

## Hotelmarkt Frankfurt 2018 Q1-Q4

Frankfurt, das Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und mit 736.000 Einwohnern die größte Stadt Hessens, blickt auf einen seit Jahren boomenden Hotelmarkt. Als Bankenstadt und Dienstleistungszentrum ist Frankfurt am Main einer von Europas Top Hotelstandorten. Im Vergleich mit den deutschen TOP-7-Städten verzeichnet die Mainmetropole das höchste angebotsseitige Wachstum.

### Hotelmarktangebot

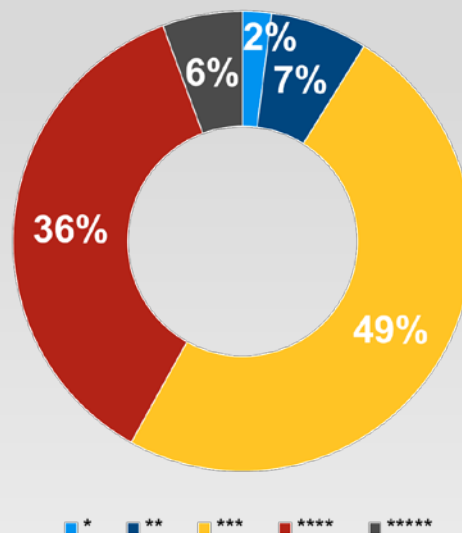
Für das Jahr 2018 listet das Hessische Statistische Landesamt 298 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit 56.092 angebotenen Gästebetten in Frankfurt am Main. Im Vorjahresvergleich stieg die Anzahl der angebotenen Gästebetten mit 8,3 % noch stärker als die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe (6,4 %), das Wachstum findet also primär im Bereich der großen Häuser statt.

#### Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

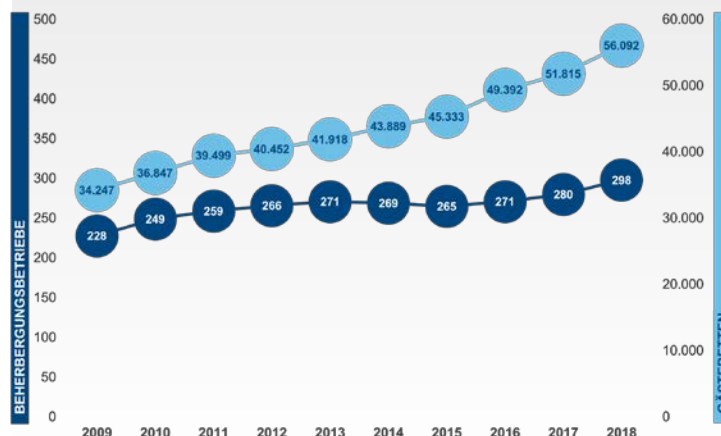
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	298	+	6,4 %
Gästebetten angeboten.....	56.092	+	8,3 %
Ankünfte.....	5,93 Mio.	+	5,9 %
Übernachtungen.....	10,15 Mio.	+	6,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,7 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	52,2 %	+	+0,1 %-ppt

Bei der Verteilung des Hotelangebotes liegt in Frankfurt der Fokus deutlich im mittleren Angebotssegment. Hotels im 3-Sterne-Segment stellen mit 49 % nahezu die Hälfte des Gesamtangebots; das 4-Sterne-Segment folgt mit 36 %. 2-Sterne-Häuser stellen einen Anteil von 7 %. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Luxushotels mit 6 %.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



# Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	108	+	5,9 %
Gästebetten angeboten.....	31.244	+	3,8 %
Ankünfte.....	3,80 Mio.	+	5,2 %
Übernachtungen.....	5,97 Mio.	+	4,6 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,6 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	52,4 %	+	0,4 %-ppt

## Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	146	-	1,4 %
Gästebetten angeboten.....	19.121	+	7,1 %
Ankünfte.....	2,02 Mio.	+	7,7 %
Übernachtungen.....	3,69 Mio.	+	5,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,8 Tage	-	0,1 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	52,8 %	-	0,9 %-ppt

Innerhalb der nächsten Jahre erwartet Frankfurt spannende Hotelöffnungen – hier seien nur einige genannt:

- Niu Air (Rebstockpark)  
344 Zimmer – Eröffnung Ende 2019
- Roomers ParkView (Westend)  
136 Zimmer und Suiten – Eröffnung 2020
- NH Collection Frankfurt Messe  
416 Zimmer – Eröffnung 2021
- Leonardo Hotel (Europaallee)  
348 Zimmer – Eröffnung 2021

## Hotelmaktnachfrage

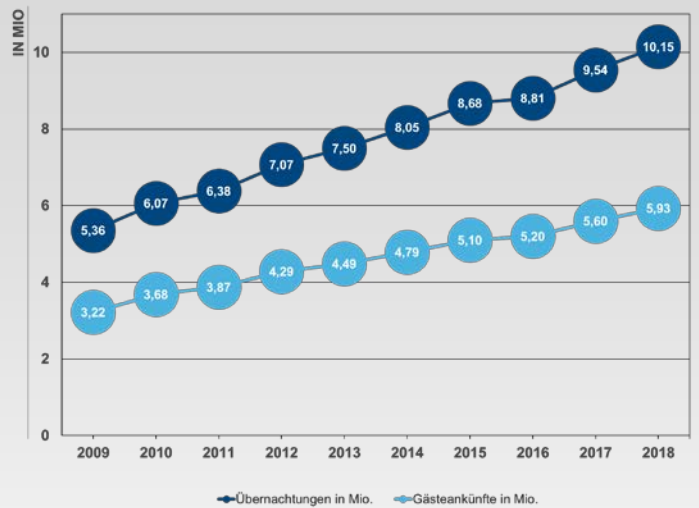
Auf der Nachfrageseite erreichte Frankfurt im Jahr 2018 sowohl bei den Gäste- als auch bei den Übernachtungszahlen erneut Spitzenwerte. Bei den Gästeankünften bleibt Frankfurt mit 5,93 Millionen und einer Steigerung um 5,9 % knapp unter der 6-Millionen-Marke. Erstmals wurden im Jahr 2018 über 10 Mio. Übernachtungen gebucht, was einer Steigerung von 6,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Aufenthaltsdauer von 1,7 Tagen bleibt seit 2012 unverändert.

In der Gesamtbetrachtung setzt sich die langfristig positiv verlaufende Entwicklung der Gäste- und Übernachtungszahlen fort. Seit 2009 stiegen die Übernachtungen um 89,4 %, die Gästeankünfte um 84,3 %.

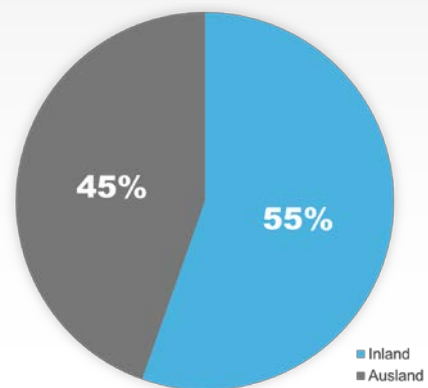
Die Verteilung der Nachfrage in Bezug auf in- und ausländische Gäste ist nahezu identisch geblieben. Der Anteil der Gäste aus dem Inland beträgt 55 %, der Anteil ausländischer Gäste liegt bei 45 %. Jedoch ist das Wachstum bei den ausländischen Gästen im Vergleich zum Vorjahr mit 8,0 % etwas stärker ausgefallen als das Wachstum bei den Inlandsgästen (5,0 %).

Anzumerken ist, dass die Bettenanzahl derzeit schneller wächst als die Übernachtungszahlen. Daraus lässt sich ableiten, dass die derzeitige Expansion auf dem Hotelmarkt nicht vollständig von der Nachfrageseite absorbiert wird. Perspektivisch kann dies dazu führen, dass die Bettenauslastung sinkt. Angesichts der derzeit sehr guten Auslastungsquoten besteht aktuell jedoch nur ein geringes Risiko für den Aufbau von Überkapazitäten.

### ENTWICKLUNG BEHERBERGUNGSNACHFRAGE



### ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



## Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) weist einen leichten Rückgang von 0,6 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr auf. Mit 69,3 % liegt Frankfurt auf dem vorletzten Platz der TOP 7-Städte. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) beträgt 101 € und steigt im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 % bzw. 3 €. Damit hat sich der Zimmerpreis nach dem Tief im Jahr 2014 erholt.

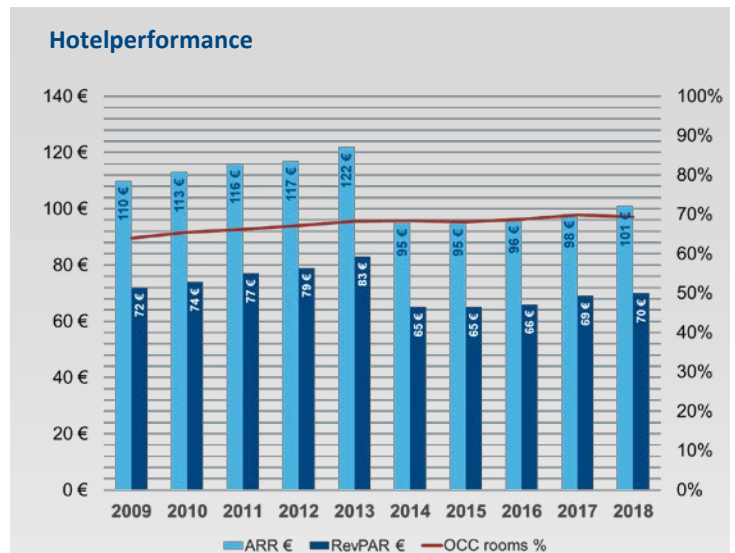
Dank gestiegenem Preis erhöhte sich der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) leicht um 1,4 %. Im Jahr 2018 wurde ein durchschnittlicher RevPAR von 70 € erwirtschaftet. Damit liegt Frankfurt im bundesweiten Durchschnitt, allerdings am unteren Ende der TOP 7-Städte.

Die Bettenauslastung lag 2018 bei 52,2 % und stieg gegenüber dem Vorjahr erneut leicht an. Damit liegt Frankfurt deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Allgemein waren die Hoteliers in Hessen mit dem Geschäft zufrieden, laut DIHK-Umfrage schätzten 85 % ihre Geschäftslage als gut bis befriedigend ein.

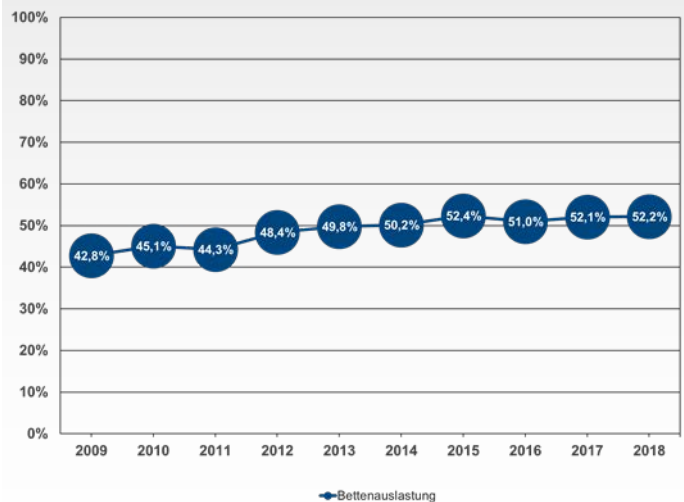
## Ausblick

Nachdem in den letzten beiden Jahren bereits 27 Betriebe mit 6.700 Betten den Markt erweitert haben, geht der Kapazitätsausbau in den nächsten Jahren weiter: bis 2020 sollen 13 Projekte realisiert werden, darunter viele große Häuser namhafter Ketten. Standortschwerpunkte bilden das Europaviertel und die Bereiche um Messe und Hauptbahnhof. Um die Auslastung bei diesem Angebotszuwachs stabil zu halten, müssen die Übernachtungszahlen um 7-9 % pro Jahr steigen.

Da die Frankfurter Hotellerie hauptsächlich von den Geschäftsreisenden lebt, wird der bevorstehende Brexit auch den Hotelmarkt beeinflussen. Chancen bestehen vor allem in der Ansiedlung weiterer Büros aus der Finanzbranche. Aber auch für Städtereisende muss Frankfurt weitere Besuchs-anlässe schaffen, um die ehrgeizigen Wachstumsziele zu erreichen.



### Bettenauslastung



## Definitionen

**Beherbergungsgewerbe** = Das Beherbergungsgewerbe umfasst die Summe aller Beherbergungsbetriebe. Unter Beherbergungsbetrieben versteht man Betriebe, die Gästen im privaten oder geschäftlichen Tourismus eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen.

**Hotel** = Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

**Hotel garni** = Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

**Bettenauslastung** = Die Bettenauslastung setzt die tatsächliche Übernachtungszahl zur Zahl der möglichen Übernachtungen ins Verhältnis. Die Zahl der möglichen Übernachtungen berechnet sich aus der Bettenzahl und den Öffnungstagen des Betriebes.

**Zimmerauslastung** = Die Zimmerauslastung beschreibt das Verhältnis vermieteter Zimmer zu insgesamt verfügbaren Zimmern.

PERFORMANCE

Kennzahlen KPIs <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung $\emptyset$ Occupancy $\emptyset$	71,9%	78,9%	69,0%	69,3%	79,8%	74,5%	78,0%	73,0%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,4%	2,1%	-0,4%	-0,6%	-1,8%	-0,7%	1,8%	-0,3%
Zimmerpreis $\emptyset$ Average room rate	97,00 €	97,00 €	102,00 €	101,00 €	99,00 €	103,00 €	112,00 €	102,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,1%	4,3%	-8,9%	3,1%	-2,0%	-1,0%	0,9%	-1,0%
Zimmerertrag $\emptyset$ RevPAR $\emptyset$	70,00 €	76,00 €	70,00 €	70,00 €	79,00 €	76,00 €	87,00 €	74,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,9%	7,0%	-10,3%	1,4%	-3,7%	-2,6%	3,6%	-1,3%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.170	799	227	298	397	280	450	172
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,5%	0,5%	3,2%	6,4%	3,9%	0,0%	4,2%	1,2%
Bettenangebot Guest beds offered	3.116.732	146.742	28.309	56.092	68.270	32.726	79.746	21.862
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,9%	-100,0%	4,8%	8,3%	7,9%	0,6%	7,0%	3,8%
Gästeankünfte Guest arrivals	185,1 Mio.	13,5 Mio.	3,1 Mio.	5,9 Mio.	7,2 Mio.	3,7 Mio.	8,3 Mio.	2,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,8%	4,1%	5,0%	5,9%	5,8%	3,0%	6,5%	1,2%
Übernachtungen Overnight stays	478,0 Mio.	32,9 Mio.	5,0 Mio.	10,1 Mio.	14,5 Mio.	6,3 Mio.	17,1 Mio.	3,9 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	4,0%	5,5%	3,5%	6,3%	5,1%	0,7%	9,3%	3,4%

STANDORT

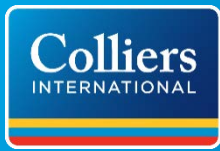
Kennzahlen Key Facts <sup>1</sup>	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population <sup>2</sup>	82,8 Mio.	3,6 Mio.	617.000	747.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	633.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate <sup>2</sup>	4,9%	7,6%	6,5%	4,9%	5,9%	7,4%	3,4%	3,9%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance <sup>3</sup>	32,2 Mio.	1,4 Mio.	409.195	564.826	952.959	553.442	850.395	405.383
Verfügbares Einkommen pro Kopf Income per capita <sup>4</sup>	21.919 €	19.719 €	24.349 €	21.690 €	24.421 €	21.608 €	29.685 €	24.615 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	244,3 Mio.	34,7 Mio.	24,3 Mio.	69,4 Mio.	17,2 Mio.	12,9 Mio.	46,2 Mio.	11,8 Mio.

<sup>1</sup> All figures are written in the German way of writing → decimal mark of all figures: comma in German = point in English - vice versa!

<sup>2</sup> im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

<sup>3</sup> im Juni des Vorjahres / in June of pre-year

<sup>4</sup> im Jahr 2016 / in the year 2016



Accelerating success.

## Colliers International Globale Kennzahlen 2018

**68**

Ländern auf

**6**

Kontinenten

**€ 3,0**

Milliarden Umsatz

**186**

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

**17.000**

Mitarbeiter weltweit

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

## 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 die Colliers International Hotel GmbH über jahrzehntelange 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 Markenhôtellerie. 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 17.000 Experten in 68 Ländern tätig.

### Colliers International Hotel GmbH

Budapester Straße 38  
10787 Berlin | Deutschland  
TEL +49 30 5858178-10  
FAX +49 30 5858178-99



### Ihr Ansprechpartner:

Andreas Erben  
Managing Partner  
Head of Hotel | Germany  
+49 30 5858178-10  
[andreas.erben@colliers.com](mailto:andreas.erben@colliers.com)

Quellen: Statistische Landesämter, IHA Hotelmarkt Deutschland Report, DEHOGA, [www.hotel.de](http://www.hotel.de), [www.ahgz.de](http://www.ahgz.de), [hotelier.de](http://hotelier.de), Verband der deutschen Verkehrsflughäfen, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, DIHK Saisonumfrage [www.buerstaedter-zeitung.de](http://www.buerstaedter-zeitung.de), [www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)  
Bildnachweis: Mathias Konrath konni (<https://unsplash.com/photos/JHb-UffNOhI>) [CC0], via Wikimedia Commons

Copyright © 2019 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 © 2019. Alle Rechte vorbehalten.