

Dresden

Die aktuelle Lage

Die Kennzahlen der Dresdner Hotels zeigen im ersten Halbjahr 2010 eine Erholung von der im Jahr 2009 stark geschwächten Hotelperformance. Insbesondere der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis konnte unter anderem dank der seit 1. Januar 2010 geltenden Mehrwertsteuersenkung von 19 % auf 7 % auf Logisleistungen gesteigert werden. Trotz des wachsenden Hotelangebots beispielsweise durch die Eröffnung des NH Hotels Dresden Altmarkt und des Ininside Hotels Dresden verbesserte sich auch die durchschnittliche Zimmerbelegung der untersuchten Hotels. Insbesondere die Zahl der Übernachtungen in Dresdner Hotels garnis ist im Vorjahresvergleich signifikant gestiegen (+22,3 %). Insgesamt ist der positive Nachfragetrend in Dresden sowohl auf die gesamtwirtschaftliche Erholung Deutschlands als auch auf neue Impulse für den Dresdner Städtetourismus zurückzuführen. Dazu gehörten im ersten Halbjahr 2010 unter anderem die Wiedereröffnung der staatlichen Kunstsammlung Albertinum und das Robert-Schumann-Fest.

Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis, Belegung und RevPAR

Der durchschnittliche Netto-Zimmerpreis der von PKF erfassten markengebundenen Hotels in Dresden konnte im ersten Halbjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 6,7 % gesteigert werden und lag bei 80,89 € (YTD Juni 2009: 75,83 €). Infolge der ebenfalls leicht erhöhten durchschnittlichen Zimmerbelegung im Vergleich zum Vorjahr von 57,2 % YTD Juni 2009 auf 59,8 % YTD Juni 2010 und dem erhöhten durchschnittlichen Netto-Zimmerpreis stieg auch der RevPAR im Zeitraum Januar bis Juni um rund 11,5 % auf 48,37 € (YTD Juni 2009: 43,37 €).

Fakten zum Hotelmarkt

	1. Halbj. 2010	1. Halbj. 2009	
Hotels ¹⁾²⁾	107	101	↗
Betten ¹⁾²⁾	16,5 Tsd.	15,9 Tsd.	↗
Ankünfte ¹⁾²⁾	652 Tsd.	580 Tsd.	↗
Übernachtungen ¹⁾²⁾	1,36 Mio.	1,25 Mio.	↗
Ø Aufenthaltsdauer ¹⁾²⁾	2,2	2,2	→
Übernachtungen ausländischer Gäste ¹⁾²⁾			
absolut	270 Tsd.	244 Tsd.	↗
Anteil an gesamten Übernachtungen	19,8 %	19,5 %	↗
Ø Zimmerbelegung ³⁾	59,8 %	57,2 %	↗
Ø Netto-Zimmerpreis ³⁾	80,89 €	75,83 €	↗
Ø RevPAR ³⁾	48,37 €	43,37 €	↗

Hinweise und Quellen:

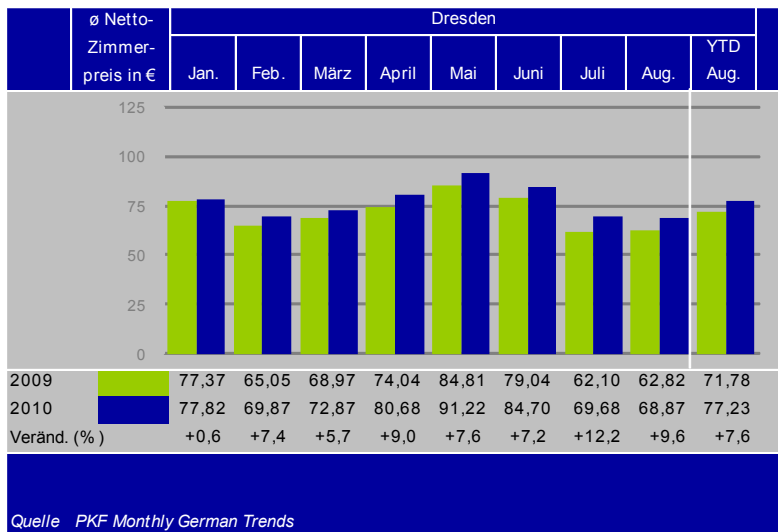
1) Informationen beziehen sich auf Hotels und Hotels garnis

2) Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, YTD June 2010/2009

3) PKF Monthly German Trends Survey, YTD June 2010/2009

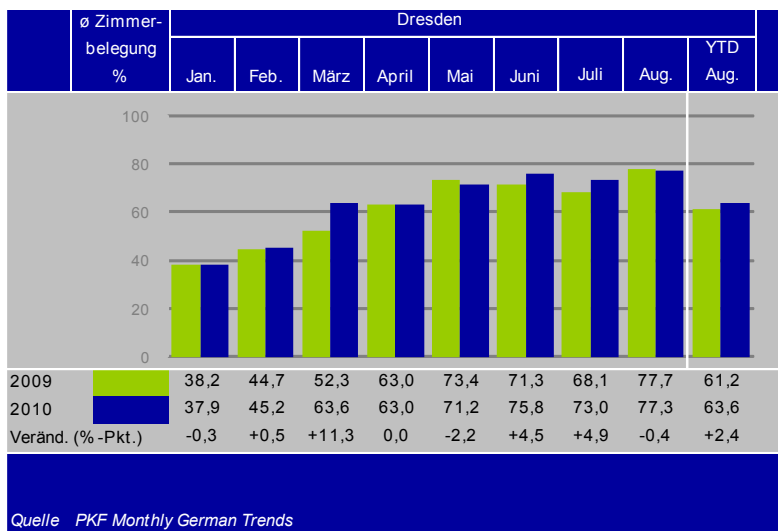
Aktuelle Kennzahlen Januar bis August 2010

In den Abbildungen werden die Entwicklungen der durchschnittlichen Zimmerbelegung, des durchschnittlichen Netto-Zimmerpreises und des RevPARs Dresdner Hotels im Zeitraum Januar bis August 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum dargestellt. Quelle ist eine Stichprobe vorwiegend markengebundener Hotels der Drei- bis Fünf-Sterne-Kategorie, die monatlich in den *PKF Monthly German Trends* erfasst werden.



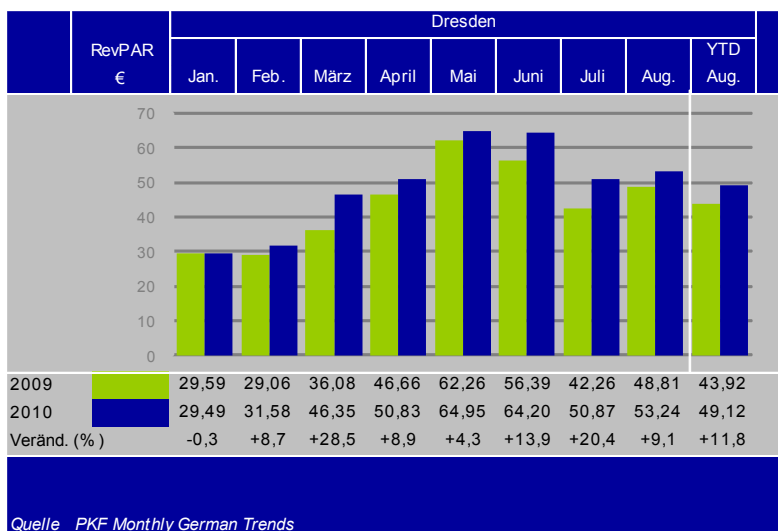
■ Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis

Im Januar bis August 2010 lagen die monatlichen Netto-Zimmerpreise meist deutlich über dem Vorjahresniveau. Der stärkste Zuwachs um 12,2 % konnte im Juli verzeichnet werden, wobei genau wie im Vorjahr der höchste durchschnittliche Netto-Zimmerpreis im Monat Mai erzielt wurde (91,22 €). Zu den schwächeren Monaten 2010 zählten Juli, August und Februar. Der kumulierte Netto-Zimmerpreis der ersten acht Monate 2010 lag mit 77,23 € rund 7,6 % über dem Vorjahreswert (71,78 €). Begünstigt wurden die Netto-Zimmerpreise insbesondere durch die seit 1. Januar 2010 geltende Mehrwertsteuersenkung auf Logisleistungen.



■ Durchschnittliche Zimmerbelegung

Die Zimmerbelegung in Dresdner Hotels entwickelte sich von Januar bis August 2010 positiv und stieg im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um durchschnittlich 2,4 %-Punkte von 61,2 % auf 63,6 %. Insbesondere der Monat März zeigte mit einem Plus von 11,3 %-Punkten eine verbesserte Auslastung. Die Monate Januar, April, Mai und August zeigten hingegen keine bzw. leicht negative Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Die trotz wirtschaftlicher Erholung und anhaltendem Trend zum Städtetourismus insgesamt als schwach zu beurteilenden Zuwächse der durchschnittlichen Zimmerbelegung sind insbesondere auf das gestiegene Hotelangebot zurückzuführen.



■ RevPAR (Revenue per available room)

In den ersten acht Monaten 2010 verzeichnete der Dresdner Hotelmarkt eine durchschnittliche RevPAR Steigerung von 11,8 % und zeigt damit auch in Dresden eine Erholung von der krisenbedingt unterdurchschnittlichen Performance im Jahr 2009. Besonders deutliche RevPAR-Zuwächse konnten in den Monaten März (+28,5 %) und Juli (+20,4 %) erfasst werden. Ausschließlich der Monat Januar verzeichnet einen rückläufigen RevPAR im Vorjahresvergleich, was mit der gesunkenen durchschnittlichen Zimmerbelegung und dem nur marginal gestiegenen Netto-Zimmerpreis zu begründen ist.

Hauptnachfragegeneratoren

• Allgemeines

Im südöstlichen Teil des Freistaates Sachsen liegt die Landeshauptstadt Dresden, die mit rund 512 Tsd. Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes ist. Dresden zählt zu den wenigen ostdeutschen Städten mit steigenden Bevölkerungszahlen und erstreckt sich auf einer Fläche von rund 328 km² am Ufer der Elbe. Damit steht das Stadtgebiet an vierter Stelle im Flächenvergleich bundesdeutscher Großstädte.

• Wirtschaft

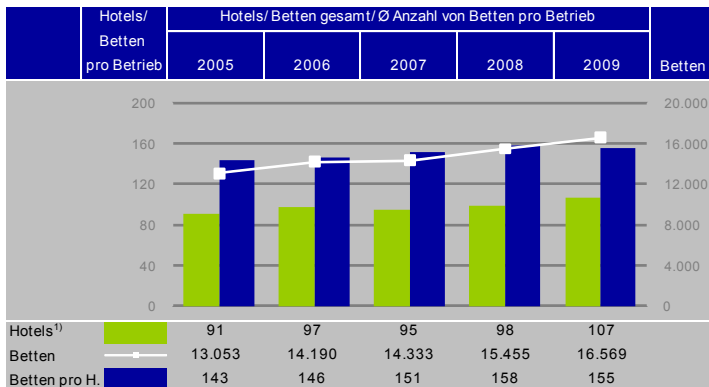
Keine andere ostdeutsche Großstadt hat die Turbulenzen der politischen und wirtschaftlichen Wende so gut überstanden wie Dresden. Die Landeshauptstadt ist durch ein breites Branchenspektrum geprägt und hat sich neben Leipzig zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Sachsen entwickelt. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte liegen insbesondere auf den drei Kompetenzfeldern Mikroelektronik/ Informations- und Kommunikationstechnologie, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie Life Sciences/Biotechnologie. Ergänzt wird die Dresdner Wirtschaftsstruktur durch eine hohe

Dichte an wissenschaftlichen Einrichtungen. Von besonderer Relevanz ist die Technische Universität Dresden, die zahlreiche, von führenden Unternehmen finanzierte Stiftungslehrstühle beherbergt. Trotz zahlreicher wirtschaftlicher Impulse verzeichnet Dresden jedoch immer noch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote (September 2010: 10,2 %).

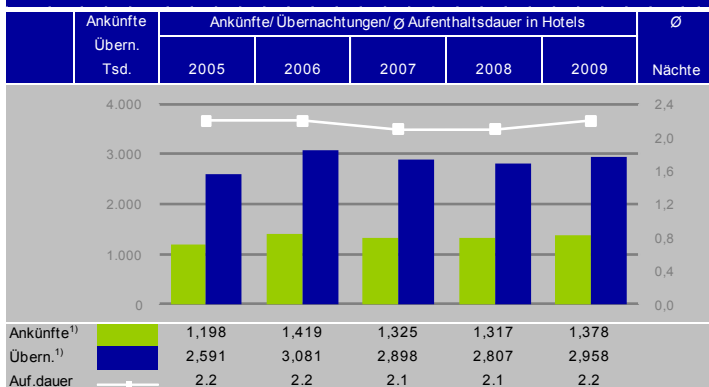
• Tourismus

Dresden hat sich zu einer überregionalen Kultur- und Tourismusmetropole entwickelt. Aufgrund zahlreicher Gebäude der glanzvollen Barockzeit und der seit 2005 wiederhergestellten Frauenkirche ist Dresden sowohl für nationale als auch internationale Gäste eine beliebte Reisedestination. Die Geschichte Dresdens sowie die Synthese aus Landschaft, Kunst und Architektur verleihen der sächsischen Landeshauptstadt einen hohen Grad an touristischer Attraktivität. Zu den Hauptsehenswürdigkeiten zählen unter anderem die Semperoper, der Kulturpalast und der Zwinger. Von überregionaler Bedeutung ist zudem der Dresdner Weihnachtsmarkt, der als ältester Weihnachtsmarkt Deutschlands gilt und einen hohen internationalen Bekanntheitsgrad genießt.

Hotelmarkt in Zahlen



Hinweis 1) Hotels und Hotels garnis
Quelle Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen



Hinweis 1) Angaben in Tausend
Quelle Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

- Seit 2005 ist die Anzahl der Hotelbetriebe (einschließlich Hotels garnis) in Dresden von 91 auf 107 gestiegen (+17,6 %).
- Einen noch deutlicheren Anstieg verzeichnete Dresden im Zeitraum 2005 bis 2009 bei der Anzahl der Betten, die von 13.053 auf 16.569 (+26,9 %) stiegen.
- Infolgedessen erhöhte sich seit 2005 die durchschnittliche Anzahl der Betten pro Hotel von 143 auf 155 im Jahr 2009 (+8,4 %).
- Die Zahl der Ankünfte in Hotels und Hotels garnis unterlag im Beobachtungszeitraum leichten Schwankungen und entwickelte sich insgesamt von rund 1,2 Mio. in 2005 auf rund 1,4 Mio. im Jahr 2009 positiv (+15 %).
- Auch die Übernachtungen in Hotels und Hotels garnis verzeichneten zwischen 2005 und 2009 einen Zuwachs um rund 14,2 %. Im Jahr 2009 stieg die Zahl der Übernachtungen auf rund 3 Mio., was einer Steigerung von 5,4 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer schwankt im Beobachtungszeitraum zwischen 2,1 und 2,2 Nächten.

Hotelprojekte

Die Recherche von PKF hat ergeben, dass derzeit Planungen für rund elf Hotelprojekte mit insgesamt rund 1.935 Betten bestehen. Von den elf aktuellen Projekten sind sechs als sicher, zwei als wahrscheinlich und drei als ungewiss einzustufen.

Folgende Projekte befinden sich bereits in der Realisierungsphase:

- Motel One (222 Zimmer), Palaisplatz, Eröffnung 2010
- British Hotel (32 Apartments), Neumarkt Quartier IV-2, Eröffnung 2010
- Holiday Inn Express (218 Zimmer), Dr.-Külz-Ring, Eröffnung 2011
- Etap Hotel (220 Zimmer), Altmarktgalerie, Eröffnung 2011
- Motel One (287 Zimmer), Postplatz, Eröffnung 2012
- Swissôtel (235 Zimmer), Schloßstraße, Eröffnung 2012

Bereits in diesem Jahr eröffneten das Hotel Bülow Palais, das NH Hotel Dresden Altmarkt, das B&B Hotel Dresden und das Ininside Hotel by Melia und erweiterten den Dresdner Hotelmarkt um eine Gesamtkapazität von 609 Zimmern.

Fazit und Ausblick

Dresden verzeichnete im Jahr 2009 und im ersten Halbjahr 2010 steigende Übernachtungszahlen im Vergleich zu den Vorjahreszeiträumen. Trotz eines breiten Branchenspektrums ist die Stadt in erster Linie von touristischer Nachfrage geprägt. Um künftig weiter steigende Übernachtungszahlen zu generieren, ist eine erfolgreiche touristische Vermarktung der Stadt sowie ein weiter gestärktes Messe- und Kongressgeschäft für zusätzliches Nachfragepotenzial erforderlich. Der im Juni 2011 in Dresden stattfindende evangelische Kirchentag sowie die Austragung von Vorrundenspielen und Viertelfinale der Frauen-Fußballweltmeisterschaft werden die positive Vermarktung Dresdens unterstützen. Der im 1. Halbjahr 2010 weiter gestiegene Anteil ausländischer Quellmärkte am gesamten Übernachtungsaufkommen belegt, dass zusätzliches Nachfragepotenzial im Ausland existiert. Voraussetzung für steigende ausländische Gästeankünfte sind jedoch verbesserte internationale Fluganbindungen.

Trotz eines positiven Nachfragetrends steigt das Hotelangebot in Dresden derzeit überproportional stark. Die Anzahl angebotener Hotelbetten stieg in den vergangenen Jahren stärker als das Übernachtungsaufkommen und wurde 2010 erneut deutlich erweitert. Neben den bereits 2010 neu eröffneten Hotels wird die Fertigstellung der zwei Motel One Hotels und die Realisierung des Holiday Inn Express sowie Etap Hotels das Angebot auf dem Dresdner Hotelmarkt in naher Zukunft insbesondere im Budget Segment verschärfen. Als Konsequenz ist sowohl mit einem verschärften Preiskampf als auch einem erhöhten Verdrängungswettbewerb zu rechnen. Vor allem Hotels im gehobenen und Luxussegment müssen derzeit und auch zukünftig einem verstärkten Preisdruck und dem anhaltenden Trend zur Budgethotellerie entgegentreten. Das niedrige Preisniveau Dresdner Hotels spiegelt sich im deutschlandweiten Vergleich der wichtigsten 20 Hotelstandorte wider, bei dem Dresden im ersten Halbjahr 2010 sowohl mit einem Netto-Zimmerpreis von 80,89 € als auch mit einem RevPAR von 48,37 € Platz 17 belegt.

Worldwide hotel consulting — Partner für Ihren Erfolg.

Impressum

PKF hotelexperts GmbH

Maximilianstraße 27
80539 München

Tel.: +49 (0)89 290 32-200
Fax: +49 (0)89 290 32-222
E-Mail: info@pkfhotelexperts.com
Web: www.pkfhotelexperts.com

Für Anfragen und Anregungen erreichen Sie die Redaktion unter:

Kontakt:

Andrea Rach
Tel.: +49 (0)89 290 32-200
E-Mail: andrea.rach@m.pkf.de

Der PKF hotelexperts Städteticker

Die PKF hotelexperts Städteticker geben einen schnellen Überblick über die deutschen Großstädte und deren Hotelmärkte. Die Publikationsreihe liefert mehrmals jährlich Informationen zu den größten deutschen Städten. In der nächsten Ausgabe betrachten wir den Frankfurter Hotelmarkt. Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar unter:

info@pkfhotelexperts.com

Disclaimer: Dieser Bericht und die darin genannten Zahlen, Entwicklungen sowie die Angabe der möglichen Veränderungsgründe basieren auf sorgfältiger Marktrecherche. Obwohl PKF hotelexperts bemüht ist, diese Informationen sorgfältig zusammen zu stellen, kann für die Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Stand: Oktober 2010