

Marktbericht

Hamburg | Hotel
1. Halbjahr 2014



Hotelmärkte Hamburg

Accelerating success.

Rahmendaten

Die Hansestadt Hamburg ist mit mehr als 1,75 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Hamburg gehört zur Metropolregion Hamburg, dem wirtschaftlichen Zentrum Norddeutschlands, in der 4,3 Millionen Menschen arbeiten. Die Entwicklung der HafenCity Hamburg schreitet stetig voran. 51 Projekte sind bereits fertig gestellt, 35 weitere Projekte sind in Bau oder Planung. Fast 1.400 Wohnungen sind entstanden und mehr als 450 Unternehmen haben sich bereits angesiedelt.

Verkehrsinfrastruktur

Hamburg verfügt über eine besonders stark und dicht ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Im Jahr 2013 zählte der Hamburg Airport rund 13,7 Mio. Flugreisende (+1,0 %) und gehört damit zu den fünf größten Passagierflughäfen in Deutschland. Neben Hamburgs Stellung als Hafenstadt internationaler Bedeutung (Umschlagmenge 2013: 131 Mio. Tonnen) profitiert die Hansestadt darüber hinaus von der Anbindung an das überregionale Zug- (in Maschen befindet sich Europas größter Rangierbahnhof) und Straßennetz (A1, A7, A20, A21, A24, A39). Der Ausbau der A7 um zwei Spuren nördlich des Elbtunnels in Schnelsen und Stellingen wird in Tunneln umgesetzt, um die Beherrschung des wachsenden Verkehrs, des Lärmschutzes und der Freiflächennachfrage zu gewährleisten.

Wirtschaftsstandort

Bedingt durch den Hafen hat sich Hamburg als Handels- und Logistikzentrum positioniert. Mehr als 140.000 Unternehmen und Gewerbetreibende mit ca. 1,1 Mio. Erwerbstätigen haben sich in Hamburg angesiedelt, zukunftssträchtige Branchen wie beispielsweise Hafen und Logistik, Life Science, die Luftfahrtindustrie, Medien und IT sowie erneuerbare Energien und Maritime Industrie. Der Handel, vor allem mit China, sorgt für positive Zukunftsaussichten des Wirtschaftsstandortes. Größter Arbeitgeber in der Metropolregion ist mit über 155.500 Beschäftigten der Hamburger Hafen.

Tourismusstandort

Touristische Nachfrage generiert Hamburg in etwa zu gleichen Teilen aus dem Geschäftsreisesegment sowie dem Freizeittourismus. Zusätzliche Nachfrage erfolgt durch die Messe und Kongresse. Im Hinblick auf den Freizeittourismus stellt Hamburg durch sein kulturelles Angebot, insbesondere einer großen Auswahl an Musicals, und die Entwicklung der Hafencity eine der attraktivsten Städtedestinationen Deutschlands dar.



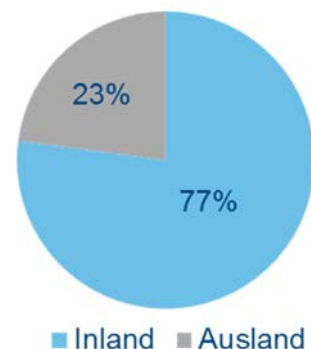
HAMBURG

In Zahlen

Einwohner	1.753.000
Arbeitslosenquote (1. Hj. 2014)	7,5 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	882.000
Verfügbares Einkommen/ Kopf (2011)	22.922 €

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit

Nachfrage



Quelle: Statistisches Bundesamt

Messe

Die Messe Hamburg ist sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden und zählte im Jahr 2013 rund 10.700 Aussteller und ca. 685.000 Besucher, die mehr als 500.000 Übernachtungen generierten. Hinzu kommen rund 290 Veranstaltungen mit über 345.000 Teilnehmern im angeschlossenen Congress Centrum Hamburg (CCH). Die Internationale Bootsmesse Hamburg, die hanseboot, bildet ein Highlight im Jahr 2014.

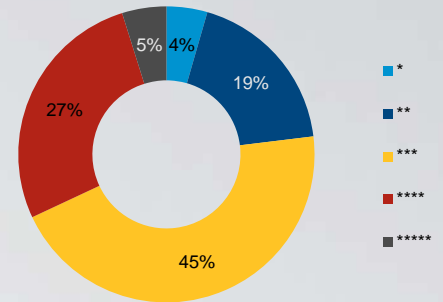
Hotelmarkt

Der Hamburger Hotelmarkt weist sowohl angebots- als auch nachfrageseitig weiterhin ein konstantes Wachstum auf. Das Beherbergungsangebot stieg im Jahr 2013 von 326 auf 334 Hotelbetriebe mit über 52.500 angebotenen Betten. Der überwiegende Teil der Hotelbetriebe ist im 3- bis 4-Sterne-Segment angesiedelt und wird sowohl privat als auch unter nationaler wie internationaler Marke geführt. Darüber hinaus ist die Pipeline der geplanten Hotelöffnungen für die kommenden Jahre bereits gut gefüllt. Derzeit befinden sich 18 Projekte in der Planungs- bzw. Bauphase, womit das Zimmerangebot, gemäß aktueller Planungen und Veröffentlichungen, mittelfristig um ca. 3.500 Zimmereinheiten erweitert wird.

Die Zahl der Ankünfte (3.389.084) und Übernachtungen (6.667.702) erhöhte sich erneut um knapp 2,4 % innerhalb des 1. Halbjahres 2014. Davon werden fast 80 % aus dem Inland generiert. Der größte Anteil der ausländischen Nachfrage entfällt auf Gäste aus Europa (+ 10,5 % ggü. dem Vorjahreszeitraum) und Amerika (+ 7,9 % ggü. dem Vorjahreszeitraum), vor allem aus Irland (+ 73,7 % ggü. dem Vorjahreszeitraum) und Rumänien (+ 71,1 % ggü. dem Vorjahreszeitraum). Der stärkste asiatische Quellmarkt ist Taiwan (+ 55,3 % ggü. dem Vorjahreszeitraum). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste beträgt 2,0 Tage.

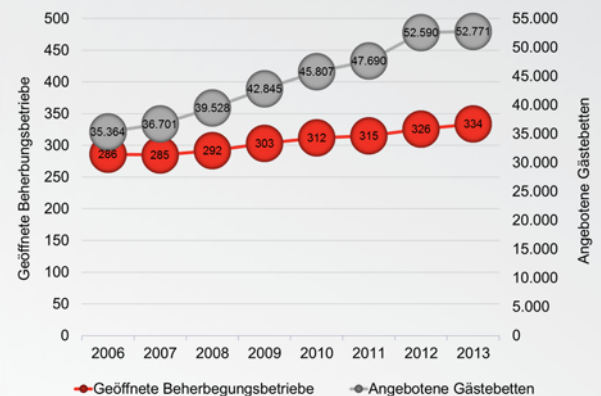
In den nebenstehenden Grafiken sind nur volle Kalenderjahre abgebildet.

Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung



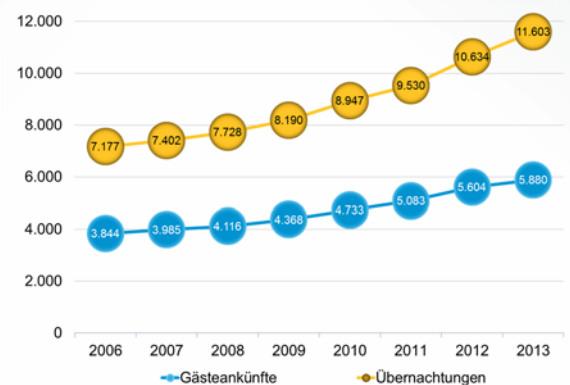
Quelle: HRS

Entwicklung des Beherbergungsangebots



Quelle: Colliers International, Statistisches Bundesamt

Entwicklung der Beherbergungsnachfrage (in Tausend)



Quelle: Colliers International, Statistisches Bundesamt

Hotelperformance

Die Zimmerauslastung (Occupancy) liegt im deutschlandweiten Vergleich der IHA mit 75,9 % (+ 1 %) vor München an erster Stelle. Da neben der Zimmerauslastung auch die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) um 1,5 % auf 103,00 € angestiegen ist, verschlechtert sich der durchschnittliche Ertrag pro verfügbarem Zimmer (RevPar) geringfügig um - 2,5 % auf insgesamt 78,00 €. Sämtliche Performancewerte liegen somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Bewertung und Ausblick

Die positiven Entwicklungen auf dem Hamburger Tourismusmarkt begünstigen eine enorme Investmenttätigkeit im Hotelsegment. In Anbetracht der sehr guten Erreichbarkeit Hamburgs, der steigenden Nachfrage im MICE Geschäft sowie der allgemein steigenden Beliebtheit Hamburgs als Reisedestination, ist Hamburg auch in Hinblick auf den stetig steigenden Städtetourismus sehr gut positioniert. Entwicklungspotenzial bietet sich insbesondere in Bezug auf die Auslandsnachfrage. Colliers International sieht insbesondere aufgrund der geringeren Präsenz von Hotelbetrieben im Economy und Midscale-Segment unter internationaler Marke sowie im Luxussegment Entwicklungsmöglichkeiten. Entscheidend ist jeweils eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung. Hinsichtlich des Luxussegments sollten Hotelentwicklungen nur in absoluten Toplagen realisiert werden.

Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

KENNZAHLEN 1. HALBJAHR 2014						
Stadt	Occupancy	Veränderung zum Vorjahr	ARR	Veränderung zum Vorjahr	RevPar	Veränderung zum Vorjahr
Berlin	70,2 %	+ 1,0 %	89,00 €	+ 0,6 %	62,00 €	+ 1,7 %
Düsseldorf	67,7 %	+ 7,0 %	118,00 €	+ 22,4 %	80,00 €	+ 30,9 %
Frankfurt a. M.	67,1 %	- 0,2 %	124,00 €	- 0,1 %	83,00 €	- 0,3 %
Hamburg	75,9 %	+ 1,0 %	103,00 €	+ 1,5 %	78,00 €	- 2,5 %
Köln	67,3 %	+ 2,2 %	100,00 €	- 2,8 %	67,00 €	- 0,7 %
München	73,3 %	0,0 %	114,00 €	- 8,3 %	83,00 €	- 8,3 %
Stuttgart	67,5 %	+ 9,0 %	96,00 €	+ 1,8 %	65,00 €	+ 11,0 %
Deutschland	65,3 %	+ 1,8 %	95,00 €	+ 0,4 %	62,00 €	+ 2,2 %

Quelle: IHA Deutschland 2014 / STR Global

485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 146

Kanada: 44

Lateinamerika: 25

Asien / Pazifik: 186

EMEA: 84

€1,54

Milliarden
Umsatz weltweit

€57

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

136

Millionen Quadratmeter
gemanagte Flächen

15.800

Mitarbeiter

Über Colliers International Hotel GmbH

Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhotellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit sind die Mitglieder von Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.

Autorin:

Janin Rynski
Research Analyst | Hotel
+49 30 5858178-17
janin.rynski@colliers.de

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin | Deutschland

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99

