



## Hotelmarkt München: Potentiale nicht ausgeschöpft

*Kaum Grundstücke für neue Hotelprojekte*

(ddp direct) München steht auf der Expansionsliste der meisten Hotelketten immer noch ganz oben. Die Crux ist jedoch, dass es in der Innenstadt an Grundstücken mangelt, die typischerweise für eine Hotelprojektentwicklung geeignet sind, sagt Philipp Linder, Consultant der Frankfurter HOTOURL Hotel Consulting GmbH. Und weil die Standortprofile der Hotelketten selten mit den Angeboten am Grundstücksmarkt übereinstimmen, konzentrieren sich in der bayerischen Metropole neue Marken-Hotels häufig in vergleichsweise ungewöhnlichen Stadtteillagen. Während in Hamburg und vor allem in Berlin neue Kettenhotelprojekte aufgrund von preisgünstigen Bauflächen bzw. einer guten Grundstücksverfügbarkeit in der Vergangenheit regelrecht wie Pilze aus dem Boden schießen konnten, fehlt es in München seit Jahren an bezahlbarem Grund und Boden. Das ist mit ein Grund, warum München während der letzten zwei Jahrzehnte trotz idealer Voraussetzungen im Städtereise- und auch im Kongresssegment Marktanteile an Berlin und Hamburg verlor, so das Ergebnis der aktuellen HOTOURL-Marktanalyse.

Erschwerend kommt hinzu, dass neue, innerstädtische Hotelprojekte stets in Konkurrenz zu Büro- und Wohnimmobilienentwicklungen stehen, so Philipp Linder. Gerade im Wohnungssektor ist die Lage für Mieter besonders angespannt, aber auch das Bürosegment ist durch eine niedrige Leerstandsquote gekennzeichnet. Mithin fällt das Interesse der Stadt an neuen Hotelansiedlungen eher gering aus. Wenn in der City ein Hotelbau möglich ist bzw. war, dann in erster Linie am Hauptbahnhof oder unweit davon im neu geschaffenen Stadtquartier Arnulfpark, ergänzt der HOTOURL-Consultant. Obwohl Bahnhofsviertel in der Regel keine Top-Standorte für 5-Sterne-Hotels sind, eröffneten dort in München eine ganze Reihe prominenter Luxusmarken. Wer in München ein neues Hotel entwickeln will, muss umdenken, d.h. flexibel sein und sich auf neue Mikrolagen einlassen oder gar einen Standort jenseits der Stadtgrenze suchen. In der Stadt wird es weiterhin eng bleiben, resümiert Linder. Die bestehenden Hotels in München können diesem Umstand durchaus Positives abgewinnen: Sie erzielen eine gute Zimmerauslastung und vergleichsweise hohe Logiserlöse. Die führenden Hotels in der bayerischen Landeshauptstadt kommen auf eine Zimmerauslastung von weit über 70% und einem durchschnittlichen Netto-Zimmererlös deutlich jenseits der 110,-. Das sind Spitzenwerte in Deutschland, weiß der HOTOURL-Consultant. Zum Vergleich: Hamburg erreicht zwar vergleichbare Zimmerauslastungen, verbucht aber einen deutlich geringeren Netto-Zimmererlös. In Berlin erreichen die Hoteliers im Schnitt nur knapp 70 % Auslastung und einen Erlös, der deutlich unter der 100,- -Marke liegt.

Neues Marktsegment: Medizintourismus

Dass das Interesse der internationalen Hotelketten an München anhalten hoch ist und die Betreiber bei der Wahl des Standortes auch zu Zugeständnissen bereit sind, hat gute Gründe. München hat es im vergangenen Jahr abermals geschafft mit über 11,7 Mio. Übernachtungen einen erneuten Spitzenwert zu erzielen. Über 5,4 Mio. Gäste kamen aus dem Ausland. Das sind 80% mehr als 2002 Tendenz weiter steigend. So nimmt vor allem die Zahl internationaler Medizintouristen stetig zu. Alleine der Anteil der Gäste aus den Golfstaaten hat sich in den letzten fünf Jahren verdoppelt. Viele Hoteliers haben sich inzwischen auf die zahlungskräftige Kundschaft eingestellt und ihr Serviceangebot entsprechend feinjustiert, weiß Philipp Linder. Denn Medizintouristen sorgten vor allem in den tendenziell schwächeren Sommermonaten durch ihre mehrwöchigen Aufenthalte für eine höhere Auslastung und überdurchschnittlich hohe Zimmerraten.

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:  
<http://shortpr.com/nkd42b>

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:  
<http://www.themenportal.de/wirtschaft/hotelmarkt-muenchen-potentiale-nicht-ausgeschoepft-27367>

### Pressekontakt

Alexandra May - INVESTOR & PUBLIC RELATIONS

Frau Alexandra May  
Strohschnitterweg f 1  
65203 Wiesbaden

[office@alexandra-may.com](mailto:office@alexandra-may.com)

### Firmenkontakt

Alexandra May - INVESTOR & PUBLIC RELATIONS

Frau Alexandra May  
Strohschnitterweg f 1  
65203 Wiesbaden

[shortpr.com/nkd42b](http://shortpr.com/nkd42b)  
[office@alexandra-may.com](mailto:office@alexandra-may.com)

Die HOTOURL Hotel Consulting GmbH mit Sitz in Frankfurt wurde 1970 gegründet und ist damit eine der ältesten und renommiertesten Unternehmensberatungen für Hotellerie und Touristik in Deutschland. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf der Beratung von Banken, institutionellen Anlegern und Projektentwicklern bei allen Fragen rund um An- und Verkauf, Entwicklung und Revitalisierung von Hotels. [www.hotour.de](http://www.hotour.de)