



# München | Hotel

Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

## Marktüberblick

Der Hotelmarkt München litt auch im 2. Coronajahr unter den Folgen der Pandemie. Zwar legte der Markt im Wettbewerbsvergleich eine passable Performance hin. Dennoch sind Auslastungswerte in Höhe 26,4 % und durchschnittliche Zimmerpreise von 87 Euro für eine Stadt wie München eigentlich nicht akzeptabel.

## Hotelmangebot

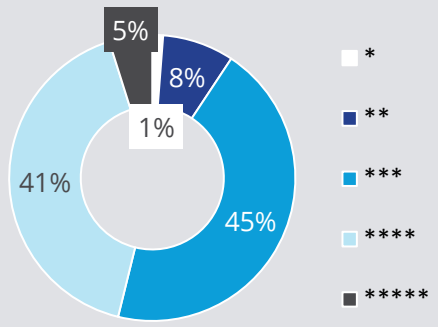
Auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt in München gab es 2021 88.149 Betten in 425 Betrieben. Damit standen im 2. Coronajahr wieder 6,4 % mehr Betten zur Verfügung als 2020. Im Vergleich der Top-7-Städte hatte München im 1. Coronajahr bereits den geringsten Bettenrückgang, weshalb es im Vergleich 2021 mit 2020 keine großen Sprünge gab.

### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

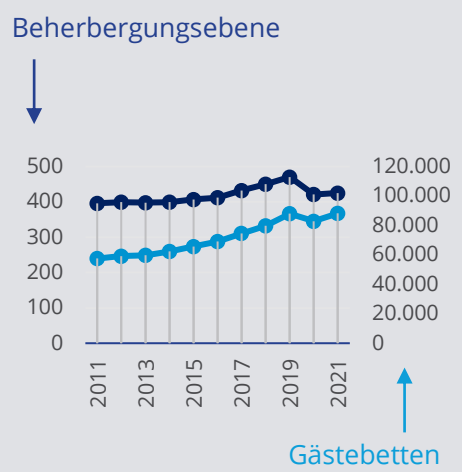
Beherbergungsbetriebe geöffnet	425	+1,0 %
Gästebetten angeboten	88.149	+6,4 %
Ankünfte	3,10 Mio.	+3,5 %
Übernachtungen	7,95 Mio.	+13,0 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,6 Tage	+0,2 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	28,6 %	+1,6 %-ppt

Im Vergleich der Sternekategorien mit den anderen Top-7-Städten haben nur Stuttgart und Köln eine breitere Mitte: In München sind 45 % der zertifizierten Betriebe im 3-Sterne-Segment angesiedelt (in Stuttgart 55 % und in Köln 47 %). In allen anderen Vergleichsstädten vereint das Segment zwischen 36 % (in Berlin) und 44 % (in Frankfurt am Main). Nächststärkeres Segment in München ist die Kategorie 4 Sterne, wo 41% der zertifizierten Betriebe vereint sind. Zuzüglich der 5-Sterne-Betriebe umfasst das gehobene Segment in München 46 %. In den anderen Städten liegen die Anteile der 4-Sterne- und 5-Sterne-Betriebe zwischen 26 % und 51 %.

### Hotelmstruktur Klassifizierung



### Entwicklung des Beherbergungsangebots



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	197	+7,7 %
Gästebetten angeboten	56.480	+11,7 %
Ankünfte	1,97 Mio.	+3,5 %
Übernachtungen	4,67 Mio.	+17,3 %
Bettenauslastung Durchschnitt	26,0 %	+1,6 %-ppt

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

Beherbergungsbetriebe geöffnet	174	-3,4 %
Gästebetten angeboten	23.948	+1,4 %
Ankünfte	0,97 Mio.	+3,0 %
Übernachtungen	2,62 Mio.	+6,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	32,4 %	+1,3 %-ppt

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

- München Marriott Hotel City West  
402 Zimmer und Suiten –  
Eröffnung Q4 2022
- Dorint Hotel Garching  
208 Zimmer – Eröffnung 2023
- Motel One Schillerstraße  
269 Zimmer – Eröffnung ab 2023
- The Base  
145 Apartments – Eröffnung Ende  
2023

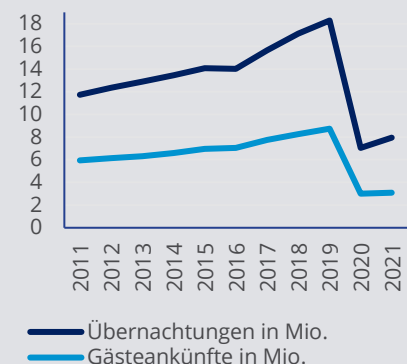
## Hotelmarktnachfrage

Krisenbedingt mussten die Beherbergungsbetriebe in der bayrischen Landeshauptstadt eine Wachstumspause einlegen. Zwar sind die Übernachtungszahlen im 2. Coronajahr dank der Lockerungen wieder auf 7,4 Mio. angestiegen. Doch um an die Erfolge von vor Corona anzuknüpfen, fehlen dem gewerblichen Markt noch rund 10 Mio. Übernachtungen. Vor allem der Einbruch der internationalen Gästezahlen schlägt hier ein. Gegenüber dem letzten Normaljahr fehlten Münchens Hoteliers 2021 noch rund 6,4 Mio. ausländische Übernachtungen, um wieder das Vorkrisenniveau zu erreichen.

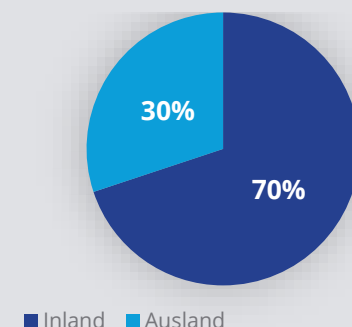
Erfreulicherweise stieg 2021 sowohl die inländische als auch die ausländische Nachfrage wieder an. Doch aufgrund der anhaltenden krisenbedingten Rahmenbedingungen zeigte die internationale Nachfrageentwicklung 2021 gegenüber 2020 deutlich weniger Dynamik (Ausland: +7,8 %; Inland: +15,4 %). Folglich waren 70 % der Übernachtungen auf inländische und 30 % auf ausländische Gäste zurückzuführen. Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein immer noch hoher Anteil. Zum Vergleich: Frankfurt: 31 %, Berlin: 29 %, Düsseldorf: 27 %, Köln: 24 %, Stuttgart: 23 %, Hamburg: 16 %.

Die langfristige Nachfrageentwicklung lässt vermuten, dass der Münchener Hotelmarkt mit Abnahme der Planungsunsicherheit wieder an alte Erfolge anknüpfen kann. So nimmt der Hotel-Immobilienmarkt allmählich wieder vorsichtig an Fahrt auf. Für die nächste Zeit werden kapitalstarke Markenhotels wie Marriott, Dorint und Motel One erwartet.

### Entwicklung Beherbergungsnachfrage



### Übernachtungsnachfrage



# Hotelperformance

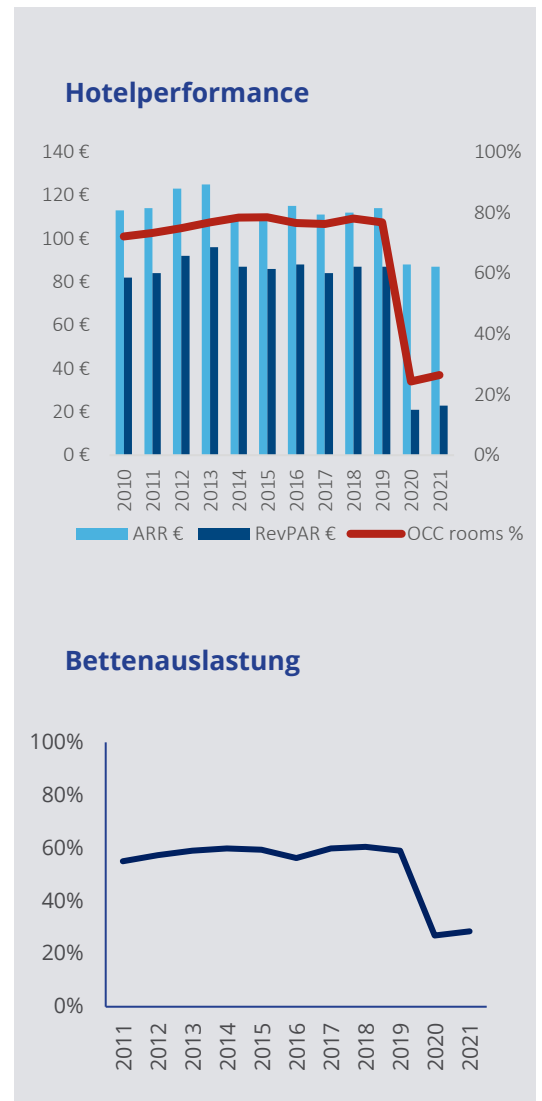
Im Hinblick auf die Performance-Kennzahlen lief es für den Münchener Hotelmarkt vergleichsweise durchwachsen. Zwar ist der durchschnittliche Hotelzimmerpreis (ARR) mit 87 Euro im Wettbewerbsvergleich nach Düsseldorf (88 Euro) der teuerste. Für einen A-Standort, der seine Zimmer zwischen 2009 und 2019 für durchschnittlich 113 Euro anbot, sind 87 Euro jedoch nicht wirklich ein erfreulicher Wert.

Diese Negativentwicklung hat einen durchschnittlichen Erlös je verfügbarem Zimmer (RevPAR) in Höhe von 23 Euro zur Folge. Damit liegt München auf einem ähnlichen Niveau wie Düsseldorf (22 Euro) und positioniert sich im Top-7-Städtevergleich auf Platz 4. In Bezug auf die Zimmerauslastung (OCC) erzielten die Betriebe im 2. Coronajahr 26,4 %. Im Vergleich der 7 Top-Städte nimmt München damit den 3. Platz ein. Wenngleich die Auslastungswerte 2021 gegenüber 2020 dynamisch angestiegen sind (+8,7 %), zeigt der Wert trotzdem die hohe Betroffenheit der Branche. Zur Einordnung: Im Zeitraum 2009 bis 2019 lagen die durchschnittlichen Zimmerauslastungsraten zwischen 65,4 % und 78,4 %.

## Ausblick

Der Hotelmarkt München litt auch im 2. Coronajahr unter den Folgen der Pandemie. Die Verbote von Großveranstaltungen, das ausbleibende MICE-Geschäft und die internationalen Reisebeschränkungen hinterließen ihre Spuren im Hinblick auf die Nachfragesituation.

Langfristig hat sich der Münchener Hotelmarkt aber bis zum letzten Normaljahr 2019 durchaus positiv entwickelt. Mit Blick auf die Zukunft stimmt das positiv. Insofern stellt sich nicht die Frage, ob München wieder an alte Erfolge anknüpft. Vielmehr bleibt offen wann das passieren wird und welche Veränderungen damit einhergehen.



## 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: 2021 Q1 – Q4

## 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	31,5 %	31,9 %	25,2 %	21,5 %	33,3 %	30,8 %	26,4 %	25,2 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,9 %-ppt	4,3 %-ppt	-0,1 %-ppt	-0,8 %-ppt	1,3 %-ppt	1,4 %-ppt	2,1 %-ppt	-1,3 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	83,00 €	84,00 €	88,00 €	82,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	80,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-4,8 %	-4,8 %	-17,1 %	-17,1 %	-1,2 %	-7,1 %	-1,2 %	-13,8 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	27,00 €	22,00 €	18,00 €	28,00 €	26,00 €	23,00 €	20,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,0 %	11,1 %	-18,2 %	-16,7 %	3,6 %	-3,9 %	8,7 %	-20,0 %

## Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.715	704	204	275	417	260	425	167
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,4 %	14,7 %	28,3 %	22,8 %	29,5 %	31,3 %	1,0 %	16,8 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.109.420	140.727	29.225	55.702	75.216	34.056	88.149	23.324
Veränderung Vorjahr Development YOY	50,0 %	22,2 %	32,7 %	32,1 %	35,9 %	30,0 %	6,4 %	23,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	96,8 Mio.	5,1 Mio.	1,1 Mio.	2,1 Mio.	3,3 Mio.	1,5 Mio.	3,1 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3 %	3,7 %	4,5 %	-1,2 %	4,8 %	2,5 %	3,5 %	-5,0 %
Übernachtungen Overnight stays	310,3 Mio.	14,0 Mio.	1,9 Mio.	4,2 Mio.	7,6 Mio.	2,8 Mio.	7,9 Mio.	1,6 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,6 %	13,7 %	6,4 %	2,5 %	9,9 %	8,1 %	13,0 %	-1,1 %

## 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>	83,2 Mio.	3,7 Mio.	621.000	764.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	630.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	5,9 %	8,8 %	6,9 %	5,8 %	6,6 %	8,6 %	2,4 %	4,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	33,7 Mio.	1,6 Mio.	429.514	603.149	1,0 Mio.	591.408	908.457	614.004
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	23.706 €	21.327 €	27.199 €	23.731 €	25.808 €	23.339 €	32.039 €	26.806 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	78,5 Mio.	9,9 Mio.	8,0 Mio.	24,8 Mio.	5,3 Mio.	4,3 Mio.	12,5 Mio.	3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

# Globale Kennzahlen 2022

---

62

Ländern auf

---

185

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

---

6

Kontinenten

---

20.000+

Mitarbeiter weltweit

---

€ 3,9

Milliarden Umsatz

## Copyright © 2022 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 © 2022. 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