

HOTELMARKT BERLIN CITY REPORT 2019



RESEARCH



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

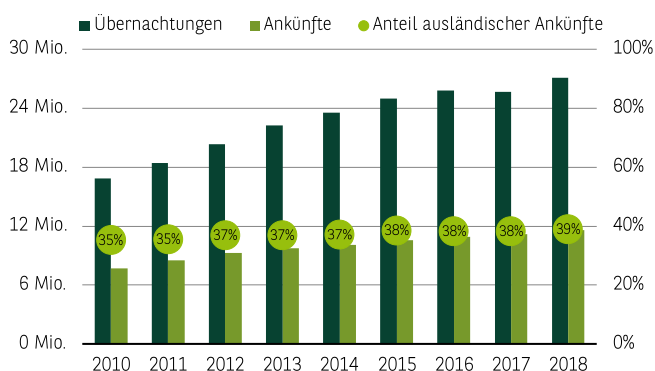
BERLIN - HOTELMARKT IM ÜBERBLICK

- **EUROPAWEIT NUMMER DREI IM STÄDTETOURISMUS**
- **DEUTLICHER AUSBAU DER BETTENKAPAZITÄT**
- **TOURISMUSWIRTSCHAFT ALS EINE DER WICHTIGSTEN BRANCHEN**

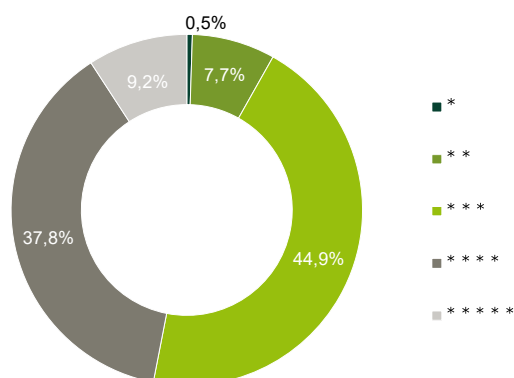
BOOMTOWN BERLIN - COOL WIE EH UND JE

1910 prägte der Stadthistoriker Karl Scheffler den weithin bekannten Satz, es sei das Schicksal Berlins, immerfort zu werden und niemals zu sein. Zwei Weltkriege, eine Teilung und eine Wiedervereinigung später ist der Spruch noch genauso aktuell wie zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Tatsächlich dürfte keine Stadt in Europa so viele tiefgreifende Veränderungen in so kurzer Zeit durchlebt haben wie die deutsche Hauptstadt. Dabei sind es genau diese Brüche, die sich überall im Stadtbild ablesen lassen, die den besonderen Reiz der Stadt ausmachen und den einzigartigen Erfolg des Berlin-Tourismus seit der deutschen Wiedervereinigung erklären. Denn neben den zahlreichen historischen Baudenkmälern und einem überreichen kulturellen Angebot bietet die Stadt ihren Besuchern etwas, was es in dieser Form nirgendwo anders gibt, nämlich Späti-Kultur und Techno-Clubs, Street Art und Graffiti, Flohmärkte und Freiflächen, Kiez-Kneipe und Hipster-Café, Gemüse-Döner und Currywurst, kurzum: das Lebensgefühl Berlin, das immer mehr Menschen an die Spree lockt.

Übernachtungen und Ankünfte, Anteil ausländischer Gäste



Verteilung Hotels nach Sternekategorie



Marktumfeld Berlin 2018

		Ggü. Vorjahr
3,61 MIO.	Einwohner	↗
11,59 MIO.	Gästeankünfte	↗
27,09 MIO.	Gästeübernachtungen	↗
38,7 %	Anteil internationaler Tourismus	↗
538	Hotels	↔
120.700	Hotelbetten	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: Destatis, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

TOURISMUS IM HÖHENFLUG

Die Tourismusbranche in der deutschen Hauptstadt erlebt seit der Jahrtausendwende einen ungeahnten Höhenflug und hat sich mit etwa 235.000 Vollzeitbeschäftigten zu einem der wichtigsten Wirtschaftszweige entwickelt. So hat sich die Zahl der Übernachtungen in weniger als 30 Jahren in etwa verdreifacht, womit Berlin nach London und Paris zum drittbeliebtesten Touristenziel in Europa aufgerückt ist. Nachdem der Berlin-Tourismus 2017 unter der Insolvenz von Air Berlin zu leiden hatte und nach 13 Rekordjahren in Folge eine Verschnaufpause eingelegen musste, stehen die Zeichen seit 2018 wieder auf Wachstum. Mit gut 27 Mio. Übernachtungen wurde das Vorjahresergebnis um gut 5 % übertroffen und eine neue Bestmarke aufgestellt.

Die Ausnahmeposition der Hauptstadt zeigt sich auch bei der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Hotelgäste. Diese liegt dank des hohen Anteils an privaten Urlaubsreisen bei etwa 2,3 Tagen und damit deutlich höher als in den anderen großen Touristenzentren des Landes. Daneben steuern aber auch Geschäftsreisende einen wichtigen Beitrag zum Erfolg des Berliner Hotelmarkts bei. Anlässe zu Business-Trips bieten neben Regierungsstellen, Behörden, Lobbyisten und Unternehmen insbesondere Messen und Kongresse. So wurden allein 2018 mehr als 120 Messen mit 2,5 Mio. Besuchern veranstaltet, als Kongressstandort rangiert Berlin mit 162 internationalen Kongressen weltweit an fünfter Stelle. Somit stellt das Messe- und Kongressgeschäft einen immer wichtigeren Nachfragetreiber für den Hotelmarkt dar.

Auch das Angebot entwickelte sich in den letzten Jahren stark expansiv: Seit 2010 ist die Kapazität des Berliner Hotelmarkts um über 30.000 Betten (36 %) gestiegen, was die Grundvoraussetzung für die hohen Wachstumsraten auf der Nachfrageseite darstellt.

PERFORMANCE UND HOTELINVESTMENT

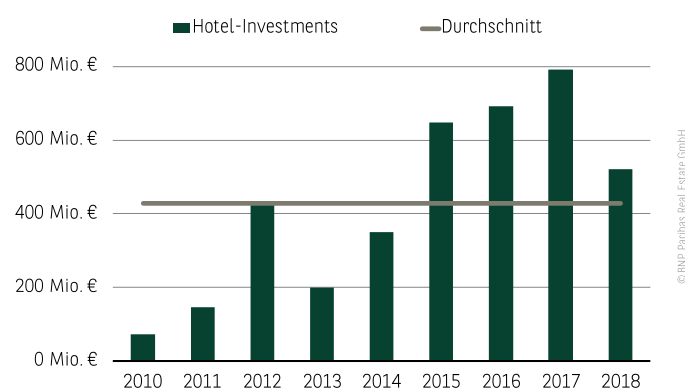
- NACHFRAGE WÄCHST DEUTLICH STÄRKER ALS ANGEBOT
- INTAKTER AUFWÄRTSTREND BEI AUSLASTUNGSQUOTE
- SPITZENREITER BEIM INVESTMENTUMSATZ DER LETZEN JAHRE

GESUNDE PERFORMANCE-ENTWICKLUNG

Zwischen 2010 und 2018 legte die Zahl der Übernachtungen in der deutschen Hauptstadt insgesamt um knapp 61 % zu, während die verfügbare Bettenkapazität um etwa 36 % anstieg. Hieraus resultiert ein Nachfrageüberhang von 25 Prozentpunkten, deutlich mehr als an allen anderen großen Hotelstandorten des Landes. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass sich auch die Performance-Kennziffern sehr vorteilhaft entwickelten. Sowohl die Auslastungsquote als auch ADR und RevPAR folgen seit 2010 einem ungebrochenen, intakten Aufwärtstrend. So stieg die Zimmerauslastung von 68,9 % im Jahr 2010 schrittweise um gut 9 Prozentpunkte auf den aktuellen Wert von 78,3 %, während der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis (ADR) insgesamt um knapp 14 % auf 100,50 € zulegte. Der RevPAR kletterte unterdessen von 60,40 € im Jahr 2010 auf aktuell 78,70 €, d.h. für jedes verfügbare Zimmer setzten die Berliner Hoteliers im Jahr 2018 ganze 18,30 € mehr um als noch acht Jahre zuvor. Allerdings sollte nicht unerwähnt bleiben, dass das Preisniveau auf dem Berliner Hotelmarkt trotz der kräftigen Preisanstiege der letzten Jahre noch immer deutlich niedriger ist als in fast allen großen Touristenzentren in Deutschland. Dies lässt sich vor allem auf einen hohen Anteil an jungen, preissensiblen Städtetouristen zurückführen, die den Aufschwung des Berlin-Tourismus in den letzten Jahren entscheidend mitgeprägt haben.

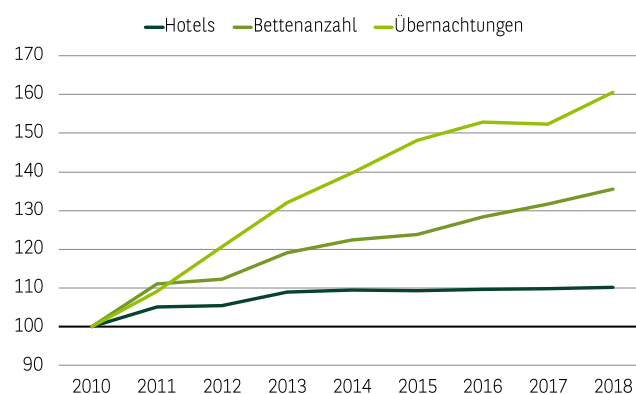
Auch aus Investorensicht ist Berlin zweifelsohne ein höchst spannender Markt. In den letzten acht Jahren wurden hier jährlich im Schnitt 374 Mio. € in Hotelimmobilien investiert, womit die Hauptstadt im bundesweiten Vergleich standesgemäß an erster Stelle rangiert. 2018 lag das Transaktionsvolumen mit 521 Mio. € zwar deutlich niedriger als in den drei Rekordjahren zuvor. Dies lässt sich allerdings vor allem auf das knappe Produktangebot zurückführen, zumal auch die Kaufpreise weiter anziehen.

Hotel-Investmentmarkt



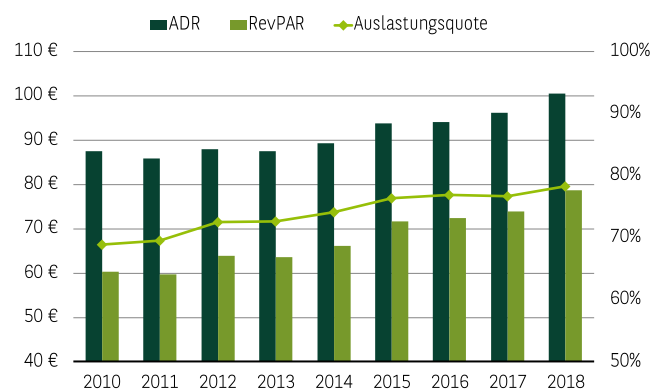
© BNP Paribas Real Estate GmbH

Entwicklung Hotel- und Bettenangebot (2010 = 100)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Entwicklung der Performancekennziffern



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

Ausgewählte Transaktionen

Jahr	Name	Zimmer	Verkäufer	Käufer
2017	Motel One Berlin Hauptbahnhof **	505	Motel One	LHI Leasing
2017	Motel One Berlin Spittelmarkt **	303	Commerz Real	M&G Real Estate
2017	Hampton by Hilton & Indigo Mercedesplatz ****	372	Anschutz Entertainment	Amundi
2018	Hilton Berlin *****	601	Park Hotels & Resorts	AroundTown
2018	Tryp by Wyndham Berlin City Ost ***	241	Fico-Gruppe	Fastighets AB Balder
2018	Dorint Berlin-Adlershof ***	120	Berlin Adlershof Dirk Iserlohe KG	Ideal Versicherung
2018	Hotel Bristol *****	301	Insolvenzverwalter	AroundTown
2019	Plus Berlin Hostel und Hotel ***	133	Human Company	PGIM

© BNP Paribas Real Estate GmbH

MARKTENTWICKLUNG UND PIPELINE

Die mehr als überzeugende Marktentwicklung der Berliner Hotel-
lerie in den letzten Jahren ruft weiterhin neue Marktteilnehmer
auf den Plan. Entsprechende Neueröffnungen und Hotelprojekte
sind in allen Kategorien vorhanden und erstrecken sich über das
gesamte Stadtgebiet, wobei die Schwerpunkte der Hotelentw-
icklung entlang des Mediaspree-Areals am Ostbahnhof, rund um
den Alexanderplatz und im Umfeld des zukünftigen Hauptstadt-
flughafens zu finden sind. In Bezug auf die Neuzugänge der letzten
Jahre hat die Motel-One-Gruppe für einiges Aufsehen gesorgt und
am „Alex“ und „Ku-Damm“ zwei äußerst großzügig bemesse Häu-
ser mit 708 und 582 Zimmern eröffnet. Auch die Novum-
Hospitality-Gruppe verfolgt große Pläne in Berlin: Bereits Mitte

2019 ging das auf dem Dach eines Shopping-Centers an der S-
Bahnhof Frankfurter Allee errichtete niu Hide an den Start. In
den nächsten Jahren sollen mit dem niu Lux, niu Flash, niu Dwarf
und niu Pax noch mindestens vier Häuser folgen, was den Expans-
ionswillen der Gruppe eindrucksvoll untermauert.

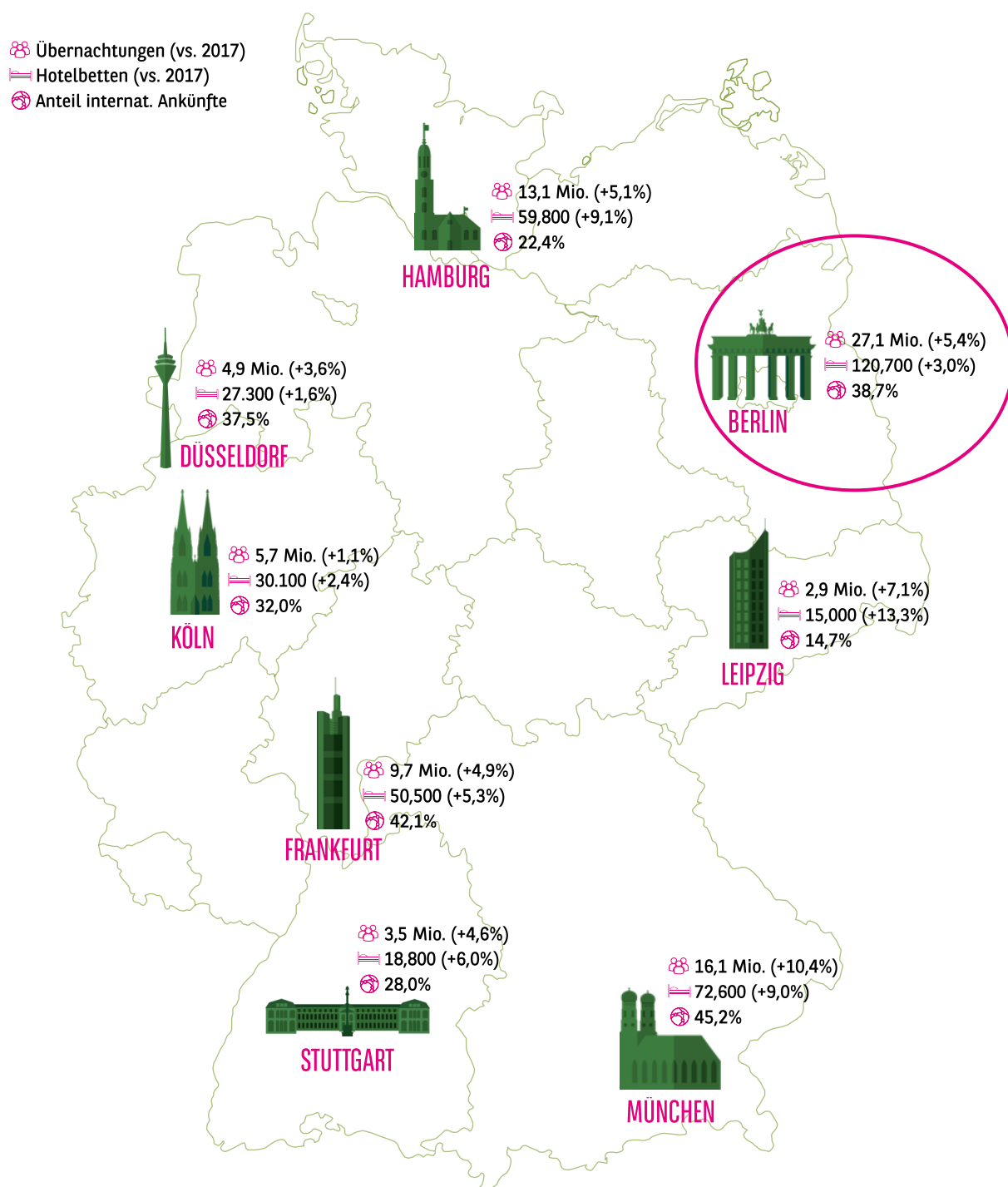
Insgesamt befinden sich bis einschließlich 2023 etwa 25 zusätzli-
che Hotels mit 11.000 bis 12.000 Betten in Planung, was ungefähr
10 % der derzeitigen Bettenkapazität des Berliner Hotelmarkts
entspricht. Legt man die Kapazitätsausweitung der letzten acht
Jahre, die bei etwa 4.000 Betten pro Jahr lag, als Maßstab zugrun-
de, ist in den nächsten Jahren nach aktuellem Stand insofern mit
einer spürbar gedrosselten Ausbaugeschwindigkeit zu rechnen.

Lage ausgewählter Eröffnungen und Hotelprojekte



ANGEBOT UND NACHFRAGE IM VERGLEICH

- **BERLIN KLARER SPITZENREITER** BEI ZAHL DER ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANZAHL
- MIT DURCHSCHNITTlich 2,3 TAGEN **LÄNGSTE AUFENTHALTSDAUER**
- **DRITTHÖCHSTER** BESUCHERANTEIL INTERNATIONALER TOURISTEN MIT 38,7 %.

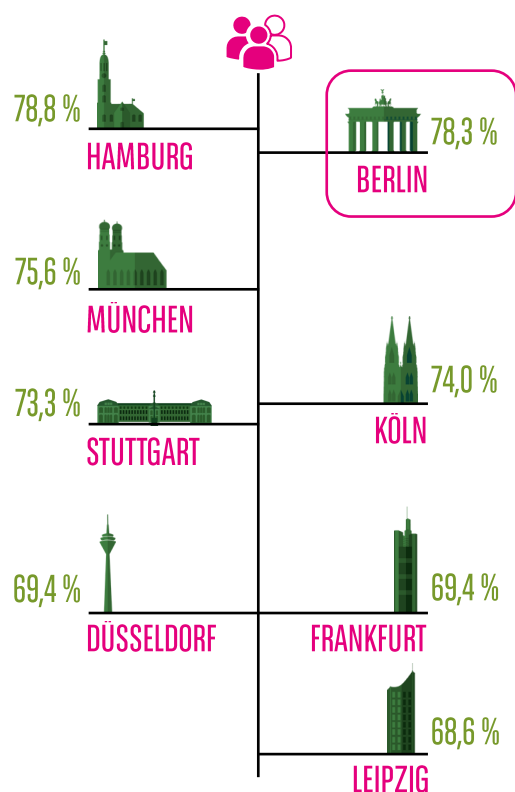


HOTELPERFORMANCE IM VERGLEICH

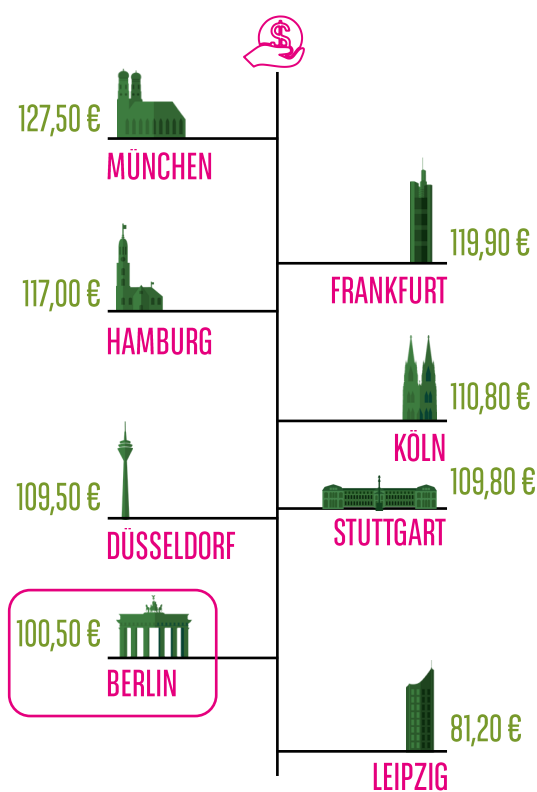
- MIT EINER **AUSLASTUNGSQUOTE VON 78,3 %** LIEGT BERLIN AUF DEM ZWEITEN RANG IM STÄDTEVERGLEICH
- ANSTIEG DER ZIMMERBELEGUNGSRATE UM **9,4 PROZENTPUNKTE** SEIT 2010 (PLATZ 2 HINTER STUTTGART)

- MIT EINER **ADR VON 100,50 €** LANDET BERLIN AUF DEN HINTEREN PLÄTZEN IM STÄDTEKLASSEMENT
- IM VERGLEICH ZU 2010 VERTEUERT SICH DAS PREISNIVEAU UM **KNAPP 14 %**

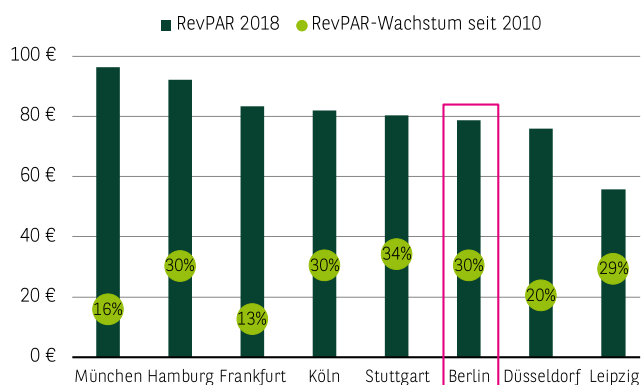
Auslastungsquote 2018 im Vergleich



ADR 2018 im Vergleich



RevPAR im Vergleich



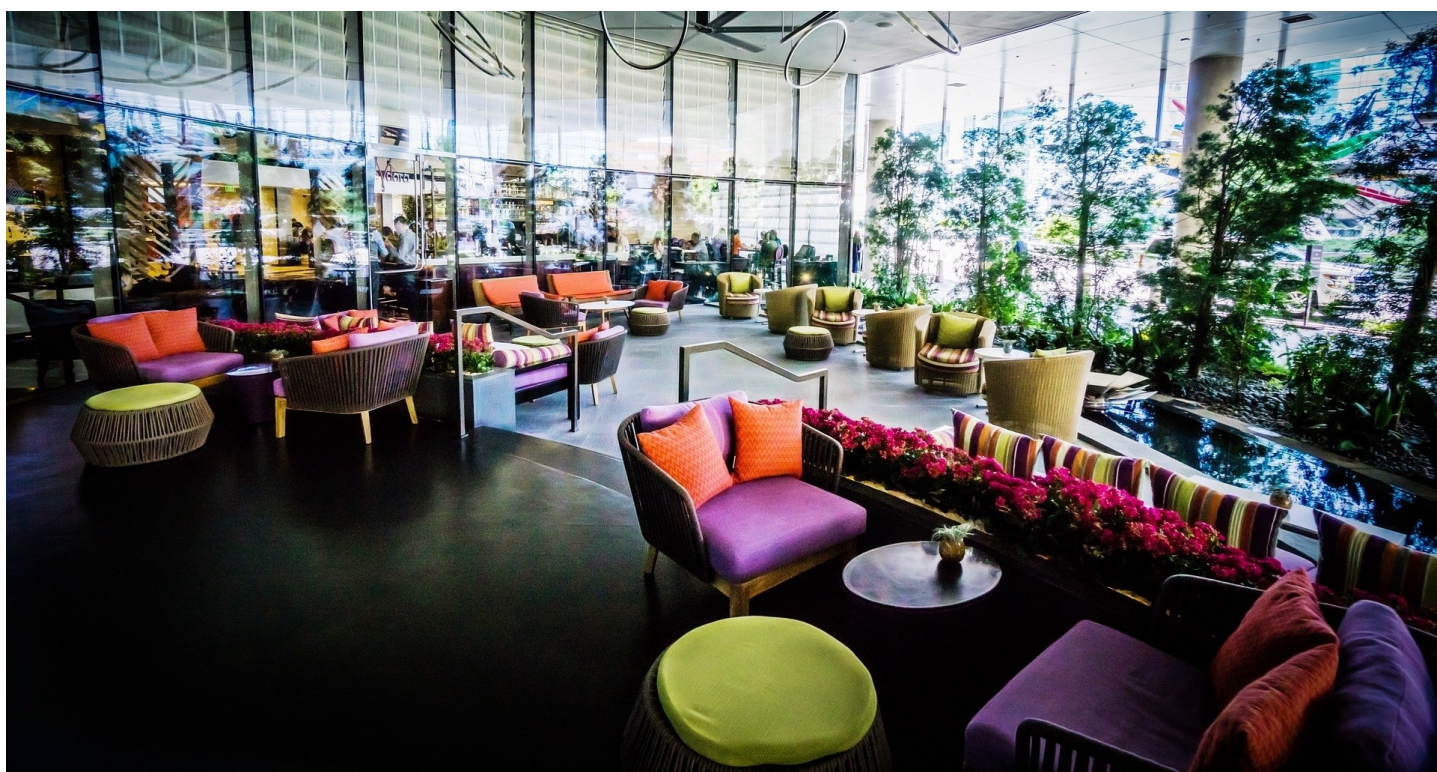
- BERLIN 2018 MIT EINEM REVPAR VON 78,70 € IM MITTELFELD DES STÄDTEKLASSEMENTS
- MIT EINER **REVPAR-STEIGERUNG UM 30 %** LIEGT DIE DEUTSCHE HAUPTSTADT AUF DEN VORDEREN PLÄTZEN

AUSBLICK



Berlin hat seit der deutschen Wiedervereinigung sehr deutlich an Attraktivität gewonnen und ist vor allem aus Sicht der jüngeren Generation zu einem der beliebtesten Reiseziele Europas avanciert. Zu den großen Profiteuren dieser Entwicklung zählt logischerweise insbesondere der Hotelmarkt, der in allen wesentlichen Kennzahlen Rekorde in Serie produziert. Und auch für die Zukunft stehen die Zeichen auf Wachstum: Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabil bleiben, besteht mit Blick auf den weiterhin intakten Aufwärtstrend bei den Übernachtungszahlen und den einschlägigen Performance-Kennziffern derzeit wenig Anlass zur Sorge vor einem abrupten Ende der Wachstums-Story.

Zwar wird das Bettenangebot auch in Zukunft weiter wachsen, der Kapazitätsaufbau fällt im Vergleich mit anderen A-Städten jedoch überschaubar aus, sodass sich auch die Risiken auf der Angebotsseite in Grenzen halten. Außerdem wird es auch in Zukunft nicht an Nachfrage-Impulsen fehlen: Städtetouristen können sich über den fotogenen Wiederaufbau des Berliner Stadtschlosses als Humboldt-Forum freuen, während Geschäftsreisende in der im August 2019 eingeweihten Messe- und Kongresshalle hub27 mehr Platz und Komfort vorfinden werden. Von der im Oktober 2020 geplanten Inbetriebnahme des neuen Hauptstadtflughafens wiederum werden alle Besuchergruppen gleichermaßen profitieren.



IHR KONTAKT

Unser Hotel-Team



Alexander Trobitz MRICS

Head of Hotel Services

Goetheplatz 4 • 60311 Frankfurt am Main

☎ +49 (0)69-298 99-165

✉ alexander.trobitz@bnpparibas.com



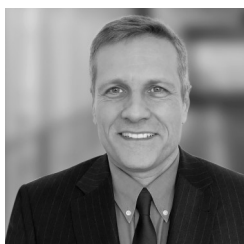
Thorsten Faasch

Director National Hotel Services

Benrather Straße 18-20 • 40213 Düsseldorf

☎ +49 (0)211-52 00-10 77

✉ thorsten.faasch@bnpparibas.com



Francesco Mazza MRICS

Director National Hotel Services

Maximilianstraße 35 • 80539 München

☎ +49 (0)89-55 23 00-63

✉ francesco.mazza@bnpparibas.com



www.realestate.bnpparibas.de

Dieser City Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Quelle Hotelkennzahlen: STR Global, Ltd. Jeder Nachdruck oder Weiterverbreitung dieser Daten ohne Erlaubnis ist verboten.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses City Reports dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser City Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate GmbH übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Titelfoto: ©tilialucida (stock.adobe.com) | Fotos Innenteil: RudyBalasko (istockphoto.com), MJCouch (pixabay.com) | Stand: August 2019