



Hotelmkt München

Lukas Schwertner Research Assistant | Hotel

Auch im Jahr 2016 weisen die Gästeankunftszahlen in München einen fortlaufenden, positiven Trend auf. Insbesondere die Nachfrage der ausländischen Gäste ist gestiegen. München zeigt nach wie vor die besten Performance-Werte innerhalb der deutschen Top 7-Standorte auf.

Hotelmkt Angebot

Für das Jahr 2016 zählt das statistische Landesamt Bayern 412 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 69.040 verfügbaren Gästebetten (+5,2% zum Vorjahr) in der bayrischen Landeshauptstadt. Seit 2009 ist ein Anstieg bei den geöffneten Beherbergungsbetrieben von 6,5% sowie bei den angebotenen Gästebetten von 28,0% zu verzeichnen.

Kennzahlen Hotelmkt (Entwicklung zum Vorjahr in %):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	412	(+1,2 %)
Angebote Gästebetten	69.040	(+5,0 %)
Ankünfte	7.042.487	(+1,2 %)
Übernachtungen	14.027.106	(-0,3 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	2,0 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	59,4 %	

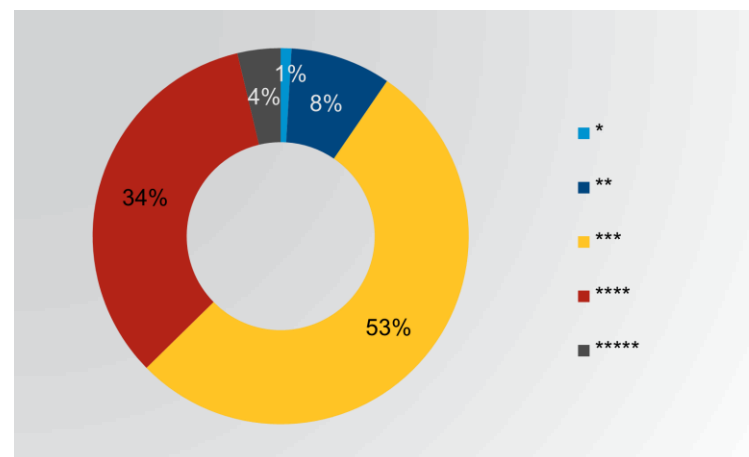
Bei der Betrachtung der Hotelmarktstruktur in München ist das 3-Sterne-Segment nach wie vor am deutlichsten ausgeprägt (53%).

Für das Jahr 2017 stehen 17 Hoteleröffnungen mit über 3.300 Zimmern (+53% ggü. der Zimmereröffnungen in 2016) wie u.a.

- Ramada Bogenhausener Tor (344 Zimmer)
- Motel One München-Parkstadt Schwabingen (434 Zimmer),
- Courtyard by Marriott München-Garching (253 Zimmer) und
- Leonardo Hotel München Hofmannstrasse (220 Zimmer) bevor.

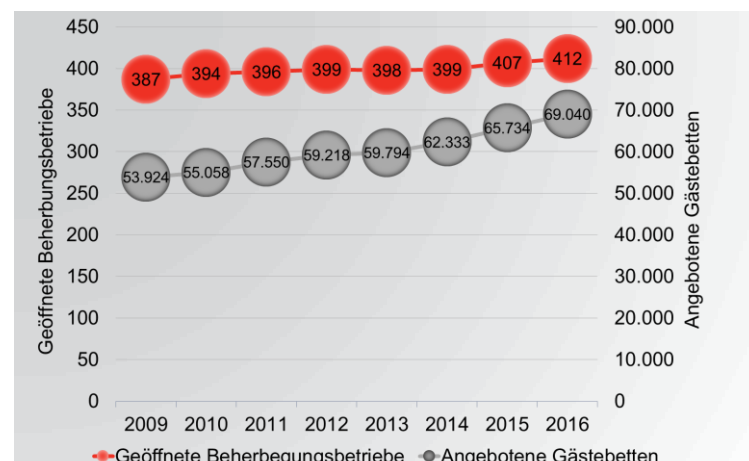
Ab 2018 sollen voraussichtlich weitere 12 Hotels den Hotelmarkt ergänzen. In Bezug auf die Hotelbauprojekte liegt München somit innerhalb der Top 10 in Europa.

Hotelmktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt

Hotelmarkt Nachfrage

Auf der Nachfrageseite stiegen die Gästeankünfte leicht an, die Übernachtungszahlen gingen das erste Mal seit 13 Jahren leicht zurück.

Die Bettenauslastung sank im Vergleich zum Vorjahr um Grund dafür ist hauptsächlich die deutlich angestiegene Bettenzahl von 2016 im Vergleich mit den leicht angestiegenen Gästeankünften (Die Besucherzahlen des Oktoberfestes 2016 war mit 300.000 weniger Besuchern als im Vorjahr ebenfalls leicht rückgängig).

2016 übernachteten insgesamt 7.042.487 Gäste in den Münchener Beherbergungsstätten (+1,2% mehr als im Vorjahr). Im Gegensatz zu 2015 sank die Gesamtübernachtungszahl marginal auf 14.027.106 bei einer gleichbleibenden Aufenthaltsdauer gegenüber dem Vorjahr von 2,0 Tagen.

Im Vergleich zu 2009 ist der Standort München jedoch nach wie vor stark nachgefragt. Die Übernachtungen weisen gegenüber diesem Basisjahr einen Anstieg von 41,6% und die Gastankünfte von 41,3% auf.

Obwohl die Übernachtungsnachfrage inländischer Gäste zurückgegangen ist (-4,6 % gegenüber dem Vorjahr) konnte diese durch einen starken Anstieg der Übernachtungen der ausländischen Gäste kompensiert werden (+ 4,8 % im Vergleich zu 2015). Eine Nachfrageanstieg gegenüber dem Vorjahr gab es insbesondere aus Ländern wie der Schweiz (+6,5%), Südkorea (+30,8%) und den arabischen Golfstaaten (+16,1%).

Hotelperformance

Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Schlafangelegenheiten liegt bei 56,3 %. Der Rückgang um 3,1 Prozentpunkte trotz eines Anstiegs der Gästeankünfte resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der angebotenen Gästebetten (+5,2 %).

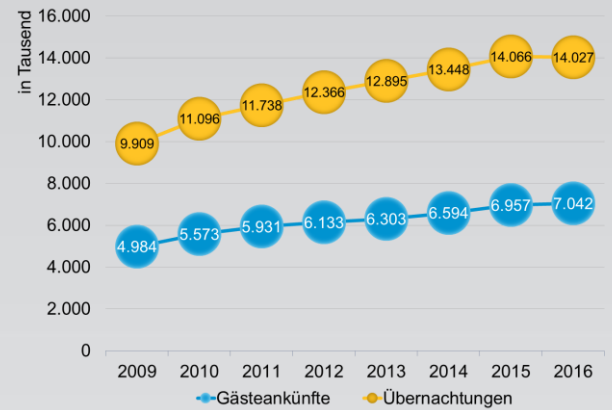
Die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) lag im Jahr 2015 bei 76,5%, das entspricht einem Rückgang von -1,9% im Vergleich zum Vorjahr. Im Gesamtjahr 2016 konnte München einen Netto-Zimmerpreis (ARR) von 115 Euro verzeichnen (+5,0% gegenüber 2015). Diese Zunahme konnte die gesunkene durchschnittliche Zimmerauslastung kompensieren und einen durchschnittlichen Zimmerertrag von 88 € pro Zimmer erzielen, weshalb der Zimmerertrag gegenüber 2015 gesteigert werden konnte. Dies entspricht einer Steigerung von 2,0 % zum Vorjahr. Obwohl über die letzten 3 Jahren ein immer fortlaufender positiver Trend zu verzeichnen war, konnte der Bestwert aus 2013 noch nicht wieder erreicht werden.

Bewertung und Ausblick

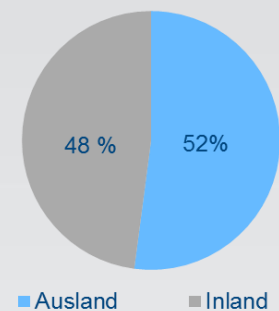
Unter Berücksichtigung von Standortqualität, Wirtschaftskraft und Zukunftsperspektiven landet München 2016 erneut auf dem 1. Platz des gemeinsamen Städterankings von ImmoScout24 und Wirtschaftswoche. Zukünftig wird der Hotelmarkt in München weiter stark wachsen und steht damit stellvertretend für die gesamtdeutsche positive Entwicklung des Hotelmarktes.

Damit einher geht die zunehmende Verdrängung kleiner privater Betriebe, die der Strahlkraft der internationalen Hotelmarken wenig entgegen zu setzen haben..

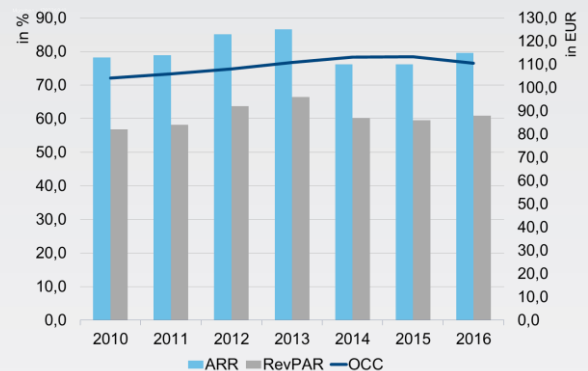
Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage der Gäste nach Herkunftsländer

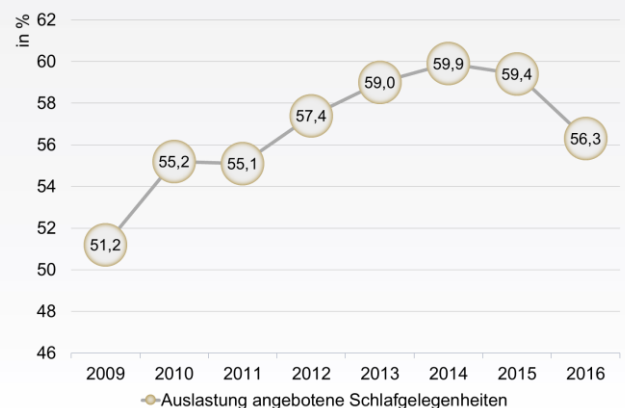


Hotelperformance* (OCC, ARR, RevPAR)



*= Datenbasis 2010 -2013: STR Global/Datenbasis 2014 – 2016 MKG Group

Auslastung angebotene Schlafangelegenheiten



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	STUTT GART
KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2016								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,1%	69,5%	68,8%	80,9%	73,4%	76,5%	73,3%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	3,1%	2,9%	0,7%	1,9%	0,4%	-1,9%	-0,2%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	115,00 €	96,00 €	97,00 €	96,00 €	115,00 €	99,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	-2,2%	19,0%	1,0%	4,3%	0%	4,5%	2,1%
RevPAR	63,00 €	70,00 €	80,00 €	66,00 €	78,00 €	70,00 €	88,00 €	73,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	1,4%	25%	1,5%	5,4%	-1,4%	2,3%	2,8%

KENNZAHLEN HOTELMARKT 2016 / 2017

Beherbergungsbetriebe ¹	51.972	777	222	271	362	285	412	168
Veränderung zum Vorjahr	1,1%	-0,4%	0,9%	2,3%	5,2%	-1,4%	1,2%	-2,3%
Angebotene Betten	2.974.596	142.350	27.534	49.392	59.468	32.099	69.040	20.418
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	1,7%	6,4%	9,0%	2,7%	-0,2%	5,0%	7,0%
Gästeankünfte	166.782.100	12.731.640	2.746.579	5.203.588	6.566.000	3.346.329	7.042.487	1.998.500
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	2,9%	3,1%	1,9%	4,6%	-2,9%	1,2%	5,4%
Gästeübernachtungen	436.224.000	31.067.775	4.604.675	8.806.738	13.331.000	5.774.890	14.027	3.706.000
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	2,7%	4,6%	1,5%	5,5%	-3,5%	-0,3%	4,1%

KENNZAHLEN STANDORTE

Einwohner in 1.000	82.200	3.653	628	727	1.787	1.069	1.543	609
Arbeitslosenquote	5,8%	9,2%	7,4%	6,2%	6,7%	8,1%	4,2%	4,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	31.374	1.366	399	551	932	537	822	397
Verfügbares Einkommen / Kopf	22.318 €	20.496 €	26.899 €	25.400 €	23.999 €	24.138 €	28.610 €	25.510 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	32,9 Mio. ²	23,5 Mio.	60,8 Mio.	16,2 Mio.	11,9 Mio. ³	42,3 Mio.	10,6 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2017/MKG Hospitality

¹ geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, ² Flughafen Tegel (21,3 Mio., +1,5%) und Flughafen Schönefeld (11,6 Mio., +34,8%) zusammen, ³ Flughafen Köln/Bonn

ANSPRECHPARTNER

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

Lukas Schwertner
 Research Assistant | Hotel
 +49 30 5858178-19

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.

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



Accelerating success.

403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **29**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **86**

EMEA: **111**

€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

170

Millionen m²
unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter
weltweit

Autor:

Lukas Schwertner
Research Assistant | Hotel
+49 30 5858178-19
info.hotel@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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

www.colliers.de

Bildnachweis: Marienplatz mit dem neuen Rathaus, München - By Diliif - Own work, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=1443071>

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.