

# Hotelmart Frankfurt am Main

Janin Rynski Research Analyst | Hotel

Die Nachfrage sowie das Angebot auf dem Frankfurter Hotelmarkt entwickeln sich für das Gesamtjahr 2015 beiderseits positiv und übersteigen die Nachfrageergebnisse von 2014 erneut. Drei Longstay-Häuser mit 462 Apartments und die neue japanische Marke Toyoko Inn werden den Markt zukünftig ergänzen.

## Hotelmart Angebot

Insgesamt zählt das Statistische Landesamt für das Jahr 2015 über 265 Beherbergungsbetriebe mit 45.333 Schlafgelegenheiten (+3,3 % zum Gesamtjahr 2014) in Hessens größter Stadt. Seit 2009 wuchs die Anzahl der Beherbergungsbetriebe um 14,0 % und die der Gästebetten um 24,5 %. Der Trend zu größeren Hotels (steigende Zimmeranzahlen je Hotel) bleibt bestehen, die oft im Markensegment vorzufinden sind.

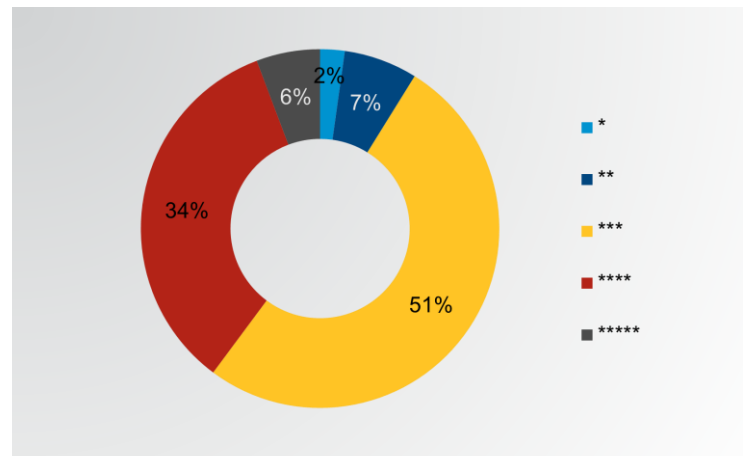
**Kennzahlen Hotelmarkt** (Entwicklung zum Vorjahr in %):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	265	(-4,0 %)
Angebote Gästebetten	45.333	(+3,3 %)
Ankünfte	5.104.961	(+6,6 %)
Übernachtungen	8.676.721	(+7,8 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	1,7 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	52,4 %	(+2,2 %)

Die Hotelmarktstruktur in Frankfurt am Main ist durch das 3-Sterne-Segment (51 %) geprägt.

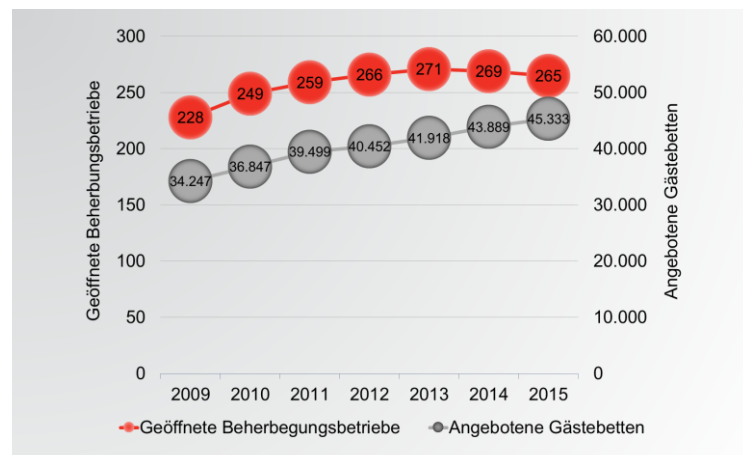
Für das Jahr 2016 stehen die Eröffnungen weiterer Longstayhäuser - ein Derag Livinghotel (111 Apartments), Adina (180 Ap.) und ein Aparthotel Adagio (171 Ap.) – sowie Hotels wie bspw. Premier Inn (210 Zimmer), Sofitel Alte Oper (verspätet mit 150 Zimmer), Holiday Inn und Moxy Hotels in Gateway Garden (288 + 305 Zimmer) und Toyoko Inn (400 Zimmer) bevor. Die japanische Budgethotelkette Toyoko Inn wird in der Stuttgarter Straße ihr erstes europäisches Haus eröffnen. Das sind für das kommende Jahr ca. 2.200 Zimmer. Ab 2017 sollen voraussichtlich weitere 10 Hotels mit über 2.000 Zimmern den Hotelmarkt ergänzen, wovon die Mehrzahl ebenfalls im Markensegment angesiedelt sind.

## Hotelmartstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

## Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

## Hotelmarkt Nachfrage

Die Zahl der Gästekünfte und Gästeübernachtungen konnten im Betrachtungszeitraum Januar bis Dezember 2015 erneut Rekordwerte erreichen. Es wurden 8.676.721 Übernachtungen (+7,8 % zum Gesamtjahr 2014) und 5.104.961 Gästekünfte (+6,6 % zum Gesamtjahr 2014) im Finanz- und Dienstleistungszentrum gezählt. Die Entwicklung seit 2009 ist ebenfalls deutlich positiv. Die Übernachtungen weisen einen Anstieg von 38,2 % und die Ankünfte von 36,9 % auf. Rund 70 % der Besucher sind Tagungs- und Geschäftsreisende. Frankfurt punktet jedoch auch als Städtereiseziel und liegt im Städteranking der WirtschaftsWoche auf Platz 5.

Vor allem die Nachfrage deutscher Übernachtungsgäste ist gestiegen (um 8,5 % zum Vorjahr auf 4.784.992). Die Übernachtungszahl ausländischer Gäste stieg ebenfalls um 7,1 % auf 3.891.729. Die höchsten Steigerungsraten bei Übernachtungen wurden aus den Herkunftsländern China und Hongkong, den Vereinigten Staaten und Italien generiert. Anteilig am Übernachtungsaufkommen liegen die Länder Taiwan (31,29 %), Dänemark (25,41 %) und Israel (21,39 %) an der Spitze.

Vor allem die Sommermonate Juni bis September konnten im Jahr 2015 die stärksten Performances erreichen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 1,7 Tage.

## Hotelperformance

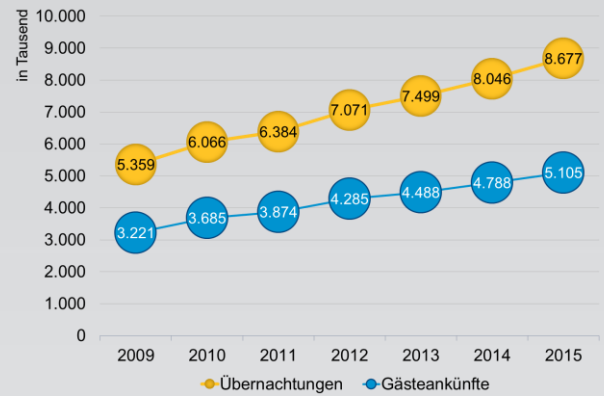
Frankfurt ist anhaltend für Hotelinvestoren einer der attraktivsten Hotelstandorte in Deutschland und weist solide WachstumsKennzahlen auf. Die Bettenauslastung stieg um 2,2 Prozentpunkte auf 52,4 %.

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (Occupancy) stieg im Jahr 2015 auf 68,1% (+1,9 %) und die Average Room Rate (ARR, Netto-Zimmerpreis) verbesserte sich um 4,8 % auf 95,00 €. Damit liegt der RevPar (durchschnittliche Zimmerertrag) bei 65,00 € (+6,8 %).

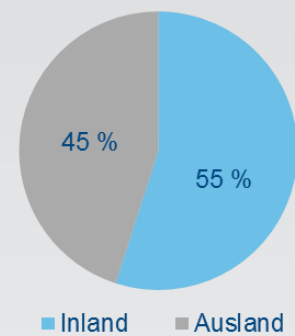
## Bewertung und Ausblick

Frankfurt ist etablierter Standort für Finanzhäuser und Kreditinstitute von internationaler Bedeutung und für Messe- und Kongressveranstaltungen. Das zusätzlich entstandene Kongresszentrum der Messe Frankfurt Kap Europa (14 Räume/7.700 m<sup>2</sup>) sowie eine stabile Tagungsindustrie bleiben Indizien für eine weitere positive Entwicklung. Hinsichtlich der Übernachtungszahlen und den beliebtesten Geschäftsreisezielen nimmt Frankfurt deutschlandweit den 4. Platz ein und erreicht für das Gesamtjahr 2015 erneut Rekordwerte. Mit dem Internationalen Flughafen (höchstes Passagieraufkommen in Deutschland) und dem Bahnknotenpunkt agiert Frankfurt als wichtige internationale Verkehrsdrehscheibe in Deutschland. Der Hotelmarkt Frankfurt ist ferner ein konstant wachsender Markt in Europa. Colliers International rechnet aufgrund des stabilen Wirtschaftsmarktes, der Internationalität und der stetig wachsenden Nachfrage auf Seiten von Investoren und der Reisenden mit einem beständigen Fortgang der positiven Marktentwicklungen Frankfurts. Citylagen mit einem guten ÖPNV-Netz sind entscheidende Erfolgskriterien.

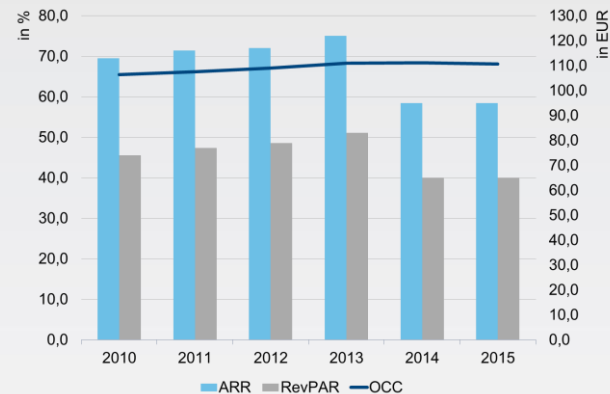
## Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



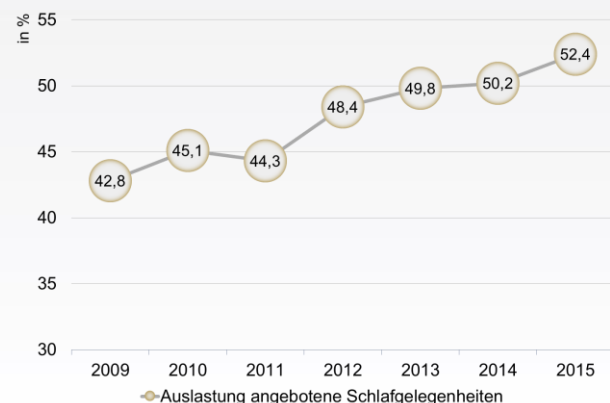
## Übernachtungsnachfrage



## Hotelperformance (OCC, ARR, RevPAR)



## Auslastung angebotene Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland 2016 / MKG Hospitality

## Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

### Der Markt im Überblick

	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
<b>KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE 2015</b>								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,5%	66,6%	68,1%	79,0%	73,7%	78,4%	73,5%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,3%	-1,2%	1,9%	-0,2%	4,3%	0,3%	2,3%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	96,00 €	95,00 €	93,00 €	96,00 €	110,00 €	97,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	2,8%	-3,6%	4,8%	2,9%	8,9%	2,9%	6,0%
RevPAR	63,00 €	69,00 €	64,00 €	65,00 €	74,00 €	71,00 €	86,00 €	71,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	5,1%	-4,7%	6,8%	2,8%	13,6%	3,3%	8,5%

<b>KENNZAHLEN HOTELMARKT 2014 / 2015</b>								
Beherbergungsbetriebe <sup>1</sup>	52.160	780	220	265	344	289	407	172
Veränderung zum Vorjahr	-0,5%	-1,8%	-3,9%	-1,5%	0,6%	-4,3%	0,3%	-1,7%
Angebotene Betten	2.974.596	139.997	25.882	45.333	57.919	32.154	65.734	19.080
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	2,1%	0,2%	3,3%	3,6%	-1,6%	4,2%	0,6%
Gästeankünfte	166.782.100	12.369.293	2.663.919	5.104.961	6.276.613	3.447.209	6.957.469	1.896.259
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	4,2%	0,5%	6,6%	3,7%	3,5%	5,5%	5,0%
Gästeübernachtungen	436.224.000	30.250.066	4.403.960	8.676.721	12.639.295	5.984.881	14.066.212	3.561.490
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	5,4%	-2,0%	7,8%	5,3%	4,3%	4,6%	2,7%

<b>KENNZAHLEN STANDORTE</b>								
Einwohner	81.100.000	3.422.000	598.686	717.624	1.746.342	1.034.175	1.407.836	604.297
Arbeitslosenquote	6,4%	11,1%	8,8%	7,3%	7,6%	9,6%	5,2%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	30.662.502	1.269.000	373.679	537.071	870.336	496.182	754.269	368.580
Verfügbares Einkommen / Kopf	20.905 €	20.303 €	25.963 €	25.168 €	24.331 €	23.487 €	29.037 €	24.919 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	29,5 Mio. <sup>2</sup>	22,5 Mio.	61,0 Mio.	15,6 Mio.	10,3 Mio. <sup>3</sup>	41,0 Mio.	10,5 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2016/MKG Hospitality

<sup>1</sup> geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, <sup>2</sup> Flughafen Tegel (21,0 Mio., +4,3%) und Flughafen Schönefeld (8,5 Mio., +16,9%) zusammen, <sup>3</sup> Flughafen Köln/Bonn

### ANSPRECHPARTNER

**Andreas Erben**  
 Managing Partner  
 Head of Hotel | Germany  
 +49 30 5858178-10  
 andreas.erben@colliers.com

**Janin Rynski**  
 Dipl.-Geographin  
 Research Analyst | Hotel  
 +49 30 5858178-19  
 janin.rynski@colliers.com

Bildnachweis: Skyline, Frankfurt – 185955482, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International Hotel GmbH  
 Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

**Colliers International**  
**Hotel GmbH**  
 Budapester Straße 50  
 10787 Berlin | Deutschland  
 +49 30 5858178-10  
 colliers.com/germany



Accelerating success.

# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**186**

Millionen m<sup>2</sup>  
unter Verwaltung

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

## Autorin:

Janin Rynski | Dipl.-Geographin  
Research Analyst | Hotel  
+49 30 5858178-19  
janin.rynski@colliers.com

## Geschäftsführung:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel  
+49 30 5858178-10

## Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 50  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



## Über Colliers International Hotel GmbH

*Als Teil von Colliers International bietet die Colliers International Hotel GmbH ein umfangreiches Spektrum an Immobilienleistungen für den Hotelsektor. Als Dienstleister rund um die Hotelimmobilie verfügt Colliers International Hotel über Jahrzehnte langer Erfahrung auf dem deutschen Hotelmarkt und steht ihren Kunden nicht nur deutschlandweit, sondern in ganz Europa zur Verfügung; der Fokus liegt dabei auf der internationalen Markenhotellerie. Colliers International Hotel berät Hotelgesellschaften, Investoren, Hotelbetreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, beim Betriebskonzept und bei der Markenstrategie. Das Unternehmen vermittelt gemeinsam mit Partnern Finanzierungen und Equity-Partner. Für Investoren sucht Colliers International Hotel die passenden Hotelimmobilien. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Skyline, Frankfurt – 185955482, ThinkstockPhotos

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.