

# HOTELMARKT FRANKFURT CITY REPORT 2019



RESEARCH



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# FRANKFURT - HOTELMARKT IM ÜBERBLICK

- ÜBERNACHTUNGSZAHLEN SEIT 2005 MEHR ALS VERDOPPELT
- DEUTLICHER AUSBAU DER BETTENKAPAZITÄT
- IMMER MEHR PRIVATE STÄDTEREISEN

## TOURISMUS AUF DER ÜBERHOLSPUR

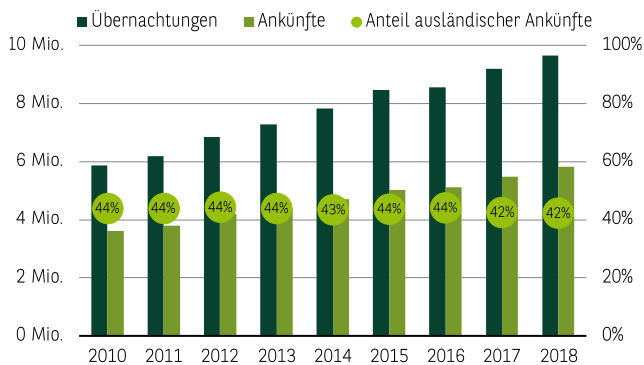
Wer an Frankfurt denkt, dem kommen meistens zunächst Banken, Bürotürme und Aktentaschen in den Sinn – und das vollkommen zurecht, schließlich blickt die Stadt am Main mit einigem Stolz auf ihre lange Tradition als Messe- und Finanzstandort von internationalem Format zurück. Erwähnenswert ist auch das boomende Kongressgeschäft, das allein 2018 über 5 Mio. Teilnehmer nach Frankfurt gelockt und dadurch fast 2 Mio. Übernachtungen generiert hat. Allerdings hat Frankfurt auch jenseits von Banken und Börse eine ganze Menge zu bieten: Neben einem Shopping-Angebot der Extraklasse beherbergt die Main-Metropole eine der hochkarätigsten Kunst- und Kulturszenen des Landes und punktet mit zahlreichen renommierten Museen, Theaterbühnen und Konzerthäusern. Und auch kulinarisch bleiben für Einwohner und Städtetouristen keine Wünsche offen: Von Sternerestaurants über Rooftop-Bars bis hin zur gemütlichen Apfelwein-Wirtschaft ist für jeden Geschmack etwas dabei.

## Marktumfeld Frankfurt 2018

		Ggü. Vorjahr
747.000	Einwohner	↗
5,82 Mio.	Gästeankünfte	↗
9,66 Mio.	Gästeübernachtungen	↗
42,1%	Anteil internationaler Tourismus	↔
254	Hotels	↗
50.500	Hotelbetten	↗

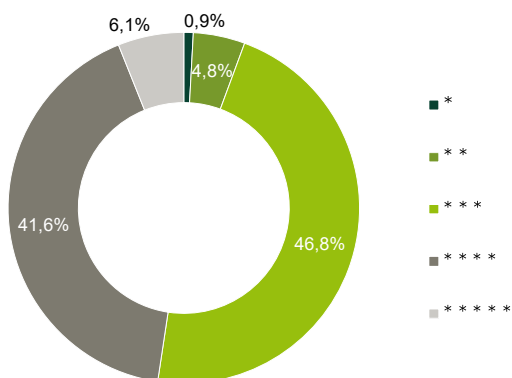
© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: Diestats, Hessisches Statistisches Landesamt

## Übernachtungen und Ankünfte, Anteil ausländischer Gäste



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

## Verteilung Hotels nach Sternekategorie



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: booking.com

## ÜBERNACHTUNGSREKORDE IN SERIE

Der Tourismus in Frankfurt kann ein beeindruckendes Wachstum vorweisen und stellt bei den jährlichen Übernachtungszahlen seit mittlerweile 15 Jahren Rekorde in Serie auf. So wurden allein 2018 gut 5,9 Mio. Hotelgäste und knapp 9,7 Mio. Übernachtungen in der hessischen Metropole gezählt. Seit 2010 legten die Übernachtungen um insgesamt gut 64 % zu – mehr als in jeder anderen deutschen Stadt über 500.000 Einwohner. Zudem ist Frankfurt aktuell die Stadt mit der höchsten Tourismusintensität unter den großen Tourismus-Magneten: Mit 13,6 Übernachtungen pro Einwohner stellt die Stadt am Main selbst München (11,8) und Berlin (9,1) in den Schatten.

Von besonderem Interesse ist darüber hinaus die Verteilung der Hotelgäste nach Reiseanlass: Es überrascht wenig, dass Geschäftsreisende in der Hotelmarktstatistik mit etwa zwei Drittel der Übernachtungen deutlich überrepräsentiert sind, während private Städtereisende ein Drittel zum Gesamtergebnis beisteuern. Vor 10 Jahren dürfte deren Anteil allerdings noch unter 25 % gelegen haben. Weitere Impulse für den Städtetourismus erhofft sich die Stadt von der im Herbst 2018 erfolgten Eröffnung des DomRömer-Quartiers, im Rahmen dessen einzelne Leitbauten der kriegszerstörten Frankfurter Altstadt wiedererrichtet wurden.

Das starke Wachstum der Übernachtungszahlen wäre jedoch ohne die zeitgleiche Modernisierung und Erweiterung des Bettenangebots kaum möglich gewesen: Seit 2010 ist die Übernachtungskapazität um über 15.000 Hotelbetten gewachsen. Dies hat zur Folge, dass selbst Nachfragespitzen zu Messezeiten im Frühling und Herbst immer öfter innerhalb der Stadtgrenzen absorbiert werden können, was sich wiederum negativ auf die Hotelmärkte umliegender Städte wie Mainz und Wiesbaden auswirkt.

# PERFORMANCE UND HOTEL-INVESTMENT

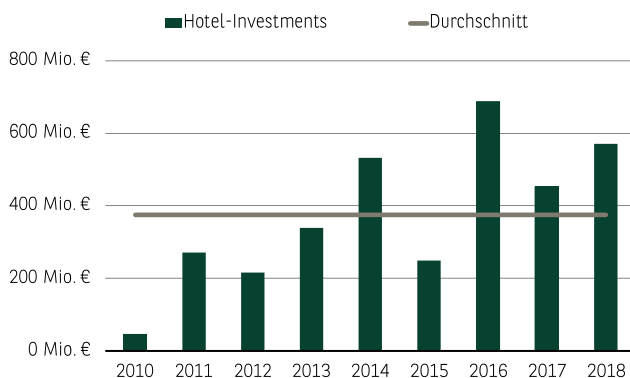
- NACHFRAGE WÄCHST STÄRKER ALS ANGEBOT
- INVESTMENTMARKT IM AUFWIND
- HÖHERE AUSLASTUNGSQUOTE TROTZ KAPAZITÄTSAUSWEITUNG

## GESUNDE PERFORMANCE-ENTWICKLUNG

Zwischen 2010 und 2018 zeigte die Frankfurter Hotellerie eine beeindruckende Marktdynamik, wobei der Anstieg der Übernachtungsnachfrage (+64 %) deutlich stärker ausfiel als das Wachstum des Bettenangebots (+44 %). Einen stabilen Aufwärtstrend beschrieb infolgedessen auch die Auslastungsquote, die im gleichen Zeitraum um insgesamt 4 Prozentpunkte auf 69,4 % zulegte. Deutlich volatiler entwickelte sich der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis (ADR): Ausgehend von einem bereits hohen Preisniveau (113 € im Jahr 2010) stieg der ADR in Frankfurter Hotels bis 2013 nochmals spürbar an und bewegt sich seitdem seitwärts im Bereich zwischen 120 und 123 €. Es zeigt sich, dass die starke zusätzliche Nachfrage größtenteils durch die zeitgleiche Ausweitung der Bettenkapazität kompensiert wird, sodass signifikante Preissteigerungen in der Breite nicht durchsetzbar sind. Ausreißer nach oben, wie im Rekordjahr 2015, sind jedoch jederzeit möglich und demonstrieren den Einfluss des Messezyklus auf die Frankfurter Hotelmarktstatistik.

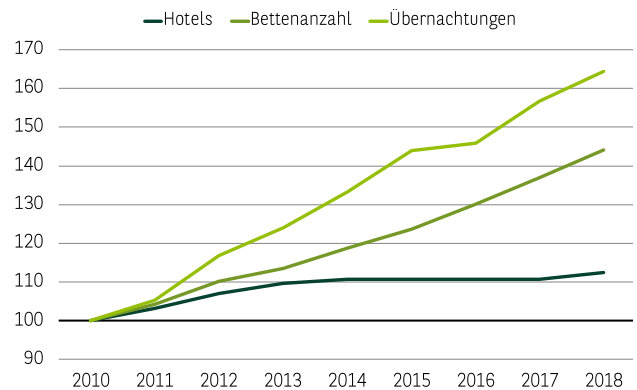
Die positive Performance-Entwicklung in der hessischen Metropole blieb in der jüngeren Vergangenheit auch Immobilieninvestoren nicht verborgen: In den letzten acht Jahren wurden im Schnitt 374 Mio. € in Frankfurter Hotelimmobilien investiert, womit die Stadt im bundesweiten Vergleich den dritten Platz hinter Berlin (428 Mio. €) und München (423 Mio. €) belegt. 2018 stand ein Transaktionsvolumen von 572 Mio. € zu Buche, was einem Zuwachs von knapp 27 % gegenüber dem Vorjahr entspricht und das zweitbeste jemals erzielte Ergebnis markiert. Den größten Beitrag zum starken Investmentjahr 2018 lieferte dabei der anteilige Verkauf der messenahe gelegenen Büro- und Hotelimmobilie „Westendgate“ an RFR. Aber auch im Frankfurter Umland wurden auffallend viele Hotelverkäufe getätigt, was als Beleg für ein Ausweichen der Investoren auf dezentrale Lagen infolge des Produktmangels in Core-Lagen zu werten ist.

## Hotel-Investmentmarkt



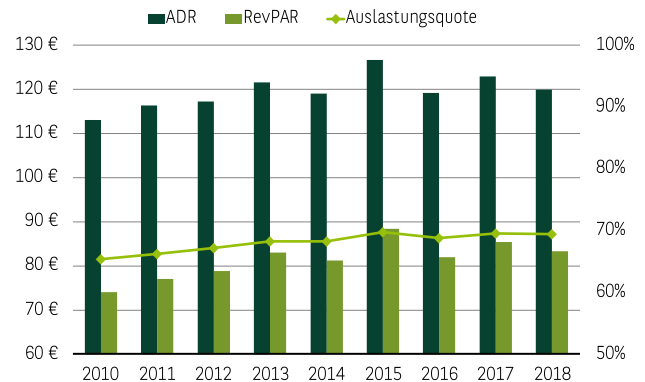
© BNP Paribas Real Estate GmbH

## Entwicklung Hotel- und Bettenangebot (2010 = 100)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: Hessesches Landesamt

## Entwicklung der Performancekennziffern



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

## Ausgewählte Transaktionen

Jahr	Name	Zimmer	Verkäufer	Käufer
2017	Holiday Inn Express Frankfurt Messe ***	175	Apollo Global Management	Invesco Real Estate
2017	Le Méridien Frankfurt ****	300	Art-Invest	u.a. First Sponsor Group
2017	InterContinental FFM *****	473	Katara Hospitality	Aroundtown
2018	Moxy Hotel Frankfurt Airport Kelsterbach ***	188	Ten Brinke & BLI Projektentwickl.	Spezialfonds
2018	Ruby Hotel im Junghof Plaza	218	FGI	Triuva
2018	Marriott & Adagio Aparthotel im WestendGate	588	StenProp	RFR
2018	Niu AIR ***	344	GBI	Select Group
2018	Inside by Meliá im Eurotheum ****	74	Commerz Real	GEG

© BNP Paribas Real Estate GmbH

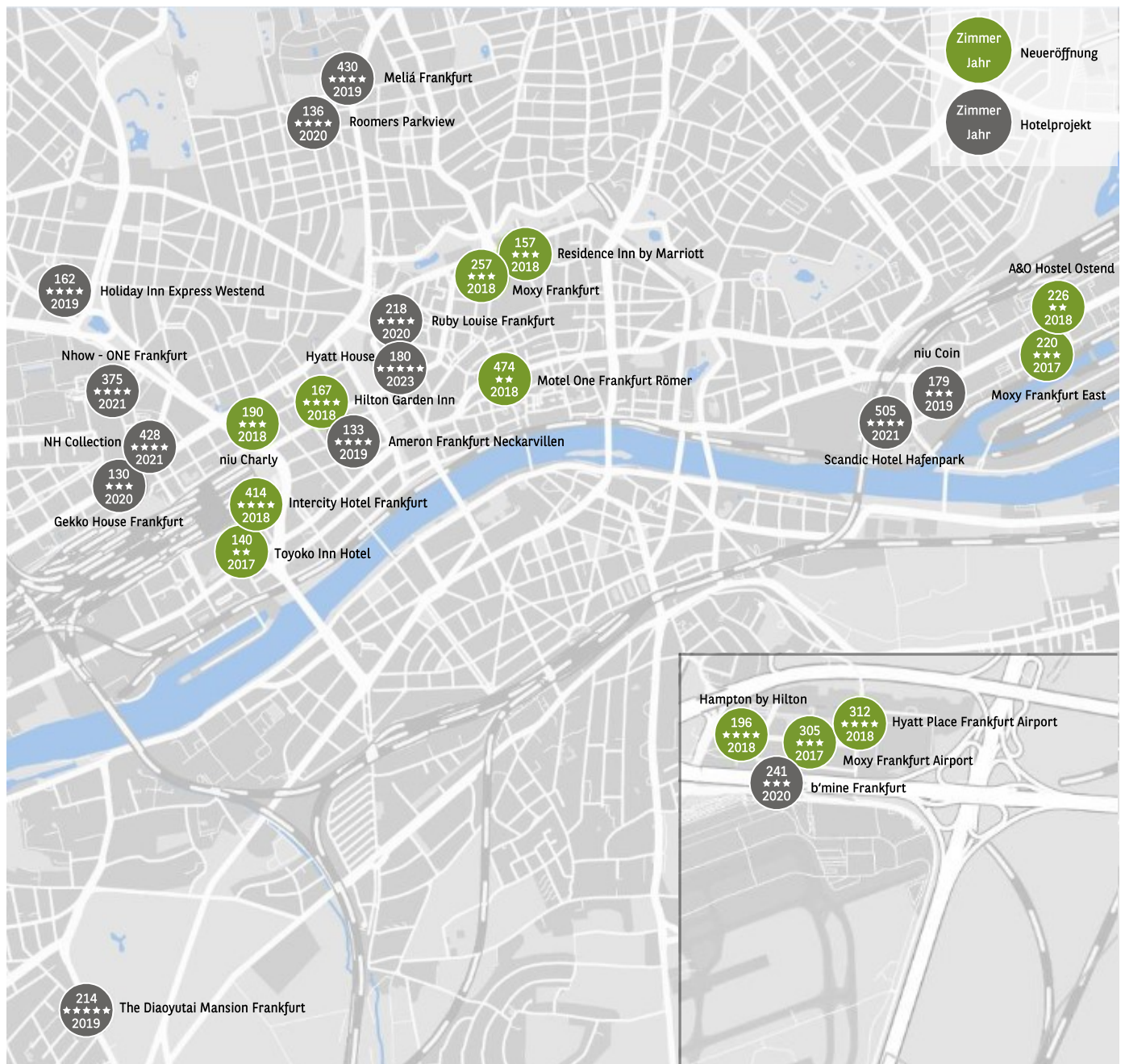
# MARKTENTWICKLUNG UND PIPELINE

Um den weiterhin stabilen Aufwärtstrend der Übernachtungs- nachfrage in Frankfurt bedienen zu können, werden derzeit zahl- reiche neue Hotels in allen Kategorien eröffnet bzw. projektiert. Schwerpunkt der Hotelentwicklung sind die westliche Innenstadt mitsamt dem angrenzenden Bahnhofsviertel sowie das Europaviertel. Weitere Entwicklungs-Hotspots sind im Bereich des Flug- hafens sowie im aufstrebenden Ostend auszumachen, wo insbe- sondere die 2021 geplante Eröffnung eines großen Konferenzhot- els der Scandic-Gruppe ins Auge fällt. Viel Aufsehen erregen auch die Aktivitäten des Lokalmatadors Gekko Group, die ihr Wachstum mit der Eröffnung des Gekko House Frankfurt im Europaviertel und des Roomers Parkview im nördlichen Westend weiter vorantreiben wollen. Ein weiterer spektakulärer Neuzugang für den Frankfurter

Hotelmarkt entsteht derzeit an der ehemaligen Galopprennbahn in Niederrad, wo die chinesische Diaoyutai-Gruppe ein Luxushotel im fernöstlichen Stil betreiben wird. Etwas bescheidener kommt das bereits 2017 eröffnete Toyoko Inn im Bahnhofsviertel daher: Das Business-Hotel ist das erste Haus der Toyoko-Gruppe außer- halb Asiens und verspricht japanische Gastlichkeit zu moderaten Preisen.

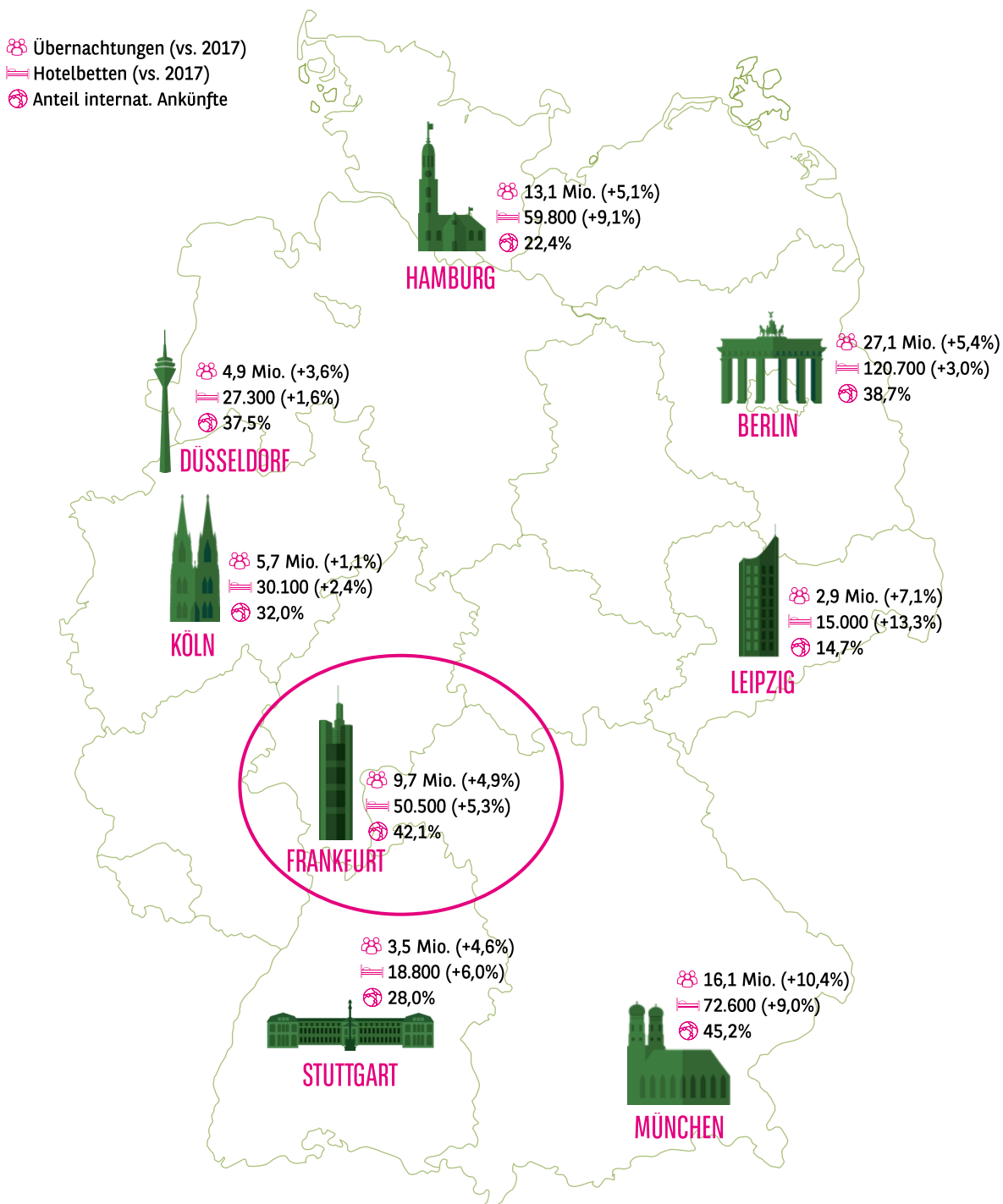
Insgesamt sind im Frankfurter Stadtgebiet bis einschließlich 2023 etwa 10.000 - 11.000 zusätzliche Hotelbetten in Planung bzw. im Bau, was gut 20 % der derzeitigen Bettenkapazität entspricht. Da- mit bewegt sich die geplante Kapazitätsausweitung in etwa im Durchschnitt der letzten acht Jahre.

## Lage ausgewählter Eröffnungen und Hotelprojekte



# ANGEBOT UND NACHFRAGE IM VERGLEICH

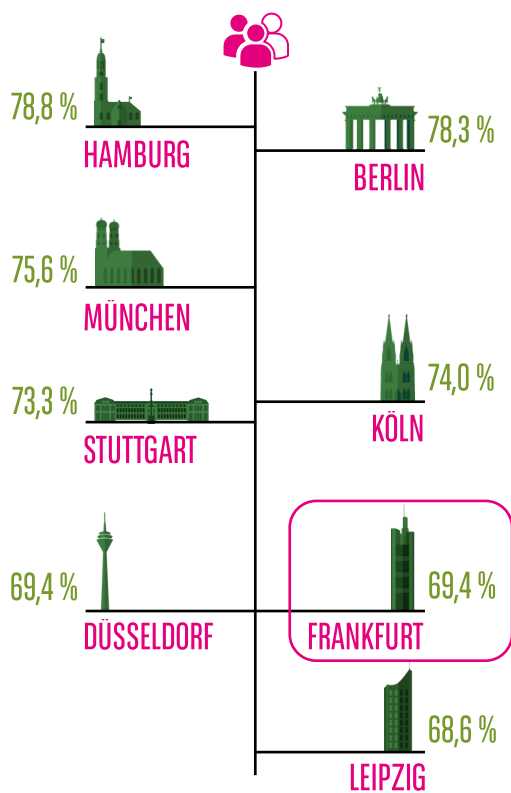
- FRANKFURT 2018 MIT DRITTSTÄRKSTEM WACHSTUM BEI ÜBERNACHTUNGEN (+6,3 %)
- SEIT 2010 ANSTIEG DER ÜBERNACHTUNGSNACHFRAGE UM 61 %: SPITZENREITER IM STÄDTEVERGLEICH
- ZWEITHÖCHSTER BESUCHERANTEIL INTERNATIONALER TOURISTEN MIT 42,1 %



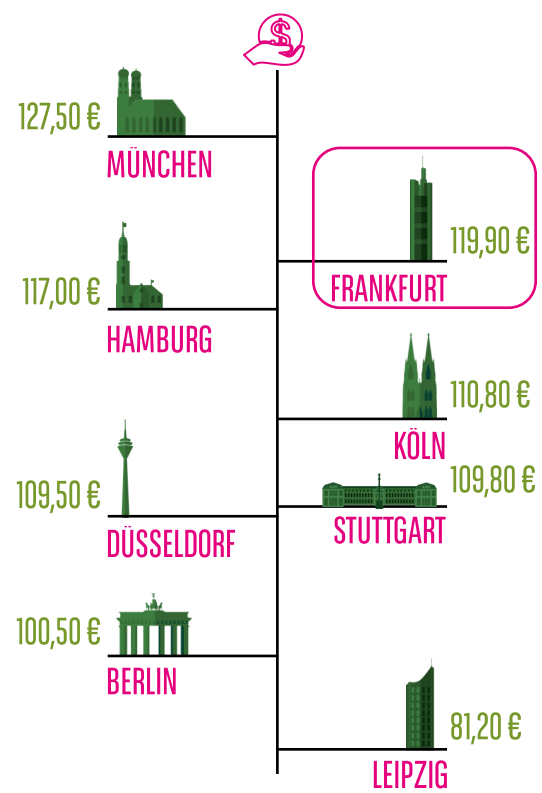
# HOTELPERFORMANCE IM VERGLEICH

- › SEIT 2010 STIEG DIE DURCHSCHNITTLICHE ZIMMERBELEGUNGSRATE UM 4 PROZENTPUNKTE AN.
- › MIT EINER AUSLASTUNGSQUOTE VON 69,4 % LIEGT FRANKFURT TROTZDEM AM UNTEREN ENDE DES STÄDTEKLASSEMENTS.
- › MIT EINER ADR VON 119,90 € LIEGT FRANKFURT DEUTSCHLANDWEIT AUF DEM ZWEITEN PLATZ.
- › DAS PREISNIVEAU IN DER HESSISCHEN METROPOLE STIEG UM GUT 6 % IM VERGLEICH ZU 2010.

Auslastungsquote 2018 im Vergleich



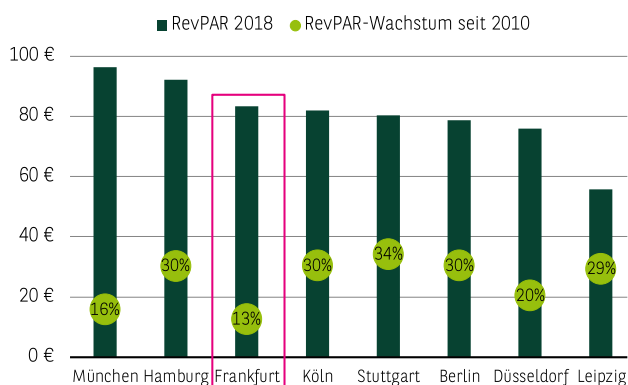
ADR 2018 im Vergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

RevPAR im Vergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, Quelle: STR Global Ltd.

- › FRANKFURT ERZIELT 2018 DEN DRITTHÖCHSTEN REVPAR ALLER UNTERSUCHTEN STÄDTE (83,30 €).
- › MIT EINER REVPAR-STEIGERUNG UM 13 % SEIT 2010 STEHT FRANKFURT AM ENDE DES STÄDTEKLASSEMENTS.
- › ALLERDINGS LIEGT DAS AUSGANGSNIVEAU SEHR HOCH UND NUR KNAPP HINTER MÜNCHEN.

# AUSBLICK



Der Frankfurter Hotelmarkt blickt auf bewegte Zeiten zurück und vermeldet in Sachen Übernachtungsnachfrage, Hotelperformance und Investmentvolumen seit Jahren hohe Wachstumsraten. Auch das Hotelangebot gestaltet sich heute deutlich hochwertiger und facettenreicher als noch vor zehn Jahren, wobei das unvermindert hohe Expansionstempo im Hinblick auf Preisniveau und Belegungsraten nicht ganz ohne Risiko sein dürfte. Dennoch bleiben die Aussichten für die weitere Entwicklung des Frankfurter Hotelmarkts glänzend. So darf sich die Stadt seit 2017 offiziell Touristenort nennen und feiert dies gebührend mit der Einführung einer

Tourismusabgabe für private Städtereisende. Dies dürfte der wachsenden Beliebtheit Frankfurts als Städtereiseziel aber keinen Abbruch tun, zumal die Stadt unter anderem durch den Bau der „neuen“ Altstadt und die sukzessive Erweiterung der ohnehin beeindruckenden Skyline weiter an Attraktivität gewinnen wird. Auch der Ausbau des Flughafens sowie hohe Investitionen in das Messegelände und die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten für Tagungen und Kongresse sollten deutlich wahrnehmbare Impulse für die weitere Entwicklung des Frankfurt-Tourismus setzen.



# IHR KONTAKT

## Unser Hotel-Team



### Alexander Trobitz MRICS

Head of Hotel Services

Goetheplatz 4 • 60311 Frankfurt am Main

☎ +49 (0)69-298 99-165

✉ alexander.trobitz@bnpparibas.com



### Thorsten Faasch

Director National Hotel Services

Benrather Straße 18-20 • 40213 Düsseldorf

☎ +49 (0)211-52 00-10 77

✉ thorsten.faasch@bnpparibas.com



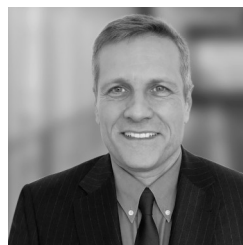
### Chantal Eckel

Senior Consultant National Hotel Services

Goetheplatz 4 • 60311 Frankfurt am Main

☎ +49 (0)69-298 99-971

✉ chantal.eckel@bnpparibas.com



### Francesco Mazza MRICS

Director National Hotel Services

Maximilianstraße 35 • 80539 München

☎ +49 (0)89-55 23 00-63

✉ francesco.mazza@bnpparibas.com



[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

Dieser City Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Quelle Hotelkennzahlen: STR Global, Ltd. Jeder Nachdruck oder Weiterverbreitung dieser Daten ohne Erlaubnis ist verboten.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses City Reports dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser City Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate GmbH übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Titelfoto: Stephan Behnes (stock.adobe.com) | Fotos Innenteil: jotily (istockphoto.com), MJCouch (pixabay.com) | Stand: Juni 2019