

MARKTBERICHT 2020

Frankfurt | HOTEL

2019 Q1-Q4

Hotelmarkt Frankfurt 2019 Q1-Q4

Frankfurt am Main liegt inmitten der kaufkraftstarken und florierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. In den letzten Jahren fand ein Boom auf dem Hotelmarkt statt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Angebot der Hotels und Hotels garnis deutlich stärker als die Nachfrage, weshalb es bei den Auslastungs- und Performance-Kennzahlen erst zum zweiten Mal im Zehnjahresvergleich zu leichten Rückgängen kam.

Hinweis: Die zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Krise sind aufgrund des Beobachtungszeitraums des Berichtes (Jahr 2019) nicht enthalten.

Hotelmarktangebot

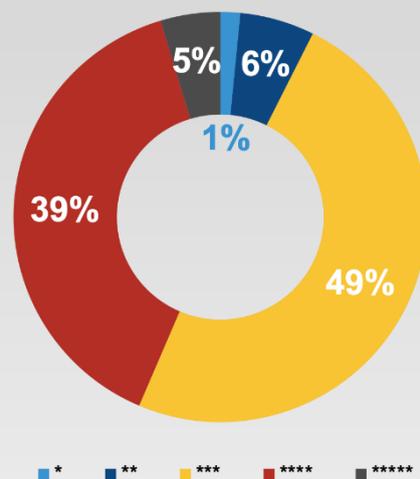
Das gesamte Beherbergungsangebot bestand im Jahr 2019 aus 305 Betrieben, welche 57.781 Betten anboten. Im Vorjahresvergleich stieg das Gesamtangebot um 6,4% und die Gesamtnachfrage legte etwas weniger um 6,3% zu. Rund 270 der 305 gelisteten Beherbergungsbetriebe sind Hotels oder Hotels garnis. Bei diesen beiden Betriebstypen legte das Angebot deutlich stärker als die Nachfrage zu.

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

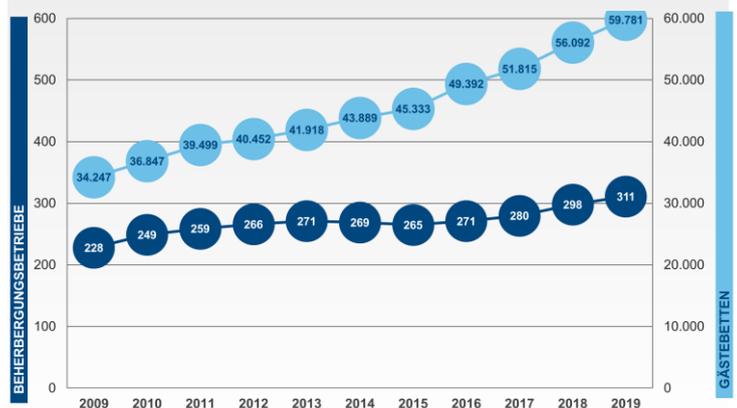
Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	311	+	2,3 %
Gästebetten angeboten.....	59.781	+	6,4 %
Ankünfte.....	6,2 Mio.	+	4,4 %
Übernachtungen.....	10,8 Mio.	+	6,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,7 Tage	+/-	0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	51,0 %	-	1,1 %-ppt

Die Hotelmarktstruktur ist ähnlich wie bei den anderen Top-Standorten geprägt vom mittleren Angebotssegment. Das 3-Sterne-Segment ist mit 49% auf dem Markt vertreten. Der 4-Sterne-Bereich hat im Vergleich zum Vorjahr zugenommen und liegt jetzt bei 39%. Der Anteil der Luxushotels fällt mit einem Anteil von 5% vergleichsweise hoch aus.

HOTELMARKTSTRUKTUR KLASSIFIZIERUNG



ENTWICKLUNG DES BEHERBERGUNGSANGEBOTS



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	112	+ 3,7 %
Gästebetten angeboten.....	33.213	+ 6,3 %
Ankünfte.....	3,81 Mio.	+ 0,2 %
Übernachtungen.....	6,17 Mio.	+ 3,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,6 Tage	+ 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	50,9 %	- 1,5 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet.....	158	+ 8,2 %
Gästebetten angeboten.....	21.867	+ 14,4 %
Ankünfte.....	2,27 Mio.	+ 12,1 %
Übernachtungen.....	4,09 Mio.	+ 5,3 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt.....	1,8 Tage	+ 0 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt.....	51,2 %	- 1,6 %-ppt

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

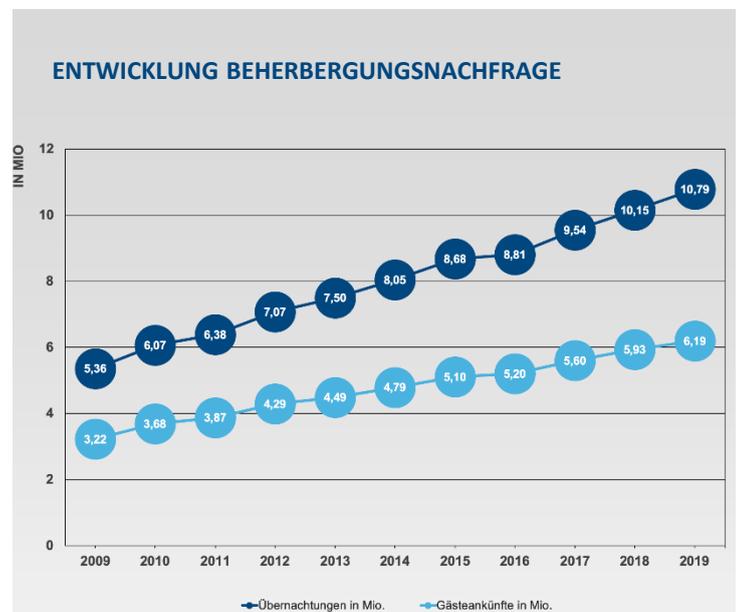
- Roomers ParkView (Westend)
136 Zimmer – Eröffnung 2020
- Brera Service Apartments (Solmstraße)
150 Apartments – Eröffnung 2020
- NH Collection Frankfurt Messe
416 Zimmer – Eröffnung 2021
- Steigenberger Kongresshotel (Flughafen Frankfurt)
527 Zimmer – Eröffnung 2024

Hotelmachtnachfrage

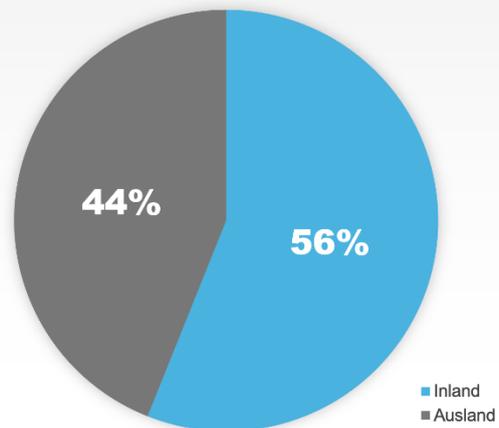
Auf das gesamte Beherbergungsgewerbe bezogen, stiegen die Nachfragezahlen in Frankfurt am Main im Jahr 2019 auf ein neues Höchstniveau. Die Ankünfte überschritten die 6-Millionen-Marke und die Nachfrage stieg auf fast 11 Mio. Übernachtungen an. Ein detaillierter Blick zeigt, dass vor allem bei den Hotels garnis die Nachfrage mit einem Plus von 5,3% stieg. Dieses Wachstum ist unter anderem auch getrieben durch die deutlichen Kapazitätswachse bei diesem Betriebstyp (+14,4%). Bei den Hotels zeigt sich ein ähnliches, aber etwas moderateres Bild. Die Nachfragelegte um 3,3% bei einem Angebotszuwachs von 6,3% zu.

In der Gesamtbetrachtung setzt sich die langfristig positiv verlaufende Entwicklung der Gäste- und Übernachtungszahlen fort. Seit 2009 verdoppelte sich die Zahl der Übernachtungen die Gästeankünfte stiegen um mehr als 90% an. Neben Berlin und München ist Anteil ausländischer Gäste in Frankfurt am Main ebenfalls hoch, was vorrangig auf einen hohes internationale Geschäftsreiseaufkommen zurückzuführen ist.

Im den letzten beiden Jahren wuchs das Bettenangebot stärker als die Übernachtungszahlen. Zum einen liegt das an der Attraktivität des Hotelstandortes, weshalb zahlreiche neue Anbieter mit neuen Angeboten auf den Markt drängen, zum anderen lassen sich positive Effekte, welche sich unter anderem durch den Brexit erhofft werden, erst langfristig ableiten. Aufgrund der aber insgesamt stabilen langfristigen Entwicklung besteht weiterhin Potenzial für ein moderates und zielgerichtetes Wachstum.



ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE



Hotelperformance

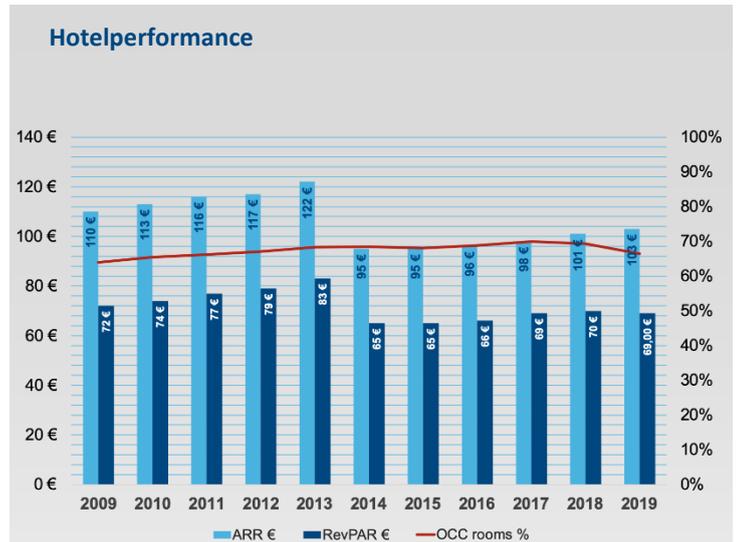
Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) sank im Vergleich zum Vorjahr von 69,3% auf 66,0%. Damit liegt Frankfurt am Main auf dem letzten Platz der TOP 7-Städte. Ursächlich hierfür sind relativ schwach ausgelastete Wochenenden durch Urlaubsgäste. Dem stehen starke Wochentage durch Messe- und Geschäftsreisende gegenüber. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) konnte um 2 EUR gesteigert werden. Insgesamt resultiert daraus ein RevPar von rund 69 Euro, welcher sich leicht unter dem Vorjahrsniveau einpendelt.

Die vom statistischen Landesamt erfasste Bettenauslastung lag 2019 bei 51,0% und damit ebenfalls leicht unter dem Wert aus dem Jahr 2018. Wie bereits erwähnt liegt Frankfurt am Main als Folge von geringen Wochenendauslastungen unter dem bundesweiten Schnitt. Dem steht ein recht gutes Preisniveau (hinter München, Köln und Düsseldorf auf Platz 4) gegenüber.

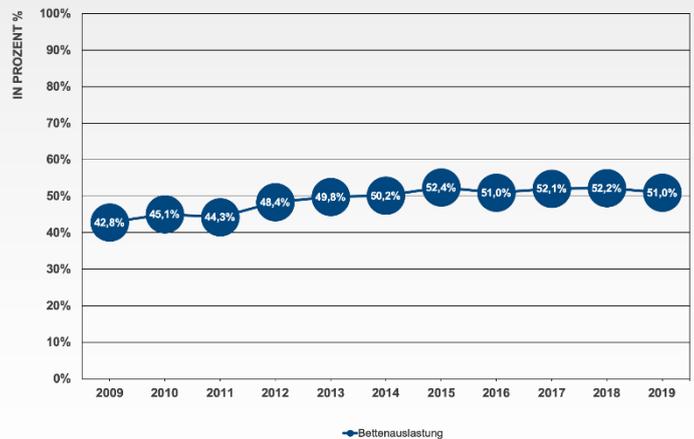
Ausblick

Der Hotelstandort Frankfurt am Main sticht durch einen relativ hohen Auslandsgästeanteil, starken Wochen- und schwächeren Wochenendtagen hervor. Insofern ist weiterhin von vergleichsweise geringen Auslastungen bei hohem Preisniveau auszugehen. In den nächsten Jahren stehen mehrere Projekte rund um das Europaviertel, der Messe und dem Hauptbahnhof an. Zudem dürfte sich der Brexit positiv auf die Nachfrage auswirken.

Die Werte für 2019 sprechen grundsätzlich für einen zielgerichteten und moderaten Ausbau Hotelkapazitäten. Aufgrund der besonderen Situation muss der Hotelmarkt je nach Dauer der Corona-Krise zum jeweiligen Zeitpunkt bewertet werden. Laut STR-Global machte sich die Corona-Krise bereits im Februar 2020 auf dem deutschen Hotelmarkt bemerkbar und im März 2020 sank der RevPar im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 60%.



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 ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	72,1%	79,9%	69,0%	66,0%	78,9%	74,8%	76,7%	72,3%
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,2%	1,8%	0,0%	-2,9%	-0,9%	0,3%	-1,3%	-0,7%
Zimmerpreis Ø Average room rate	98,00 €	98,00 €	110,00 €	103,00 €	100,00 €	111,00 €	114,00 €	100,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,0%	1,0%	7,8%	2,0%	1,0%	7,8%	1,8%	-2,0%
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	71,00 €	78,00 €	76,00 €	69,00 €	79,00 €	83,00 €	87,00 €	72,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,4%	1,0%	8,6%	-1,4%	0,0%	9,2%	0,2%	-2,7%

HOTELMARKT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungs- betriebe Accommodation providers	52.113	803	218	311	415	280	470	171
Veränderung Vorjahr Development YOY	-0,1%	0,6%	-4,0%	2,3%	4,5%	0,0%	4,4%	0,0%
Bettenangebot Guest beds offered	3.201.903	150.346	27.947	59.781	72.717	34.048	87.993	22.122
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,7%	2,5%	-1,3%	6,6%	6,5%	4,0%	10,3%	2,9%
Gästekünfte Guest arrivals	190,9 Mio.	14,0 Mio.	3,0 Mio.	6,2 Mio.	7,6 Mio.	3,8 Mio.	8,8 Mio.	2,2 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2%	3,4%	-0,7%	4,4%	6,1%	3,4%	5,9%	5,7%
Übernachtungen Overnight stays	495,6 Mio.	34,1 Mio.	5,0 Mio.	10,8 Mio.	15,4 Mio.	6,6 Mio.	18,3 Mio.	4,1 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,7%	3,8%	0,3%	6,3%	6,2%	4,6%	6,8%	4,5%

STANDORT

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,0 Mio.	3,6 Mio.	619.000	753.000	1,8 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	635.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,0%	7,7%	6,5%	5,0%	6,0%	7,6%	3,4%	4,2%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	32,9 Mio.	1,5 Mio.	419.244	584.220	974.482	568.635	874.099	416.667
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	22.623 €	20.330 €	25.817 €	22.144 €	24.404 €	22.319 €	28.945 €	25.559 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	247,8 Mio.	35,7 Mio.	25,5 Mio.	70,5 Mio.	17,3 Mio.	12,4 Mio.	47,9 Mio.	12,7 Mio.

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

² im Dezember des Berichtsjahres / in December of reporting year

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

⁴ im Jahr 2017 / in the year 2017



Accelerating success.

Colliers International Globale Kennzahlen 2018

68

Ländern auf

6

Kontinenten

€ 3,1

Milliarden Umsatz

186

Millionen m² unter Verwaltung

18.000+

Mitarbeiter weltweit

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 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 18.000 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:

René-P. Schappner
Head of Hotel / Geschäftsführer
+49 30 5858178-24
rene.schappner@colliers.com

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

Copyright © 2020 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 © 2020. Alle Rechte vorbehalten.