

Hotelmkt Frankfurt am Main

Lukas Schwertner Research Assistant | Hotel

Auch in 2016 erzielte Frankfurt eine positive Entwicklung auf dem Hotelmarkt, sowohl auf der Angebots- als auch Nachfrageseite. Ein nachhaltiger positiver Trend ist nach dem Brexit abzusehen.

Hotelmkt Angebot

Im Jahr 2016 waren in Frankfurt laut statistischem Landesamt 271 Beherbergungsbetriebe mit 49.392 Schlafmöglichkeiten geöffnet, was einem Anstieg von 2,3% bzw. 9% zum Vorjahr 2015 entspricht. Somit wuchs die Anzahl der geöffneten Hotels im Vergleich zu 2009 um 18,9 % sowie 44,2% in Betracht auf die angebotenen Gästebetten. Ein Vergleich beider Zahlen scheint die tendenziell zunehmende Verdrängung kleiner, oftmals privat geführter Hotels zu bestätigen.

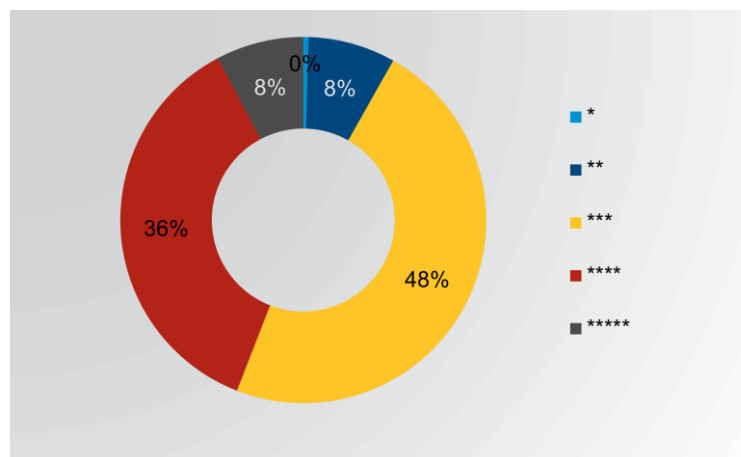
Kennzahlen Hotelmarkt (Entwicklung zum Vorjahr in %):

Geöffnete Beherbergungsbetriebe	271	(2,3 %)
Angebote Gästebetten	49.392	(+9,0 %)
Ankünfte	5.203.588	(+1,9 %)
Übernachtungen	8.806.738	(+1,5 %)
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	1,6 Tage	
Durchschnittl. Bettenauslastung	51,0 %	

Frankfurt, Hessens größte Stadt, ist mit Blick auf die Hotelmarktstruktur nach wie vor hauptsächlich durch das 3-Sterne-Segment geprägt (48%), jedoch gewinnt auch das 4-Sterne-Segment (36%) zunehmend an Bedeutung.

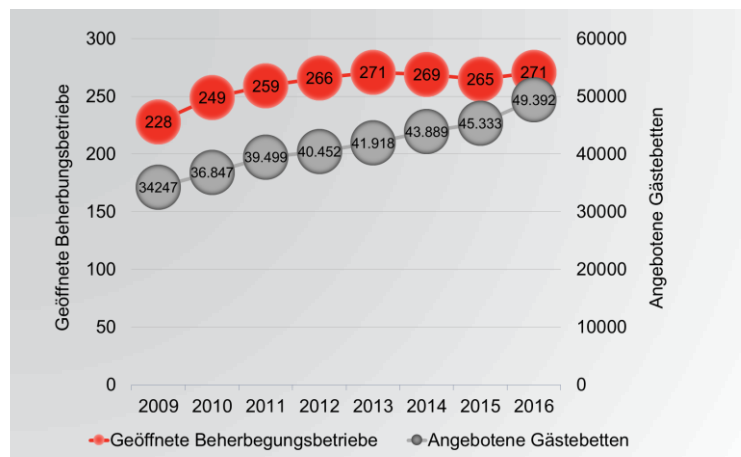
Im Jahr 2017 sind u.a. die Eröffnungen eines Motel-One (450 Zimmer) im ehemaligen Bundesrechnungshof in der Frankfurter Innenstadt geplant, sowie ein Holiday Inn Express (162 Zimmer), ein weiteres Tokoyo-Inn (138 Zimmer) und ein Hampton by Hilton (182 Zimmer) direkt neben der europäischen Zentralbank. Für die darauf folgenden Jahre sind bis dato mindestens 9 weitere Hotels in der Planung, die das Bettenangebot mit circa 1.500 zusätzlichen Zimmern weiter ergänzen werden.

Hotelmktstruktur nach Klassifizierung



Quellen: Colliers International, hotel.de

Entwicklung des Beherbergungsangebotes



Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt

Hotelmarkt Nachfrage

Bei den Gästeankünften, als auch bei den Übernachtungszahlen konnte Frankfurt im Gesamtjahr 2016 den positiven Trend fortführen und neue Bestwerte realisieren. Die Gästeankünfte mit dem neuen Bestwert von 5.203.588 erlebten einen Anstieg um 1,9 Prozent zum Vorjahr 2015 und auch die Gästeübernachtungen erfahren mit 8.806.738 einen neuen Bestwert (+1,5% mehr Buchungen im Vergleich zu 2015).

In Betracht auf die Entwicklung dieser Werte seit 2009 ist ebenfalls eine stets positive Entwicklung erkennbar, da die Gästeankünfte seither um 61,6 % und die Übernachtungen um 64,3 % gestiegen sind. Durchschnittlich verbrachten die Gäste 1,6 Nächte in der Messestadt.

Die Aufteilung der Gäste zwischen inländischen und ausländischen Besuchern bleibt unverändert mit 55% zu 45%.

Obwohl die Anzahl der ausländischen Gäste (4.004.701) mit 2,9% stärker gestiegen ist, als die Anzahl der inländischen Besucher (4.802.037) mit nur 0,4%, waren diese Werte nicht signifikant ausreichend, um die Verteilung gegenüber 2015 zu verändern.

Wiedermals sind die Messemonate Juni bis September mit u.a. der Tendance-Messe, der Internationalen Automobil Ausstellung und der Frankfurter Buchmesse die stärksten Monate in Bezug auf die Hotelperformance.

Hotelperformance

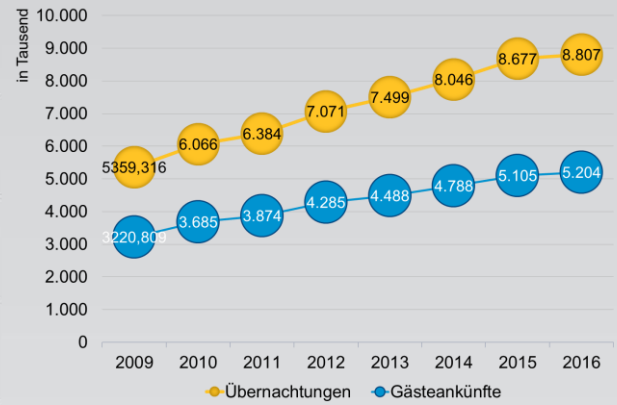
Bei den Performancewerten erzielte Frankfurt ebenfalls einen neuen Bestwert in der durchschnittlichen Zimmerauslastung (Occupancy) von 68,8% (+0,7% zum Vorjahr). Gab es im letzten Jahr noch eine stagnierende Entwicklung des Netto-Zimmerpreises (Average Room Rate, kurz ARR) und des durchschnittlichen Zimmerertrags (RevPAR), so konnten diese in 2016 mit einer ARR von 96,00 Euro (+1,0%) und einem RevPAR von 66,00 Euro (+1,5%) wieder eine positive Steigerung erfahren.

Nur die durchschnittliche Bettenauslastung (51%) ist im Vergleich zum Vorjahreswert von 52,4% leicht gesunken. Hintergrund ist das gestiegene Bettenangebot durch vermehrt internationale Markenhotels mit tendenziell höheren Doppelzimmeranteil.

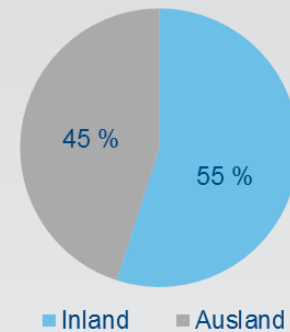
Bewertung und Ausblick

Frankfurt wird zukünftig weitere positive Impulse bei den Übernachtungszahlen erwarten können. Hintergrund ist der erwartete positive Einfluss des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der EU auf die hessische Landeshauptstadt, insbesondere im Finanzsektor. Ferner ist der Messekalender für 2017 gefüllt mit international bekannten Veranstaltungen wie der IAA, der Buchmesse und der Ambiente. Insgesamt erwartet die Frankfurter Messegesellschaft durch die 31 Messen einen Umsatz von über 650 Mio. € in 2017, zudem wird die Messe weiter ausgebaut. Zusätzlich wird erwartet, dass die Ansiedlung des führenden Low-Cost-Carriers Ryanair am Flughafen Frankfurt auf die gezählten Gästeankünfte einen positiven Einfluss haben wird.

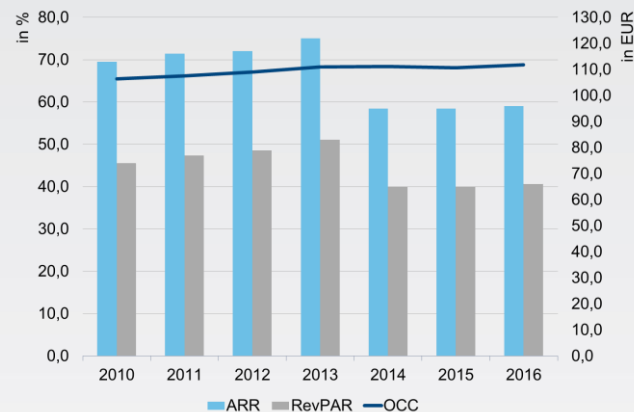
Entwicklung der Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage der Gäste nach Herkunftsland

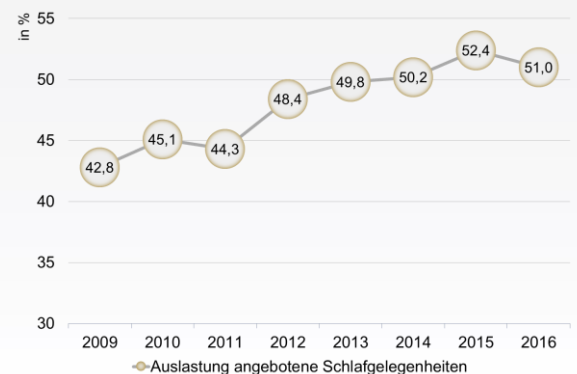


Hotelperformance (OCC, ARR, RevPAR)



*= Datenbasis 2010 -2013: STR Global/Datenbasis 2014 - 2016 MKG Group

Auslastung angebotener Schlafgelegenheiten



Quellen: Colliers International, Statistisches Landesamt, IHA Deutschland 2017 / MKG Hospitality

Kennziffern des Hotelmarktes in deutschen Großstädten

Der Markt im Überblick

	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
KENNZAHLEN HOTELPERFORMANCE IM JAHR 2016								
Occupancy (Zimmerauslastung)	70,4%	77,1%	69,5%	68,8%	80,9%	73,4%	76,5%	73,3%
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	3,1%	2,9%	0,7%	1,9%	0,4%	-1,9%	-0,2%
ARR (Average Room Rate)	90,00 €	90,00 €	115,00 €	96,00 €	97,00 €	96,00 €	115,00 €	99,00 €
Veränderung zum Vorjahr	2,7%	-2,2%	19,0%	1,0%	4,3%	0%	4,5%	2,1%
RevPAR	63,00 €	70,00 €	80,00 €	66,00 €	78,00 €	70,00 €	88,00 €	73,00 €
Veränderung zum Vorjahr	4,4%	1,4%	25%	1,5%	5,4%	-1,4%	2,3%	2,8%

KENNZAHLEN HOTELMARKT 2016 / 2017

Beherbergungsbetriebe ¹	51.972	777	222	271	362	285	412	168
Veränderung zum Vorjahr	1,1%	-0,4%	0,9%	2,3%	5,2%	-1,4%	1,2%	-2,3%
Angebotene Betten	2.974.596	142.350	27.534	49.392	59.468	32.099	69.040	20.418
Veränderung zum Vorjahr	1,7%	1,7%	6,4%	9,0%	2,7%	-0,2%	5,0%	7,0%
Gästeankünfte	166.782.100	12.731.640	2.746.579	5.203.588	6.566.000	3.346.329	7.042.487	1.998.500
Veränderung zum Vorjahr	3,7%	2,9%	3,1%	1,9%	4,6%	-2,9%	1,2%	5,4%
Gästeübernachtungen	436.224.000	31.067.775	4.604.675	8.806.738	13.331.000	5.774.890	14.027.106	3.706.000
Veränderung zum Vorjahr	2,9%	2,7%	4,6%	1,5%	5,5%	-3,5%	-0,3%	4,1%

KENNZAHLEN STANDORTE

Einwohner in 1.000	82.200	3.653	628	727	1.787	1.069	1.543	609
Arbeitslosenquote	5,8%	9,2%	7,4%	6,2%	6,7%	8,1%	4,2%	4,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	31.374	1.366	399	551	932	537	822	397
Verfügbares Einkommen / Kopf	22.318 €	20.496 €	26.899 €	25.400 €	23.999 €	24.138 €	28.610 €	25.510 €
Flughafen / abgefertigte Passagiere	-	32,9 Mio. ²	23,5 Mio.	60,8 Mio.	16,2 Mio.	11,9 Mio. ³	42,3 Mio.	10,6 Mio.

Quellen: Colliers International, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland 2017/MKG Hospitality

¹ geöffnete Betriebe mit 10 und mehr Betten, ² Flughafen Tegel (21,3 Mio., +1,5%) und Flughafen Schönefeld (11,6 Mio., +34,8%) zusammen, ³ Flughafen Köln/Bonn

ANSPRECHPARTNER

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

Lukas Schwertner
 Research Assistant | Hotel
 +49 30 5858178-19

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



Accelerating success.

403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **29**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **86**

EMEA: **111**

€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

170

Millionen m²
unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter
weltweit

Autor:

Lukas Schwertner
Research Assistant | Hotel
+49 30 5858178-19
info.hotel@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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

www.colliers.de

Bildnachweis: Frankfurter Skyline mit Hauptbahnhof, Frankfurt am Main - By _basquiat_ (<http://www.flickr.com/photos/basq/3789772132/>) [CC BY 2.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>)], via Wikimedia Commons

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.