

HOTELMARKT MÜNCHEN CITY REPORT 2019



RESEARCH



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

MÜNCHEN - HOTELMARKT IM ÜBERBLICK

- ÜBERNACHTUNGSZAHLEN SEIT 2002 MEHR ALS VERDOPPELT
- KRÄFTIGER ANSTIEG DER BETTENKAPAZITÄT
- ATTRAKTIVES, MODERNES ANGEBOT IN ALLEN KATEGORIEN

TOURISMUSMETROPOLE DER EXTRAKLASSE

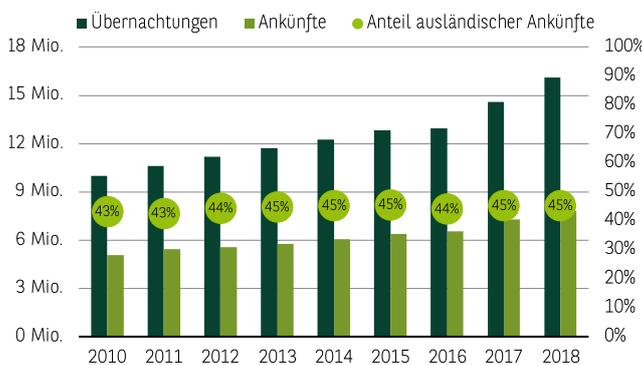
Millionendorf aus Tradition und Unternehmenssitz mehrerer Dax-Konzerne; bayerische Gemütlichkeit zwischen Brauhaus und Biergarten und urbane Vitalität mit südländischer Grandezza; Laptop und Lederhose, Oktoberfest und Pinakothek: Keine Stadt in Deutschland zeigt sich so facettenreich wie die bayerische Metropole. So oder so ist München eine der am stärksten wachsenden Städte des Landes und kann mit hohen Einkommen, einer niedrigen Arbeitslosenquote und glänzenden Zukunftsaussichten punkten. Und auch beim Tourismus setzt München Maßstäbe: Für Geschäftsreisende steht die Stadt an der Isar nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen Weltleitmesse wie z. B. der bauma regelmäßig auf dem Programm. Städtetouristen wiederum freuen sich über zahllose Sehenswürdigkeiten in der historischen Innenstadt, Shopping-Möglichkeiten für jedes Budget sowie Kunst und Kultur von internationalem Format.

Marktumfeld München 2018

		Ggü. Vorjahr
1,46 MIO.	Bevölkerung	↗
7,84 MIO.	Gästekünfte	↗
16,12 MIO.	Gästeübernachtungen	↗
45,2 %	Anteil internationaler Tourismus	↔
391	Hotels	↗
73.700	Hotelbetten	↗

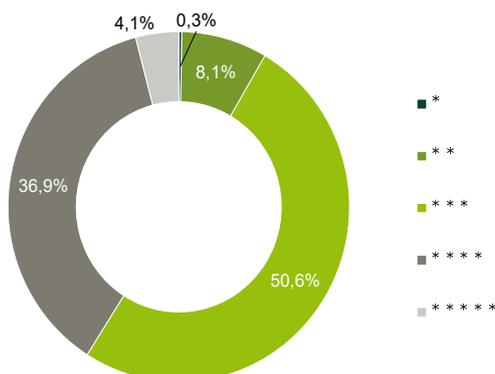
© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: GfK, Bayerisches Landesamt für Statistik

Übernachtungen und Ankünfte, Anteil ausländischer Gäste



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Verteilung Hotels nach Sternekategorie



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: booking.com

ANGEBOT UND NACHFRAGE GLEICHERMASSEN DYNAMISCH

Der Tourismus in München blickt auf eine eindrucksvolle Entwicklung zurück und vermeldet seit 2002 Jahr für Jahr neue Übernachtungsrekorde. 2018 wurden gut 16 Mio. Übernachtungen gezählt, gut 10 % mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Ankünfte stieg um knapp 8 % auf 7,8 Mio. Damit positioniert sich die bayerische Landeshauptstadt auf Platz 9 der meistbesuchten Städte Europas; in Deutschland kann nur die Hauptstadt Berlin höhere Besucherzahlen vorweisen. In Bezug auf den Anteil ausländischer Touristen ist München hierzulande hingegen Spitze: Etwa 45 % der Ankünfte entfallen auf internationale Touristen.

Die Gründe für den Nachfrageboom sind vielfältig: Zum einen profitiert München als klassisches Städtereiseziel auch dank seiner vorzüglichen Erreichbarkeit in besonderer Weise vom allgemeinen Trend zu Städtetourismus. Zum anderen befindet sich auch der Geschäftsreisemarkt aufgrund des lang anhaltenden konjunkturellen Aufschwungs seit Jahren im Höhenflug, und im Messe- und Kongressgeschäft stehen die Zeichen ebenfalls nach wie vor auf Wachstum.

Auch das Bettenangebot auf dem Münchener Hotelmarkt wuchs in den letzten Jahren deutlich, was eine Grundvoraussetzung für den kräftigen Anstieg der Übernachtungszahlen darstellt. So hat sich die Bettenkapazität seit der Jahrtausendwende in etwa verdoppelt, wobei die Münchener Hotellerie einen tiefgreifenden Strukturwandel durchlief: Anstelle von inhabergeführten Privatbetrieben dominieren heute moderne, international orientierte Markenhotels, die bis zu 70 % der Gesamtkapazität auf sich vereinen.

PERFORMANCE UND HOTELINVESTMENT

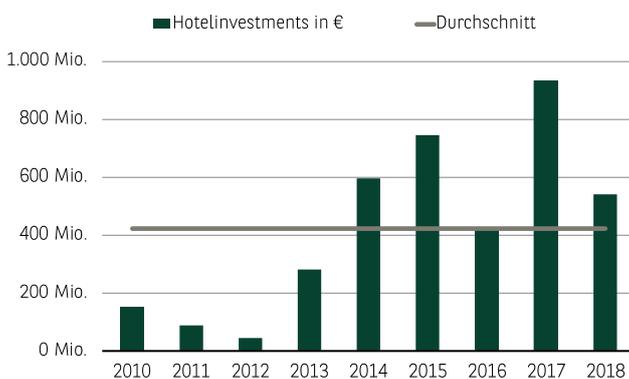
- NACHFRAGE WÄCHST STÄRKER ALS ANGEBOT
- INVESTMENTMARKT IM AUFWIND
- HÖHERE AUSLASTUNGSQUOTE TROTZ KAPAZITÄTSAUSWEITUNG

STARKE PERFORMANCE-ENTWICKLUNG

Seit 2010 entwickeln sich das Bettenangebot und die Übernachtungsnachfrage auf dem Münchener Hotelmarkt fast im Gleichschritt, wobei sich die Nachfrage (+61 %) etwas dynamischer zeigte als die Angebotsseite (+49 %). Dies schlug sich entsprechend auch auf die Performance der Hoteliers nieder: Die Auslastungsquote lag 2018 bei 75,6 % und damit um 3,3 Prozentpunkte höher als noch 2010, der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis (ADR) stieg um rund 11 % auf knapp 128 €, und auch die Erlöse pro verfügbarer Zimmerkapazität (RevPAR) legten deutlich zu (auf gut 96 €, +16 %). Trotz der weiterhin anziehenden Nachfrage zeigt sich jedoch, dass die aktuellen Performancezahlen nicht ganz an die Spitzenwerte des Jahres 2015 heranreichen. Dies liegt vor allem daran, dass in München zwischen 2015 und 2018 etwa 14.000 Hotelbetten zugebaut wurden, was in etwa der Bettenkapazität einer Großstadt wie Leipzig entspricht.

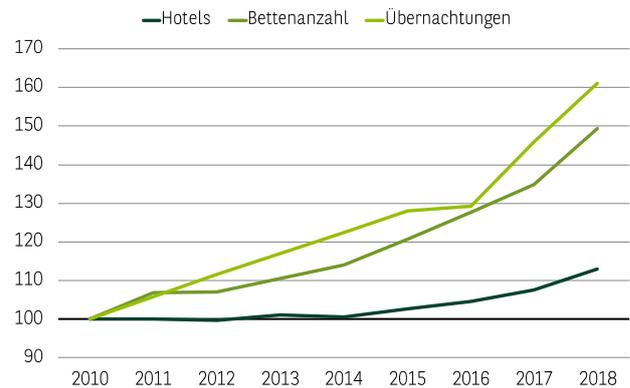
Die hohe Marktdynamik des Münchener Hotelmarkts fand in den letzten Jahren auch auf dem Investmentmarkt deutlichen Widerhall: Zwischen 2010 und 2018 wurden jährlich im Schnitt etwa 423 Mio. € in Münchener Hotelimmobilien investiert, womit die bayerische Landeshauptstadt im nationalen Städtevergleich den zweiten Platz hinter Berlin (428 Mio. €) belegt. Nachdem die bisherige Bestmarke im Jahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen von 934 Mio. € geradezu pulverisiert wurde, sank das Transaktionsvolumen 2018 wieder auf „Normalmaß“. Der Grund für das deutlich niedrigere Ergebnis liegt vor allem im unzureichenden Angebot, während die Nachfrage nach Münchener Hotelimmobilien nach wie vor sehr hoch ist. Mit einem Gesamtumsatz von 541 Mio. € liegt das Investmentergebnis jedoch gut 30 % über dem langjährigen Mittel.

Hotel-Investmentmarkt München



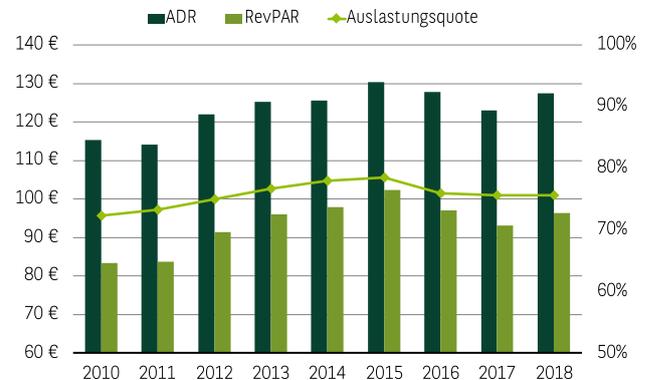
© BNP Paribas Real Estate GmbH

Entwicklung Hotel- und Bettenangebot (2010 = 100)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Entwicklung der Performancekennziffern in München



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

Ausgewählte Transaktionen

Jahr	Name	Zimmer	Verkäufer	Käufer
2017	Pullman ****	337	NKS Hospitality	CDL Hospitality Trust
2017	Ibis Parkstadt Schwabing **	149	Axa	Aviva
2017	Holiday Inn City Center ***	582	Apollo	Institutioneller Investor
2017	Ruby Lilly ****	174	Art-Invest	Patrizia
2018	Hilton Garden Inn ***	165	CV-Projektentwicklung	Oxin Gruppe
2018	Leonardo Royal Hotel ****	424	Fattal Hotel Group	Invesco Real Estate
2018	Premier Inn ***	198	Timehouse Immo	Premier Inn
2018	Prizeotel Hallbergmoos **	168	Projektentwickler	Württembergische LV

© BNP Paribas Real Estate GmbH

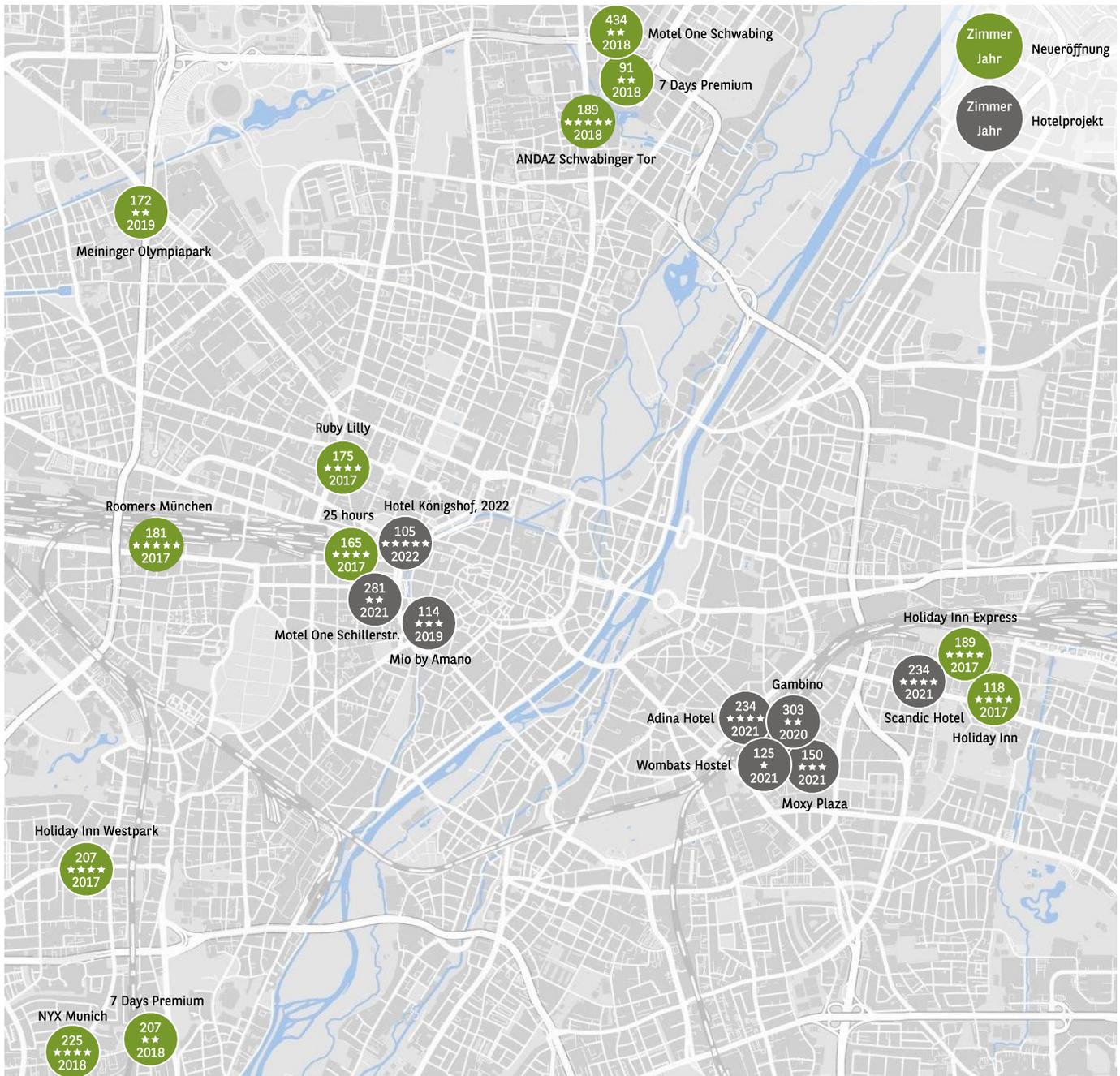
MARKTENTWICKLUNG UND PIPELINE

Infolge der starken Entwicklung der Übernachtungszahlen werden weiterhin in allen Preisklassen neue Hotels eröffnet bzw. projektiert. In der Innenstadt liegt der Hotspot der Hotelentwicklung südlich des Hauptbahnhofs, wo die bereits heute sehr hohe Hotel-dichte durch drei in Planung bzw. im Bau befindliche Hotels noch weiter steigen wird. Mit Spannung erwartet wird vor allem die Neueröffnung des Hotels Königshof, das einen spektakulären Neubau am Stachus beziehen wird. Auch im Werksviertel südlich des Ostbahnhofs sind mehrere neue Hotels in Planung, darunter das zweite Haus der noch jungen Marke Gambino Hotels. In Berg am Laim ist für 2021 die Eröffnung des ersten Münchener Scandic-

Hotels geplant, nachdem dort bereits 2017 die IHG-Häuser Holiday Inn bzw. Holiday Inn Express Hotel an den Start gegangen sind. Ein besonderes Schmankerl für anspruchsvolle Hotelgäste ist unterdessen am Schwabinger Tor entstanden, wo die Hyatt-Gruppe 2018 das erste deutsche Haus der Luxusmarke ANDAZ eröffnet hat.

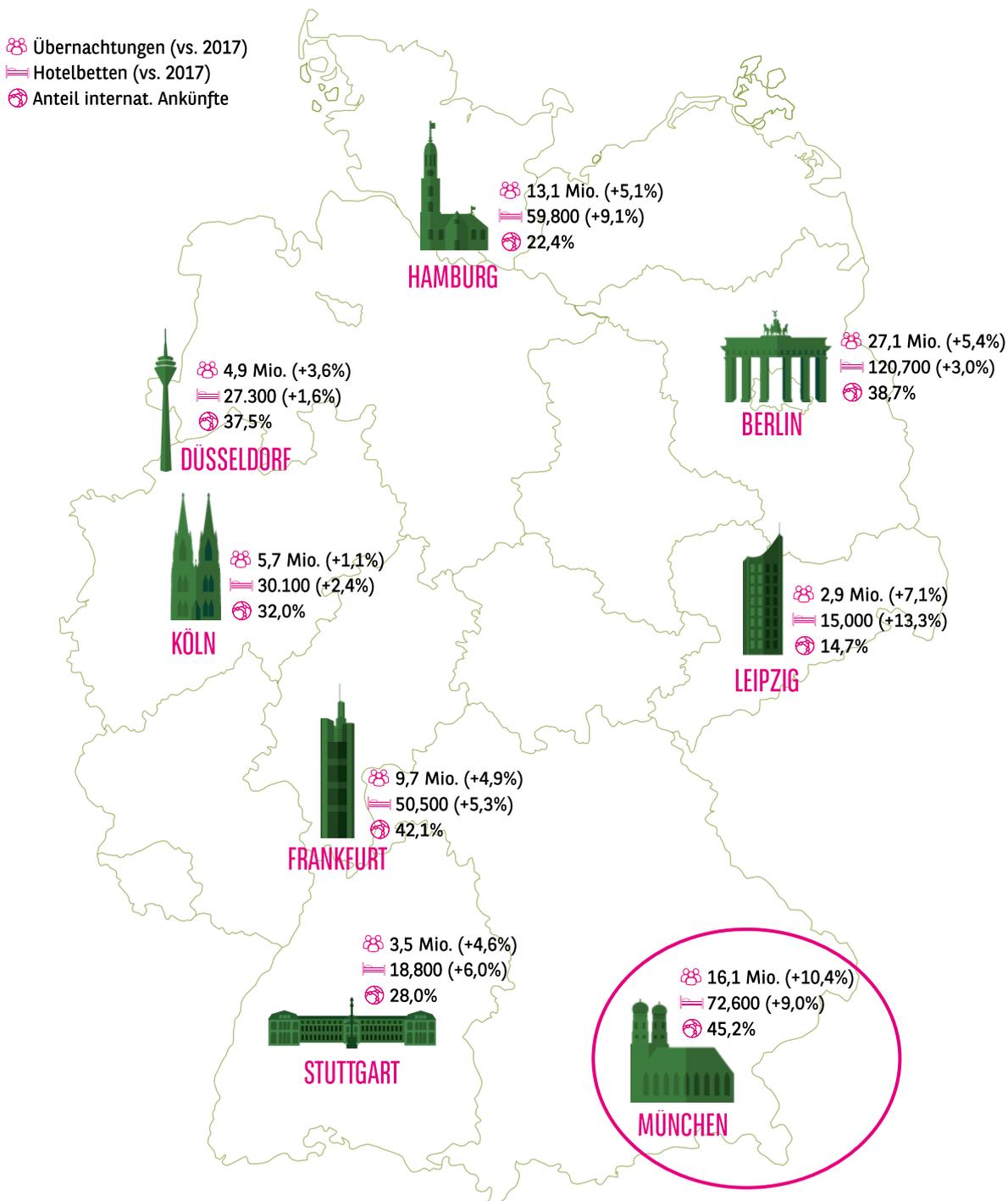
Insgesamt sind im Münchener Stadtgebiet bis einschließlich 2023 etwa 8.500 zusätzliche Hotelbetten in Planung bzw. im Bau, was ca. 11,5 % der derzeitigen Bettenkapazität entspricht. Dennoch ist im Vergleich zu den letzten 5 Jahren von einem deutlich gedrosselten Expansionstempo auszugehen.

Lage ausgewählter Eröffnungen



ANGEBOT UND NACHFRAGE IM VERGLEICH

- MÜNCHEN 2018 MIT STÄRKSTEM WACHSTUM BEI ÜBERNACHTUNGEN (10,4%)
- STEIGERUNG DER ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE UM 61% SEIT 2010 (PLATZ 2 HINTER FRANKFURT)
- SPITZENREITER BEIM INTERNATIONALEN TOURISMUS: DER ANTEIL DER AUSLÄNDISCHEN ANKÜNFTEN LIEGT BEI 45,2%.

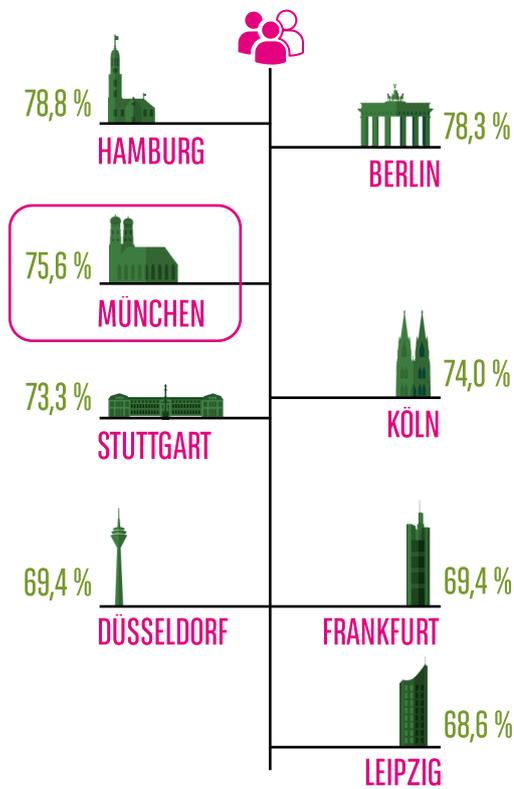


HOTELPERFORMANCE IM VERGLEICH

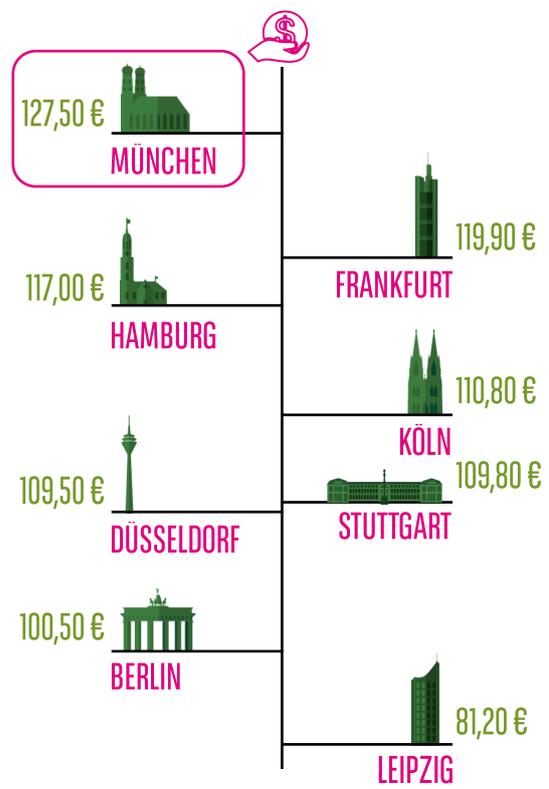
- MIT EINER AUSLASTUNGSQUOTE VON 76 % LIEGT MÜNCHEN AUF DEM DRITTEN PLATZ DES STÄDTEKLASSEMENTS
- SEIT 2010 STIEG DIE DURCHSCHNITTLICHE ZIMMER-BELEGUNGSRATE UM 3,3 PROZENTPUNKTE AN.

- MIT EINER ADR VON 127,50 € IST MÜNCHEN SPITZENREITER IN DEUTSCHLAND
- DAS PREISNIVEAU IN DER BAYERISCHEN HAUPTSTADT STIEG UM 3,6 % GEGENÜBER DEM VORJAHR

Auslastungsquote 2018 im Vergleich



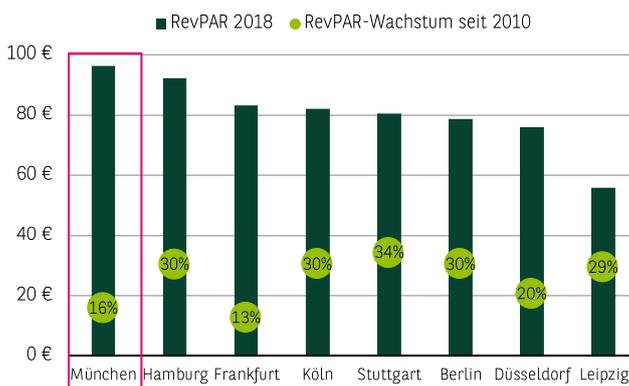
ADR 2018 im Vergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

RevPAR im Vergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

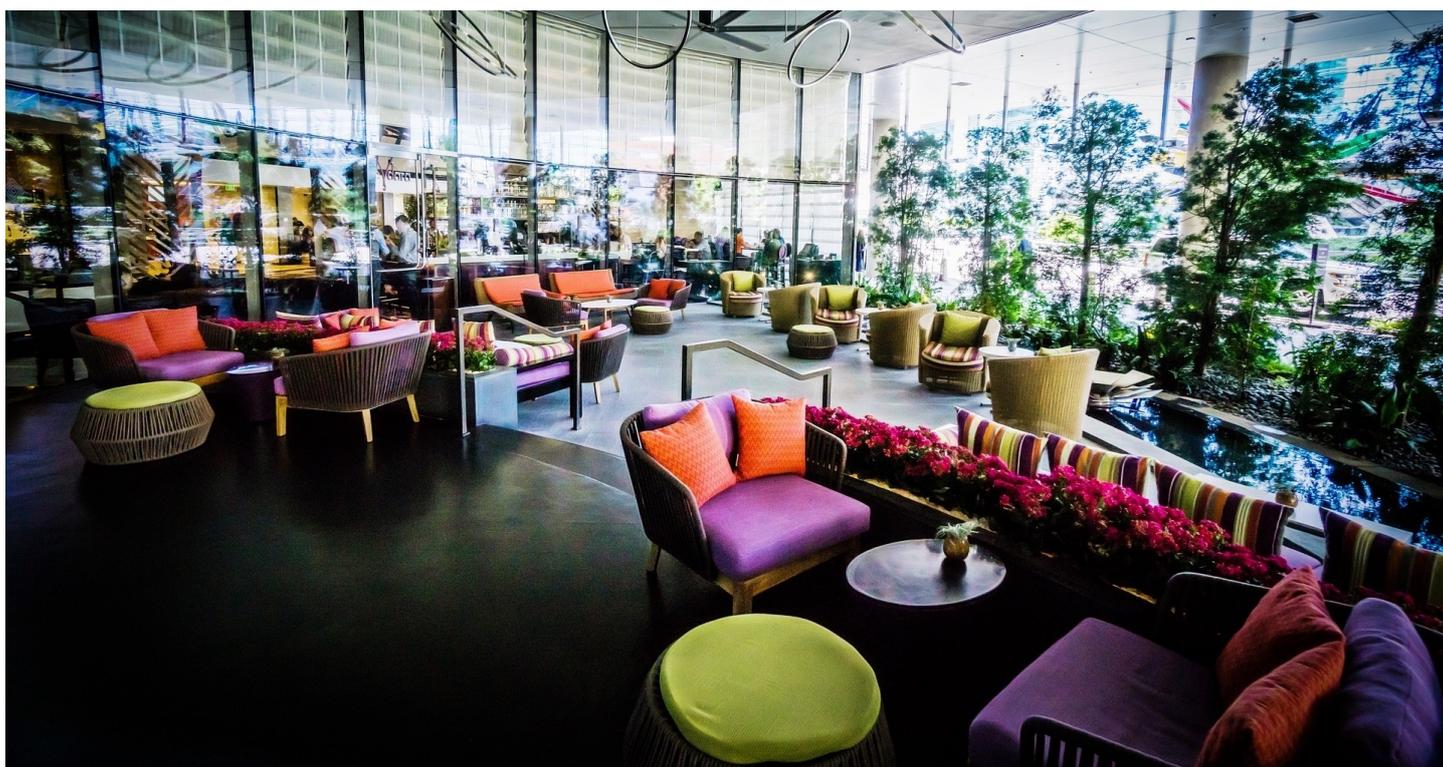
- MÜNCHEN 2018 MIT HÖCHSTEM REVPAR ALLER UNTERSUCHTEN STÄDTE (96,40 €)
- MIT EINER REVPAR-STEIGERUNG UM 15,7 % ZWISCHEN 2010 UND 2018 LANDET MÜNCHEN AUF DEN HINTEREN PLÄTZEN
- ALLERDINGS LIEGT DAS AUSGANGSNIVEAU DEUTLICH HÖHER ALS IN JEDER ANDEREN STADT

AUSBLICK



Die bayerische Landeshauptstadt hat ihre Stellung als eine der wichtigsten Tourismusmetropolen Europas in den letzten Jahren weiter gefestigt und stellt bei den Übernachtungszahlen seit geraumer Zeit Rekorde in Serie auf, was sich entsprechend auch in den Geschäftszahlen der Hoteliers widerspiegelt. Auch das Hotelangebot wurde fortlaufend modernisiert und geographisch wie konzeptionell verbreitert. Dank der Neueröffnung zahlreicher Markenhôtels mit teilweise hohem Gestaltungsanspruch haben Touristen und Geschäftsreisende in jeder Preisklasse eine große Aus-

wahl. Allerdings macht sich der hohe jährliche Kapazitätswachstum seit 2015 bei der Auslastungsquote bemerkbar, die seitdem trotz der hohen Nachfrage stagniert. Vor diesem Hintergrund ruft die nach wie vor umfangreiche Entwicklungs-Pipeline mitunter Bedenken hervor. Grundsätzlich gibt es im Moment jedoch keinerlei Anzeichen für ein Ende der positiven Nachfrageentwicklung auf dem Münchener Hotelmarkt, sodass vorbehaltlich einer weiterhin robusten gesamtwirtschaftlichen Lage mit perspektivisch stabilen bzw. steigenden Performancezahlen zu rechnen ist.



IHR KONTAKT

Unser Hotel-Team



Alexander Trobitz MRICS

Head of Hotel Services

Goetheplatz 4 • 60311 Frankfurt am Main

☎ +49 (0)69-298 99-165

✉ alexander.trobitz@bnpparibas.com



Francesco Mazza MRICS

Director National Hotel Services

Maximilianstraße 35 • 80539 München

☎ +49 (0)89-55 23 00-63

✉ francesco.mazza@bnpparibas.com



www.realestate.bnpparibas.de

Dieser City Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Quelle Hotelkennzahlen: STR Global, Ltd. Jeder Nachdruck oder Weiterverbreitung dieser Daten ohne Erlaubnis ist verboten.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses City Reports dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser City Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate GmbH übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Titelfoto: ©Zoe (stock.adobe.com) | Fotos Innenteil: ©allessuper_1979 (stock.adobe.com), MJCouch (pixabay.com) | Stand: November 2018