

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Berlin auf Platz drei in Europa



Berlin ist das dritbeliebteste Reiseziel unter Touristen in Europa /
Foto: www.pixabay.com

Die Tourismusbranche in Berlin 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 etwa verdreifacht, womit Berlin nach London und Paris zum dritbeliebtesten Touristenziel in Europa aufgerückt ist.

Mit gut 27 Millionen Übernachtungen wurde das Vorjahresergebnis um gut fünf Prozent übertroffen und eine neue Bestmarke aufgestellt. Dies ergibt der 'City Report Hotelmarkt Berlin' von BNP Paribas Real Estate.

Die Ausnahmeposition der Hauptstadt zeigt sich auch bei der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Hotelgäste. 'Sie liegt bei etwa 2,3 Tagen und ist damit deutlich höher als in den anderen großen Touristenzentren des Landes. Neben zahlreichen Städtetouristen steuern auch Geschäftsreisende einen wichtigen Beitrag zum Erfolg des Berliner Hotelmarkts bei', sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate. So wurden allein 2018 mehr als 120 Messen mit 2,5 Millionen Besuchern veranstaltet, was als Beweis zu werten ist, dass das Messe- und Kongressgeschäft einen immer wichtigeren Nachfragetreiber für den Hotelmarkt darstellt. 'Auch das Angebot entwickelte sich in den letzten Jahren stark expansiv. Seit 2010 ist die Kapazität des Berliner Hotelmarkts um über 30.000 Betten gestiegen, was die Grundvoraussetzung für die hohen Wachstumsraten auf der Nachfrageseite darstellt', so Trobitz.

Zwischen 2010 und 2018 legte die Zahl der Übernachtungen in der deutschen Hauptstadt

insgesamt um knapp 61 Prozent zu, während die verfügbare Bettenkapazität um etwa 36 Prozent anstieg. Hieraus resultiert ein Nachfrageüberhang von 25 Prozentpunkten ? deutlich mehr als an allen anderen großen Hotelstandorten des Landes. Auch die Performance-Kennziffern entwickelten sich seit 2010 sehr vorteilhaft: Die Zimmerauslastung stieg von 68,9 Prozent im Jahr 2010 auf aktuell von 78,3 Prozent, während der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis (ADR) um knapp 14 Prozent auf 100,50 Euro zulegte. Der RevPAR (Erlöse pro verfügbarer Zimmerkapazität) kletterte unterdessen von 60,40 Euro (2010) auf nun 78,70 Euro, das heißt für jedes verfügbare Zimmer setzten die Berliner Hoteliers im Jahr 2018 ganze 18,30 Euro mehr um als noch acht Jahre zuvor. Jedoch ist das Preisniveau auf dem Berliner Hotelmarkt trotz der kräftigen Preisanstiege der letzten Jahre noch immer deutlich niedriger 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 jährlich im Schnitt 374 Millionen Euro Hotelimmobilien investiert, womit die Hauptstadt im bundesweiten Vergleich standesgemäß an erster Stelle rangiert. 2018 lag das Transaktionsvolumen mit 521 Millionen Euro zwar deutlich niedriger als in den drei Rekordjahren zuvor, dies lässt sich allerdings vor allem auf das knappe Angebot zurückführen, zumal auch die Kaufpreise weiter anziehen.

Marktentwicklung und Pipeline

Die mehr als überzeugende Marktentwicklung der Berliner Hotellerie 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 Hotelentwicklung entlang des Mediaspree-Areals am Ostbahnhof, rund um den Alexanderplatz und im Umfeld des zukünftigen Hauptstadtflughafens 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 große Häuser mit 708 und 582 Zimmern eröffnet. Auch die Novum-Hospitality-Gruppe verfolgt große Pläne: Bereits Mitte 2019 ging das auf dem Dach eines Shoppingcenters an der S-Bahnstation 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 weitere Häuser folgen.

Insgesamt befinden sich bis einschließlich 2023 etwa 25 zusätzliche Hotels mit 11.000 bis 12.000 Betten in Planung, was ungefähr zehn Prozent 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 zugrunde, ist in den nächsten Jahren nach aktuellem Stand insofern mit einer spürbar gedrosselten Ausbaugeschwindigkeit zu rechnen.

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?, erläutert Alexander Trobitz.