



Frankfurt | Hotel

Marktbericht 2022 | 2021 Q1-Q4

Marktüberblick

Das Bettenangebot ist 2021 gegenüber 2020 wieder dynamisch angestiegen, nur leider ließ die Nachfrage im 2. Coronajahr in Frankfurt am Main auf sich warten. So schnitt die Stadt im Wettbewerbsvergleich auch nicht sehr gut ab. 2021 lag die Zimmerauslastung bei bescheidenen 21,5 %. Der Zimmerpreis rutschte von 96 Euro im 1. Coronajahr auf 80 Euro im 2. Coronajahr ab und zog einen durchschnittlichen RevPAR von 18 Euro nach sich. Damit bildete Frankfurt weiterhin das Schlusslicht bei der Hotelperformance.

Hotelmarktangebot

Das Beherbergungsangebot bestand in Frankfurt im Jahr 2021 aus 275 gewerblichen Betrieben, welche 55.702 Betten anboten. Im Vorjahresvergleich sind die Bettenkapazitäten damit um +32,1 % angestiegen und erreichen allmählich wieder das Vor-Krisen-Niveau (Betten 2019: 59.781).

Frankfurt hat hinter Berlin, München und Hamburg das höchste Bettenangebot im Top-7-Städtevergleich.

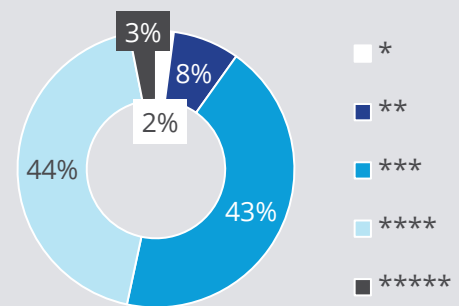
Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	275	+22,8 %
Gästebetten angeboten	55.702	+32,1%
Ankünfte	2,14 Mio.	-1,2 %
Übernachtungen	4,19 Mio.	+2,5 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,9 Tage	+0,2 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	24,0 %	-0,3 %-ppt

Bei den zertifizierten Betrieben blieb die Hotelmarktstruktur auch im 2. Krisenjahr ähnlich wie in den anderen Städten geprägt vom mittleren Sterne-Segment. Zuletzt legten 2021 das 4-Sterne- sowie das 1- und 2-Sterne-Segment wieder zu.

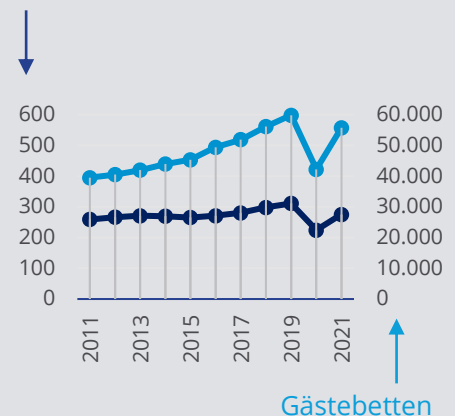
Welche tatsächlichen Verschiebungen es aber innerhalb der Sternekategorien geben wird, ist aktuell nicht ablesbar.

Hotelmarktstruktur Klassifizierung



Entwicklung des Beherbergungsangebots

Beherbergungsebene



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	87	+4,8 %
Gästebetten angeboten	25.723	+4,1 %
Ankünfte	1,24 Mio.	+4,3 %
Übernachtungen	2,09 Mio.	+2,5 %
Bettenauslastung Durchschnitt	22,2 %	-0,4 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	136	-2,9 %
Gästebetten angeboten	18. 829	-0,4 %
Ankünfte	0,83 Mio.	-9,9 %
Übernachtungen	1,73 Mio.	-3,9 %
Bettenauslastung Durchschnitt	25,2 %	-0,9 %-ppt

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

- Hyatt House Frankfurt/City Goetheplatz 189 Zimmer – Eröffnung 2023
- Scandic Hotel Frankfurt Hafenpark 505 Zimmer – Eröffnung 2023
- Zleep Hotel Frankfurt Airport 165 Zimmer – Eröffnung 2023
- Super 8 by Wyndham Frankfurt 288 Zimmer – Eröffnung 2023
- Steigenberger Kongress Hotel Frankfurt Airport – Eröffnung 2024

Hotelmarktnachfrage

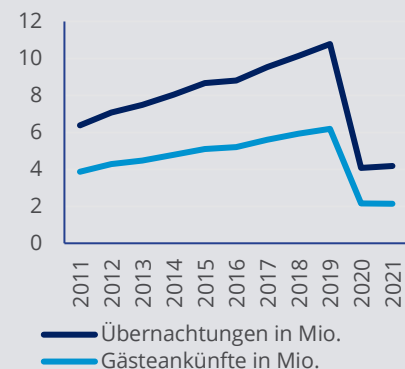
Während die Übernachtungen 2021 gegenüber 2020 um +2,5 % zulegten, sind die Ankünfte um weitere -1,2 % zurückgegangen. Der Blick in die Betriebstypen verdeutlicht, dass diese Negativ-Entwicklung auf die Hotel garnis zurückzuführen ist. Dort sind sowohl die Übernachtungen (-3,9 %), aber vor allem auch die Ankünfte (-9,9 %) 2021 gegenüber dem Vorjahr eingebrochen.

Während die inländische Urlaubsnachfrage 2021 – so die Reisebestimmungen es zuließen – wieder anzog, fehlten coronabedingt nach wie vor die zahlreichen internationalen Gäste und Kongresse in Frankfurt.

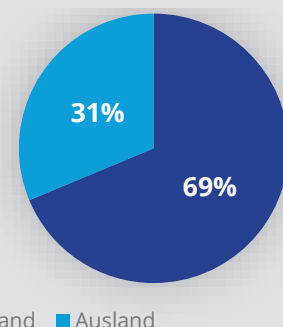
Während das Flugpassagieraufkommen 2019 noch bei 69,4 Mio. lag, waren es 2021 gerade mal 24,8 Mio. Im Top-7-Städtevergleich hat die Stadt mit dem größten Flughafen Deutschlands den höchsten internationalen Übernachtungsanteil (2021: 31 % Ausland; 2019: 45 %). In den anderen Städten liegen die Anteile zwischen 30 % (in München) und 16 % (in Hamburg).

Der Blick auf die geplanten Neuansiedlungen zeigt, dass Projektentwickler mit einer Wiederbelebung von derzeit ausbleibenden Nachfragesegmenten rechnen. So ist beispielgebend für 2024 ein kapazitätsstarkes Tagungs- und Kongresshotel von Steigenberger mit 527 Zimmern geplant.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Mit 22,3 % bildete Frankfurt am Main – wie schon in den Vorjahren – das Schlusslicht bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC). Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich der Wert erneut um -1,3 Prozentpunkte, was der stärkste Rückgang im Top-7-Städtevergleich war.

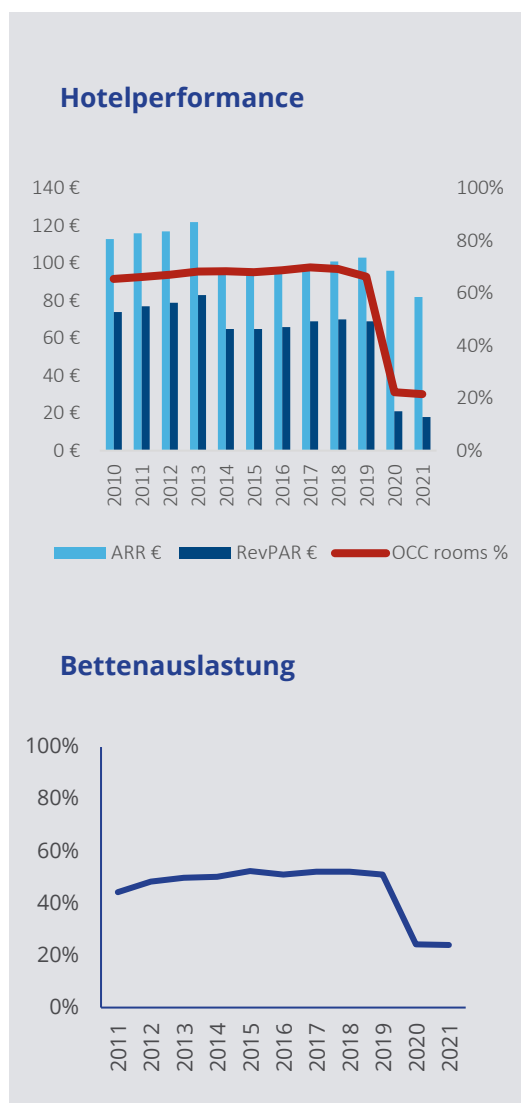
Die durchschnittliche Zimmerrate (ARR) lag 2021 bei 82 Euro. Zur Einordnung: Seit 2009 lag der durchschnittliche Zimmerpreis Frankfurts zwischen 95 Euro und 122 Euro. Im Top-7-Städte-Vergleich reiht sich Frankfurt mit 82 Euro am unteren Rand vor Stuttgart (80 Euro) ein.

Der deutlich gesunkene Preis führte zu einem durchschnittlichen Zimmerertrag (RevPAR) von 18 Euro, womit die Betriebe Frankfurts im Schnitt die geringsten Einnahmen je verfügbarem Zimmer erzielten.

Ausblick

Durch die starke Abhängigkeit von Geschäfts- und ausländischen Reisenden tut sich der Frankfurter Hotelmarkt schwer, wieder auf das Normalniveau zu kommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Markt wieder erholt – wann und welche Verschiebungen damit einhergehen, bleibt abzuwarten.



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: 2021 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	31,5 %	31,9 %	25,2 %	21,5 %	33,3 %	30,8 %	26,4 %	25,2 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	1,9 %-ppt	4,3 %-ppt	-0,1 %-ppt	-0,8 %-ppt	1,3 %-ppt	1,4 %-ppt	2,1 %-ppt	-1,3 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	83,00 €	84,00 €	88,00 €	82,00 €	84,00 €	85,00 €	87,00 €	80,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	-4,8 %	-4,8 %	-17,1 %	-17,1 %	-1,2 %	-7,1 %	-1,2 %	-13,8 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	26,00 €	27,00 €	22,00 €	18,00 €	28,00 €	26,00 €	23,00 €	20,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	0,0 %	11,1 %	-18,2 %	-16,7 %	3,6 %	-3,9 %	8,7 %	-20,0 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.715	704	204	275	417	260	425	167
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,4 %	14,7 %	28,3 %	22,8 %	29,5 %	31,3 %	1,0 %	16,8 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.109.420	140.727	29.225	55.702	75.216	34.056	88.149	23.324
Veränderung Vorjahr Development YOY	50,0 %	22,2 %	32,7 %	32,1 %	35,9 %	30,0 %	6,4 %	23,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	96,8 Mio.	5,1 Mio.	1,1 Mio.	2,1 Mio.	3,3 Mio.	1,5 Mio.	3,1 Mio.	0,8 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,3 %	3,7 %	4,5 %	-1,2 %	4,8 %	2,5 %	3,5 %	-5,0 %
Übernachtungen Overnight stays	310,3 Mio.	14,0 Mio.	1,9 Mio.	4,2 Mio.	7,6 Mio.	2,8 Mio.	7,9 Mio.	1,6 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	2,6 %	13,7 %	6,4 %	2,5 %	9,9 %	8,1 %	13,0 %	-1,1 %

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.	3,7 Mio.	621.000	764.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	630.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,9 %	8,8 %	6,9 %	5,8 %	6,6 %	8,6 %	2,4 %	4,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	33,7 Mio.	1,6 Mio.	429.514	603.149	1,0 Mio.	591.408	908.457	614.004
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.706 €	21.327 €	27.199 €	23.731 €	25.808 €	23.339 €	32.039 €	26.806 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	78,5 Mio.	9,9 Mio.	8,0 Mio.	24,8 Mio.	5,3 Mio.	4,3 Mio.	12,5 Mio.	3,6 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 2019/in the year 2019



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

62

Ländern auf

185

Millionen m² unter
Verwaltung

6

Kontinenten

20.000+

Mitarbeiter weltweit

€ 3,9

Milliarden Umsatz

Copyright © 2022 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 © 2022. 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