

# Hotelmart Berlin

Janin Rynski Research Analyst | Hotel

Erneute Rekorde bei den Gäste- und Übernachtungsergebnissen für das Jahr 2015 – ein Einbruch ist nicht in Sicht. Ein leicht anwachsendes Bettenangebot und eine steigende Nachfrage führt zu einem Anstieg der Bettenauslastung auf 59,3 %.

## Hotelmart Angebot

Insgesamt zählt das Statistische Landesamt im Jahr 2015 über 780 Beherbergungsbetriebe mit 139.997 angebotenen Gästebetten (+2,1 % zum Gesamtjahr 2014) in der deutschen Hauptstadt. Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 23,5 % und die der Gästebetten um 7,6 %. Diese Zahlen belegen den Trend zu größeren Hotels (steigende Zimmeranzahlen je Hotel), die oft im Markensegment vorzufinden sind.

**Kennzahlen Hotelmart** (Entwicklung zum Vorjahr in %):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	780	(-1,8 %)
Angebote Gästebetten	139.997	(+2,1 %)
Ankünfte	12.369.293	(+4,2 %)
Übernachtungen	30.250.066	(+5,4 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	2,4 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	59,3 %	

Die Hotelmartstruktur in Berlin, politisches Zentrum Deutschlands, ist durch das 3-Sterne-Segment (44 %) geprägt.

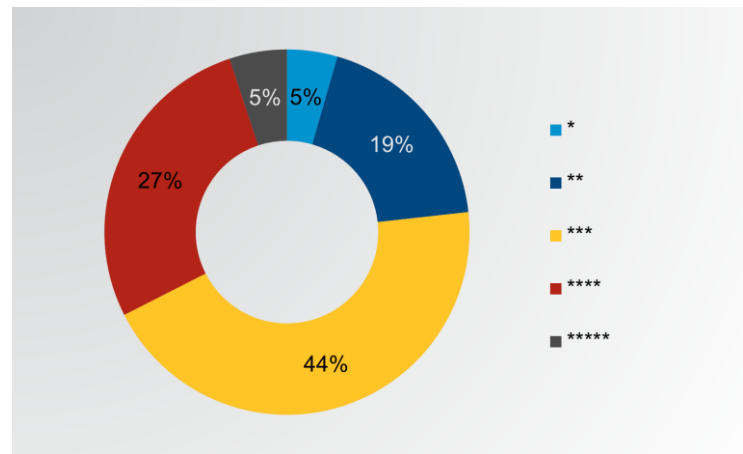
Für das Jahr 2016 stehen u.a. 12 Hotelöffnungen wie bspw.

- Titanic Chaussee Hotel (389 Zimmer),
- Moxy Berlin Ostbahnhof (204 Zimmer),
- Motel One Upper West (580 Zimmer) und
- Holiday Inn Express Klosterstraße (184 Zimmer) bevor.

Insgesamt sind für das kommende Jahr über 2.100 Zimmer in der Fertigstellung.

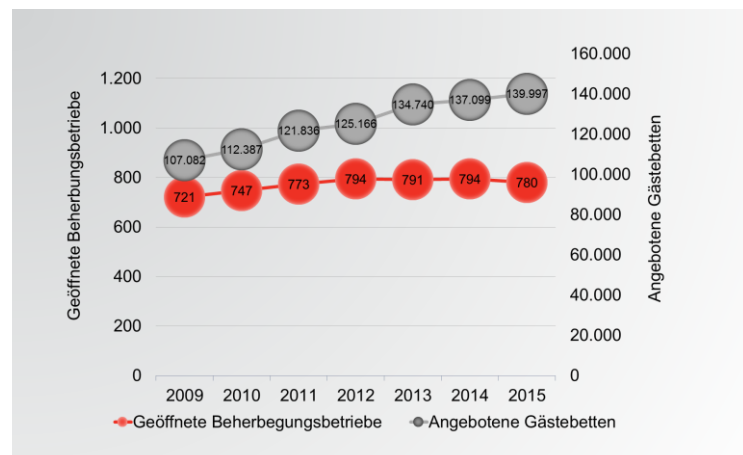
Ab 2017 sollen voraussichtlich weitere 20 Hotels mit knapp 4.000 Zimmern den Hotelmart ergänzen, wovon alle bisher bekannten ebenfalls im Markensegment (u.a. Amano, Capri by Frasers, Hampton by Hilton, Motel One, me and all und Meininger) angesiedelt sind.

## Hotelmartstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

## Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

## Hotelmarkt Nachfrage

Nachfrageseitig erreicht Berlin sowohl bei den Gäste- als auch den Übernachtungszahlen erneut Bestwerte. Im Gesamtjahr 2015 wurden insgesamt 12.369.293 Gäste gezählt. Das sind 4,2 % mehr als im Vorjahr. Die Gäste buchten 30.250.066 Übernachtungen (+5,4 %) bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,4 Tagen.

Die Entwicklung seit 2009 ist ebenfalls deutlich positiv. Die Übernachtungen weisen einen Anstieg von 37,6 % und die Ankünfte von 33,2 % auf. Rund 50 % der Besucher sind Tagungs- und Geschäftsreisende. Berlin punktet als Städtereiseziel und als Geschäftsreiseziel (Platz eins bei einer Auswertung von HRS). Die höchste Belegung erreichte bei den Herbstmessen die Innotrans (93,3 %) und die IFA (93,2 %).

Vor allem die Nachfrage ausländischer Übernachtungsgäste ist gestiegen (um 9,2 % zum Vorjahr auf 13.648.135). Die Übernachtungszahl deutscher Gäste stieg im Vergleich zum Vorjahr 2014 um 2,5 % auf 16.601.931. Die Bedeutung als Hauptstadt und das moderate Preis-Leistungs-Verhältnis werden auch weiterhin positive Entwicklungen der Nachfrage in Berlin hervorbringen.

## Hotelperformance

2015 verzeichnete die durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Steigerung um 1,0 % auf 59,3 %. Gründe hierfür sind ein leicht gewachsenes Bettenangebot (+2,1 %) sowie eine gestiegene Nachfrage bei Gästen (+4,2 %) und Übernachtungen (+5,4 %).

Die Zimmerauslastung (Occupancy) im Jahr 2015 lag bei 77,5 %. Das entspricht einer Steigerung der Occupancy-Rate von 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Netto-Zimmerpreis (ARR) hat um 2,8 % auf 90,00 € zugenommen. Somit verbesserte sich auch der RevPAR um 5,1 % auf 69,00 €.

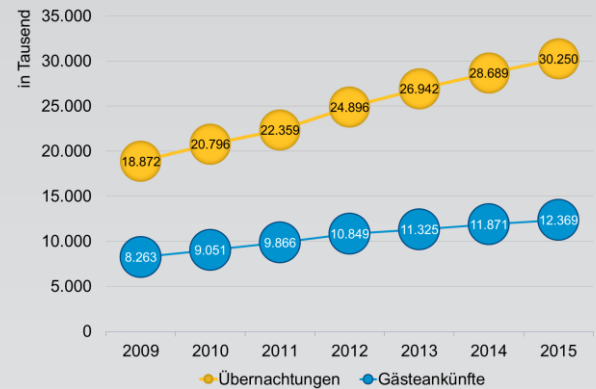
Vor allem die Monate März, April, Juni, Juli und Oktober wiesen aufgrund eines sehr guten MICE- und Leisuresgeschäftes im Jahr 2015 die stärksten RevPAR-Erlöse auf.

## Bewertung und Ausblick

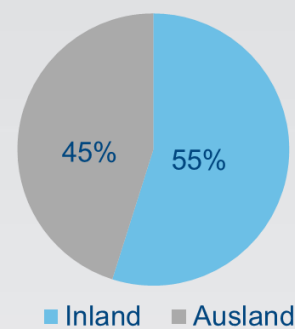
Berlin ist weiterhin mit einer Vielzahl von neuen, auch trendsetzenden Hotelprojekten wie die neuen Moxy Hotels der Marriott Gruppe oder das Provocateur Hotel der Gekko Group einer der größten Märkte für Hotelinvestitionen in Deutschland. Vor allem Kettenhotels legen ihren Investmentfokus auf Berlin. Der Vormarsch von Low-Budget-Hotels wie das Motel One und von Longstay-Konzepten ins Zentrum der Stadt, wird den Wettbewerb der Betriebe verstärken.

Colliers International rechnet aufgrund des positiven Erwerbstätigenanstieges, der stabilen Gäste- und Übernachtungszahlen, attraktiver Einkaufsmöglichkeiten und der stetig wachsenden Nachfrage mit einem Fortgang der positiven Marktentwicklungen. Entscheidende Erfolgskriterien sind ein gutes ÖPNV-Netz und eine zentrale Lage. Insbesondere Economy-Produkte stehen im Fokus der Investoren.

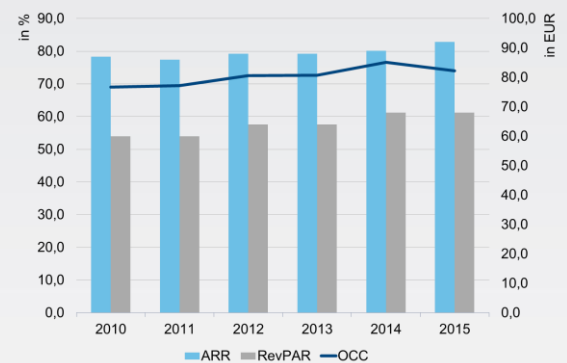
## Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



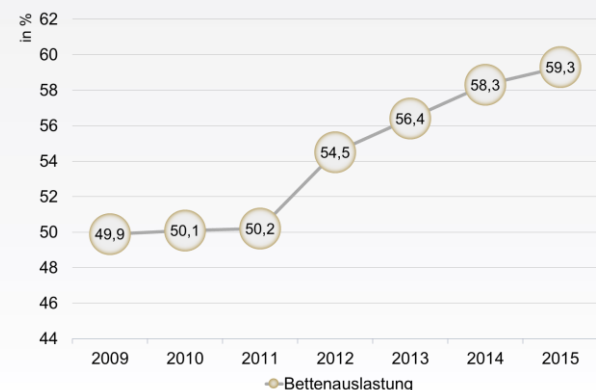
## Übernachtungsnachfrage



## Hotelperformance (OCC, ARR, RevPAR)



## Auslastung angebotene Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland / MKG Hospitality

## Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

### Der Markt im Überblick

	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
<b>KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE 2015</b>								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,5%	66,6%	68,1%	79,0%	73,7%	78,4%	73,5%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,3%	-1,2%	1,9%	-0,2%	4,3%	0,3%	2,3%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	96,00 €	95,00 €	93,00 €	96,00 €	110,00 €	97,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	2,8%	-3,6%	4,8%	2,9%	8,9%	2,9%	6,0%
RevPAR	63,00 €	69,00 €	64,00 €	65,00 €	74,00 €	71,00 €	86,00 €	71,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	5,1%	-4,7%	6,8%	2,8%	13,6%	3,3%	8,5%
<b>KENNZAHLEN HOTELMARKT 2014 / 2015</b>								
Beherbergungsbetriebe <sup>1</sup>	52.160	780	220	265	344	289	407	172
Veränderung zum Vorjahr	-0,5%	-1,8%	-3,9%	-1,5%	0,6%	-4,3%	0,3%	-1,7%
Angebotene Betten	2.974.596	139.997	25.882	45.333	57.919	32.154	65.734	19.080
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,1%	0,2%	3,3%	3,6%	-1,6%	4,2%	0,6%
Gästeankünfte	166.782.100	12.369.293	2.663.919	5.104.961	6.276.613	3.447.209	6.957.469	1.896.259
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	4,2%	0,5%	6,6%	3,7%	3,5%	5,5%	5,0%
Gästeübernachtungen	436.224.000	30.250.066	4.403.960	8.676.721	12.639.295	5.984.881	14.066.212	3.561.490
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	5,4%	-2,0%	7,8%	5,3%	4,3%	4,6%	2,7%
<b>KENNZAHLEN STANDORTE</b>								
Einwohner	81.100.000	3.422.000	598.686	717.624	1.746.342	1.034.175	1.407.836	604.297
Arbeitslosenquote	6,4%	11,1%	8,8%	7,3%	7,6%	9,6%	5,2%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	30.662.502	1.269.000	373.679	537.071	870.336	496.182	754.269	368.580
Verfügbares Einkommen / Kopf	20.905 €	20.303 €	25.963 €	25.168 €	24.331 €	23.487 €	29.037 €	24.919 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	29,5 Mio. <sup>2</sup>	22,5 Mio.	61,0 Mio.	15,6 Mio.	10,3 Mio. <sup>3</sup>	41,0 Mio.	10,5 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2016/MKG Hospitality

<sup>1</sup> geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, <sup>2</sup> Flughafen Tegel (21,0 Mio., +4,3%) und Flughafen Schönefeld (8,5 Mio., +16,9%) zusammen, <sup>3</sup> Flughafen Köln/Bonn

### ANSPRECHPARTNER

**Andreas Erben**  
 Managing Partner  
 Head of Hotel | Germany  
 +49 30 5858178-10  
 andreas.erben@colliers.com

**Janin Rynski**  
 Dipl.-Geographin  
 Research Analyst | Hotel  
 +49 30 5858178-19  
 janin.rynski@colliers.com

Bildnachweis: Brandenburger Tor, Berlin – 516592957, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International Hotel GmbH  
 Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

**Colliers International**  
**Hotel GmbH**  
 Budapester Straße 50  
 10787 Berlin | Deutschland  
 +49 30 5858178-10  
 colliers.com/germany



Accelerating success.

# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**186**

Millionen m<sup>2</sup>  
unter Verwaltung

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

## Autorin:

Janin Rynski | Dipl.-Geographin  
Research Analyst | Hotel  
+49 30 5858178-19  
janin.rynski@colliers.com

## Geschäftsführung:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel  
+49 30 5858178-10

## Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



## 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 ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Brandenburger Tor, Berlin – 516592957, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.