

## München

### Die aktuelle Lage

Der Münchener Beherbergungsmarkt hat sich im vergangenen Jahr erneut positiv entwickelt. Die Zahl der Ankünfte stieg 2012 auf rund 6,1 Mio. (+3,4 % im Vergleich zum Vorjahr) und die Übernachtungszahl auf insgesamt rund 12,4 Mio. (+5,4 %). Davon entfielen rund 5,6 Mio. Ankünfte (+2,8 %) sowie rund 11,2 Mio. Übernachtungen (+5,3 %) auf Hotels und Hotels garnis; dies entspricht einem Anteil von rund 91 % bzw. 90 %. Die Übernachtungen ausländischer Gäste konnten um rund 9,2 % auf einen Anteil von rund 47,9 % der Gesamtübernachtungen gesteigert werden. Auf der Angebotsseite wurde 2012 nur eine leichte Veränderung registriert. Die Anzahl der Betriebe (Hotels und Hotels garnis) sank um einen Betrieb auf 345; die Zahl der angebotenen Betten stieg marginal auf rund 52.800 (+0,2 %).

### Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis, Zimmerbelegung und RevPAR

Die in einer PKF-Analyse erfassten Münchener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie registrierten 2012 einen Anstieg des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises um 8,5 % auf rund 111 EUR. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Zimmerbelegung auf 75,3 % leicht gestiegen (+1,8 %-Punkte), sodass sich auch der RevPAR der erfassten Hotels um 11,2 % auf rund 84 EUR erhöhte. München lag somit beim RevPAR auf dem ersten Rang der untersuchten Großstädte in Deutschland.

Die positive Entwicklung konnte sich im ersten Quartal 2013 fortsetzen. Zwischen Januar und März lag der Netto-Zimmerpreis bei rund 118 EUR (+8,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum), die Belegung verzeichnete einen Zuwachs um rund 1,3 %-Punkte auf 69 % und der RevPAR konnte auf rund 82 EUR gesteigert werden (+10,2 %).

### Hotelmarkt München in Zahlen

|  | 2012       | 2011       |   |
|--|------------|------------|---|
| Betriebe <sup>1)2)4)</sup>                       | 345        | 346        | ↘ |
| Betten <sup>1)2)4)</sup>                         | 52.792     | 52.700     | ↗ |
| Ankünfte <sup>1)2)</sup>                         | 5.582.483  | 5.430.449  | ↗ |
| Übernachtungen <sup>1)2)</sup>                   | 11.165.340 | 10.601.209 | ↗ |
| Ø Aufenthaltsdauer <sup>1)2)</sup>               | 2,0        | 2,0        | → |
| Übernachtungen ausländischer Gäste <sup>3)</sup> | 5.924.393  | 5.421.929  | ↗ |
| Anteil an gesamten Übernachtungen                | 47,9 %     | 46,2 %     | ↗ |
| Ø Zimmerbelegung <sup>5)</sup>                   | 75,3 %     | 73,5 %     | ↗ |
| Ø Netto-Zimmerpreis <sup>5)</sup>                | 110,89 EUR | 102,22 EUR | ↗ |

#### Hinweise und Quellen:

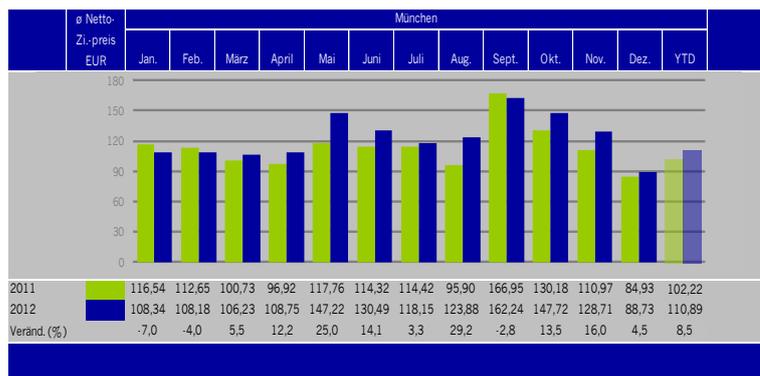
- 1) Informationen beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis
- 2) Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
- 3) Landeshauptstadt München
- 4) Stand Juni des jeweiligen Jahres
- 5) PKF Monthly German Trends Survey



Fotos von unten nach oben: Residence Inn by Marriott Munich City East & Courtyard by Marriott Munich City East, LOUIS HOTEL (© Kull & Weinzler GmbH), MANDARIN ORIENTAL MUNICH, angelo Hotel Munich Westpark

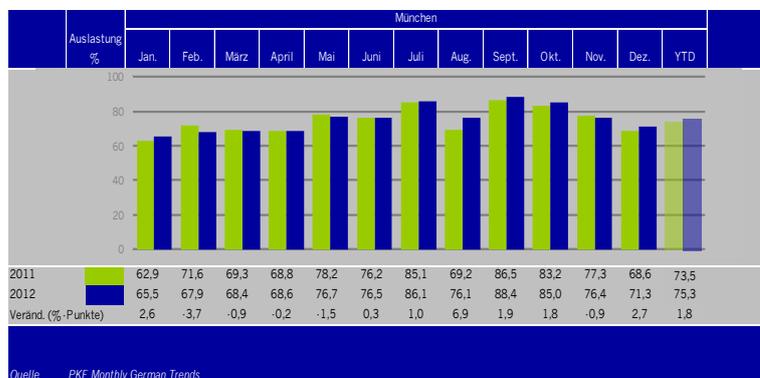
## Detailanalyse 2012

In den Abbildungen werden die Entwicklungen des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises, der durchschnittlichen Zimmerbelegung und des RevPAR in Münchener Hotels in 2012 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dargestellt. Quelle ist eine Stichprobe vorwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie, die monatlich in den *PKF Monthly German Trends* erfasst werden.



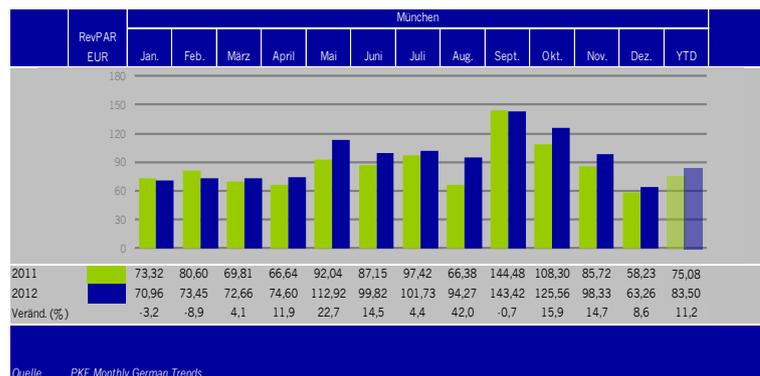
### ■ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Insgesamt konnte der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis in 2012 mit 110,89 EUR um rund 8,5 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Der höchste Netto-Zimmerpreis wurde mit 162,24 EUR im September 2012 erzielt. Das hohe Preisniveau ist insbesondere auf das alljährliche Oktoberfest zurückzuführen, konnte jedoch das Vorjahresniveau nicht ganz erreichen (-2,8 %). Ebenfalls schlechter als in 2011 schlossen die Wintermonate Januar und Februar ab (-7 % bzw. -4 %). Die höchsten Steigerungen gegenüber dem Vorjahr wurden im Mai (+25 %) und August (+29,2 %) verzeichnet. Letzteres ist u. a. auf den *Kongress der Europäischen Gesellschaft für Kardiologie (ESC)* zurückzuführen, der vom 25. bis 29. August 2012 in München stattfand.



### ■ Durchschnittliche Zimmerbelegung

2012 konnte auch bei der durchschnittlichen Zimmerbelegung im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs um insgesamt 1,8 %-Punkte auf 75,3 % verzeichnet werden. Die größte Steigerung gegenüber dem Vorjahr wurde im August mit einem Plus um 6,9 %-Punkte erzielt. Auch hier ist der Kardiologenkongress ein Grund für die höhere Nachfrage; zudem fiel der muslimische Fastenmonat Ramadan 2012 nicht komplett in den August, was sich positiv auf die Nachfrage arabischer Gäste ausgewirkt hat. Wie bereits im Vorjahr wurde im September die höchste Zimmerbelegung erzielt (88,4 %) und im Januar mit 65,5 % die niedrigste.



### ■ RevPAR (Revenue per available room)

In 2012 sank der RevPAR im Vergleich zum Vorjahr in den Monaten Januar (-3,2 %) und Februar (-8,9 %) sowie leicht im September (-0,7 %). In den übrigen Monaten konnten jedoch deutliche, zum Teil zweistellige Zuwachsraten verzeichnet werden. Hervorzuheben ist der Monat August, in dem eine Steigerung um rund 42 % auf 94,27 EUR erzielt werden konnte. Insgesamt konnten die erfassten Münchner Hotels den RevPAR im Vergleich zum Vorjahr um 11,2 % auf 83,50 EUR erhöhen. Der niedrigste Wert wurde dabei mit 63,26 EUR im Dezember und der höchste Wert mit 143,42 EUR im September registriert.

## Hauptnachfragegeneratoren

### • Wirtschaft

Mit rund 1,4 Mio. Einwohnern ist München nach Berlin (rund 3,5 Mio. Einwohner) und Hamburg (rund 1,8 Mio. Einwohner) die drittgrößte Stadt Deutschlands.

Der Wirtschaftsraum München gilt als einer der führenden Wirtschaftsstandorte in Deutschland. Zu den größten börsennotierten Unternehmen, die ihren Sitz in München haben, zählen unter anderem *Siemens*, *BMW*, *EADS*, *MAN* und *Linde*. Neben diesen Unternehmen haben auch bedeutende Banken wie die *Unicredit Group (HypoVereinsbank)* und die *Bayerische Landesbank* sowie Versicherungen wie die *Allianz AG* und die *Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft (Munich Re)* ihren Standort in München.

Informationen der Bundesagentur für Arbeit zufolge lag die Arbeitslosenquote der bayerischen Landeshauptstadt im März 2013 mit 5,4 % (+0,3 % im Vergleich zum Vorjahr) zwar über der Arbeitslosenquote in Bayern von 4,2 %, jedoch unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,3 %.

Ein bedeutender Nachfragegenerator ist der Flughafen München, der in 2012 mit rund 38,4 Mio. Fluggästen nach Frankfurt (rund 57,5 Mio. Passagiere) das zweithöchste Passagieraufkommen in Deutschland verzeichnen konnte.

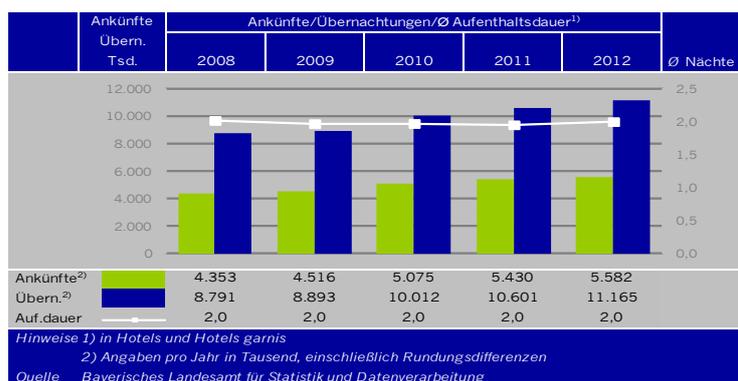
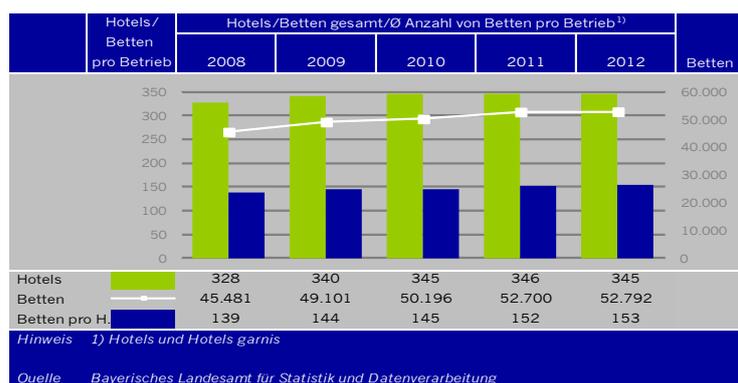
### • Messe

Die Messe München verfügt über ein modernes Messe- und Kongresszentrum. 2012 verzeichnete die Messe (einschließlich *ICM* und *MOC*) 245 Veranstaltungen mit rund 35 Tsd. Ausstellern und rund 1,8 Mio. Besuchern. Die besucherstärksten Messen im vergangenen Jahr waren die *IHM*, die *Ifat*, die *f.re.e* sowie die *Heim + Handwerk*. Für 2013 wird ein weiteres Wachstum der Besucherzahlen erwartet, da die besucherstarken Messen *BAU* und *bauma* in diesem Jahr zusammenfallen.

### • Kultur und Tourismus

Neben der geschäftlich motivierten Nachfrage ist München eine der beliebtesten Städtereisedestination Deutschlands mit zahlreichen touristischen und kulturellen Anziehungspunkten. Zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten zählen u. a. die Liebfrauenkirche, das Schloss Nymphenburg, die BMW-Welt, das Deutsche Museum und die Pinakotheken. Alljährlicher Höhepunkt ist das Oktoberfest, bei dem in 2012 rund 6,4 Mio. Besucher gezählt wurden. Ferner trägt das nahe Alpenvorland zur Attraktivität der Stadt bei. Im Jahr 2012 wurden rund 48 % der Übernachtungen in München von ausländischen Gästen generiert. Zu den Hauptquellmärkten zählten u. a. die USA, Italien, das Vereinigte Königreich und die Arabischen Golfstaaten.

## Hotelmarkt in Zahlen



- Seit 2008 ist die Anzahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in München um rund 5,2 % von 328 auf 345 in 2012 gestiegen. Der bisherige Höchstwert wurde in 2011 mit 346 Betrieben erreicht.
- Im gleichen Zeitraum wurde zudem ein Anstieg der angebotenen Betten von 45.481 auf 52.792 (+16,1 %) verzeichnet.
- Infolgedessen erhöhte sich die durchschnittliche Anzahl der Betten pro Hotel von rund 139 in 2008 auf rund 153 im Jahr 2012 (+10,1 %).
- Die Zahl der Ankünfte in Hotels und Hotels garnis stieg in den vergangenen fünf Jahren insgesamt von rund 4,4 Mio. in 2008 auf rund 5,6 Mio. Ankünfte in 2012 (+28,2 %).
- Die Zahl der Übernachtungen erhöhte sich im gleichen Zeitraum von rund 8,8 Mio. auf rund 11,2 Mio. (+27 %).
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den erfassten Münchener Hotels und Hotels garnis lag im Beobachtungszeitraum konstant bei rund zwei Nächten.
- Die durchschnittliche Bettenbelegung ist in den vergangenen fünf Jahren von rund 52,8 % in 2008 auf rund 57,8 % in 2012 gestiegen (+5 %-Punkte).

## Hotelprojekte

Die Recherche von PKF hotelexperts hat ergeben, dass es derzeit in München Planungen für rund 2.400 markengebundene Hotelzimmer gibt. Die nachfolgende Aufstellung zeigt einen Auszug der geplanten Hotelprojekte und -erweiterungen (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

- Cocoon, Lindwurmstraße 37, Erweiterung 2013 (+40 Zimmer)
- Adagio Access, Am Oberwiesenfeld, Eröffnung 2014 (160 Zimmer)
- angelo Hotel München Leuchtenbergring, Leuchtenbergring 20, Erweiterung 2014 (+52 Zimmer, +28 Apartments)
- H2 Hotel, Olof-Palme-Straße (Messe), Eröffnung 2014 (205 Zimmer)
- ibis budget, Am Oberwiesenfeld, Eröffnung 2014 (162 Zimmer)
- Ramada Hotel & Conference Center, Olof-Palme-Straße (Messe), Eröffnung 2014 (330 Zimmer)
- aloft, Bayerstraße 35, Eröffnung 2015 (184 Zimmer)
- ibis, Arnulfstraße, Eröffnung 2015 (202 Zimmer)
- nordic pure hotel, Zamdorfer Straße 120, Eröffnung 2015 (192 Zimmer)
- Novotel, Arnulfstraße, Eröffnung 2015 (190 Zimmer)
- Hotel am Schwabinger Tor, Leopoldstraße, Eröffnung 2015/2016 (320 Zimmer)

## Fazit und Ausblick

Während sich das Hotelangebot in München in 2012 nur marginal verändert hat, konnte die Nachfrage mit rund 5,6 Mio. Ankünften und rund 11,2 Mio. Übernachtungen in Hotels und Hotels garnis im vergangenen Jahr ihren vorläufigen Höchststand erreichen.

Auch die Performance der von PKF erfassten Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie war in 2012 durchweg positiv. Sowohl beim durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis als auch bei der durchschnittlichen Zimmerbelegung konnten Zuwächse verzeichnet werden; infolgedessen stieg der RevPAR um rund 11,2 % auf 83,50 EUR an. Im Benchmark-Vergleich mit anderen deutschen Großstädten ist München in Hinblick auf den RevPAR führend.

Es ist zu erwarten, dass sich die positive Entwicklung Münchens auch im laufenden Jahr fortsetzen wird. Bereits in den ersten drei Monaten konnten die in der Stichprobe erfassten Hotels einen Anstieg des RevPAR um rund 10,2 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen (YTD März 2013). Zudem werden für die Nachfrage positive Impulse u. a. durch ein starkes Messejahr erwartet, da 2013 die beiden besucherstarken Messen *BAU* (Zweijahresturnus) und *bauma* (Dreijahresturnus) zusammenfallen. Durch neue Hotelprojekte ist auf der Angebotsseite ebenfalls mit einem Wachstum zu rechnen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Veränderungen aufgrund von hohen Miet- und Grundstückspreisen sowie einem Mangel an Baugrund eher moderat sein werden. Letztendlich wird die Entwicklung des Münchener Hotelmarktes jedoch auch maßgeblich von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und dem weiteren Verlauf der Eurokrise abhängig sein.

Worldwide hotel  
consulting - Partner  
für Ihren Erfolg.

## Impressum

### PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27  
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-200  
Fax: +49 (0)89 290 32-222  
E-Mail: [info@pkfhotelexperts.com](mailto:info@pkfhotelexperts.com)  
Web: [www.pkfhotelexperts.com](http://www.pkfhotelexperts.com)

Für Anfragen und Anregungen  
erreichen Sie die Redaktion unter:

#### Kontakt:

Caroline Schade  
Tel.: +49 (0)89 290 32-201  
E-Mail: [caroline.schade@m.pkf.de](mailto:caroline.schade@m.pkf.de)

## Der PKF hotelexperts Städteticker

Die PKF hotelexperts städteticker geben einen schnellen Überblick über die deutschen Großstädte und deren Hotelmärkte. Die Publikationsreihe liefert mehrmals jährlich Informationen zu den größten deutschen Städten. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Frankfurter Hotelmarkt. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter:

[info@pkfhotelexperts.com](mailto:info@pkfhotelexperts.com)

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammen zu stellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Stand: April 2013.