



Hotelmkt München

Janin Rynski Research Analyst | Hotel

Die Gäste- und Übernachtungsergebnisse weisen für das Jahr 2015 neue Bestwerte mit einem Plus von rund 5% auf. Vor allem die Nachfrage aus dem deutschen Raum ist gestiegen. München weist zudem die besten Performance-Werte innerhalb der Top 7-Standorte Deutschlands auf.

Hotelmkt Angebot

Insgesamt zählt das Statistische Landesamt im Jahr 2015 über 407 Beherbergungsbetriebe mit 65.734 angebotenen Gästebetten (+5,5 % zum Gesamtjahr 2014) in der Landeshauptstadt Bayerns. Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 4,9 % und die der Gästebetten um 18,0 %. Diese Zahlen belegen den Trend zu größeren Hotels (steigende Zimmeranzahlen je Hotel), die zumeist im Markensegment vorzufinden sind.

Kennzahlen Hotelmkt (Entwicklung zum Vorjahr in %):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	407	(+2,0 %)
Angebote Gästebetten	65.734	(+5,5 %)
Ankünfte	6.957.469	(+5,5 %)
Übernachtungen	14.066.212	(+4,6 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	2,0 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	59,4 %	

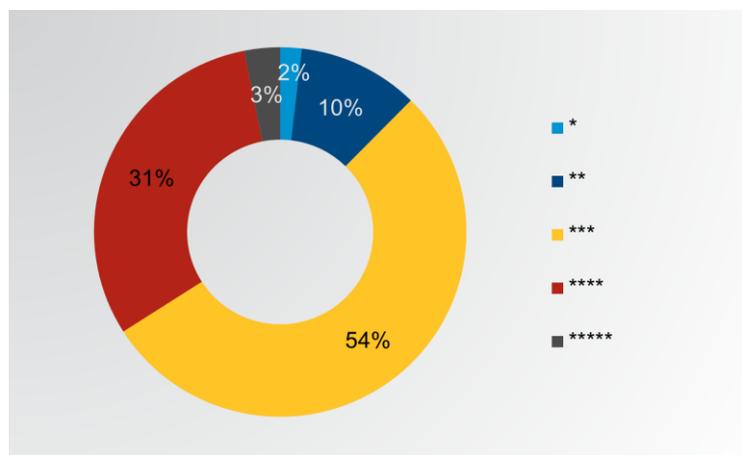
Die Hotelmarktstruktur in München, zweitgrößter Beschäftigungsstandort in Deutschland, ist durch das 3-Sterne-Segment (54 %) geprägt.

Für das Jahr 2016 stehen 12 Hoteleröffnungen mit über 2.300 Zimmern wie u.a.

- Super 8 Munich City West (168 Zimmer) und Super 8 Munich City North (197 Zimmer),
- Ameron Hotel (149 Zimmer),
- Motel One München-Olympia Gate (189 Zimmer) und
- Roomers München (209 Zimmer) bevor.

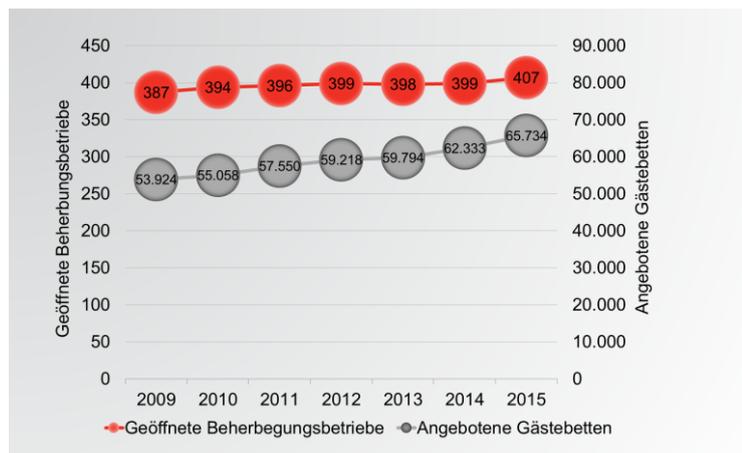
Ab 2017 sollen voraussichtlich weitere 17 Hotels mit über 3.200 Zimmern den Hotelmarkt ergänzen. Damit liegt München auf Platz vier (nach London, Hamburg und Berlin) der europäischen Top Städte im Bezug auf Hotelbauprojekte.

Hotelmktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt

Hotelmarkt Nachfrage

Nachfrageseitig erreicht München sowohl bei den Gäste- als auch den Übernachtungszahlen neue Bestwerte. Im Gesamtjahr 2015 wurden insgesamt 6.957.469 Gäste gezählt. Das sind 5,5 % mehr als im Vorjahr. Die Gäste buchten 14.066.212 Übernachtungen (+4,6 %) bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,0 Tagen.

Die Entwicklung seit 2009 ist ebenfalls eindrucksvoll. Die Übernachtungen weisen einen Anstieg von 29,6 % und die Ankünfte von 28,4 % auf. Rund die Hälfte der Besucher sind Tagungs- und Geschäftsreisende. München erreicht zudem als Städtereiseziel Platz 1 im Städteranking der WirtschaftsWoche und Immobilienscout24 und laut HRS Platz 2 der deutschen Geschäftsreiseziele.

Vor allem die Nachfrage ausländischer Übernachtungsgäste ist gestiegen (um 30,6 % zum Jahr 2009). Die Übernachtungszahl deutscher Gäste stieg im gleichen Zeitraum um 28,7 % auf 7.655.841. Den stärksten nominellen Anstieg bei den Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr 2014 verzeichnen die Herkunftsländer USA, die Arabische Golfstaaten, China und Hongkong sowie auf Platz 4 Italien.

Laut einer HRS-Studie liegt München nach Berlin auf Platz zwei der beliebtesten deutschen Geschäftsreiseziele.

Hotelperformance

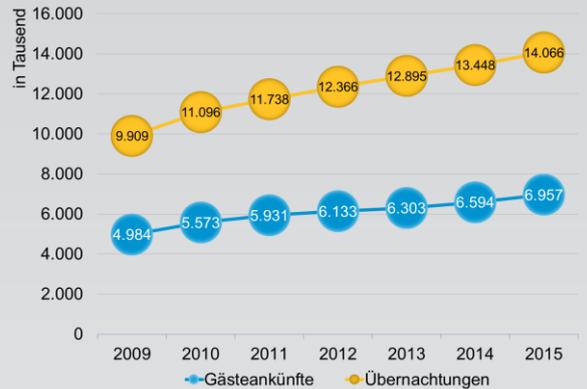
2015 verzeichnete die durchschnittliche Auslastung der Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben 59,4 % (-0,5 % zum Vorjahr). Grund hierfür ist vornehmlich eine Verringerung der ausländischen Übernachtungsnachfrage von 3,6 %.

Die Zimmerauslastung (Occupancy) lag im Jahr 2015 bei 78,4 %. Das entspricht einer Steigerung der Occupancy-Rate um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Netto-Zimmerpreis (ARR) hat um 2,9 % auf 110,00 € zugenommen. Somit verbesserte sich auch der RevPAR um 3,3 % auf 86,00 €. Demnach kann der Münchener Hotelmarkt vor allem durch ein starkes Messengeschäft die Zimmerbelegung als auch die Rate steigern. Vor allem in den Monaten Januar bis März sowie im Juni, Juli und August wurden die stärksten Performance-Werte registriert.

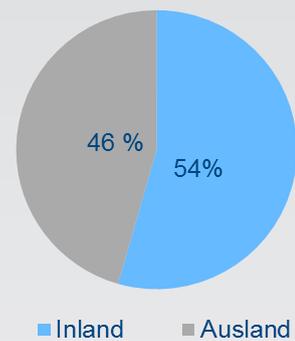
Bewertung und Ausblick

Die hohe Attraktivität als Tourismusstandort für Business- und Städtereisende und das sehr gute wirtschaftlichen Umfeld Münchens sorgten für eine steigende Nachfrage im Tourismussegment sowie von Seiten internationaler und nationaler Hotelinvestoren. Die ausgewogene Nachfrage in München – mit dem zweitgrößten Flughafen in Deutschland (hinsichtlich Passagieraufkommen) - sowohl aus dem Business- als auch aus dem Leisure-Segment ermöglicht eine breitgefächerte Auslastung aller Hotelkategorien. Colliers International sieht im Budget- und Economy-Segment noch Potential für markengebundene Hotelprodukte. Geeignete Immobilienstandorte im Innenstadtbereich bleiben allerdings stark begrenzt, sodass auch Standorte an Einfallstraßen mit guter Anbindung eine interessante Alternative darstellen können. Erweiterungen im Luxus-Segment bieten ebenfalls noch Potential, aber sollten nur in unmittelbarer Innenstadtlage erfolgen.

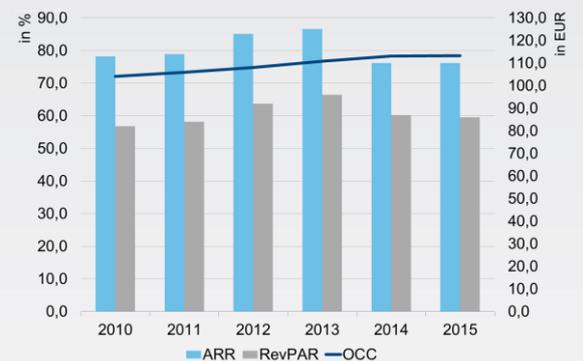
Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



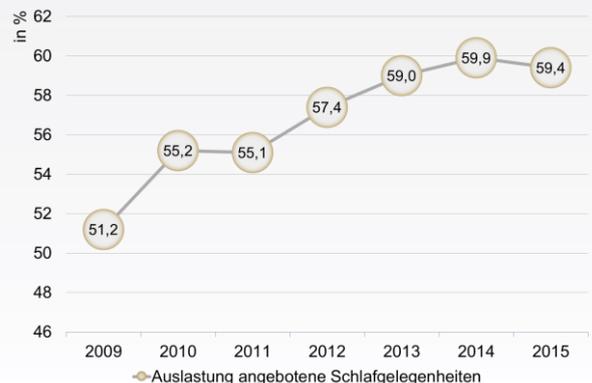
Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance (OCC, ARR, RevPAR)



Auslastung angebotene Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland / MKG Hospitality

Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

Der Markt im Überblick

	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2015								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,5%	66,6%	68,1%	79,0%	73,7%	78,4%	73,5%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,3%	-1,2%	1,9%	-0,2%	4,3%	0,3%	2,3%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	96,00 €	95,00 €	93,00 €	96,00 €	110,00 €	97,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	2,8%	-3,6%	4,8%	2,9%	8,9%	2,9%	6,0%
RevPAR	63,00 €	69,00 €	64,00 €	65,00 €	74,00 €	71,00 €	86,00 €	71,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	5,1%	-4,7%	6,8%	2,8%	13,6%	3,3%	8,5%

KENNZAHLEN HOTELMARKT 2014 / 2015

Beherbergungsbetriebe ¹	52.160	780	220	265	344	289	407	172
Veränderung zum Vorjahr	-0,5%	-1,8%	-3,9%	-1,5%	0,6%	-4,3%	0,3%	-1,7%
Angebotene Betten	2.974.596	139.997	25.882	45.333	57.919	32.154	65.734	19.080
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,1%	0,2%	3,3%	3,6%	-1,6%	4,2%	0,6%
Gästeankünfte	166.782.100	12.369.293	2.663.919	5.104.961	6.276.613	3.447.209	6.957.469	1.896.259
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	4,2%	0,5%	6,6%	3,7%	3,5%	5,5%	5,0%
Gästeübernachtungen	436.224.000	30.250.066	4.403.960	8.676.721	12.639.295	5.984.881	14.066.212	3.561.490
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	5,4%	-2,0%	7,8%	5,3%	4,3%	4,6%	2,7%

KENNZAHLEN STANDORTE

Einwohner	81.100.000	3.422.000	598.686	717.624	1.746.342	1.034.175	1.407.836	604.297
Arbeitslosenquote	6,4%	11,1%	8,8%	7,3%	7,6%	9,6%	5,2%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	30.662.502	1.269.000	373.679	537.071	870.336	496.182	754.269	368.580
Verfügbares Einkommen / Kopf	20.905 €	20.303 €	25.963 €	25.168 €	24.331 €	23.487 €	29.037 €	24.919 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	29,5 Mio. ²	22,5 Mio.	61,0 Mio.	15,6 Mio.	10,3 Mio. ³	41,0 Mio.	10,5 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2016/MKG Hospitality

¹ geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, ² Flughafen Tegel (21,0 Mio., +4,3%) und Flughafen Schönefeld (8,5 Mio., +16,9%) zusammen, ³ Flughafen Köln/Bonn

ANSPRECHPARTNER

Andreas Erben
 Managing Partner
 Head of Hotel | Germany
 +49 30 5858178-10
 andreas.erben@colliers.com

Janin Rynski
 Dipl.-Geographin
 Research Analyst | Hotel
 +49 30 5858178-19
 janin.rynski@colliers.com

Colliers International
Hotel GmbH
 Budapester Straße 50
 10787 Berlin | Deutschland
 +49 30 5858178-10
 colliers.com/germany



Accelerating success.

Bildnachweis: München – 179236942, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International Hotel GmbH
 Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

554 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

186

Millionen m²
unter Verwaltung

16.000

Mitarbeiter
weltweit

Autorin:

Janin Rynski | Dipl.-Geographin
Research Analyst | Hotel
+49 30 5858178-19
janin.rynski@colliers.com

Geschäftsführung:

Andreas Erben
Managing Partner
Head of Hotel
+49 30 5858178-10

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin | Deutschland
TEL +49 30 5858178-10
FAX +49 30 5858178-99



Über Colliers International Hotel GmbH

Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhotellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 67 Ländern tätig.

www.colliers.de

Bildnachweis: München – 179236942, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.