



# Berlin | Hotel

## Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

### Marktüberblick

Wie in alle Städtedestinationen leiden auch die Berliner Hoteliers unter den erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Im Wettbewerbsvergleich performte der Berliner Hotelmarkt jedoch noch vergleichsweise gut. Die Nachfrage stieg dynamisch, Auslastungswerte zogen wieder an und mit einem – immer noch bescheidenen – RevPAR in Höhe von 27 Euro erzielten die Berliner Betriebe hinter Hamburg den höchsten Ertrag je verfügbarem Zimmer.

### Hotelmarktangebot

2021 waren laut statistischem Landesamt Berlin-Brandenburg 704 gewerbliche Beherbergungsbetriebe geöffnet – rund 15 % mehr als im Vorjahr (Hotels: +21,1 %; Hotels garnis: +6,6 %).

Auch das Bettenangebot stieg in allen Segmenten wieder an (+22,2 %). Im Vergleich zum letzten Normaljahr (2019) wurden 2021 rund 6 % weniger Betten angeboten.

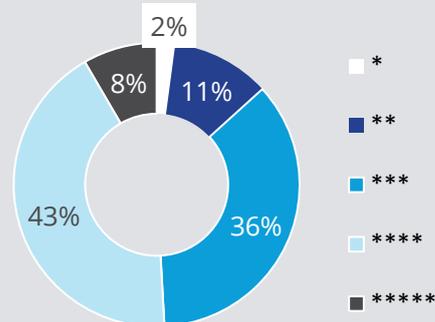
Der Blick auf die Betriebstypen zeigt dabei, dass das Hotelbettenangebot 2021 4 % unter dem Wert von 2019 lag und bei den Hotel garnis waren es noch 10 % weniger Betten.

#### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	704	+14,7 %
Gästebetten angeboten	140.727	+22,2 %
Ankünfte	5,13 Mio.	+3,7 %
Übernachtungen	13,96 Mio.	+13,7 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,7 Tage	+0,2 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	30,2 %	+3,9 %-ppt

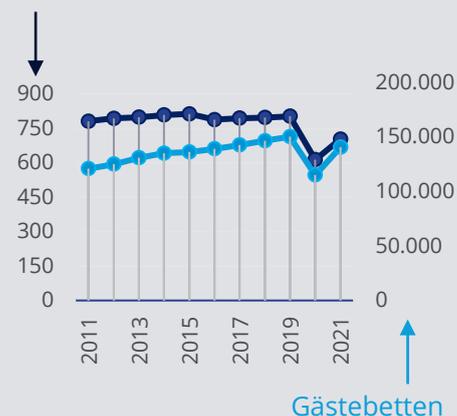
Im 2. Coronajahr gab es wieder mehr zertifizierte 4- und 5-Sterne-Häuser am Berliner Hotelmarkt. Die meisten klassifizierten Betriebe waren 2021 im 4-Sterne-Segment angesiedelt. Im Städtevergleich sind Berlin und Düsseldorf damit die einzigen Märkte, die nicht vom 3-Sterne-Segment dominiert werden.

### Hotelmarktstruktur Klassifizierung



### Entwicklung des Beherbergungsangebots

#### Beherbergungsebene



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	210	+21,1 %
Gästebetten angeboten	72.133	+25,8 %
Ankünfte	2,83 Mio.	+7,3 %
Übernachtungen	7,05 Mio.	+17,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	30,0 %	+3,9 %-ppt

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

Beherbergungsbetriebe geöffnet	244	+6,6 %
Gästebetten angeboten	42.410	+17,4 %
Ankünfte	1,66 Mio.	+2,6 %
Übernachtungen	4,34 Mio.	+12,1 %
Bettenauslastung Durchschnitt	30,2 %	+3,6 %-ppt

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

- Urban Loft Quartier Heidestraße  
180 Zimmer – Eröffnung Q3 2022
- Locke at East Side Gallery  
176 Studio Apartments – Eröffnung Juli 2022
- LOGINN by ACHAT  
180 Zimmer – Eröffnung Q3 2022
- Eugen Block Hotel  
127 Zimmer – Eröffnung 2023
- Estrel Tower  
750 Zimmer – Eröffnung 2024

## Hotelmaktnachfrage

Mit rund 14 Mio. Übernachtungen führt Berlin im deutschen Städtevergleich 2021 weiterhin das Ranking an. Gegenüber dem ersten Krisenjahr kamen rund 2 Mio. Übernachtungen dazu. Vor allem deutsche Gäste haben sich für einen Hauptstadtrip entschieden.

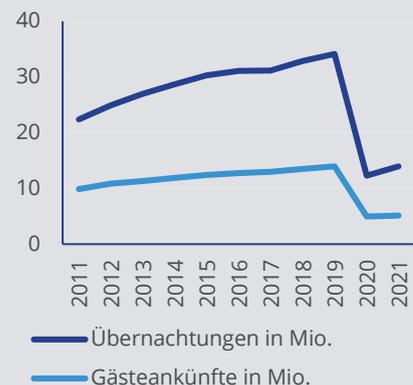
Bis zu den ehemals 34 Mio. Übernachtungen ist es jedoch noch ein weiter Weg. Nicht zuletzt fehlen in der Stadt das Nachfragevolumen aus dem Veranstaltungs- und Kongressgeschäft sowie die zahlreichen internationalen Gäste.

Im Vergleich mit den anderen sechs Städten liegt der Nachfrageanteil internationaler Gäste in Berlin hinter Frankfurt a. M. und München. 2021 fehlten der Hauptstadt im Vergleich zu 2019 mehr als 11 Mio. internationale Übernachtungen.

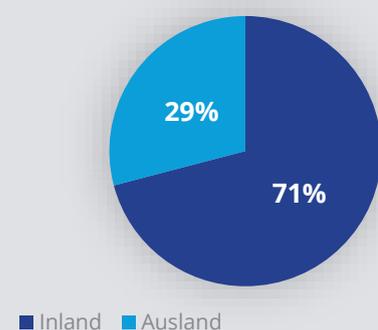
Während im ersten Coronajahr zahlreiche Hoteleneröffnungen verschoben wurden, nimmt der Markt allmählich wieder Fahrt auf. Zuletzt durfte sich Berlin zum Beispiel über 152 neue Zimmer von „the niu Hide“ freuen – ein Streetart-Hotel auf dem Dach eines Einkaufszentrums an der Frankfurter Allee. Mit 92 luxuriös eingerichteten und stilvollen Zimmern und Suiten reihte sich das neue Hotel „Luc“ im Berliner Luxussegment ein. Zudem plant die lateinamerikanische Hotel-Marke „Selina“ den Markteintritt in Berlin. Weiterhin für 2024 geplant ist die Erweiterung Estrel Towers mit 750 Einheiten.

Die Diversität der Hotelkonzepte unterstreicht hierbei den anhaltenden Trend zur Individualisierung und zur nachfragegerechten Angebotsgestaltung.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



### Übernachtungsnachfrage



## Hotelperformance

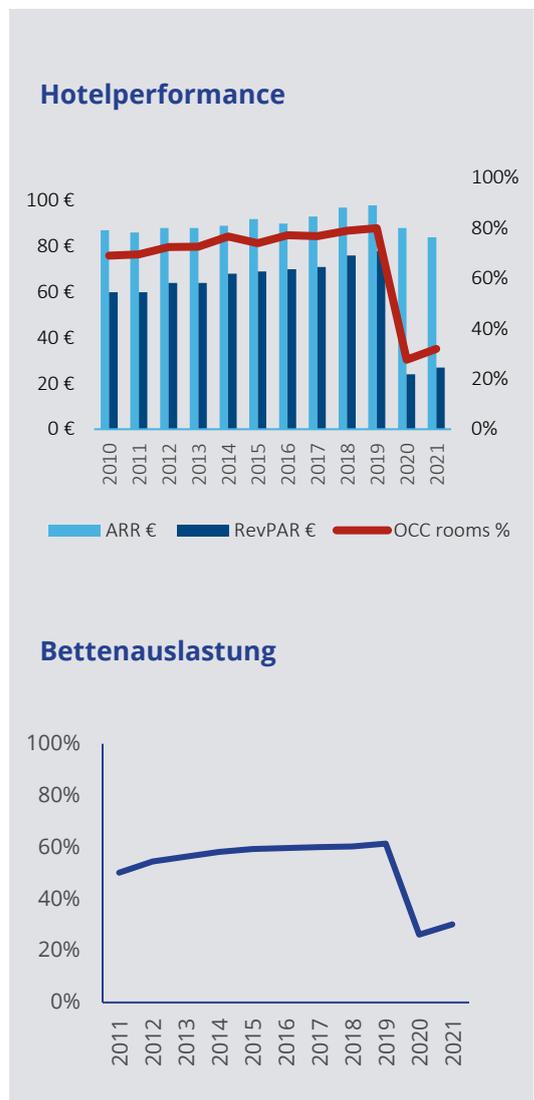
Im 2. Coronajahr fällt die Hotelperformance insgesamt betrachtet ähnlich bescheiden aus wie im 1. Krisenjahr. Dabei konnte sich Berlin im Top-7-Städtevergleich zusammen mit der Elbmetropole Hamburg aber noch über die höchsten Zimmerauslastungswerte (OCC in Berlin: 31,9 % und in Hamburg: 33,3 %) freuen. Gegenüber dem ersten Pandemiejahr entspricht das in der Hauptstadt sogar einer Steigerung von 4,3 Prozentpunkten – eine Spitzenentwicklung, denn in den anderen Städten lagen die Entwicklungsraten zwischen -0,1 % in Düsseldorf und 2,1 % in München.

Die Kehrseite der Medaille zeigt sich im durchschnittlichen erzielten Zimmerpreis (ARR), welcher sich auch 2021 weiterhin im Sinkflug befand. Im letzten Normaljahr stand Berlin kurz davor, endlich die 100 Euro-Marke zu knacken (ARR 2019: 98 Euro). 2021 wurden die Zimmer dann im Durchschnitt für 84 Euro angeboten. Im Vergleich zu den anderen betrachteten A-Standorten sind die Zimmer nur in Frankfurt und Stuttgart noch günstiger, Hamburg liegt auf demselben Niveau wie Berlin.

Beim durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) lag Berlin in den letzten Normaljahren nie weit vorn. 2021 erzielte die Stadt an der Spree mit 27 Euro hinter Hamburg die höchsten Zimmererträge. In Anbetracht der Gesamtsituation ist dies nur ein schwacher Trost.

## Ausblick

Im 2. Corona-Jahr zeigte sich nachfrageseitig wieder mehr Dynamik in Berlin. So kletterten Nachfrage- und Auslastungswerte etwas nach oben und bei den Hotelperformance-Werten schnitt die deutsche Hauptstadt vergleichsweise gut ab. Auch die Hotelöffnungen nahmen 2021 wieder an Fahrt auf und bereichern das Berliner Hotelmarktangebot mit Diversität und Individualität. Alles in allen hat Berlin im Top-7-Städtevergleich zwar gut abgeschnitten, insgesamt macht der Blick auf die Zahlen jedoch nach wie vor eine hohe Betroffenheit des Marktes sichtbar.



## 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: 2021 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	31,5 %	31,9 %	25,2 %	21,5 %	33,3 %	30,8 %	26,4 %	25,2 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,9 %-ppt	4,3 %-ppt	-0,1 %-ppt	-0,8 %-ppt	1,3 %-ppt	1,4 %-ppt	2,1 %-ppt	-1,3 %-ppt
ZimmerpreisØ Average room rate	83,00 €	84,00 €	88,00 €	82,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	80,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-4,8 %	-4,8 %	-17,1 %	-17,1 %	-1,2 %	-7,1 %	-1,2 %	-13,8 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	27,00 €	22,00 €	18,00 €	28,00 €	26,00 €	23,00 €	20,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,0 %	11,1 %	-18,2 %	-16,7 %	3,6 %	-3,9 %	8,7 %	-20,0 %

## 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	50.715	704	204	275	417	260	425	167
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,4 %	14,7 %	28,3 %	22,8 %	29,5 %	31,3 %	1,0 %	16,8 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.109.420	140.727	29.225	55.702	75.216	34.056	88.149	23.324
Veränderung Vorjahr Development YOY	50,0 %	22,2 %	32,7 %	32,1 %	35,9 %	30,0 %	6,4 %	23,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	96,8 Mio.	5,1 Mio.	1,1 Mio.	2,1 Mio.	3,3 Mio.	1,5 Mio.	3,1 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3 %	3,7 %	4,5 %	-1,2 %	4,8 %	2,5 %	3,5 %	-5,0 %
Übernachtungen Overnight stays	310,3 Mio.	14,0 Mio.	1,9 Mio.	4,2 Mio.	7,6 Mio.	2,8 Mio.	7,9 Mio.	1,6 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,6 %	13,7 %	6,4 %	2,5 %	9,9 %	8,1 %	13,0 %	-1,1 %

## 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.	3,7 Mio.	621.000	764.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	630.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,9 %	8,8 %	6,9 %	5,8 %	6,6 %	8,6 %	2,4 %	4,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	33,7 Mio.	1,6 Mio.	429.514	603.149	1,0 Mio.	591.408	908.457	614.004
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	23.706 €	21.327 €	27.199 €	23.731 €	25.808 €	23.339 €	32.039 €	26.806 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	78,5 Mio.	9,9 Mio.	8,0 Mio.	24,8 Mio.	5,3 Mio.	4,3 Mio.	12,5 Mio.	3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

# Globale Kennzahlen 2022

---

62

Ländern auf

---

185

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

---

6

Kontinenten

---

20.000+

Mitarbeiter weltweit

---

€ 3,9

Milliarden Umsatz

## Copyright © 2022 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 © 2022. 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