

**KURZAUSGABE**



# **HOTEL** MARKT

**MÜNCHEN** 2017 | TREND 2018

## SUMMARY



**DANIELA M. BENSE** MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

### Was den Hotelmarkt München derzeit kennzeichnet...

Der Münchener Hotelmarkt zeigte in 2017 deutliche Zuwächse nach dem schwächeren Jahr 2016 mit folgenden Ausprägungen:

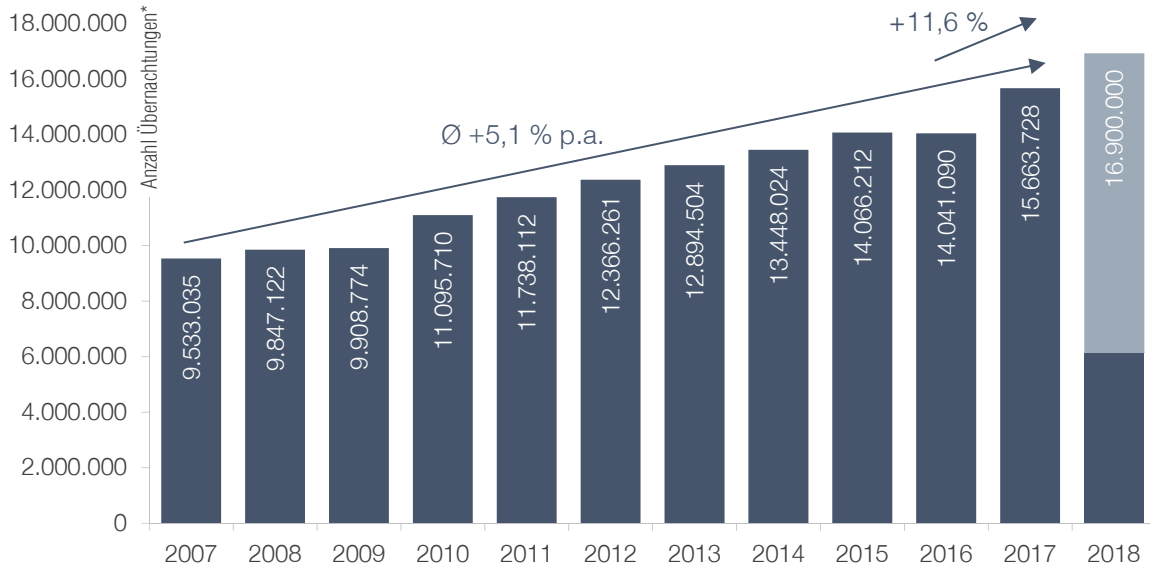
- Übernachtungsaufkommensplus von 11,6 Prozent, bedingt durch das gute Sommerwetter sowie die besser besuchte Wiesn.
- Überproportional starker Anstieg von Übernachtungsgästen aus dem Ausland, Amerikaner und Araber stellten dabei die größten Touristengruppen.
- Die Auslastung im gesamten Beherbergungsgewerbe erreichte annähernd die 60 Prozent-Marke, stärkste Tourismusmonate waren Juli bis September mit Auslastungen von jeweils rund 70 Prozent.
- Die Zimmerraten haben in 2017 gegenüber 2016 in allen Kategorien leicht nachgegeben, was auch mit dem Sondereffekt der alle 3 Jahre stattfindenden Leitmesse bauma zu tun hat.
- München ist nach Düsseldorf die Stadt mit den höchsten Zimmerraten unter den Top-10 Hotelstandorten.
- Die Projektpipeline ist gut gefüllt. Voraussichtlich kommen bis 2023 rund 5.600 Zimmer zusätzlich auf den Markt. Die Neueröffnungen fokussieren vor allem den 3- und 4-Sterne Bereich.

Die hohe wirtschaftliche Dynamik und bereits absehbare Entwicklungen in der bayrischen Metropole werden den Hotelmarkt in 2018 weiter beflügeln.

- Erneute Performancesteigerung im 1. Quartal 2018 gegenüber des Vorjahresquartals um 12 Prozent mit rund 3,4 Millionen Übernachtungen. Bis einschließlich Mai übernachteten insgesamt 6,1 Millionen Reisende in der Isarmetropole.
- Fertigstellung zwei neuer Hallen des Messegeländes sowie des Congress Centers Nord mit Kapazitätserweiterung der Messe München auf insgesamt über 200.000 Quadratmeter Ausstellungsfläche.
- In 2018 so viele große Medizinkongresse wie noch nie zuvor. Alleine für die drei größten Kongresse werden über 60.000 Teilnehmer erwartet.
- Seit 2009 stetiger Anstieg des Fluggastaufkommens am Airport München auf knapp 45 Mio. Fluggäste in 2017. Bis 2025 wird sich die Zahl Prognosen zufolge auf 58 Mio. erhöhen.
- Dr. Lübke & Kelber erwartet für das Gesamtjahr 2018 ein Übernachtungsplus von etwa 8 Prozent. Mit der nächsten bauma im April 2019 und dem stärkeren Messejahr dürfte das Wachstum in 2019 erfahrungsgemäß sogar noch höher ausfallen.

## ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



2018: Potential von bis zu 17 Mio. Übernachtungen

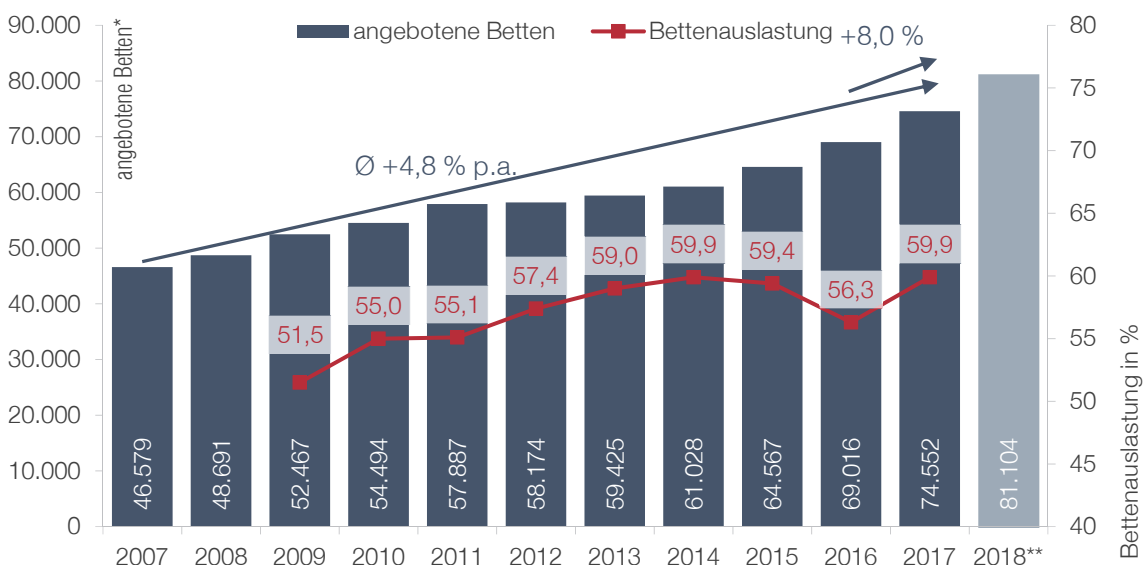
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, \*inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | 2018 Daten bis einschl. Mai

Mit **15.663.728 Übernachtungen** im gesamten Münchener Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) war 2017 ein **weiteres erfolgreiches Tourismusjahr**, mit einem zu verzeichnenden Wachstum von 11,6 Prozent. Während deutsche Gäste rund 8,7 Prozent mehr Übernachtungen tätigten als 2016, stieg die Zahl der ausländischen Gäste nach dem etwas schwächeren Jahr 2016 im vergangenen Jahr um 14,7 Prozent.

15-Millionen-Marke durchbrochen

## BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2017 und Prognose 2018 (gesamtes Beherbergungsgewerbe\*)



Bettenauslastung bei 59,9 % in 2017

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

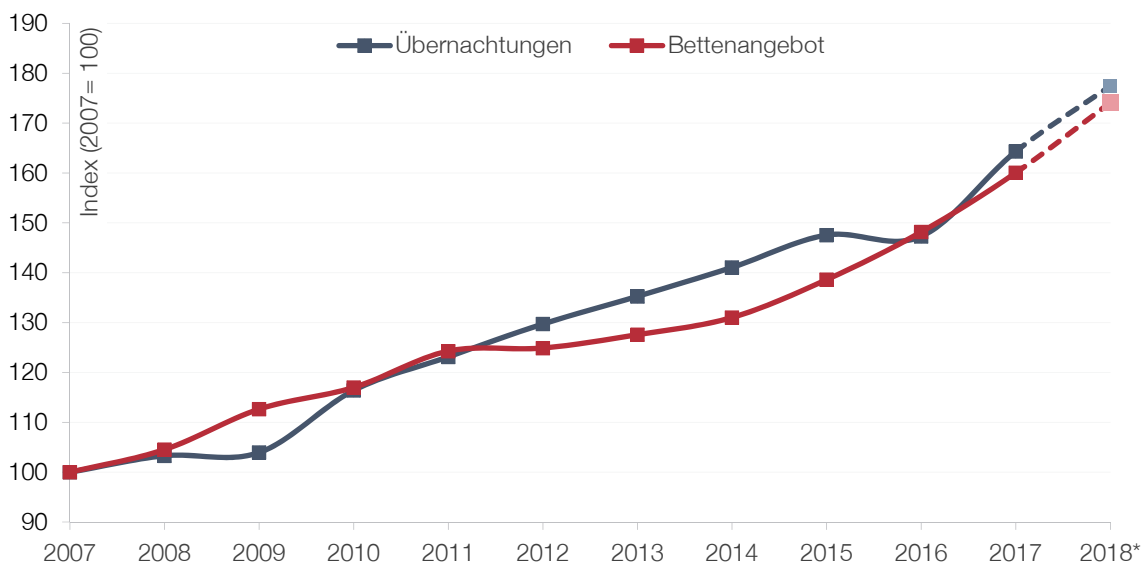
\*\*Prognose DRLK Research (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen Ende 2017 in München **74.552 Betten** (ohne Campingplätze) in 432 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 173 Betten) den Gästen zur Verfügung. Das waren rund 8 Prozent (5.536 Betten) mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Bettenauslastung stieg trotz der starken Kapazitätsausweitung 2017 gegenüber 2016 spürbar an, und konnte sich mit fast 60 Prozent auf einem ähnlichen Wert wie in den Jahren 2013 bis 2015 einpendeln.

Das Angebotswachstum an neuen Hotels wird aller Voraussicht nach auch in 2018 anhalten. Nach jetzigem Stand werden insgesamt 17 Hotelneueröffnungen erwartet, die den Markt bis Ende 2018 um rund 3.276 neue Zimmer (circa 6.500 Betten) ergänzen. Dies wäre ein Zuwachs von über neun Prozent. Durch diesen übermäßigen Anstieg wird die Bettenauslastung unter der Annahme einer Nachfragesteigerung von rund 8 Prozent in 2018 voraussichtlich leicht nachgeben, aber dennoch bei knapp 59 Prozent erwartet.

**17 Neueröffnungen  
in 2018**

## ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



**Gleichschritt  
von Angebot  
und Nachfrage**

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

Der Ausbau des Bettenangebots in den Münchener Beherbergungsbetrieben ging über den Zeitraum der letzten elf Jahre (2007 bis 2017) hinweg betrachtet in etwa einher mit dem Zuwachs an Übernachtungen. Während die Bettenzahl um rund 60 Prozent anstieg, erhöhten sich die Übernachtungen um rund 64 Prozent. Allein im letzten Jahr wurde die Bettenanzahl in den Münchener Beherbergungsbetrieben noch einmal um 8 Prozent erhöht, was nach Leipzig der prozentual höchsten Ausweitung unter den Top-10 Hotelstandorten entspricht.

Im Vergleich zu den anderen Top-10 Hotelstandorten belegt München sowohl beim Tourismusaufkommen (nach Berlin) also auch bei der Tourismusintensität und Bettendichte (nach Frankfurt) den 2. Platz. Bei der Auslastung belegt die bayerische Landeshauptstadt nach Hamburg (61 Prozent) ebenso einen 2. Platz.

## ANSPRECHPARTNER

### Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH  
Taunusstr. 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  
Taunusstr. 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.

[drluebkekelber.de/referenzen](https://drluebkekelber.de/referenzen)

Der vorliegende Kurzbericht 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: © Sabine Erlemann – Dr. Lübke & Kelber GmbH