

Pressemitteilung

Hotelmarkt München: Beim Gästeaufkommen die internationalste Stadt des Landes

Marktanalyse von Christie + Co

Christie + Co
Bockenheimer Landstraße 93
60325 Frankfurt am Main

T: +49 (0) 69 / 90 74 57-0
F: +49 (0) 69 / 90 74 57-10
E: presse@christie.com

www.christie.com
www.christiecorporate.com

Oktober 2008

Zweifellos hat die Bayernmetropole einen der stabilsten Hotelmärkte in ganz Deutschland. Die Zukunftsaussichten sind rosig - trotz des allgemeinen wirtschaftlichen Abwärtstrends in Deutschland. Die Hotels in München erlebten in den ersten acht Monaten dieses Jahres einen Anstieg des RevPAR von 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr - trotz eines Rückgangs in der Auslastung von -1,3 Prozent. Die vorläufigen Zahlen für September zeigen einen leichten Rückgang des RevPAR von 0,5 Prozent verglichen mit den Werten im Jahr 2007. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Hotelmarktanalyse von Christie + Co, die auf Grundlage aktueller Daten von STR Global entwickelt wurde.

München/London. München zieht Geschäftsreisende und Freizeittouristen gleichermaßen an, was dem Hotelmarkt der Isarmetropole das ganze Jahr über eine relativ stabile Nachfrage beschert - vor allem während der Woche.

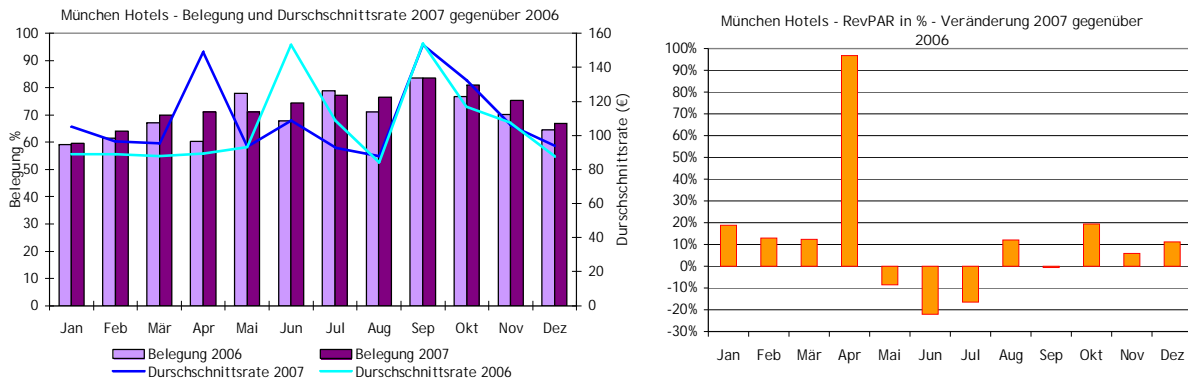
Als drittgrößte Stadt Deutschlands profitiert München von seiner Attraktivität, der hervorragenden Verkehrsanbindung und einer starken Wirtschaft. Bayerns Hauptstadt ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Unternehmen. Die Messe München lockt zudem jährlich 30 000 Aussteller und über zwei Millionen Besucher an die Isar. Zudem ist die Stadt beliebtes Reiseziel für Touristen aus aller Welt. Knapp 50 Prozent aller Übernachtungen gehen auf das Konto internationaler Gäste. Ihr Anteil liegt damit wesentlich höher als in jeder anderen deutschen Großstadt.

Trends in der Hotelmarkt-Performance

Die folgenden Diagramme zeigen auf Basis der von STR Global ermittelten Daten die Entwicklung des RevPAR zwischen 2006 und 2007. Die Münchner Hoteliers konnten sich im Vergleichszeitraum als Folge von steigenden Auslastungszahlen (Plus 2,6 Prozentpunkte) und steigenden Zimmerpreisen (Plus 3,6 Prozent) über einen Anstieg des RevPAR von 7,4 Prozent freuen.



STR Global Trend Report - München Gesamtjahresübersicht 2007 gegenüber 2006



STR Global Trend Report – München 2007 im Vergleich zu 2006

	2006			2007			Entwicklung		
	(%)	(€)	RevPAR	Belegung (%)	(€)	RevPAR (€)	(%-Pkt.)	(%)	RevPAR (%)
Gesamtjahr	72.6	110.2	80.1	70.1	106.4	74.6	2.6	3.6%	7.4%

Hinweis: Die Tabelle basiert auf von STR Global monatlich und täglich dokumentierten Daten über repräsentative Stichproben von 48 Hotels mit einer Gesamtanzahl von 9 898 Zimmern (bis Ende August 2008).
Alle Rechte vorbehalten. Quelle und Copyright © 2008 STR Global Limited.

Im April 2007 verzeichneten die Münchner Hotels eine außergewöhnliche Steigerung des RevPAR von sage und schreibe 96 Prozent. Grund für diese Entwicklung war die 28. „bauma“ - Internationale Fachmesse für Baumaschinen, Baustoffmaschinen, Bergbaumaschinen, Baufahrzeuge und Baugeräte. Die Monate Juni und Juli hingegen, im Vorjahr stark von der Fußballweltmeisterschaft beeinflusst, schlossen bei den Zimmerpreisen mit einem deutlichen Rückgang ab. Wie üblich, erreichte die Nachfrage in den Monaten September und Oktober aufgrund des Oktoberfestes einen Höchststand.

In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres war ein Abwärtstrend der Auslastungszahlen zu beobachten, während jedoch die Zimmerpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Steigerung auswiesen.

STR Global Trend Report - München Jahresvergleich September 2008 und 2007

	2008			2007			Entwicklung		
	Belegung (%)	Durchschnittsrate (€)	RevPAR (€)	Belegung (%)	Durchschnittsrate (€)	RevPAR (€)	Belegung (%-Pkt.)	Durchschnittsrate (%)	RevPAR (%)
Jan	59.5	102.6	61.0	59.7	104.9	62.6	-0.2	-2.2%	-2.6%
Feb	64.3	101.0	64.9	64.1	96.5	61.9	0.2	4.6%	4.9%
Mär	57.6	91.7	52.8	69.9	95.2	66.5	-12.3	-3.7%	-20.6%
Apr	73.6	104.6	77.0	71.2	149.0	106.0	2.4	-29.8%	-27.4%
Mai	70.8	111.2	78.8	71.1	93.4	66.4	-0.3	19.1%	18.7%
Jun	74.7	114.8	85.8	74.4	108.9	81.1	0.3	5.4%	5.8%
Jul	79.5	108.2	86.0	77.3	92.8	71.7	2.2	16.6%	19.9%
Aug	73.0	114.6	83.6	76.4	87.2	66.7	-3.4	31.4%	25.4%
auflaufend									
Jan - Aug	69.3	106.0	73.4	70.6	102.8	72.5	-1.3	3.2%	1.3%
Sep	77.9	153.2	119.3	83.5	143.7	119.9	-5.6	6.6%	-0.5%

Hinweis: Die Tabelle basiert auf von STR Global monatlich und täglich dokumentierten Daten über repräsentative Stichproben von 48 Hotels mit einer Gesamtanzahl von 9 898 Zimmern (bis Ende August 2008).
Alle Rechte vorbehalten. Quelle und Copyright © 2008 STR Global Limited.



Entwicklungen im Hotelangebot

München erfreut sich stabiler Zuwächse beim Hotelangebot. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen, schätzen die Experten von Christie + Co. Sieben neue Hotels mit insgesamt 900 Zimmern haben seit Jahresbeginn in München eröffnet.

Im April 2008 eröffnete das Express by Holiday Inn nahe dem Münchner Flughafen. Im Mai gingen zwei Drei-Sterne-Hotels unweit des Stadtzentrums an den Start: das Hotel Angelo (150 Zimmer) und das Hotel Cocoon (44 Zimmer). Außerdem wurde im Mai das B&B Hotel München Nord eröffnet, ein Budget-Hotel am Frankfurter Ring mit 150 Zimmern. Das Leonardo Hotel München City Centre mit 80 Zimmern eröffnete im Juli in der Nähe des Hauptbahnhofs. Im Sommer folgten das Budget-Hotel Motel One München City West (121 Zimmer) an der Landsberger Straße und das Azimut Hotel München City Ost (167 Zimmer) mit 4-Sterne-Standard an der Kronstadterstraße. Im September öffnete das Treff Hotel München City Centre seine Pforten mit 64 Zimmern.

Die Eröffnungswelle des Jahres 2008 wird im nächsten Jahr wohl noch übertroffen, schätzen die Experten von Christie + Co. Neun neue Hotels sollen 2009 auf den Markt kommen. Darunter unter anderem ein Boutique-Hotel am Viktualienmarkt mit 72 Zimmern, ein weiteres Motel One Hotel Sendlinger Tor (244 Zimmer) und ein Ibis Hotel (200 Zimmer) im Westend. Auch im Drei- und Vier-Sterne-Segment tut sich Einiges: Am Arnulfpark ist die Eröffnung des Hotusa Hotel mit 146 Zimmern und des Citadines Aparthotel mit 230 Apartments geplant. Außerdem sollen ein Novotel am Münchner Flughafen (250 Zimmer) und das Leonardo Hotel München Schwabing mit 72 Zimmern eröffnen. Bis Ende 2011 sollen vier weitere Hotelbauprojekte zum Abschluss gebracht werden, darunter ein weiteres Motel One Hotel mit 250 Zimmern, das Hotel BISS mit 66 Zimmern und 4-Sterne-Standard, ein Dolce Hotel mit 255 Zimmern in Unterschleißheim sowie das Leonardo Hotel München Olympiapark mit 426 Zimmern in der 4-Sterne-Kategorie.

„Als einer der bedeutendsten Akteure der letzten 30 Jahre auf dem Münchner Hotelmarkt halten wir von ArabellaStarwood München für einen viel versprechenden Standort mit Zukunft. Wir investieren engagiert in unsere Häuser, immerhin ein Portfolio von 2.000 Hotelzimmern, und bieten unsere Produkte unter attraktiven und bekannten Markennamen an. Alles mit dem Ziel, das hohe Qualitätsniveau stets zu halten - sowohl in Bezug auf das jeweilige Produkt als auch unsere Dienstleistungen. München profitiert von einem ausgewogenen Gäste-Mixin allen Segmenten, dem wir in der Stadt und am Flughafen mit unserer breiten Angebotspalette und unseren unterschiedlichen Marken das jeweils passende Produkt bieten können.“

Christian Böll, Managing Director - ArabellaStarwood Hotels & Resorts GmbH



Entwicklungen bei Hoteltransaktionen

Trotz starken Interesses von Investorensseite wurden im Hotelmarkt München in den letzten Jahren nur wenige Transaktionen getätigt: Es fehlen schlichtweg zum Verkauf stehende Hotels. Das Marriott Munich Hotel hat zwischen 2003 und 2008 allein dreimal den Eigentümer gewechselt. Im Jahr 2003 von der Blackstone Group erworben, wurde es 2005 wieder an Marriott International verkauft. Anfang 2008 erwarb dann JER Partners das Objekt mit Marriott weiterhin als Betreiber im Rahmen eines langfristigen Management-Vertrages. Eine weitere bedeutende Transaktion betraf das Atrium Hotel München, das von Herkules Grundbesitz zu einem Preis von 14,9 Millionen Euro erworben wurde.

Darüber hinaus wechselten einige Hotels im Rahmen von Portfolio-Transaktionen die Eigentümer. Als Teil des Mischimmobilien-Projekts Lenbachgärten wurde beispielsweise das Rocco Forte Charles Hotel im Jahr 2006 veräußert. Im Rahmen der Akquisition der Inside Premium Hotels Group durch Sol Melià wechselten im gleichen Jahr zwei Inside Premium Hotels den Besitzer. Kurz darauf veräußerte Blackstone drei deutsche Mercure Hotels, darunter auch eines in München, für eine Summe von 58 Millionen Euro an das Immobilien-Investmentunternehmen Mountain Capital. Der jüngste Portfolio-Deal in München fand im laufenden Jahr statt: Das Austrian Hotel Company Portfolio wurde an einen russischen Investor verkauft.



Kontakt für die Presse

Pia Gast
Communications Director Germany
Christie + Co
T: +49 (0) 69 / 90 74 57 11
E: presse@christie.com

Janine Blochwitz
Consultant
Christie + Co
T: +49 (0) 89 / 2 00 00 07-13
E: janine.blochwitz@christie.com

Konstanze Auernheimer
Director of Marketing
STR Global
T: +44 (0) 20 / 79 22 19 61
E: kauernheimer@strglobal.com

Armin Bruckmeier
Head of Advisory & Valuation Services
Germany
T: +49 (0) 89 / 2 00 00 07-12
E: armin.bruckmeier@christie.com

Hinweis für die Redaktion

Christie + Co veröffentlicht auf Basis von Sekundärdaten und der Erfahrung lokaler Branchenexperten zweimonatliche Hotelmarktanalysen. Die Daten werden von STR Global zur Verfügung gestellt.

Christie + Co wurde 1935 in London gegründet und ist die Nummer 1 für Hotelimmobilien in Europa. Das Unternehmen begleitet auch Transaktionen von Gastronomie-, Freizeit-, Pflege- sowie Einzelhandelsimmobilien und bietet fundierte Beratungs- und Bewertungsdienstleistungen an. Christie beschäftigt über 300 Experten, die neben ihrer Kenntnis der regionalen und überregionalen Märkte auch über ein breites Know-how in Bezug auf aktuelle Markttrends und örtliche Besonderheiten verfügen. Christie + Co unterhält europaweit 29 Niederlassungen. Weitere Informationen finden Sie unter www.christie.com sowie www.christiecorporate.com.

STR Global ist ein neues Unternehmen, welches aus dem Zusammenschluss der in der Hotellerie führenden Research-Unternehmen Smith Travel Research (STR), HotelBenchmark™ von Deloitte und The Bench entstand. STR Global, der Marktführer im internationalen Hotel-Benchmarking, gibt seinen Kunden - unter anderem Hotelbetreibern, Projektentwicklern, Finanzierern und Analysten - Zugriff auf Research-Daten aus der Hotelbranche, einschließlich regelmäßiger und speziell angefertigter Analysen über 36 200 Hotels in 512 Märkten und 94 Ländern. STR Global stellt seine sorgfältig, präzise und akkurat recherchierte Daten über Hotelbetriebe Kunden weltweit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis

Diese Analyse enthält Informationen im Eigentum von STR Global. Diese Informationen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne die vorherige ausdrückliche und schriftliche Zustimmung von STR Global weder in Gänze noch in Teilen vervielfältigt, wiedergegeben oder Dritten zugänglich gemacht werden. Anfragen zur Reproduktion der in dieser Analyse enthaltenen Daten oder Teile derselben sind an info@strglobal.com zu richten. Jegliche genehmigte Wiedergabe der in dieser Analyse enthaltenen Daten oder Teile derselben muss einen Hinweis zum Urheber „STR Global Limited“ beinhalten. Bei Zuwiderhandlung gegen die oben genannten Bestimmungen behalten wir uns vor, gegebenenfalls rechtliche Schritte einzuleiten. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Angaben korrekt, vollständig und aktuell sind, dennoch kann hierfür keine Garantie abgegeben werden. Weder STR Global noch ein mit STR Global in Beziehung stehendes Unternehmen ist daher für mögliche Schäden, Verluste, Kosten, Auslagen oder andere Schadenersatzforderungen, die aus etwaigen Ungenauigkeiten oder Auslassungen hervorgehen, haftbar. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen sind urheberrechtlich geschützt.

