

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Neuer Rekord in München



Blick über München / Motivbild: Petra Discherl / pixelio.de

Der Tourismus hat sich in München eindrucksvoll entwickelt und seit 2002 immer neue Spitzenwerte erreicht. 2018 wurden gut 16 Millionen Übernachtungen gezählt – zehn Prozent mehr als 2017 und mehr als doppelt so viele wie 2002. Dies ergibt der City Report Hotelmarkt München von BNP Paribas Real Estate.

Die Zahl der Ankünfte stieg demnach um knapp acht Prozent auf 7,8 Millionen, womit die bayerische Landeshauptstadt auf Platz 9 der meistbesuchten Städte Europas kommt. In Deutschland kann nur Berlin höhere Besucherzahlen vorweisen. Bei ausländischen Touristen ist München hingegen die beliebteste deutsche Stadt: Etwa 45 Prozent der Ankünfte entfallen auf internationale Besucher.

„Die Gründe für den Nachfrageboom sind vielfältig“, sagt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate. „Zum einen profitiert München vom allgemeinen Trend zum Städtetourismus. Zum anderen befindet sich auch der Geschäftsreisemarkt aufgrund des langanhaltenden konjunkturellen Aufschwungs seit Jahren im Höhenflug, und im Messe- und Kongressgeschäft stehen die Zeichen ebenfalls noch auf Wachstum.“ Die Übernachtungsnachfrage stieg seit 2010 um 61 Prozent an – damit liegt München auf Platz zwei hinter Frankfurt.

Eine Grundvoraussetzung für den kräftigen Anstieg der Übernachtungszahlen in München: die Steigerung des Bettenangebots. Dieses hat sich seit der Jahrtausendwende in etwa verdoppelt – allein zwischen 2015 und 2018 wurden etwa 14.000 Hotelbetten zugebaut, was in etwa der Bettenkapazität einer Großstadt wie Leipzig entspricht. Das Bettenangebot und

die Übernachtungsnachfrage haben sich seit 2010 fast im Gleichschritt entwickelt, wobei sich die Nachfrage (+61 Prozent) etwas dynamischer zeigte als die Angebotsseite (+49 Prozent). Dies schlug sich entsprechend auf die Performance der Hoteliers nieder: Die Auslastungsquote lag 2018 bei 75,6 Prozent (+3,3 Prozentpunkte gegenüber 2010), der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis stieg auf knapp 128 Euro.

Infolge der starken Entwicklung der Übernachtungszahlen werden weiterhin in allen Preisklassen neue Hotels eröffnet beziehungsweise projektiert. Insgesamt sind im Münchener Stadtgebiet bis einschließlich 2023 etwa 8.500 zusätzliche Hotelbetten in Planung oder im Bau, was circa 11,5 Prozent der derzeitigen Bettenkapazität entspricht. Dennoch ist im Vergleich zu den vergangenen fünf Jahren von einem deutlich gedrosselten Expansionstempo auszugehen.

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 Millionen Euro in Münchener Hotelimmobilien investiert, womit die bayerische Landeshauptstadt im nationalen Städtevergleich den zweiten Platz hinter Berlin (428 Millionen Euro) belegt. Nachdem die bisherige Bestmarke im Jahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen von 934 Millionen Euro geradezu pulverisiert wurde, sank das Transaktionsvolumen 2018 wieder auf Normalmaß. Der Grund für das deutlich niedrigere Ergebnis liegt laut BNP Paribas vor allem im unzureichenden Angebot, während die Nachfrage nach Münchener Hotelimmobilien nach wie vor sehr hoch ist. Mit einem Gesamtumsatz von 541 Millionen Euro liegt das Investmentergebnis jedoch gut 30 Prozent über dem langjährigen Mittel.

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 auf. Das Hotelangebot wurde fortlaufend modernisiert und konzeptionell verbreitert. Dank der Neueröffnung zahlreicher Markenhotels mit teilweise hohem Gestaltungsanspruch haben Touristen und Geschäftsreisende in jeder Preisklasse eine große Auswahl. Allerdings macht sich der hohe jährliche Kapazitätswachstum seit 2015 bei der Auslastungsquote bemerkbar, die seitdem trotz der hohen Nachfrage stagniert, fasst Alexander Trobitz zusammen. 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 wir vorbehaltlich einer weiterhin robusten gesamtwirtschaftlichen Lage mit perspektivisch stabilen beziehungsweise steigenden Performancezahlen rechnen, so Trobitz.