



Frankfurt | Hotel

Marktbericht 2023 | 2022 Q1-Q4

Marktüberblick

Frankfurt, das Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ist die größte Stadt Hessens und blickt bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie auf einen boomenden Hotelmarkt zurück. Erfreulicherweise ist die Nachfrage 2022 wieder deutlich angestiegen. Dennoch ist die Stadt im Wettbewerbsvergleich der deutschen Top-7-Städte immer noch auf den unteren Plätzen zu finden.

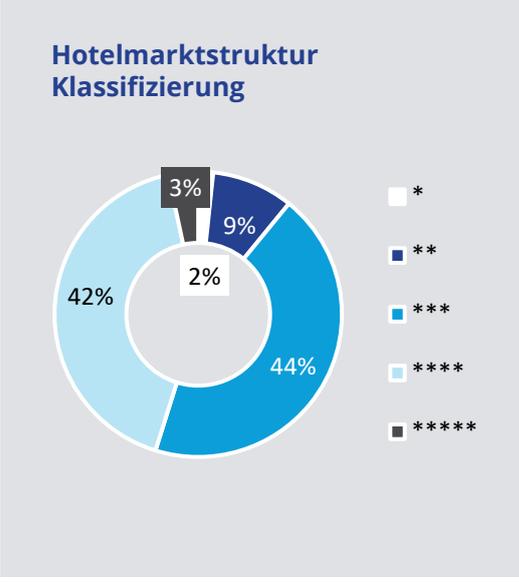
Hotelmarktangebot

In Frankfurt besteht das gewerbliche Beherbergungsangebot aus 276 Betrieben und 58.235 Schlafgelegenheiten, was durchschnittlich 211 Betten pro Betrieb entspricht. Im Top-7-Städtevergleich hat Frankfurt damit im Schnitt die größten Betriebe.

Der Blick auf die Angebotsentwicklung zeigt im Vergleich zum Vorjahr einen Bettenanstieg um 4,5 Prozent an. Allmählich wird wieder das Vor-Krisen-Niveau erreicht (Betten 2019: 59.781).

Kennzahlen Gesamtmarkt & Entwicklung zum Vorjahr		
Beherbergungsbetriebe geöffnet	276	+0,4 %
Gästebetten angeboten	58.235	+4,5 %
Ankünfte	4,75 Mio.	+122,3 %
Übernachtungen	8,60 Mio.	+105,4 %
Aufenthaltsdauer Durchschnitt	1,9 Tage	+0,2 Tage
Bettenauslastung Durchschnitt	40,5 %	+16,5 %-ppt

Im Sterne-Segment gibt es gegenüber dem Vorjahr nur leichte Verschiebungen. Das 4-Sterne-Segment verzeichnet leichte Verluste, wohingegen der Anteil der 3- und 2-Sterne-Betriebe leicht gewachsen ist. Trotzdem bleibt die Hotelmarktstruktur bei zertifizierten Betrieben geprägt vom mittleren Sterne-Segment.



Entwicklung bei den Hotels und Hotels garnis

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel“ & Entwicklung zum Vorjahr

Beherbergungsbetriebe geöffnet	104	+19,5 %
Gästebetten angeboten	31.839	+23,8 %
Ankünfte	2,72 Mio.	+119,2%
Übernachtungen	4,50 Mio.	+115,8 %
Bettenauslastung Durchschnitt	38,7 %	+16,5 %-ppt

Kennzahlen Betriebstyp „Hotel garni“ & Entwicklung (Vorjahr)

Beherbergungsbetriebe geöffnet	142	+4,4 %
Gästebetten angeboten	22.322	+18,6 %
Ankünfte	1,95 Mio.	+122,4 %
Übernachtungen	3,44 Mio.	+98,6 %
Bettenauslastung Durchschnitt	42,2 %	+17,0 %-ppt

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

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

Hotelmaktnachfrage

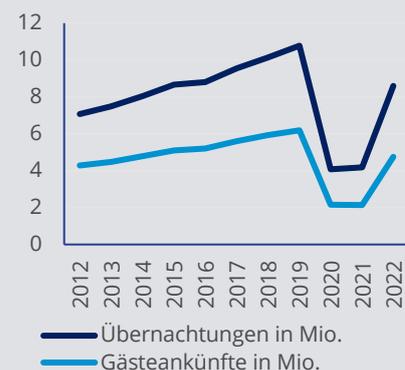
Gegenüber dem Vorjahr sind auch in Frankfurt die Ankünfte (+122,3 %) stärker gestiegen als die Übernachtungen (+105,4 %). Damit geht eine etwas rückläufige Aufenthaltsdauer einher, was vermuten lässt, dass die Geschäftsreisenden wieder stärker vertreten sind.

Mit einem Übernachtungsvolumen von 8,6 Mio. auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt hat sich der Frankfurter Markt wieder deutlich erholt. Gegenüber 2019 ist allerdings weiterhin eine Lücke erkennbar (Übernachtungen 2019: 10,8 Mio.). Die Vollhotels liegen noch 27,0 Prozent und die Hotel garni 15,9 Prozent unter den Nachfragewerten von 2019.

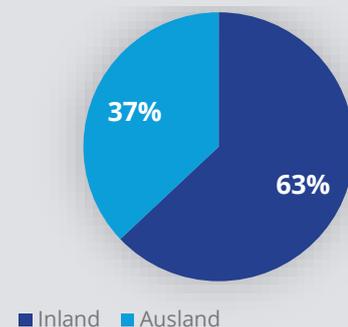
Während die inländische Urlaubsnachfrage schon im letzten Jahr wieder deutlich zunahm, nimmt 2022 erfreulicherweise auch die ausländische Nachfrage wieder an Fahrt auf, wodurch der Anteil internationaler Übernachtungen um 6 Prozentpunkte auf 37 Prozent ansteigt.

Die (geplanten) Neueröffnungen zeigen, dass weiterhin ein Wachstum des Bettenangebots angestrebt wird. Im Jahr 2022/Anfang 2023 haben weitere Hotels mit hohen Kapazitäten eröffnet. Für 2024 ist beispielgebend ein Tagungs- und Kongresshotel von Steigenberger mit 527 Zimmern geplant. Neben neuen Hotels sind auch einige Serviced Apartments in Planung. Die Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten nehmen zu und der Trend zur Individualisierung schreitet immer weiter voran, weshalb Serviced Apartments zunehmend nachgefragt sind und sich am deutschen Markt etablieren.

Entwicklung Beherbergungsnachfrage



Übernachtungsnachfrage



Hotelperformance

Im Jahr 2022 schafft es Frankfurt mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung (OCC) von 52,4 Prozent nur auf den vorletzten Platz vor Stuttgart. Trotz der Nachfrage-Zuwächse braucht Frankfurt wohl noch etwas Zeit, um an die Vor-Krisen-Werte heranzukommen (OCC 2019: 66,4 %).

Der durchschnittliche Zimmerpreis (ARR) ist gegenüber dem Vorjahr um 25 Euro gestiegen. Mit einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 107 Euro wird der höchste Wert in den letzten neun Jahren erreicht. Im Jahr 2022 landet Frankfurt damit auf dem 3. Platz gemeinsam mit Hamburg hinter München (125 Euro) und Berlin (111 Euro).

Trotz der stark gestiegenen Zimmerpreise bleibt der durchschnittliche Zimmerertrag je verfügbarem Zimmer (RevPAR) mit 56 Euro relativ gering. Nur Stuttgart kann mit seinen verfügbaren Zimmern im Schnitt noch weniger Einnahmen erzielen.

Ausblick

So wie alle Top-7-Städte konnte auch der Frankfurter Hotelmarkt 2022 wieder bessere Ergebnisse als 2021 einfahren. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Markt weiter erholen wird. Neben dem für Frankfurt wichtigen Geschäftsreisemarkt sowie dem Fluggastaufkommen sollte die europäische Bankenmetropole auch zunehmend daran arbeiten, für Städtereisende Besuchsanlässe zu schaffen, um Risiken wie Nachfrageeinbrüche bestimmter Märkte besser abzufedern.



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: 2022 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	57,5 %	65,1 %	55,3 %	52,4 %	66,6 %	61,1 %	58,7 %	49,8 %
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,2 %-ppt	33,2 %-ppt	30,1 %-ppt	30,9 %-ppt	33,3 %-ppt	30,3 %-ppt	32,3 %-ppt	24,6 %-ppt
Zimmerpreis Ø Average room rate	105,00 €	111,00 €	103,00 €	107,00 €	107,00 €	101,00 €	125,00 €	93,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	26,3 %	34,3 %	25,8 %	29,9 %	28,3 %	19,7 %	44,0 %	18,4 %
Zimmerertrag Ø RevPAR Ø	61,00 €	72,00 €	57,00 €	56,00 €	71,00 €	62,00 €	73,00 €	46,00 €
Veränderung Vorjahr Development YOY	130,7 %	166,8 %	167,4 %	194,1 %	148,6 %	133,4 %	205,3 %	156,7 %

Hotelmarkt

Kennzahlen Key Facts ¹	Deutschland Germany	Berlin Berlin	Düsseldorf Dusseldorf	Frankfurt Frankfurt	Hamburg Hamburg	Köln Cologne	München Munich	Stuttgart Stuttgart
Beherbergungsbetriebe Accommodation providers	50.228	729	212	276	425	262	458	161
Veränderung Vorjahr Development YOY	-1,0 %	3,6 %	3,9 %	0,4 %	1,9 %	0,8 %	7,8 %	-3,6 %
Bettenangebot Guest beds offered	3.210.389	145.051	33.811	58.235	77.212	35.905	92.240	23.131
Veränderung Vorjahr Development YOY	3,2 %	3,1 %	15,7 %	4,5 %	2,7 %	5,4 %	4,6 %	-0,8 %
Gästekünfte Guest arrivals	163,0 Mio.	10,4 Mio.	2,5 Mio.	4,8 Mio.	6,8 Mio.	3,2 Mio.	6,9 Mio.	1,7 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	68,4 %	103,3 %	117,1 %	122,3 %	105,2 %	116,3 %	124,1 %	118,4%
Übernachtungen Overnight stays	450,7 Mio.	26,5 Mio.	4,3 Mio.	8,6 Mio.	14,7 Mio.	5,6 Mio.	16,0 Mio.	3,3 Mio.
Veränderung Vorjahr Development YOY	45,3 %	90,0 %	119,8 %	105,4 %	94,6 %	103,0 %	101,5 %	102,9 %

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.	619.000	759.000	1,9 Mio.	1,1 Mio.	1,5 Mio.	626.000
Arbeitslosenquote Unemployment rate ²	5,7 %	9,2 %	6,8 %	5,9 %	7,3 %	8,6 %	4,5 %	4,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Employees subject to social insurance ³	34,4 Mio.	1,7 Mio.	0,4 Mio.	0,6 Mio.	1,0 Mio.	0,6 Mio.	1,2 Mio.	0,6 Mio.
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte pro Kopf Income per capita ⁴	23.916 €	21.745 €	26.729 €	24.246 €	25.285 €	23.703 €	31.859 €	26.503 €
Flughafenpassagiere Airport passengers	165,1 Mio.	19,8 Mio.	16,1 Mio.	48,8 Mio.	11,1 Mio.	8,7 Mio.	31,6 Mio.	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 Stand 01.01.2022 | ³ im April des Berichtsjahres / in April of reporting year | ⁴ im Juni des Vorjahres / in June of pre-year | ⁵ im Jahr 2020 / in the year 2020 | ⁶ An. + Ab. in 2022 / Arr. + Dep. in 2022



Colliers International

Globale Kennzahlen 2022

66

Länder

4,2 Mrd. €

Umsatz

18.000

Mitarbeiter/innen

186 Mio.

Verwaltet (m²)

51.000

Deals

91 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Kontakt

Colliers International Deutschland GmbH

Budapester Straße 50

10787 Berlin

TEL +49 30 5858178-10

FAX +49 30 5858178-99



Ansprechpartner

René-P. Schappner

Head of Hotel/Geschäftsführer

+49 30 5858178-24

rene.schappner@colliers.com

Copyright © 2023 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 ©2023. Alle Rechte vorbehalten