

## Hotelmarkt München 2018 Q1-Q4

Nach der zuletzt leichten Schwächephase im Jahr 2017 geht die Performance-Kurve in München wieder nach oben. Ein durchschnittlicher Zimmerpreis (ARR) von 112 EUR und ein RevPar von 87 EUR bedeuten erneut Platz 1 im bundesweiten Vergleich. Ebenso konnten im Bereich der Gästeankünfte und bei den Übernachtungen die deutschlandweit höchsten Wachstumsraten erzielt werden. Lediglich bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (78,0%) musste man sich Hamburg und Berlin geschlagen geben.

### Hotelmarktangebot

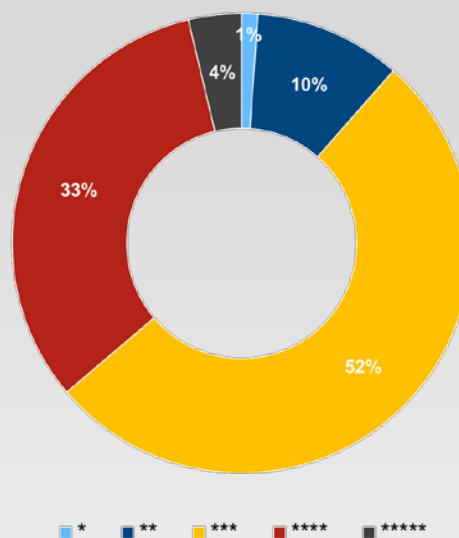
Für das Jahr 2018 listet das Landesamt für Statistik insgesamt 450 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 79.746 Gästebetten in München. Sowohl im Bereich der Beherbergungsbetriebe (+4,2%), als auch im Bereich der Gästebetten (+7,0%) wurde das Angebot noch einmal deutlich erweitert. Auch in den kommenden Jahren werden zusätzliche Kapazitäten das Angebot weiter vergrößern, wodurch ein Nächtigungsbedarf von 19,2 Mio. bis zum Jahr 2021 entsteht, um die aktuelle Belegung halten zu können.

#### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

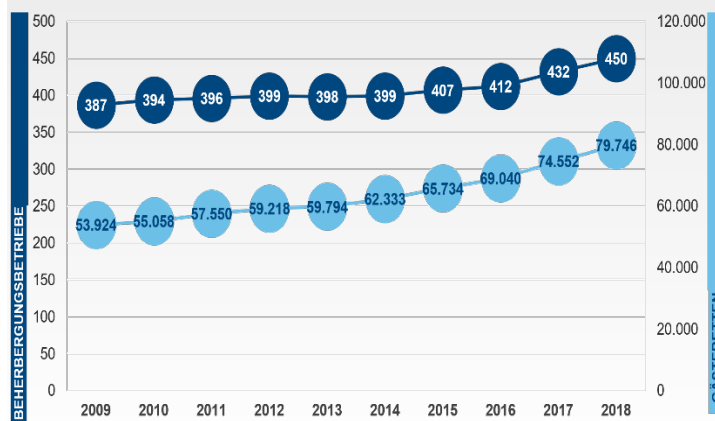
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	450	+	4,2 %
Gästebetten angeboten.....	79.746	+	7,0 %
Ankünfte.....	8,27 Mio.	+	6,5 %
Übernachtungen.....	17,12 Mio.	+	9,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,1 Tage	+	0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	60,5 %	+	0,6-ppT

Beim Blick auf die Verteilung der Hotelmarktstruktur wird deutlich, dass München auch weiterhin von der 3-Stern-Hotellerie dominiert wird (52%). Jedes dritte Hotel in München ist mit 4 Sternen klassifiziert. Die Budget-Hotellerie verzeichnete zuletzt starke Wachstumsjahre und vereint nun 11% vom Gesamtmarkt.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



## Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

### Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	200	+	4,2%
Gästebetten angeboten.....	51.137	+	5,6%
Ankünfte.....	5,36 Mio.	+	7,5%
Übernachtungen.....	10,73 Mio.	+	9,5%
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,0 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	59,2 %	+	+0,8%-ppt

### Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	199	+	3,6%
Gästebetten angeboten.....	24.658	+	12,7%
Ankünfte.....	2,48 Mio.	+	7,7%
Übernachtungen.....	5,40 Mio.	+	12,2%
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,2 Tage	+	+ 0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	63,3 %	+	+0,4%-ppt

Innerhalb der nächsten Jahre erwartet München spannende Hotelöffnungen – hier seien nur einige genannt:

- AMERON Hotel München  
153 Zimmer - Eröffnung Frühling 2020
- Motel One Schillerstraße  
281-Zimmer - Baubeginn Ende 2019
- niu Hotel München, 203 Zimmer - Eröffnung Ende 2019
- Gambino Hotel Werksviertel - Eröffnung Anfang 2020
- MIO by AMANO - Eröffnung Mitte 2019
- Stellaris Apartment Hotel - Eröffnung 2019

## Hotelmaktnachfrage

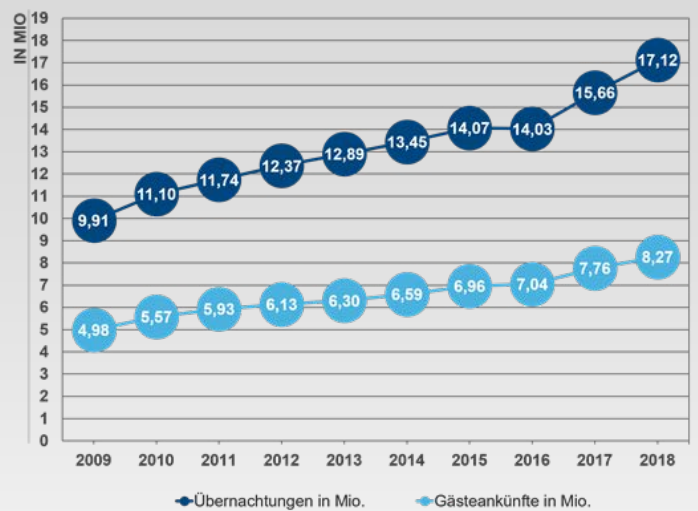
Der positive Trend auf der Nachfrageseite konnte auch im Jahr 2018 weiter fortgesetzt werden. Sowohl bei den Übernachtungszahlen, als auch bei den Gästeankünften erzielte die bayrische Landeshauptstadt neue Rekordwerte. In beiden Kennzahlen konnte der bundesweite Platz 2 hinter Berlin weiter gefestigt werden.

Erstmals wurden im Jahr 2018 in München über 8 Mio. Gästeankünfte gezählt, was einer Steigerung von 6,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Gäste buchten insgesamt über 17 Mio. Übernachtungen, das entspricht 9,3 % mehr als im Jahr zuvor, bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,1 Tagen.

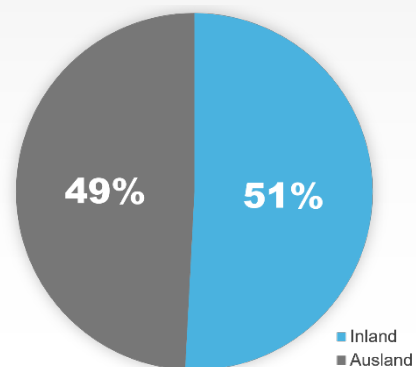
In der Langzeitbetrachtung seit 2009 bedeutet dies eine Steigerung von rund 66% bei den Gästeankünften und einen Anstieg von knapp 73% im Bereich der Übernachtungen. Die Verteilung der Nachfrage in Bezug auf in- und ausländische Gäste ist weiterhin fast gleich. Der Anteil der Gäste aus dem Inland beträgt 51 %, der Anteil ausländischer Gäste liegt bei rund 49 %.

Anzumerken ist, dass sich der Anstieg der Übernachtungszahlen und die Zunahme der Bettenanzahl nach wie vor auf einem gesunden Niveau bewegen. Daraus lässt sich ableiten, dass die derzeitige Expansion auf dem Hotelmarkt noch von der Nachfrageseite absorbiert wird und aktuell kein Risiko für den Aufbau von Überkapazitäten besteht.

### ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



### ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



## Hotelperformance

Auch die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) weist einen leichten Anstieg von 1,8 % gegenüber dem Vorjahr auf und beträgt 78,0 %. Damit liegt München im Deutschland-Ranking hinter Hamburg und Berlin auf Platz 3. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) konnte 2018 ebenfalls leicht gesteigert werden und belegt mit 112 EUR den Spitzenplatz im bundesweiten Vergleich.

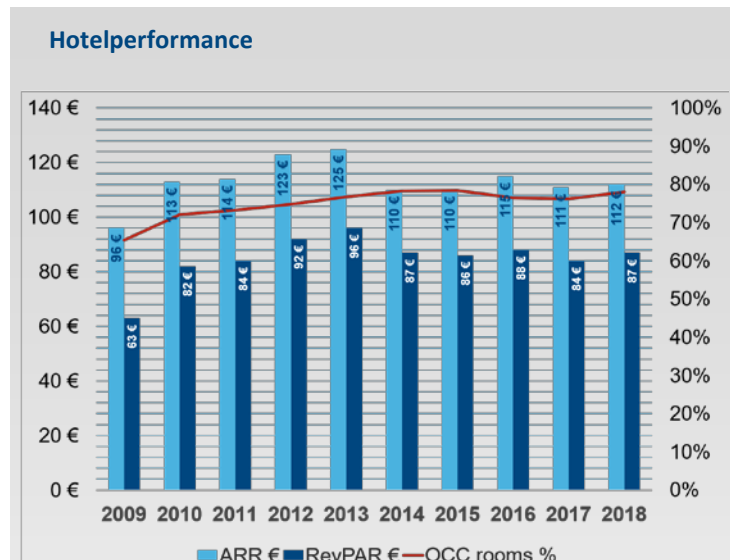
Resultierend aus gestiegener Zimmerauslastung und höherem Zimmerpreis steigert sich auch der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) um 3,6 %. Im Jahr 2018 wurde ein durchschnittlicher RevPAR von EUR 87 erwirtschaftet, damit liegt München auch hier mit deutlichem Abstand auf Platz 1 aller deutschen Städte.

Die Bettenauslastung lag 2018 bei 60,5 % und stieg gegenüber dem Vorjahr erneut leicht an. Das erstmalige Erreichen der 60-Prozent-Marke ist ein weiteres Ergebnis der konstant positiven Entwicklung, bietet aber auch noch Luft nach oben.

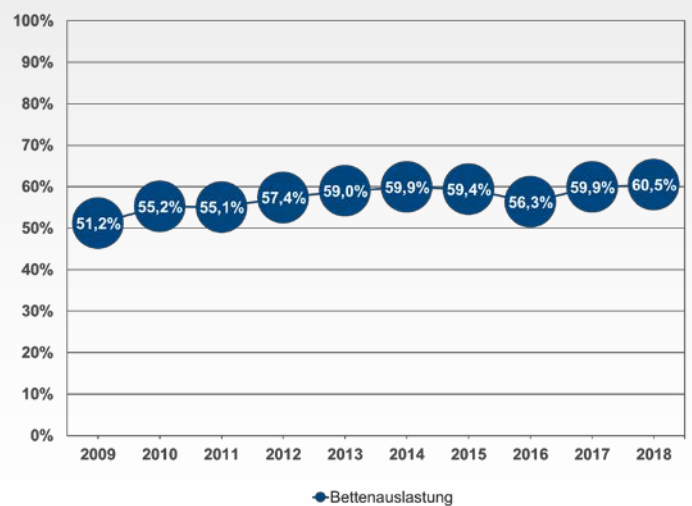
## Ausblick

Nach wie vor stellt München einen der attraktivsten Hotelmärkte Deutschlands dar, einhergehend jedoch mit einem der niedrigsten Renditeniveaus. Dennoch wird sich der Trend auch zukünftig in weiteren Investitionen und diversen neuen Beherbergungsprojekten widerspiegeln.

Dass die Boom-Phase der letzten Jahre allerdings nicht in vollem Umfang in den Hotelbetrieben ankommt, zeigt sich letztlich auch durch einen seit 2014 quasi stagnierenden RevPAR. Mit 87 EUR stellt dieser zwar weiterhin den mit Abstand höchsten Wert aller deutschen Städte dar, eine Steigerung analog zur Nachfrage konnte in den letzten fünf Jahren allerdings nicht umgesetzt werden.



### Bettenauslastung



## Definitionen

**Beherbergungsgewerbe** = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

**Hotel** = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

**Hotel garni** = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

**Bettenauslastung** = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

**Zimmerauslastung** = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung $\emptyset$ Occupancy $\emptyset$	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis $\emptyset$ Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	3,1%	-2,0%	-1,0%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag $\emptyset$ RevPAR $\emptyset$	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästeankünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 Mio.

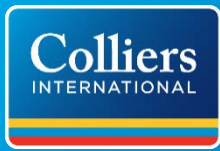
<sup>1</sup> All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

<sup>2</sup> im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

<sup>3</sup> im Juni des Vorjahres / in June of pre-year

<sup>4</sup> im Jahr 2016 / in the year 2016





Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2018

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,0**

Milliarden Umsatz

**186**

Millionen m<sup>2</sup> unter Verwaltung

**17.000**

Mitarbeiter weltweit

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

## 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 die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange 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 Markenhôtellerie. 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

### Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



### Ihr Ansprechpartner:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel | Germany  
+49 30 5858178-10  
[andreas.erben@colliers.com](mailto:andreas.erben@colliers.com)

Quellen: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, DEHOGA, [www.hotel.de](http://www.hotel.de), [www.ahgz.de](http://www.ahgz.de), [hotelier.de](http://hotelier.de), Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage  
Bildnachweis: Taxiarchos228 [FAL], from Wikimedia Commons

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.