



München | Hotel

Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

Marktüberblick

Der Standort München musste 2020 schwer unter den Folgen der Corona-Pandemie leiden. Die Verbote von Großveranstaltungen, das ausbleibende MICE-Geschäft und internationale Reisebeschränkungen machten dem Hotelmarkt schwer zu schaffen.

Vor der Krise erzielte München den höchsten Übernachtungspreis unter den Top-7-Städten. Doch die fehlenden Nachfrage trieb diesen nach unten (von 114 auf 88 Euro). Dadurch reduzierte sich der RevPAR um 75 % auf 21 Euro.

Hotelmarktangebot

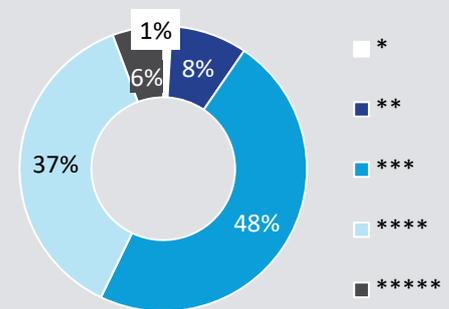
2020 standen auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt in München 82.838 in 421 Betrieben zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Bettenkapazitäten damit um 5,9 % zurück. Im Vergleich der Top-7-Städte weist München damit den geringsten Bettenrückgang gegenüber dem Vorjahr auf. In den anderen Städten reduzierte sich das Angebot der Schlafgelegenheiten zwischen 14,8 % (Stuttgart) und 29,4 % (Frankfurt).

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	421	-10,4 %
Gästebetten angeboten	82.838	-5,9 %
Ankünfte	2,99 Mio.	-65,8 %
Übernachtungen	7,03 Mio.	-61,5 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,4 Tage	+0,3 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	27,0 %	-32,1 %-ppt

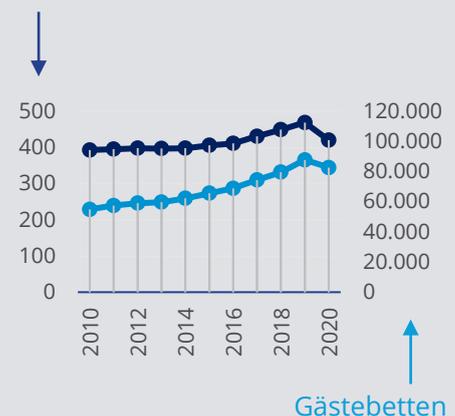
Bezogen auf die klassifizierten Betriebe war die Hotelmarktstruktur auch 2020 vom dominierenden 3- und 4-Sterne-Segment geprägt. Welche tatsächlichen Verschiebungen es aber innerhalb der Sterne-kategorien geben wird, ist aktuell nicht ablesbar.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	55	-6,8 %
Gästebetten angeboten	10.405	-8,6 %
Ankünfte	0,39 Mio.	66,0 %
Übernachtungen	0,73 Mio.	65,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	21,5 %	-29,6 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	65	-11,0 %
Gästebetten angeboten	7.357	-8,8 %
Ankünfte	0,38 Mio.	-56,7 %
Übernachtungen	0,73 Mio.	-53,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	27,8 %	-25,5 %-ppt

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

- Best Western Hotel Arbellapark München
220 Zimmer – Eröffnung Herbst 2021
- WunderLocke Sendling
360 Apartments - Eröffnung Herbst 2021
- Dorint Hotel Garching
208 Zimmer - Eröffnung Herbst 2022
- Hampton by Hilton und Holiday Inn Express (Ingolstädter Straße)
258 und 270 Zimmer - Eröffnung 2022

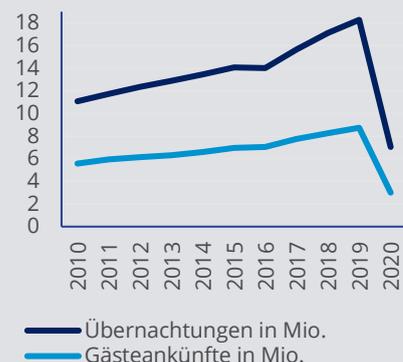
Hotelmarktnachfrage

In den vergangenen Jahren hat sich die Nachfrage in München positiv entwickelt, wenngleich die Angebotsdynamik zuletzt noch stärker war als der Nachfragezuwachs. Krisenbedingt mussten die Beherbergungsbetriebe in der bayrischen Landeshauptstadt 2020 einen Nachfrageeinbruch von 61,1 % verkraften. Demnach sind die Übernachtungszahlen von ehemals über 18 Mio. auf rund 7 Mio. eingebrochen.

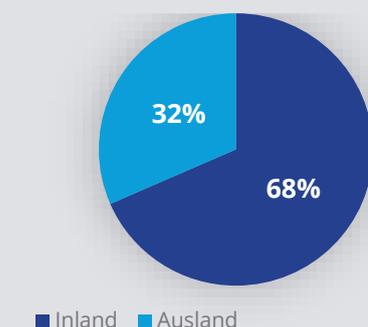
Damit erzielte München 2020 ein ähnliches Nachfrageniveau wie Hamburg. Vor der Krise konnte sich München hinter Berlin mit knapp 3 Mio. Abstand zum drittplatzierten Hamburg positionieren. Jetzt schrumpfte der Abstand deutlich zusammen. Ursächlich dafür sind nicht zuletzt die fehlenden Übernachtungen der internationalen Gäste. Denn München war und ist stärker als andere deutsche Städte von internationalen Märkten geprägt. 2019 betrug das Verhältnis 52% Inlands- und 48 % Auslandsübernachtungen. 2020 ging der Anteil internationaler Gäste auf 32 % zurück. Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein immer noch hoher Anteil. Zum Vergleich: Berlin: 30 %, Düsseldorf: 30 %, Frankfurt: 35 %, Hamburg: 17 %, Köln: 24 %, Stuttgart: 24 %

Insgesamt zeigt die Nachfrageentwicklung in der Langfrist-Betrachtung einen positiven Trend. Insofern darf auch der Münchener Hotelmarkt hoffnungsvoll in die Zukunft blicken. Auch geplante Ansiedlungen von starken Hotelmarken wie Hampton by Hilton lassen vermuten, dass der Münchener Hotelmarkt schnell wieder Fahrt aufnehmen wird.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Aus den Performance-Kennzahlen geht eine hohe Betroffenheit des Hotelmarkts München hervor. Im letzten Jahr war der Münchener Markt aus Gästesicht mit 114 Euro für ein Hotelzimmer noch der teuerste unter den Top-7-Städten in Deutschland. Mit einer Veränderung von -22,8 % konnten die Betriebe gerade mal 88 Euro durchsetzen. Der massive Preiseinbruch hängt auch mit dem Ausbleiben des Münchener Oktoberfests sowie anderen strahlkräftigen Veranstaltungen zusammen und natürlich auch mit dem Nachfrageeinbruch der internationalen Gäste, welche in der Regel bereit sind einen höheren Übernachtungspreis zu zahlen.

Neben dem Preis sehen die Auslastungswerte im Krisenjahr ähnlich trüb aus: Während die Münchener Hotelzimmer 2019 noch zu 76,7 % belegt waren, stürzte die Belegung 2020 auf 24,3 % ein. Die Bettenauslastung lag bei 27,0 %. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass der RevPAR 2020 gegenüber 2019 um 75,9 % zurückgegangen ist. Ein schwerer Schlag für die touristische Wertschöpfung in München. Vor der Krise lag die bayrische Landeshauptstadt noch deutlich vor Köln und Hamburg. 2020 erzielt München (und Frankfurt) mit 21 Euro den niedrigsten Ertrag je verfügbaren Zimmer.

Ausblick

Der Hotelmarkt München hatte es 2020 - so wie viele andere Städte - sehr schwer. Die pandemiebedingte ausbleibende Nachfrage der nationalen aber vor allem auch der internationalen Gäste führte zu einem starken Preiseinbruch. In der Folge musste München einen RevPAR-Einbruch um

75 % verkraften – der höchste Rückgang unter den Top-7-Städten. Wie sich die Pandemie letztlich auf den Hotelimmobilienmarkt auswirkt, wird sich zeigen. Vor der Krise resultierte aus der hohen Nachfrage ein eher geringes Renditeniveau für die Investoren. Das hängt auch davon ab, wie schnell München wieder an alte Erfolge anknüpfen kann. A-Städte könnten sich aufgrund der meist hohen Dominanz von Geschäftsreisenden langsamer von der Krise erholen, vermuten Betreiber. Langfristig bleiben sie aber attraktiv. Und ohne Zweifel ist München eine starke Marke im Deutschlandtourismus, welche durchaus Anlässe für privatmotivierte Reisen bietet.

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.



Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

Performance

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	29,6 %	27,6 %	25,3 %	22,3 %	32,0 %	29,4 %	24,3 %	26,5 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	-42,5 %-ppt	-52,3 %-ppt	-43,7 %-ppt	-44,1 %-ppt	-46,9 %-ppt	-45,4 %-ppt	-52,4 %-ppt	-45,8 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	87,00 €	88,00 €	103,00 €	96,00 €	85,00 €	91,00 €	88,00 €	91,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-11,2 %	-10,2 %	-6,4 %	-6,8 %	-15 %	-18 %	-22,8 %	-9,0 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	24,00 €	26,00 €	21,00 €	27,00 €	27,00 €	21,00 €	24,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-63,4 %	-69,2 %	-65,8 %	-69,6 %	-65,8 %	-67,5 %	-75,9 %	-66,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	51.417	614	159	224	322	198	421	143
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3%	-23,5%	-27,1%	-28,0 %	-22,4 %	-29,3 %	-10,4 %	-16,4 %
Bettenangebot Guest beds offered	1.308.945	115.151	22.028	42.178	54.469	26.193	82.838	18.841
Veränderung Vorjahr Development YOY	-59,1 %	-23,4 %	-21,2 %	-29,4 %	-25,1 %	-23,1 %	-5,9 %	-14,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	98,2 Mio.	5,0 Mio.	1,1 Mio.	2,2 Mio.	3,2 Mio.	1,4 Mio.	3,0 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-48,6 %	-64,6 %	-64,5 %	-65,1 %	-58,4 %	-62,3 %	-65,8 %	-62,1 %
Übernachtungen Overnight stays	302,3 Mio.	12,3 Mio.	1,8 Mio.	4,1 Mio.	6,9 Mio.	2,6 Mio.	7,0 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-39,0 %	-64,0 %	-63,5 %	-62,1 %	-55,4 %	-61,1 %	-61,5 %	-59,7 %

Standort

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,2 Mio.	3,8 Mio.	622.000	763.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	636.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,9 %	10,1 %	8,0 %	7,0 %	7,7 %	9,4 %	4,5 %	5,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	33,4 Mio.	1,5 Mio.	424.470	602.428	996.031	582.613	897.140	426.014
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	22.899 €	20.972 €	26.087 €	23.436 €	25.029 €	22.402 €	32.766 €	25.788 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	63,0 Mio.	9,1 Mio.	6,6 Mio.	18,8 Mio.	4,6 Mio.	3,1 Mio.	11,1 Mio.	3,2 Mio.

¹ All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: Comma in German = Point in English – vice versa! | ² Im Dezember des Berichtsjahres/in December of reporting year | ³ Im Juni des Vorjahres/in June of pre-year | ⁴ Im Jahr 2017/in the year 2017



Colliers International

Globale Kennzahlen 2021

67

Ländern auf

180

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

18.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 2,8

Milliarden Umsatz

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin
TEL +49 30 5858178-10
FAX +49 30 5858178-99

Ansprechpartner

Colliers International Deutschland GmbH

René-P. Schappner
Head of Hotel/Geschäftsführer
+49 30 5858178-24
rene.schappner@colliers.com