

Marktbericht

München | Hotel
2014/2015



Hotelmkt München

Accelerating success.

Rahmendaten

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Mio. Einwohnern die größte Stadt Bayerns und hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um München ist die wirtschaftsstärkste Region in Deutschland und zählt zu den bedeutendsten Tourismusdestinationen Deutschlands. In der Mercer-Studie von 2014 zur Lebensqualität von Großstädten erzielt München im weltweiten Vergleich einen sehr guten vierten Platz.

Verkehrsinfrastruktur

München verfügt über ein leistungsstarkes Straßennetz mit acht Autobahnen und sieben Bundesstraßen und ein erstklassiges öffentliches Nahverkehrssystem. Das dichte Netz aus U- und S-Bahnen sowie Bus- und Tramlinien wurde bereits international ausgezeichnet. Der Münchner Flughafen ist der zweitgrößte in Deutschland und beförderte 2014 rund 39,7 Mio. Passagiere. Der Rekordwert ist durch den Zuwachs im internationalen Luftverkehr begründet.

Wirtschaftsstandort

München stellt den zweitgrößten Beschäftigungsstandort in Deutschland dar und weist die höchste Beschäftigungsquote unter allen deutschen Großstädten über 500.000 Einwohnern auf. Gleichzeitig ist München seit vielen Jahren die Großstadt mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit in Deutschland. Als wirtschaftliche Wachstumsmotoren gelten besonders die Dienstleistungen, die Informations- und Kommunikationstechnologie, die Automobilbranche, die forschungs- und wissensintensive Branche (vor allem Life Science, Medizin- und Umwelttechnologien und die Luft- und Raumfahrt) sowie die Finanzbranche und Kreativwirtschaft. München ist Versicherungsstandort Nummer eins in Deutschland und nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste deutsche Bankenplatz. Sechs der im DAX-30 notierten Unternehmen haben ihren Hauptsitz in und um München (Allianz SE, BMW AG, Infineon Technologies AG, Linde AG, Munich Re AG, Siemens AG). 15 Hochschulen und rund 112.000 Studierende sind in München beheimatet.

Tourismusstandort

Der Münchner Tourismusmarkt ist bei Gästen aus dem Business- sowie Leisure-Segment (je 50%) beliebt. Hierbei setzt sich die Nachfrage zu gleichen Teilen aus dem In- und Ausland zusammen und macht den Hotelmarkt dadurch flexibel. Zahlreichen Parks und Grünflächen in der Stadt, der Englische Garten mit den Isarauen, die oberbayerischen Seen im direkten Umland sowie die nahe gelegenen Alpen bieten ein einzigartiges Umfeld für Sport- und Freizeitaktivitäten.



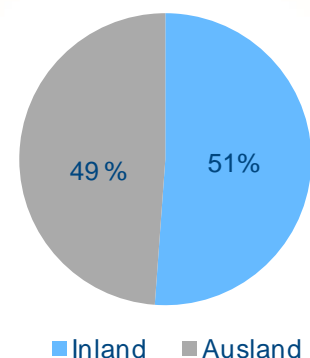
MÜNCHEN

In Zahlen

| | |
|--|-----------|
| Einwohner | 1.489.000 |
| Arbeitslosenquote | 4,8 % |
| Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte | 776.000 |
| Verfügbares Einkommen/Kopf | 28.252 € |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit

Nachfrage



Quelle: Statistisches Landesamt

Messe

Die Messe München mit dem International Congress Center (ICM) ist mit 13 Messen und Ausstellungen sowie 202 Gastveranstaltungen mit ca. 32.800 Ausstellern und 17,9 Mio. Besucher im Jahr 2014 eine der führenden Messegesellschaften weltweit. Die besucherstärksten Messen 2014 sind die IFAT (Weltleitmesse für Wasser-, Abwasser, Abfall- und Rohstoffwirtschaft, 135.288 Besucher), die IHM (Leitmesse des Handwerks, inkl. Garten München, 128.918 Besucher), die Messe Heim + Handwerk (123.500 Besucher) und die Reise- und Freizeitmesse f.re.e (113.687 Besucher). Die IFAT wird im Jahr 2015 jedoch ausbleiben.

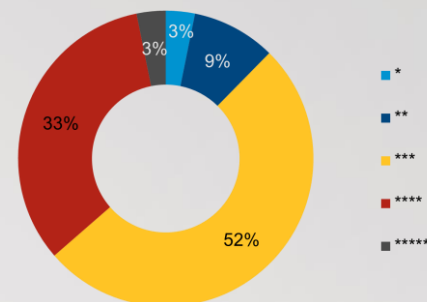
Hotelmarkt

Der Münchener Hotelmarkt entwickelt sich seit Jahren positiv, erzielt nachfrageseitig neue Rekordwerte und ist bei Investoren stark nachgefragt. Die Anzahl der geöffneten Betriebe liegt gleichbleibend bei 399, während sich die Anzahl der angebotenen Betten um 4,2% auf rund 62.333 Betten erhöhte. Der Hotelmarkt München ist beständig durch das 3-Sterne-Segment (52%) geprägt. Im Jahr 2015 werden voraussichtlich 13 Hotels (u.a. Hotels der Marken A&O, ibis, Nordic Pure, Novotel und Super8) mit ca. 2.600 Zimmern eröffnet. Für 2016 sind zwei weitere Hotels (25Hours und Super8) mit ca. 360 Zimmern und für 2017 das erste deutsche Andaz-Hotel by Hyatt am Schwabinger Tor mit 275 Zimmern in Planung. Insgesamt werden in den nächsten Jahren rund 20 Hotels mit insgesamt über 3.800 Zimmern erwartet. Über ca. 60% der Hotels werden bei diesen Neueröffnungen unter einem internationalen Brand geführt.

Die Anzahl der Ankünfte (6.593.883, +4,6%) und Übernachtungen (13.448.024, +4,3%) im Jahr 2014 erreichten in München erneut Rekordwerte. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt insgesamt bei 2,0 Tagen.

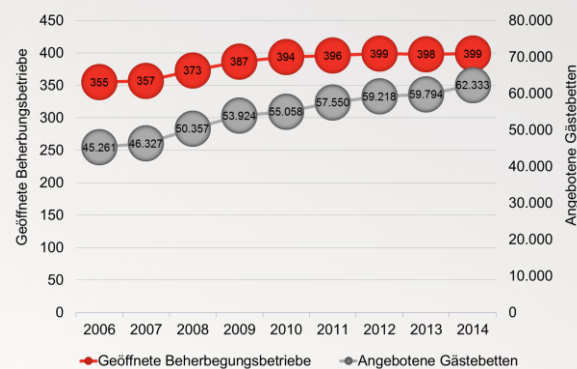
Zur Aufwärtsdynamik der Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland trugen 2014 vor allem die Übernachtungen aus den arabischen Golfstaaten (613.103, +16,6%) und China (241.156, +16,4%) bei. Die meisten Übernachtungen generierten wie in den Vorjahren die Gäste aus den USA (748.696, +5,3%), dahinter liegen die arabischen Golfstaaten auf Rang zwei, gefolgt von Italien (516.230, +2,8%), Großbritannien/ Nordirland (508.370, +4,4%), Russland (472.850, -9,9%) und der Schweiz (419.527, +9,5%). Innerhalb Europas werden die meisten Übernachtungen neben Italien, Großbritannien/ Nordirland und Russland aus Österreich (354.967, +4,8%) und Spanien (246.646, +7,7%) registriert.

Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung



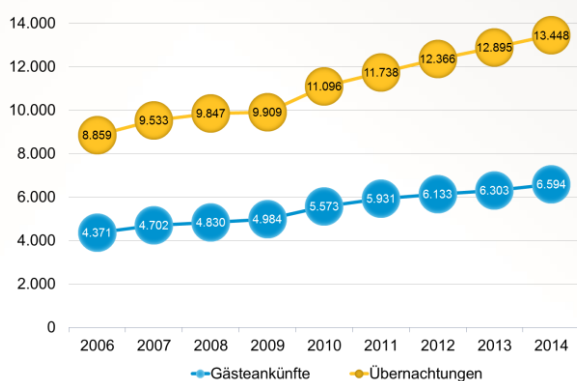
Quelle: HRS

Entwicklung des Beherbergungsangebots



Quelle: Colliers International, Statistisches Landesamt

Entwicklung der Beherbergungsnachfrage (in Tausend)



Quelle: Colliers International, Statistisches Landesamt

Hotelperformance

München ist für Hotelinvestoren einer der attraktivsten Hotelstandorte in Deutschland und weist solide Wachstumskennzahlen auf. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) lag konstant bei 78,3% (+1,9%). Die Average Room Rate (ARR) betrug unveränderlich 110,00 €. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPar) erhöhte sich um 1,9% auf 87,00 € zu. Das Münchener Luxussegment profitierte im Jahr 2014 vor allem von in den Häusern stattfindenden Veranstaltungen und Conventions, von einem starken Messejahr und einer erhöhten Nachfrage von Gästen aus dem Mittleren Osten.

Bewertung und Ausblick

Für eine steigende Nachfrage im Tourismussegment und von Seiten internationaler Hotelinvestoren sorgte auch im Jahr 2014 das sehr gute wirtschaftliche Umfeld Münchens sowie die hohe Attraktivität des Tourismusstandortes. Die ausgewogene Nachfrage sowohl aus dem Business- als auch aus dem Leisure-Segment ermöglicht eine breitgefächerte Auslastung aller Hotelkategorien. Im Jahr 2015 lässt der G7-Gipfel auf Schloss Elmau, einem Luxushotel, im Juni eine Belegungs- und Ratensteigerung erwarten. 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.

Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

| KENNZAHLEN 2014 | | | | | | |
|-----------------|-----------|-------------------------|----------|-------------------------|---------|-------------------------|
| Stadt | Occupancy | Veränderung zum Vorjahr | ARR | Veränderung zum Vorjahr | RevPar | Veränderung zum Vorjahr |
| Berlin | 76,6 % | 2,0 % | 89,00 € | 2,0 % | 68,00 € | 4,0 % |
| Düsseldorf | 66,9 % | 5,7 % | 99,00 € | 5,7 % | 66,00 € | 11,7 % |
| Frankfurt a. M. | 68,4 % | 3,4 % | 95,00 € | - 2,6 % | 65,00 € | 0,6 % |
| Hamburg | 79,4 % | 1,8 % | 91,00 € | 3,9 % | 73,00 € | 5,8 % |
| Köln | 70,3 % | 1,6 % | 88,00 € | - 1,0 % | 62,00 € | 0,5 % |
| München | 78,3 % | 1,9 % | 110,00 € | 0,0 % | 87,00 € | 1,9 % |
| Stuttgart | 73,7 % | 4,5 % | 90,00 € | 4,9 % | 66,00 € | 9,6 % |
| Deutschland | 70,1 % | 2,3 % | 87,00 € | 1,6 % | 61,00 € | 3,9 % |

Quelle: IHA Deutschland 2015 / STR Global

502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **199**

EMEA: **108**

€1,75

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 75

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
84.600 Investment- und Vermietungs-Deals

160

Millionen Quadratmeter
gemanagte Flächen

16.300

Mitarbeiter

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 Colliers International mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

www.colliers.de

Autorin:

Janin Rynski
Research Analyst | Hotel
+49 30 5858178-10
janin.rynski@colliers.com

Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin | Deutschland

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Bildnachweis: Foto 146755312 (Thinkstock Photos)

Copyright © 2015 Colliers International Hotel GmbH.

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung. © 2015. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.