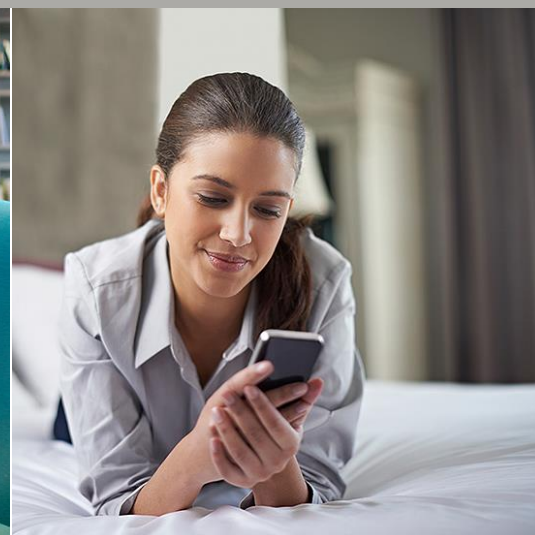
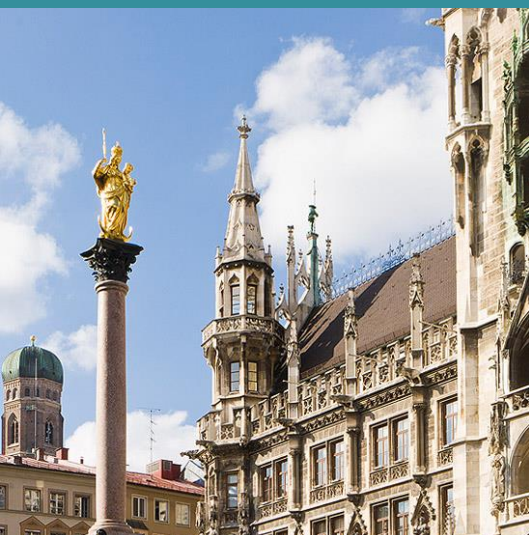


MÜNCHEN

Trend 2016/17 HOTELMARKT

+++ 2016: rund 14,1 Mio. Übernachtungen erwartet +++



+++ Ø Zimmererlöse (RevPAR) im 1. Hj. 2016 bei 97,80 € +++

BASICS

Stand: jeweils Juli	2014	2015	14/15 (%)
Übernachtungen insg. *	13.448.024	14.066.212	+4,6%
davon von deutschen Gästen	6.797.110	7.085.709	+4,2%
davon von internationalen Gästen	6.650.914	6.980.503	+5,0%
Angebote Betten insg. * **	61.028	64.567	+5,8%
Geöffnete Betriebe * **	400	407	↗
Bettenauslastung insg.*	59,9%	59,4%	↘

Quelle: Statistisches Amt Landeshauptstadt München, Bayerisches Landesamt für Statistik | *gesamtes Beherbergungsgewerbe inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Camping **

Editorial



Daniela M. Bense MRICS

Project Manager Hotel
Dr. Lübke & Kelber GmbH

Die bayerische Landeshauptstadt München ist mit rund 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und Kernstadt der Metropolregion München mit rund 5,7 Millionen Einwohnern. Mit zahlreichen namhaften Großunternehmen, darunter DAX-Konzerne wie BMW, Allianz oder Siemens sowie zahlreichen mittelständischen Betrieben und einer großen Verlagslandschaft gehört München und der gesamte Ballungsraum zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands mit überdurchschnittlichen Wachstumsperspektiven.

München ist gleichzeitig immer auch ein Magnet für Touristen aus dem In- und Ausland. Neben der Altstadt mit Rathaus, Frauenkirche und Viktualienmarkt zählen auch das Schloss Nymphenburg, der Englische Garten sowie die Münchner Residenz zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt. Die vielfältigen Shoppingangebote rund um die Kaufinger- und Maximilianstraße, eine hochkarätige Theater- und Museumslandschaft sowie Großveranstaltungen, wie das Oktoberfest, sind darüber hinaus Zugpferde des lokalen Tourismusgeschehens.

Viele expansionsfreudige Hotelbetreiber haben die bayrisch-südländisch geprägte Lifestyle-Metropole deshalb ganz oben auf der Agenda, so dass in 2015 elf Hotelneueröffnungen realisiert wurden. Trotz des damit stark gestiegenen Bettenangebots erzielten die insgesamt 407 Beherbergungsbetriebe aufgrund der positiven Übernachtungsentwicklung (+4,6%) in 2015 die zweithöchste Bettenauslastung von 59,4 Prozent der letzten zehn Jahre.

Damit positioniert sich München sowohl aus Betreiber- als auch Investorensicht erneut als äußerst attraktiver und dynamischer Hotelmarkt, den wir Ihnen nachfolgend en détail vorstellen möchten.

2015: Erstmals mehr als 14 Millionen Übernachtungen – neuer Rekord

Mit 14.066.212 Übernachtungen im gesamten Münchner Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) war 2015 ein weiteres Rekordjahr in Folge. Gegenüber 2014 (13.448.024 Übernachtungen) ergab sich ein Plus von rund 4,6 Prozent. Diese erfreulich hohe Dynamik lag jedoch leicht unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 5,3 Prozent pro Jahr. Insbesondere internationale Gäste buchten 2015 mehr Nächte als in 2014 (6.980.503, +5%). Bei Gästen aus Deutschland stiegen die Übernachtungen zum Vorjahr um 4,2 Prozent (7.085.709). Im 1. Halbjahr 2016 wurden 6.531.257 Übernachtungen registriert und damit rund 3,4 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. In den Monaten Juli bis September lagen die Übernachtungszahlen deutlich unter den Vorjahreswerten (-6%) und auch das Oktoberfest zog wesentlich weniger Besucher und damit Übernachtungsgäste an. Zeitweise ungünstige Wetterlagen und Terrorängste könnten mögliche Gründe sein. Für das Gesamtjahr 2016 erwartet Dr. Lübke & Kelber Research dennoch einen leichten Anstieg gegenüber 2015 von 0,5 Prozent auf rund 14,1 Millionen Übernachtungen. Im kommenden Jahr 2017 könnten rund 14,6 Millionen Übernachtungen gezählt werden, eine Steigerung von mindestens drei Prozent vorausgesetzt.

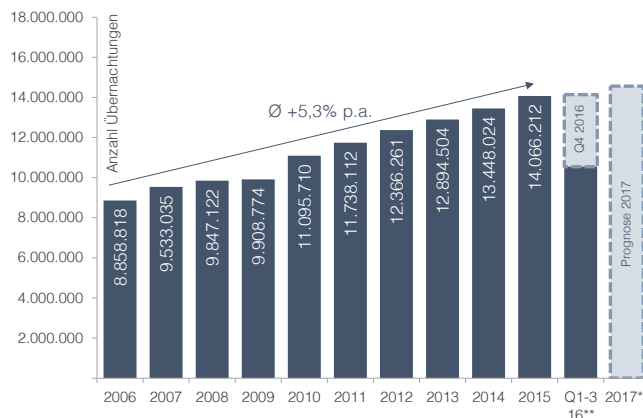
Bettenauslastung bei 59,4% in 2015

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe & Camping) standen 2015 in München 64.567 Betten (Stichmonat Juli) den Gästen zur Verfügung. Das waren rund 5,8 Prozent (3.539 Betten) mehr als 2014. Aufgrund dieser starken Zunahme an Hotelbetten ging die durchschnittliche Bettenauslastung in München im vergangenen Jahresdurchschnitt leicht zurück, erreichte aber dennoch den zweithöchsten Wert der letzten zehn Jahre mit 59,4 Prozent. Bis Juli 2016 stieg die Zahl der Betten in München gegenüber Juli 2015 um weitere rund 3.000 bzw. 4,7 Prozent. Aufgrund weiterer Hotelöffnungen in der zweiten Jahreshälfte ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Bettenauslastung in diesem Jahr nochmals leicht zurückgehen wird, aber dennoch auf einem hohen Niveau verbleibt.

Konsolidierung von Angebot und Nachfrage

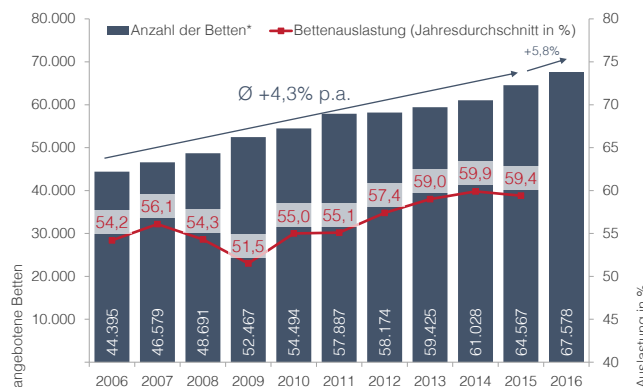
Zwischen 2006 und 2015 stieg die Zahl der Übernachtungen in München um rund 58,8 Prozent. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Betten aber nur um 45,4 Prozent, woraus sich ein Nachfrageüberhang für das Jahr 2015 von rund 13,4 Prozentpunkten (Basisjahr 2006) ergab. Für die Jahre 2016 und 2017 wird eine allmähliche Konsolidierung erwartet. Das Bettenangebot wächst ab Ende 2015 bis Ende 2017 voraussichtlich um rund 12,3 Prozent (ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen), die Zahl der Übernachtungen steigt nach Prognosen von Dr. Lübke & Kelber Research lediglich um rund 3,5 Prozent. Bis 2017 wird der Nachfrageüberhang damit voraussichtlich zurückgehen, womit aber dennoch nach wie vor Potenzial für weitere Hotelprojekte besteht.

Übernachtungen 2006 bis Q3 2016 und Prognose (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



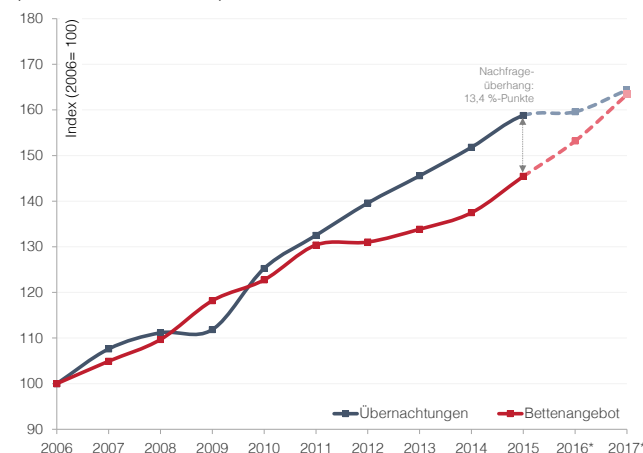
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, * inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze ** Prognose DRLK Research

Bettenangebot* und Auslastung 2006 bis 2016 (gesamtes Beherbergungsgewerbe)



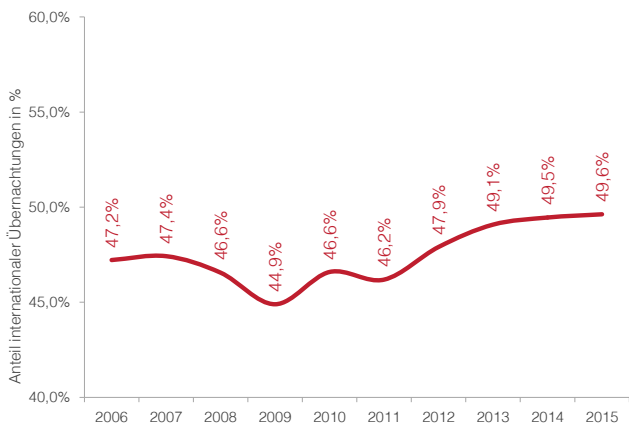
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Stand jeweils Juli

Wachstum von Übernachtungen & Bettenangebot (Index: 2006 = 100)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
*Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen)

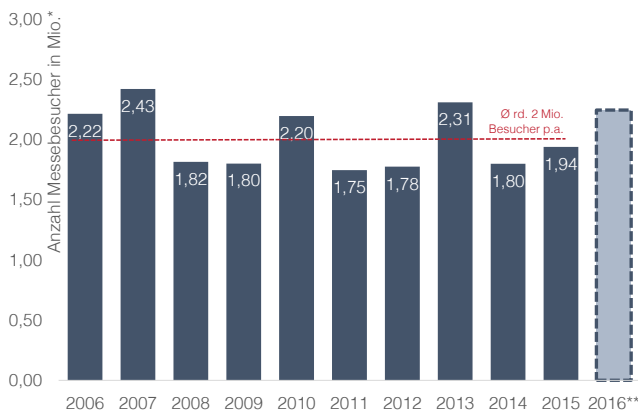
Anteil internationaler Übernachtungen (2006 bis 2015)



Quelle: Statistisches Amt Landeshauptstadt München

Das Übernachtungsaufkommen in München weist traditionell eine sehr hohe Internationalität auf. In 2015 wurde fast die Hälfte aller Übernachtungen (49,6%) von internationalen Gästen (6.980.503 Übernachtungen) getätigt. Rund 55 Prozent hiervon kamen aus dem europäischen Ausland. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer internationaler Gäste lag 2015 bei 2,2 Tagen, deutsche Gäste verweilten im Schnitt 1,9 Tage in München. Übernachtungsgäste aus den arabischen Golfstaaten sowie Indien blieben mit jeweils 3,3 Tagen im Schnitt am längsten in München.

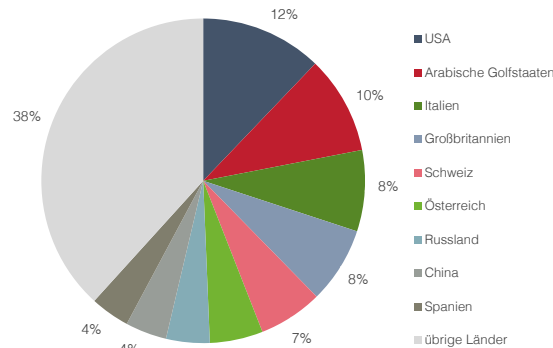
Besucher* der Messe München 2006 bis 2015



Quelle: Messe München *inkl. Internationales Congress Center, Bauzentrum Poing und MOC Veranstaltungszentrum, **Prognose DRLK Research

In 2015 wurden bei Veranstaltungen der Messe München (inkl. Congress Center, Bauzentrum Poing und MOC Veranstaltungszentrum) rund 1,94 Millionen Besucher gezählt und damit rund acht Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Insbesondere die Messe *Bau*, welche nur alle zwei Jahre in München stattfindet, verhalf mit einem Besucherplus von rund sieben Prozent (251.200 Besucher) zu diesem guten Ergebnis. Bis Ende 2016 dürfte die Marke von rund 2,2 Millionen Besucher übertroffen werden, da unter anderem wieder Münchens größte, internationale Leitmesse, die *Bauma* (3-jähriger Turnus), veranstaltet wurde (ca. 580.000 Besucher, + 9% ggü. 2013, April 2016).

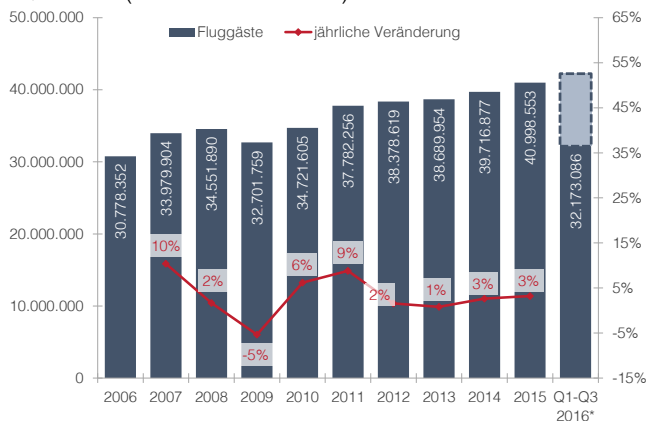
Internationale Übernachtungen 2015 (nach Herkunftsländern)



Quelle: Statistisches Amt Landeshauptstadt München

Der wichtigste internationale Quellmarkt für die bayerische Landeshauptstadt waren 2015 erneut die USA mit insgesamt 849.320 Übernachtungen, einem Plus zum Vorjahr von 13,4 Prozent und einem Anteil am gesamten internationalen Übernachtungsaufkommen (6.980.503) von rund 12 Prozent. Es folgten die arabischen Golfstaaten (683.123 Übernachtungen). Am stärksten stieg die Übernachtungsnachfrage 2015 gegenüber 2014 von Gästen aus Taiwan (+35,5%, 49.198 Übernachtungen). Den größten Rückgang gab es bei russischen Gästen (-35,7%, 303.878 Übernachtungen).

Flugpassagiere am Flughafen München 2006 bis Q3 2016 (Linien und Touristik)



Quelle: Flughafen München GmbH, *Prognose DRLK Research

Mit knapp 41 Millionen Passagieren konnte der Münchner Flughafen in 2015 einen neuen Rekord verbuchen. Der nach Frankfurt am Main zweitgrößte deutsche Airport erzielte damit ein Plus zum Vorjahr von rund drei Prozent. Das laufende Jahr verspricht ebenfalls, u. a. aufgrund eines neuen Abfertigungsgebäudes einen weiteren Rekordwert. Bis einschließlich September 2016 wurden rund 32,2 Millionen Passagiere gezählt und damit rund 2,9 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum 2015. Auf Basis dieses Trends könnten bis Ende 2016 rund 42,2 Millionen Passagiere in München gezählt werden. Bis zum Jahr 2025 rechnet der Airport München mit einem Passagieraufkommen i. H. von mehr als 58 Millionen.

2015: Zimmerauslastung im Schnitt bei 78,5%

In 2015 konnten die Münchner Kettenhotels eine sehr gute durchschnittliche Zimmerauslastung von 78,5 Prozent erzielen und damit den ersten Platz im Ranking der deutschen Top-10-Hotelstandorte einnehmen. Auf den nachfolgenden Plätzen rangieren Hamburg (78,3%) und Berlin (76,4%). Der leichte Rückgang in der Bettenauslastung im gesamten Münchner Beherbergungsgewerbe 2015 zu 2014 (-0,5%-Punkte) machte sich somit in der Kettenhotellerie nicht bemerkbar. Im ersten Halbjahr 2016 lag die durchschnittliche Zimmerauslastung in München bei rund 74 Prozent und damit rund 1,4 Prozent unter dem Wert des ersten Halbjahres 2015. Daher reichte es zu diesem Zeitpunkt lediglich für den zweiten Platz im Ranking der deutschen Top-10-Hotelstandorte nach Hamburg (76,6%) und vor Berlin (73,7%) und Frankfurt (71,5%).

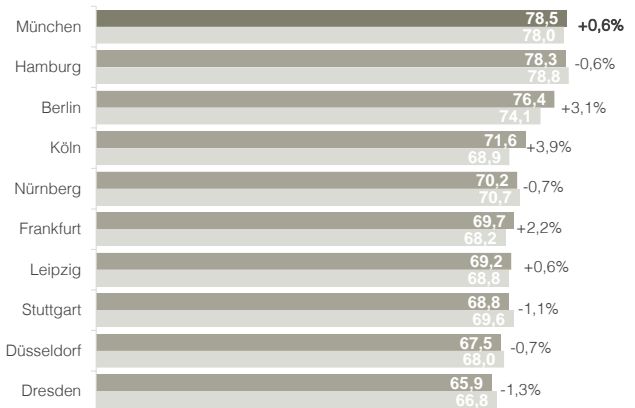
Höchste Zimmerraten 2015 in München

Die höchsten durchschnittlichen Zimmerraten in den deutschen Top-10-Hotelstandorten wurden 2015 erneut in der bayerischen Landeshauptstadt erzielt. Im Schnitt konnten die (Ketten-)Hoteliere 130,30 Euro durchsetzen und damit rund 3,7 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die zweithöchsten Zimmerpreise innerhalb des Ranking weist Frankfurt mit durchschnittlich 126,70 Euro in 2015 auf. In den ersten sechs Monaten in 2016 lagen die Zimmerraten in München im Schnitt bei 132,10 Euro und damit deutlich höher als im ersten Halbjahr 2015 (120,40 €, + 9,7%). Hier dürfte unter anderem die größte Münchner Messe (*Bau-ma*) im April 2016 geholfen haben, da Messe- und Geschäftsreisende tendenziell höhere Raten akzeptieren. Im Ranking der deutschen Top-10-Hotelstandorte kann sich München damit aktuell erneut den ersten Platz im Hinblick auf die durchschnittliche Zimmerrate sichern und rangiert somit vor Frankfurt (131,60 €) und Düsseldorf (125,60 €).

Münchner Hotels 2015 erneut mit höchstem RevPAR

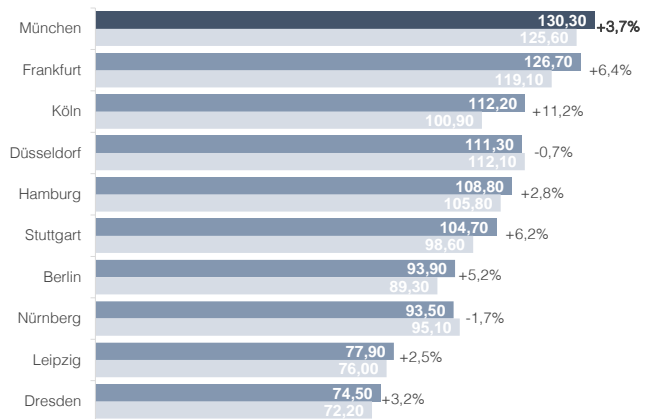
Der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) lag 2015 in den Münchner Kettenhotels bei 102,40 Euro und damit um 4,6 Prozent höher als ein Jahr zuvor (97,90 €). Deshalb konnte sich München erneut – auch im Hinblick auf den RevPAR – den ersten Platz im Ranking der deutschen Top-10-Hotelstandorte sichern und rangiert vor Frankfurt (88,40 €) und Hamburg (85,20 €). Das erste Halbjahr 2016 verlief ebenfalls sehr erfreulich. Der RevPAR der Münchner Kettenhotels erhöhte sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um rund 8,2 Prozent auf 97,80 Euro. Daher kann sich München auch aktuell den ersten Platz im 2016er Halbjahresranking sichern, verweist Frankfurt auf den zweiten (94,20 €) und Düsseldorf auf den dritten Platz (86,90 €).

Ø Zimmerauslastung im Vergleich 2015 / 2014 in den Top-10-Städten in % (Kettenhotellerie)



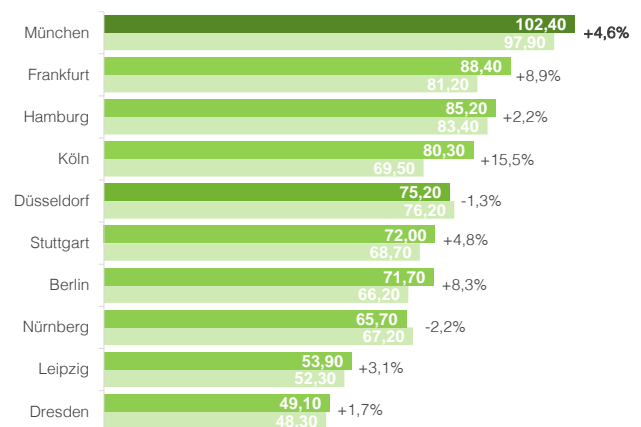
Quelle: STR Global / Dresden Marketing GmbH

Ø Zimmerpreise im Vergleich 2015 / 2014 in den Top-10-Städten in € (Kettenhotellerie)



Quelle: STR Global / Dresden Marketing GmbH

Ø Zimmererlös (RevPAR) im Vergleich 2015 / 2014 in den Top-10-Städten in € (Kettenhotellerie)



Quelle: STR Global / Dresden Marketing GmbH

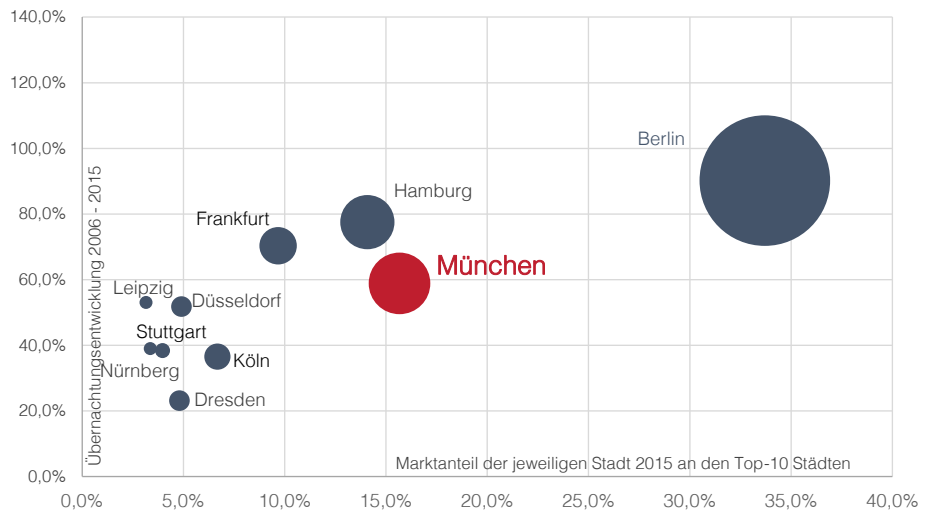
Kennzahlen Top-10-Hotelstandorte* 2015

Business %	Freizeit %		Einwohner	Übernachtungen*	TI**	Marktanteil***	Betriebe*		BD****	Bettenauslastung*
							Anzahl (geöffnet)	Anzahl (angeboten)		
50	50	Berlin	3.496.300	30.250.066	8,7	33,7%	780	139.997	4,0	59,3%
33	67	Dresden	548.800	4.308.631	7,9	4,8%	183	22.630	4,1	52,5%
70	30	Düsseldorf	612.178	4.403.960	7,2	4,9%	220	25.882	4,2	47,1%
70	30	Frankfurt	716.277	8.676.721	12,1	9,7%	265	45.333	6,3	52,4%
50	50	Hamburg	1.762.791	12.639.295	7,2	14,1%	344	57.919	3,3	59,7%
60	40	Köln	1.069.192	5.984.881	5,6	6,7%	289	32.154	3,0	50,3%
70	30	Leipzig	552.878	2.829.824	5,1	3,2%	118	14.992	2,7	51,1%
52	48	München	1.520.408	14.066.212	9,3	15,7%	407	65.734	4,3	59,4%
70	30	Nürnberg	526.920	3.013.201	5,7	3,4%	155	17.429	3,3	47,3%
66	34	Stuttgart	615.862	3.561.490	5,8	4,0%	172	19.080	3,1	52,3%
SUMME			11.421.606	89.734.281	Ø 7,5				Ø 3,8	

Quelle: Statistische Landesämter, Statistiken der jeweiligen Städte, Dr. Lübke & Kelber Research | *gesamtes Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe, Pensionen, Camping), Stand jeweils Dezember **Ø Tourismusintensität (Übernachtungen pro Einwohner), ***gemessen am gesamten Übernachtungsaufkommen der deutschen Top-10-Hotelstandorte, ****Ø Bettendichte (Betten pro 100 Einwohner)

Marktanteile und Übernachtungsentwicklungen Top-10-Hotelstandorte

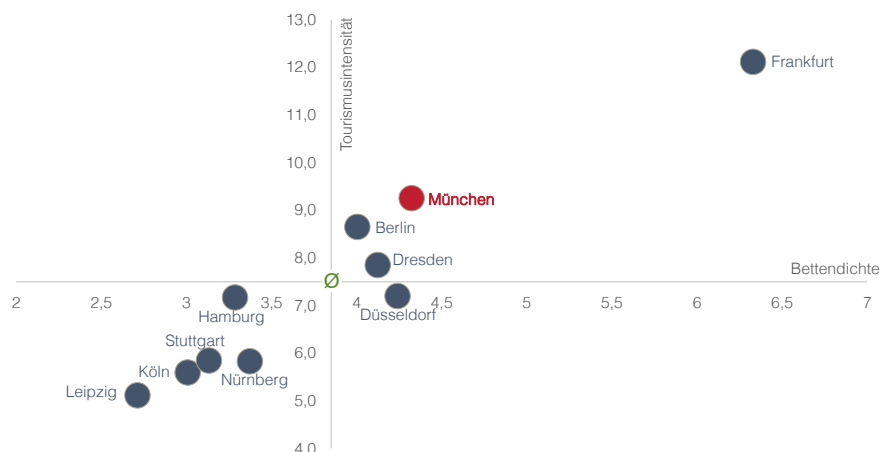
Der Marktanteil Münchens, gemessen am gesamten Übernachtungsaufkommen der Top-10-Hotelmärkte, erreichte 2015 einen Wert von rund 15,7 Prozent und lag damit an zweiter Stelle nach Berlin (33,7%) und vor Hamburg (14,1%). Die Bayernmetropole festigte erneut ihre Spitzenposition unter den „German Key Cities“.



Quelle: Statistische Landesämter, Statistiken der jeweiligen Städte, Dr. Lübke & Kelber Research

Tourismusintensität und Bettendichte Top-10-Hotelstandorte 2015

München weist als drittgrößte Stadt Deutschlands die zweithöchste Tourismusintensität (Übernachtungen pro Einwohner) nach Frankfurt auf, was die hohe Attraktivität der Stadt für Reisende widerspiegelt. Hinsichtlich der Bettendichte (Betten pro Einwohner) landet München ebenfalls auf dem zweiten Platz nach Frankfurt.



Quelle: Statistische Landesämter, Statistiken der jeweiligen Städte, Dr. Lübke & Kelber Research

Ausgewählte Neueröffnungen in München 2015

Hotel	Kategorie	Zimmer	Standort	Eröffnung
B'01 H'Otello	★★★★	56	Baaderstraße 1	Q1 2015
Arthotel Ana Munich	★★★	67	Marieluise-Fleisser-Bogen 14	Q1 2015
Bavaria Motel	★★★	136	Clarita-Bernhard-Straße 8	Q1 2015
Star Inn Premium	★★★	130	Weimarer Straße 2 / Domagkstraße	Q2 2015
Letomotel City Ost	★★★	110	Kreillerstraße 200 (Trudering)	Q2 2015
Ibis City Ost	★★	167	Berg-am-Laim-Straße 125	Q2 2015
Novotel City Arnulfpark	★★★★	185	Arnulfstraße 57	Q3 2015
Aloft Hotel Hauptbahnhof	★★★★	184	Bayerstraße 37	Q3 2015
Harry's Home Hotel	★★★	125	Bunzlauer Platz 5	Q3 2015
Ibis City Arnulfpark	★★	204	Arnulfstraße 55	Q3 2015
Nordic Pure (nach Eröffnung: Tulip Inn Messe)	★★★	188	Zamdorfer Straße 120	Q4 2015
Summe		1.552		

Quelle: Stadt München, Dr. Lübke & Kelber Research

Ausgewählte Neueröffnungen in München 2016

Hotel	Kategorie	Zimmer	Standort	Eröffnung
Buddy Hotel	★	75	Sonnenstraße 2 / Karlsplatz	Q1 2016
Motel One Olympia Gate	★★	190	Petra-Kelly-Straße 4	Q2 2016
Super 8 City West	★★	168	Landsberger Straße 270	Q2 2016
Bold Hotel Zentrum	★★	85	Lindwurmstraße 70a	Q2 2016
Leonardo City South	★★★★	159	Hofmannstraße 1	Q3 2016
Holiday Inn Express City West	★★★	302	Wilhelm-Hale-Straße / Friedenheimer Brücke	Q3 2016
Letomotel City North	★★★	150	Pelkovenstraße 156	Q3 2016
Cocoon Hotel	★★★	103	Mittererstraße 9	Q3 2016
Super 8 City North	★★	197	Am Nordring 4 / Frankfurter Ring	Q3 2016
Roomers	★★★★★	287	Landsberger Straße 68	Q4 2016
Summe		1.716		

Quelle: Stadt München, Dr. Lübke & Kelber Research

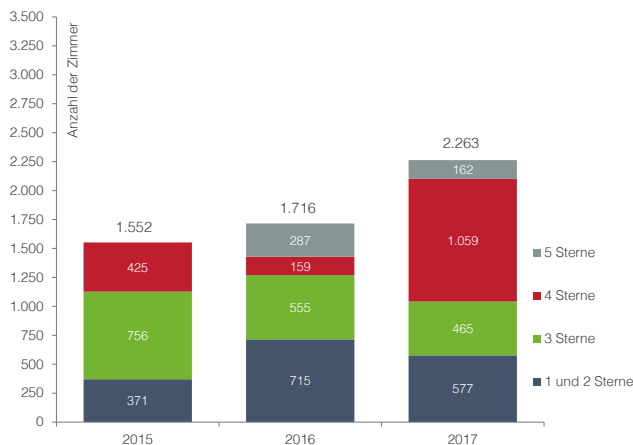
Ausgewählte Hotelprojekte in München 2017 bis 2019

Hotel	Kategorie	Zimmer	Standort	Eröffnung geplant
Hilton Munich Airport (Erweiterung)	★★★★★	162	Terminalstraße Mitte 20	Q1 2017
Ameron-Hotel	★★★★	149	Dampflokhalles 24, München-Freimann	Q1 2017
Ana Diva	★★★★	79	Sandstraße 7-9	Q1 2017
Ruby	★★★	174	Dachauer Straße 37 / Stiglmaierplatz	Q1 2017
25hours München	★★★★	169	Bahnhofplatz 1	Q2 2017
Leonardo	★★★★+	220	Carl-Wery-Straße (Neu-Perlach)	Q2 2017
Cosmopolitan (Abriss & Neubau)	★★★	71	Hohenzollernstraße 5	Q2 2017
Gambino Cincinnati	★★	143	Fasangarten / Cincinnatistr.	Q2 2017
Ramada	★★★★	344	Bogenhausener Tor	Q3 2017
Steigenberger	★★★★	292	Berliner Straße 84	Q3 2017
Stadt- und Boutique Hotels (Geisel)	★★★★	26	Marienplatz 22	Q3 2017
Motel One Parkstadt Schwabing	★★	434	Anni-Albers-Straße	Q4 2017
Hyatt-Andaz	★★★★★	276	Leopoldstraße 152	Q1 2018
Angelo by Vienna House (Erweiterung)	★★★★	131	Leuchtenburgring 20	Q1 2018
Holiday Inn City-East	★★★★	118	Neumarkter Straße 85	Q1 2018
Leonardo	★★★★+	159	Hofmannstraße 3	Q1 2018
Holiday Inn Express City-East	★★★	189	Neumarkter Straße 85	Q1 2018
Gambino Piazza Maria	★★	73	Pasinger Marienplatz	Q1 2018
Hilton Garden Inn City Centre West	★★★★	127	Landsbergerstraße/Donnersberger Brücke	Q2 2018

Hampton by Hilton City Centre West	★★★	228	Landsbergerstraße/Donnersberger Brücke	Q2 2018
Motel One Riem Arcaden	★★	311	Riem Arcaden	Q2 2018
Residence Inn by Marriott	★★★★	72	Werksviertel am Ostbahnhof	Q4 2018
Premier Inn	★★★	200	Sonnenstraße 25	Q4 2018
Motel One Haidhausen	★★	240	Rosenheimer Straße 112	Q4 2018
Meininger Hotel Olympiapark	★★	173	Landshuter Allee 174	Q4 2018
Moxy	★★★	146	Werksviertel am Ostbahnhof	Q4 2018
Hotel Königshof (Abriss & Neubau)	★★★★★	95	Karlsplatz 25	2019
Luxushotel (Bayerische Hausbau)	★★★★★	150	Kardinal-Faulhaber-Straße 1	2019
Adina	★★★★	234	Werksviertel am Ostbahnhof	2019
Summe		5.185		

Quelle: Stadt München, Dr. Lübke & Kelber Research

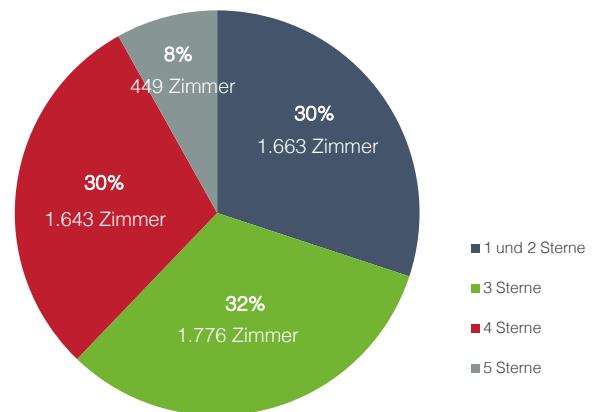
Hotelprojekte und Neueröffnungen 2015 bis 2017 (Anzahl der Zimmer nach Fertigstellung und Kategorien)



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

In 2015 wurden in München insgesamt elf neue Hotels mit insgesamt 1.552 Zimmern (rund 3.100 Betten) eröffnet. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Midscale-Segment (3 Sterne) mit 756 Zimmern (rund 1.500 Betten). In 2016 eröffneten bis einschließlich Oktober bereits neun Hotels. Zusammen mit der für das Jahresende erwarteten Hoteleröffnung des Roomers kommen in diesem Jahr 1.716 neue Zimmer (rund 3.430 Betten) in München auf den Markt. Für 2017 ist die Pipeline noch stärker gefüllt – insgesamt werden 2.263 Zimmer (rund 4.500 Betten) den Beherbergungsmarkt erweitern. Der Schwerpunkt wird im Upscale-Segment (4 Sterne) mit 1.059 Zimmern (rund 2.120 Betten) liegen.

Hotelprojekte und Neueröffnungen 2015 bis 2017 (Anzahl der Zimmer nach Sterne-Kategorien)



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research

Bis Ende 2017 werden einschließlich der in 2015 und 2016 bereits eröffneten Hotels insgesamt 5.531 neue Hotelzimmer in 33 Betrieben (Ø 168 Zimmer pro Betrieb) auf den Münchner Markt kommen. Rund 32 Prozent davon entfallen auf das Midscale-Segment (3 Sterne), jeweils 30 Prozent auf die Budget- und Economy-Kategorie (1 und 2 Sterne) sowie die Upscale-Kategorie (4 Sterne). In der Luxuskategorie (5 Sterne) kommen bis Ende 2017 zwei neue Hotels mit insgesamt 449 Zimmern hinzu. Die beiden größten derzeit in Projektierung befindlichen Hotels sind das Motel One Parkstadt Schwabing mit 434 Zimmern und das Ramada im Bogenhausener Tor mit 344 Zimmern.

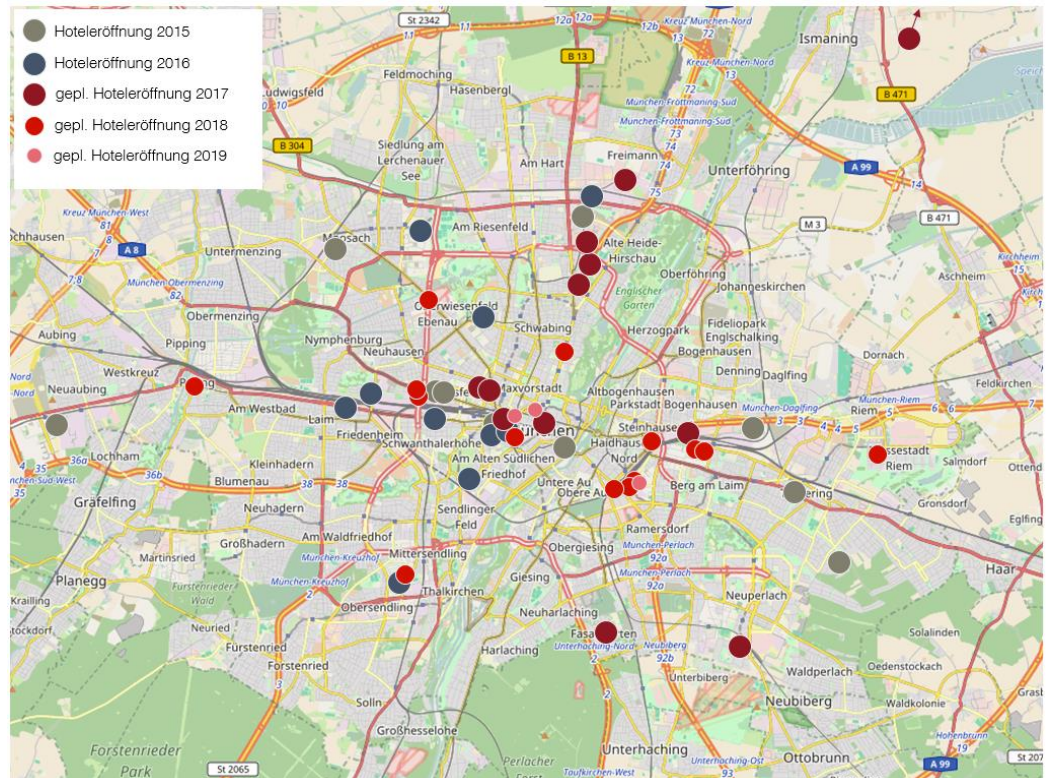
Ausgewählte Hotelprojekte in der Region München

Hotel	Kategorie	Zimmer	Standort	Eröffnung geplant
Courtyard by Marriott	★★★★	253	Forschungszentrum Garching	2017
Dolce Munich (Erweiterung)	★★★★	200	Andreas-Danzer-Weg 1 (Unterschleißheim)	2017
Apartmenthotel Galileo (Bierwirth & Kluth)	★★	170	Forschungszentrum Garching	2017
Summe		623		

Quelle: Stadt München, Dr. Lübke & Kelber Research

Lage der Hotelöffnungen und -projekte in München 2015 bis 2019

Die bis zum Jahr 2019 derzeit projektierten Hotels im Stadtgebiet München konzentrieren sich vor allem auf den Innenstadtbereich rund um den Hauptbahnhof sowie auf die Bereiche Ostbahnhof und Schwabing.



Quelle: Dr. Lübke & Kelber Research | Größe der Kreise gestaffelt nach geplantem Eröffnungsjahr

Transaktionen 2015 (Auswahl)

Im Gesamtjahr 2015 wurden folgende Hotelimmobilien-Transaktionen in München registriert:

- Die Patrizia Immobilien AG erwarb das im März 2016 eröffnete *Super-8*-Hotel in der Landsberger Straße mit 168 Zimmern für ihren Spezialfonds 'Patrizia Hotel-Invest Deutschland 1'.
- Die österreichische UBM Realitätenentwicklung kaufte von der InterContinental Hotels Group (IHG) das zum Kaufzeitpunkt im Bau befindliche Hotelprojekt *Holiday Inn Express City West* mit 302 Zimmern im Münchner Quartier "Hirschgarten". Nach der Fertigstellung und Eröffnung im September 2016 wurde die Immobilie an die Union Investment veräußert und wird von UBM betrieben.
- Das 5-Sterne Hotel *Le Méridien* (381 Zimmer) in der Bayerstraße wurde von der Deka Immobilien GmbH für den offenen Fonds Deka-ImmobilienEuropa für rund 158 Millionen Euro erworben. Verkäufer war ein Luxemburger Insolvenzverwalter im Auftrag des Gläubigers Kildare Partners.
- Die *Bold Hotel*-Gruppe kaufte ein bestehendes Apartmenthaus in der Lindwurmstraße 70a mit 27 Einzel- und 58 Doppelzimmern, um es zu sanieren. Die Eröffnung fand im zweiten Quartal 2016 statt.
- Für rund 185 Millionen Euro verkaufte ein geschlossener Immobilienfonds der E&P-Unternehmensgruppe das Luxushotel *Sofitel Munich Bayerpost* mit 339 Zimmern und 57 Suiten, unweit des Münchner Hauptbahnhofs, an die Deka Immobilien.
- Das einzige in Deutschland gelegene *K+K Hotel am Harras* in München (4 Sterne, 102 Zimmer) wurde im Rahmen eines Portfolios aus zehn K+K Hotels von einem Joint Venture mit Highgate Hotels und Goldman Sachs erworben. Verkäufer ist die Unternehmerfamilie Koller.
- Der zu den „Bavaria Towers“ gehörende Hotelturm „White Tower“ im Projekt Bogenhausener Tor wurde von Swiss Life Asset Managers von einer Objektgesellschaft der Von der Heyen Group erworben. Betrieben wird das Hotel mit voraussichtlich 344 Zimmern nach seiner Fertigstellung ab Ende 2017 von *Ramada*.

- Die 3 Sterne Hotels *GHOTEL München-Nymphenburg* mit 76 Zimmern sowie das *GHOTEL München-City* mit 63 Zimmern wechselte von Aurelius an ein Multi-Family-Office.
- Für rund 80 Millionen Euro erwarb die Al Sraiya Holding Group das 4-Sterne *Marriott Hotel* mit 348 Zimmern an der Berliner Straße 93.

Transaktionen 2016 (Auswahl)

Bis einschließlich Oktober 2016 wurden folgende Transaktionen von Hotelimmobilien in München erfasst.

- Das Doppel-Hotelprojekt an der Neumarkter Straße 85 mit *Holiday Inn* (118 Zimmer) und *Holiday Inn Express* (189 Zimmer) wurde von der zum Projektentwickler Lampert gehörenden Munich Hotel Invest für rund 50 Millionen Euro an die Deka Immobilien verkauft, die beide Hotels nach Fertigstellung Anfang 2018 in den Fonds WestInvest TargetSelect Hotel einbringen wird.
- Eine Privatperson verkaufte das *Smart Stay Hostel Munich City* in der Mozartstraße an die Münchner TGR-Immobilien.
- Im Rahmen eines Portfolios mit insgesamt fünf Hotels erwarb Accor auch das *Ibis München City West* mit 208 Zimmern, das *Mercure Am Olympiapark* mit 70 Zimmern sowie das *Novotel City* mit 307 Zimmern.
- Das Apartmenthaus *BMW Hotel* mit 275 Apartments wurde von der Strabag Real Estate an die Aberdeen Asset Management Deutschland für einen seiner Spezialfonds verkauft.
- Für den institutionellen Spezialfonds "Ull Hotel Nr. 1" erwarb die Union Investment direkt nach Fertigstellung und Eröffnung im September 2016 das *Super 8-Hotel* mit 197 Zimmern am Frankfurter Ring von der Munich Hotel Invest GmbH, einem Unternehmen der Lambert Gruppe.

Ausblick

Das Jahr 2015 war für das Münchner Beherbergungsgewerbe ein weiteres Rekordjahr in Folge – erstmals wurden mehr als 14 Millionen Übernachtungen in der bayerischen Landeshauptstadt gezählt. München gehört damit nach Berlin zu den deutschen Top-Destinationen. Anders als beispielweise Frankfurt oder Düsseldorf ist München für Geschäfts- als auch Privatreisende gleichermaßen attraktiv, womit auch konjunkturell bedingt schwächere Jahre besser ausgeglichen werden können. Dies spiegelt sich unter anderem auch in den Kennzahlen der Kettenhotellerie wider, mit denen die Bayernmetropole regelmäßig das Ranking der deutschen Top-10-Hotelstandorte anführt.

Erneut Bestwerte für München im TOP-10-Städtevergleich

Die Nachfrage wird weiter steigen, wenngleich mit leicht gedämpfter Dynamik – Dr. Lübke & Kelber Research erwartet bis zum Jahresende 2016 rund 14,3 Millionen Übernachtungen im gesamten Münchner Beherbergungsgewerbe und damit ein Plus zum Vorjahr von rund 1,7 Prozent. Gestützt wird diese Prognose vor allem auf das erfreuliche erste Halbjahr 2016 mit 6.531.257 Übernachtungen und einem Plus zum Vorjahr von 3,4 Prozent. Das zweite Halbjahr ist in München die traditionell stärkere Zeit des Jahres, wobei die meisten Übernachtungen regelmäßig in den Sommermonaten Juli (2015: 1.432.845 Übernachtungen) und August (2015: 1.480.624 Übernachtungen) gezählt werden. Aber auch Großveranstaltungen wie das Oktoberfest und der Weihnachtsmarkt (rund sechs bzw. circa drei Millionen Besucher) tragen neben diversen Messeveranstaltungen zu einer hohen Übernachtungsnachfrage zwischen Juli und Dezember bei. In 2016 ging allerdings die Zahl der Übernachtungen in den Monaten Juli (1.391.118 Übernachtungen, -3,3%), August (1.279.613 Übernachtungen, -13,6%) und September (1.341.337 Übernachtungen, -1,1%) gegenüber des Vorjahres 2015 spürbar zurück. Insbesondere Gäste aus dem Ausland buchten deutlich weniger Übernachtungen in München als im Vorjahreszeitraum. Und auch das Oktoberfest zählte in diesem Jahr möglicherweise aufgrund von ungünstigen Wetterlagen und Terrorängsten weniger Besucher als 2015 (rund 5,6 Millionen Besucher, rund -5%). Insgesamt lag die Zahl der Übernachtungen in München zwischen Januar und September 2016 aber bei 10.547.162 und damit nur um 0,4 Prozent niedriger als im Vergleichszeitraum 2015.

Dennoch geht Dr. Lübke & Kelber Research davon aus, dass die Übernachtungszahlen im vierten Quartal 2016 wieder leicht ansteigen werden und unter anderem die Weihnachtszeit viele Privatreisende anziehen wird. Insgesamt dürfte die Marke von 14,1 Millionen Übernachtungen bis Ende Dezember erreicht werden, was einem Plus zum Vorjahr 2015 von rund 0,5 Prozent entspräche. In 2017 könnte dann die Marke von 14,6 Millionen Übernachtungen voraussichtlich geknackt werden, eine Steigerung der Nachfrage von mindestens drei Prozent vorausgesetzt.

Flughafen-Erweiterung wird Incoming-Potenzial weiter erhöhen

Ein wesentlicher Faktor für den Tourismus ist die Erreichbarkeit einer Destination. Der Flughafen München bildet dabei ein zentrales Element für die Stadt und wird Prognosen zufolge auch in Zukunft eine zunehmende Bedeutung erlangen. Im vergangenen Jahrzehnt konnten die Passagierzahlen um rund 33 Prozent auf nun fast 41 Millionen pro Jahr gesteigert werden. Bis zum Jahr 2025 rechnet die Flughafengesellschaft mit einem jährlichen Passagieraufkommen von über 58 Millionen. Der Airport München ist der zweitgrößte Flughafen in Deutschland und der siebtgrößte in Europa. Um den wachsenden Passagierzahlen gerecht zu werden, ging im April 2016 ein neues Abfertigungsgebäude in Betrieb, welches eine zusätzliche Kapazität für jährlich rund elf Millionen Passagiere bietet. Das Terminal 1 soll ab 2018 ausgebaut werden, um jährlich sechs Millionen Passagiere zusätzlich abfertigen zu können. Weiter befindet sich der Bau einer dritten Stadt- und Landebahn in Planung. Der aktuelle Winterflugplan 2016 / 2017 beinhaltet neue Ziele und die Zahl der Destinationen steigt um 14 auf dann insgesamt 206.

MICE-Segment erhält weiteren Aufschwung durch Ausbau der Messekapazität

Neben einem starken Anteil privater Touristen, für die in München neben den Sehenswürdigkeiten rund um Rathaus, Frauenkirche und Viktualienmarkt, vor allem die kulturelle Vielfalt an Theatern und Museen, zahlreiche Shoppingmöglichkeiten sowie auch Großveranstaltungen wie das Oktoberfest oder der Weihnachtsmarkt im Fokus des Besuches stehen, spielt auch der Messe-, Kongress- und Geschäftsreiseverkehr für die Beherbergungsbetriebe der Stadt eine große Rolle. So ist München einer der bedeutendsten Messestandorte in Deutschland. Die insgesamt 16 Messehallen umfassen derzeit rund 180.000 m² Ausstellungsfläche und bis 2018 werden zwei weitere Hallen (rund 20.000 m²) sowie ein kleinerer Konferenzbereich dazukommen. Neben der Messe München ist aber auch das Tagungs- und Kongresswesen ein sehr bedeutender Faktor für die Entwicklung des Geschäftsreiseverkehrs. Das an das Messegelände angeschlossene Internationale Congress Center München (ICM) ist der größte Veranstaltungsort der Stadt und führt u.a. neben großen Hauptversammlungen auch zahlreiche und namhafte internationale Tagungen und Kongresse durch. Die diversifizierte und gesunde Unternehmenslandschaft Münchens, darunter die fünf ansässigen DAX-Unternehmen Allianz, BMW, Linde, Munich Re und Siemens, trägt zudem zu einem soliden, unterjährigen Basisübernachtungskommen bei.

Auch wenn München nach wie vor ein beliebtes Ziel für Hotelöffnungen und -projektierungen ist, kann der Markt das zusätzliche Angebot aufgrund der hohen und steigenden Nachfrage sehr gut absorbieren, was sich an den sehr guten Betten- und Zimmerauslastungen ablesen lässt. Für Betreiber und Investoren ist der Hotelmarkt in München wie gewohnt sehr attraktiv und bietet Potenziale für weitere Hotelentwicklungen.

Kontakt

Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700 24
daniela.bense@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Research

Taunusstraße 6
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-46
info@research@drk.de

Regionalbüro Berlin

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Friedrichstraße 61
10117 Berlin
Tel. +49 30 443371-0

Regionalbüro Dresden

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 49284-0

Regionalbüro Düsseldorf

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700-0

Regionalbüro Frankfurt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstraße 6
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-00

Regionalbüro München

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Sonnenstraße 19
80331 München
Tel. +49 89 551906-0

Regionalbüro Stuttgart

Dr. Lübke GmbH
Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 2146-0

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 allgemeinformativen 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 mit freundlicher Genehmigung der Motel One GmbH