

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

Luxury Pulse München – Der Report zur Fünf-Sterne- Hotellerie

Marktdynamik, Performance & Perspektiven



Mai 2026

Luxury Pulse München - Der Report zur Fünf-Sterne-Hotellerie

Vorwort

München gehört zu den spannendsten und zugleich stabilsten Luxus-Hotelmärkten Europas. Insgesamt umfasst der Markt knapp 30 Hotels im "5-Sterne-Segment", die das breite Spektrum der Münchner Spitzenhotellerie abbilden. Die Kombination aus internationaler Anziehungskraft, wirtschaftlicher Stärke und einer ganzjährigen Nachfrage aus Geschäfts- und Freizeitreisenden schafft ein Umfeld, in dem sich hochwertige Hotelkonzepte nachhaltig etablieren können.

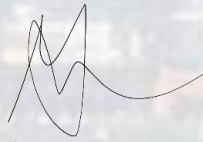
Auch auf der Investmentseite hat der Markt zuletzt an Fahrt aufgenommen. Transaktionen, wie der Verkauf des Mandarin Oriental Munich, unterstreichen die hohe Attraktivität Münchens für institutionelle, wie auch private Investoren und tragen maßgeblich zur weiteren Belebung des Segments bei. Vor diesem Hintergrund soll der vorliegende Bericht einen strukturierten und zugleich greifbaren Einblick in den Luxus-Hotelmärkte Münchens geben.

Statt einen umfassenden Ansatz über das gesamte Marktuniversum zu verfolgen, konzentrieren wir uns bewusst auf eine kuratierte Auswahl von 12 Hotels im besonders ausgeprägten oberen Marktsegment. Diese Häuser stehen exemplarisch für höchste Qualität, klare Positionierung und besondere Marktprägung innerhalb der Münchner Luxushotellerie. Die Fokussierung ermöglicht es, die einzelnen Objekte vergleichbar darzustellen und gleichzeitig tiefgehende Einblicke zu geben, ohne dabei den Blick für die Vielfalt des Gesamtmarktes zu verlieren.

Im weiteren Verlauf des Berichts beleuchten wir, in welchen Lagen sich Luxus-Hotels in München besonders konzentrieren und welche Standorte sich für dieses Segment als besonders attraktiv erwiesen haben. Darüber hinaus werfen wir einen detaillierten Blick auf das jeweilige Angebot der ausgewählten Hotels, von Zimmerkapazitäten über Positionierung bis hin zu betrieblichen Strukturen. Ergänzt wird dies durch eine Analyse der Nachfrageentwicklung sowie der aktuellen Performance, um ein ganzheitliches Bild des Marktes zu zeichnen.

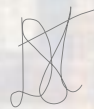
Abgerundet wird der Bericht durch ausgewählte Insights und „Fun Facts“, die den Markt aus einer zusätzlichen Perspektive beleuchten und weitere Einordnungen ermöglichen.

Mit diesem Bericht möchten wir einen klaren, fundierten und zugleich lebendigen Überblick über den Luxus-Hotelmärkte in München geben, einen Markt, der sich durch Qualität, Dynamik und eine besondere Vielfalt im oberen Segment auszeichnet.



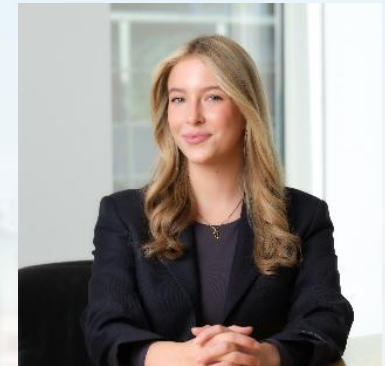
Michelle Rupp

Analyst Investment & Letting



Lea Steege

Intern Investment & Letting



Michelle Rupp

Analyst Investment & Letting

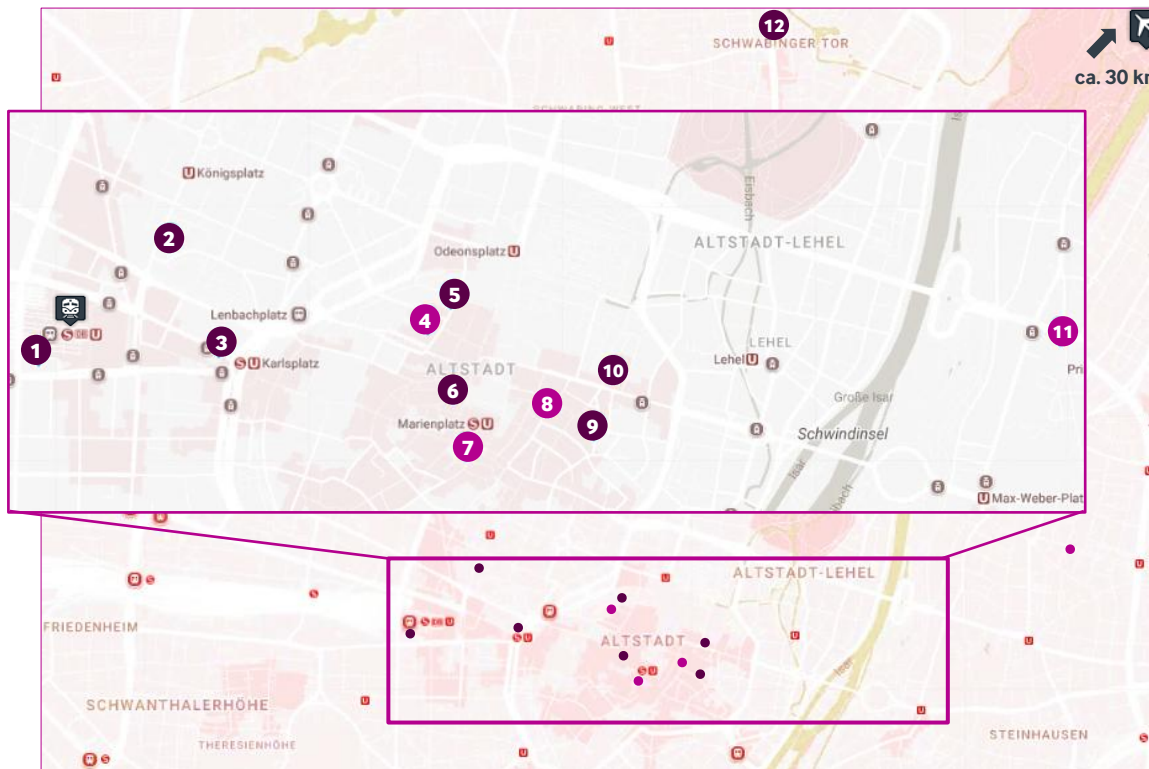




Lea Steege

Intern Investment & Letting

Luxushotellerie München – Überblick & Lage

Starke Konzentration auf das Zentrum



- Mit Marke geführte Hotels
- Eigenmarke/ Ohne Marke geführte Hotels
-  München Hauptbahnhof
-  München Flughafen

Diese Übersichtskarte zeigt eine klare Konzentration exklusiver Häuser im Stadtzentrum, insbesondere im Bereich der Altstadt und des Lehels. Die ausgewählten Hotels verfügen über eine Spanne von **19 bis 396 Zimmern** und weisen im Durchschnitt **175 Zimmer** auf. Aus Betreibersicht profitieren die Objekte massiv von ihren erstklassigen Mikrolagen im Herzen der Stadt. Die extrem kurzen Distanzen zu zentralen Frequenzbringern und wirtschaftlich relevanten Destinationen wie der **Bayerischen Staatsoper** oder der **Residenz** generieren kontinuierlich kaufkräftige Nachfragegruppen. Zudem sichert die unmittelbare Nähe zu der **Maximilianstraße** sowie dem **Englischen Garten** eine dauerhaft hohe Standortattraktivität. Die Hotels profitieren hierbei von einer optimalen Verkehrsanbindung, welche die Erreichbarkeit strategischer Knotenpunkte wie der **Theresienwiese**, des Hauptbahnhofs sowie des Flughafens effizient gewährleistet. Hinsichtlich der Betriebsform ergibt sich ein interessantes Bild: **62%** der Hotels sind markengebunden, gehören also großen internationalen oder nationalen Hotelketten an. **38%** der Häuser werden ohne feste Marke, also als unabhängige Privathotels, geführt, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit für agile, nischenorientierte Betreiberkonzepte unterstreicht.

1 Sofitel Hotel München Bayerpost

4 Hotel Bayerischer Hof

7 BEYOND by Geisel Hotel

10 Kempinski Hotel Vier Jahreszeiten

2 The Charles Hotel, Rocco Forte

5 Rosewood Munich

8 Platzl Hotel

11 Hotel München Palace

3 Koenigshof, A Luxury Collection Hotel

6 DO & CO Hotel Munich

9 Mandarin Oriental Munich

12 Andaz München Schwabinger Tor

Quelle: Christie&Co Research

Angebot Hotels - Detailbetrachtungen

Eckdaten und Betreiberstrukturen ausgewählter 5-Sterne-Häuser in München



Hotelname Sofitel Hotel München Bayerpost
Marke Sofitel (Accor)
Zimmer 396
Eigentümer Deka Immobilien
Betreiber Accor Hotels
Eröffnungsdatum 2004



Hotelname Rosewood Munich
Marke Rosewood
Zimmer 132
Eigentümer Bayerische Hausbau
Betreiber Rosewood Hotel Group
Eröffnungsdatum 2023



Hotelname The Charles Hotel
Marke Rocco Forte
Zimmer 160
Eigentümer Rocco Forte & Family
Betreiber Rocco Forte Hotels
Eröffnungsdatum 2007



Hotelname DO & CO Hotel Munich
Marke Eigenmarke
Zimmer 31
Eigentümer Nymphenburg Immobilien
Betreiber DO & CO
Eröffnungsdatum 2020



Hotelname Koenigshof, A Luxury Collection
Marke Luxury Collection (Marriott)
Zimmer 106
Eigentümer Familie Inselkammer
Betreiber Munich Hotel Partners
Eröffnungsdatum 2024



Hotelname BEYOND by Geisel Hotel
Marke Eigenmarke
Zimmer 19
Eigentümer Bayerische Hausbau
Betreiber Geisel Privathotels
Eröffnungsdatum 2018



Hotelname Bayerischer Hof
Marke Eigenmarke
Zimmer 337
Eigentümer Familie Volkhardt
Betreiber Eigenbetrieb
Eröffnungsdatum 1841



Hotelname Platzl Hotel
Marke Eigenmarke
Zimmer 179
Eigentümer Familie Inselkammer
Betreiber Eigenbetrieb
Eröffnungsdatum 1956

Quelle: CoStar, Christie&Co Research

Angebot Hotels - Detailbetrachtungen

Eckdaten und Betreiberstrukturen ausgewählter 5-Sterne-Häuser in München



Hotelname	Mandarin Oriental Munich
Marke	Mandarin Oriental
Zimmer	73
Eigentümer	Eagle Hills Properties
Betreiber	Mandarin Oriental Hotel Group
Eröffnungsdatum	1990



Hotelname	Hotel München Palace
Marke	Eigenmarke
Zimmer	89
Eigentümer	Familie Kuffler
Betreiber	Eigenbetrieb
Eröffnungsdatum	1994



Hotelname	Kempinski Hotel Vier Jahreszeiten
Marke	Kempinski
Zimmer	297
Eigentümer	Kempinski Hotels S.A.
Betreiber	Kempinski Hotels
Eröffnungsdatum	1947



Hotelname	Andaz München Schwabinger Tor
Marke	Andaz (Hyatt)
Zimmer	277
Eigentümer	Familie Hurler
Betreiber	Hyatt Corporation
Eröffnungsdatum	2019

Die Besitzverhältnisse der 12 analysierten Luxushäuser in München zeigen eine interessante Mischung aus lokaler Verwurzelung und internationaler Relevanz:

- Dominanz inländischer Eigentümer (62 %):
Mit 8 von 12 Hotels befindet sich die Mehrheit der Immobilien in den Händen deutscher Eigentümer. Dies ist ein Indikator für die starke Verwurzelung des Münchener Standorts. Oft stecken traditionsreiche Familienunternehmen oder deutsche Immobiliengesellschaften, die auf die langfristige Wertsteigerung und die ungebrochene Strahlkraft der bayerischen Landeshauptstadt setzen, dahinter.
- Internationale Beteiligung (38 %):
Die übrigen 4 Hotels (38 %) entfallen auf ausländische Investoren. Dieser Anteil belegt, dass München als "Weltstadt mit Herz" auch im globalen Wettbewerb der Hotelimmobilien eine zentrale Rolle spielt. Internationale Kapitalgeber suchen hier gezielt nach prestigeträchtigen Objekten in Top-Lagen, um ihr Portfolio zu diversifizieren.

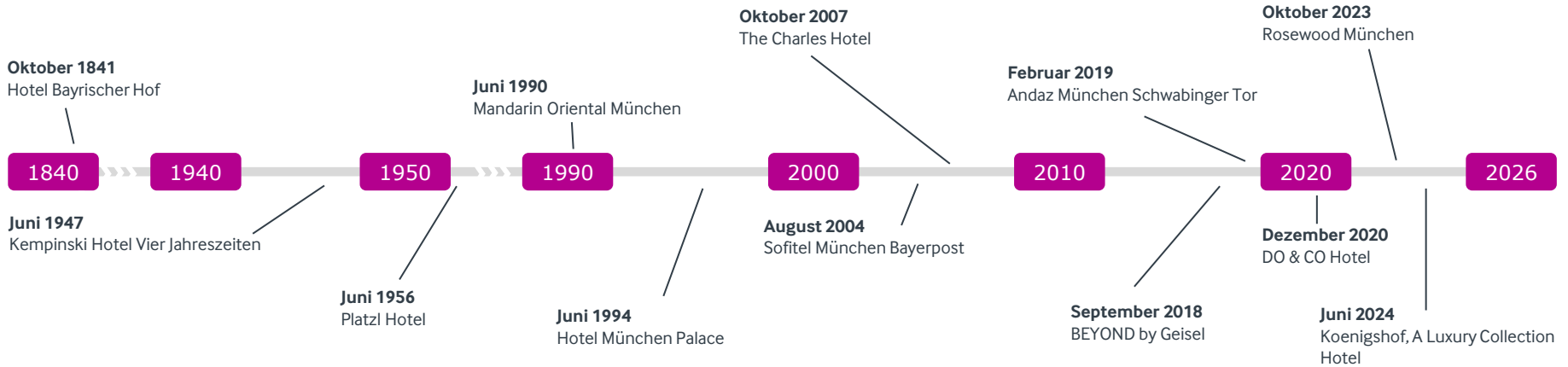
Zusammenfassende Einschätzung:

Obwohl der Markt international agiert, bleibt die Münchener Luxushotellerie im Kern fest in nationaler Hand. Diese Struktur sorgt für eine gesunde Balance zwischen lokaler Tradition und internationaler Ausrichtung. Es zeigt zudem, dass der Markt weniger volatil ist als in anderen Metropolen, in denen ausländische Investoren oft einen deutlich größeren Anteil halten.

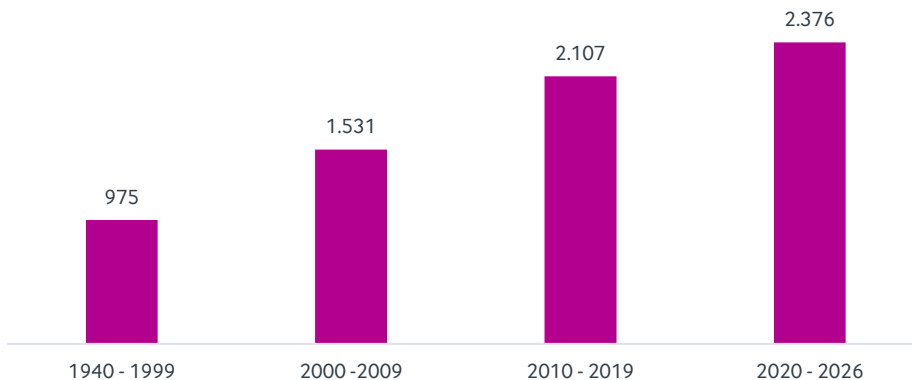
Quelle: CoStar, Christie&Co Research

Historische Entwicklung der Münchner Luxushotellerie

Dynamisches Wachstum und Angebotsausbau seit der Jahrtausendwende



Zimmerangebot der 12 ausgewählten Münchner Luxushotels im Zeitverlauf



Die historische Entwicklung der Münchner 5-Sterne-Hotellerie verdeutlicht die außergewöhnliche Stabilität und langfristige Attraktivität des Marktes. Während traditionsreiche Häuser, wie der Bayerische Hof oder das Kempinski Hotel Vier Jahreszeiten, seit Jahrzehnten das Rückgrat des Luxussegments bilden, zeigt insbesondere die beschleunigte Entwicklung seit den frühen 2000er-Jahren eine deutliche Aufwertung des Angebots.

Der markante Anstieg der Zimmerkapazitäten ab 2000 reflektiert nicht nur zunehmende Nachfrage, sondern auch ein verändertes Investoren- und Betreiberinteresse. Internationale Marken sowie eine stärkere Differenzierung innerhalb des Luxussegments haben den Markt nachhaltig geprägt. Besonders auffällig ist, dass selbst in den jüngsten Jahren, trotz deutlich gestiegener Bau- und Entwicklungskosten, weiterhin neue Luxusprojekte realisiert wurden.

Dies unterstreicht die Rolle Münchens als stabiler, langfristig tragfähiger Hotelstandort, in dem sowohl Bestandshäuser als auch neue Konzepte erfolgreich nebeneinander existieren können. Der Markt ist dabei nicht durch kurzfristige Zyklen, sondern durch strukturelle Nachfrage und eine hohe Eintrittsbarriere geprägt.

Quelle: CoStar, Christie&Co Research

Nachfrage auf Wachstumskurs

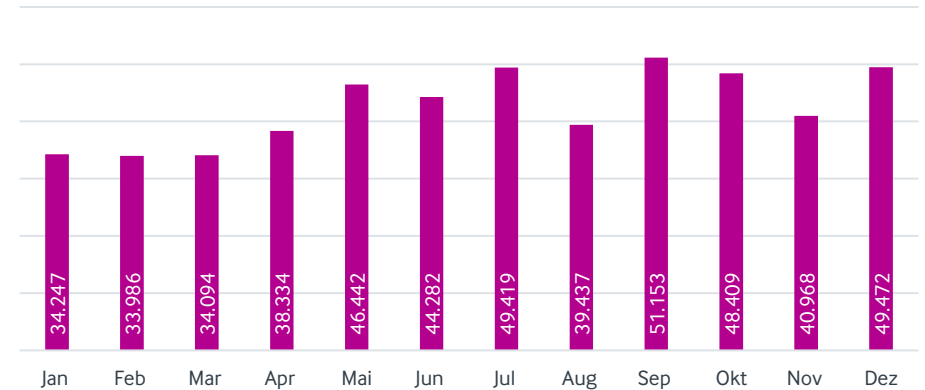
Von Mai bis Dezember gut besucht

Die Münchner Luxushotellerie zeigt über den gesamten Betrachtungszeitraum einen klaren langfristigen Aufwärtstrend. Nach den pandemiebedingten Rückgängen 2020/2021, setzte ab 2022 eine dynamische Erholung ein, die sich bis zuletzt weiter verstärkte.

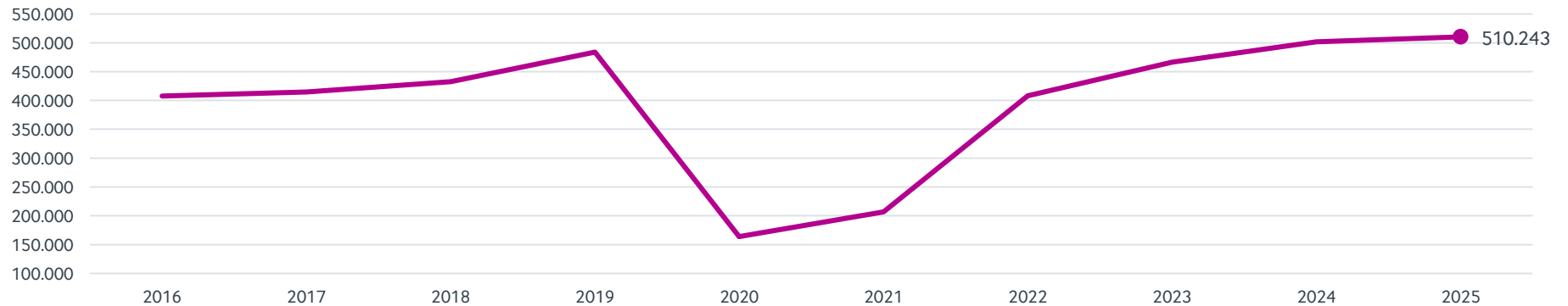
Im Jahr 2025 konnten die Übernachtungszahlen das Vorkrisenniveau nachhaltig übertreffen, was die hohe Attraktivität Münchens als Geschäfts- und Freizeitreiseziel bestätigt. Treiber dieser Entwicklung waren insbesondere internationale Geschäftsreisen, Messen sowie Leisure-Nachfrage.

Die Spitzenwerte im September und Oktober lassen sich insbesondere auf Großveranstaltungen und internationale Top-Events zurückführen. Allen voran erzeugt das Oktoberfest signifikante Nachfrageimpulse mit hoher Zahlungsbereitschaft im Luxussegment. Ergänzend sorgen Herbstmessen, Business-Reisen sowie kulturelle Veranstaltungen für zusätzliche Auslastung. Stabile Buchungszahlen im November und Dezember werden durch Vorweihnachtstourismus, Firmenveranstaltungen, Jahresabschlüsse sowie Weihnachtsmärkte getragen und unterstreichen die zunehmende Ganzjahresstärke des Standorts.

Verkaufte Zimmer der 12 ausgewählten Münchner Luxushotels 2025



Verkaufte Zimmer der 12 ausgewählten Münchner Luxushotels 2016 - 2025

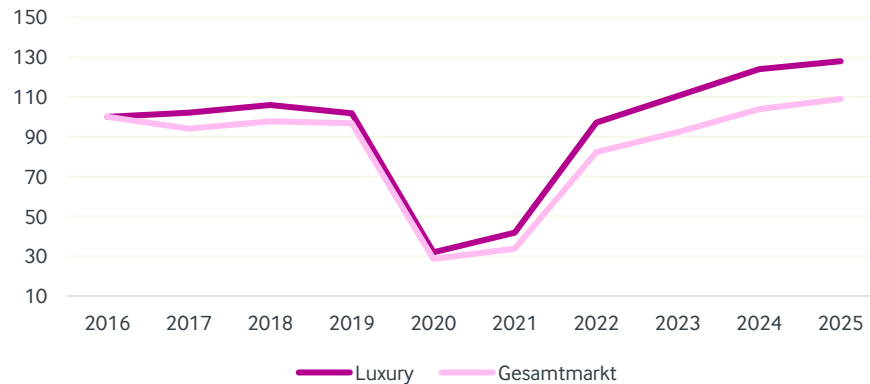


Quelle: CoStar, Christie&Co Research

Die Performance & Zahlen

Luxushotellerie München

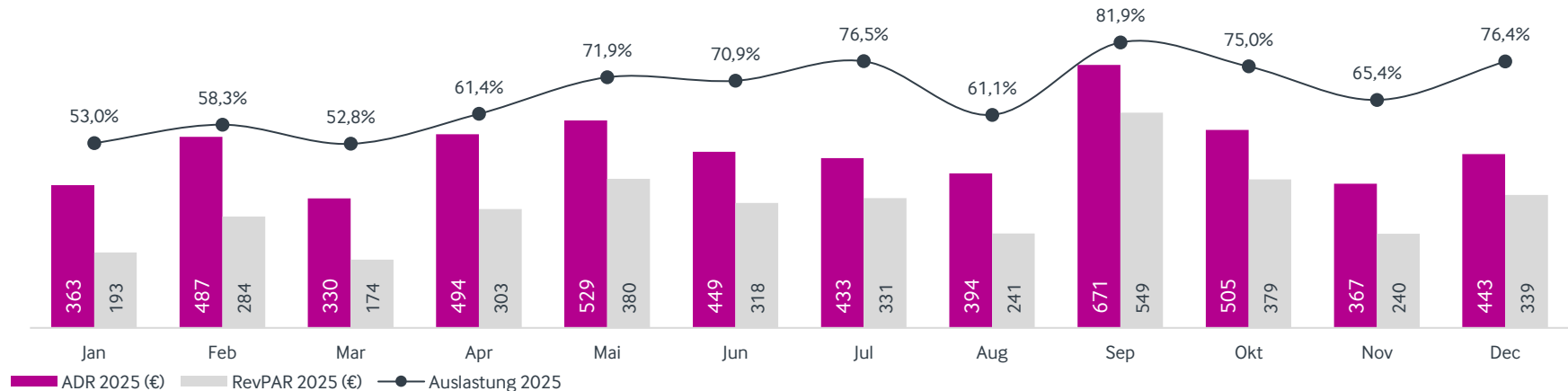
Indexiertes Wachstum des RevPAR Luxus vs Gesamtmarkt (€)



Die Kennzahlen für das Jahr 2025 zeigen einen klar strukturierten Jahresverlauf von ADR, RevPAR und Auslastung. Im ersten Quartal lagen die Werte auf einem niedrigeren Niveau, bevor ab dem Frühjahr ein deutlicher Anstieg erkennbar ist. Besonders im September erreichten sowohl ADR als auch RevPAR ihre Höchststände, begleitet von der höchsten ausgewiesenen Auslastung des Jahres.

Die gleichzeitige Entwicklung von steigenden Raten und hoher Auslastung in den Sommer- und Herbstmonaten deutet auf eine Phase ausgeprägter Nachfrage hin, in der höhere Preise vom Markt aufgenommen werden. In mehreren Monaten liegt die Auslastung über 70 %, während die ADR-Werte gleichzeitig deutlich über dem Jahresdurchschnitt liegen.

Der indexierte Vergleich von 2016 bis 2025 zeigt einen starken Einbruch im Jahr 2020 sowie eine schrittweise Erholung in den Folgejahren. Ab 2023 wird das Ausgangsniveau überschritten, wobei im Jahr 2025 der höchste Indexstand innerhalb des dargestellten Zeitraums erreicht wird. Insgesamt unterstreichen die dargestellten Daten einen stabilen Verlauf mit klaren saisonalen Spitzen. Unberücksichtigt bleibt dabei jedoch die zum Teil hohe Inflation der letzten Jahre, welche das positive Bild etwas abschwächen würde.



Quelle: CoStar, Christie&Co Research

Ergebnisse unserer Interviews der "5-Sterne" Hotels

Die wichtigsten Erkenntnisse im Überblick

1. Nachfragetreiber & Positionierung: Warum München?

Die Münchner Luxushotellerie profitiert kollektiv vom Image der Stadt als internationaler, sicherer „Hidden Gem“, der Kultur, Lebensqualität und die Nähe zu den Alpen vereint. Bei der Marktpositionierung spaltet sich das Segment jedoch in zwei erfolgreiche Strategien: Neue Marktteilnehmer punkten mit modernen, nahbaren Wohlfühl-Konzepten, zudem punkten international gebrandeten Hotels durch ihre globale Strahlkraft.“ Etablierte Mitbewerber hingegen setzen auf langjährige Tradition, lokale Verwurzelung und klassische Exklusivität. Beide Ansätze sprechen sowohl Freizeit- als auch Geschäftsreisende gleichermaßen an.

2. Geopolitik: Auswirkungen des Nahost-Konflikts

Während einige Hotels im Markt keine größeren Auswirkungen spüren, sehen andere differenzierte Effekte. Der Beginn des Irankriegs war durch den Ramadan ohnehin ruhig, weshalb der Konflikt anfangs weniger auffiel. Aktuell normalisiert sich die Lage, bleibt aber hinter den Vorjahren zurück. Umsatzverluste durch ausbleibende „High-Spender“ aus den Golfstaaten kommen zum Teil durch Corporate-Großkunden aufgefangen werden.

3. Herkunftsmärkte: Gästetrends im Marktvergleich

Der DACH-Raum und die USA bilden das stabile Fundament für alle Luxushotels in München. Große Unterschiede gibt es bei der Gewichtung der arabischen Staaten (GCC): In einigen der interviewten Hotels machen diese gebündelt bereits die drittstärkste Kraft aus. Der russische Markt ist branchenweit extrem stark zurückgegangen und spielt aktuell noch eine unterschätzte Rolle.

4. Business Mix: Leisure vs. Corporate & Raten-Strategie

Der Gästemix präsentiert sich im Gesamtdurchschnitt recht ausgewogen. Bei genauerer Betrachtung, dominiert jedoch von Montag bis Freitag ein relativ starkes Corporate- bzw. Business-Geschäft, während das Wochenende von Freitag bis Sonntag im Zeichen des Leisure-Segments steht. Ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Freizeitgästen lässt sich dabei marktübergreifend an den Wochenenden und Feiertagen der letzten 12 Monate beobachten.“

Hotel X: „Anfangs wenig Effekte wegen Ramadan, da die Gäste ohnehin weniger Reisen. Es zieht wieder an, bleibt aber unter Normalniveau. Das Budget halten wir stabil durch starke Corporate-Volumen die zwar eine niedrigere ADR (Zimmerrate) zahlen, aber die Frequenz sichern.“

Hotel Y: „Keine direkt spürbaren Auswirkungen aus dem Nahen Osten im Tagesgeschäft. Wir hoffen auf einen starken Sommer: Viele arabische Gäste suchen gezielt friedliche, sichere Regionen und könnten verstärkt nach München ausweichen.“

Hotel A: „Unter der Woche füllen uns Beratungen und Banken das Haus. Das kompensiert die niedrigere ADR der Corporate-Raten im Vergleich zu den umsatzstarken arabischen Individualreisenden.“

Hotel B: „Der Leisure-Mix am Wochenende wächst spürbar. Der Trend geht zu Wochenend-Trips im Luxussegment, was den klassischen harten Bruch zwischen Business-Woche und Freizeit-Wochenende etwas aufweicht.“

Quelle: Christie&Co Research

Schon gewusst, dass...

- ✓ ... der **Bayerische Hof** seit 1897 ununterbrochen im Besitz der Familie Volkhardt ist und heute in der vierten Generation geführt wird?
- ✓ ... das **Palace Hotel München** als eines der wenigen 5-Sterne-Häuser der Stadt über einen idyllischen, bewirteten Innengarten verfügt?
- ✓ ... das **Vier Jahreszeiten Kempinski Hotel München** zur Zeit seiner Eröffnung sogar ein eigenes Dampfbad für Pferde besaß?
- ✓ ... das **BEYOND by Geisel** in den ehemaligen Räumen der Buchhandlung Hugendubel liegt und einen exklusiven Logenplatz-Blick auf den Marienplatz bietet?
- ✓ ... Gäste im **Andaz München Schwabinger Tor** die Bayerische Raute als modernes Designelement in verschiedensten Texturen an fast allen Wänden finden?
- ✓ ... sich das **Sofitel München Bayerpost** im denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Post befindet, das im Stil der italienischen Hochrenaissance erbaut wurde?
- ✓ ... die Grand Presidential Suite im **Mandarin Oriental Munich** mit rund 325 m² weiterhin zu den größten Suiten der gesamten Stadt zählt?
- ✓ ... die Fenster im obersten Stockwerk des **The Charles Hotel Munich** aus Sicherheitsgründen speziell aus schusssicherem Glas gefertigt sind?



Quelle: Christie&Co Research

Christie & Co wurde vor über 90 Jahren in London gegründet und ist als Teil der Christie Group plc an der Londoner Börse am Alternative Investment Market (AIM) notiert.



Über Christie & Co

Ihr Partner für Projekte in Vermittlung, Bewertung und Beratung

Wir sind der führende Immobilienspezialist Europas in allen unseren Sektoren und haben das größte Team mit mehr als 300 Spezialisten in 22 Büros.

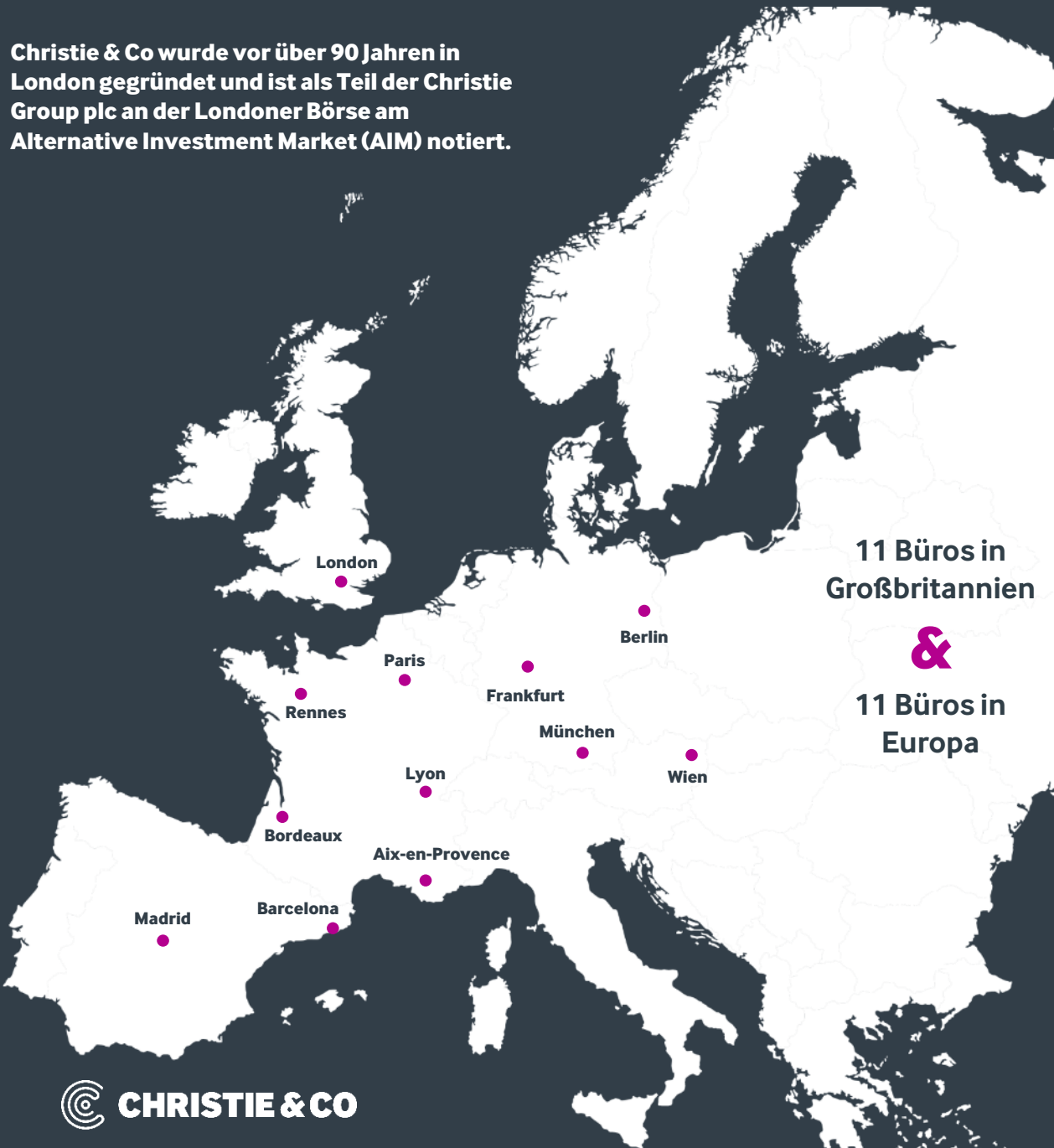
Zu unseren Kunden zählen:

- Lokale und internationale Entwickler und Investoren
- Internationale Private Equity und Immobilienfonds
- Lokale, regionale und globale Hotelbetreiber und Marken
- Führende europäische und internationale Finanzierer und Kreditfonds

Wir verfügen aktuell über 450+ Verkaufsmandate in Europa und haben im Jahr 2025 Hotels im Wert von über €7 Mrd. verkauft, bewertet oder beraten.

Neben dem Hauptsitz in London hat Christie & Co 22 Büros in Europa, unter anderem in Berlin, Paris, München, Frankfurt, Wien, Barcelona und Madrid.

Unsere Erfahrung auf dem europäischen Hotelmarkt ist unerreicht durch unser weit verzweigtes Netzwerk zu Entscheidungsträgern in der Immobilien- und Hotelbranche.



BUSINESS. BUILT AROUND YOU.



Michelle Rupp
Analyst Investment & Letting

M + 49 (0) 173 671 3305
E michelle.rupp@christie.com



Lea Steege
Intern

M +43 (0) 660 895 0007
E lea.Steege@christie.com

Christie & Co GmbH
Pfisterstraße 6
80331 München



christie.com