

Hotelbau boomt in den Vereinigten Arabischen Emiraten

17.07.2019

Aber Auslastung und Erträge sinken, Besucheransturm zur EXPO 2020 erwartet / Von Robert Espey

Dubai (GTAI) - Die Entwicklung des Tourismus in den Vereinigten Arabischen Emiraten ist eine Erfolgsstory. Die Planer gehen von einer Fortsetzung aus. Derzeit zeigt sich aber eine Wachstumsschwäche.

Den jüngsten Daten des nationalen Statistikamtes (Federal Competitiveness and Statistics Authority) zufolge gab es 2017 in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) insgesamt 726 Hotels mit 126.420 Zimmern sowie 332 Apartment Hotels mit 35.805 Wohneinheiten. Etwa 75 Prozent der Zimmerkapazitäten entfielen auf 4 und 5 Sterne Hotels, rund 46 Prozent der Hotel Apartments waren als "Deluxe" oder "Superior" klassifiziert.

Die Tourismusindustrie in den VAE konzentriert sich auf das Emirat Dubai. An den Zimmerkapazitäten hatte Dubai 2017 einen Anteil von 65 Prozent, bei Hotel Apartments waren es 69 Prozent. Das Emirat Abu Dhabi kam im Hotelsektor auf 20 Prozent und im Hotel Apartment Sektor auf 16 Prozent. Die fünf nördlichen Emirate zusammen erreichten bei Hotels und Hotel Apartments jeweils 15 Prozent.

Investoren setzen weiterhin auf Luxus

In Dubai sind in den letzten fünf Jahren (2014 bis 2018) die Beherbergungskapazitäten um mehr als ein Drittel erweitert worden. Nach Angaben des Dubai Statistics Center ist die Zahl der Hotelzimmer um 48 Prozent auf 91.085 gestiegen, hingegen hat sich das Angebot an Hotel Apartments nur um 9 Prozent auf 24.882 erhöht.

HOTELBAU BOOMT IN DEN VEREINIGTEN ARABISCHEN EMIRATEN

Dubai: Entwicklung des Hotelangebots 2011 bis 2019

Kategorien	2011	2013	2015	2017	2019 1)
Zahl der Hotels	387	416	461	485	526
.Hotelzimmer	53.828	61.670	72.473	82.733	93.734
Zahl der 5 Sterne Hotels	63	77	91	103	118
.Hotelzimmer	20.734	26.121	31.551	35.853	40.115
Zahl der 4 Sterne Hotels	76	83	106	122	148
.Hotelzimmer	14.568	16.411	21.208	25.289	30.395
Zahl der 1 bis 3 Sterne Hotels 2)	248	256	264	260	260
.Hotelzimmer	18.526	19.138	19.714	21.591	23.224
Zahl der Apartment Hotels	188	195	216	196	195
.Apartments	21.015	22.864	25.860	24.698	24.648
Zahl der Superior/Deluxe Apartment Hotels	55	58	66	65	66
.Apartments	7.505	8.887	9.641	9.768	10.122
Zahl der Standard Apartment Hotels	133	137	150	131	129
.Apartments	13.510	13.977	16.219	14.930	14.526

1) Ende Mai 2019; 2) einschließlich nicht klassifizierte Hotels

Quellen: Dubai Department for Marketing & Commerce; Dubai Statistics Center

Obwohl Dubai seit Jahren über eine Tourismusstrategie spricht, die weniger auf Luxus-Hotels setzt, sondern dem Tourismus durch ein steigendes Angebot günstigerer Hotels Impulse geben soll, betrug 2018 der Anteil der 5 Sterne Häuser an den gesamten Zimmerkapazitäten des Emirats unverändert gegenüber 2013 rund 42 Prozent. Die 4 Sterne Kategorie lag 2018 bei 33 Prozent (2013: 27 Prozent), das 1 bis 3 Sterne Segment bei 25 Prozent (31 Prozent). Die derzeit im Bau befindlichen Hotelprojekte werden den Anteil der 5 Sterne Hotels noch weiter erhöhen.

Kapazitätsausbau lässt Preise sinken

In Dubai hat die Nachfrageentwicklung mit dem zügigen Ausbau der Hotelkapazitäten nicht Schritt halten können. Die durchschnittliche Auslastung der Hotels (ohne Apartment Hotels) ist 2018 auf 75 Prozent gefallen (2017: 78 Prozent; 2013: 80 Prozent). Die geringere Auslastung hat sowohl die durchschnittlichen Zimmerpreise (Average Daily Rate/ADR) als auch den Ertrag pro verfügbarem Zimmer (Revenue per Available Room/RevPar) deutlich sinken lassen.

Die ADR lag im Mai 2019 (Zwischensaison) mit 469 Dirham (128 US-Dollar, US\$) um 11 Prozent unter dem Wert des Vorjahresmonats. Die RevPar schrumpfte um 16 Prozent auf 362 Dirham (99 US\$). Die Auslastung der Hotelzimmer und Hotelapartments erreichte im Mai 2019 nur noch 77 Prozent (Mai 2018: 82 Prozent).

HOTELBAU BOOMT IN DEN VEREINIGTEN ARABISCHEN EMIRATEN

Vereinigte Arabische Emirate: Hotelprojekte im Bau oder in Planung (Auswahl)

Projektbezeichnung	Investitions-summe (Mio. US\$)	Projekt- stand *)	Projektträger
Palm Jumeirah: Royal Atlantis Resort & Residence (Phase 2)	842	DU	Investment Corp. of Dubai
Ghantoot Waterfront	762	DE	Manazel
Downtown Dubai: The Address Residence Sky View: Main Works	500	DU	Emaar Properties
Palm Jumeirah: Kingdom of Sheba: Phase 2	500	DE	IFA Hotels & Resorts
MGM Resort And Bellagio Hotel	500	DE	Wasl
The Address Fujairah Resort and Spa - Al Fujayrah	375	DU	Eagle Hills
Dubai Healthcare City: MAG of Life Creek Resort: Main works	360	DE	MAG Property Development
Jewel of the Creek Development: Package 9	300	AP	Dubai International Real Estate
One Central: Hotel Towers (H3 & H4)	300	DE	Dubai World Trade Centre
Business Bay: Langham Place Downtown Dubai	273	AP	Omniyat Properties
Five Star Resort Villas and Spa Development	250	DE	Crown Holdings Limited
Akoya Oxygen: Golfotel	250	DE	Damac Properties
Dubai Creek Harbour: The Address Harbour Point	240	DU	Emaar Properties
Business Bay: Viceroy Hotel	225	DU	Aabar Properties
Palm Jumeirah: The Palm Tower	223	DU	Nakheel
Opera District: Grande	206	DU	Emaar Properties
Yas Bay: Hilton Abu Dhabi Yas Island Resort	200	DU	Miral Asset Management
Al Marjan Island: The Address Hotel and Serviced Apartment Buildings	200	AP	Emaar Properties

*) DU = Durchführung, DE = Design, AP = Angebotsprüfung

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; MEED Projects

Viele Hoteleröffnungen vor der EXPO 2020

Noch vor der im Oktober 2020 in Dubai beginnenden Weltausstellung 2020 (EXPO 2020) ist die Fertigstellung zahlreicher Hotelprojekte geplant. Nach Erhebungen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) müssten bei planmäßiger Fertigstellung 2019 und 2020 in Dubai insgesamt mehr als 24.000 Hotelzimmer zusätzlich auf den Markt kommen. Es wird jedoch mit einigen Projektverzögerungen gerechnet.

Von den 2019 erwarteten rund 16.100 zusätzlichen Hotelzimmern entfallen rund 60 Prozent auf das 5 Sterne Segment. In den ersten fünf Monaten 2019 stieg das Hotelzimmerangebot um 2.649, davon entfielen 59 Prozent (1.572 Zimmer) auf die 5 Sterne Kategorie. Wichtige Neuzugänge waren unter anderem das W Dubai The Palm (350 Zimmer; 5 Sterne), das Emerald Palace by Kempinski (389; 5 Sterne) und das Mandarin Oriental Jumeirah (256; 5 Sterne).

Zu den weiteren für 2019 angekündigten 5 Sterne Eröffnungen gehören das Address Fountain View, das Address Sky View, das Paramount Dubai, das Andaz Dubai The Palm, das Waldorf Astoria DIFC, das St. Regis Dubai - The Palm, das Taj Hotel JLT, das JA Lake View, das FIVE Jumeirah Village Dubai, das Radisson Damac Hills, das Cote D'Azur - The Heart of Europe und das ME Dubai. Die MEED Projektdatenbank (MEED Projects) gibt den Wert der aktuell in Dubai im Bau befindlichen Hotelprojekte mit fast 9 Milliarden US\$ an.

Tourismusboom 2020 und 2021 erwartet

Die EXPO dürfte 2020 die Zahl der ausländischen Besucher deutlich ansteigen lassen und 2021 (die Weltausstellung läuft bis April 2021) auf hohem Niveau halten. Dabei wird allerdings vorausgesetzt, dass sich die politisch sehr angespannte Lage in der Golfregion mit der latenten Gefahr militärischer Auseinandersetzungen nicht signifikant negativ auf den Tourismusstrom auswirkt.

Im Zeitraum 2013 bis 2017 ist die Touristenzahl in Dubai um durchschnittlich 6,7 Prozent auf 15,8 Millionen gestiegen. Aber nur ein mageres Plus von 0,8 Prozent wurde 2018 verbucht. Offiziellen Angaben zufolge ist in den ersten fünf Monaten 2019 die Besucherzahl bei 7,16 Millionen stagniert. Als Ziel für 2025 nennt Dubai 25 Millionen Touristen. Dies würde für 2019 bis 2025 eine durchschnittliche Wachstumsrate von rund 7 Prozent erfordern.

Von den 2018 registrierten 15,9 Millionen Touristen kamen 21 Prozent aus Westeuropa, gefolgt von Besuchern aus der GCC-Region (Gulf Cooperation Council; 2018: 18 Prozent), aus Südasien (17 Prozent), aus der MENA-Region (Middle East North Africa; 10 Prozent), aus Osteuropa und den Ländern der ehemaligen Sowjetunion (9 Prozent), aus Nord- und Südostasien (11 Prozent), aus Amerika (6 Prozent) und aus Subsahara-Afrika (6 Prozent). Die wichtigsten Herkunftsländer waren Indien (2 Millionen Besucher), Saudi-Arabien (1,6 Millionen), das Vereinigte Königreich (1,2 Millionen), China (0,9 Millionen), Oman (0,8 Millionen), Russland (0,7 Millionen), die USA (0,7 Millionen) und Deutschland (0,6 Millionen).

Weiter Informationen zu den VAE finden Sie unter <http://www.gtai.de/vae> ▶

KONTAKT

Thomas Hundt

☎ +49 228 24 993 439

✉ [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2019 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.