



Berlin | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

Marktüberblick

Wenngleich pandemiebedingte Nachwehen weiterhin auf dem Hotelmarkt spürbar sind, hat sich die deutsche Hauptstadt 2022 sehr gut geschlagen. Erstmals ist es Berlin gelungen, den durchschnittlichen Hotelzimmerpreis auf 111 Euro zu erhöhen. Das ist hinter München (125 Euro) der beste Wert im Top-7-Städtevergleich.

Hotelmarktangebot

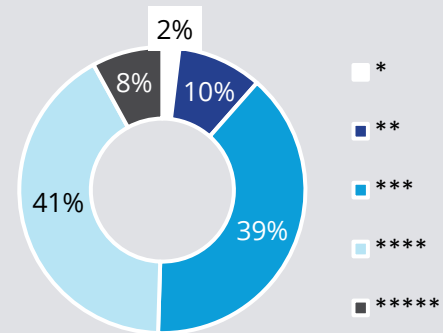
Laut statistischem Landesamt Berlin-Brandenburg waren im Jahr 2022 in Berlin 729 gewerbliche Betriebe geöffnet, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von +3,6 Prozent entspricht. Mit 145.051 Gästebetten standen dem Berliner Beherbergungsmarkt 2022 auch wieder mehr Kapazitäten zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr ist hierbei eine Steigerung von 3,1 Prozent zu verzeichnen. Im Vergleich mit dem Wert aus 2019 fehlen dennoch noch rund 5.000 Betten.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	729	+3,6 %
Gästebetten angeboten	145.051	+3,1 %
Ankünfte	10,43 Mio.	+103,3 %
Übernachtungen	25,53 Mio.	+90,0 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,5 Tage	-0,2 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	50,9 %	+20,7 %-ppt

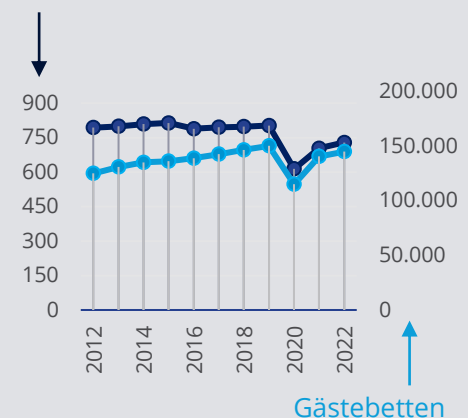
Bei den klassifizierten Betrieben sind im Vergleich zum Vorjahr das 3- und 4-Sterne-Segment am stärksten gestiegen. Im Top-7-Städtevergleich weist die Stadt prozentual einen eher geringen Anteil im 3-Sterne-Bereich auf. So wie in Köln und München gehören auch in Berlin 40 Prozent der zertifizierten Betriebe dem 4-Sterne-Segment an.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	222	+1,8 %
Gästebetten angeboten	72.559	+0,6 %
Ankünfte	5,51 Mio.	+94,8 %
Übernachtungen	13,29 Mio.	+88,6 %
Bettenauslastung Durchschnitt	50,9%	+20,9 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	250	+2,5 %
Gästebetten angeboten	44.134	+4,1 %
Ankünfte	3,38 Mio.	+104,2 %
Übernachtungen	8,42 Mio.	+94,1 %
Bettenauslastung Durchschnitt	52,9 %	+22,7 %-ppt

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

- The Circus Living 207 Services Apartments – Eröffnung 4. Q. 2023
- Eugen Block Hotel
127 Zimmer – Eröffnung 2024
- Townscape Services Apartments
95 Zimmer – Eröffnung 2. Q. 2024
- Estrel Tower
750 Zimmer – Eröffnung 2024
- Ibis & ibis Budget Berlin 228 Zimmer – Eröffnung 2025

Hotelmaktnachfrage

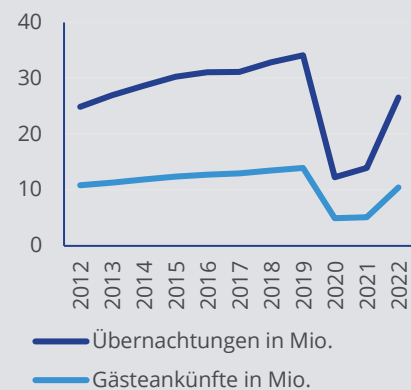
Erfreulicherweise zog die Nachfrage in der Hauptstadt endlich wieder dynamisch an. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Gästeankünfte im gewerblichen Gesamtmarkt verdoppelt und stiegen auf 10,5 Mio. Um das Vor-Krisen-Niveau zu erreichen, fehlen nunmehr nur noch 4 Mio. Der Blick auf die Betriebstypen zeigt, dass die Hotels garnis noch besser als die Hotels performten. Wenngleich die Hotels volumenmäßig natürlich weiterhin vorn liegen.

Die positive Nachfrageentwicklung ist auch auf den dynamischen Anstieg der internationalen Gäste zurückzuführen. Während die Hauptstadt 2021 rund 4 Mio. ausländische Übernachtungen verzeichnete, erzielte die Metropole 2022 wieder über 10 Mio. Übernachtungen. Mit einem Anteil von 38 Prozent an allen Übernachtungen gewinnen internationale Quellmärkte wieder mehr an Bedeutung.

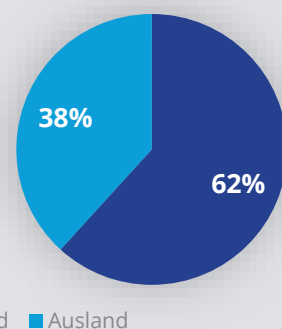
Im Hinblick auf die Hoteleneröffnungen kommt es weiterhin zu zahlreichen Verschiebungen. Das Locke at East Side Gallery sollte bereits 2022 eröffnet werden – neuer Termin: Juni 2023. Ende des Jahres 2022 wurden das Urban Loft und das LOGINN by Achat mit insgesamt 360 Zimmern eröffnet.

Weitere spannende Projekte folgen auch in den kommenden Jahren. Besonders auffällig dabei ist der hohe Anteil von Hotels mit Serviced Apartments bei den geplanten Projekten. Der Betriebstyp erfreut sich nunmehr auch auf deutschen Märkten zunehmender Beliebtheit. Zudem sind natürlich auch viele Hotels geplant. So sollen beispielgebend weitere Ibis Häuser entstehen und auch die Erweiterung des Estrel Towers mit 750 Einheiten ist weiterhin geplant.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

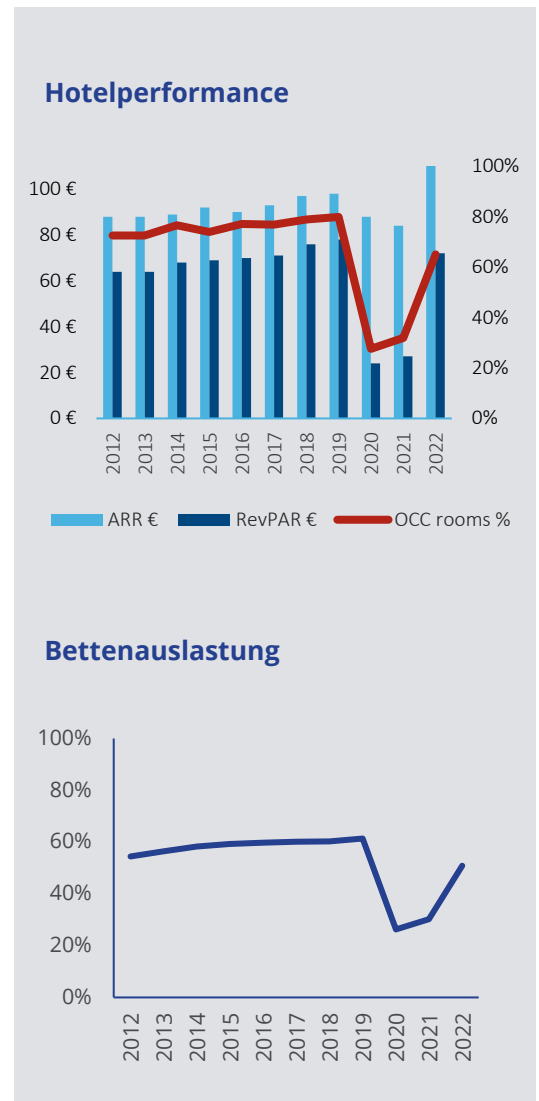
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zimmerauslastung (OCC) in der Hauptstadt mehr als doppelt so hoch (2021: 31,9 %; 2022: 65,1 %). Damit schafft es Berlin im Top-7-Städtevergleich im Jahr 2022 auf Platz 2 hinter Hamburg (66,6 %).

Auch beim durchschnittlichen Zimmerpreis (ARR) sichert sich Berlin den 2. Platz (111 Euro). Nur München verkauft seine Zimmer im Schnitt noch teuer (125 Euro). Für Berlin ist der durchschnittliche Zimmerpreis ein neuer Höchstwert und liegt 13 Euro über dem alten Top-Wert des Jahres 2019. Dies entspricht einer Preissteigerung von 13,3 Prozent.

Beim durchschnittlichen Zimmerertrag je verfügbarem Zimmer (RevPAR) konnte noch kein neues Top-Ergebnis erzielt werden – da liegt Berlin mit 72 Euro noch 6 Euro unter dem Wert von 2019. Im Vergleich mit den anderen Städten erreichte Berlin trotzdem ein gutes Ergebnis und schneidet auch hier nur minimal schlechter als der 1. Platz – München (73 Euro) – ab. Gegenüber dem Vorjahr zeigen alle Performance-Werte deutliche Verbesserungen und kommen den Vor-Corona-Werten wieder deutlich näher.

Ausblick

Nicht nur die guten Entwicklungen der Hotelperformance, sondern auch die Dynamiken bei Angebot und Nachfrage zeigen eine positive Entwicklung gegenüber der letzten beiden Corona-Jahre. Zwar wird das Niveau des Normaljahres 2019 bei den meisten Kennzahlen noch nicht wieder erreicht, aber die Tendenzen gehen eindeutig in die richtige Richtung. Besonders der Incoming-Tourismus, der in Berlin einen hohen Anteil einnimmt, litt stark unter den Auswirkungen der Pandemie. Da die Erholung des Incoming-Markts länger braucht, ist davon auszugehen, dass sich die Werte in diesem Bereich im Jahr 2023 weiter verbessern und sich der Hotelmarkt weiterhin in Richtung des 2019er-Niveaus entwickelt. Im Vergleich mit den anderen Städten zeigt Berlin bereits 2022 eine überdurchschnittlich gute Entwicklung.



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: 2022 Q1 – Q4

Performance

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
ZimmerpreisØ Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästeankünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

Standort

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,2 Mio.	3,7 Mio.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	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 Stand 01.01.2022 | ³ im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | ⁴ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | ⁵ im Jahr 2020 / in the year 2020 | ⁶ An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m²)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotel/Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Copyright © 2023 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 ©2023. Alle Rechte vorbehalten