BUSINESS. BUILT AROUND YOU.



Hotel Market Snapshot Frankfurt am Main

Marktentwicklung, Performance & Investmentmarkt

Oktober 2026

CHRISTIE & CO

Frankfurt am Main: Starker Standort, herausfordernde Marktbalance

- Im Herzen Europas gelegen, zählt Frankfurt am Main zu den bedeutendsten Hotelstandorten Deutschlands. Als internationaler Finanzplatz, Messestandort und eines der größten europäischen Luftverkehrsdrehkreuze verfügt die Stadt über eine außergewöhnlich breit diversifizierte Nachfragebasis. Mit rund **280 Beherbergungsbetrieben und knapp 65.000 Betten** präsentiert sich Frankfurt als **viertgrößter Hotelmarkt Deutschlands** und nimmt innerhalb der deutschen Top-7-Standorte eine zentrale Rolle ein.
- Nach der dynamischen Erholungsphase der vergangenen Jahre zeigt sich der Markt inzwischen in einer Phase der Normalisierung: Die **Nachfrage entwickelt sich stabil**, während das Angebot durch Neueröffnungen, Repositionierungen und Umnutzungen kontinuierlich wächst. Daraus resultiert ein zunehmend **intensiver Wettbewerb**, der insbesondere die **Preisentwicklung begrenzt** und die Marktteilnehmer vor neue **operative Herausforderungen** stellt.
- Auf dem Hotelinvestmentmarkt zeichnet sich eine zunehmende Differenzierung ab. Während qualitativ hochwertige Hotels mit konkretem Wertsteigerungspotenzial weiterhin Investoreninteresse auf sich ziehen, bleibt die **Marktaktivität insgesamt hinter früheren Zyklusphasen** zurück. Die Kombination aus **veränderten Finanzierungsbedingungen**, **anspruchsvoller Preisfindung** und einer **stärkeren Risikoabwägung** auf Käuferseite führt zu **längeren Vermarktungsprozessen** und einer insgesamt selektiveren Kapitalallokation. Frankfurt zählt zwar weiterhin zu den etablierten deutschen Hotelinvestmentstandorten, die Marktteilnehmer agieren jedoch deutlich fokussierter als noch vor wenigen Jahren.
- Die nachfolgenden Seiten geben einen Überblick über die Angebots- und Nachfrageentwicklung, die aktuelle Hotelperformance sowie die wesentlichen Trends und Marktbewegungen auf dem Frankfurter Hotel- und Hotelinvestmentmarkt.



Deutschlands Bankenmetropole im Überblick

Frankfurt in Zahlen

781.337
Einwohner

95,5 Mrd. €
Bruttoinlandsprodukt

648.536
SV-pflichtig Beschäftigte

Ø 32.746 €
Verfügbares Einkommen

6,9 %
Arbeitslosenquote

Hotelmarkt

	1. Halbjahr 2026	Veränderung zum Vorjahr in %
Geöffnete Betriebe	280	- 0,7
Bettenanzahl	64.991	+ 0,7
Gästeankünfte	3.003.033	+ 0,5
Übernachtungen	5.250.713	- 0,4
Aufenthaltsdauer	1,75 Nächte	- 0,9
OCC (YTD)	63 %	+ 1,6 Pp.
ADR (YTD)	112 €	- 1,7
RevPAR (YTD)	70 €	+ 0,4
Pipeline	+ ca. 1.360 Zimmer bis 2029	

Gästeankünfte (1. Halbjahr)



Übernachtungen (1. Halbjahr)



Ausgewählte Neueröffnungen in 2026

Taj - Hessischer Hof Frankfurt
- 126 Zimmer
- Sommer 2026
- Luxury

Garner Hotel Frankfurt – Main Station
- 84 Zimmer
- Herbst 2026
- Midscale

Atlantic Hotel Frankfurt
- 373 Zimmer
- Ende 2026
- Upscale

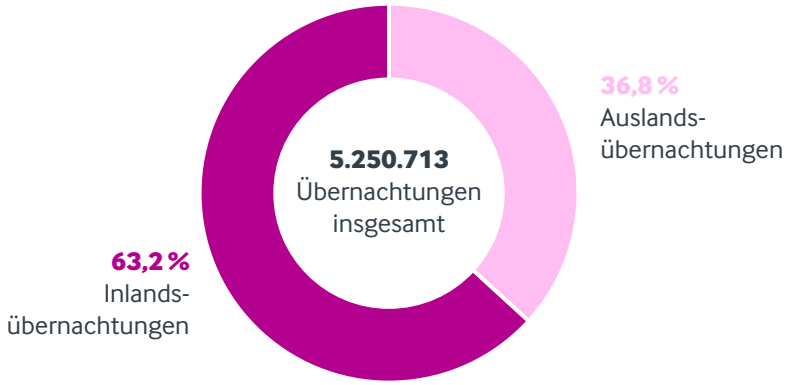
Roomers Park View Frankfurt
- 136 Zimmer
- Ende 2026
- Upscale

Quelle: Stadt Frankfurt; Hessisches Statistisches Landesamt; Bundesagentur für Arbeit (Regionalstatistik); Regionaldatenbank Deutschland (VGR der Länder), jeweils aktuellste verfügbare Daten.

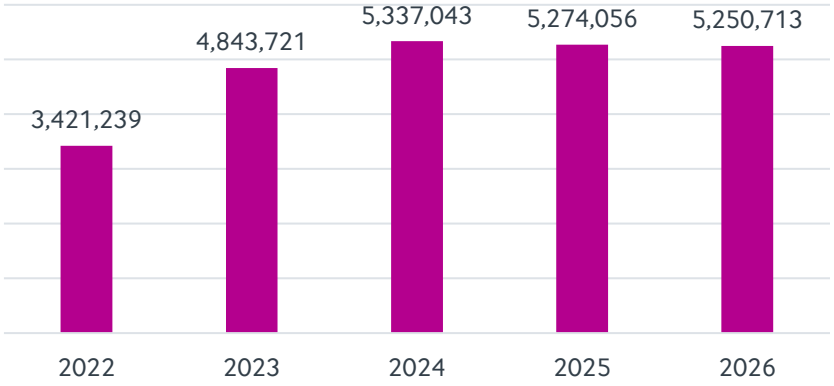
Nachfrage & Herkunft im ersten Halbjahr 2026

- Nach der dynamischen Erholungsphase zwischen 2022 bis 2024 bewegt sich die Nachfrage am Frankfurter Hotelmarkt inzwischen weitgehend seitwärts. Mit rund 5,25 Mio. Übernachtungen erreicht die Nachfrage im ersten Halbjahr 2026 nahezu das Vorjahresniveau.
- Mit einem Anteil von 63,2 % wird die Nachfrage weiterhin überwiegend vom Inlandstourismus getragen. Trotz Rückgänge einzelner Fernmärkte, trägt die internationale Nachfrage mit 36,8 % weiterhin mehr als ein Drittel aller Übernachtungen bei.
- Bei den wichtigsten Auslandsmärkten zeigten sich unterschiedliche Entwicklungen: Während Frankreich (+4,0 %) und die Niederlande (+2,5 %) zulegen, verzeichneten die volumenstarken Fernmärkte USA (-5,9 %) und China (-10,4 %) Rückgänge und verdeutlichen die bestehende Abhängigkeit Frankfurts von internationalen Geschäftsreise- und Flugverkehrsströmen.

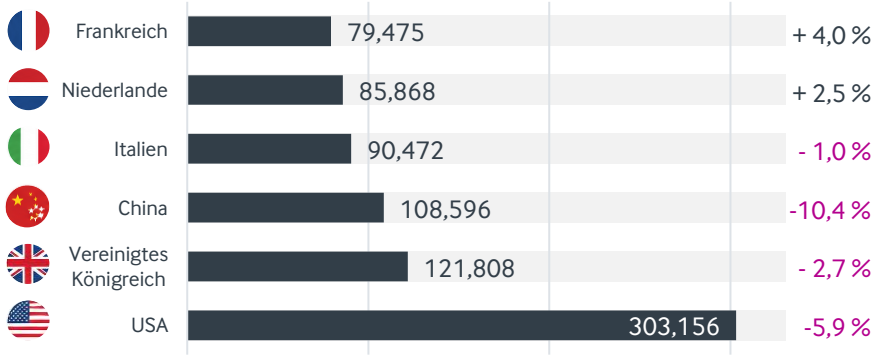
Übernachtungen nach Herkunft



Entwicklung der Übernachtungszahlen (1. Halbjahr 2022 – 2026)



Übernachtungsentwicklung nach Herkunftsmärkten



Ggü.1. HJ 2025

Quelle: Stadt Frankfurt; Tourismus- und Congress Frankfurt am Main

Nachfragetreiber des Frankfurter Hotelmarktes

Finanzplatz & Business
Als internationaler Finanz- und Wirtschaftsstandort mit EZB, Deutscher Bundesbank sowie der Deutschen Börse generiert Frankfurt eine kontinuierlich hohe Business-Nachfrage.

44.330	Unternehmen in der Stadt
87.273	Beschäftigte in der Finanzbranche
123.779 €	Bruttoinlandsprodukt je erwerbstätiger Person

Flughafen & int. Erreichbarkeit
Der Flughafen Frankfurt und die exzellente Verkehrsinfrastruktur sichern dem Standort eine hohe nationale und internationale Konnektivität und bilden eine wesentliche Grundlage der Hotelnachfrage.

63,2 Mio.	Passagiere in 2025
631	Landungen täglich
ca. 2,0 Mio. t	Luftfracht



Messe & Kongresse
Die Messe Frankfurt zählt zu den weltweit führenden Messegesellschaften und generiert mit internationalen Leitmessen wichtige Nachfrageimpulse für den Hotelmarkt.

349	Veranstaltungen weltweit in 2025
4,8 Mio.	Besucher*innen insgesamt
391.554 m²	Verfügbare Hallenfläche

Leisure, Events & City Breaks
Die wachsende Bedeutung von City-Break- und Freizeitreisen ergänzt die traditionell starke Business-Nachfrage und stärkt die Resilienz des Frankfurter Hotelmarktes.

3 Mio.	Gästeankünfte im 1. Halbjahr 2026
5,25 Mio.	Übernachtungen im 1. Halbjahr 2026
3. Bestes	Halbjahresergebnis aller Zeiten

Zentrale Nachfrageimpulse für den Frankfurter Hotelmarkt

Zunehmend diversifizierte Nachfragebasis
Ausgewogene Mischung aus Business, Messe, Internationalität & Freizeittourismus

Business- und Messeorientierung
Finanzplatz, internationale Unternehmen und Messewesen sichern eine stabile Grundauslastung

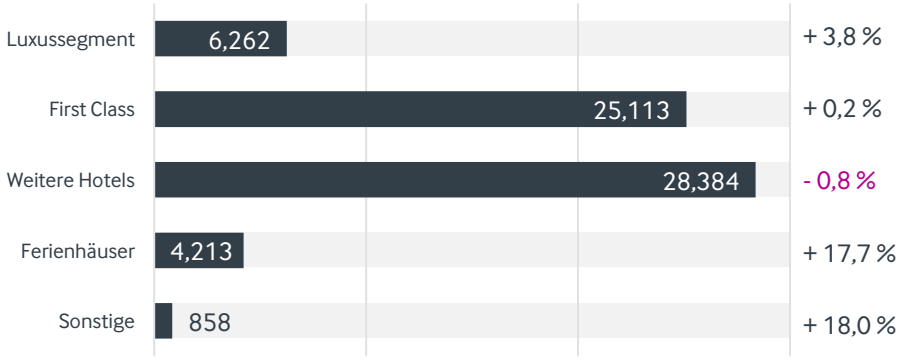
Int. Hub mit hoher Standortrelevanz
Flughafen, globale Erreichbarkeit und internationale Strahlkraft stärken die Nachfrage nachhaltig

Quelle: Stadt Frankfurt; Hessisches Statistisches Landesamt; Messe Frankfurt

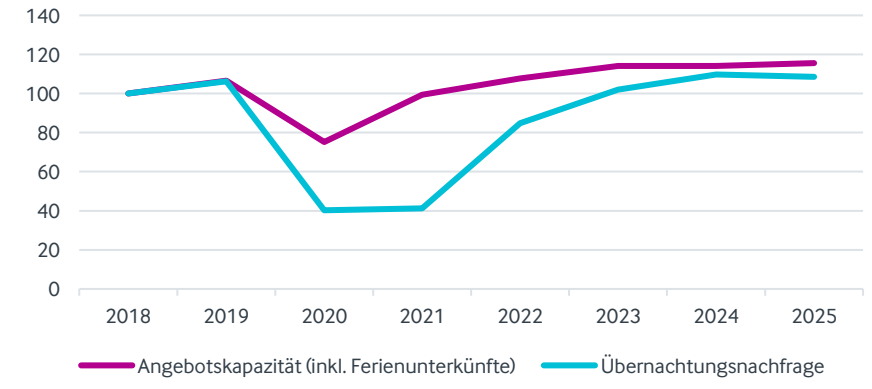
Beherbergungsangebot in Frankfurt am Main

- Die Beherbergungskapazität in Frankfurt am Main hat sich seit 2018 deutlich dynamischer entwickelt als die Übernachtungsnachfrage und erreichte 2025 mit rund 64.800 Betten einen neuen Höchststand.
- Gleichzeitig liegt die Zahl der Beherbergungsbetriebe weiterhin unter dem Vorkrisenniveau, was auf eine fortschreitende Marktkonsolidierung sowie eine zunehmende Konzentration auf größere und kapazitätsstärkere Hotelbetriebe hindeutet.
- Die Übernachtungsnachfrage hat sich nach den pandemiebedingten Einbrüchen weitgehend erholt und nähert sich dem Vorkrisenniveau an. Dennoch besteht weiterhin ein leichter Angebotsüberhang.
- Zusätzlicher Wettbewerbsdruck ergibt sich in Frankfurt am Main aus der weiterhin umfangreichen Hotelpipeline, die neben Neubauprojekten auch Repositionierungen bestehender Häuser sowie die Umnutzung von Bestandsimmobilien (u.a. auch Büro) umfasst.
- Zu den bedeutendsten Vorhaben zählen unter anderem die Repositionierung des bisherigen Mövenpick Hotel Frankfurt City zu Scandic Frankfurt Skyline Plaza mit 298 Zimmern, die Entwicklung des Ruby Lola mit 284 Zimmern im Allerheiligenviertel und das Radisson Collection Hotel mit rund 189 Zimmern sowie das Hyatt House Frankfurt mit etwa 180 Serviced Apartments im Quartier FOUR Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot unter anderem durch die geplante Umnutzung eines Bürogebäudes an der Stiftstraße zu einem Hotel mit rund 200 Zimmern unter der Marke Mooons.
- Die Pipeline konzentriert sich damit überwiegend auf zentrale Lagen und wird insbesondere dort das Wettbewerbsumfeld in den kommenden Jahren weiter intensivieren. Ob die zusätzlichen Kapazitäten vollständig durch Nachfragewachstum absorbiert werden können, bleibt abzuwarten. Entsprechend dürfte sich der Wettbewerb in den kommenden Jahren weiter verschärfen und Druck auf die KPIs (ADR & OCC) ausüben.

Kapazitätsentwicklung nach Beherbergungsart (2024 – 2025)



Index Angebotskapazität & Nachfrage (Basis 2018 = 100)



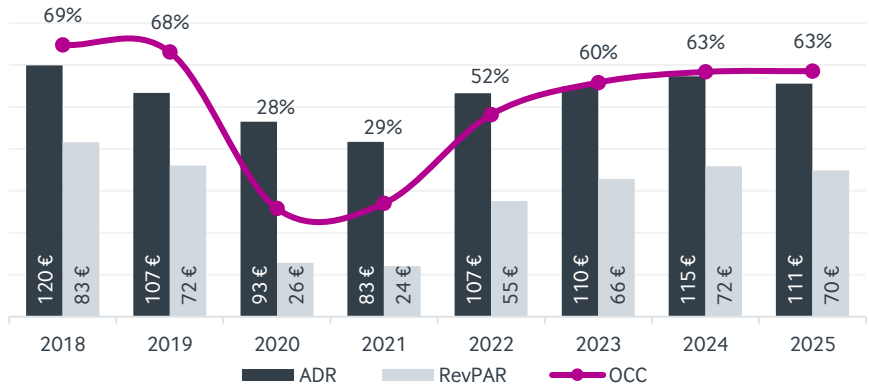
Quelle: Stadt Frankfurt, eigene Darstellung

Hotelperformance Frankfurt am Main

Stabilisierung auf moderatem Niveau

- Der Frankfurter Hotelmarkt verzeichnet seit 2022 ein kontinuierliches Wachstum der operativen Kennzahlen, sodass sich die operative Performance auf einem soliden Niveau stabilisiert.
- Die Auslastung (OCC) stieg von 52 % im Jahr 2022 auf 60 % im Jahr 2023 und erreichte in den Jahren 2024 und 2025 jeweils 63 %. Damit nähert sich der Markt wieder nachhaltig seinen historischen Leistungswerten an.
- Weniger dynamisch entwickelte sich hingegen die durchschnittliche Zimmerrate (ADR). Trotz eines Anstiegs von 107 € auf 111 € zwischen 2022 und 2025 konnte das Preiswachstum die inflationsbedingten Kostensteigerungen nur teilweise kompensieren.
- Die RevPAR-Entwicklung basiert aktuell daher primär auf einer verbesserten Auslastung und weniger auf einer nachhaltigen Ausweitung des Preisniveaus.

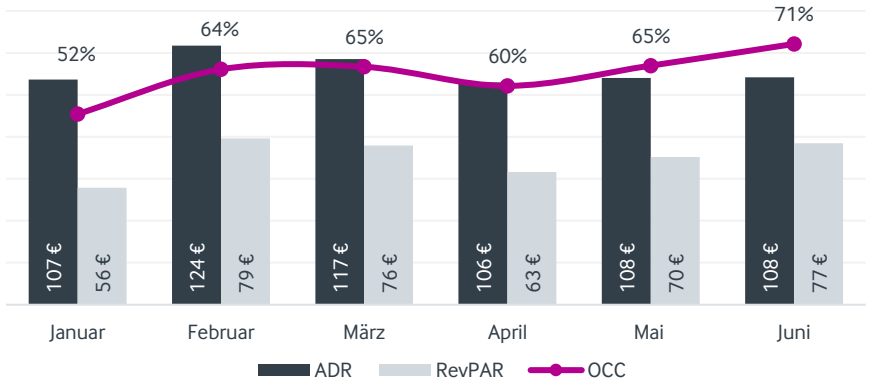
KPI-Entwicklung (2018 – 2025)



Weiterer Aufwärtstrend im ersten Halbjahr 2026

- Mit Ausnahme eines saisonal bedingten Rückgangs im April zeigt sich im weiteren Verlauf des Halbjahres eine zunehmende Dynamik der operativen Performance.
- Die Auslastung erhöhte sich von 52 % im Januar auf 71 % im Juni und übertraf damit den Vergleichswert des Juni 2025 um 3,5 Prozentpunkte.
- Die ADR bewegte sich zwischen 106 € und 124 € und lag während des gesamten Halbjahres auf einem stabilen Niveau. Besonders hervorzuheben ist der Februar mit einer ADR von 124 €, was insbesondere auf das Messegeschäft mit Ambiente 2026, Christmasworld 2026 & Creativeworld 2026 zurückzuführen ist.
- Auch der RevPAR erhöhte sich von 56 € im Januar auf 77 € im Juni.

KPI-Entwicklung im 1. Halbjahr 2026



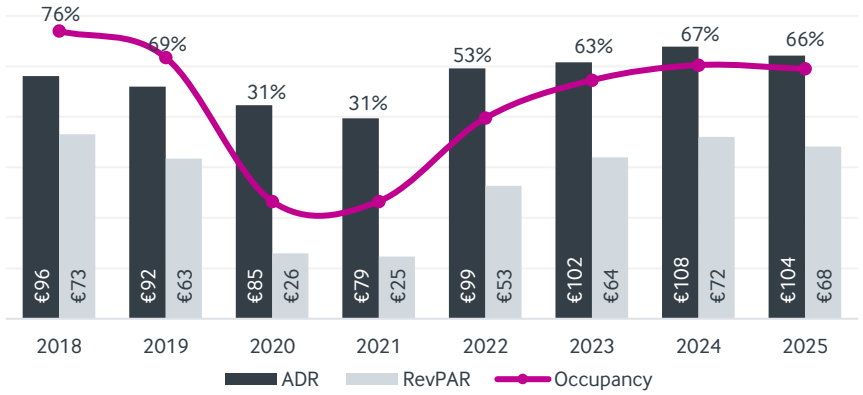
Quelle: CoStar, eigene Darstellung

Hotelperformance Frankfurt am Main Flughafen

Robuste Performance

- Der Flughafenmarkt profitiert weiterhin von der Erholung des Luftverkehrs und weist traditionell höhere Auslastungswerte als der Frankfurter Gesamtmarkt auf. Im Jahr 2025 lag die Auslastung am Flughafen bei 66 % und bei 63 % im Gesamtmarkt.
- Der RevPAR lag 2025 bei 68 € und damit leicht unter dem Vorjahreswert von 72 €. Ursächlich hierfür waren sowohl ein moderater Rückgang der Auslastung als auch ein niedrigeres durchschnittliches Preisniveau.

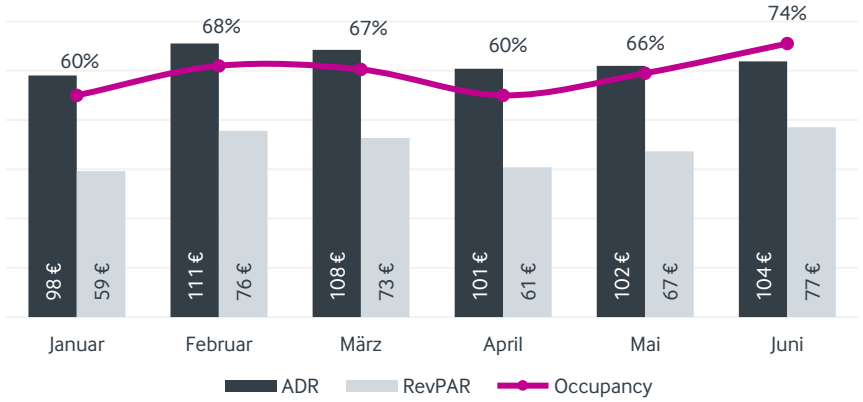
KPI-Entwicklung (2018 – 2025)



Weitere Nachfragebelebung im ersten Halbjahr 2026

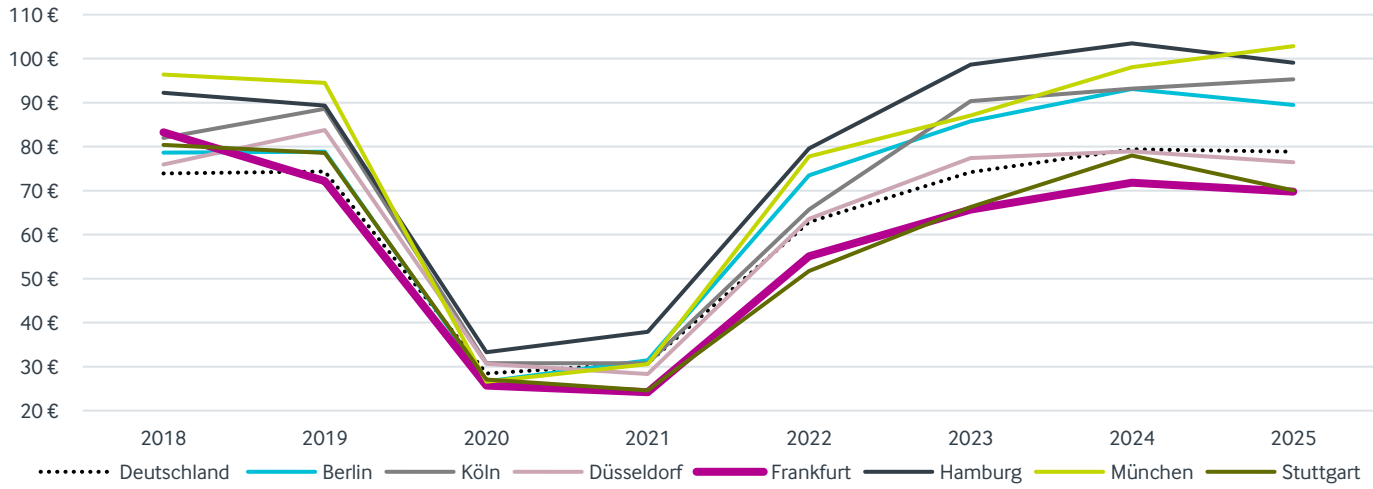
- Im ersten Halbjahr 2026 setzte sich die positive Entwicklung am Teilmarkt fort. Die Auslastung stieg von 60 % im Januar auf 74 % im Juni und lag damit 4 Prozentpunkte über dem Niveau des Vorjahresmonats.
- Der durchschnittliche Zimmerpreis bewegte sich in diesem Zeitraum zwischen 98 € und 111 € und blieb damit auf einem insgesamt stabilen Niveau.
- Die Ertragskraft des Marktes verbesserte sich im Verlauf des ersten Halbjahres 2026 deutlich. Der RevPAR erhöhte sich von 59 € im Januar auf 77 € im Juni und profitierte dabei insbesondere von der steigenden Auslastung in den Monaten Mai und Juni.

KPI-Entwicklung im 1. Halbjahr 2026



Quelle: CoStar, eigene Darstellung

Frankfurt am Main im Vergleich zu den Big 7



- ✓ Frankfurt zählt weiterhin zu den größten Hotelmärkten Deutschlands, erreicht jedoch derzeit niedrigere Auslastungs- und RevPAR-Werte als die meisten vergleichbaren Top-Standorte.
- ✓ Der Markt verfügt über ein stabiles Nachfragevolumen, steht jedoch unter erheblichem Wettbewerbsdruck infolge des breiten Zimmerangebots sowie der ausgeprägten Business- und Messeabhängigkeit.

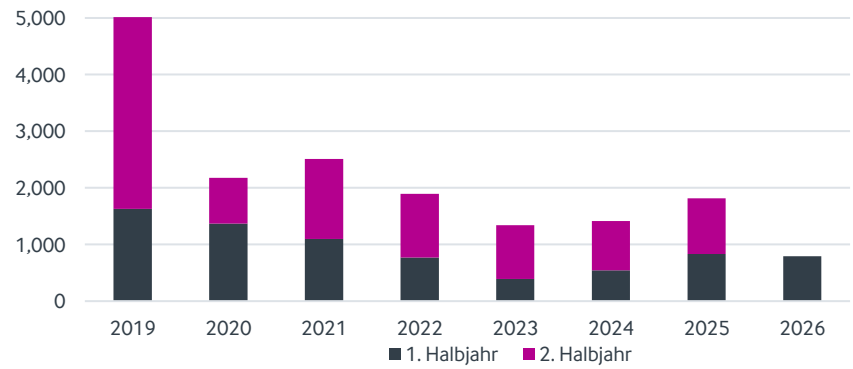
1. Halbjahr 2026	Frankfurt a. M.	Berlin	Köln	Düsseldorf	Hamburg	München	Stuttgart
OCC	**63%**	72%	71%	66%	74%	67%	61%
ADR	**112 €**	120 €	125 €	126 €	128 €	124 €	103 €
RevPAR	**70 €**	86 €	89 €	84 €	94 €	83 €	63 €
Ankünfte*	**6,3 Mio. *(- 0,4 %)***	12,4 Mio. *(- 2,7 %)*	4,2 Mio. *(+ 2,3 %)*	3,4 Mio. *(+ 3,8 %)*	7,9 Mio. (+ 5,2 %)	9,3 Mio. (+ 0,3 %)	2,4 Mio. *(+ 2,0%)*
Übernachtungen*	**11,0 Mio. *(- 1,0 %)***	29,4 Mio. *(- 3,8 %)*	7,2 Mio. *(+ 1,9 %)*	5,6 Mio. *(+ 2,2 %)*	16,4 Mio. *(+ 2,1 %)*	19,6 Mio. *(- 0,2 %)*	4,5 Mio. *(- 2,7 %)*
Anzahl der Betriebe*	**279 *(- 1,8 %)***	732 *(+ 0,9 %)*	256 *(+ 1,2 %)*	221 *(+ 1,8 %)*	411 *(+ 0,9 %)*	478 *(+ 1,9 %)*	164 *(- 1,2 %)*
Bettenangebot*	**64.830 *(+ 1,3 %)***	145.013 *(- 2,1 %)*	38.925 *(+ 1,7 %)*	37.900 *(+ 3,1 %)*	81.135 *(+ 3,7 %)*	99.584 *(+ 1,7 %)*	24.221 *(- 2,1 %)*

Quelle: CoStar; Hessisches statistisches Landesamt; eigene Darstellung; * bezogen auf das Gesamtjahr 2025

Hotelinvestmentmarkt Deutschland

- Mit einem Transaktionsvolumen von rund 790 Mio. € im ersten Halbjahr 2026 blieb die Marktaktivität zwar hinter dem Vorjahresniveau zurück, die Anzahl der aktuell laufenden Verkaufsprozesse könnte jedoch im weiteren Jahresverlauf zusätzliche Transaktionen ermöglichen.
- Das Marktgeschehen wird derzeit überwiegend von kleineren bis mittelgroßen Transaktionen bestimmt, während großvolumige Einzelabschlüsse weiterhin die Ausnahme bleiben. Die größeren Deals des Jahres sowie ausgewählte Portfolioverkäufe (TLG Hotel Portfolio, Aroundtown Portfolio) verdeutlichen, dass institutionelles Kapital weiterhin gezielt in Hotelimmobilien allokiert wird, sofern Produktqualität, Betreiberstruktur und Preisniveau den jeweiligen Investitionskriterien entsprechen.
- Im Fokus stehen insbesondere Hotels mit stabilen Cashflows sowie Objekte mit Wertsteigerungspotenzial durch aktives Asset Management. Ein Beispiel hierfür ist die Transaktion des Novotel am Konzerthaus in Freiburg, das künftig von Scandic betrieben werden soll.
- Neben klassischen Hotelkonzepten gewinnen insbesondere Budget-, Extended-Stay- und Hybrid-Hospitality-Produkte zunehmend an Bedeutung. Betreiberqualität, Vertragsstruktur und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit eines Standorts bleiben dabei zentrale Investitionskriterien.
- Gleichzeitig gestaltet sich die Preisfindung weiterhin anspruchsvoll. Während Käufer verstärkt auf nachhaltige Cashflows und konservative Risikoannahmen setzen, orientieren sich Verkäufer teilweise noch an Preisniveaus früherer Marktphasen. Dies führt zu längeren Transaktionsprozessen, einer stärkeren Differenzierung zwischen Core-, Core-Plus- und Value-Add-Investments sowie zu umfangreicheren Due-Diligence-Prüfungen.
- Ein anhaltend hohes Reiseaufkommen und robuste Übernachtungszahlen stützen die Ertragskraft vieler Hotelstandorte. Kapital fließt daher weiterhin selektiv, aber konsequent in Hotelimmobilien mit hoher Objekt- und Betreiberqualität sowie überzeugenden langfristigen Perspektiven.

Transaktionsvolumen in Mio. € seit 2019



Ausgewählte Transaktionen im 1. Halbjahr 2026

Hotelname	Standort	Zimmer	Verkäufer	Käufer
Excelsior Hotel	München	114	Geisel Privathotels	Black Rock
The Social Hub	Berlin	474	TSH	Ardian
Novotel am Konzerthaus	Freiburg	219	DEKA	Iremis
B&B Hotel Berlin Tiergarten	Berlin	186	Art-Invest	Patrizia
Wyndham Berlin Excelsior	Berlin	316	Revo	Israel Canada
Intercity Hotel	Kiel	124	Garbe Group	HWS Immo
Leonardo Royal	Dortmund	166	Investa RE	Leonardo Hotels
Atlantic Grand Hotel	Travemünde	73	Zech Group	Baltic Seaside Prop.
B&B Hotel Memmingen	Memmingen	98	B&B Hotels	HPG Capital
B&B Hotel City West	Berlin	136	AXA	Atream

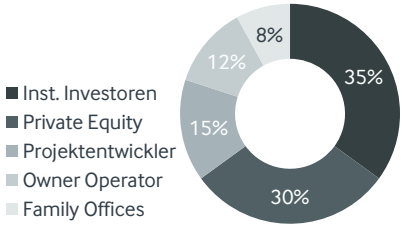
Quelle: MSCI Real Capital Analytics; eigene Recherche

Hotelinvestmentmarkt Frankfurt am Main

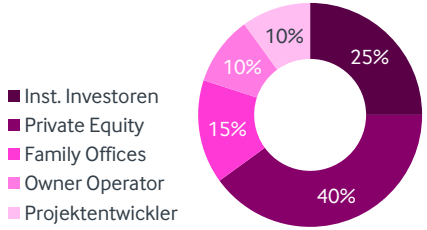
Ausgewählte Transaktionen

Hotelname	Standort	Zimmer	Verkäufer	Käufer
2026				
Roomers	Gutleutviertel	116	Demire	Iroko
TRYP by Wyndham	Gallus	142	DTZ Investors	Deutsche Zinshaus
InterCity Hotel Frankfurt Hbf	Innenstadt	414	CA Immo	Art-Invest
2025				
Lindner Hotel & Residence Main Plaza	Sachsenhausen	118	k.A.	Aachen Münchener
BW Macrander Hotel Frankfurt (P)	Kaiserlei	127	Adler Group	ABG Frankfurt Holding
Ibis Frankfurt City West (P)	Mitte West	114	Blackstone	Event Hotels
2024				
Ibis Budget Offenbach Süd (P)	Offenbach	73	Essendi	BC Partners / Hova
B&B Hotels Frankfurt-West	Frankfurt-West	109	AAA AG	Union Investment
2023				
B&B Hotel Frankfurt-Messe (P)	Bockenheim	264	Essendi	Sofidy
2022				
Campanile Offenbach	Kaiserlei	186	Eyemaxx	Perial
The Monument Hotel	Gallus	50	Privat	BWH Hotel
Grandhotel Hessischer Hof	Westend Süd	130	P. v. Hessen	Peakside
Numa	Innenstadt	100	Across ´S.a.r.l.	W5 Group

Käuferstruktur seit 2021



Verkäuferstruktur seit 2021



- Der Frankfurter Hotelinvestmentmarkt befindet sich in einer Phase der strategischen Neuausrichtung. Im Fokus stehen dabei zunehmend Hotels mit Repositionierungs- und Wertsteigerungspotenzial, wie der Erwerb des Grandhotel Hessischer Hof durch Peakside Capital (2022), das im Zuge einer umfassenden Revitalisierung 2026 neu auf dem Frankfurt Hotelmarkt positioniert wird.
- Käuferseitig prägten in den letzten fünf Jahren insbesondere institutionelle Investoren, Fondsvehikel und Value-Add-Investoren das Marktgeschehen. Neben repositionierungsfähigen Objekten standen auch verpachtete Limited-Service-Hotels mit stabilen Cashflows im Fokus. So wechselten unter anderem das B&B Hotel Frankfurt-Messe, das Ibis Frankfurt City West und das Ibis Budget Frankfurt Offenbach Süd im Rahmen größerer Portfoliodeals den Eigentümer.
- Auf Verkäuferseite dominierten Immobiliengesellschaften und Bestandshalter, die ihre Portfolios strategisch bereinigten. Entsprechend verlagerte sich das Marktgeschehen von Core-Produkten zunehmend hin zu wertsteigerungsorientierten Investmentstrategien.
- Frankfurt zählt weiterhin zu den liquidesten Hotelinvestmentmärkten Deutschlands und bietet insbesondere bei Repositionierungsobjekten attraktive Wertsteigerungspotenziale.

Quelle: MSCI Real Capital Analytics; eigene Recherche; (P) = Portfolio

Ihre Spezialisten für Betreiberimmobilien

CHRISTIE & CO ALS AKTIVSTER IMMOBILIENMAKLER FÜR HOTELS IN GROSSBRITANNIEN UND DER EUROZONE IM JAHR 2025 AUSGEZEICHNET



Europaweite Präsenz

22 Büros

> 350 Spezialisten

Christie & Co wurde 1935 in London gegründet und ist seit 2005 an der Londoner Börse (AIM) notiert. Mit 22 Standorten in ganz Europa zählt das Unternehmen zu den führenden Bewertungs-, Beratungs- und Vermittlungsunternehmen in acht spezialisierten Branchen.

In Deutschland und Österreich liegt unser Fokus auf Hotel- und Pflegeimmobilien. Ein mehrsprachiges Team sowie unsere Mitgliedschaften bei renommierten Fachverbänden wie RICS, IHA, ÖVI und ÖHV unterstreichen unsere internationale Vernetzung und fachliche Kompetenz.

Darüber hinaus engagieren sich unsere Expertinnen und Experten regelmäßig als Vortragende an Hochschulen und auf Branchenveranstaltungen – ein weiterer Ausdruck unseres Anspruchs, Wissen zu teilen und den Markt aktiv mitzugestalten.

Regulated by RICS®

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.



Marie Roffhack
Intern Investment & Letting
E: marie.roffhack@christie.com
T: +49 (0) 152 0389 5072



Sophie Paus
Senior Consultant Investment & Letting
E: sophie.paus@christie.com
T: +49 (0) 162 244 2733



Ina Sobotta
Senior Consultant Investment & Letting
E: ina.sobotta@christie.com
T: +49 (0) 173 965 8093

Christie & Co
Schillerstraße 12
60313 Frankfurt / Main
frankfurt@christie.com