

Berlin

Die aktuelle Lage

Der Berliner Hotelmarkt hat sich auch in 2012 positiv entwickelt. Auf Seiten der Nachfrage konnte Berlin einen neuen Höchststand verzeichnen. Die Zahl der Ankünfte in Hotels und Hotels garnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,4 % auf rund 9,3 Mio. Ankünfte. Die Übernachtungen stiegen ebenfalls gegenüber dem Vorjahr um rund 10,6 % auf 20,4 Mio. Die Übernachtungen ausländischer Gäste konnte um rund 14,4 % auf rund 42 % der Gesamtübernachtungen gesteigert werden. Jedoch wurde auch auf der Angebotsseite in 2012 mit einem Wachstum von 2,8 % auf rund 101.400 Betten in 517 Betrieben ein vorläufiger Höchststand verzeichnet.

Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis, Belegung und RevPAR

Die von PKF in einer Benchmarkanalyse erfassten Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie registrierten in 2012 einen Anstieg des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um 3,5 % auf 87,42 EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (YTD Dezember 2011: 84,44 EUR). Gleichzeitig ist die durchschnittliche Zimmerbelegung um rund 3,2 %-Punkte auf 77,4 % gestiegen. Somit erhöhte sich auch der RevPAR der erfassten Hotels in 2012 um rund 8 % auf 67,66 EUR. Berlin liegt somit im Hinblick auf den RevPAR im Vergleich zum Vorjahr unverändert auf dem sechsten Rang der von PKF untersuchten Großstädte in Deutschland.

Hotelmarkt Berlin in Zahlen

	2012	2011	
Betriebe ^{1) 2)}	517	508	↗
Betten ^{1) 2)}	101.433	98.624	↗
Ankünfte ^{1) 2)}	9,3 Mio.	8,5 Mio.	↗
Übernachtungen ^{1) 2)}	20,4 Mio.	18,4 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer ^{1) 2)}	2,2	2,2	→
Übernachtungen ausländischer Gäste ^{1) 2)}	8,6 Mio.	7,5 Mio.	↗
Anteil an gesamten Übernachtungen ^{1) 2)}	42 %	41 %	↗
Ø Zimmerbelegung ³⁾	77,4 %	74,2 %	↗
Ø Netto-Zimmerpreis ³⁾	87,42 EUR	84,44 EUR	↗
Ø RevPAR ³⁾	67,66 EUR	62,66 EUR	↗

Hinweise und Quellen:

1) Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis

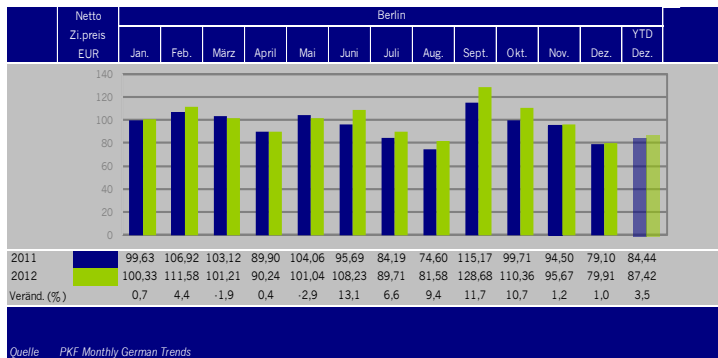
2) Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand Dezember des jeweiligen Jahres

3) PKF Monthly German Trends Survey

Fotos von unten nach oben: Rocco Forte Hotel de Rome Berlin, inow Hotel Berlin, Motel One Berlin Hauptbahnhof, Waldorf Astoria Berlin.

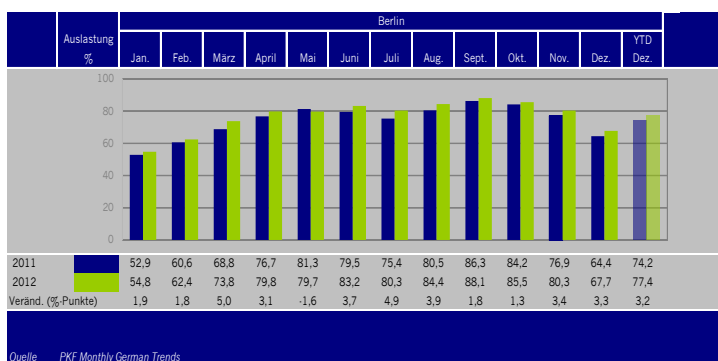
Aktuelle Kennzahlen YTD Dezember 2012

In den Abbildungen werden die Entwicklungen des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises, der durchschnittlichen Zimmerbelegung und des RevPAR in Berliner Hotels in 2012 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.



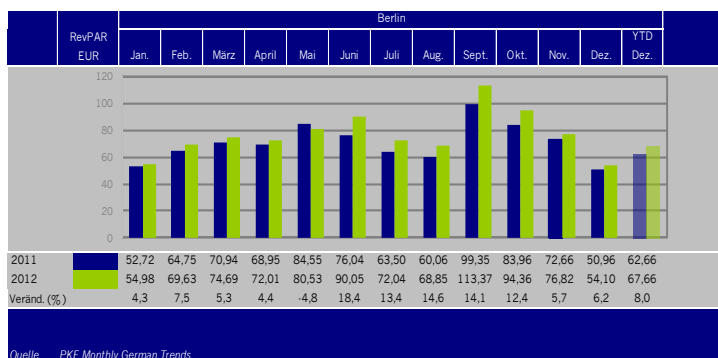
■ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Gegenüber dem Jahr 2011 konnte in 2012 der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis um rund 3,5 % gesteigert werden. Der höchste durchschnittliche Netto-Zimmerpreis wurde mit 128,68 EUR im September 2012 erzielt und ist u.a. auf eine Vielzahl von Messen und Kongressen zurückzuführen. Die stärkste Steigerung um rund 13,1 % gegenüber dem Vorjahr wurde im Juni verzeichnet. Dies lässt sich u.a. mit dem EULAR-Kongress begründen, der vom 6. bis 9. Juni 2012 in Berlin tagte. In den Monaten März und Mai hingegen konnten in 2012 die Vorjahreswerte nicht erreicht werden (-1,9 % und -2,9 %). Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis war im Dezember mit 79,91 EUR am niedrigsten.



■ Durchschnittliche Zimmerbelegung

2012 konnte auch bei der durchschnittlichen Zimmerbelegung im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs um 3,2 %-Punkte auf 77,4 % verzeichnet werden. Die höchsten Steigerungen der durchschnittlichen Zimmerbelegung im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Monaten März (+5 %-Punkte) und Juli (+4,9 %-Punkte) erzielt. Lediglich im Mai 2012 wurde mit 79,7 % ein leichter Rückgang der Belegung um 1,6 %-Punkte verzeichnet.



■ RevPAR (Revenue per available room)

Im dargestellten Zeitraum konnte der RevPAR, mit Ausnahme des Monats Mai, deutliche, zum Teil zweistellige Zuwachsraten verzeichnen. Diese positive Entwicklung ist sowohl auf den gestiegenen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis als auch auf die erhöhte durchschnittliche Zimmerbelegung zurückzuführen. Der RevPAR bewegte sich im Jahr 2012 zwischen 54,10 EUR im Dezember und 113,37 EUR im September. Die höchste Steigerung gegenüber dem Vorjahr konnte mit rund 18,4 % im Juni verzeichnet werden, was insbesondere mit der Steigerung des Netto-Zimmerpreises in diesem Monat zu begründen ist. Der durchschnittliche RevPAR im vergangenen Jahr lag bei 67,66 EUR und damit rund 8 % über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr.

Hauptnachfragegeneratoren

• Wirtschaft

Die deutsche Bundeshauptstadt ist mit rund 3,5 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands. Trotz unterdurchschnittlichen wirtschaftlichen Kennziffern und einer hohen Arbeitslosenquote von 11,6 % im Dezember 2012 (Bundesdurchschnitt rund 6,7 %) entwickelt sich Berlin zu einem dynamischen Wirtschaftsstandort. Gemessen am Anteil der Gesamtbeschäftigten ist Berlins Wirtschaftsstruktur mit rund 80 % vom Dienstleistungssektor geprägt. Berlin gilt als Deutschlands bedeutendster Standort der Kreativwirtschaft und Medienbranche. Zudem hat sich Berlin als Sitz international bekannter Unternehmen etabliert wie u.a. die Axel Springer AG, die Siemens AG und die Deutsche Bahn AG. Einen weiteren Antriebsmotor der Berliner Wirtschaft stellen die Berliner Flughäfen dar. Im Jahr 2012 verzeichneten die beiden Berliner Flughäfen Tegel und Schönefeld mit insgesamt rund 25 Mio. das drittgrößte Passagieraufkommen in Deutschland nach Frankfurt am Main (ca. 58 Mio. Passagiere) und München (ca. 38 Mio. Passagiere). Zukünftig soll der neue Flughafen Berlin Brandenburg (BER) als internationaler Flughafen fungieren und weitere Nachfrage generieren. Nach wiederholter Terminverschiebung der Eröffnung und der ungewissen Dauer der Mängelbehebung bleibt der Eröffnungstermin weiterhin fraglich und damit auch die erwartete Nachfragesteigerung bisher aus.

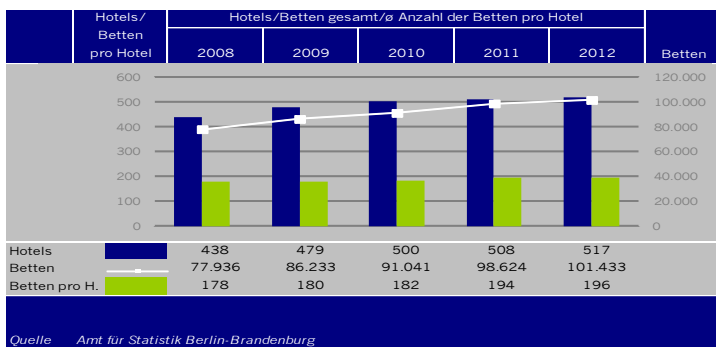
• Tourismus

Berlin ist nach London und Paris eine der meistbesuchten Metropolen Europas. Die Beliebtheit als nationale und internationale Reisedestination beruht nicht nur auf der Vielfalt an Sehenswürdigkeiten, Ausstellungen und Veranstaltungen aus u. a. Sport, Film und Kultur, sondern auch auf der Historie der Stadt. Neben der politischen Bedeutung wächst auch der Einfluss Berlins auf die Kreativwirtschaft. Berlins Potenzial als junge, multikulturelle Metropole lässt den Tourismus weiterhin profitieren.

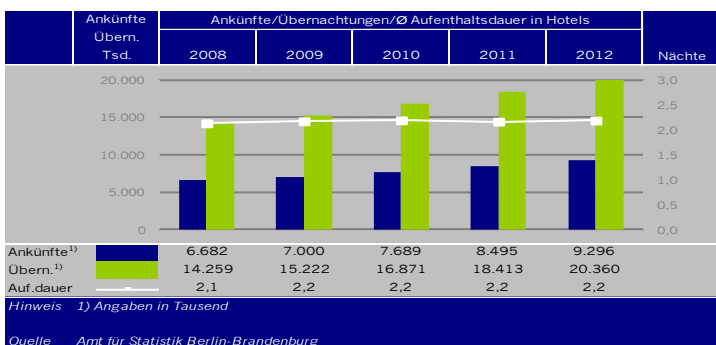
• Messe und internationales Kongresszentrum

Berlin ist einer der wichtigsten Messe- und Kongressstandorte. Gemäß einer Studie der International Congress & Convention Association (ICCA) belegte Berlin 2011 den vierten Platz im weltweiten Vergleich. Im Jahr 2012 verzeichnete die Messe Berlin rund 1,9 Mio. Besucher, 511 Kongresse und 95 Messen. Die besucherstärksten Messen waren 2012 die Internationale Grüne Woche, Fruit Logistica, ITB, IFA und InnoTrans. Neben dem bereits eröffneten ExpoCenter Airport wird auch die neue Messe-, Kongress und Eventarena CityCube (Eröffnung 2014) weitere Nachfrage generieren.

Hotelmarkt in Zahlen



- Seit 2008 ist die Anzahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in Berlin um rund 18 % von 438 auf 517 Betriebe in 2012 gestiegen.
- Im gleichen Zeitraum wurde ein konstanter Anstieg der Bettenanzahl von 77.936 in 2008 auf 101.433 in 2012 (+30,1 %) verzeichnet. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg der Bettenkapazität um rund 6,8 %.
- Infolgedessen erhöhte sich seit 2008 die durchschnittliche Anzahl der Betten pro Hotel von 178 auf 196 in 2012 (+10,1 %).



- Die Zahl der Ankünfte in Hotels und Hotels garnis stieg seit 2008 um rund 2,6 Mio. (+39,1 %) auf rund 9,3 Mio. in 2012.
- Die Zahl der Übernachtungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum von rund 14,3 Mio. auf rund 20,4 Mio. Übernachtungen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 9,3 % p.a.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb im Beobachtungszeitraum mit Ausnahme des Jahres 2008 konstant bei rund 2,2 Nächten.

Hotelprojekte

Nach einer Recherche von PKF hotelexperts gibt es derzeit Planungen für rund 25 Hotelneueröffnungen mit rund 5.800 Zimmern bis zum Jahr 2014 in Berlin. Die folgende Aufstellung stellt einen Auszug der noch in diesem Jahr geplanten Eröffnungen dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Amedia Hotel (188 Zimmer), Kurfürstendamm, Frühjahr 2013
- Ibis (180 Zimmer), Wittenbergplatz, Frühjahr 2013
- Ibis budget (171 Zimmer), Wittenbergplatz, Frühjahr 2013
- Winters (170 Zimmer), Checkpoint Charlie/Zimmerstr., Frühjahr 2013
- Leonardo Hotel (310 Zimmer), Bertold-Brecht-Platz, Sommer 2013
- Wyndham Grand (275 Zimmer), Hallesche Str., Sommer 2013
- Design and Style Hotel (135 Zimmer), Franklinstr., Sommer/Herbst 2013
- InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof (412 Zimmer), Herbst 2013
- 25hours Hotel (149 Zimmer), Bikini Haus - Budapesterstr., Winter 2013

Fazit und Ausblick

Das Jahr 2012 war trotz einer unsicheren europäischen Wirtschaft ein erfolgreiches Jahr für den Berliner Hotelmarkt. Das Amt für Statistik Berlin Brandenburg konnte mit insgesamt rund 24,9 Mio. Übernachtungen auf ein neues Rekordjahr verweisen und registrierte einen erneuten Anstieg ausländischer Übernachtungen, insbesondere der Übernachtungsgäste aus den BRIC-Staaten. Die Angebotsseite verzeichnete jedoch ebenfalls ein weiteres Wachstum der Bettenanzahl. Die von PKF erfassten Berliner Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie konnten in 2012 einen Anstieg des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises (+3,5 %), der durchschnittlichen Zimmerbelegung (+3,2 %-Punkte) und folglich auch des RevPARs (+8 %) erzielen.

Die Prognosen für 2013 sind verhalten optimistisch, wenngleich die gesamtwirtschaftliche Situation maßgeblich für die Entwicklung sein wird. Vor dem Hintergrund des bereits niedrigen durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises wird der verschärfte Preisdruck, bedingt durch ein erneut stark wachsendes Angebot, eine weitere Herausforderung für den Berliner Hotelmarkt darstellen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die kommenden Monate entwickeln werden und ob sich der positive Trend im Geschäfts- und Kongresstourismus auch in einem turnusbedingt schwächeren Messejahr fortsetzen kann. Die deutsche Hauptstadt hat sich jedoch als Städtereisedestination etabliert.

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:

Caroline Schade
Tel.: +49 (0)89 290 32-201
E-Mail: caroline.schade@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 Münchener 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: März 2013.