

Berlin

Die aktuelle Lage

Die Kennzahlen des Berliner Hotelmarkts zeigen im ersten Halbjahr 2010 eine Erholung von den Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise. Insbesondere der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich gesteigert werden. Dazu beigetragen hat unter anderem die seit 1. Januar 2010 geltende Mehrwertsteuersenkung von 19 % auf 7 % auf Logisleistungen. Im Zusammenspiel mit der gestiegenen Zimmerbelegung konnte der RevPAR (Revenue per available room) im Vergleich zu den Vorjahresmonaten signifikant gesteigert werden. Bereits im Jahr 2009 war Berlin weniger stark als andere deutsche Städte von den Auswirkungen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise betroffen und verzeichnete sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite ein positives Wachstum. Dies ist insbesondere auf Berlins Vielseitigkeit und Bedeutung als Städtereisedestination zurückzuführen.

Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis, Belegung und RevPAR

Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis der von PKF erfassten markengebundenen Hotels in Berlin konnte im ersten Halbjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 8 % gesteigert werden und lag bei 101,25 € (YTD Juni 2009: 93,74 €). Infolge der deutlich gestiegenen durchschnittlichen Zimmerbelegung im Vergleich zum Vorjahr auf 68,5 % (YTD Juni 2009: 64,5 %) und dem erhöhten durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis stieg auch der RevPAR im Zeitraum Januar bis Juni 2010 um rund 15,1 % auf 69,39 € (YTD Juni 2009: 60,29 €).

Fakten zum Hotelmarkt

	1. Halbj. 2010	1. Halbj. 2009	
Hotels ¹⁾²⁾	490	467	↗
Betten ¹⁾²⁾	89,6 Tsd.	83,1 Tsd.	↗
Ankünfte ¹⁾²⁾	3,6 Mio.	3,2 Mio.	↗
Übernachtungen ¹⁾²⁾	7,8 Mio.	6,8 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer ¹⁾²⁾	2,3	2,2	↗
Übernachtungen ausländischer Gäste ¹⁾²⁾			
absolut	3,0 Mio.	2,6 Mio.	↗
Anteil an gesamten Übernachtungen	39,0 %	37,7 %	↗
Ø Zimmerbelegung ³⁾	68,5 %	64,5 %	↗
Ø Netto-Zimmerpreis ³⁾	101,25 €	93,47 €	↗
RevPAR ³⁾	69,39 €	60,29 €	↗

Hinweise und Quellen:

1) Informationen beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis

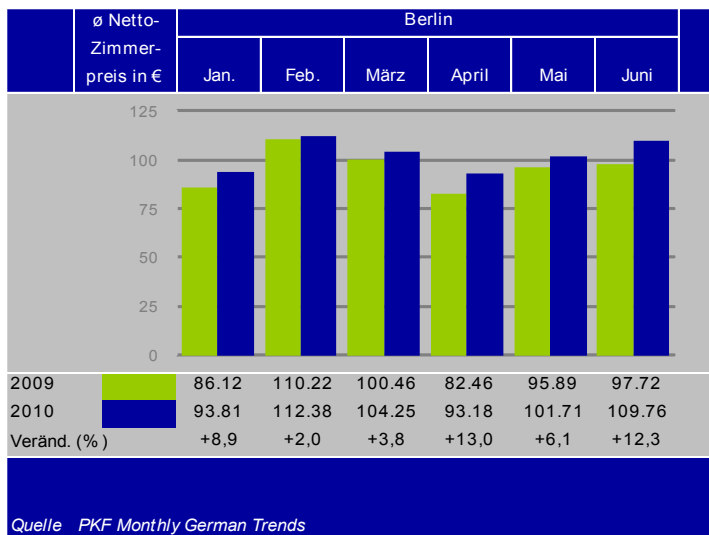
2) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, YTD June 2010 bzw. 2009

3) PKF Monthly German Trends Survey, YTD June 2010 bzw. 2009



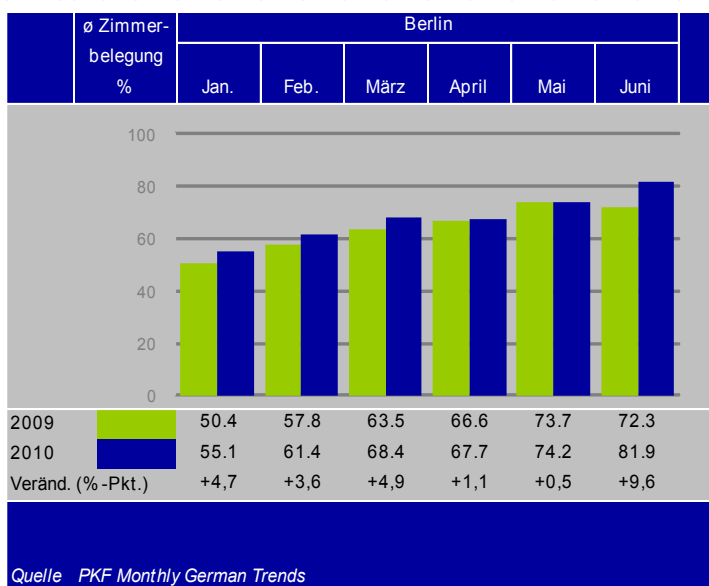
Aktuelle Kennzahlen

In den Abbildungen werden die Entwicklung der durchschnittlichen Zimmerbelegung, des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises und des RevPARs Berliner Hotels im Zeitraum Januar bis Juni 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dargestellt. Quelle ist eine Stichprobe vorwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie, die monatlich in den *PKF Monthly German Trends* erfasst werden.



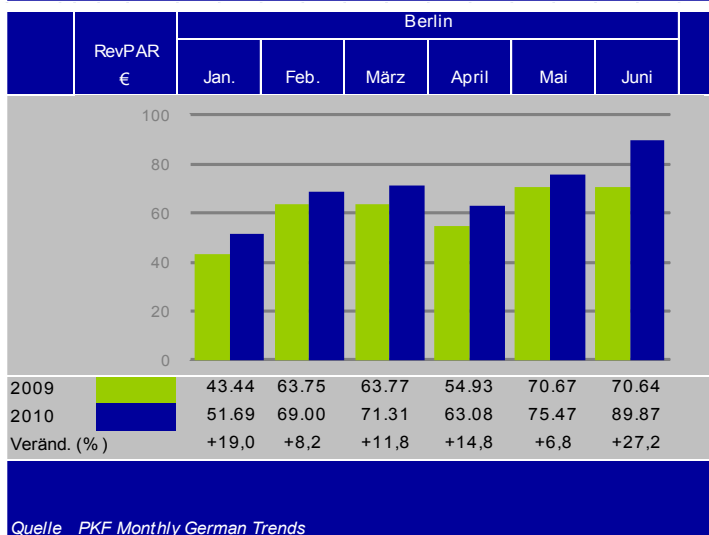
■ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Im ersten Halbjahr 2010 lagen die monatlichen Netto-Zimmerpreise deutlich über dem Vorjahresniveau. Der stärkste Zuwachs um rund 13 % konnte im Monat April verzeichnet werden, gefolgt von Juni mit einem Plus von 12,3 %. Genau wie im Vorjahr zählten jedoch die Monate Januar und April hinsichtlich des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises zu den schwächeren Monaten. Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis der ersten sechs Monate 2010 lag mit 101,25 € 8 % über dem Wert von 2009 (93,47 €). Begünstigt wurden die Netto-Zimmerpreise insbesondere durch die seit 1. Januar 2010 geltende Mehrwertsteuersenkung auf Logisleistungen.



■ Durchschnittliche Zimmerbelegung

Die Zimmerbelegung in Berliner Hotels entwickelte sich von Januar bis Juni 2010 positiv und stieg im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um durchschnittlich 4 %-Punkte von 64,5 % auf 68,5 %. Insbesondere der Monat Juni zeigte mit rund 82 % bzw. einem Plus von 9,6 %-Punkte trotz verschärfter Angebotssituation auf dem Berliner Hotelmarkt eine verbesserte Auslastung. Zu verdanken ist dies den trotz der Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise kontinuierlich wachsenden Besucherzahlen, die insbesondere aus der sich stetig weiter entwickelnden Bedeutung Berlins als Tourismusdestination, Wirtschaftsstandort und politisches Zentrum resultieren. Zudem profitiert auch Berlin, ähnlich wie andere deutsche Großstädte, von einem zyklisch bedingt starken Messejahr.



■ RevPAR (Revenue per available room)

Deutliche RevPAR-Zuwächse konnte der Berliner Hotelmarkt im ersten Halbjahr 2010 verzeichnen, welche in dem gestiegenen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis sowie der gestiegenen Zimmerbelegung begründet sind. Insbesondere der Monat Juni aber auch Januar und April zeigen mit Steigerungen von 14,8 % bis 27,2 % signifikante RevPAR-Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr. Der kumulierte RevPAR der ersten sechs Monate 2010 zeigt einen Zuwachs um 15,1 % und bestätigt erneut die Erholung von der krisenbedingten unterdurchschnittlichen Performance 2009.

Hauptnachfragegeneratoren

- **Wirtschaft**

Die Bundeshauptstadt Berlin mit rund 3,4 Mio. Einwohnern liegt inmitten des Bundeslandes Brandenburg und rückte im Zuge der EU-Erweiterung in das Zentrum Europas.

Der Stadtstaat Berlin verfügt über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkt im Dienstleistungssektor. In den vergangenen Jahren konnte sich Berlin auch in der Medien- und Unterhaltungsbranche zu einer der bedeutendsten Städte Deutschlands entwickeln. Neben Unternehmen der deutschen Film- und TV-Branche (u.a. NTV, MTV und Viva) haben auch international tätige Firmen, wie die Axel Springer AG, die Deutsche Bahn AG sowie die Bayer Schering Pharma AG ihren Sitz in Berlin.

Einen weiteren Beschäftigungsmotor und wichtigen Antriebsmotor der Berliner Wirtschaft stellen die Berliner Flughäfen mit rund 21 Mio. Passagieren im Jahr 2009 dar. Insbesondere durch den Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum Großflughafen BBI (Berlin Brandenburg International) mit guten internationalen Anbindungen werden ab voraussichtlich Anfang Juni 2012 Wachstumsimpulse erwartet.

ungen werden ab voraussichtlich Anfang Juni 2012 Wachstumsimpulse erwartet.

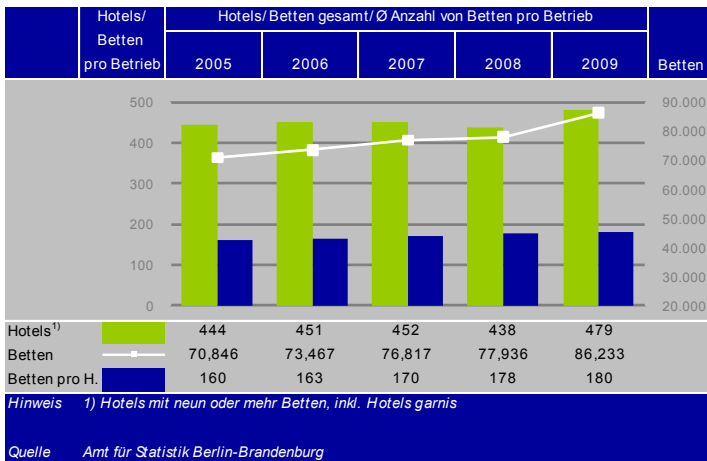
- **Tourismus**

Berlin ist aufgrund der Vielfalt an Sehenswürdigkeiten, der politischen Bedeutung sowie zahlreicher Veranstaltungen wie die Berlinale sowohl für nationale als auch internationale Gäste eine beliebte Reisedestination. Zu den bedeutendsten Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem das Brandenburger Tor, der Checkpoint Charlie, die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche und das KaDeWe. Die Hauptstadt Berlin gehört zu den meistbesuchten Städten Europas und ist auch für Kunst-, Kultur-, Mode- und Shopping-begeisterte eine attraktive Städtedestination.

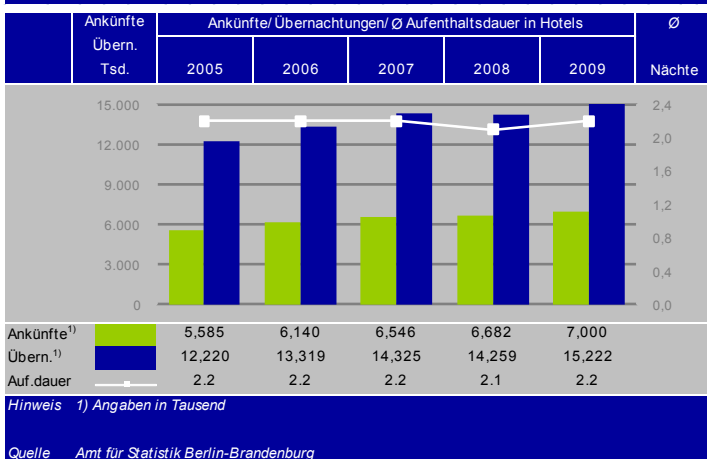
- **Messe und internationales Kongresszentrum**

Die Messe Berlin ist mit 26 Messehallen sowie rund 1,9 Mio. Besuchern (2009) eine der größten Messen Deutschlands. Zu den bedeutendsten Messen gehören die ILA, IFA, ITB und die Internationale Grüne Woche. Außerdem ist Berlin ein beliebter Kongressstandort und liegt laut ICCA (International Congress & Convention Association) auf Platz 4 (Stand 2009) der weltweiten Konferenzstädte.

Hotelmarkt in Zahlen



- Im Vergleich zu 2005 ist die Anzahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in Berlin in 2009 von 444 auf 479 gestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2008 stieg die Anzahl der Hotels im Jahr 2009 um 9,4 %.
- Einen starken Anstieg im Zeitraum 2005 bis 2009 verzeichnete Berlin bei der Anzahl der Betten von 70.846 auf 86.233 (+21,7 %).
- Infolgedessen erhöhte sich seit 2005 die durchschnittliche Anzahl der Betten pro Hotel von 160 auf 180 im Jahr 2009 (+12,5 %).
- Die Zahl der Ankünfte in Hotels und Hotels garnis stieg seit 2005 um rund 1,4 Mio. (+25,3 %) auf rund 7,0 Mio. im Jahr 2009.
- Im Jahr 2009 generierten die Hotels und Hotels garnis rund 15,2 Mio. Übernachtungen, was einem Zuwachs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 6,8 % entspricht.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb mit Ausnahme im Jahr 2008 (2,1 Tagen) konstant bei 2,2 Tagen.



Hotelprojekte

Die Recherche von PKF hotelexperts hat ergeben, dass derzeit in Berlin Planungen für über 47 Hotelneueröffnungen bis zum Jahr 2012 existieren. Unter anderem befinden sich bereits folgende Hotels im Bau und werden noch 2010 eröffnet:

- Hotel H10 Berlin Ku'damm (192 Zimmer), Joachimstaler Straße
- Das Stue (81 Zimmer), Drakesstraße
- nhow (304 Zimmer), Medienhafen
- Scandic Berlin (563 Zimmer), Potsdamer Platz
- Tryp Hotel Berlin Mitte (229 Zimmer), Chausseestraße

Darüber hinaus werden voraussichtlich ab 2010 Hotelbetriebe wie das Hotel all seasons Berlin Mitte, Meininger Hotel Berlin Mitte, Motel One Spittelmarkt und Motel One Hauptbahnhof den Berliner Hotelmarkt im Budget-Segment erweitern. Für 2011 sind derzeit weitere 20 Hotelprojekte bekannt, von denen 16 als sicher einzustufen sind. Voraussichtlich werden sich sechs der geplanten Hotels im Budget-Segment und acht Hotelprojekte im internationalen Mid- bis First-Class Segment positionieren.

Ausblick

Entgegen dem Bundestrend war die touristische Entwicklung Berlins im Jahr 2009 positiv. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten konnte Berlin deutliche Zuwächse bei Ankünften und Übernachtungen verzeichnen. Dieser Trend konnte auch in der ersten Hälfte des Jahres 2010 fortgesetzt werden und deutet somit auf eine weiterhin positive Entwicklung der Besucherzahlen in den kommenden Monaten hin. Mitte 2012 ist die Eröffnung des neuen Flughafens BBI geplant, der voraussichtlich durch ein erhöhtes Passagieraufkommen zusätzliche Nachfrage generieren wird. Auch das noch nicht ausgeschöpfte touristische Potenzial und der wachsenden Bekanntheitsgrad der Stadt Berlin als Städtereisedestination bieten grundsätzlich auch in Zukunft Potenzial für weiter ansteigende Ankünfte und Übernachtungen in der deutschen Hauptstadt.

Aufgrund einer Vielzahl geplanter Hotelentwicklungen in Berlin wird sich das Angebot in den kommenden Jahren jedoch erheblich erweitern und der Wettbewerb verschärfen. Es ist damit zu rechnen, dass ein verstärkter Preisdruck sowie ein Verdrängungswettbewerb entstehen wird. Insbesondere Hotels, welche nicht an international operierende Hotelbetreibergesellschaften mit entsprechenden Vertriebskanälen angebunden sind oder über eine unattraktive und unzeitgemäße und damit nicht wettbewerbsfähige Ausstattung verfügen, werden davon betroffen sein.

Derzeit ist insbesondere im Budget- bis Mid-Class-Segment noch das größte Nachfragepotenzial vorhanden, da u.a. der Anteil der kettengebundenen Budget-Hotels noch vergleichsweise gering ist. Die oben aufgeführten Hotelprojekte belegen jedoch, dass sich das Hotelangebot auch in diesem Segment zukünftig erweitern wird.

Worldwide hotel consulting — Partner für Ihren Erfolg.

Impressum

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-200
Fax: +49 (0)89 290 32-222
E-Mail: info@pkfhotelexperts.com
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Anfragen und Anregungen erreichen Sie die Redaktion unter:

Kontakt:

Andrea Rach
Tel.: +49 (0)89 290 32-200
E-Mail: andrea.rach@m.pkf.de

Der PKF hotelexperts Städteticker

Die PKF hotelexperts Städteticker geben einen schnellen Überblick über die deutschen Großstädte und deren Hotelmärkte. Die Publikationsreihe liefert mehrmals jährlich Informationen zu den größten deutschen Städten. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Dresdener Hotelmarkt. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter:

info@pkfhotelexperts.com

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammen zu stellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Stand: August 2010