

**KURZAUSGABE**



**HOTEL**

**MÜNCHEN**

**MARKT**

2018 | TREND 2019

## SUMMARY



**DANIELA M. BENSE** MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

### Was den Hotelmarkt München 2018 kennzeichnete...

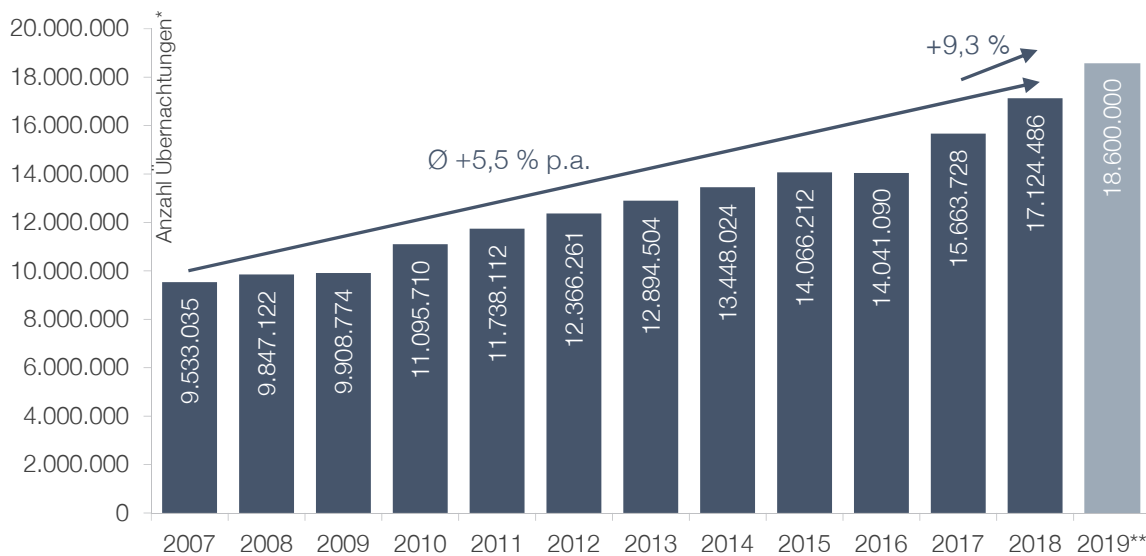
- Mit über 17,1 Millionen Übernachtungen verzeichnete München erneut ein stark überdurchschnittliches Wachstum von 9,3 Prozent, maßgeblich bedingt durch das gute Sommerwetter.
- Deutsche Reisende haben dabei mit einem Anstieg um 10 Prozent noch stärker zum Plus beigetragen als internationale Übernachtungsgäste (+8,7 Prozent). Amerikaner und Araber bildeten weiterhin die beiden größten Touristengruppen aus dem Ausland.
- Die Bettenauslastung im gesamten Beherbergungsgewerbe übersteigt seit 2007 die 60-Prozent-Marke. Der Juli bescherte den Betrieben sogar eine Bettenauslastung von annähernd 75 Prozent.
- München brilliert mit dem höchsten RevPAR unter den Top-10 Hotelstandorten.
- Das Wachstum bei der Zimmerauslastung wurde durch eine gesunkene Zimmerrate nahezu nivelliert.
- Flughafen und Messe erreichten in 2018 jeweils neue Rekordwerte, die sicherlich auch in 2019 nochmals übertroffen werden.

Somit ist am Hotelmarkt München derzeit keine Trendumkehr für 2019 auszumachen:

- Der Rekordauftakt mit fast 3,6 Millionen Übernachtungen im ersten Quartal 2019 (+6 Prozent zum Vorjahreszeitraum) lässt ein vergleichbares dynamisches Wachstum für das Gesamtjahr erwarten.
- Die Messe München ist mit übermäßig starker Nachfrage während der BAU und der bauma in das Jahr gestartet. Auch die neue Messehalle zeigt Wirkung.
- Neue diesjährige Flugziele sowie 5 weitere Hotels im Flughafenumfeld lassen für 2019 einen weiteren Passagierrekord erwarten. Im 1. Quartal 2019 stieg die Passagierzahl noch einmal um rund vier Prozent gegenüber dem Vorjahrsquartal an.
- Die BAU im Januar sowie die bauma im April sendeten schon positive Signale. Daher erwartet Dr. Lübke & Kelber für das Gesamtjahr 2019 ein Übernachtungsplus von etwa 8,5 Prozent.

## ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



17-Millionen-Marke  
in 2018 durchbrochen

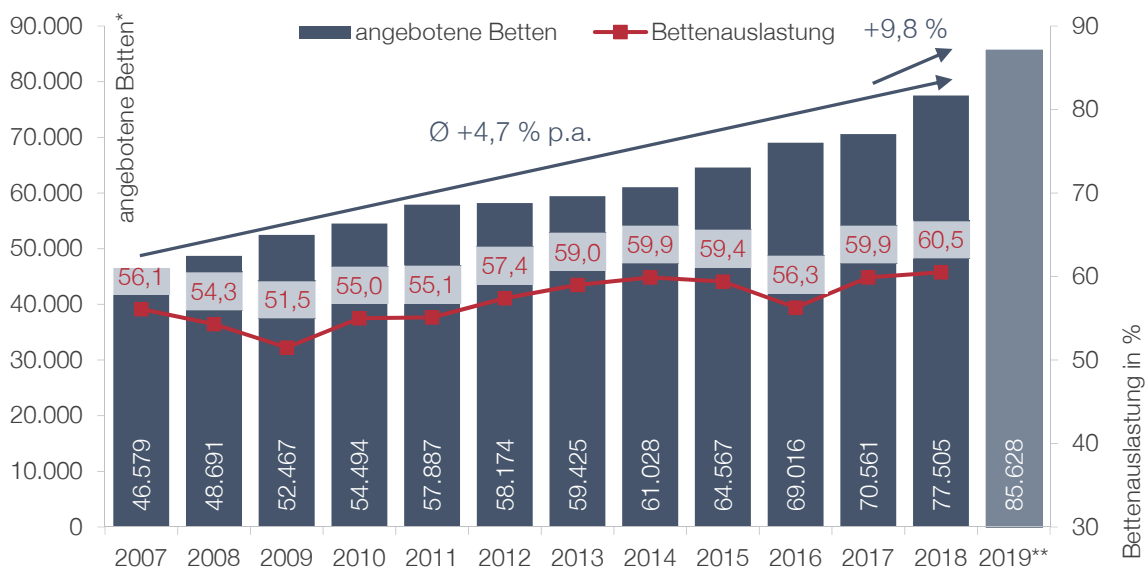
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik | \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze

Mit 17.124.486 Übernachtungen im gesamten Münchener Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) wurde das Rekordwachstum aus 2017 in 2018 nur knapp verfehlt. Die Steigerung bei den Übernachtungen lag nach 11,6 Prozent im Vorjahr nunmehr bei beachtlichen 9,3 Prozent. Deutsche Gäste übertrafen dabei mit einem Übernachtungsplus von 10 Prozent den Zuwachs der ausländischen Übernachtungsgäste (+8,7 Prozent). Vor allem im Juni und Juli ergaben sich mit jeweils etwa 250.000 mehr Übernachtungen in 2018 deutliche Steigerungen zum Vorjahr. Der Grund für die Reiselust nach München lag sicherlich maßgeblich am guten Sommerwetter, wovon die Metropole an der Isar historisch übermäßig profitiert.

Plus von 9,3 Prozent:  
Zweites Rekordwachstum in Folge

## BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



2018: Auslastung  
übersteigt 60 Prozent

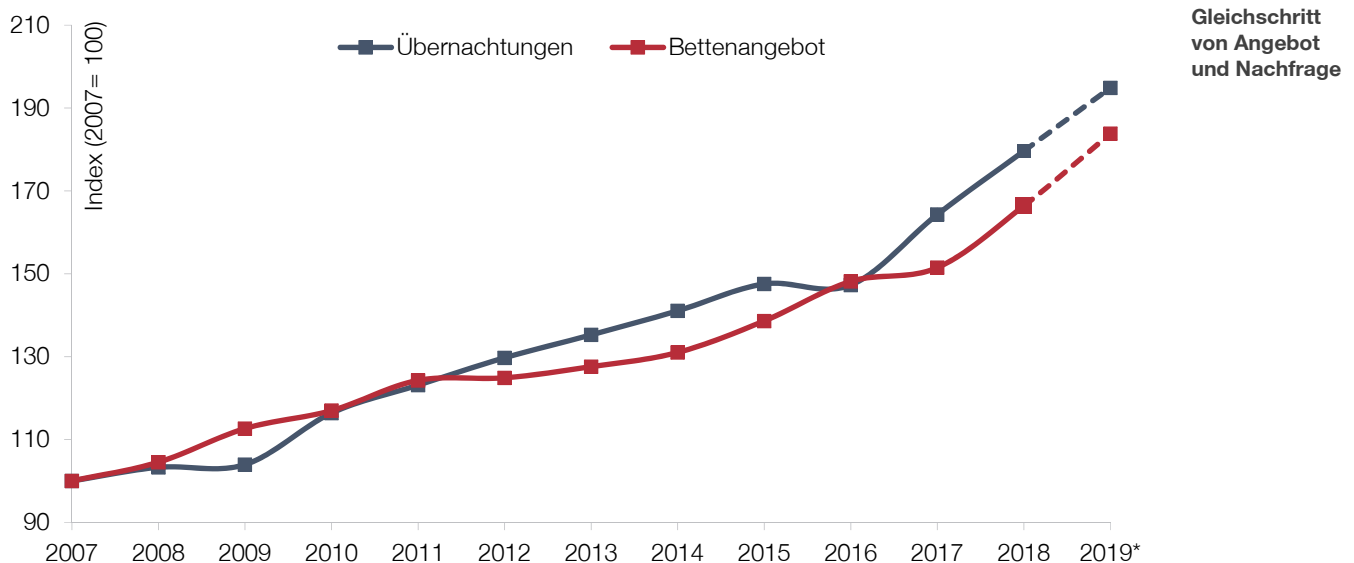
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik | \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | angebotene Betten ohne Camping | Bettenanzahl zum 31.07. des Jahres | \*\*Prognose DRLK Research Ende 2019 (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen zur Jahresmitte 2018 in München 77.505 Betten (ohne Campingplätze) in 446 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 174 Betten) den Gästen zur Verfügung. Das waren rund 10 Prozent (6.944 Betten) mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Bettenauslastung stieg dabei trotz der relativ gleichlaufenden Übernachtungsentwicklung leicht auf 60,5 Prozent an, da einige Hotels erst in der zweiten Jahreshälfte 2018 eröffneten. So standen den Münchener Gästen zum Jahresende 2018 schon 79.746 Betten zur Verfügung (+2.241 Betten seit Juli 2018). Bei der Bettenauslastung rangiert München nach Berlin damit auf Platz 2 der Top-10 Tourismusstädte in Deutschland.

Für 2019 werden nach jetzigem Stand insgesamt 12 Hotelneueröffnungen erwartet, die den Markt bis Ende 2019 um über 2.500 neue Zimmer (circa 6.000 Betten) ergänzen könnten. Dies wäre ein Zuwachs von rund 7,5 Prozent gegenüber dem Jahresende 2018.

**Ungebremstes  
Angebotswachstum  
in 2019**

## ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



**Gleichschritt  
von Angebot  
und Nachfrage**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik | \*Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen) (Index 2007 = 100)

Die letzten Jahre verlief der Ausbau des Bettenangebotes annähernd parallel zu der Entwicklung der Nachfrage. Seit 2007 stieg die Zahl der Übernachtungen um rund 80 Prozent an, während sich das Bettenangebot um 66 Prozent erweiterte.

Im letzten Jahr erhöhte sich die Bettenanzahl in den Münchener Beherbergungsbetrieben um knapp 10 Prozent, was nach Leipzig der prozentual höchsten Ausweitung unter den Top-10 Hotelstandorten entsprach. In 2019 wird die Bettenkapazität noch einmal voraussichtlich um rund 7,5 Prozent ansteigen. Durch den erwarteten Zuwachs an Übernachtungen um 8,5 Prozent, dürfte die Auslastung weiter leicht anziehen, zumal einige Hotels erst in der zweiten Jahreshälfte eröffnen werden.

**Anstieg der Nachfrage übertrifft Plus an Bettenkapazität**

### Erstes Quartal 2019 startet mit einem Plus von 6 Prozent zum Vorjahreszeitraum

Für 2019 rechnet Dr. Lübke & Kelber aufgrund des Übernachtungsaufkommens von fast 3,6 Millionen in den ersten drei Monaten sowie des stärkeren Messejahres mit einem Wachstum von 8,5 Prozent und einem daraus resultierenden Rekordwert von über 18,5 Millionen Übernachtungen. Damit würde sich das Übernachtungsaufkommen innerhalb der letzten 12 Jahre nahezu verdoppelt haben.

**2019: Potenzial von bis zu 18,6 Mio. Übernachtungen**

## ANSPRECHPARTNER

### Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré  
60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 9999 1404  
morten.hahn@drk.de

### Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Graf-Adolf-Platz 12  
40213 Düsseldorf  
Tel. +49 211 16700 24  
daniela.bense@drk.de

### Dr. Lübke & Kelber Research

Dr. Stefan Behrendt

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Tanusstr. 6 | SKYPER Carré  
60329 Frankfurt  
Tel. +49 69 9999 1315  
stefan.behrendt@drk.de

## UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standort-konformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

### Referenzen Dr. Lübke & Kelber

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: Andaz München Schwabinger Tor © Andaz München