

Hotelmarkt Berlin 2019 Q1-Q4

Berliner Hoteliere können erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Ausgehend von einem bereits hohen Niveau ist die Übernachtungsnachfrage wiederholt gestiegen. Trotz Angebotsausweitung konnte auch die Auslastung gesteigert werden. Mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 79,9% führt Berlin nunmehr das Ranking der Top-7-Städte an.

Hinweis: Die zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund des Beobachtungszeitraums des Berichtes (Jahr 2019) nicht enthalten.

Hotelmarktangebot

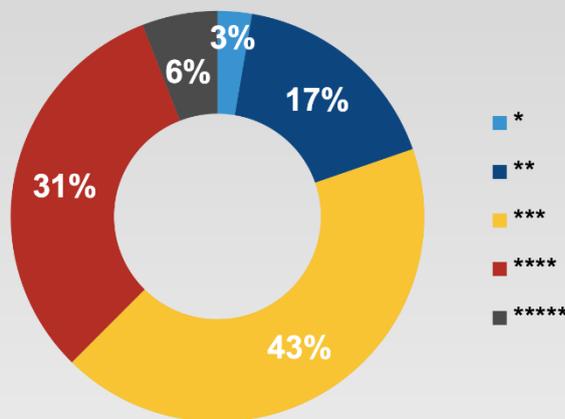
Berlin hält in 803 gewerblichen Beherbergungsbetrieben 150.346 Gästebetten vor. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der angebotenen Schlafgelegenheiten prozentual dynamischer als die Anzahl der Betriebe gewachsen. So ist die Zahl aller Beherbergungsbetriebe um moderate 0,6% und die Schlafgelegenheiten um 2,5% angestiegen. Der Blick auf die Entwicklung des Betriebstyps „Hotels“ verrät eine Zunahme um 1,7% sowie eine Hotelbettensteigerung um 2,7%. Die Hotel garnis verzeichnen ein Bettenwachstum um 3,2% bei einer leicht sinkenden Betriebsanzahl (-0,3%). Somit legten die Hotel garnis bei der durchschnittlichen Betriebsgröße zu.

Kennzahlen Hotelmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	803	+	0,6 %
Gästebetten angeboten.....	150.346	+	2,5%
Ankünfte.....	13,96 Mio.	+	3,4 %
Übernachtungen.....	34,12 Mio.	+	3,8 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,4 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	61,4 %	+	+1,1 %-ppt

Mit 43% gehört die Mehrheit der klassifizierten Hotels in Berlin dem 3-Sterne-Segment an. Zugunsten der 4-Sterne-Kategorie haben sich die Anteile im 2- und 3-Sterne-Bereich gegenüber dem Vorjahr um jeweils ein Prozentpunkt verringert. Häuser der 5-Sterne-Kategorie stellen in Berlin überdurchschnittliche 6% dar.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	243	+	1,7 %
Gästebetten angeboten.....	75.169	+	2,7 %
Ankünfte.....	7,45 Mio.	+	2,1 %
Übernachtungen.....	17,39 Mio.	+	2,9%
Bettenauslastung Durchschnitt.....	63,7 %	+1,2 %-ppt	

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	289	-	0,3 %
Gästebetten angeboten.....	47.338	+	3,2 %
Ankünfte.....	4,49 Mio.	+	4,6 %
Übernachtungen.....	10,60 Mio.	+	4,0 %
Bettenauslastung Durchschnitt.....	61,9 %	+0,1 %-ppt	

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

- Amano Eastside
174 Zimmer - Eröffnung 2020
- LOGINN by ACHAT
180 Zimmer Eröffnung 2022
- Estrel Tower
750 Zimmer – Eröffnung 2024
- Q Spring
180 Zimmer - Eröffnung 2020
- Niu Berlin Charlottenburg
126 Zimmer – Eröffnung 2022
- Apartmenthotel Treptow-Köpenick
154 Apartments – Eröffnung 2021

Hotelmachtnachfrage

Die anhaltende positive Nachfrageentwicklung schreibt sich in der Hauptstadt auch 2019 fort. Gemessen an der Zahl der Übernachtungen liegt Berlin im deutschen Städteranking mit großem Abstand auf Platz eins. In der Gegenüberstellung der Angebot- und Nachfrageentwicklung ist festzustellen, dass die Nachfrage dynamischer wächst als das Angebot zunimmt. So stiegen seit 2009 die Übernachtungen um 81% (Gästekünfte um 69 %) während das Bettenangebot um 44% (Anzahl Betriebe: + 11 %) angestiegen ist.

Im Vergleich mit den anderen sechs Städten liegt der Nachfrageanteil internationaler Gäste nur in München (48%) höher. In Berlin sind 45% der Übernachtungsnachfrage auf ausländische Quellmärkte zurückzuführen. Zum Vergleich: In Hamburg sind es 25%, in Stuttgart 31%, in Köln 35%, in Düsseldorf 40% und Frankfurt a. M. 44%.

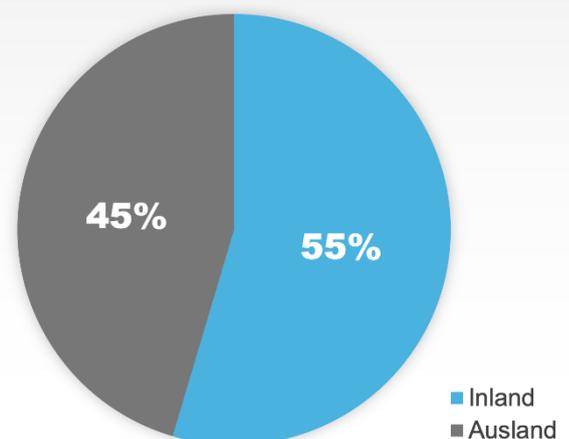
Seit 2009 haben sich die Übernachtungen ausländischer Gäste in Berlin mehr als verdoppelt. Der Wachstumsverlauf ist zwar jährlichen Schwankungen ausgesetzt, erzielte aber auch 2019 gegenüber 2018 ein Plus von 2,7%.

Angesichts der fortlaufenden dynamisch wachsenden Nachfrage ist derzeit keine Marktsättigung zu erkennen. Für weitere Kapazitäten sorgen parallel neue Hotelprojekte. Anzuführen ist hier u.a. der geplante Estrel Tower, welcher mit 750 Hotelzimmern neben dem bestehenden Hotel und dem ECC (Estrel Congress Center) errichtet werden soll.

ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Hotelperformance

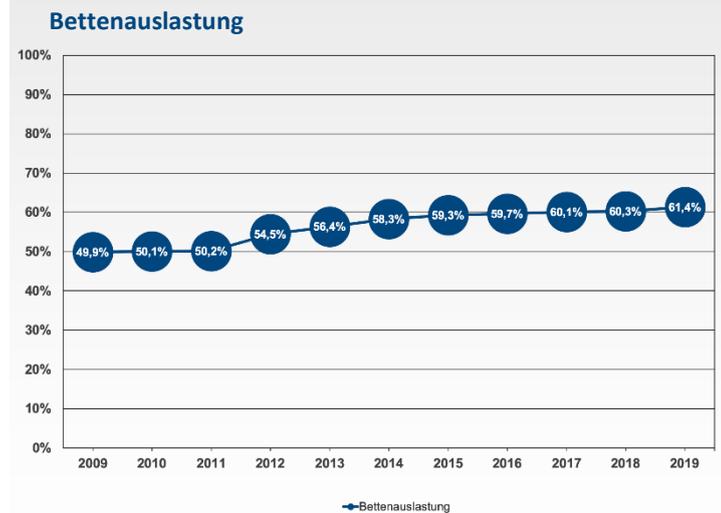
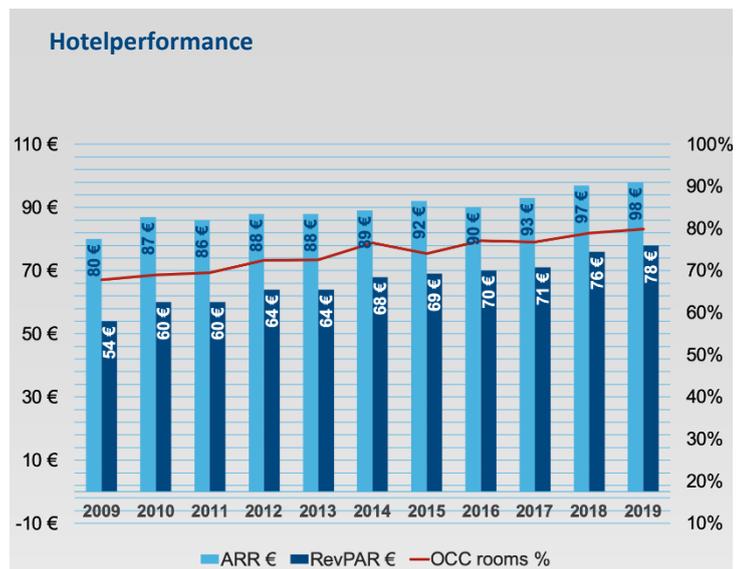
Mit einer weiteren Auslastungssteigerung um 1 Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr erzielt Berlin im Vergleich der TOP-7-Städte 2019 die Spitzenposition. Die Hauptstadt zieht damit an Hamburg vorbei und verzeichnet eine durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) von 79,9%. Der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) bleibt - trotz einer weiteren Steigerung um 1 EUR - aus Gästesicht weiterhin erschwinglicher als in den anderen sechs Städten. Mit nunmehr 98 EUR ist der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) auch in Berlin fortlaufend gestiegen, alle anderen betrachteten A-Standorte setzen mittlerweile einen durchschnittlichen Zimmerpreis von mehr als 100 EUR durch.

Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) hat sich in Berlin ebenfalls verbessert und stieg gegenüber dem Vorjahr nochmal um 1,0% an. Mit durchschnittlich 78 EUR liegt der RevPar in Berlin hinter München, Köln und Hamburg.

Ausblick

Deutschlands größter städtischer Hotelmarkt wächst weiter und bleibt für Investoren attraktiv. Das Nachfrageniveau bewegt sich seit vielen Jahren auf einem weitaus höheren Level als in den anderen sechs Städten. Darüber hinaus belegt die Betrachtung der Key-Performance-Indikatoren die gute Entwicklung des Hotelmarktes in den letzten Jahren.

Auf Basis der Entwicklung im Jahr 2019 würde eine weitere positive Marktentwicklung erwartet werden. Aufgrund der besonderen Situation muss der Hotelmarkt je nach Dauer der Corona-Krise zum jeweiligen Zeitpunkt bewertet werden. Laut STR-Global machte sich die Corona-Krise bereits im Februar 2020 auf dem deutschen Hotelmarkt bemerkbar und im März 2020 sank der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 60%.



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	72,1%	79,9%	69,0%	66,0%	78,9%	74,8%	76,7%	72,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,2%	1,8%	0,0%	-2,9%	-0,9%	0,3%	-1,3%	-0,7%
Zimmerpreis Ø Average room rate	98,00 €	98,00 €	110,00 €	103,00 €	100,00 €	111,00 €	114,00 €	100,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,0%	1,0%	7,8%	2,0%	1,0%	7,8%	1,8%	-2,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	71,00 €	78,00 €	76,00 €	69,00 €	79,00 €	83,00 €	87,00 €	72,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,4%	1,0%	8,6%	-1,4%	0,0%	9,2%	0,2%	-2,7%

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	52.113	803	218	311	415	280	470	171
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,6%	-4,0%	2,3%	4,5%	0,0%	4,4%	0,0%
Bettenangebot Guest beds offered	3.201.903	150.346	27.947	59.781	72.717	34.048	87.993	22.122
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	2,5%	-1,3%	6,6%	6,5%	4,0%	10,3%	2,9%
Gästekünfte Guest arrivals	190,9 Mio.	14,0 Mio.	3,0 Mio.	6,2 Mio.	7,6 Mio.	3,8 Mio.	8,8 Mio.	2,2 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2%	3,4%	-0,7%	4,4%	6,1%	3,4%	5,9%	5,7%
Übernachtungen Overnight stays	495,6 Mio.	34,1 Mio.	5,0 Mio.	10,8 Mio.	15,4 Mio.	6,6 Mio.	18,3 Mio.	4,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,7%	3,8%	0,3%	6,3%	6,2%	4,6%	6,8%	4,5%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,0 Mio.	3,6 Mio.	619.000	753.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	635.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,0%	7,7%	6,5%	5,0%	6,0%	7,6%	3,4%	4,2%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,9 Mio.	1,5 Mio.	419.244	584.220	974.482	568.635	874.099	416.667
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	22.623 €	20.330 €	25.817 €	22.144 €	24.404 €	22.319 €	28.945 €	25.559 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	247,8 Mio.	35,7 Mio.	25,5 Mio.	70,5 Mio.	17,3 Mio.	12,4 Mio.	47,9 Mio.	12,7 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 2017/ in the year 2017



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2019

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,1

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

18.000+

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 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 18.000 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:

René-P. Schappner
Head of Hotel / Geschäftsführer
+49 30 5858178-24
rene.schappner@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 © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.