

Hotelmart Berlin

Lukas Schwertner Research Assistant | Hotel

2016 war wieder einmal ein neues Rekordjahr für die deutsche Bundeshauptstadt. Trotz eines leichten Rückgangs der geöffneten Beherbergungsbetriebe erzielte Berlin mit einem gesteigerten Bettenangebot neue Rekordwerte beim RevPAR sowie in der durchschnittlichen Zimmerbelegung.

Hotelmart Angebot

Für das Jahr 2016 zählt das statistische Landesamt in Berlin 142.350 angebotene Betten in 777 Beherbergungsbetriebe (+1,7 % zum Vorjahr 2015). Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 7,8 % und die der Gästebetten um 32,9 %. Die Anzahl der angebotenen Hotelbetten läuft dabei gegensätzlich zur Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe. Hintergrund ist die zunehmende Verdrängung der kleineren Hotels durch größere Betriebe

Kennzahlen Hotelmarkt (Entwicklung zum Vorjahr in %):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	777	(-0,4 %)
Angebotene Gästebetten	142.350	(+1,7 %)
Ankünfte	12.731.640	(+2,9 %)
Übernachtungen	31.067.775	(+2,7 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	2,4 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	59,7 %	

Die Hotelmarktstruktur ist in der Bundeshauptstadt relativ ausgewogen, wobei das 3-Sterne-Segment mit 47% den größten Anteil ausmacht.

Für das Jahr 2017 stehen u.a. folgende Hotelöffnungen wie bspw.

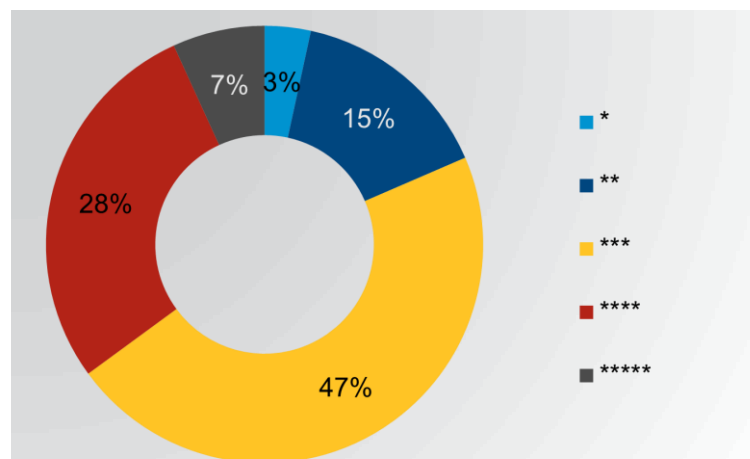
- Hotel Amano Friedrichstraße 113 (100 Zimmer),
- Hampton by Hilton Berlin Alexanderplatz (344 Zimmer), und
- Motel One Alexanderplatz (708 Zimmer) bevor.

Insgesamt sind für Jahr 2017 über 1.400 Zimmer in der Fertigstellung.

Ab 2018 sollen voraussichtlich weitere 20 Hotels mit knapp 2.700 Zimmern den Hotelmarkt ergänzen, künftig werden verstärkt Projektentwicklungen im 4-Sterne-Segment und im 3-Sterne-Segment angestrebt.

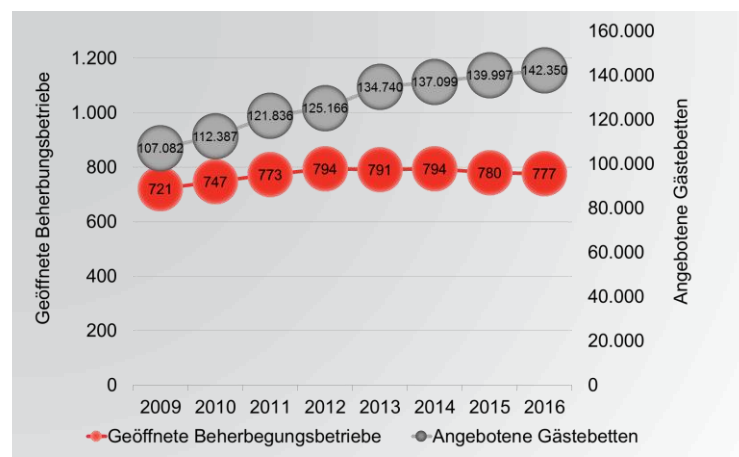
Gerade etablierte Marken wie z.B. Amano und Hilton werden ihr Portfolio erweitern, aber auch neue internationale Marken wie z.B. Toyoko- Inn und Barceló planen Hotelprojekte in Berlin.

Hotelmartstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

Hotelmarkt Nachfrage

Auf der Nachfrageseite erreicht Berlin für das Jahr 2016 wieder einmal Bestwerte bei den Gäste- und Übernachtungszahlen. Für das Jahr 2016 zählt das statistische Landesamt Berlin Brandenburg 12.731.640 Gästeankünfte (+ 2,9% im Vergleich zu 2015) und 31.067.775 Gästeübernachtungen (+ 2,7%). Weiterhin verweilten die Gäste mit einer durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,4 Tagen in den Hotels der Bundeshauptstadt.

Die Nachfrage ausländischer Übernachtungsgäste ist gegenüber 2015 um 3,9% auf 14.179.271 gestiegen (+48,0% seit 2009). Die Übernachtungszahl deutscher Gäste stieg im selbigen Vergleich um 1,7 % auf 16.888.504 (+45,4 % seit 2009). In Bezug zu 2009 ist insbesondere ein Anstieg des Anteils der ausländischen Übernachtungen zu erwähnen, da sich dieser Anteil seither um 90 % gesteigert hat. Günstige Raten sowie eine stets positive Langzeitentwicklung unterstreichen die Entwicklung Berlins zu einem international signifikanten Hotelmarkt Teilnehmer.

Hotelperformance

2016 verzeichnete die durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 0,4 Prozentpunkte auf 59,7%. Gründe hierfür sind ein weiter gewachsenes Bettenangebot (+1,7 %) in Verbindung mit einer konstant gestiegenen Nachfrage bei den Gästen (+2,9 %) und den Übernachtungen (+1,7 %).

Die Zimmerauslastung (Occupancy) im Jahr 2016 lag bei 77,1 %. Das entspricht einer Steigerung der durchschnittlichen Zimmerauslastung von 3,1 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr. Berlin überholt damit München in dieser Kategorie im bundesweiten Vergleich und erzielt Platz 2. Der Netto-Zimmerpreis (ARR) hat um 2,2 % auf 90,00 € abgenommen. Dennoch resultiert daraus ein durchschnittlicher Zimmertrag von 70,00€, welches einer Steigerung von 3,1% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

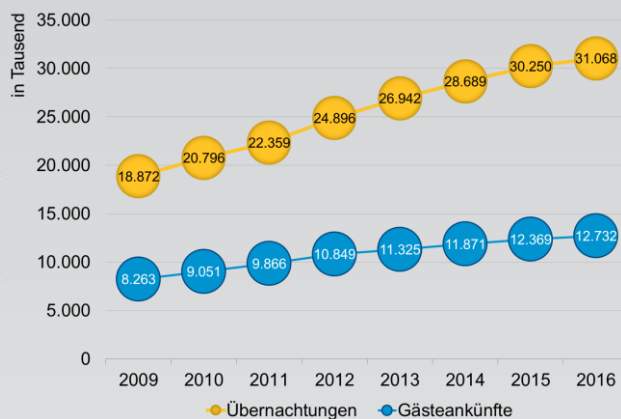
Bewertung und Ausblick

Berlin bleibt weiterhin sehr attraktiv für Hotelinvestitionen, insbesondere im bundesdeutschen Vergleich. Berlin bietet Anreize durch eine stetige Ausbesserung des ÖPNV (z.B. Erschließung der U-Bahnlinie 5), eine vielseitige Ausgekkultur sowie eine Vielzahl an touristischen Attraktionen und lässt dadurch einen weiteren Besucheranstieg vermuten.

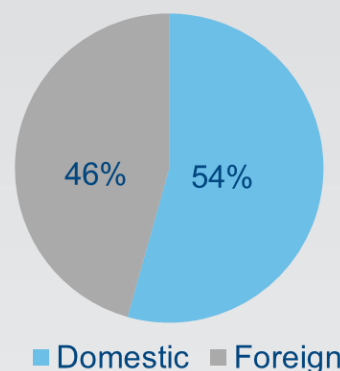
Der Flughafen Schönefeld allein erfuhr einen Anstieg des Passagieraufkommens um mehr als 3 Millionen Besuchern (+34,8% im Vergleich zu 2015), die Internationale Garten Ausstellung 2017 in Marzahn erwartet zudem weitere 2 Millionen Besucher.

Die Raten haben nach wie vor Entwicklungspotential, weshalb der Investmentfokus der großen Hotelmarken auf die Bundeshauptstadt bestehen bleibt.

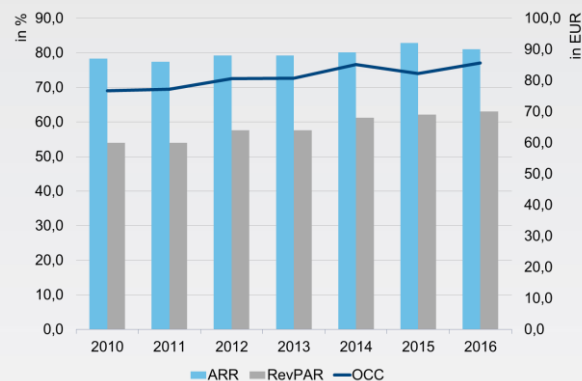
Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage nach Herkunft der Gäste



Hotelperformance* (OCC, ARR, RevPAR)



*= Datenbasis 2010 -2013: STR Global/Datenbasis 2014 – 2016 MKG Group

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
KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2016								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,1%	69,5%	68,8%	80,9%	73,4%	76,5%	73,3%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	3,1%	2,9%	0,7%	1,9%	0,4%	-1,9%	-0,2%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	115,00 €	96,00 €	97,00 €	96,00 €	115,00 €	99,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	-2,2%	19,0%	1,0%	4,3%	0%	4,5%	2,1%
RevPAR	63,00 €	70,00 €	80,00 €	66,00 €	78,00 €	70,00 €	88,00 €	73,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	1,4%	25%	1,5%	5,4%	-1,4%	2,3%	2,8%
KENNZAHLEN HOTELMARKT 2016 / 2017								
Beherbergungsbetriebe ¹	51.972	777	222	271	362	285	412	168
Veränderung zum Vorjahr	1,1%	-0,4%	0,9%	2,3%	5,2%	-1,4%	1,2%	-2,3%
Angebotene Betten	2.974.596	142.350	27.534	49.392	59.468	32.099	69.040	20.418
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	1,7%	6,4%	9,0%	2,7%	-0,2%	5,0%	7,0%
Gästeankünfte	166.782.100	12.731.640	2.746.579	5.203.588	6.566.000	3.346.329	7.042.487	1.998.500
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	2,9%	3,1%	1,9%	4,6%	-2,9%	1,2%	5,4%
Gästeübernachtungen	436.224.000	31.067.775	4.604.675	8.806.738	13.331.000	5.774.890	14.027	3.706.000
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	2,7%	4,6%	1,5%	5,5%	-3,5%	-0,3%	4,1%
KENNZAHLEN STANDORTE								
Einwohner in 1.000	82.200	3.653	628	727	1.787	1.069	1.543	609
Arbeitslosenquote	5,8%	9,2%	7,4%	6,2%	6,7%	8,1%	4,2%	4,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	31.374	1.366	399	551	932	537	822	397
Verfügbares Einkommen / Kopf	22.318 €	20.496 €	26.899 €	25.400 €	23.999 €	24.138 €	28.610 €	25.510 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	32,9 Mio. ²	23,5 Mio.	60,8 Mio.	16,2 Mio.	11,9 Mio. ³	42,3 Mio.	10,6 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2017/MKG Hospitality

¹ geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, ² Flughafen Tegel (21,3 Mio., +1,5%) und Flughafen Schönefeld (11,6 Mio., +34,8%) zusammen, ³ Flughafen Köln/Bonn

ANSPRECHPARTNER

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

Lukas Schwertner
 Research Assistant | Hotel
 +49 30 5858178-19

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.

403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **29**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **86**

EMEA: **111**

€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

170

Millionen m²
unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter
weltweit

Autor:

Lukas Schwertner
Research Assistant | Hotel
+49 30 5858178-19
info.hotel@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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

www.colliers.de

Bildnachweis: Bundestag, Berlin - By Norbert Aepli, Switzerland, CC BY 2.5,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=802770>

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.