



München | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

Marktüberblick

Für München ging es im Jahr 2022 nach den beiden schlechten Corona-Jahren wieder deutlich bergauf. Im Wettbewerbsvergleich konnte sich München behaupten und schaffte es mit einem durchschnittlichen Zimmerertrag von 73 Euro auf Platz 1.

Hotelmarktangebot

Im Jahr 2022 waren in München 458 geöffnete Betriebe mit einem Bettenangebot von 92.240 Betten gemeldet. Damit haben nicht nur mehr Betriebe (+7,8 %) geöffnet, sondern es wurden auch mehr Betten als im Vorjahr (+4,6 %) angeboten. Während sich in anderen Hotelmärkten (wie z.B. Köln und Hamburg) das Hotelmarktangebot wieder vollständig erholt hat, fehlen in München bis zum Vor-Corona-Niveau noch ca. 5 Prozent der Bettenkapazitäten.

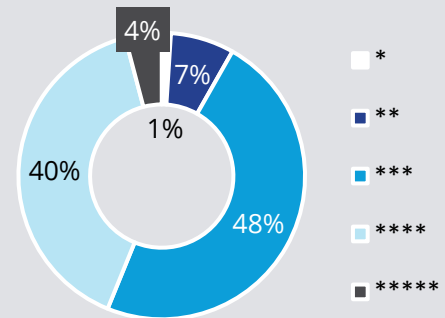
Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	458	+7,8 %
Gästebetten angeboten	92.240	+4,6 %
Ankünfte	6,94 Mio.	+124,1 %
Übernachtungen	16,02 Mio.	+101,5 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	2,3 Tage	-0,3 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	48,2 %	+19,6 %-ppt

Bei den klassifizierten Betrieben zeigen sich leichte Tendenzen einer Verschiebung hin zu einer noch breiteren Mitte. Der Anteil des 3-Sterne-Segments ist gegenüber dem Vorjahr etwas stärker geworden, während das 2-, 4- und 5-Sterne-Segment Anteile verloren hat. Weiterhin machen 3-Sterne-Betriebe den größten Anteil (48 %) aus und auch das 4-Sterne-Segment ist nach wie vor stark vertreten (40 %).

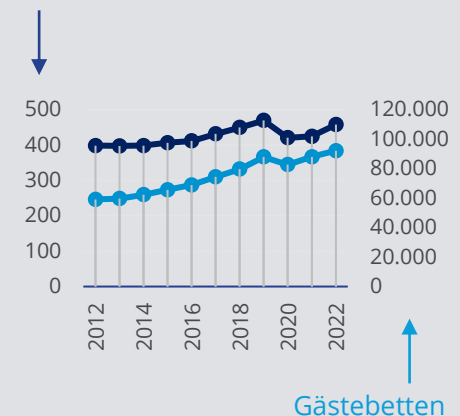
Im Top-7-Städtevergleich ist nur in Stuttgart der Anteil der 3-Sterne-Betriebe (66 %) noch größer als in München.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	205	+4,1 %
Gästebetten angeboten	58.691	+3,9 %
Ankünfte	4,44 Mio.	+125,7 %
Übernachtungen	9,72 Mio.	+108,2 %
Bettenauslastung Durchschnitt	45,6 %	+19,6 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	191	+9,8 %
Gästebetten angeboten	28.156	+17,6 %
Ankünfte	2,17 Mio.	+122,4 %
Übernachtungen	5,13 Mio.	+95,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	52,1 %	+19,7 %-ppt

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

- Motel One Schillerstraße
269 Zimmer – Eröffnung ab 2023
- The Base
145 Apartments – Eröffnung Ende 2023
- JW Marriott am Karlsplatz 108
Zimmer und Suiten – Eröffnung Ende 2023
- Rosewood München 132 Zimmer –
Eröffnung Ende 2023
- Stay Kooook München City
32 Studios 2024

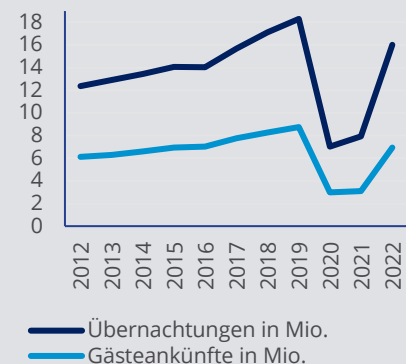
Hotelmaktnachfrage

Gegenüber dem Vorjahr ist die Nachfrage wieder deutlich gestiegen. Die Übernachtungszahlen (16,0 Mio.) waren mehr als doppelt so hoch als im Jahr 2021 (7,4 Mio.). Zwar wird das Nachfrageniveau von 2019 noch nicht wieder erreicht, allerdings fehlen nur noch 2 Mio. Übernachtungen, um wieder an die Spitzenwerte aus dem Jahr 2019 heranzukommen.

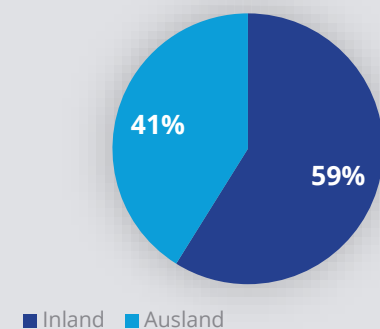
Die Inlandsnachfrage liegt nur noch minimal unter dem Vor-Corona-Niveau (-0,8 %). Auch die Übernachtungszahlen ausländischer Gäste sind gegenüber dem Vorjahr wieder sehr deutlich von 2,4 Mio. auf 6,6 Mio. gestiegen, was etwa 75 Prozent eines Normaljahres entspricht. Dank des dynamischen Anstiegs internationaler Gästezahlen ist auch der Anteil der internationalen Übernachtungen am Gesamtübernachtungsvolumen in München wieder gestiegen. Mit einem Anteil ausländischer Übernachtungen von 41 Prozent verzeichnete München noch vor Berlin (38 %) den prozentual größten Anteil.

Die positive Nachfrageentwicklung zeigt bereits, dass der Münchener Hotelmarkt wieder an alten Erfolgen anknüpfen kann. Auch die durch die Pandemie ins Stocken geratenen Hotelneueröffnungen nahmen 2022 wieder an Fahrt auf. Darunter kapazitätsstarke neue Betriebe von Union Investment mit 500 Zimmern, ein Holiday Inn mit 270 sowie ein Hampton by Hilton mit 258 Einheiten. Für die kommenden Jahre sind trendorientierte Konzepte wie ein Stay Kooook und luxuriöse Hotelplanungen von Rosewood am Münchener Hotelmarkt vorgesehen.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



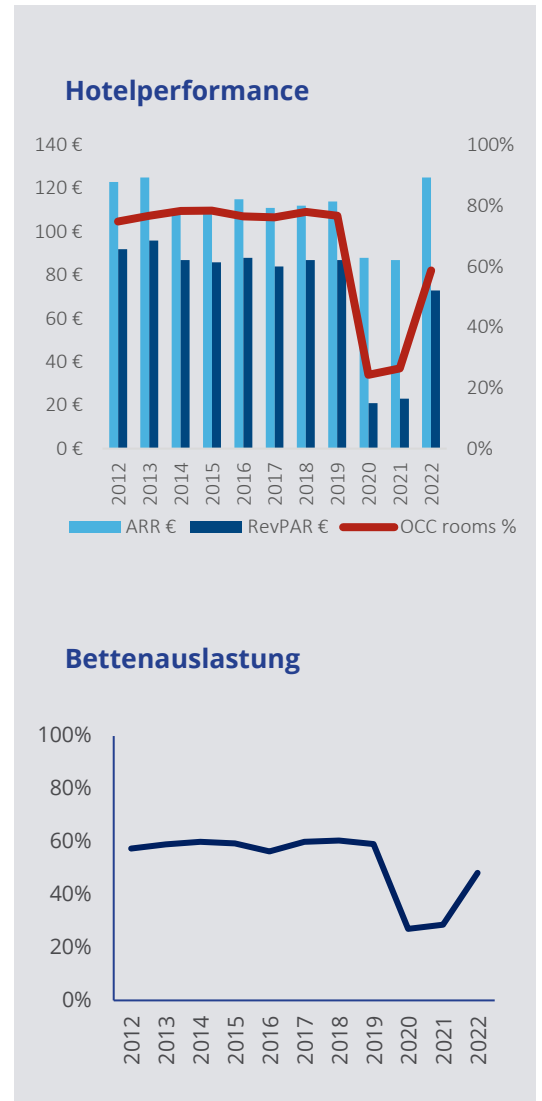
Hotelperformance

Im Gegensatz zum Vorjahr lief es für die Münchener Hotellerie 2022 schon deutlich besser, wenngleich der Markt noch nicht vollständig zu alten Erfolgen zurückgekehrt sind. So lag in den letzten zehn Jahren vor der Pandemie die Auslastung immer über 70 Prozent. Trotz der positiven Nachfrageentwicklung ist sie mit 58,7 Prozent noch deutlich geringer als in Normaljahren. Im Top-7-Städtevergleich schafft es München damit auf den 4. Platz.

Der durchschnittliche Zimmerpreis ist deutlich gestiegen. Nicht nur gegenüber dem Vorjahr (+38 Euro), sondern auch im Vergleich zum letzten Normaljahr (+11 Euro). Mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 125 Euro erreicht nicht nur München seinen Höchstwert, sondern auch den Höchstwert aller Städte. Doch trotz der hohen Preise liegt der durchschnittliche Ertrag je verfügbarem Zimmer (RevPAR) noch 14 Euro unter dem Wert des Jahres 2019. Mit einem durchschnittlichen Ertrag von 73 Euro schaffte es München im Städtevergleich im Jahr 2022 trotzdem auf den 1. Platz und lieferte somit eine gute Performance ab.

Ausblick

München schneidet 2022 im Top-7-Städtevergleich am besten ab. Da mittlerweile auch Großveranstaltungen, MICE-Geschäfte und Flugreisen wieder dynamisch angelaufen sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich Münchens Hotelmarkt 2023 weiter erholen wird und wahrscheinlich an die Vor-Corona-Werte und Erfolge wieder anknüpfen kann. Denn schon 2022 zeigten die Hotelperformance-Daten, dass München sich vor allem im Top-7-Städtevergleich gut entwickelt hat.



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: 2022 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	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

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.	3,7 Mio.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	7 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 Stand 01.01.2022 | ³ im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | ⁴ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | ⁵ im Jahr 2020 / in the year 2020 | ⁶ An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m²)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotels / Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Copyright © 2023 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 ©2023. Alle Rechte vorbehalten