

# MARKTBERICHT 2020

## München | HOTEL

2019 Q1-Q4

### Hotelmarkt München 2019 Q1-Q4

Der Standort München bleibt ein sehr attraktiver Hotelstandort innerhalb Deutschlands. Alles in Allem fand 2019 eine moderat positive Entwicklung im Vergleich zu den Vorjahren statt. Die Nachfrage in München ist durch Messen, MICE-Angebote und Veranstaltungen stärker als in anderen deutschen Städten von einer Auslandsnachfrage geprägt. Im Vorjahresvergleich stiegen die Übernachtungen um 6,8% an. Trotz der weiterhin steigenden Bettenkapazitäten blieb der RevPar stabil bei 87 EUR. Die leicht sinkende Zimmerauslastung (-1,3%-ppt) wurde durch steigende Preise kompensiert.

**Hinweis:** Die zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund des Beobachtungszeitraums des Berichtes (Jahr 2019) nicht enthalten.

### Hotelmarktangebot

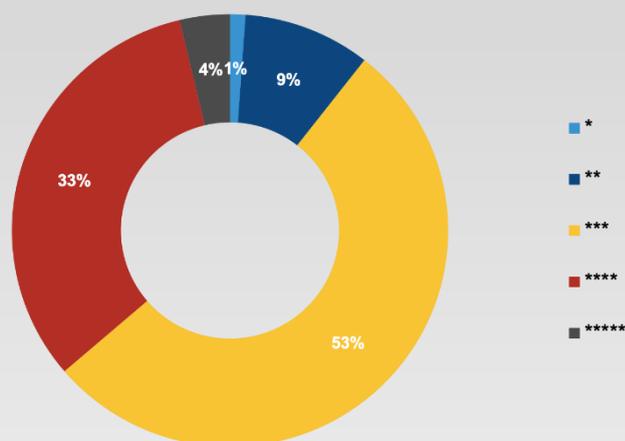
Von 2018 auf 2019 stieg die Anzahl der beim Landesamt für Statistik gelisteten Beherbergungsbetriebe von 450 auf 470 an. Das Bettenangebot (+10,3%) stieg beim gesamten Beherbergungsgewerbe erneut stark an. Auch die spezifischen Betriebstypen „Hotels“ (+9,9%) und „Hotels garni“ verzeichnen einen Angebotszuwachs.

#### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	470	+ 4,4 %
Gästebetten angeboten.....	87.993	+ 10,3 %
Ankünfte.....	8,75 Mio.	+ 5,9 %
Übernachtungen.....	18,29 Mio.	+ 6,8 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,1 Tage	+/- 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	59,1 %	-1,4 %-ppt

Die Hotelmarktstruktur hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Das auch bisher dominierende 3-Sterne-Segment legte leicht zu und im 2-Sterne-Segment gab es einen geringfügigen Rückgang. Die weiteren Sterne-Segmente auf dem Markt veränderten sich nicht.

#### HOTELMARKTSTRUKTUR KLASIFIZIERUNG



#### ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	212	+ 6,0%
Gästebetten angeboten.....	56.189	+ 9,9%
Ankünfte.....	5,77 Mio.	+ 7,7%
Übernachtungen.....	11,47 Mio.	+ 6,9 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,0 Tage	+ 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	58,6 %	- 0,6%-ppt

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

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	202	+ 1,5%
Gästebetten angeboten.....	26.920	+ 9,2%
Ankünfte.....	2,54 Mio.	+ 2,6%
Übernachtungen.....	5,75 Mio.	+ 6,6%
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	2,3 Tage	+ 0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	60,9 %	- 2,4 %-ppt

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

- Hampton by Hilton City Center East  
143 Zimmer - Eröffnung Herbst 2020
- ibis Styles Flughafen München  
350 Zimmer – Eröffnung 2021
- Dorint Hotel Unterschleißheim  
208 Zimmer - Eröffnung Ende 2021
- Rosewood  
132 Zimmer - Eröffnung 2023

## Hotelmachtnachfrage

Die letztjährigen guten Nachfrageentwicklungen setzten sich auch im Jahr 2019 erneut fort. Nach Berlin weist die bayerische Landeshauptstadt nach wie vor die zweithöchsten Übernachtungszahlen aus. Sowohl die rund 8,75 Mio. Ankünfte als auch die mehr als 18 Mio. Übernachtungen stellen einen neuen Rekordwert dar.

Im Vergleich zum Vorjahr legte das gesamte Beherbergungsgewerbe bei den Ankünften um 5,9% und bei den Übernachtungen um 6,8% bei gleichbleibender Aufenthaltsdauer zu. Das Angebot (+10,3%) stieg somit etwas stärker als die Nachfrage, weshalb sich die Auslastungszahlen leicht reduzierten. Bei den Hotels hielt sich die Angebots- und Nachfrageentwicklung etwas mehr in der Waage als bei den Hotels garnis.

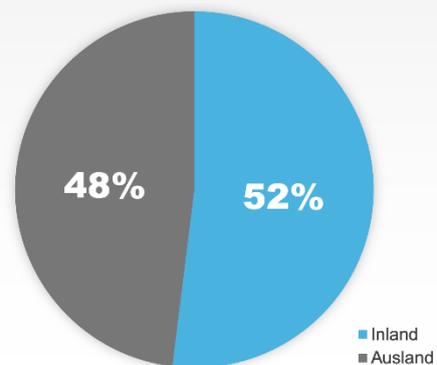
Der Langfristvergleich verdeutlicht aber die insgesamt durchaus positive Gesamtentwicklung in München. Seit 2009 stiegen die Gästeankünfte um 76% und die Übernachtungen sogar um 85%. Vor zehn Jahren lag der Anteil inländischer Übernachtungsgäste noch bei 55%. Seither legte die Anzahl ausländischer Gäste überproportional stärker zu. Zuletzt betrug das Verhältnis 52% Inlands- und 48% Auslandsübernachtungen.

Alles in Allem bewegt sich die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf einem weitgehend ausgewogenen Niveau. Trotz in diesem Jahr leicht stärker wachsenden Angebotskapazitäten und steigender Preisen (siehe nächste Seite) blieb die Auslastung nur leicht unter dem Vorjahresniveau. Auf Basis der aktuellen Entwicklungen besteht somit noch kein Risiko für Überkapazitäten. Für die aktuellen Auswirkungen der Corona-Krise liegen noch keine umfangreichen Zahlen vor.

### ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



### ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



## Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte auf 76,7%. Dies ist immer noch der zweithöchste Auslastungswert seit 2016 und damit liegt München im Deutschland-Ranking hinter Berlin (79,9%) und Hamburg (78,9%) auf Platz 3. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,8% auf den bundesweiten Höchstwert von 114 EUR an.

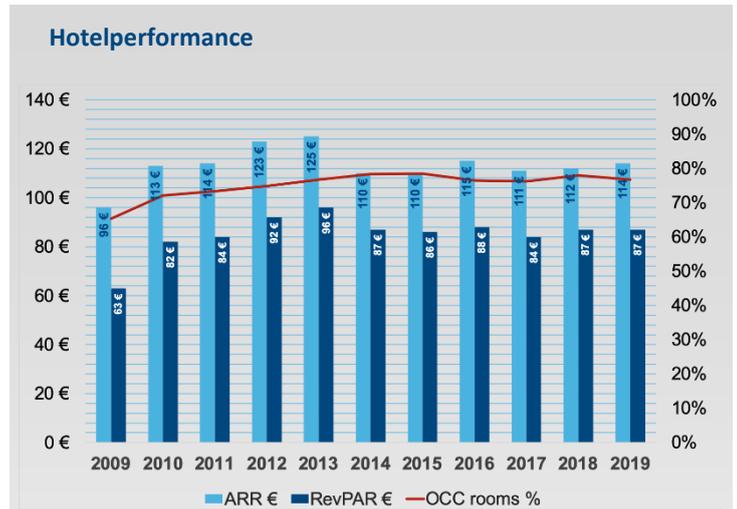
Die leicht reduzierte Zimmerauslastung (OCC) konnte durch steigende Preise (ARR) kompensiert werden. Dementsprechend stieg der RevPar nur unwesentlich um 0,2% an. In absoluten Zahlen blieb der RevPar wie im Vorjahr auf einem Niveau von 87 EUR. Damit liegt München deutlich vor Köln (83 EUR) und Hamburg (79 EUR).

Parallel zur Zimmerauslastung reduzierte sich auch die Bettenauslastung von 60,5% auf 59,1%. Im Beobachtungszeitraum von 2009 bis 2019 bestätigt dieser Wert weiterhin das gute und hohe Auslastungsniveau in Beherbergungsbetrieben.

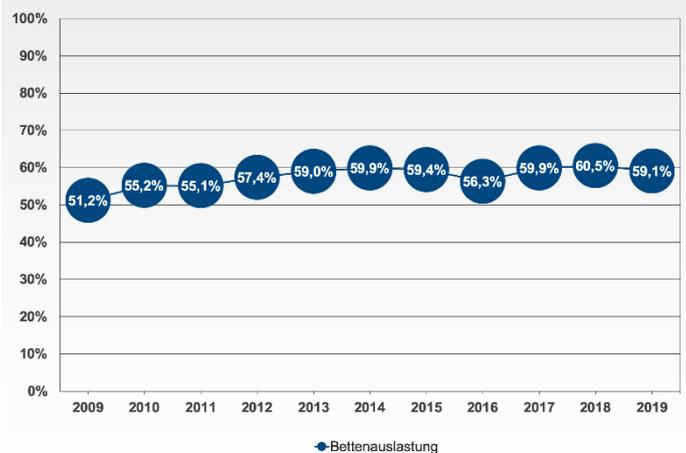
## Ausblick

Die Stadt München bleibt weiterhin einer der attraktivsten Hotelmärkte Deutschlands. Aufgrund der hohen Nachfrage resultiert aber auch, aus Sicht der Investoren, eines der geringsten Renditeniveaus. Die Entwicklungen von 2018 auf 2019 veranschaulichen, dass obwohl das Angebot über dem Nachfragewachstum lag und die Preise anstiegen, die Auslastungszahlen nur leicht sanken und der RevPar konstant blieb.

Die Werte für 2019 würden weitere Hotelneubauten und Kapazitätserweiterungen zulassen. Aufgrund der besonderen Situation muss der Hotelmarkt je nach Dauer der Corona-Krise zum jeweiligen Zeitpunkt bewertet werden. Laut STR-Global machte sich die Corona-Krise bereits im Februar 2020 auf dem deutschen Hotelmarkt bemerkbar und im März 2020 sank der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 60%.



## 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 Ø Occupancy Ø	72,1%	79,9%	69,0%	66,0%	78,9%	74,8%	76,7%	72,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,2%	1,8%	0,0%	-2,9%	-0,9%	0,3%	-1,3%	-0,7%
Zimmerpreis Ø Average room rate	98,00 €	98,00 €	110,00 €	103,00 €	100,00 €	111,00 €	114,00 €	100,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,0%	1,0%	7,8%	2,0%	1,0%	7,8%	1,8%	-2,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	71,00 €	78,00 €	76,00 €	69,00 €	79,00 €	83,00 €	87,00 €	72,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,4%	1,0%	8,6%	-1,4%	0,0%	9,2%	0,2%	-2,7%

## 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	52.113	803	218	311	415	280	470	171
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,6%	-4,0%	2,3%	4,5%	0,0%	4,4%	0,0%
Bettenangebot Guest beds offered	3.201.903	150.346	27.947	59.781	72.717	34.048	87.993	22.122
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	2,5%	-1,3%	6,6%	6,5%	4,0%	10,3%	2,9%
Gästekünfte Guest arrivals	190,9 Mio.	14,0 Mio.	3,0 Mio.	6,2 Mio.	7,6 Mio.	3,8 Mio.	8,8 Mio.	2,2 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2%	3,4%	-0,7%	4,4%	6,1%	3,4%	5,9%	5,7%
Übernachtungen Overnight stays	495,6 Mio.	34,1 Mio.	5,0 Mio.	10,8 Mio.	15,4 Mio.	6,6 Mio.	18,3 Mio.	4,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,7%	3,8%	0,3%	6,3%	6,2%	4,6%	6,8%	4,5%

## 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>	83,0 Mio.	3,6 Mio.	619.000	753.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	635.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,0%	7,7%	6,5%	5,0%	6,0%	7,6%	3,4%	4,2%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	32,9 Mio.	1,5 Mio.	419.244	584.220	974.482	568.635	874.099	416.667
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	22.623 €	20.330 €	25.817 €	22.144 €	24.404 €	22.319 €	28.945 €	25.559 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	247,8 Mio.	35,7 Mio.	25,5 Mio.	70,5 Mio.	17,3 Mio.	12,4 Mio.	47,9 Mio.	12,7 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 2017 / in the year 2017



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2019

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,1**

Milliarden Umsatz

**186**

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

**18.000+**

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 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 18.000 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:

René-P. Schappner  
Head of Hotel / Geschäftsführer  
+49 30 5858178-24  
[rene.schappner@colliers.com](mailto:rene.schappner@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 © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.