

KURZAUSGABE



HOTEL MARKT

DRESDEN 2018 | TREND 2019

SUMMARY



DANIELA M. BENSE MRICS

PROJECT MANAGER HOTEL

Was den Hotelmarkt Dresden derzeit kennzeichnet...

Der Dresdener Hotelmarkt zeigte in 2018 wieder deutliche Zuwächse:

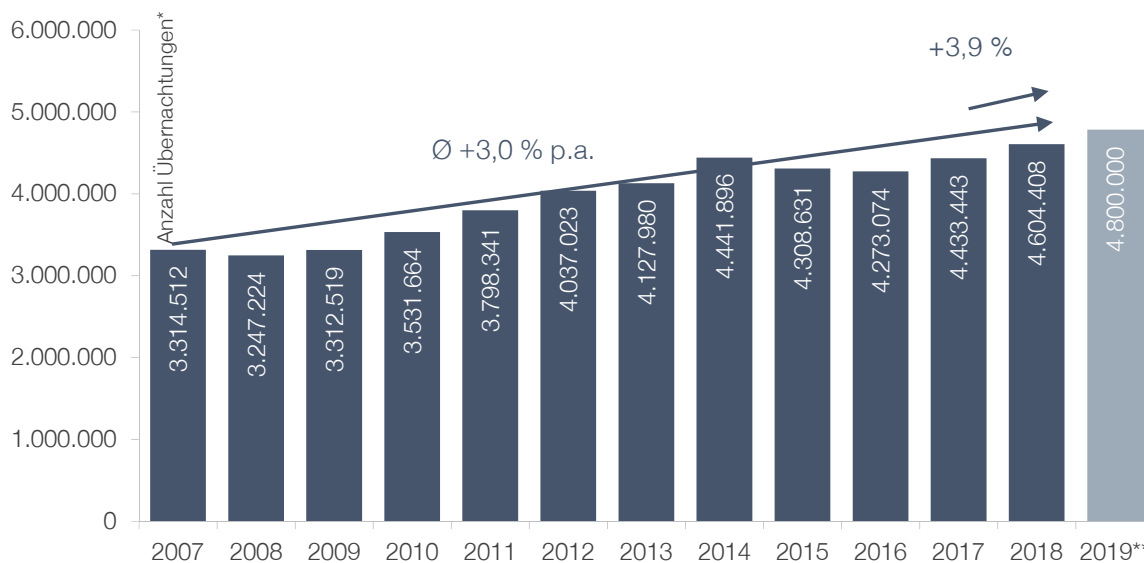
- Über 4,6 Mio. Übernachtungen bescheren Dresden ein Wachstum von 3,9 Prozent.
- Bereits in 2017 konnten 3,8 Prozent mehr Übernachtungen als im Vorjahr gezählt werden.
- Mit 6,6 Prozent verzeichnete Dresden in 2018 einen etwas stärkeren Anstieg bei internationalen Gästen. US-Amerikaner, Schweizer und Österreicher stellten die größten Gruppen ausländischer Reisender.
- Die übernachtungsstärksten Monate waren der August und der Dezember während des Striezelmarktes.
- Eine Bettenauslastung von 55 Prozent führte zum vierthöchsten Wert unter den deutschen Top-10 Standorten – in der Kettenhotellerie besteht jedoch noch Aufholbedarf.
- Auch in 2018 registrierte der Dresdener Airport wieder anziehende Passagierzahlen.
- Konstante Besucherzahlen auf der Messe Dresden mit knapp 480.000 Besuchern bei 101 Messen und Veranstaltungen.

Für 2019 ist mit einem weiteren Anstieg des Tourismusaufkommens und des Bettenangebotes zu rechnen:

- Mit 3 Hotelneueröffnungen und insgesamt 388 Zimmern wird sich das Bettenangebot in 2019 um 3,3 Prozent erhöhen.
- Dr. Lübke & Kelber erwartet eine weitere Zunahme der Übernachtungen für das Gesamtjahr 2019 von knapp unter vier Prozent auf fast 4,8 Mio. Übernachtungen.
- Durch die ähnliche Dynamik beim Übernachtungsaufkommen ist zu erwarten, dass die Bettenauslastung auf mindestens vergleichbarem Niveau wie 2018 resultieren wird.

ÜBERNACHTUNGSENTWICKLUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



2018: Neuer Rekordwert bei der Übernachtungsnachfrage

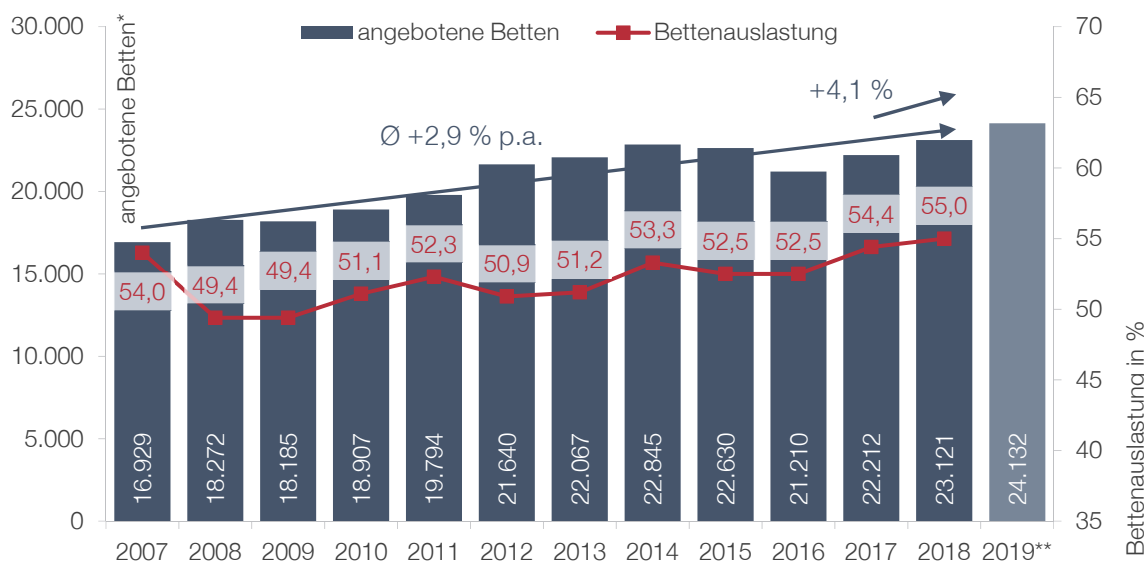
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | ** Prognose DRLK

Mit über 4,6 Millionen Übernachtungen im gesamten Dresdener Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe und Campingplätze) konnte in 2018 nach dem letzten Peak in 2014 nun ein neuer Rekordwert erzielt werden. Nach dem bereits in 2017 überdurchschnittlichen Übernachtungsplus von 3,8 Prozent hat das Übernachtungswachstum 2018 in Dresden noch einmal auf rund 4,0 Prozent zugelegt. Somit konnten die Verluste der Jahre 2015 und 2016 wieder ausgeglichen werden. Dresden bleibt weiterhin ein beliebter Anziehungspunkt für Städtetouristen, die die vielen Sehenswürdigkeiten sowie das vielfältige Kulturprogramm zu schätzen wissen. Neben den klassischen Sehenswürdigkeiten wie der Frauenkirche, dem Zwinger, der Semperoper sowie dem Residenzschloss in der Dresdener Altstadt hat sich in den letzten Jahren mit der Dresdener Neustadt ein Stadtteil entwickelt, der vor allem bei jüngeren Städtereisenden mit seinen trendigen Bars und Kneipen sowie dem regen Nachtleben eine Strahlkraft entwickelt.

Über 4,6 Mio. Übernachtungen in 2018

BETTENANGEBOT UND -AUSLASTUNG

Entwicklung 2007 bis 2018 und Prognose 2019 (gesamtes Beherbergungsgewerbe*)



Mit 55 Prozent bislang höchste Bettenauslastung

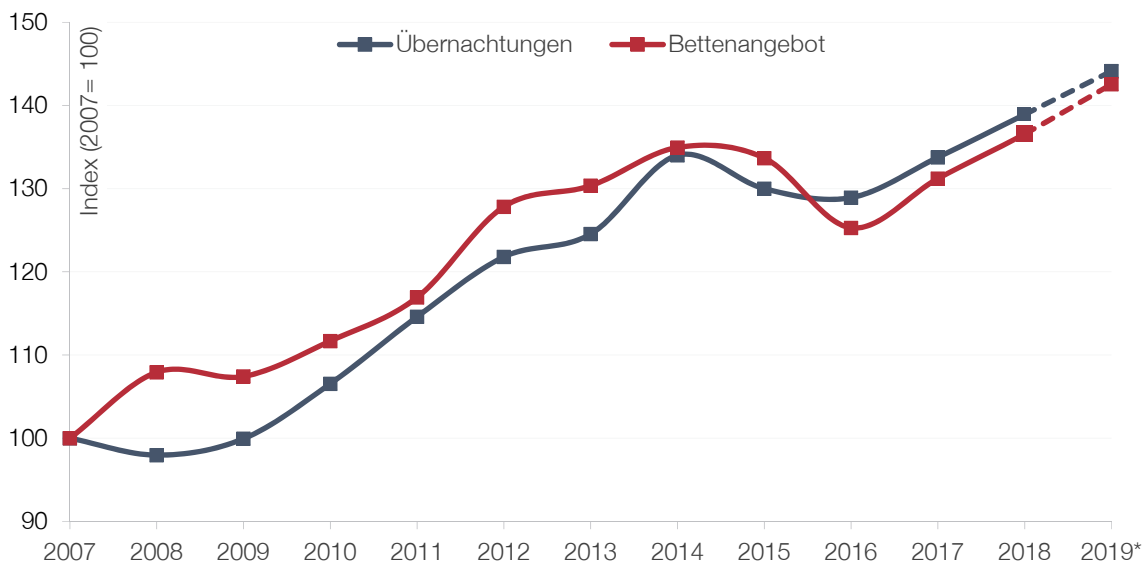
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen | *inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe, Campingplätze | angebotene Betten ohne Camping | Bettenanzahl zum 31.07. des Jahres | **Prognose DRLK Research Ende 2019 (ohne Berücksichtigung von eventuellen Betriebsschließungen)

Im gesamten Beherbergungsgewerbe (inkl. Hotels, Hotels garnis, Pensionen, Gasthöfe) standen den Gästen in 2018 in Dresden **23.121 Betten** (ohne Campingplätze) in 185 Betrieben (Ø Betriebsgröße: 125 Betten) zur Verfügung. Das waren rund 4 Prozent (909 Betten) mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Bettenauslastung stieg 2018 erneut an und erreichte einen Rekordwert innerhalb der letzten 12 Jahre von 55 Prozent.

Das Angebotswachstum an neuen Hotels wird aller Voraussicht nach in 2019 weiter leicht anziehen. Nach jetzigem Stand werden insgesamt drei Hotelneueröffnungen erwartet, die den Markt bis Ende 2019 um knapp 390 neue Zimmer (etwa 776 Betten) ergänzen werden (+3,4 Prozent im Vergleich zu Ende 2018). Dadurch dürfte die Auslastung auf annähernd demselben Niveau wie 2018 verbleiben.

Drei neue Hotels in 2019 erwartet

ÜBERNACHTUNGEN UND BETTENANGEBOT



Gleichschritt von Angebot und Nachfrage

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, *Prognose DRLK Research (Entwicklung des Bettenangebots ohne Berücksichtigung von Hotelschließungen) (Index 2007 = 100)

Der Ausbau des Bettenangebots in den Dresdener Beherbergungsbetrieben konnte in den letzten Jahren mit dem Zuwachs an Gästen und Übernachtungen mithalten. Die Bettenanzahl stieg seit 2007 insgesamt um knapp 37 Prozent, während sich die Anzahl der Übernachtungen um rund 39 Prozent erhöhte. Für 2019 ist davon auszugehen, dass sich der Kapazitätsausbau (+3,4 Prozent) aller Voraussicht nach annähernd parallel mit der Nachfragedynamik (+4 Prozent) entwickeln wird.

Seit 2011 lag der Anstieg des Bettenangebotes in der sächsischen Landeshauptstadt im Top-10 Hotelstandortvergleich an neunter Stelle. In Relation zum Übernachtungsaufkommen sind in Dresden in den nächsten Jahren im Vergleich zu den anderen Top-10 Hotelstandorten die wenigsten Hotelzimmer geplant. Die Bettenausweitung bis 2023 wird aller Voraussicht nach nur 6,3 Prozent betragen.

Auch für 2019 wird ein ähnliches Wachstum erwartet

In den ersten 3 Monaten verbuchte Dresden mit insgesamt 755.886 zwar ein geringeres Übernachtungsaufkommen als im Vorjahreszeitraum, dennoch erwartet Dr. Lübke & Kelber für das Gesamtjahr 2019 einen vergleichbaren Anstieg der Übernachtungszahlen wie in 2018 von bis zu vier Prozent, sodass am Ende des Jahres die 4,8-Millionen-Marke in Aussicht stehen dürfte.

Potenzial für knapp 4,8 Mio. Übernachtungen in 2019

ANSPRECHPARTNER

Geschäftsführung

Morten Hahn

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1404
morten.hahn@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Hotel

Daniela M. Bense MRICS

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700 24
daniela.bense@drk.de

Dr. Lübke & Kelber Research

Dr. Stefan Behrendt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taunusstr. 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 1315
stefan.behrendt@drk.de

UNSERE EXPERTISE

Hotelimmobilien brauchen Hotelexperten.

Hotels sind wie Maßanzüge, die für etliche Jahre gemacht sein müssen. Da muss alles stimmen. Angefangen beim standort-konformen Betriebskonzept über die optimale Zimmergröße und Zahl bis zur Wahl des Betreibers und der Gestaltung des Vertrages. Die Wirtschaftlichkeit des Hotels beeinflusst Erfolg und Risiko eines Hotelimmobilieninvestments erheblich. Diese Wirtschaftlichkeit ist ohne fundierte Expertise zu Hotelkonzepten, Nutzer- und Investorenanforderungen sowie die Nähe zu Hotelinvestmentmärkten kaum zu beurteilen. Unser Hotel Team versteht sich als Partner für alle, die Hotelimmobilien planen, finanzieren, nutzen und in diese spezielle Assetklasse investieren. Wir suchen geeignete Projekte, prüfen Entwicklungschancen und identifizieren Investoren und Betreiber. Damit sind wir quasi ganz vorn dabei, wenn es darum geht, die wichtigsten Entscheidungen zu treffen.

drluebkekelber.de/referenzen

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Deckblattfoto: © The Student Hotel