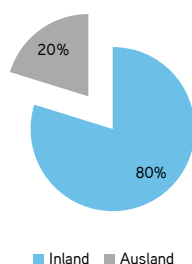
ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



ENTWICKLUNG DER BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



AUSLANDSNACHFRAGE



QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT

480 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 135
 Kanada: 39
 Lateinamerika: 17
 Asien / Pazifik: 194
 EMEA: 95

- \$1.9 Mrd. Umsatz weltweit
- Über 15,000 Mitarbeiter

Deutschland:

Berlin
 Colliers Hotel GmbH
 Leipziger Platz 7
 10117 Berlin

TEL +49 30 202993-50
 FAX +49 30 202993-52



ANSPRECHPARTNER:

Andreas Erben
 Geschäftsführer
 TEL +49 30 202993-51
 EMAIL erben@colliers-hotel.de



Simon Hubbeling
 Research & Consulting
 TEL +49 30 202993-56
 EMAIL hubbeling@colliers-hotel.de

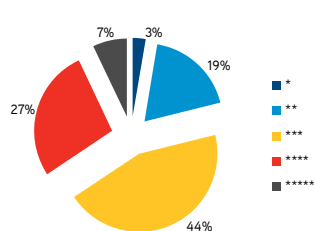
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.



Accelerating success.

HOTELMARKT

Von 2005 bis 2009 stieg die Zahl der Beherbergungsbetriebe um rund 4,8 % auf 303, dabei ist der Anstieg insbesondere auf das Jahr 2008 zurückzuführen. Im selben Zeitraum stieg das Bettenangebot um rund 26,0 % auf 42.845. Derzeit 20 bekannte Hotelprojekte weisen zudem auch zukünftig auf eine Angebotsausweitung hin. Mit rund 67 % stellen Hotels den größten Anteil aller Beherbergungsbetriebe dar. Dabei ist der überwiegende Teil der Betriebe im 2- bis 4-Sterne-Segment angesiedelt. Die Übernachtungszahlen stiegen im betrachteten Zeitraum um 28,2 % auf 8,2 Mio., wobei Hamburg mit 80 % den überwiegenden Teil der Nachfrage aus dem Inland generiert. Dieser Wert liegt deutlich oberhalb des Wertes vergleichbarer deutscher Großstädte, welche zum Teil bis zu 40 % der Nachfrage aus dem Ausland generieren. Im 1. Halbjahr 2010 zeichnete sich eine positive Entwicklung ab und sowohl die Gäste- als auch die Übernachtungszahlen stiegen um jeweils rund 9 %.



Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung

Quelle: HRS

HOTELPERFORMANCE

Bis 2006 war die Performance des Hamburger Hotelmarktes sehr dynamisch, ehe sie 2007 auf hohem Niveau stagnierte. Bedingt durch die Krise mussten 2008 sowohl bei der Auslastung als auch beim REVPAR leichte Einbußen von 2,3 % bzw. 2,0 % hingenommen werden. Im Jahr 2009 setzte sich dieser negative Trend weiter fort, wobei Hamburg unter den größten deutschen Hotelmärkten den geringsten REVPAR-Rückgang verzeichnete. Im 1. Halbjahr 2010 lag die Auslastung bei 67,2 % bei gleichzeitig gesteigerter ARR von 100 €, sodass der REVPAR leicht gesteigert werden konnte.

BEWERTUNG & AUSBLICK

Der Hamburger Hotelmarkt profitiert vom hohen Stellenwert der Logistikbranche in der Hamburger Wirtschaft, da diese als eine der ersten Branchen von der aktuellen Konjunkturerholung profitiert und auch der Hafen deutliche Zuwächse hinsichtlich des Containerumschlags registriert. Auch im Hinblick auf den stetig steigenden Städtetourismus ist Hamburg sehr gut positioniert. Entsprechend positiv wird die Hansestadt auch im Hotelinvestment-Attraktivitäts-Index (H.A.I.) bewertet, der erstmals von Colliers Hotel GmbH und Treugast erstellt wurde. Mit einem A-Rating konnte sich Hamburg unter den Top 5 etablieren. Entwicklungspotenzial bietet sich insbesondere in Bezug auf die Auslandsnachfrage, die einen verhältnismäßig geringen Stellenwert besitzt. Colliers Hotel GmbH sieht insbesondere auf Grund der geringeren Präsenz von Hotelbetrieben im 1- bis 2-Sterne-Segment sowie im Luxussegment Entwicklungsmöglichkeiten. Entscheidend ist jeweils eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung. Hinsichtlich des Luxussegments sollten Hotelentwicklungen nur in absoluten Toplagen realisiert werden.

KENNZAHLEN 2009

STADT	AUSLASTUNG	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	AVERAGE ROOM RATE	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	REVPAR	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
HAMBURG	70,4 %	-3,5 %	€ 92,00	-5,3 %	€ 65,00	-8,6 %
KÖLN	61,0 %	-4,5 %	€ 93,00	-4,6 %	€ 57,00	-8,9 %
BERLIN	67,8 %	-2,1 %	€ 80,00	-7,5 %	€ 54,00	-9,4 %
FRANKFURT	58,3 %	-4,2 %	€ 105,00	-6,4 %	€ 61,00	-10,3 %
MÜNCHEN	65,4 %	-4,3 %	€ 96,00	-10,2 %	€ 63,00	-14,1 %
STUTT GART	56,0 %	-13,4 %	€ 86,00	-4,9 %	€ 48,00	-17,6 %
DÜSSELDORF	57,1 %	-7,4 %	€ 89,00	-19,9 %	€ 51,00	-25,8 %

Quelle: STR Global