

BERLIN MARKTBERICHT



Hotelmarkt Berlin

RAHMENDATEN

Berlin ist Hauptstadt und Regierungssitz Deutschlands sowie mit 3,4 Millionen Einwohnern die größte Stadt der Bundesrepublik. Mit rund 180.000 Studenten ist die gesamte Metropolregion Berlin-Brandenburg einer der bedeutendsten Forschungsstandorte Deutschlands. Berlin zählt zudem rund 154.000 Unternehmen und über 1.000.000 Beschäftigte. Auf Grund des vielfältigen kulturellen Angebots und der Heterogenität der Bevölkerung gilt Berlin als Kultstadt.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Berlin verfügt über ein dicht ausgebautes Verkehrsnetz, bestehend aus Autobahnen, einem dichten ÖPNV-Netz aus U-Bahnen, Straßenbahnen, Bussen und S-Bahnen, drei stark frequentierten Bahnhöfen und zwei Flughäfen. Der neue 2006 eröffnete Hauptbahnhof zählt täglich über 260 Fernverkehrs- und über 320 Nahverkehrszüge. Derzeit sind die Bürger Berlins jedoch auf Grund diverser Mängel an den S-Bahnen stark in ihrer Mobilität eingeschränkt. Laut Deutscher Bahn soll dies bis Ende 2010 behoben sein. Ab 2011 soll auch der gesamte Flugverkehr der Region Berlin-Brandenburg (21,4 Mio. Passagiere in 2008) auf den Hauptstadt-Airport BBI konzentriert werden, der aktuell im Südosten der Stadt realisiert wird.

WIRTSCHAFTSSTANDORT

Insgesamt ist Berlins Wirtschaft dominiert von kleinen und mittelständischen Unternehmen, wobei auch Konzerne wie etwa die Deutsche Bahn ihren Hauptsitz in der Hauptstadt haben. Rund 154.000 Unternehmen erwirtschaften mit über 1,0 Mio. Beschäftigten ein regionales Bruttoinlandsprodukt von rund 76,0 Milliarden €. Dabei arbeiten 81 % der Beschäftigten im tertiären Sektor, wobei sich Berlin dennoch seinen industriellen Kern bewahrt hat. Zudem gilt die Region mit 48 Universitäten und Hochschulen (180.000 Studenten) sowie diversen privatwirtschaftlichen Forschungseinrichtungen als wichtigster Forschungsstandort Deutschlands. Dennoch leidet die Stadt unter einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote (13,9 %).

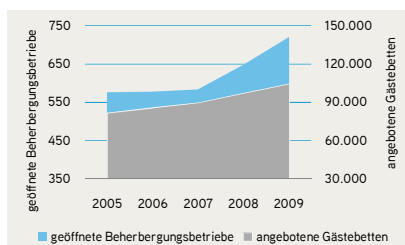
TOURISMUSSTANDORT

Berlin verfügt über ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Geschäftsreise- und Freizeittourismus. Dabei stellen die Messe, die ansässige Wirtschaft und die politischen Einrichtungen die Hauptnachfragegeneratoren in Bezug auf das Business-Segment dar. Freizeittouristisch bietet die Stadt durch ihre Historie, ihren Status als Hauptstadt sowie ihr attraktives kulturelles Angebot ein herausragendes Nachfragepotenzial.

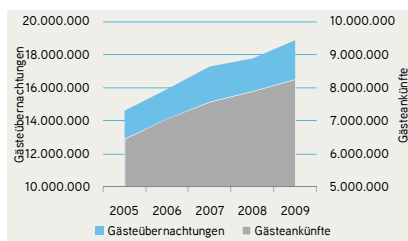
MESSE

Berlin positioniert sich mit der Messe Berlin und dem ICC als bedeutender Messe- und Kongressstandort. Im Jahr 2008 empfing Berlin 2,4 Mio. Messebesucher und über 34.000 Aussteller. Hinzu kommen über 600 Kongresse mit etwa 226.000 Teilnehmern.

ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS

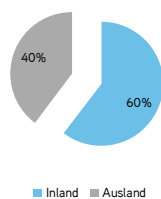


ENTWICKLUNG DER BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



AUSLANDSNACHFRAGE

Gästeübernachtungen
nach Herkunft der Gäste



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

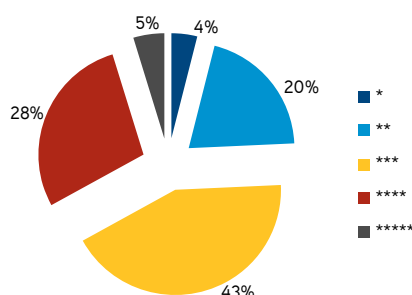
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung



Accelerating success.

HOTELMARKT

Das Angebot an Betrieben und Betten wurde in den vergangenen Jahren stetig ausgebaut und 59 bekannte Hotelprojekte deuten auch zukünftig auf eine dynamische Entwicklung. Abzuwarten bleibt, wie viele dieser Projekte unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tatsächlich realisiert werden können. Nachfrageseitig entwickelte sich der Hotelmarkt noch dynamischer als angebotsseitig, wobei sich das Wachstum bedingt durch den Ausbruch der Wirtschaftskrise im Jahr 2008 verlangsamt. Nicht zuletzt auf Grund von Ausnahmeeffekten wie dem 60. Jahrestag der Gründung der Bundesrepublik, dem 20. Jahrestag des Mauerfalls sowie der Leichtathletik-WM beschleunigte sich das Wachstum in 2009 wieder, sodass mit 18,9 Mio. Übernachtungen ein Rekordaufkommen erreicht wurde. In den ersten 6 Monaten 2010 erhöhten sich das Gästeaufkommen (+ 11,7 %) sowie die Zahl der Übernachtungen (+ 14,2 %) ebenfalls deutlich und lassen einen weiteren Rekordwert erwarten. Dabei generiert Berlin rund 40 % seiner Nachfrage aus dem Ausland. Die wichtigsten Auslandsmärkte waren Großbritannien, Italien und die Niederlande.



Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung

Quelle: HRS

HOTELPERFORMANCE

Berlin zählt weiterhin zu den performancestärksten Hotelmärkten Deutschlands und zeigte sich auch während der Finanz- und Wirtschaftskrise vergleichsweise krisenresistent (vgl. Abb. unten). Bis zum Ausbruch der Krise verzeichnete der Berliner Hotelmarkt leicht steigende Performance-Kennzahlen mit besonders positiven Spitzenwerten im Fußball-WM-Jahr 2006. Nach den Rückgängen in 2009 erholte sich der Hotelmarkt wieder und verzeichnete im 1. Halbjahr 2010 eine Auslastung von 65,4 % bei einer ARR von 88 €.

BEWERTUNG & AUSBLICK

Der Hotelinvestment-Attraktivitäts-Index (H.A.I.), den Colliers Hotel GmbH in Kooperation mit Treugast in diesem Jahr erstmals erstellt hat, belegt die hohe Attraktivität des Standortes Berlin. Trotz des bereits großen Projektvolumens und der damit einhergehenden Wettbewerbsintensivierung belegte Berlin mit einem BBB-Rating eine TOP 15 Platzierung. Ausschlaggebend waren dabei die ausgeglichene Nachfrage zwischen Business und Leisure, die dichte Verkehrsinfrastruktur sowie die Vielzahl an Nachfragegeneratoren. Dennoch birgt der Berliner Hotelmarkt auch Risiken, sodass insbesondere die richtige Standortwahl sowie die Positionierung von entscheidender Bedeutung sind. Colliers Hotel sieht in Berlin derzeit die besten Entwicklungschancen für Budget-Betriebe in zentrumsnahen Lagen mit gutem Verkehrsanschluss.

KENNZAHLEN 2009

STADT	AUSLASTUNG	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	AVERAGE ROOM RATE	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	REVPAR	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
BERLIN	67,8 %	-2,1 %	€ 80,00	-7,5 %	€ 54,00	-9,4 %
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 %
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