

Hotelmarkt Berlin

Eine Hauptstadt für sich



Berlin – Wirtschaftliches Umfeld

Berlin – Metropole der Vielfalt

Berlin ist die zehntbedeutendste Stadt der Welt (Wealth Report 2012, Knight Frank). Das politische Zentrum Deutschlands ist weltweit angesehen und in der EU tonangebend. Als dynamischer Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsstandort setzt die Spreemetropole immer wieder neue Maßstäbe und bietet optimale Bedingungen für Unternehmensgründungen und die Entwicklung von Zukunftsbranchen. Im Fokus stehen insbesondere die fünf Innovations-Cluster Gesundheitswirtschaft, Energietechnik, Optik, Mobilität, Verkehr & Logistik sowie Informations- und Kommunikationstechnologie, Medien & Kreativwirtschaft. Für qualifizierten Nachwuchs sorgen die vier international renommierten Universitäten sowie weitere (private) Hochschulen.

Trotz des Hauptstadtbonus haben nur verhältnismäßig wenige internationale Großkonzerne ihren Hauptsitz in Berlin. Die Unternehmenslandschaft wird vielmehr durch Klein- und mittelständische Betriebe geprägt und die Arbeitslosenquote fällt überdurchschnittlich hoch aus.

An der Schnittstelle zwischen Ost- und Westeuropa gelegen, ist Berlin die multikulturellste Stadt Deutschlands. Mehr als 180 Nationen sind hier ansässig und prägen die Vielseitigkeit Berlins in Sachen Kultur, Kunst, Lifestyle, Gastronomie und Mode. Gepaart mit der einzigartigen Historie der Stadt und ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten hat sich Berlin zur beliebtesten Städtedestination Deutschlands entwickelt. Europaweit nimmt es Platz drei hinter London und Paris ein und rangiert mit knapp 25 Mio. Übernachtungen vor Rom und Madrid. Erst kürzlich wurde Berlin als einzige deutsche Stadt unter die Top 25 der beliebtesten Reiseziele der Welt gewählt (Travellers' Choice Destination Awards, TripAdvisor).

Der Geschäftstourismus wird insbesondere durch politisch motivierte Reisen sowie das Messe- und Kongressgeschäft bestimmt. Gemäß Meeting & EventBarometer 2013 bleibt Berlin Deutschlands beliebteste Großstadt für MICE-Veranstaltungen. Weltweit nimmt sie im Ranking der International Congress & Convention Association mit 172 internationalen Verbandskongressen Platz drei nach Wien und Paris ein. Im April 2013 wurde Berlin von der internationalen Fachzeitschrift Exhibition News zum Best International Venue gekürt. Ausschlaggebend hierfür war u.a. die Fertigstellung des neuen Messegeländes ExpoCenter Airport innerhalb des vorgegebenen Zeit- und Kostenbudgets.

Die Messe Berlin erzielte in 2012 einen Rekordumsatz von 245 Mio. Euro, zu denen insbesondere die fünf Leitmesse Internationale Grüne Woche, Fruit Logistica, die ITB, IFA und Innotrans beitrugen. Mit dem multifunktionalen CityCube Berlin, der voraussichtlich Ende März 2014 in Betrieb genommen wird, soll der Erfolg fortgeschrieben werden. Die Zukunft des ICC Berlin ist noch nicht endgültig entschieden, eine weitere Nutzung als Kongresseinrichtung jedoch mehr als unwahrscheinlich.

Berlin	
Einwohnerzahl (Juni 2013)	3,3 Mio.
Fläche (in km ²)	892
Arbeitslosenquote (in %, Januar 2013)	12,3
Kaufkraft (in € pro Kopf, Progn. 2013)	18.757

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, GfK

Infrastruktur – Ständiger Entwicklungsprozess

Stadt der Baustellen – Stadt der Kontroversen

Berlin wird als dynamische und aufgeschlossene Stadt wahrgenommen, die immer wieder einen Besuch wert ist. Dank der gut ausgebauten Infrastruktur ist sie auch schnell und günstig zu erreichen. Der Berlin Brandenburg Airport soll der Stadt ein neues Gewicht als internationales Drehkreuz verleihen. Allerdings lässt seine Eröffnung, die ursprünglich für den 3. Juni 2012 geplant war, weiterhin auf sich warten, ebenso wie die damit verbundenen Nachfragesteigerungen insbesondere aus dem Ausland.

Ein Infrastrukturprojekt, das ebenfalls immer wieder für Schlagzeilen sorgte, ist der weitere Ausbau der Berliner Stadtautobahn A100, dessen Spatenstich Anfang Mai 2013 erfolgte. Mehr als 450 Mio. Euro soll der 3,2 km lange Abschnitt vom Dreieck Neukölln zum Treptower Park kosten, mit dessen Fertigstellung 2021/22 gerechnet wird.

Fortschritte zeichnen sich auch bei den Bauarbeiten am Berliner Schloss ab. Für rund 590 Mio. Euro sollen bis 2019 das Humboldt-Forum als Freistätte für Kunst, Kultur und Wissenschaft vollendet und die historische Stadtgestalt wiederhergestellt sein. Die Grundsteinlegung ist für den 12. Juni 2013 geplant. Das umstrittene Projekt wird die Museumsinsel, die seit 1999 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde, inhaltlich erweitern.

Ein weiteres kulturelles Bauvorhaben betrifft die Staatsoper Unter den Linden, die bereits seit der Spielzeit 2010/11 grundsaniert wird. Rund 290 Mio. Euro werden investiert, um das denkmalgeschützte Haus u.a. an heutige Bedürfnisse anzupassen. Nachdem der Wiedereinzug des Opernbetriebes bereits zweimal verschoben und die Kosten nach oben korrigiert wurden, wird auch diese Berliner Großbaustelle kontrovers diskutiert.



Touristische Nachfrage – Prognosen stets übertroffen

Boomtown Berlin – mit Abstand Nr. 1 in Deutschland

Im Jahr 2000 wurde in Berlin erstmals die Rekordmarke von 10 Mio. Übernachtungen geknackt. Zehn Jahre später sollte ursprünglich die 15-Mio.-Grenze erreicht werden, stattdessen konnte man sich über mehr als 20 Mio. Übernachtungen freuen. Aufgrund der durchschnittlichen Wachstumsrate von 9,0% sowohl bei Ankünften und Übernachtungen seit 2003 wäre es nicht verwunderlich, wenn die anvisierten 30 Mio. Übernachtungen sich schon eher als in 2020 einstellen würden.

Allein in 2012 registrierte die Spreemetropole mit rd. 24,9 Mio. Übernachtungen mehr als doppelt so viele wie München. Damit baut Berlin seinen Vorsprung als beliebteste deutsche Städtedestination weiter deutlich aus. Auch weltweit gesehen lässt die Boomtown die internationale Konkurrenz mit einer Zuwachsrate von 11,4% bei den Übernachtungen von 2011 auf 2012 weit hinter sich.

Nachdem das erste Quartal 2013 die Vorjahreswerte bereits weit übertroffen hat, steht der Fortschreibung der Erfolgsstory nichts entgegen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hat sich bei 2,3 Tagen eingependelt und ist länger als in den anderen von uns betrachteten Großstädten.

Nachfrage

Jahr	Ankünfte (Tsd.)	Übernachtungen (Tsd.)	Aufenthaltsdauer Tage
2003	4.984	11.425	2,3
2004	5.924	13.260	2,2
2005	6.465	14.620	2,3
2006	7.077	15.910	2,2
2007	7.583	17.293	2,3
2008	7.895	17.759	2,2
2009	8.263	18.875	2,3
2010	9.049	20.796	2,3
2011	9.866	22.359	2,3
2012	10.849	24.896	2,3
Q1/2013	2.287	5.246	2,3
CAGR 2003–2012	9,0%	9,0%	-

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

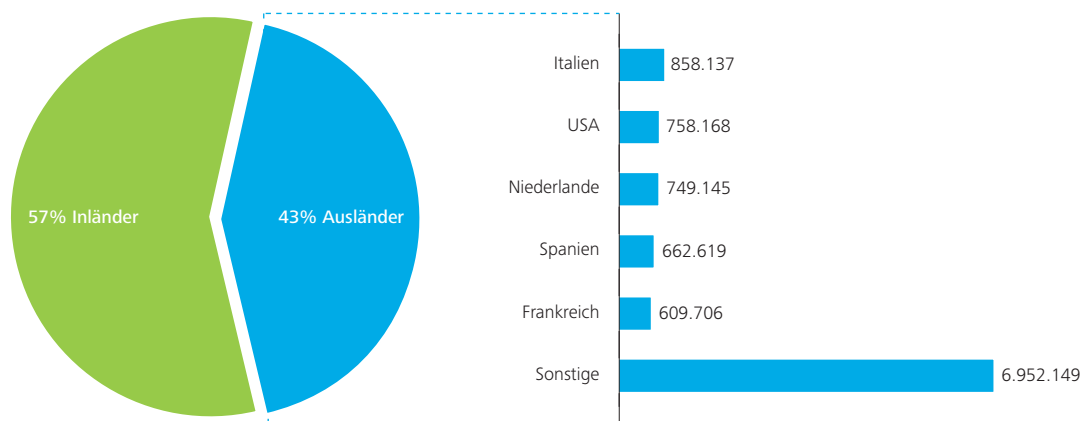
Erläuterung: Ankünfte/Übernachtungen in allen Beherbergungsarten; ab 2009 inkl. Camping; ab 2012 Beherbergungsstätten mit mindestens zehn Betten

Nachfrage – Internationalisierung nimmt zu

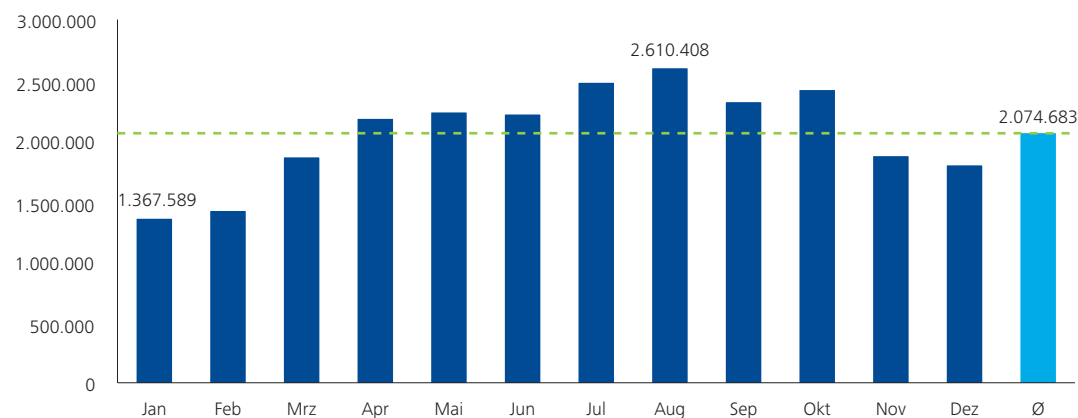
Das Übernachtungswachstum wird insbesondere durch ausländische Gäste getrieben. Mittlerweile stellen diese bereits einen Anteil von 43% und verzeichnen hohe jährliche Steigerungsraten. An der Spitze der Reisequellmärkte stand im Jahr 2012 Italien, gefolgt von den USA und den Niederlanden.

Die Monate April bis Oktober schnitten überdurchschnittlich gut ab. Erfreulich ist, dass im Vergleich zu den Vorjahren die Nachfrage in jedem Monat gesteigert und die Hochsaison ausgeweitet werden konnte. Der August ist ferienbedingt und dank der zahlreichen Veranstaltungen und Festivals der stärkste Monat.

Gästeherkunft



Saisonalität



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Erläuterung: Übernachtungen 2012 in allen Beherbergungsarten

Touristisches Angebot – Mehr Betten, bessere Auslastung

Marktsättigung? Nachfrage wächst derzeit stärker als Angebot

Ebenso wie die Nachfrage hat sich auch das Angebot in den letzten zehn Jahren rasant entwickelt. Dank der höheren jährlichen Zuwachsraten bei den Übernachtungen konnte die Bettenauslastung seit der Wirtschafts- und Finanzkrise kontinuierlich gesteigert werden, sodass letztes Jahr mit 53,2% ein neuer Rekord verbucht wurde. Dieser Wert bleibt jedoch hinter München und Hamburg zurück.

2013 begann vielversprechend mit der offiziellen Eröffnung des langerwarteten Luxushotels der Marke Waldorf Astoria mit 232 Zimmern am Bahnhof Zoo. Des Weiteren kamen u.a. folgende Hotels auf den bereits hart umkämpften Berliner Markt: B&B Hotel Berlin-Airport (140 Zimmer), Amedia Hotel Berlin Kurfürstendamm (194 Zimmer), i31 Hotel Boutique Hotel Berlin Mitte (103 Zimmer), Winters Hotel Berlin Mitte – The

Wall at Checkpoint Charlie (145 Zimmer und 25 Apartments), Generator Hostel Berlin Mitte (139 Zimmer), HotelKlee (81 Zimmer), ibis Berlin Kurfürstendamm (180 Zimmer) und ibis budget Berlin Kurfürstendamm (168 Zimmer).

Neben den Neueröffnungen gab es auch einige Betreiberwechsel zu verzeichnen, wie z.B. beim Mercure Berlin an der Urania (Ex Hotel Castor the Vine, 78 Zimmer,) dem Hotel Wyndham Grand Berlin Potsdamer Platz (Ex Crowne Plaza, 256 Zimmer) oder dem Leonardo Hotel Berlin City West (Ex Best Western Queens Hotel Berlin City West, 108 Zimmer).

Bei so vielen Veränderungen müssen auch die alteingesessenen Hotels nachziehen. So wurden erst kürzlich Lobby und Ballsaal des Hilton Berlin modernisiert und das Marriott Berlin unterzog seine Zimmer einem Facelift.

Bettenangebot

Jahr	Betriebe	Betten	Bettenauslastung
2003	555	69.141	45,3%
2004	558	75.009	48,3%
2005	580	81.779	49,0%
2006	581	87.816	50,5%
2007	592	90.989	52,6%
2008	659	97.441	50,8%
2009	726	109.694	48,8%
2010	751	114.087	50,1%
2011	769	123.945	50,2%
2012	778	128.129	53,2%
Q1/2013	786	131.220	45,0%
CAGR 2003–2012	3,8%	7,1%	1,8%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Erläuterung: Anzahl Betriebe/Betten in allen Beherbergungsarten; ab 2009 inkl. Camping; ab 2012 Beherbergungsstätten mit mindestens zehn Betten

Hotelangebot – hoher Anteil an 5-Sterne-Hotels

Derzeit gestaltet sich das Angebot auf dem Berliner Hotelmarkt in den unterschiedlichen Segmenten wie folgt:

Zimmerangebot

	*	**	***	****	*****	Gesamt
Anzahl Zimmer Privathotels	286	931	4.497	5.107	967	11.788
Anzahl Zimmer markengebundener Hotels	1.031	5.377	5.650	18.827	6.145	37.030
Anzahl Zimmer gesamt	1.317	6.308	10.147	23.934	7.112	48.818

Quellen: Hotelverzeichnis 2013 der Stadt Berlin, Deloitte-Analyse

Die dargestellten Zahlen beziehen sich auf Betriebe der Kategorie Hotel bzw. Hotel garni gemäß dem Hotelverzeichnis der Stadt Berlin sowie Erhebungen von Deloitte. Pensionen, Gasthäuser und Gasthöfe wurden nicht erfasst. Bei Hotels, die nicht offiziell durch den DEHOGA klassifiziert sind, wurde auf Eigenangaben der Häuser, Sternekategorisierung auf gängigen Buchungsportalen wie HRS, Trivago oder Expedia bzw. in Einzelfällen auf Selbsteinstufungen zurückgegriffen.

Das gesamte Zimmerkontingent in Berlin bezogen auf alle Sternekategorien beläuft sich auf 48.818. Hierbei beträgt der Anteil der markengebundenen Hotels 76%, die restlichen 24% werden durch die Privathotellerie gestellt. Rund die Hälfte aller Zimmer wird im 4-Sterne-Segment angeboten. Auch der Anteil an 5-Sterne-Häusern ist sehr hoch, da so viele Ketten mit ihren Luxusbrands aus Prestige Gründen in der Hauptstadt vertreten sind.

Accor bleibt gemäß unseres Deloitte-Rankings unangefochten an der Spitze. Rund 13% der markengebundenen Zimmer werden durch den größten Hotelkonzern Europas gestellt. Auf Platz 2 folgen die Grand City Hotels, die dieses Jahr eine strategische Partnerschaft mit Wyndham eingegangen sind. Würde das Ranking nicht nach Hotelgesellschaften, sondern rein nach Marken erfolgen, hätte Wyndham dadurch sehr gute Karten in Berlin. Zu den Top-5-Hotelgruppen zählen weiterhin IHG, Carlson Rezidor und Motel One.

Ranking

Hotelgesellschaft	Anteil markengebundener Zimmer
Accor	13%
Grand City	7%
IHG	7%
Carlson Rezidor	6%
Motel One	6%
NH	6%
Best Western	4%
Hilton	3%
Leonardo	3%
Hospitality Alliance	3%

Quelle: Deloitte-Analyse

Hotelperformance – Steigerungen über alle Hotels

Kennzahlen in Kürze – gut, aber im Vergleich nicht gut genug

Im ersten Quartal 2013 konnte die Hotellerie im Ganzen betrachtet ihre Performance im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verbessern. Über alle Sternekategorien gelang es, die Auslastung in den drei traditionell eher schwächer nachgefragten Monaten weiter zu steigern. Allerdings musste das hart umkämpfte mittlere Segment leichte Einbußen beim durchschnittlichen Zimmerpreis hinnehmen.

Mit einer Gesamtbelegung von 61,4% bildet Berlin das Schlusslicht der deutschen Großstädte. Im Kampf um jeden Gast leiden entsprechend die Preise, die einem Vergleich noch weniger standhalten können. Die vom Senat beschlossene City Tax bedeutet, weiteres Öl ins Feuer zu

gießen. Diese soll voraussichtlich ab Herbst 2013 eingeführt werden und 5% des Übernachtungspreises bei privat veranlassten Reisen betragen. Wie in zahlreichen anderen deutschen Städten ist dieses Vorhaben sehr umstritten und der DEHOGA plant, dagegen juristisch vorzugehen. Denn neben der rechtlichen Unsicherheit und dem Mehraufwand für die Hoteliers stellt die City Tax für Berlin als Hauptstadt der kleinen Preise insbesondere ein Wettbewerbsproblem dar. Sollten letztlich die Gastgeber aus diesen Gründen durch die Steuer belastet werden, könnte sich die Struktur des Hotelmarktes künftig noch weiter zugunsten der markengebundenen Hotels verschieben. Denn ein weiterer Preisverfall würde viele private Häuser, insbesondere diejenigen mit Renovierungstau, an den Rand ihrer Existenz drängen.

Performance

Hotels	Belegung		Zimmerrate		Zimmerertrag	
	1Q 2013 YTD	Veränd. Vorjahr	1Q 2013 YTD	Veränd. Vorjahr	1Q 2013 YTD	Veränd. Vorjahr
2- bis 3-Sterne Hotels	64,0%	7,4%	63,73 €	2,3%	40,79 €	9,9%
3- bis 3+-Sterne-Hotels	62,7%	3,6%	66,87 €	-1,6%	41,92 €	2,0%
4-Sterne-Hotels	64,4%	4,8%	86,17 €	-0,9%	55,47 €	3,9%
5-Sterne-Hotels	65,4%	1,8%	151,93 €	0,8%	99,38 €	2,6%
Alle Hotels	61,4%	2,7%	88,49 €	1,5%	54,36 €	4,3%

Quelle: STR Global, ausgewählte Competitive Sets



Hotelprojekte – Unüberschaubares Wachstum

Pipeline Hotelprojekte – jeder will in der Hauptstadt vertreten sein

Der Anziehungskraft der Hauptstadt wird auch in den nächsten Jahren für Hoteliers und Investoren nicht nachlassen. Nahezu aus jeder Sternekategorie wird Zuwachs erwartet.

Einerseits versuchen Platzhirsche ihre Marktanteile weiter auszubauen, andererseits kommen auch viele neue Produkte auf den Markt. So steht Marriott gleich mit zwei Debuts in den Startlöchern, dem ersten Auto-graph Hotel in Deutschland und einem der ersten Hotels überhaupt der neuen Budgetkette Moxy.

Hotelprojekte

Projekt	Betreiber	Standort	Zimmer	Sterne	Eröffnung
25hours Bikini Berlin	25hours	Budapester Straße	149	3	Herbst 2013
AC Hotel am Steinplatz (Renovierung, Markenanschluss)	Marriott	Steinplatz	84	5	Herbst 2013
InterCity Hotel Berlin Hauptbahnhof	Steigenberger	Katharina-Paulus-Straße	412	4	Herbst 2013
Leonardo Hotel Berlin Mitte	Fattal	Am Zirkus	310	4	Herbst 2013
Design & Style Hotel Berlin	Novum Group	Franklinstraße	130	2	Herbst 2013
RIU Plaza Berlin	RIU	Martin-Luther-Straße	357	4	Winter 2013/14
B&B Hotel Berlin Tiergarten	B&B	Englische Straße	185	2	2013/2014
Motel One	Motel One	Leipziger Platz	231	2	Frühjahr/Sommer 2014
Titanic Hotel am Gendarmenmarkt	Titanic Hotels	Französische Straße	208	5	Sommer 2014
Titanic Hotel	Titanic Hotels	Chausseestraße	388	4	Sommer 2014
Holiday Inn Berlin East Side	Tristar/Inter-Continental	Mühlenstraße	217	3	Sommer 2014
Steigenberger am Kanzleramt	Steigenberger	Ella-Trebe-Straße/ Berta-Benz-Straße	339	4	Herbst 2014
Dormero Hotel Berlin	Gold Inn	Stralauer Platz	265	4	Winter 2014
Four Points by Sheraton Berlin Airport	E&O Hotels/ Starwood	Schützenstraße	253	4	Winter 2014
Moxy	Nordic Hospitality/Marriott	Nähe Flughafen Berlin Brandenburg	k.A.	3	2014
ibis Berlin Hauptbahnhof	Accor	Invalidenstraße	173	2	2014
Steigenberger Airport Hotel	Steigenberger	Willy-Brandt-Platz	322	4	Herbst 2015
Amano Hauptbahnhof	Amano Group	Invalidenstraße	250	3	2015
Motel One Upper West	Motel One	Breitscheidplatz	582	2	Sommer 2016

Quelle: Deloitte-Recherche

Entsprechend der Bautätigkeit war auch das Transaktionsgeschäft in 2013 bisher sehr rege. So wechselten beispielsweise das Grand Hyatt, das Nhow und das Motel One Berlin-Bellevue Anfang des Jahres ihre Besitzer. Das im Bau befindliche Holiday Inn East Side in unmittelbarer Nähe zur O2World wurde von dem Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen erstanden und die EB Group kann seit Kurzem das Adrema Hotel Berlin sein Eigen nennen. Die beiden art'otels Berlin Mitte und Ku'damm wurden für 17,5 Mio. Euro von der PPHE hotel group erworben. Nach dem fulminanten Start des Hoteltransaktionsmarkts in diesem Jahr werden sicher noch etliche interessante Deals folgen.

Wir bleiben für Sie am Ball und nehmen im dritten Quartal 2013 den Hotelmarkt Frankfurt unter die Lupe.



Real Estate & Hospitality – Ihre Ansprechpartner



WP/StB Michael Müller

Partner

Tel: +49 (0)89 29036 8428

mmueller@deloitte.de



Kay Constanze Strobl

Manager

Tel: +49 (0)89 29036 8258

kstrobl@deloitte.de

Yvonne Brabant

Senior Consultant

Tel: +49 (0)89 29036 8557

yvbrabant@deloitte.de

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Website auf www.deloitte.com/de

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als verantwortliche Stelle i.S.d. BDSG und, soweit gesetzlich zulässig, die mit ihr verbundenen Unternehmen nutzen Ihre Daten im Rahmen individueller Vertragsbeziehungen sowie für eigene Marketingzwecke. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Marketingzwecke jederzeit durch entsprechende Mitteilung an Deloitte, Business Development, Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin, oder kontakt@deloitte.de widersprechen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen und weder die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), noch eines der Mitgliedsunternehmen von DTTL oder ihre verbundenen Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen.

Bevor Sie eine Entscheidung treffen oder Handlung vornehmen, die Auswirkungen auf Ihre Finanzen oder Ihre geschäftlichen Aktivitäten haben könnte, sollten Sie einen qualifizierten Berater aufsuchen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte erbringt Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting und Corporate Finance für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsunternehmen in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und steht Kunden so bei der Bewältigung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen zur Seite. „To be the Standard of Excellence“ – für rund 200.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsame Vision und individueller Anspruch zugleich.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/ueberUns.