

KURZAUSGABE



HOTEL MARKT

BERLIN 2018 | TREND 2019

SUMMARY



DANIELA M. BENSE MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

Was den Hotelmarkt Berlin derzeit kennzeichnet...

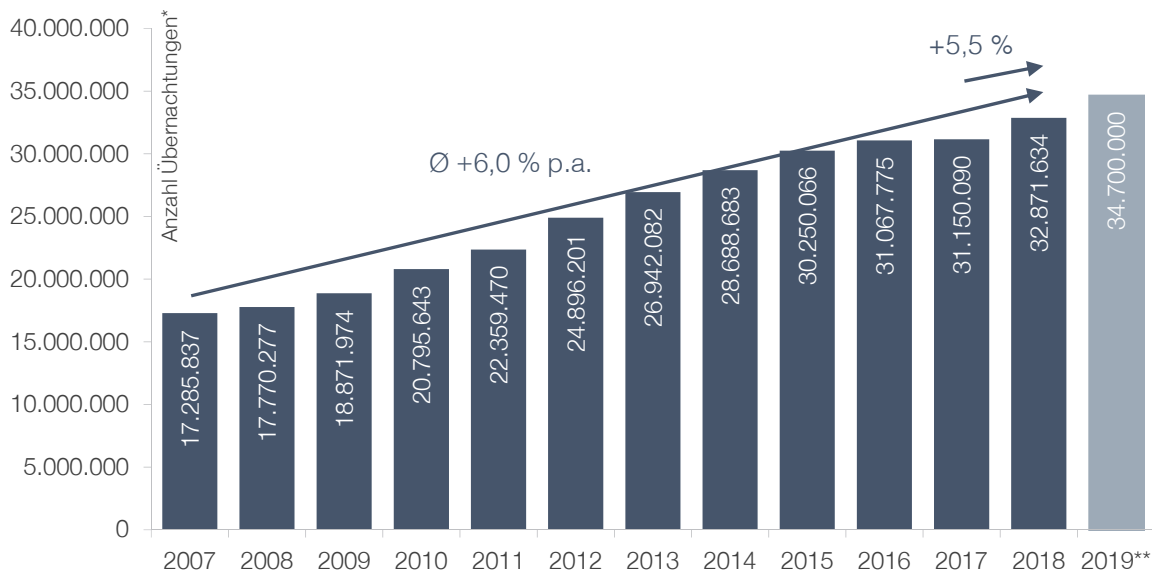
- Nach der Stagnation in 2017 konnte der Berliner Beherbergungsmarkt in 2018 wieder ein etwas stärkeres Übernachtungswachstum von 5,5 Prozent realisieren.
- Insgesamt zählte die Bundeshauptstadt 32,87 Millionen Übernachtungen.
- 2018 betrug das Übernachtungswachstum von ausländischen Gästen rund 8 Prozent und somit deutlich mehr als das von deutschen Reisenden (+3,6 Prozent).
- Die Sommermonate waren die bestbesuchtesten in Berlin. Vor allem der August verzeichnete in 2018 deutliche Zuwächse.
- Die Bettenauslastung stieg aufgrund des relativ verhaltenen Angebotswachstums auf 61,5 Prozent – ein Top-Wert unter den Top-10 Tourismusstandorten.
- Bei den KPIs in der Kettenhotellerie sind in 2018 deutliche Zuwächse festzustellen: Zimmerauslastung bei 79 Prozent (+2,9 Prozentpunkte); Zimmerrate bei 96,40 Euro (+1,90 Euro), RevPAR bei 76,20 Euro (+4,90 Euro).
- Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf sind die wichtigsten Bezirke für das Beherbergungsgewerbe, wobei Tempelhof-Schöneberg mit einer Bettenauslastung von 65,3 Prozent knapp vor Mitte (64,8 Prozent) den Spitzenplatz unter den Bezirken einnimmt.

Für 2019 erwartet Dr. Lübke & Kelber eine ähnliche Zunahme der Übernachtungen wie in 2018.

- Der gute Jahresstart in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 ist vielversprechend. Mit über 7 Millionen Übernachtungen wurde ein Plus von 4,8 Prozent realisiert.
- Die Messe Berlin ist mit positiven Ergebnissen in das Jahr gestartet. Die Internationale Grüne Woche und die ITB erfüllten die Erwartungen. Die neue Messehalle hub24 soll für weiteres Wachstum in 2019 sorgen.
- Der BER lässt weiter auf sich warten, jedoch bauen die beiden Berliner Flughäfen das Streckenangebot auch 2019 weiter aus.
- Aufgrund der positiven Signale zu Beginn des Jahres 2019 rechnet Dr. Lübke & Kelber mit einem ähnlichen Wachstum wie in 2018, sodass am Jahresende rund 34,7 Millionen Übernachtungen in Berlin gezählt werden könnten.

ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



2018: Übernachtungsnachfrage wieder stärker angestiegen

Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze

Mit 32.871.634 Übernachtungen im gesamten Berliner Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) konnte die Hauptstadt im vergangenen Jahr nach der leichten Stagnation im Jahr 2017 wieder deutliche Zuwächse bei den Übernachtungen generieren. Das Wachstum von 5,5 Prozent lag dabei nur leicht unter dem langfristigen Mittel von 6,0 Prozent.

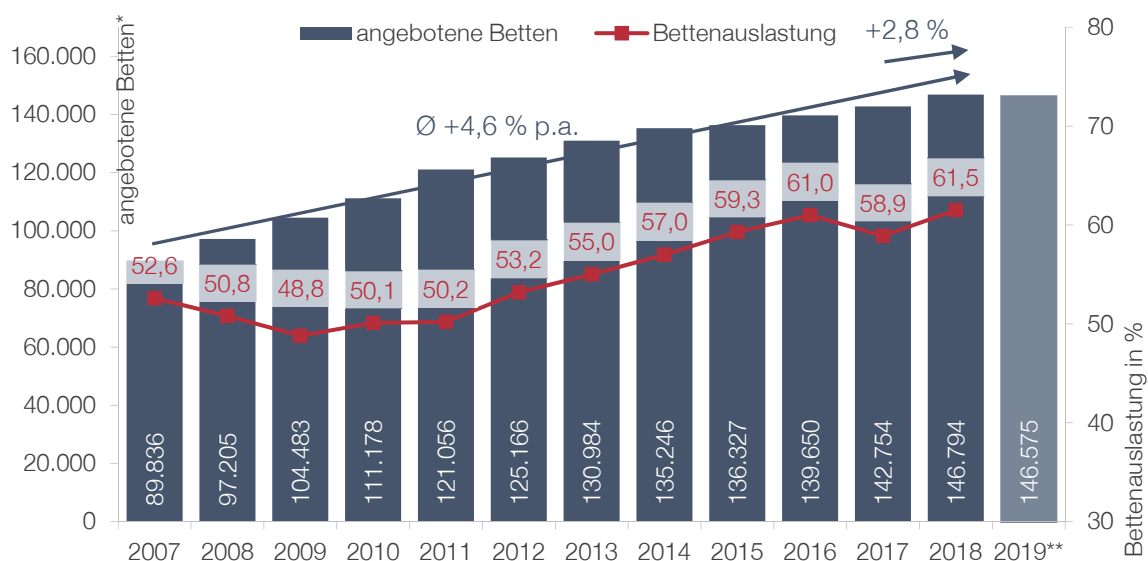
Fast 33 Mio. Übernachtungen

Durch die nachlassende latente Terrorgefahr, dessen Nachwirkungen nach dem Anschlag auf den Breitscheidplatz im Dezember 2016 in 2017 noch spürbar waren, trugen ausländische Touristen überproportional zu dem neuen Rekordjahr bei. So fragten Ausländer in 2018 7,9 Prozent mehr Übernachtungen nach, während deutsche Gäste lediglich 3,6 Prozent mehr Übernachtungen in Berliner Beherbergungsbetrieben tätigten.

Ausländische Gäste waren Wachstumstreiber

BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



Bettenauslastung bei 61,5 % in 2018

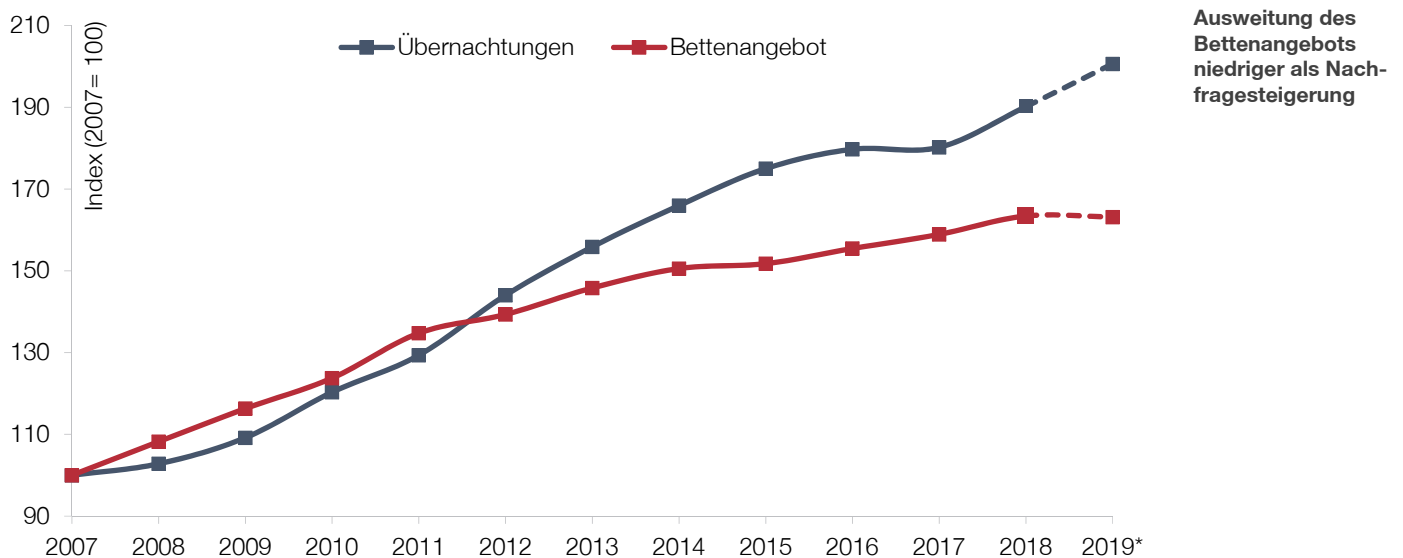
Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | angebotene Betten ohne Camping | Bettenanzahl zum 31.07. des Jahres | **Prognose DRLK Research Ende 2019 (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen zur Jahresmitte 2018 in Berlin 146.794 Betten (ohne Campingplätze) in 798 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 184 Betten) den Gästen zur Verfügung. Das waren rund 2,8 Prozent (4.040 Betten) mehr als in 2017. Die durchschnittliche Bettenauslastung legte aufgrund des deutlichen Übernachtungsplus sowie der relativ geringen Kapazitätsausweitung wieder zu und übersprang mit 61,5 Prozent erneut die 60 Prozentmarke.

Trotz der sieben gezählten Hoteleröffnungen in 2018 weitete sich das Angebot aufgrund von diversen Hotelschließungen (z.B. Swissôtel am Ku'damm-Eck sowie dem Wyndham Excelsior in der Hardenbergstraße) nur relativ gering aus. Zum Jahresende 2018 standen sogar nur noch 144.665 Betten zur Verfügung. Das Angebotswachstum an neuen Hotels wird aller Voraussicht nach in 2019 auch nur relativ gering ausfallen. Nach jetzigem Stand werden insgesamt 6 Hotelneueröffnungen erwartet, die den Markt bis Ende 2019 um knapp 1.000 neue Zimmer (circa 2.000 Betten) ergänzen dürften.

**2019 rund 2.000
Betten mehr**

ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



**Ausweitung des
Bettenangebots
niedriger als Nach-
fragesteigerung**

Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg | *Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen) (Index 2007 = 100)

Seit 2012 hält der Ausbau des Bettenangebots nicht mehr gänzlich mit der dynamischen Entwicklung der Übernachtungen Schritt. Bis 2018 hat sich der Ausbau des Angebotes um rund 21 Prozent erhöht, während die Zahl der Übernachtungen um rund 47 Prozent zugelegt hat. Auf 2007 bezogen liegt der Spread bei rund 27 Prozentpunkten. Dadurch ist in den letzten Jahren die Auslastung deutlich nach oben gegangen und nimmt nunmehr den Spitzenwert unter den Top-10 Hotelstandorten ein.

Für die kommenden Jahre ist trotz der recht gut gefüllten Projektpipeline mit einer weiteren Spreizung der Schere zu rechnen. Allein in 2019 wird mit einem relativ geringen Kapazitätsausbau bei einer gleichzeitig erwarteten Nachfragesteigerung von 5,5 Prozent gerechnet. Im langfristigen Vergleich der Top-10 Standorte lag die Bettenausweitung in Berlin mit +20,8 Prozent seit 2011 im unteren Mittelfeld.

Bei der positiven Entwicklung spielt der Tagungs- und Kongressmarkt eine immer wichtiger werdende Rolle. Der MICE-Bereich steuerte 2018 in Berlin 8,06 Millionen Übernachtungen bei.

2019: Weiteres Wachstum Richtung 35 Millionen in Sicht

Dr. Lübke & Kelber rechnet dieses Jahr mit einem weiteren Anstieg der Übernachtungszahlen in einem ähnlichen Umfang wie 2018 (+5,5 Prozent), sodass bis zum Ende des Jahres rund 34,7 Millionen Übernachtungen in Berlin getätigt werden könnten. Von Januar bis März lagen die Übernachtungszahlen mit insgesamt über 7 Millionen um 4,8 Prozent über dem 1. Quartal 2018.

**Q1 2019 endet mit
+4,8 Prozent mehr
Übernachtungen**

ANSPRECHPARTNER

Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1404
morten.hahn@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700 24
daniela.bense@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Research

Dr. Stefan Behrendt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1315
stefan.behrendt@drk.de

UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standort-konformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

drluebkekelber.de/referenzen

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: © Marriott International, Inc.