



## Hotelmarkt München

### RAHMENDATEN

München ist mit 1,3 Mio. Einwohnern die größte Stadt Bayerns und drittgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt ist Landeshauptstadt und Zentrum der Metropolregion München. Mit der Allianz, BMW, Linde, MAN, Infineon, Münchener Rück und Siemens haben sieben DAX-Unternehmen ihren Hauptsitz in München. Die Stadt ist seit Jahren auf dem 1. Platz im deutschen Städteranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft.

### VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Sowohl der gute Anschluss an das Autobahnnetz als auch der Hauptbahnhof München mit täglich 350.000 Reisenden begründen die gute Verkehrsinfrastruktur Münchens. Darüber hinaus bietet München ein dichtes ÖPNV-Netz. Mit dem Flughafen München verfügt die Stadt zudem über den zweitgrößten deutschen Flughafen mit jährlich über 34,0 Mio. Passagieren. Derzeit laufen Planungen über den Bau einer dritten Start-/ Landebahn, um weiteres Wachstum zu gewährleisten.

### WIRTSCHAFTSSTANDORT

München zählt zu den attraktivsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Mit einer Kaufkraft von rund 26.000 € pro Einwohner belegt die Stadt deutschlandweit Rang 1. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote von 6,0 % im Jahr 2009 lag unterhalb des bundesweiten Mittels von 8,2 %. Rund drei Viertel der über 670.000 Beschäftigten sind im Dienstleistungssektor beschäftigt, aber auch große Industrieunternehmen wie Siemens, BMW und Linde sind in München angesiedelt. Besonders stark vertretene Branchen sind neben diversen Dienstleistungen beispielsweise der High-Tech-Sektor, die Finanzwirtschaft, insbesondere Versicherungen, Automotive, Biotechnologie und Life Sciences sowie Wissenschaft und Forschung. In der Metropolregion München befinden sich 27 Hochschulen und Universitäten mit über 120.000 Studierenden.

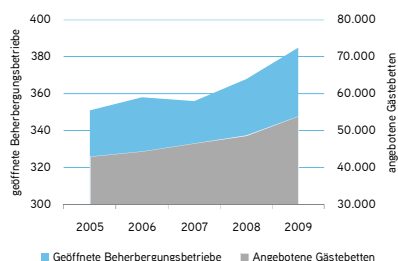
### TOURISMUSSTANDORT

München, als einer der attraktivsten Tourismusstandorte Deutschlands, verfügt über eine ausgeglichene Nachfrage aus dem Business- und dem Leisure-Segment. Im Hinblick auf beide Segmente bietet München eine überdurchschnittliche Attraktivität. Jährliches Highlight ist das im Herbst stattfindende Oktoberfest, welches mehr als 5,5 Millionen Besucher anlockt.

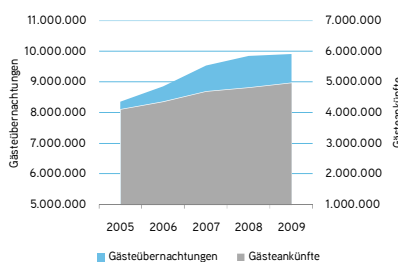
### MESSE

Die Münchener Messe zählt mit jährlich 34.000 Ausstellern und über 1,8 Millionen Besuchern zu den weltweit führenden Messestandorten. Hinzu kommen etwa 170.000 Kongressbesucher, die an den über 150 Kongressen in München teilnehmen.

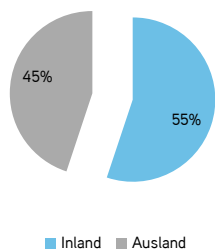
### ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



### ENTWICKLUNG DER BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



### AUSLANDSNACHFRAGE



QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT

## 480 Büros in 61 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 135  
 Kanada: 39  
 Lateinamerika: 17  
 Asien / Pazifik: 194  
 EMEA: 95

- \$1.9 Mrd. Umsatz weltweit
- über 15.000 Mitarbeiter

### Deutschland:

Berlin  
 Colliers Hotel GmbH  
 Leipziger Platz 7  
 10117 Berlin

TEL +49 30 202993-50  
 FAX +49 30 202993-52



### ANSPRECHPARTNER:

Andreas Erben  
 Geschäftsführer  
 TEL +49 30 202993-51  
 EMAIL [erben@colliers-hotel.de](mailto:erben@colliers-hotel.de)



Simon Hubbeling  
 Research & Consulting  
 TEL +49 30 202993-56  
 EMAIL [hubbeling@colliers-hotel.de](mailto:hubbeling@colliers-hotel.de)

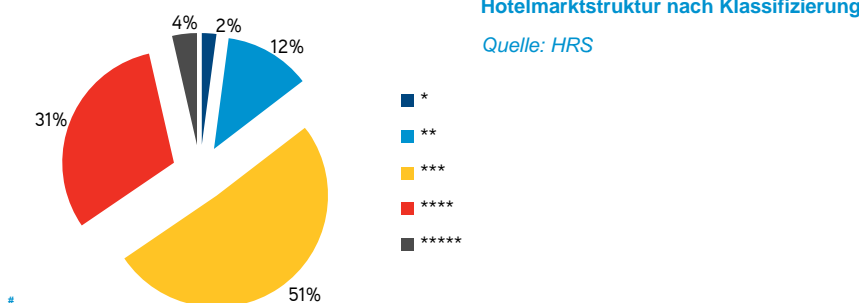
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.



Accelerating success.

## HOTELMARKT

Während das Angebot an Beherbergungsbetrieben von 2005 bis 2009 um lediglich 9,6 % auf 385 Betriebe ausgebaut wurde, steigerte sich die Anzahl der angebotenen Betten um deutliche 25,4 % auf rund 54.000 Betten. Dies deutet auf einen Konzentrationsprozess zu größeren, häufig markengebundenen Betrieben hin. Mit derzeit 16 bekannten Hotelprojekten mit über 2.600 Zimmereinheiten wird die Angebotsausweitung auch zukünftig vorangetrieben. Mehr als die Hälfte aller Beherbergungsbetriebe sind dem Hotelsegment zuzurechnen, welches vor allem von der 3- und 4-Sterne-Hotellerie dominiert wird. Dabei sind rund ein Drittel der Betriebe markengebunden. Nachfrageseitig konnten die Anzahl der Ankünfte und Übernachtungen von 2005 bis 2009 jeweils um 20,9 % und 18,6 % gesteigert werden, wobei sich das Wachstum in 2008 jedoch auf Grund der weltweiten Finanzkrise deutlich verlangsamte. Auch 2010 entwickelte sich bislang sehr gut, sodass die Gästeankünfte bis Juni um 11,9 % und die Übernachtungszahl um 12,6 % gesteigert wurden. Dabei verfügt München über eine überdurchschnittlich hohe Auslandsnachfrage.



## HOTELPERFORMANCE

Die Münchener Hotelperformance zählt zu den Besten deutschlandweit, auch wenn der positive Trend durch die Wirtschaftskrise unterbrochen wurde. Sowohl Auslastung als auch Average Room Rate sanken im Jahr 2008 jeweils um über 5,0 %, dies setzte sich auch 2009 fort. 2010 wurde die Talsohle durchschritten und im 1. Halbjahr verzeichnete der Hotelmarkt mit 67,8 % Auslastung bei einer Average Room Rate von 109 € eine deutlich gesteigerte Performance.

## BEWERTUNG & AUSBLICK

Der Hotelmarkt wird kurzfristig weiterhin unter den Auswirkungen der Wirtschaftskrise leiden, wobei auch die starke Angebotsausweitung Druck auf die Performance der Betriebe ausübt. Fraglich bleibt, ob tatsächlich sämtliche Projekte realisiert werden können. Die langfristigen Prognosen fallen jedoch deutlich positiv aus, da die Attraktivität Münchens sowohl hinsichtlich des Geschäfts- als auch hinsichtlich des Freizeittourismus zukünftig weiterhin zunehmen wird. Entsprechend positiv wird München im Hotelinvestment-Attraktivitäts-Index von Colliers Hotel GmbH und Treugast mit einem A-Rating bewertet. Entwicklungspotenzial sieht Colliers Hotel GmbH vor allem für markengebundene Betriebe im Luxus- und Economy-Segment. Entscheidende Erfolgsfaktoren sind dabei eine zentrale Lage sowie eine optimale verkehrstechnische Erschließung.

KENNZAHLEN 2009						
STADT	AUSLASTUNG	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	AVERAGE ROOM RATE	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR	REVPAR	VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR
MÜNCHEN	65,4 %	-4,3 %	€ 96,00	-10,2 %	€ 63,00	-14,1 %
HAMBURG	70,4 %	-3,5 %	€ 92,00	-5,3 %	€ 65,00	-8,6 %
KÖLN	61,0 %	-4,5 %	€ 93,00	-4,6 %	€ 57,00	-8,9 %
BERLIN	67,8 %	-2,1 %	€ 80,00	-7,5 %	€ 54,00	-9,4 %
FRANKFURT	58,3 %	-4,2 %	€ 105,00	-6,4 %	€ 61,00	-10,3 %
STUTTGART	56,0 %	-13,4 %	€ 86,00	-4,9 %	€ 48,00	-17,6 %
DÜSSELDORF	57,1 %	-7,4 %	€ 89,00	-19,9 %	€ 51,00	-25,8 %

Quelle: STR Global