

# Für Expansion wird's eng

In Frankfurt drängen vor allem 5-Sterne-Hotels auf den Markt / Treugast rät zu Analysen

**FRANKFURT/M.** Wer heute noch eine neue Hotelimmobilie in Frankfurt/M. plant sollte sich dies gut überlegen. Was es dabei zu bedenken gilt, erklärte Dirk M. Feid, CEO der Treugast Solutions Group aus München, den Teilnehmer des PropertyLunchs „Hotelimmobilien“. In seinem Vortrag zum Thema „Wirtschaftlichkeitsberechnung einer Hotelimmobilie am Standort Frankfurt“ erläuterte Feid außerdem ganz allgemein, welche Faktoren bei Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsvorausschau-Rechnungen zum Tragen kommen.

Einer Wirtschaftlichkeitsberechnung voran gestellt werden sollte die Marktanalyse aus operativer Sicht. Dazu gehört die Analyse des Umfelds, des Wettbewerbs, die Ermittlung des Potenzials und der daraus möglichen Positionierung des Projekts. Als letzter Part folgt die Wirtschaftlichkeits-Vorausschau-Rechnung.

Auf den ersten Blick stehen die Chancen für weitere Hotels in Frankfurt/M. gar nicht so schlecht: Die Zahl der Hotelbetriebe in der Stadt stieg zwar von 2003 bis 2007 von 183 auf 211, die der Betten von 24.357 auf 32.712. Die durchschnittliche Bettenauslastung erhöhte sich dennoch von 43 auf 45,9 Prozent. Verglichen mit anderen deutschen Großstädten hat Frankfurt allerdings ein spezielles Problem: Die Stadt gilt nach wie vor bei Städtereisenden als unattraktiv, Wochenendgäste bleiben aus. Allerdings müsse man auch analysieren, welche Zimmerpreise welche Gäste zu zahlen be-

reit seien. So könnte die Rate von Individualgästen und Reisegruppen gemessen an der „Rack-Rate“, dem vom Hotel vorgegebenen Listenpreis, nur bei 75 Prozent oder 60 Prozent liegen. Geschäftsreisende würden 85 Prozent bezahlen, bei Messen und Kongressen seien es unter Umständen Preise, die 30 Prozent über der Rack Rate liegen. Seminar- und Tagungsgäste bezahlen im Schnitt eventuell 75 Prozent der „Wunsch-Rate“. Sowohl bei der Belegung als auch der Rate musste Frankfurt 2007 leichte Verluste hinnehmen. Aktuelle Preis-Recherchen beim Buchungsportal HRS durch Treugast ma-

chen vor allem im obersten Preissegment wenig Lust auf Expansion. Der durchschnittlich geforderte Preis für ein Zimmer im 5-Sterne-Bereich lag bei 147 Euro, gefolgt von 4-Sterne-Häusern mit 84,08 Euro, 3 Sterne mit 70,86 Euro und 2-Sterne-Hotels mit 48,80 Euro. Laut tophotelsprojects sind in Frankfurt weitere fünf 5-Sterne-Hotels geplant.

Ob in Frankfurt oder anderswo, wer ein Hotel plant, muss zahlreiche Punkte abklären. Antwort gibt eine Wirtschaftlichkeits-Vorausschau-Rechnung. Wie die aussieht, erfahren Sie in der AHGZ-Ausgabe 2. *Susanne Stauff*



**Unattraktiv für Städtereisende:** In die Bankenstadt Frankfurt kommen vor allem Businessgäste

Foto: picture-alliance/dpa