



# Berlin | Hotel

Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

## Marktüberblick

Berliner Hoteliers leiden wie alle anderen unter den erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie, alle wichtigen Kennzahlen und Indikatoren brachen 2020 ein. Im Vergleich zeigt sich jedoch, dass Berlin aller widrigen Umstände zum Trotz die besten Nachfragewerte auf dem Hotelmarkt erzielte. Bei einem Zimmerertrag von lediglich 24 Euro kann das jedoch nur wenig trösten. Besorgniserregend sind in dem Zusammenhang die gesunkenen Preise – hier landete Berlin auf dem vorletzten Platz.

## Hotelmarktangebot

2020 waren laut statistischem Landesamt Berlin Brandenburg 614 gewerbliche Beherbergungsbetriebe geöffnet – rund 24 % weniger als im Vorjahr (Hotel: -25,9 %; Hotels garnis: -20,8 %).

Bezogen auf das Bettenangebot zeigt der Blick in die Betriebstypen prozentual einen ähnlichen Angebotsrückgang in den Segmenten.

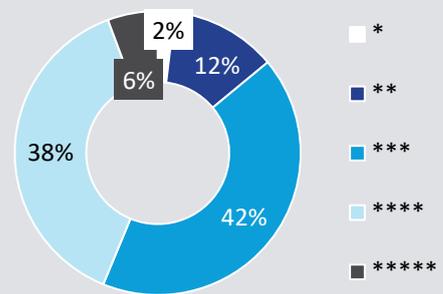
Parallel brach die Übernachtungsnachfrage auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt um 64,0 % ein. Dabei mussten die Hotels einen Übernachtungsverlust von fast 6 Mio. und die Hotel garnis von knapp 4 Mio. verschmerzen.

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	143	-16,4 %
Gästebetten angeboten	18.841	-14,8 %
Ankünfte	0,83 Mio.	-62,1 %
Übernachtungen	1,65 Mio.	-59,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,0 Tage	+0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	24,2 %	-26,5 %-ppt

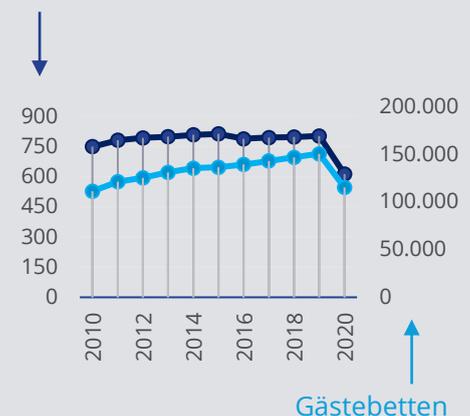
Nach wie vor gehört die Mehrheit der klassifizierten Hotels in Berlin dem 3-Sterne-Segment an. Das 4-Sterne-Segment konnte seine Marktanteile weiter ausbauen, vor allem zungunsten der 2-Sterne-Häuser. Im Städtevergleich ist die 2-Sterne-Kategorie mit 12 % dennoch überdurchschnittlich stark repräsentiert, ebenso das 5-Sterne-Segment mit 6 %.

### Hotelmarktstruktur Klassifizierung



### Entwicklung des Beherbergungsangebots

#### Beherbergungsebene



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	180	-25,9 %
Gästebetten angeboten	57.320	-23,7 %
Ankünfte	2,63 Mio.	-64,7 %
Übernachtungen	5,98 Mio.	-65,6 %
Bettenauslastung Durchschnitt	26,1 %	-37,6 %-ppt

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	229	-20,8 %
Gästebetten angeboten	36.125	-23,7 %
Ankünfte	1,61 Mio.	-64,1 %
Übernachtungen	3,87 Mio.	-63,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	26,6 %	-35,3 %-ppt

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

- JW Marriott Berlin  
505 Zimmer - Eröffnung 2022
- LOGINN by ACHAT  
180 Zimmer - Eröffnung 2022
- Estrel Tower  
750 Zimmer - Eröffnung 2024
- Hotel Romy by Amano  
100 Zimmer - Eröffnung 2021
- Niu Berlin Charlottenburg  
126 Zimmer - Eröffnung 2022
- QH Spring Hotel  
180 Zimmer - Eröffnung 2021

## Hotelmachtnachfrage

2019 lag Berlin im deutschen Städteranking beim erzielten Nachfrageniveau mit großem Abstand auf Platz eins. Mit rund 12 Mio. Übernachtungen platzierte sich die Metropole auch im Krisenjahr 2020 wieder auf der Poleposition. Dass es in diesem Jahr dennoch keinen Grund zur Freude gab, zeigt die Langzeitentwicklung. Darin wird deutlich, wie die anhaltende positive Nachfrageentwicklung massiv durch die Pandemie ausgebremst wurde und das Nachfrageniveau der Vorjahre von über 30 Mio. drastisch einbrach.

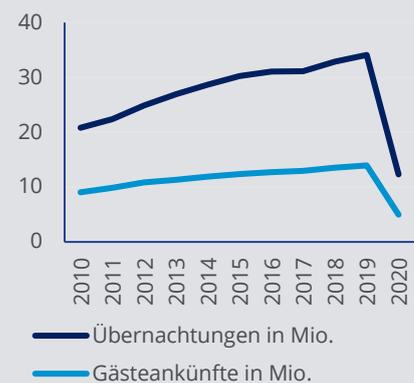
Nicht zuletzt fehlten auch die zahlreichen internationalen Gäste in der Stadt. So schrumpfte ihr Übernachtungsanteil von 45 % (2019) auf für Berlin schmale 30 %. Demnach ging die ausländische Übernachtungsnachfrage um 76,0 % zurück.

Im Vergleich mit den anderen sechs Städten liegt der Nachfrageanteil internationaler Gäste in Berlin weiterhin weit vorn. Zum Vergleich: Düsseldorf: 30 %, Frankfurt: 35 %, Hamburg: 17 %, Köln: 24 %, München: 32 %, Stuttgart: 24 %.

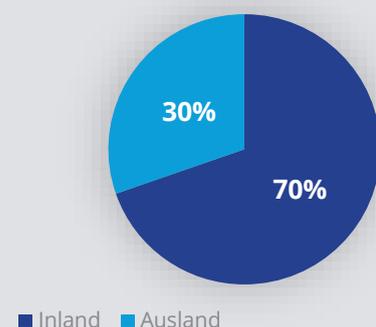
Angesichts der aktuell ungewissen Entwicklung im Städtetourismus wurden geplante Neuansiedlungen häufig zurückgestellt. Zudem kommen deutlich weniger neue Planungen hinzu. Die Eröffnung des geplanten Estrel Towers, welcher mit 750 Hotelzimmern neben dem bestehenden Hotel und dem ECC (Estrel Congress Center) errichtet werden soll, ist weiterhin für 2024 geplant.

Die Krise verändert den Markt also sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite. Passfähige Konzepte, die für eine heterogene Hotellandschaft sorgen und damit die verschiedenen Zielgruppen bedienen, sind weiterhin gefragt und notwendig für eine erfolgreiche Behauptung im Wettbewerb.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



### Übernachtungsnachfrage



# Hotelperformance

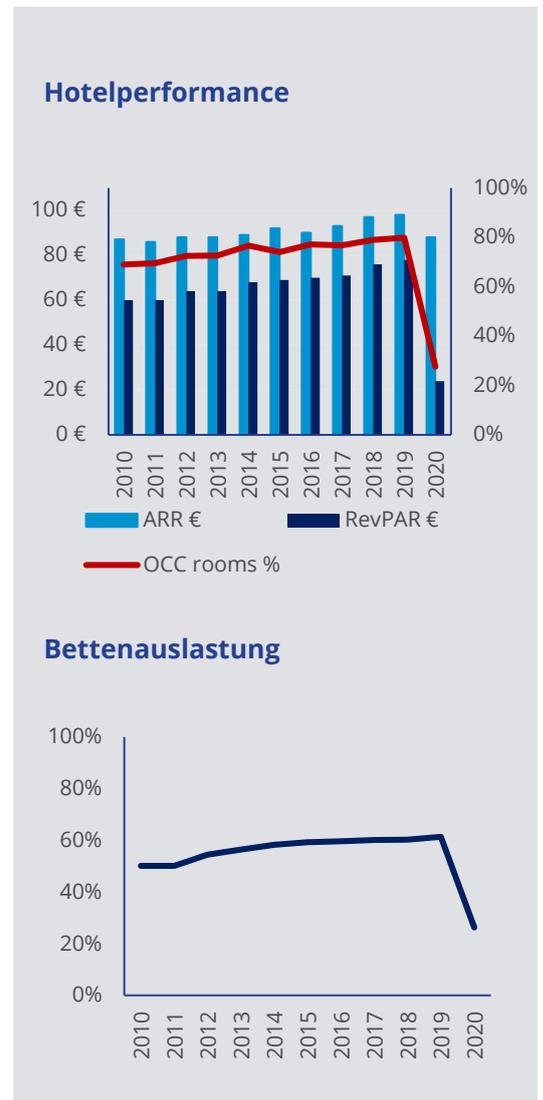
Entsprechend der Nachfrageentwicklung und aufgrund diverser Restriktionen fällt die Hotelperformance 2020 schlecht aus. Nach Steigerungen und einer Top-Platzierung innerhalb der Vergleichsstädte im Vorjahr, geht die Auslastung 2020 um 52,3 %-ppt zurück. Mit einer unterdurchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) von 27,6 % landet Berlin im Städte-Ranking auf Platz 3 hinter Hamburg und Köln. Der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) ist um 10 Euro gesunken und unterbricht seinen Kurs auf die 100 Euro-Marke. Im Vergleich mit den anderen betrachteten A-Standorten sind die Zimmer nur in Hamburg noch günstiger, München liegt auf demselben Niveau wie Berlin.

Dementsprechend reduzierte sich auch der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) drastisch um 69,2 %. Mit 24 Euro landet Berlin im unteren Mittelfeld – Unternehmer in Hamburg, Köln und Düsseldorf können höhere Erträge erzielen.

## Ausblick

Die Corona-Krise hat das Wachstum auf Deutschlands größtem Hotelmarkt gestoppt – vorerst. Denn die Planungen zeigen, dass auf dem Markt keineswegs Stillstand herrscht. Dennoch sind die Neuansiedlungen aufgrund der Ungewissheit weniger geworden, die Investoren verunsichert.

Bis einschließlich 2019 verlief die Marktentwicklung jedoch positiv und es gab keine Gründe, warum sich dieser Trend nicht fortsetzen sollte. Die Reiselust ist trotz Corona ungebrochen, sodass die Nachfrage aller Wahrscheinlichkeit nach zurückkommen wird. Ob sich angebotsseitig Neueröffnungen und Schließungen die Waage halten oder nicht, ist bislang nicht absehbar. Und auch wie lange die Auswirkungen der Corona-Krise am Markt spür- und sichtbar sein werden, muss sich noch zeigen. Bislang zählen Städtetourismus und das MICE-Segment zu den am schwersten betroffenen Segmenten.



## 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.

# Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

## Performance

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	29,6 %	27,6 %	25,3 %	22,3 %	32,0 %	29,4 %	24,3 %	26,5 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	-42,5 %-ppt	-52,3 %-ppt	-43,7 %-ppt	-44,1 %-ppt	-46,9 %-ppt	-45,4 %-ppt	-52,4 %-ppt	-45,8 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	87,00 €	88,00 €	103,00 €	96,00 €	85,00 €	91,00 €	88,00 €	91,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-11,2 %	-10,2 %	-6,4 %	-6,8 %	-15 %	-18 %	-22,8 %	-9,0 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	24,00 €	26,00 €	21,00 €	27,00 €	27,00 €	21,00 €	24,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-63,4 %	-69,2 %	-65,8 %	-69,6 %	-65,8 %	-67,5 %	-75,9 %	-66,7 %

## Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	51.417	614	159	224	322	198	421	143
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3%	-23,5%	-27,1%	-28,0 %	-22,4 %	-29,3 %	-10,4 %	-16,4 %
Bettenangebot Guest beds offered	1.308.945	115.151	22.028	42.178	54.469	26.193	82.838	18.841
Veränderung Vorjahr Development YOY	-59,1 %	-23,4 %	-21,2 %	-29,4 %	-25,1 %	-23,1 %	-5,9 %	-14,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	98,2 Mio.	5,0 Mio.	1,1 Mio.	2,2 Mio.	3,2 Mio.	1,4 Mio.	3,0 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-48,6 %	-64,6 %	-64,5 %	-65,1 %	-58,4 %	-62,3 %	-65,8 %	-62,1 %
Übernachtungen Overnight stays	302,3 Mio.	12,3 Mio.	1,8 Mio.	4,1 Mio.	6,9 Mio.	2,6 Mio.	7,0 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-39,0 %	-64,0 %	-63,5 %	-62,1 %	-55,4 %	-61,1 %	-61,5 %	-59,7 %

## Standort

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	83,2 Mio.	3,8 Mio.	622.000	763.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	636.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,9 %	10,1 %	8,0 %	7,0 %	7,7 %	9,4 %	4,5 %	5,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	33,4 Mio.	1,5 Mio.	424.470	602.428	996.031	582.613	897.140	426.014
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	22.899 €	20.972 €	26.087 €	23.436 €	25.029 €	22.402 €	32.766 €	25.788 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	63,0 Mio.	9,1 Mio.	6,6 Mio.	18,8 Mio.	4,6 Mio.	3,1 Mio.	11,1 Mio.	3,2 Mio.

<sup>1</sup> All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: Comma in German = Point in English – vice versa! | <sup>2</sup> Im Dezember des Berichtsjahres/in December of reporting year | <sup>3</sup> Im Juni des Vorjahres/in June of pre-year | <sup>4</sup> Im Jahr 2017/in the year 2017



Colliers International

# Globale Kennzahlen 2021

---

67

Ländern auf

---

180

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

---

6

Kontinenten

---

18.000+

Mitarbeiter weltweit

---

€ 2,8

Milliarden Umsatz

## Copyright © 2021 Colliers International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

## Kontakt

### Colliers International Deutschland GmbH

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

## Ansprechpartner

### Colliers International Deutschland GmbH

René-P. Schappner  
Head of Hotel/Geschäftsführer  
+49 30 5858178-24  
rene.schappner@colliers.com