

Hotelmartktanalyse

Berlin

von Christie + Co

Christie + Co
Platzl 3
80331 München

T +49 (89) 2 00 000 7-0
F +49 (89) 2 00 000 7-10
E armin.bruckmeier@christie.com

März 2010

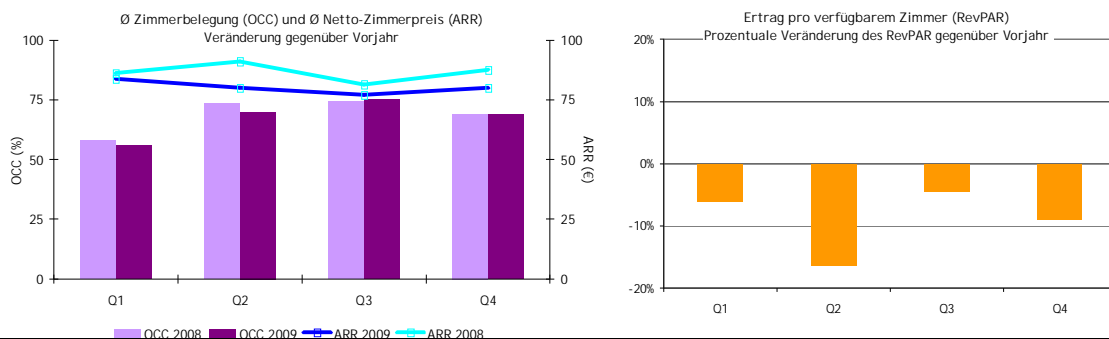
Die aktuelle Marktanalyse von Christie + Co, welche auf Daten von STR Global basiert, zeigt: Die Berliner Hotels verzeichneten im Jahr 2009 einen Rückgang des RevPAR um 9,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Obwohl sich 2009 mit 8,3 Millionen Ankünften (+4,5 % im Vergleich zum Vorjahr) und 18,9 Millionen Übernachtungen (+6,2 % im Vergleich zum Vorjahr) als ein sehr gutes Jahr für den Berliner Tourismus erwies, registrierten die Hotels in der Bundeshauptstadt einen Rückgang der Zimmerbelegung (OCC) um 1,2 Prozentpunkte und des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises (ARR) um 7.6 %. Dies ist das Ergebnis des steigenden Angebotes und der Rezession als Folge der Finanzkrise.

20 Jahre nach der Wiedervereinigung hat sich Berlin zu einem wichtigen wirtschaftlichen Zentrum entwickelt. Viele nationale und internationale Unternehmen haben ihren Haupt- oder Verwaltungssitz in der Metropole an der Spree. Auch die Bundesregierung und viele andere politische Institutionen haben darüber hinaus ihren Sitz in Berlin. Laut der ICCA Städte-Rangliste gehört Berlin zu den Top fünf Konferenz- und Kongressdestinationen. Für eine große Anzahl nationaler und internationaler Urlaubsreisender attraktiv, entwickelte sich Berlin in den vergangenen Jahren zu einem führenden Städtereiseziel. Obwohl internationale Gäste zunehmend an Bedeutung gewinnen, wird die Hauptstadt mit einem Anteil von rund 60 % aller Übernachtungen immer noch von Gästen aus dem eigenen Land dominiert. Jedoch trugen auch 2009 Events wie die Turn-Weltmeisterschaften und die Feier zum 20. Jahrestag der Deutschen Wiedervereinigung dazu bei, dass die Übernachtungen internationaler Gäste um 5,9 % im Vergleich zum Vorjahr stiegen. Zu den wichtigsten internationalen Quellmärkten zählen unter anderem Großbritannien, Italien und die Niederlande.

Trends in der Hotelmarkt-Performance

Im Vergleich zum Vorjahr sank 2009 die durchschnittliche Zimmerbelegung der Berliner Hotels leicht um 1,2 Prozentpunkte. Jedoch fiel die durchschnittliche Zimmerrate um 7,6 %. Dies führte zu einem RevPAR-Rückgang von 9,3 %.

STR Global Trend Report - Quartalsweise Performance Entwicklung der Berliner Hotels 2009 gegenüber 2008



STR Global Trend Report – Berlin 2009 vs. 2008							Veränderung		
	2009			2008			OCC %-Pkt. ^	ARR %	RevPAR %
	OCC (%)	ARR (€)	RevPAR (€)	OCC (%)	ARR (€)	RevPAR (€)			
Gesamtjahr	67.6	80.0	54.1	68.8	86.6	59.6	-1.2	-7.6%	-9.3%

Hinweis: Die Abbildungen und die Tabelle basieren auf den von STR Global monatlich und täglich dokumentierten Daten für 126 Berliner Hotels mit insgesamt 26 774 Zimmern. Die Entwicklung der durchschnittlichen Zimmerbelegung ist in Prozentpunkten angegeben. Alle Rechte vorbehalten.

Quelle und Copyright © 2010 STR Global Limited.

Die Zahlen von STR Global zeigen, dass die Berliner Hotellerie nicht von der insgesamt positiven Nachfrageentwicklung in der Hauptstadt profitieren konnte. Verantwortlich für diese konträre Entwicklung sind im Wesentlichen die weiterhin ungebremte Zunahme des Hotelangebotes sowie die Folgen der Finanzkrise.

Die dargestellten Quartalsergebnisse zeigen jedoch eine Stabilisierung der Belegungszahlen im dritten (+1,0 % im Vergleich zum Vorjahr) und vierten Quartal 2009 (+0,3 %). Und auch die Ergebnisse im Januar und Februar 2010 lassen einen verhalten optimistischen Ausblick zu. Angetrieben von steigender Auslastung und höheren Übernachtungspreisen verbuchten Berliner Hotels in den ersten beiden Monaten ein RevPAR-Wachstum von ca. 8 %.

Entwicklung des Hotelangebots

Berlin hat ein stetig wachsendes Hotelangebot in den vergangenen Jahren verzeichnet. Während der letzten 12 Monate haben 17 Hotels mit über 3 000 Zimmern eröffnet. Etwa drei Viertel davon sind 3- und 4-Sterne-Hotels, während die restlichen Hotels dem Budgetsegment zuzuordnen sind. Sechs Hotels liegen im Bezirk Berlin-Mitte, vier in Tiergarten, zwei in Charlottenburg, zwei in Schöneberg und jeweils eines in Friedrichshain, Dahlem und Lichtenberg. Folgende Kettenhotels kamen unter anderem auf den Markt: In der 4-Sterne-Kategorie eröffneten in Berlin Mitte das Leonardo Royal Hotel Berlin (346 Zimmer), das Adina Apartment Hotel Berlin (127 Zimmer), das Arcotel John F Berlin (190 Zimmer) und das Boutique-Hotel Casa Camper (51 Zimmer) seine Pforten. In Charlottenburg kam in derselben Kategorie das Abba Berlin Hotel (216 Zimmer) hinzu sowie in Dahlem das Seminaris Campus Hotel Berlin (186 Zimmer) und das Andel´s Hotel Berlin (557 Zimmer) in Lichtenberg. Außerdem eröffneten die 3-Sterne-Häuser Meininger Hotel Berlin Hauptbahnhof (296 Zimmer) und Leonardo Hotel Berlin (274 Zimmer) in Tiergarten sowie das Axel Hotel Berlin (86 Zimmer) in Schöneberg; im 2-Sterne-Segment das Motel One An der Urania (411 Zimmer), das Motel One Berlin-Bellevue (248 Zimmer) und das B&B Hotel Berlin Potsdamer-Platz (92 Zimmer).

Voraussichtlich rund 20 weitere Neubauprojekte mit insgesamt knapp 5 000 neuen Zimmern werden in den nächsten zwei Jahren auf den Markt kommen. Im Economy- und Budgetsektor werden das EasyHotel Hackescher Markt (125 Zimmer), das Etap Hotel Berlin Alexanderplatz (156 Zimmer), das Motel One am Spittelmarkt (303 Zimmer), ein zusätzliches Motel One nahe dem Hauptbahnhof (517 Zimmer), das H10 Berlin Ku´damm (192 Zimmer), das all seasons Hotel Berlin Mitte (146 Zimmer) und das Tryp Hotel Berlin Mitte (225 Zimmer) ihre Pforten öffnen. Im 4-Sterne-Segment werden das Soho House Berlin (39 Zimmer), das Adina Hackescher Markt (145 Zimmer) und das Scandic Hotel (565 Zimmer) auf den Markt kommen. Der Bau des 4-Sterne-Hotels Silken mit 205 Zimmern ist bis auf die Inneneinrichtung abgeschlossen. Da sich der geplante Betreiber vor Eröffnung von dem Projekt zurückgezogen hatte, steht das Hotel derzeit leer und das voraussichtliche Eröffnungsdatum ist unklar. Im 5-Sterne-Segment wird lediglich ein Hotel, Das Stue (85 Zimmer) dieses Jahr in den Markt eintreten.

2011 werden voraussichtlich zwei weitere Budgethotels eröffnen. Dazu gehören das Meininger Hotel Berlin Airport (151 Zimmer) und das H2-Hotel (280 Zimmer). Die Mehrheit der Hotels, die 2011 auf den Markt kommen werden, sind 4-Sterne-Produkte, wie das Ramada Hotel (337 Zimmer), das Intercity Airporthotel (188 Zimmer), das Eurostar-Hotel „F100“ (221 Zimmer), das Leonardo Boutique Hotel Berlin (310 Zimmer), ein 170-Zimmer Hotel am Alexanderplatz, das Nhow Berlin-Osthafen (307 Zimmer), das Pestana Berlin (142 Zimmer) und das Hotel Barcelona (478 Zimmer). Des Weiteren wird ein 5-Sterne-Hotel Waldorf Astoria (242 Zimmer) seine Türen im Jahr 2011 öffnen.

Auch über 2011 hinaus ist die Projektpipeline gut gefüllt. Obwohl aufgrund des derzeitigen schwierigen Marktumfeldes viele Planungen verschoben oder gar komplett abgesagt werden, ist auch mittelfristig mit einer weiteren Zunahme des Hotelangebots in Berlin zu rechnen.

Entwicklung bei Hoteltransaktionen

Die Transaktionsaktivität im Berliner Hotelsektor verringerte sich drastisch im Jahr 2009. Als Ergebnis der angespannten Lage auf den Finanzmärkten fand 2009 keine bedeutende Hoteltransaktion in Berlin statt. Lediglich ein paar kleinere Hotels wechselten den Besitzer. Die Mehrzahl dieser Transaktionen waren Verpachtungen. Christie + Co beriet beispielsweise den Eigentümer eines Hotels



bei der Unternehmensveräußerung. Darüber hinaus wurden drei kleinere Hotels an nationale bzw. lokale Hotelbetreiber verpachtet. In allen drei Fällen war Christie + Co beratend für die Verpächter tätig. Erst im März dieses Jahres fand eine größere Transaktion statt. Die Commerz Real erwarb das im Bau befindliche 2-Sterne-Hotel Motel One am Spittelmarkt mit 303 Zimmern für rund 23 Millionen Euro von der GBI AG. Die Fertigstellung des Hotels ist für Dezember 2010 geplant.

Ausblick

Selbst im Krisenjahr 2009 konnte Berlin Zuwächse bei den Ankünften und Übernachtungen verzeichnen, sowohl aus dem Inland als auch dem Ausland. Trotz dieser positiven Entwicklung sanken Zimmerbelegung und Netto-Zimmerpreis als Folge der weltweiten Wirtschaftskrise und des gestiegenen Wettbewerbs, verursacht durch zahlreiche Hotelneueröffnungen in den vergangenen Jahren. Wir gehen davon aus, dass dieser Wettbewerbsdruck aufgrund der weiterhin gut gefüllten Projektpipeline eher noch weiter zunehmen wird. Als Folge könnten auch in den kommenden Jahren die Belegungsraten trotz immer neuer Besucherrekorde stagnieren oder schlimmsten Falls sinken. Ferner ist davon auszugehen, dass viele ‚Neueinsteiger‘ mit einer aggressiven Preispolitik versuchen werden, Marktanteile zu gewinnen; so ist zu erwarten, dass die im nationalen und internationalen Vergleich ohnehin schon günstigen Zimmerpreise weiter unter Druck stehen werden. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass sich das neue und frische Hotelangebot als Korrektiv auf das Gesamtangebot in der Hauptstadt auswirken wird. Das heißt: Häuser mit Renovierungsrückstau werden - ohne Einleitung von Gegenmaßnahmen - das Nachsehen haben.

Kontakt für die Presse:

Armin Bruckmeier MRICS Head of Advisory & Valuation Services Germany Christie + Co T: +49 (0) 89 / 2 00 000 7-12 E: armin.bruckmeier@christie.com	Konstanze Auernheimer Director of Marketing STR Global T: +44 (0) 20 7922 1961 E: kauernheimer@strglobal.com
Pia Gast Communications Director Germany Christie + Co T: +49 (0) 69 / 90 74 57-11 E: pia.gast@christie.com	

Hinweis für die Redaktionen

Christie + Co veröffentlicht auf Basis von Sekundärdaten und der Erfahrung lokaler Branchenexperten zweimonatliche Hotelmarktanalysen. Die Daten werden von STR Global zur Verfügung gestellt.

Christie + Co wurde 1935 in London gegründet und ist die Nummer 1 für Hotelimmobilien in Europa. Das Unternehmen begleitet auch Transaktionen von Gastronomie-, Freizeit-, Pflege- sowie Einzelhandelsimmobilien und bietet fundierte Beratungs- und Bewertungsdienstleistungen an. Christie beschäftigt über 250 Experten, die neben ihrer Kenntnis der regionalen und überregionalen Märkte auch über ein breites Know-how in Bezug auf aktuelle Markttrends und örtliche Besonderheiten verfügen. Christie + Co unterhält europaweit 25 Niederlassungen. Weitere Informationen finden Sie unter www.christie.com sowie www.christiecorporate.com.

STR Global gibt seinen Kunden - unter anderem Hotelbetreibern, Projektentwicklern, Finanzierern und Analysten - Zugriff auf Research-Daten aus der Hotelbranche, einschließlich regelmäßiger und speziell angefertigter Analysen über die Märkte in Europa, dem Nahen und Mittleren Osten, Afrika, dem Asien-Pazifik-Raum und Südamerika. STR Global stellt weltweit Hoteldaten wie tägliche und monatliche Erhebungen zur Performance, Prognosen, Informationen zur Wirtschaftlichkeit, Entwicklungen in der Pipeline und Umfrageergebnisse zur Verfügung. STR Global ist Teil der



Unternehmensgruppe STR, zu der auch RRC, STR Analytics und HotelNewsNow.com gehören. Für weitere Informationen besuchen Sie bitte www.strglobal.com.

Diese Analyse enthält Informationen im Eigentum von STR Global. Diese Informationen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne die vorherige ausdrückliche und schriftliche Zustimmung von STR Global weder in Gänze noch in Teilen vervielfältigt, wiedergegeben oder Dritten zugänglich gemacht werden. Anfragen zur Reproduktion der in dieser Analyse enthaltenen Daten oder Teile derselben sind an info@strglobal.com zu richten. Jegliche genehmigte Wiedergabe der in dieser Analyse enthaltenen Daten oder Teile derselben muss einen Hinweis zum Urheber „STR Global Limited“ beinhalten. Bei Zuwiderhandlung gegen die oben genannten Bestimmungen behalten wir uns vor, gegebenenfalls rechtliche Schritte einzuleiten. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Angaben korrekt, vollständig und aktuell sind, dennoch kann hierfür keine Garantie abgeben werden. Weder STR Global noch ein mit STR Global in Beziehung stehendes Unternehmen ist daher für mögliche Schäden, Verluste, Kosten, Auslagen oder andere Schadenersatzforderungen, die aus etwaigen Ungenauigkeiten oder Auslassungen hervorgehen, haftbar. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen sind urheberrechtlich geschützt.