

Marktbericht

München | Hotel
Halbjahr 2015



Hotelmärkte 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

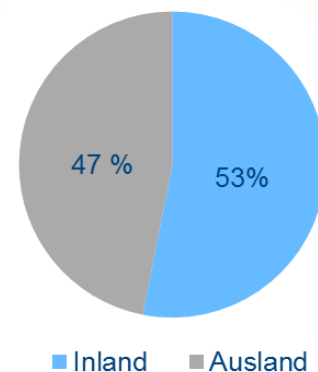
Der Münchner Tourismusmarkt ist bei Gästen aus dem Business- sowie Leisure-Segment (je 50%) beliebt. Hierbei setzt sich die Nachfrage zu gleichen Teilen aus dem In- und Ausland zusammen und macht den Hotelmarkt dadurch flexibel. Zahlreichen Parks und Grünflächen in der Stadt, der Englische Garten mit 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: Colliers International (geschätzt, entspr. der Vormonate Jan. bis Mai 2015)

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.

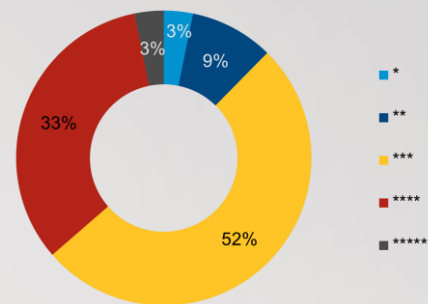
Hotelmarkt

Die Münchener Hotelmarktentwicklung zeigte sich im ersten Halbjahr eines Jahres seit 2011 stets vielversprechend. Die Anzahl der geöffneten Betriebe liegt im Juni 2015 mit 6 weiteren Beherbergungen im Vergleich zum Vorjahr bei insgesamt 405 Betrieben. Das ist ein Wachstum von 1,5 Prozentpunkten. Die Anzahl der angebotenen Gästebetten verbesserte sich mit 1,9% auf 63.542 Betten. Der Hotelmarkt München bleibt beständig durch das 3-Sterne-Segment (52%) geprägt. Im ersten Halbjahr 2015 wurden von den 13 geplanten Hotels gut die Hälfte mit ca. 650 Zimmern fertiggestellt (das Bavaria Motel, Harry's Home Hotel, ibis Hotel München Ost und Nordic Pure Hotel). Zudem hat das H'Otello B01 nach einer vollständigen Renovierung wieder eröffnet. Insgesamt ist die Pipeline mit Hotelprojekten prall gefüllt. Für 2016 sind sieben weitere Hotels (u.a. der Marke 25Hours, Super8, Moxy, Grand City, Hilton und Leonardo) mit ca. 1.600 Zimmern in Planung. Im Jahr 2017 sollen sieben weitere Hotels internationaler Marken wie Leonardo, Ramada, Steigenberger und Meiniger hinzukommen. Insgesamt werden in den nächsten Jahren rund 27 Hotels mit insgesamt über 6.000 Zimmern erwartet.

Die Anzahl der Ankünfte (3.152.630, +5,7%) und Übernachtungen (6.318.885, +4,4%) erreichten im ersten Halbjahr 2015 erneut Bestwerte. Die meisten Übernachtungen (53%) kamen aus dem deutschsprachigen Raum. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt insgesamt unverändert bei 2,0 Tagen.

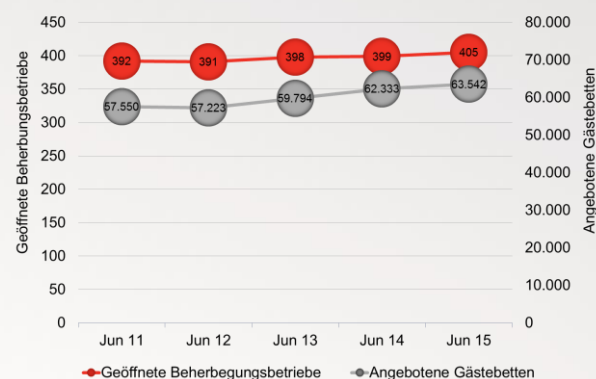
Die Mehrheit an Übernachtungen aus dem Ausland in den Monaten Januar bis Mai 2015 stellen unverändert die Gäste aus den USA (10,2% Anteil), Italien (8,6% Anteil), gefolgt von den arabischen Golfstaaten (7,5% Anteil), der Schweiz (7,3% Anteil), Großbritannien/ Nordirland (7,1% Anteil) und Österreich (6,1% Anteil).

Hotelmarktstruktur nach Klassifizierung



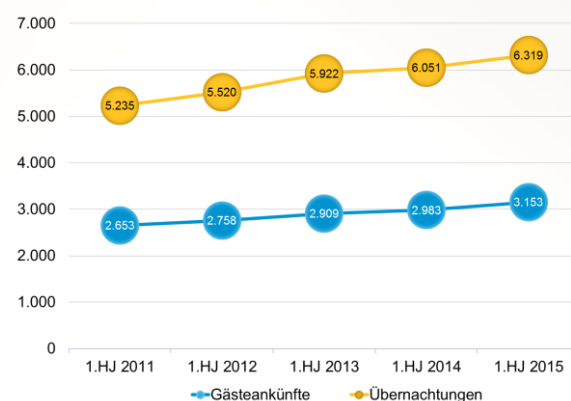
Quelle: HRS

Entwicklung des Beherbergungsangebots im Juni eines Jahres



Quelle: Colliers International, Statistisches Landesamt

Entwicklung der Beherbergungsnachfrage von Jan. bis Juni eines Jahres (in Tausend)



Quelle: Colliers International, Statistisches Landesamt

Hotelperformance

Als einer der attraktivsten Hotelstandorte in Deutschland bleibt München für Hotelinvestoren mit seinen stabilen Performance-Erfolgen ein bevorzugter Investitionsstandort. Trotz fehlender Messerveranstaltungen und Übernachtungsgäste im Mai, die diesen Monat leicht negative Performance-Werte bersicherten, konnte München als typischer Standort für Messen, Meetings, Kongresse und Events erneut im ersten Halbjahr von dessen wirtschaftlichen Kräften profitieren. Die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) lag im ersten Halbjahr 2015 bei 75,0% (+1,6%). Die Average Room Rate (ARR/Netto-Zimmerpreis) beträgt sehr gute 102,00 €. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) erhöhte sich folglich um 7,6% auf 77,00 €. Der G7-Gipfel auf Schloss Elmau hatte im Juni lediglich für einzelne Hotels eine Belegungs- und Ratensteigerung zur Folge.

Bewertung und Ausblick

Für eine steigende Nachfrage im Tourismussegment und von Seiten internationaler Hotelinvestoren sorgten das sehr gute wirtschaftlichen 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. 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 1. HALBJAHR 2015						
Stadt	Occupancy	Veränderung zum Vorjahr	ARR	Veränderung zum Vorjahr	RevPAR	Veränderung zum Vorjahr
Berlin	74,0 %	2,8 %	92,00 €	5,4 %	68,00 €	8,3 %
Düsseldorf	66,5 %*	- 1,3 %*	94,00 €	- 11,6 %	62,00 €	- 13,3 %
Frankfurt a. M.	68,1 %	3,2 %	100,00 €	6,0 %	68,00 €	9,4 %
Hamburg	76,5 %	0,4 %	93,00 €	4,8 %	71,00 €	5,2 %
Köln	70,0 %*	5,4 %*	104,60 €*	10,2 %*	73,20 €*	16,2 %*
München	75,0 %	1,6 %	102,00 €	5,9 %	77,00 €	7,6 %
Stuttgart	71,4 %	3,7 %	98,00 €	8,4 %	70,00 €	12,4 %
Deutschland	67,6 %	2,4 %	88,00 €	3,4 %	60,00 €	5,9 %

Quelle: IHA-Hotelkonjunkturbarometer Sommer 2015 / MKG Hospitality

* Fairmas Hotel-Report Juli 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.