



Frankfurt | Hotel

Marktbericht 2021 | 2020 Q1-Q4

Marktüberblick

Trotz der Lage Frankfurt am Mains inmitten der florierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, ist die Stadt nicht minder stark von der Krise betroffen. Die gute Nachricht vorweg: Ungeachtet der Nachfragerückgänge von über 60 % konnte das Preisniveau auf 96 Euro stabilisiert werden – Platz 2 hinter Düsseldorf. Im Vergleich der Top-7-Städte bildet Frankfurt allerdings weiterhin das Schlusslicht was die durchschnittliche Zimmerauslastung angeht. Das bewirkt, dass Frankfurt auch beim Zimmerertrag am schlechtesten abschneidet.

Hotelmarktangebot

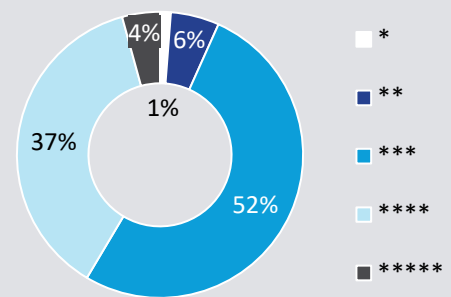
Das gesamte Beherbergungsangebot bestand im Jahr 2020 aus 224 Betrieben, welche 42.178 Betten anboten. Im Vorjahresvergleich sind die Bettenkapazitäten damit um 29,4 % gesunken. Im Detail zeigt der Blick in die Betriebstypen, dass 2020 rund 26 % weniger Hotel-Betten und 14 % weniger Schlafgelegenheiten bei den Hotels garnis zur Verfügung standen. Über alle Betriebstypen des gewerblichen Beherbergungsmarktes gingen Frankfurts Übernachtungen um 62,1 % zurück – ähnlich wie in München (-61,5 %).

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	224	-28,0 %
Gästebetten angeboten	42.178	-29,4 %
Ankünfte	2,16 Mio.	-65,1 %
Übernachtungen	4,09 Mio.	-62,1 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,9 Tage	+0,2 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	24,3 %	-26,7 %-ppt

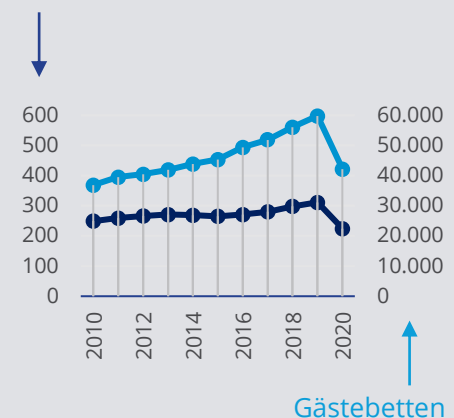
Die Hotelmarktstruktur blieb auch im Krisenjahr und ähnlich wie in den anderen Städten geprägt vom mittleren Sterne-Segment. Zuletzt legte 2020 das 3-Sterne Segment zu. Welche tatsächlichen Verschiebungen es aber innerhalb der Sternekategorien geben wird, ist aktuell nicht ablesbar.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	83	-25,9%
Gästebetten angeboten	24,710	-25,6%
Ankünfte	1,19 Mio.	68,8 %
Übernachtungen	2,03 Mio.	67,0 %
Bettenauslastung Durchschnitt	22,6 %	-28,3 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	140	-11,4 %
Gästebetten angeboten	18.902	-13,6 %
Ankünfte	0,92 Mio.	-59,2 %
Übernachtungen	1,80 Mio.	-55,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	26,1 %	-25,1 %-ppt

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

- Leonardo Hotel Frankfurt Europaallee
348 Zimmer - Eröffnung 2022
- Scandic Hotel Frankfurt Hafenspark
505 Zimmer - Eröffnung 2022
- Zleep Hotel Frankfurt Airport
165 Zimmer – Eröffnung 2022
- Super 8 by Wyndham Frankfurt
288 Zimmer – Eröffnung 2023

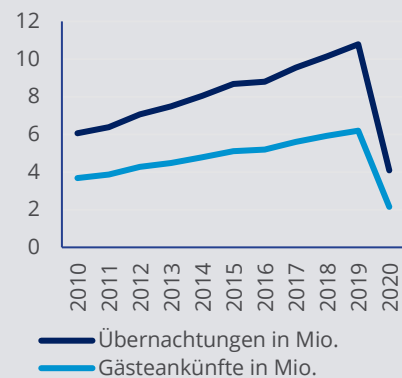
Hotelmarktnachfrage

Vor der Corona-Pandemie überschritten die Gästeankünfte in Frankfurt am Main erstmals die 6-Millionen-Marke und die Übernachtungsnachfrage stieg auf fast 11 Mio. Nunmehr erzielte der Gesamtmarkt 4,09 Mio. Übernachtungen. Davon entfällt der Großteil auf die Hotels und die Hotel garnis. (3,83 Mio.). Während die Hotels einen Nachfrageverlust von 67,0 % verkraften mussten, kamen die Hotel garnis etwas glimpflicher mit Einbußen von 55,9 % davon.

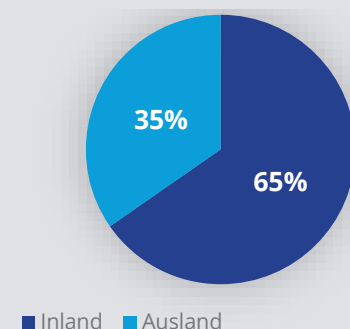
Im Städtevergleich lag der Anteil internationaler Gäste in Frankfurt am Main meist weit oben. Während vor der Corona-Pandemie der Anteil internationaler Gäste bei 44 % lag, schrumpfte dieser auf 35 % zusammen. Zum Vergleich: Berlin: 30 %, Düsseldorf: 30 %, Köln: 24 %, Hamburg: 17 %, München: 32 %, Stuttgart: 24 %.

Angesichts der aktuell ungewissen Entwicklung im Städtetourismus wurden geplante Neuansiedlungen häufig zurückgestellt. Kapazitätsstarke Ansiedlungsprojekte lassen aber vermuten, dass die Akteure positiv in die Zukunft blicken. Erwartet werden u. a. ein Hotel von Scandic mit 505 Zimmern und ein Haus von Leonardo mit 348 Zimmern.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



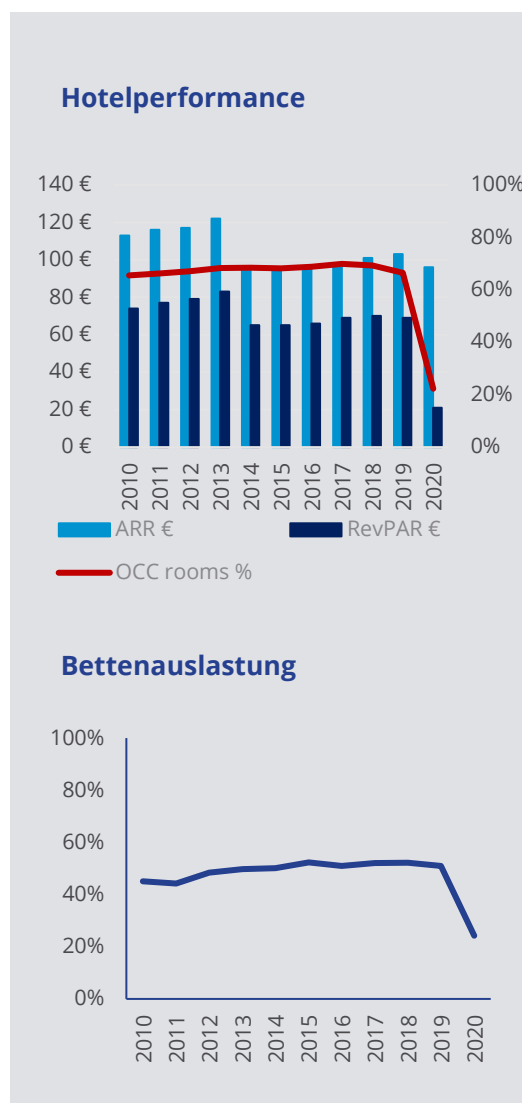
Hotelperformance

Die durchschnittliche Zimmerauslastung (OCC) sank von einem vergleichsweise ohnehin schon geringeren Niveau gemessen mit den Vergleichsstädten deutlich. Mit 22,3 % bildet Frankfurt am Main wie schon im Vorjahr das Schlusslicht. Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) sank nur leicht um 6,8 % auf 96 Euro und damit das Level von 2014 bis 2016. Im Feld der Top-7-Städte liegt Frankfurt damit hinter Düsseldorf auf Rang 2. Der daraus resultierende durchschnittliche Zimmerertrag (RevPAR) sinkt um 69,6 % auf 21 Euro. Damit bleibt die Stadt 5 Euro unter dem bundesweiten Schnitt und teilt sich mit München den letzten Platz.

Auch die vom Statistischen Landesamt ausgewiesene Bettenauslastung geht drastisch zurück. Nachdem sie sich in den letzten Jahren bei 51-52 % eingependelt hatte, lag sie 2020 mit 24,3 % noch knapp halb so hoch.

Ausblick

In den letzten Jahren zeichnete sich der Frankfurter Hotelmarkt durch einen zielgerichteten Ausbau von Kapazitäten aus. Auch für die nächsten Jahre sind Neuansiedlungen geplant, ob diese allerdings wie geplant umgesetzt werden, bleibt abzuwarten. Die erhofften bis erwarteten Nachfragesteigerungen durch den Brexit sind Corona-bedingt ausgeblieben. Durch die starke Abhängigkeit von Geschäfts- und ausländischen Reisenden, wird die Erholung des Marktes wahrscheinlich auf sich warten lassen. Immerhin das nur leicht gesunkene Preisniveau ist ein Hoffnungsschimmer. Und auch die Nachfrage, die bis 2019 kontinuierlich gestiegen ist, wird aller Voraussicht nach zurückkehren – nur wann ist noch unklar.



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.

Der Markt im Überblick: 2020 Q1 – Q4

Performance

Kennzahlen KPIs ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Zimmerauslastung Ø Occupancy Ø	29,6 %	27,6 %	25,3 %	22,3 %	32,0 %	29,4 %	24,3 %	26,5 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	-42,5 %-ppt	-52,3 %-ppt	-43,7 %-ppt	-44,1 %-ppt	-46,9 %-ppt	-45,4 %-ppt	-52,4 %-ppt	-45,8 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	87,00 €	88,00 €	103,00 €	96,00 €	85,00 €	91,00 €	88,00 €	91,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-11,2 %	-10,2 %	-6,4 %	-6,8 %	-15 %	-18 %	-22,8 %	-9,0 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	24,00 €	26,00 €	21,00 €	27,00 €	27,00 €	21,00 €	24,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-63,4 %	-69,2 %	-65,8 %	-69,6 %	-65,8 %	-67,5 %	-75,9 %	-66,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	51.417	614	159	224	322	198	421	143
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3%	-23,5%	-27,1%	-28,0 %	-22,4 %	-29,3 %	-10,4 %	-16,4 %
Bettenangebot Guest beds offered	1.308.945	115.151	22.028	42.178	54.469	26.193	82.838	18.841
Veränderung Vorjahr Development YOY	-59,1 %	-23,4 %	-21,2 %	-29,4 %	-25,1 %	-23,1 %	-5,9 %	-14,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	98,2 Mio.	5,0 Mio.	1,1 Mio.	2,2 Mio.	3,2 Mio.	1,4 Mio.	3,0 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-48,6 %	-64,6 %	-64,5 %	-65,1 %	-58,4 %	-62,3 %	-65,8 %	-62,1 %
Übernachtungen Overnight stays	302,3 Mio.	12,3 Mio.	1,8 Mio.	4,1 Mio.	6,9 Mio.	2,6 Mio.	7,0 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-39,0 %	-64,0 %	-63,5 %	-62,1 %	-55,4 %	-61,1 %	-61,5 %	-59,7 %

Standort

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Einwohner Population ²	83,2 Mio.	3,8 Mio.	622.000	763.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	636.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,9 %	10,1 %	8,0 %	7,0 %	7,7 %	9,4 %	4,5 %	5,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	33,4 Mio.	1,5 Mio.	424.470	602.428	996.031	582.613	897.140	426.014
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	22.899 €	20.972 €	26.087 €	23.436 €	25.029 €	22.402 €	32.766 €	25.788 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	63,0 Mio.	9,1 Mio.	6,6 Mio.	18,8 Mio.	4,6 Mio.	3,1 Mio.	11,1 Mio.	3,2 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



Colliers International

Globale Kennzahlen 2021

67

Ländern auf

180

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

18.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 2,8

Milliarden Umsatz

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland 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 © 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

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

Ansprechpartner

Colliers International Deutschland GmbH

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