

SUPERIOR HOTEL

BRANCHENNEWS

Gute Aussichten am Main



Frankfurt am Main / Motivbild: www.pixabay.com

Der Tourismusmarkt in Frankfurt am Main kann ein beeindruckendes Wachstum vorweisen und stellt bei den jährlichen Übernachtungszahlen seit 15 Jahren Rekorde in Serie auf: Allein 2018 wurden etwa 5,9 Millionen Hotelgäste und knapp 9,7 Millionen Übernachtungen gezählt.

Seit 2010 legten die Übernachtungen um insgesamt gut 64 Prozent zu – mehr als in jeder anderen deutschen Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern. 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. Dies ergibt der 'City Report Hotelmarkt Frankfurt' von BNP Paribas Real Estate.

'Das starke Wachstum der Übernachtungszahlen wäre jedoch ohne die zeitgleiche Modernisierung und Erweiterung des Bettenangebots kaum möglich gewesen', erklärt Alexander Trobitz, Head of Hotel Services der BNP Paribas Real Estate. 'Seit 2010 ist die Übernachtungskapazität um über 15.000 Hotelbetten gewachsen.'

Zwischen 2010 und 2018 zeigte die Frankfurter Hotellerie eine beeindruckende Marktdynamik, wobei der Anstieg der Übernachtungsnachfrage (+64 Prozent) deutlich stärker ausfiel als das Wachstum des Bettenangebots (+44 Prozent). Einen stabilen Aufwärtstrend beschrieb infolgedessen auch die Auslastungsquote, die im gleichen Zeitraum um insgesamt vier Prozentpunkte auf 69,4 Prozent zulegte. Deutlich volatiler entwickelte sich der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis (ADR): Ausgehend von einem bereits hohen

Preisniveau (113 Euro 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 Euro.

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 Millionen Euro in Frankfurter Hotelimmobilien investiert, womit die Stadt im bundesweiten Vergleich den dritten Platz hinter Berlin (428 Millionen Euro) und München (423 Millionen Euro) belegt. 2018 stand ein Transaktionsvolumen von 572 Millionen Euro zu Buche (27 Prozent mehr als im Vorjahr); dies ist das zweitbeste jemals erzielte Ergebnis. Den größten Beitrag zum starken Investmentjahr 2018 lieferte dabei der anteilige Verkauf der messenahen Büro- und Hotelimmobilie 'Westendgate' an RFR. Aber auch im Frankfurter Umland wurden laut BNP Paribas auffallend viele Hotelverkäufe getätigt, was als Beleg für ein Ausweichen der Investoren auf dezentrale Lagen infolge des Produktmangels in Core-Lagen zu werten ist.

Um den weiterhin stabilen Aufwärtstrend der Übernachtungsnachfrage in Frankfurt bedienen zu können, werden derzeit zahlreiche neue Hotels eröffnet oder projektiert. Schwerpunkte sind die westliche Innenstadt mitsamt dem angrenzenden Bahnhofsviertel sowie das Europaviertel. Weitere Entwicklungshotspots sind im Bereich des Flughafens sowie im aufstrebenden Ostend auszumachen, wo insbesondere die 2021 geplante Eröffnung eines großen Konferenzhotels der Scandic-Gruppe ins Auge fällt. Bis einschließlich 2023 sind im Frankfurter Stadtgebiet etwa 10.000 bis 11.000 zusätzliche Hotelbetten in Planung beziehungsweise im Bau.

Ausblick

'Der Frankfurter Hotelmarkt blickt auf bewegte Zeiten zurück und vermeldet in Sachen Übernachtungsnachfrage, Hotel-Performance 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 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', so Alexander Trobitz.