

Hotelmarkt Berlin 2018 Q1-Q4

Berlin, die Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland, kann auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zurückblicken. Mit über 145.000 Betten (Tendenz steigend) bildet Berlin den größten städtischen Hotelmarkt Deutschlands. Dank solider Zuwächse in allen Bereichen konnte die Stadt beispielsweise ihren durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) so stark steigern wie keine andere der TOP-7-Städte.

Hotelmarktangebot

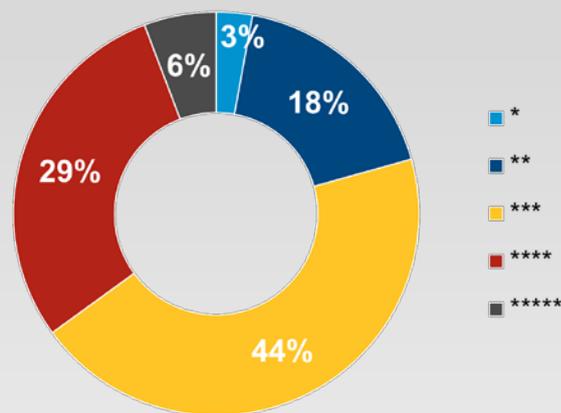
Für das Jahr 2018 wurden in Berlin 798 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 146.742 angebotenen Gästebetten statistisch gelistet. Im Vorjahresvergleich stieg die Anzahl der angebotenen Gästebetten prozentual deutlicher als die Anzahl der Betriebe. Dies bedeutet, dass die neu eröffneten Häuser mit überdurchschnittlich großen Kapazitäten in den Markt getreten sind. Dieser Trend verdeutlicht auch das Wachstum der Markenhotellerie in Berlin.

Kennzahlen Hotelmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

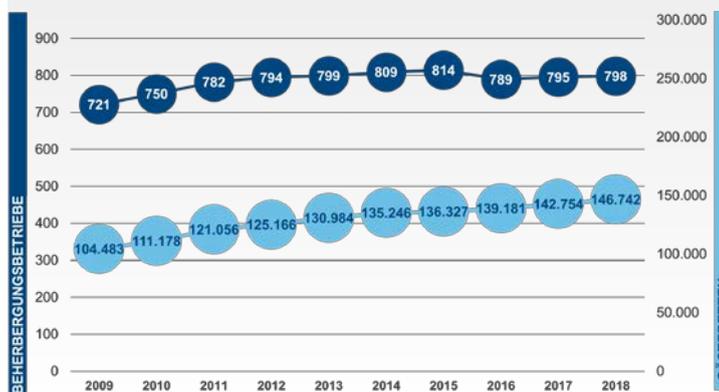
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	798	+ 0,4 %
Gästebetten angeboten.....	146.742	+ 3,0 %
Ankünfte.....	13,50 Mio.	+ 4,1 %
Übernachtungen.....	32,87 Mio.	+ 5,5 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,4 Tage	+/- 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	60,3 %	+0,2 %-ppt

Bei der Verteilung des Hotelangebots in Berlin liegt der Fokus deutlich im mittleren Angebotssegment. Hotels im 3-Sterne-Bereich repräsentieren dabei mit 44 % die stärkste Angebotsgruppe. Das 4-Sterne-Segment liegt in der Gesamtbetrachtung mit einem Anteil von 29 % auf Platz 2, gefolgt vom 2-Sterne-Segment mit einem Anteil von 18 %. Häuser der 5-Sterne-Kategorie stellen in Berlin überdurchschnittliche 6 % dar.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	239	+	0,8 %
Gästebetten angeboten.....	73.210	+	0,1 %
Ankünfte.....	7,30 Mio.	+/-	2,1 %
Übernachtungen.....	16,90 Mio.	+	4,8 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	62,5 %	+1,9 %-ppt	

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	290	-	3,3 %
Gästebetten angeboten.....	45.861	+	3,2 %
Ankünfte.....	4,29 Mio.	+	6,4 %
Übernachtungen.....	10,19 Mio.	+	6,6 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	60,8 %	+0,4 %-ppt	

Innerhalb der nächsten Jahre erwartet Berlin zahlreiche spannende Hotelöffnungen – hier seien nur einige genannt:

- The Student Hotel Berlin Alexanderplatz, 457 Zimmer - Eröffnung 2019
- Novum Style (nahe BER) 168 Zimmer - Eröffnung 2019
- Estrel Tower (Hotel Erweiterung), Neukölln 814 Zimmer - Eröffnung 2020/2021
- Barceló, Hauptbahnhof 283 Zimmer - Eröffnung 2020

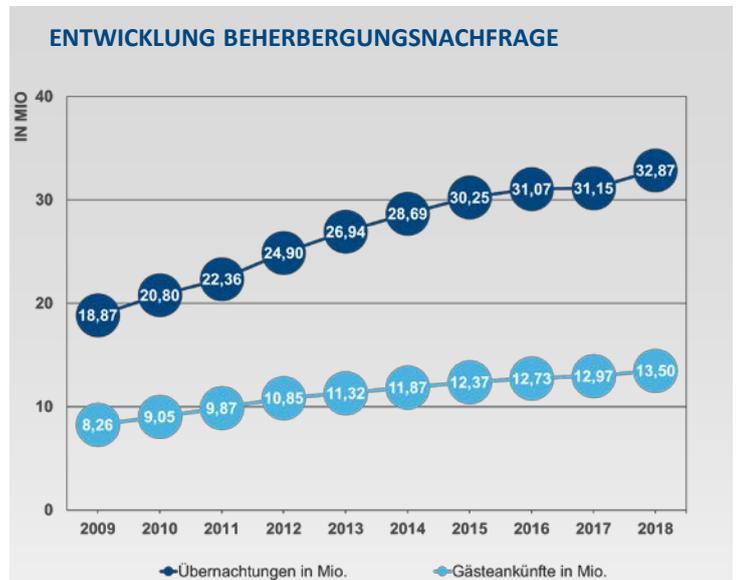
Hotelmaktnachfrage

Auf der Nachfrageseite erreichte Berlin im Jahr 2018 sowohl bei den Gäste- als auch bei den Übernachtungszahlen erneut Spitzenwerte. Erstmals wurden im Jahr 2018 über 13 Mio. Gästeankünfte gezählt, was einer Steigerung von 4,1 % gegenüber dem Jahr 2017 entspricht. Die Gäste buchten knapp 33 Mio. Übernachtungen, das entspricht 6 % mehr als im Vorjahr, bei einer gleichbleibenden Aufenthaltsdauer von 2,4 Tagen.

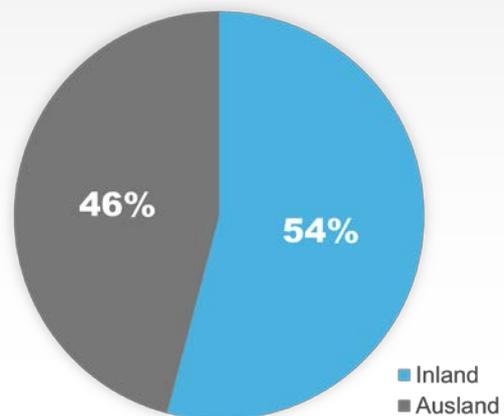
In der Gesamtbetrachtung setzt sich die langfristig positiv verlaufende Entwicklung der Gäste- und Übernachtungszahlen fort. Seit 2009 stiegen die Übernachtungen um 74 %, die Gästeankünfte um 63,4 %.

Die Verteilung der Nachfrage in Bezug auf in- und ausländische Gäste ist nahezu gleich geblieben. Der Anteil der Gäste aus dem Inland beträgt 54 %, der Anteil ausländischer Gäste liegt bei 46 %, wobei das Wachstum bei den ausländischen Gästen im Vergleich zum Vorjahr mit knapp 8 % höher ausgefallen ist als das bei den Inlandsgästen (4 %). Ein Grund dafür ist u. a. der Zweijahreszyklus internationaler Messen, wie z.B. der InnoTrans und der ILA.

Anzumerken ist, dass der Anstieg der Übernachtungszahlen derzeit schneller voranschreitet als der Kapazitätsausbau. Das belegt einmal mehr den nachhaltigen Wachstum des Berliner Hotelmarktes. Die Nachfrage ist vor allem durch private Städtereisende geprägt, für die Berlin immer neue Besuchsanlässe generiert. Ein Großteil der geplanten Hotelprojekte ist auf diese Zielgruppe ausgerichtet. Eine Hotelmarktsättigung ist daher angesichts der wachsenden Übernachtungszahlen derzeit nicht zu erkennen.



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Hotelperformance

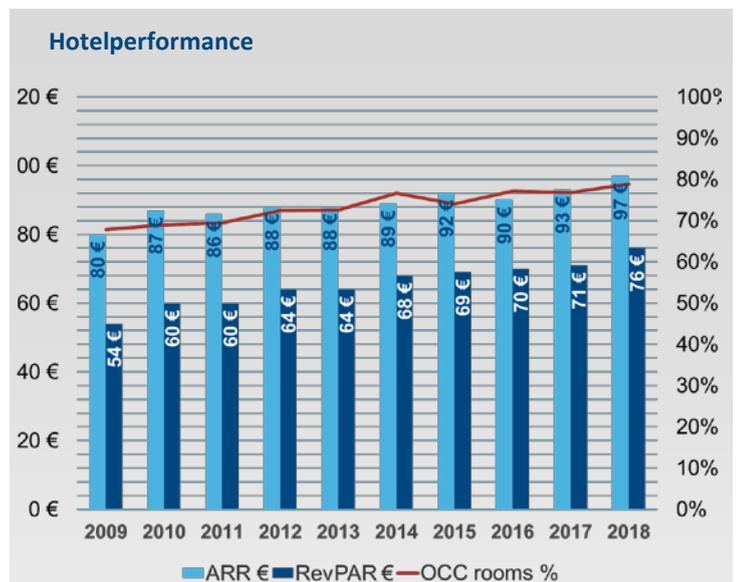
Bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) kann sich Berlin im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 % steigern und erreicht ein Ergebnis von 78,9 %. Damit steigt Berlin von Platz 3 (2017) auf Platz 2 im Wettbewerb mit den TOP-7-Städten auf und muss sich nur Hamburg geschlagen geben. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) steigt 2018 um 4 € auf 97 € und damit so stark wie schon seit 2010 nicht mehr.

Resultierend aus diesen positiven Entwicklungen steigt auch der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) um 7 %, mehr als doppelt so stark wie im bundesweiten Vergleich. Mit 76 € liegt Berlin 2018 im Mittelfeld der TOP-7-Städte.

Die Bettenauslastung lag 2018 bei 60,3 % und stieg gegenüber dem Vorjahr erneut leicht an. Allgemein waren die Hoteliers in Berlin mit dem Geschäft zufrieden, laut DIHK-Umfrage schätzten fast 91 % ihre Geschäftslage als gut bis befriedigend ein.

Ausblick

Nach wie vor bildet Berlin den größten Hotelstandort Deutschlands mit fast doppelt so vielen Kapazitäten wie der nächst größere Markt München. Mit 12 Objekten entstehen die mit Abstand meisten neuen Hotelprojekte in Berlin-Mitte, weitere sieben entstehen in Friedrichshain-Kreuzberg. Der Wachstumsfokus liegt klar auf dem Ostteil der Stadt. Für die Investoren bleibt Berlin aufgrund des stetigen Wachstums sehr attraktiv. In den nächsten Jahren stehen in Berlin neue Konzepte im Fokus, die sowohl Co-Working und Übernachten als auch Studierende, Gäste und Berlinern miteinander vernetzen. Beispielhaft dafür steht das „The Student Berlin Alexanderplatz“, das im September 2019 mit 457 Zimmern eröffnet.



Bettenauslastung



Definitionen

Beherbergungsgewerbe = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

Hotel = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

Hotel garni = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

Bettenauslastung = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

Zimmerauslastung = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis Ø Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	3,1%	-2,0%	-1,0%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästekünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita ⁴	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 Mio.

¹ All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

² im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

³ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year

⁴ im Jahr 2016 / in the year 2016



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2018

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,0

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

17.000

Mitarbeiter weltweit

www.colliers.de

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 die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange 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 Markenhôtellerie. 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38
10787 Berlin | Deutschland
TEL +49 30 5858178-10
FAX +49 30 5858178-99



Ihr Ansprechpartner:

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

Quellen: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, www.hotel.de, www.ahgz.de, hotelier.de, Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage www.morgenpost.de, about.visitberlin.de, www.konii.de

Bildnachweis: Ansgar Koreng via Wikimedia Commons

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.