

[Frankfurt am Main]

Hotelmarkt auf Wachstumskurs

- **Erneuter Übernachtungsrekord:** Rund 7,3 Mio. Übernachtungen und rund 4,4 Mio. Ankünfte im Jahr 2013 belegen die anhaltend steigende Nachfrage auf dem Frankfurter Hotelmarkt. Auch in den ersten Monaten 2014 konnte die Main-Metropole erneut Zuwächse verzeichnen (Januar bis April: +6,8%).
- **Wachstumsmärkte Arabische Golfstaaten und China:** Insbesondere die Nachfrage von arabischen und chinesischen Gästen stieg in den letzten Jahren überdurchschnittlich (jeweils +48% zwischen 2010 und 2013).
- **Auch das Angebot wächst:** Mit 248 Hotels und Hotels garnis mit insgesamt rund 40 Tsd. Betten wurden 2013 auch auf der Angebotsseite erneut Zuwächse verzeichnet; Kapazitätssteigerungen sind auch in den kommenden Jahren zu erwarten.
- **Pipeline mit über 3.200 Zimmern:** In der Innenstadt, an der Messe sowie im Umfeld des Flughafens sind zahlreiche neue Hotelprojekte im Bau bzw. in Planung.
- **RevPAR steigt:** Bedingt durch einen Anstieg der Zimmerbelegung konnte der RevPAR zwischen Januar und Mai 2014 trotz eines leicht niedrigeren Netto-Zimmerpreises um rund 6,5% auf rund 78 EUR erhöht werden (Stichprobe überwiegend markengebundener Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels).

Hotelmarkt Frankfurt in Zahlen

	2013	2012	
Hotels	248	242	↗
Betten	40 Tsd.	39 Tsd.	↗
Ankünfte	4,4 Mio.	4,2 Mio.	↗
Übernachtungen	7,3 Mio.	6,9 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer	1,7	1,6	↗
ÜN ausländischer Gäste			
absolut	3,4 Mio.	3,2 Mio.	↗
Anteil an gesamten ÜN	44,7%	45,4%	↘

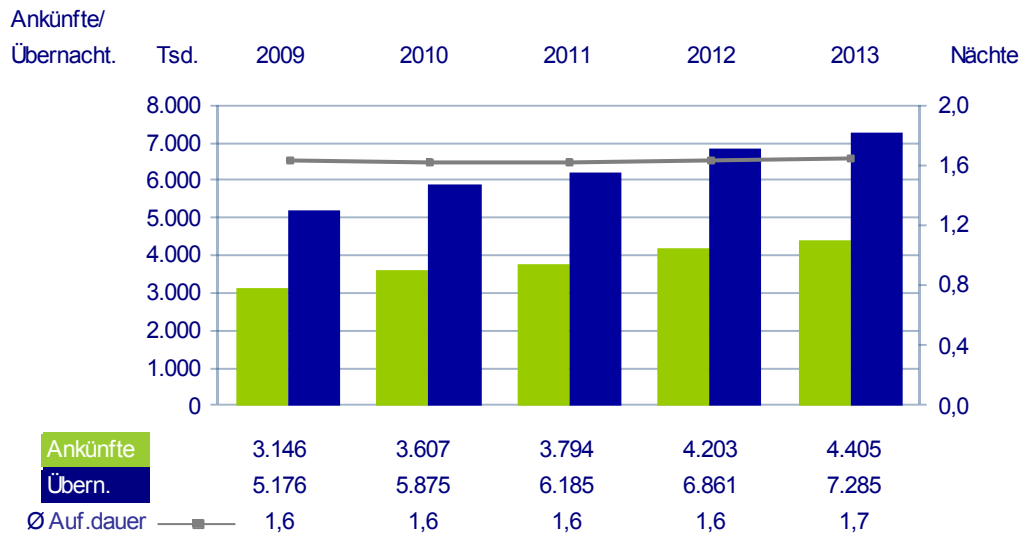
Hinweis: Angaben zu ausländischen Gästen beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe, alle weiteren Angaben umfassen nur Hotels und Hotels garnis
Quelle: Statistisches Landesamt Hessen



Hotelnachfrage wächst kontinuierlich weiter

Die Nachfrage auf dem Frankfurter Hotelmarkt ist seit dem Krisenjahr 2009 kontinuierlich gewachsen. Bei Ankünften und Übernachtungen wurden 2013 erneut Rekordwerte erzielt: 4,4 Mio. Ankünfte und 7,3 Mio. Übernachtungen. Dies entspricht einem Zuwachs um insgesamt rund 40% bei den Ankünften und rund 41% bei den Übernachtungen.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist auf rund 1,7 Nächte in 2013 leicht gestiegen; diese ist jedoch aufgrund des hohen Business-Anteils gegenüber anderen deutschen Städten nach wie vor vergleichsweise niedrig.



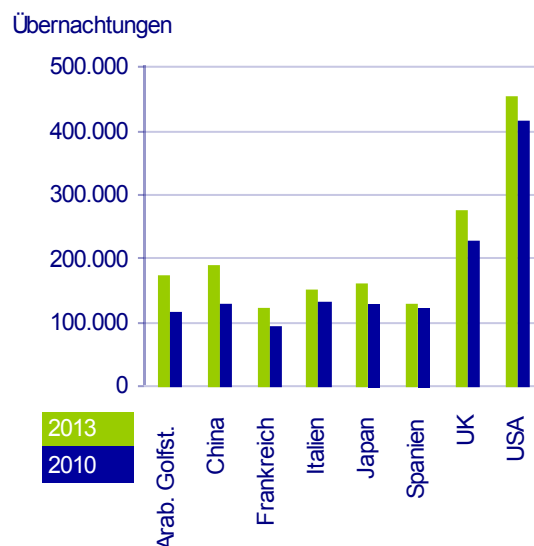
Hinweis: Angaben beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis
Quelle: Statistisches Landesamt Hessen

Arabische und chinesische Gäste auf dem Vormarsch

In 2013 wurden insgesamt rund 3,4 Mio. Übernachtungen durch ausländische Gäste generiert. Der hohe Anteil (44,7%) verdeutlicht die internationale Bedeutung Frankfurts, wovon auch der Hotelmarkt profitiert.

Insbesondere Gäste aus den Arabischen Golfstaaten und China kommen vermehrt in die Main-Metropole. Seit 2010 verzeichneten die beiden Quellmärkte Zuwachsraten um jeweils rund 48%.

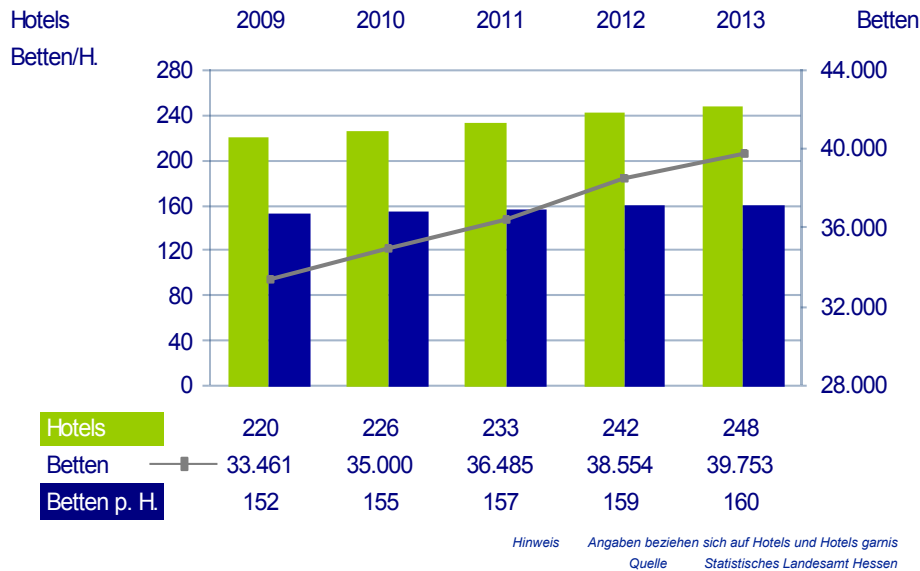
Bedeutendste ausländische Herkunftsländer bleiben nach wie vor die Vereinigten Staaten und das Vereinigte Königreich, aber die steigende Nachfrage aus den Arabischen Golfstaaten und China wirkt sich auch auf das Hotelangebot aus. Der Raum Frankfurt rückt vermehrt in den Fokus arabischer und chinesischer Hotelbetreiber und -investoren - oftmals für den Markteintritt in Deutschland, z.B. Jumeirah Frankfurt, QGREEN Hotel by Meliá (chinesische Investmentgruppe Greenland), New Century Hotel Frankfurt (bisher Golden Tulip Frankfurt Offenbach).



Hinweis: Angaben beziehen sich auf alle Beherbergungsbetriebe
Quelle: Statistisches Landesamt Hessen

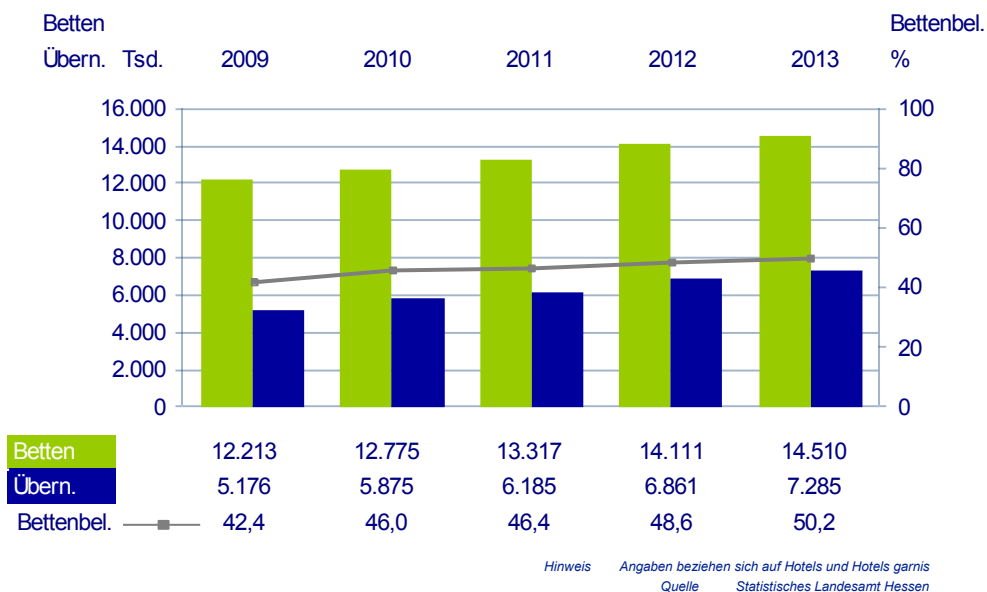
Wachsendes Angebot

Neben der Nachfrage ist auch das Hotelangebot in Frankfurt in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Zwischen 2009 und 2013 stieg die Zahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) um rund 13% auf 248 Betriebe, während die Bettenanzahl um 19% auf rund 40 Tsd. anstieg.



Steigende Bettenbelegung

Trotz wachsender Kapazitäten konnte die durchschnittliche Bettenbelegung aufgrund der überproportionalen Nachfragesteigerung stetig erhöht werden. Zwischen 2009 und 2013 wurde ein Anstieg um insgesamt 7,8%-Punkte auf den bisherigen Höchstwert von 50,2% verzeichnet.



Neue Projekte - neue Marken

Es gibt eine Vielzahl neuer Hotelprojekte in Frankfurt, die teilweise in Planung, teilweise bereits im Bau sind. Im Fokus stehen dabei sowohl die Innenstadt und die Messe als auch der Frankfurter Flughafen. Die Projekte reichen von der 1-Stern- bis 5-Sterne-Kategorie, wobei der Schwerpunkt auf dem internationalen Economy- bis Mid-Class-Segment liegt. Bedingt durch die Business-dominierte Nachfragestruktur sind ebenfalls mehrere Boardinghouse-/Apartmentprojekte geplant.

Es ist zu erwarten, dass das Hotelangebot in der Main-Metropole in den kommenden Jahren deutlich erweitert wird und auch neue Marken nach Frankfurt bzw. nach Deutschland kommen werden (z. B. Element, Capri by Fraser, Moxy).

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswahl konkreterer Projekte in Frankfurt:

Hotelprojekte				
Projekt	Standort	Kategorie (Sterne)	Zimmer	Eröffnung
B&B Hotel	Mainzer Landstr.	2	91	2014
Element Frankfurt Airport	Gateway Gardens	3	133	2014
Fleming's Deluxe Hotel (Erw.)	Eschenheimer Tor	4	97	2014
Smart Stay Hotel	Niddastr.	1	98	2014
Easy Hotel	Düsseldorfer Str.	1	132	2014
Boardinghouse Oskar Residence	An der Flößerbrücke	3-4	60	2015
Capri by Fraser	Europaallee	4	153	2015
Hampton by Hilton	Europaallee	3	158	2015
Holiday Inn	Mainzer Landstr.	4	249	2015
Innside by Meliá	Hanauer Landstr. / Sonnemannstr.	3	162	2015
Moxy	Gateway Gardens	2	305	2015
Smartments Business	Europaallee	2	192	2015
Sofitel	Opernplatz	5	150	2015
Hotelprojekt Galopprennbahn	Rennbahnstr.	4-5	221	2015
Derag Livinghotel Milano	Mailänderstr.	4	111	2015
Adina Apartment Hotel	Osloer Str.	4	181	2016
Ibis Budget	Hanauer Landstr.	1	159	2016
Moxy	New Wave Areal, Eschborn	2	170	2016
Motel One	Berliner Str.	2	450	2017

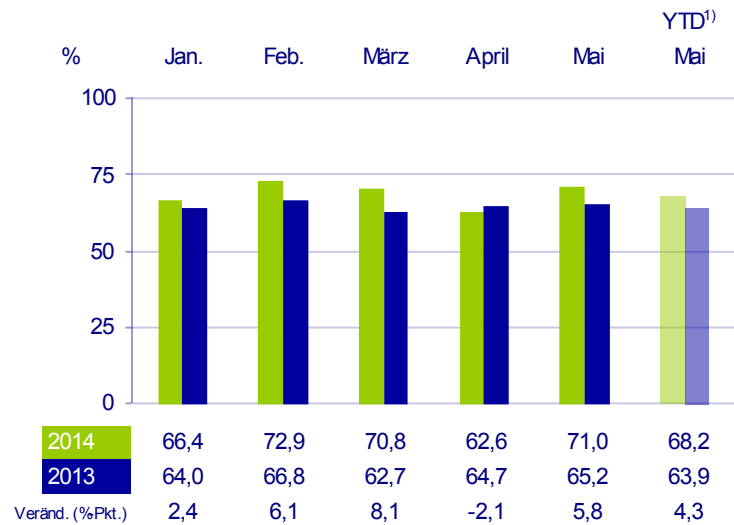
Hinweis Kategorie gemäß internationaler Klassifizierung
Quelle Research PKF hotelexperts

Performance Kennzahlen

Zimmerbelegung steigt

Die in einer Stichprobe erfassten Hotels in Frankfurt (überwiegend markengebundene Drei- bis Fünf-Sterne-Hotels) verzeichneten in den ersten fünf Monaten 2014 einen Anstieg der Zimmerbelegung auf rund 68,2% (+4,3%-Punkte). Mit Ausnahme des Aprils konnten in allen Monaten Zuwächse gegenüber den Vorjahresmonaten erzielt werden. Der Rückgang im April ist unter anderem auf die Osterfeiertage zurückzuführen, da diese im Vorjahr in den März gefallen sind und aufgrund des hohen Business-Anteils einen merklichen Einfluss auf den Frankfurter Hotelmarkt haben.

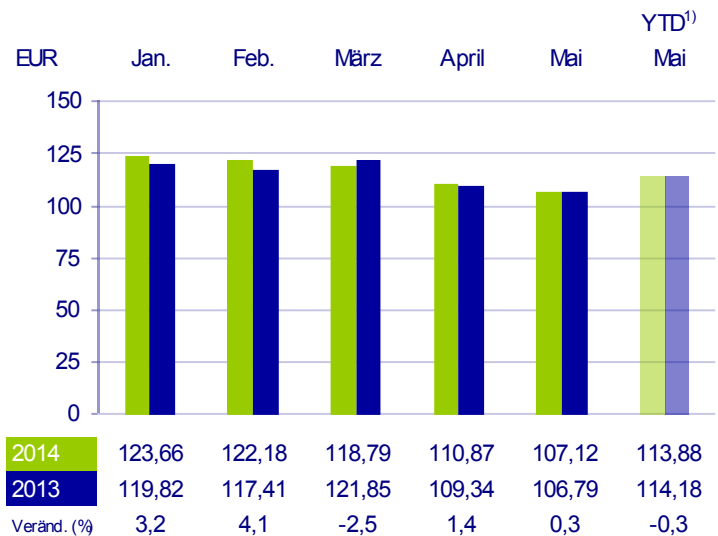
Zimmerbelegung



Stabiles Preisniveau

Im Hinblick auf den durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis war das Preisniveau der untersuchten Hotels zwischen Januar und Mai 2014 mit rund 114 EUR nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die größte Steigerung gegenüber dem Vorjahresmonat konnte im Februar erzielt werden, was unter anderem auf den Karneval zurückzuführen ist, der in diesem Jahr teilweise in den März fiel, sowie auch auf eine positive Entwicklung im Messegeschäft (z. B. Messe *Ambiente*).

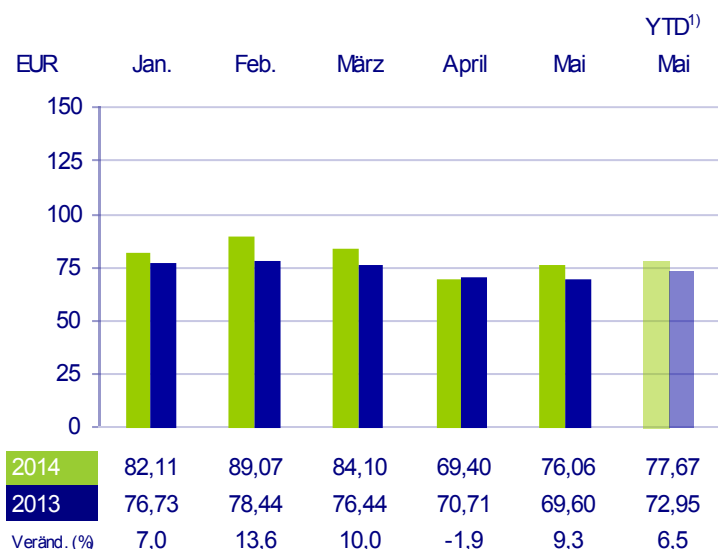
Netto-Zimmerpreis



Erhöhter RevPAR

Aufgrund der erhöhten Zimmerbelegung konnte auch der RevPAR der erfassten Hotels in den ersten fünf Monaten 2014 um insgesamt 6,5% auf rund 78 EUR gesteigert werden. In fast allen Monaten wurde eine positive Entwicklung verzeichnet, lediglich im April lag der RevPAR - bedingt durch die niedrigere Zimmerbelegung infolge der Osterfeiertage - rund 2% unter dem Vergleichswert aus dem Vorjahr.

RevPAR



Hinweis 1) YTD-Werte beziehen sich jeweils auf die Mai-Stichprobe
Quelle BDO/PKF Monthly German Trends

Ausblick

Die Entwicklung des Frankfurter Hotelmarktes wird in den nächsten Jahren mit Spannung zu beobachten sein. Zahlreiche neue Projekte werden das Hotelangebot erweitern und neue Produkte mit neuen Marken nach Deutschland bringen.

In den vergangenen Jahren konnten die Frankfurter Hoteliers dank der steigenden Nachfrage stetige Zuwachsraten verzeichnen. Insbesondere durch neue Wachstumsmärkte aus dem Ausland konnten zusätzliche Übernachtungen generiert werden.

Aufgrund des zukünftigen Kapazitätswachstums ist jedoch mit einem verschärften Wettbewerbsumfeld und folglich auch mit einem zunehmenden Preiskampf zu rechnen. Das wachsende Hotelangebot wird insbesondere in nachfrageschwächeren Zeiten, wie Ferien und an den Wochenenden, eine Herausforderung darstellen. Es bleibt daher abzuwarten, ob die Zimmerbelegung auch in Zukunft noch gesteigert und das - bisher vergleichsweise hohe - Preisniveau in Frankfurt gehalten werden kann.

Potenziale für eine weiterhin positive Entwicklung bietet einerseits das Leisure-Geschäft, das sich zuletzt durchaus positiv entwickelt hat. Frankfurt gewinnt als Destination für Städtereisende zunehmend an Attraktivität. Außerdem gelten die Messe und der Flughafen nach wie vor als bedeutende Nachfragegeneratoren. Im Messe- und Kongressgeschäft bietet beispielsweise das im Mai 2014 eröffnete Kongresszentrum *Kap Europa* noch Wachstumspotenziale. Ferner soll am Flughafen mit dem dritten Terminal das Passagieraufkommen am größten deutschen Flughafen bis 2020 auf rund 88 Mio. erhöht werden.

Durch die hohe Abhängigkeit vom Banken- und Finanzsektor wird die weitere Entwicklung des Frankfurter Hotelmarktes jedoch auch maßgeblich von der zukünftigen Entwicklung der Weltwirtschaft abhängig sein.

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-200
Fax: +49 (0)89 290 32-222
E-Mail: info@pkfhotelexperts.com
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:

Frau Caroline Schade
Tel.: +49 (0)89 290 32-201
E-Mail: caroline.schade@m.pkf.de

Worldwide hotel
consulting — Partner
für Ihren Erfolg.

Die Städteticker von PKF hotelexperts geben einen schnellen Überblick über die deutschen Großstädte und deren Hotelmärkte. Die Publikationsreihe liefert mehrmals jährlich Informationen zu den größten deutschen Städten. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Hamburger Hotelmarkt. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter info@pkfhotelexperts.com.

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammen zu stellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden.

Stand: Juli 2014