



Bedarfsanalyse für das Beherbergungsgewerbe  
in Regensburg (Hotelkonzept) 2016

REGENSBURG PLANT & BAUT

## IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Regensburg  
Planungs- und Baureferat  
D.-Martin-Luther-Straße 1  
93047 Regensburg

Redaktion: Amt für Stadtentwicklung

Bilddokumentation: Stadt Regensburg

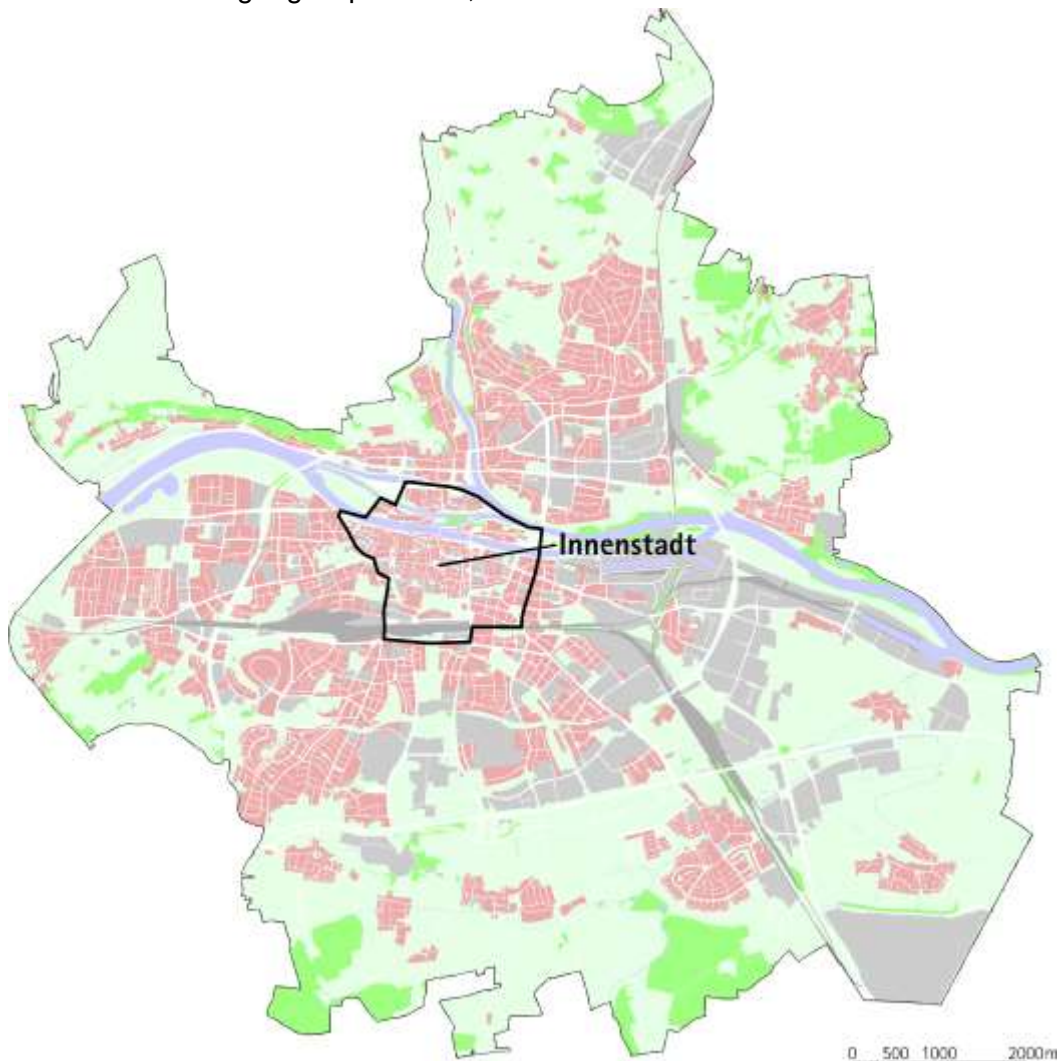
Regensburg 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSANALYSE DES TOURISMUSSEKTORS IN REGENSBURG</b>	<b>5</b>
2.1	Die Nachfrageentwicklung in Regensburg	6
2.2	Die Tourismusintensität der Stadt Regensburg	8
2.3	Die Angebotsentwicklung in Regensburg	10
2.4	<b>Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage - Die Entwicklung der Auslastungsquote in Regensburg</b>	<b>12</b>
	Innenstadt	15
	Übrige Stadt	15
	Gesamte Stadt	15
<b>3</b>	<b>GEGENWÄRTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM REGENSBURGER HOTELMARKT</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>BEDARFSKONZEPT FÜR ZUSÄTZLICHE HOTELS</b>	<b>19</b>
4.1	<b>Methodik der Prognose</b>	<b>19</b>
	Gewichtung der Prognosefaktoren	19
	Überprüfung des Modells	21
	Auswahl der bevorzugten Variante	22
4.2	<b>Prognose der Übernachtungsnachfrage</b>	<b>23</b>
	Ergebnisse für die Gesamtstadt	23
	Ergebnisse für die Innenstadt	23
	Ergebnisse für die übrige Stadt	24
4.3	<b>Ableitung des Bettenbedarfs für Regensburg</b>	<b>25</b>
	Prognose des Bettenbedarfs für Regensburg	26
	Prognose für die Innenstadt	27
	Prognose für die Übrige Stadt	28
<b>5</b>	<b>FAZIT</b>	<b>30</b>
	Literatur und Datenquellen	32

# 1 Anlass und Zielsetzung

Anlass für die erstmals im Juni 2008 erschienene „Standort- und Bedarfsanalyse für das Beherbergungsgewerbe in Regensburg (Hotelkonzept)“ war ein Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Fremdenverkehr vom 4.10.2006, in dem die Stadtverwaltung beauftragt wurde, ein Standortkonzept für mögliche Hotels zu erarbeiten. Ausgangspunkt für diesen Beschluss war die Vorlage des Fremdenverkehrsberichtes (Vorlage VO/06/1806/004) durch das Kulturreferat und die darin enthaltenen Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Tourismussektors, insbesondere vor dem Hintergrund der Ernennung der Regensburger Altstadt, einschließlich Stadtamhof, zum UNESCO-Welterbe und die damit möglicherweise verbundenen Veränderungen auf dem Regensburger Tourismussektor. Ergebnis des Berichtes war die Forderung nach zusätzlichen Beherbergungskapazitäten, vor allem in der Innenstadt.



**Abb. 1: Abgrenzung Innenstadt - übriges Stadtgebiet**

Wie sich zeigte, wurde die ohnehin optimistische Variante der Prognose der Übernachtungszahlen weit übertroffen. Statt der für das Jahr 2012 errechneten 800.000 verzeichnete Regensburg 912.238 Gästeübernachtungen. Folglich wurde auch das prognostizierte Bettenpotential bis 2012 deutlich übertroffen. Dem geschätzten Bedarf von 5341 Betten stand schlussendlich ein Angebot von 5619 Gästebetten in Regensburg gegenüber.

Der nun überarbeitete und aktualisierte Bericht soll einen Einblick bzw. einen Überblick hinsichtlich der Situation und der Aussichten im Regensburger Hotelgewerbe geben. Ferner soll er einen Orientierungsrahmen für die Stadtverwaltung, als kommunalem Aufgaben- und Planungsträger, und für die im Hotelgewerbe agierenden privatwirtschaftlichen Entscheidungsträger liefern.

Schwerpunktmäßig werden folgende Aspekte des Regensburger Hotelmarktes betrachtet:

- die Entwicklung der Nachfrage nach Hotelbetten in Regensburg
- die Tourismusintensität in Regensburg
- die Entwicklung des Hotelangebotes in Regensburg

Auf der Basis der daraus gewonnenen Erkenntnisse wird dann eine mittelfristige Prognose des Bedarfs an Hotelkapazitäten erstellt. Bei der Berechnung der Prognose wird auch explizit auf die Annahmen der Studie von 2008 eingegangen.

## **2 Bestandsanalyse des Tourismussektors in Regensburg**

Auf Grundlage der Daten der Statistischen Landesämter wird ein Überblick über die touristische Struktur Regensburgs geschaffen. Dazu wird die Anzahl der Übernachtungen in Regensburg als Indikator für die Nachfrage und die Zahl der angebotenen Betten für das Angebot herangezogen. Diese Daten werden durch die Beherbergungsbetriebe an die zuständigen Landesämter übermittelt und von diesen veröffentlicht. Bis zum Jahr 2005 wurden dabei nur Betriebe erfasst, die mindestens neun Gästebetten anbieten, 2006 wurden zudem Campingplätze aufgenommen, die mindestens drei Stellplätze aufweisen. Seit 2012 werden nur noch Betriebe erfasst, die zehn oder mehr Betten vorweisen, sowie Campingplätze mit zehn oder mehr Stellplätzen.

Durch die Veränderungen in der Meldepflicht und die unterschiedliche Bedeutung des Campingtourismus in den betrachteten Vergleichsstädten ist die Aussagekraft der Zeitreihen etwas abgeschwächt. Die Veränderungen in der Datenbasis sind jedoch nicht so gravierend, dass nicht trotzdem einigermaßen zuverlässige Rückschlüsse gezogen werden könnten. Der interkommunale Vergleich ist durch die Einheitlichkeit der Erhebung mit geringen Einschränkungen (vgl. Kapitel 2.3) ebenfalls möglich.

Der Prognosezeitraum erstreckt sich bis zum Jahr 2020, sodass ein mittelfristiger Planungshorizont abgedeckt wird. Über diesen Zeitraum hinaus reichende Prognosen sind aufgrund der ungewissen Rahmenbedingungen mit hohen Unsicherheiten behaftet und daher nicht sinnvoll.

Wie bereits im ersten Hotelkonzept von 2008 werden die Daten auch diesmal in Relation zu Werten aus Vergleichsstädten gesetzt, um eine Einordnung der Regensburger Verhältnisse zu erhalten. Um auch die Langfristigkeit des Vergleichs zu gewährleisten, wird dabei auf die gleichen Städte zurückgegriffen wie im Jahr 2008. Diese sind

- Heidelberg und Freiburg als Städte mit starker touristischer Prägung,
- Bamberg und Lübeck (ohne Travemünde) als Welterbe-Städte und
- Würzburg als Stadt von vergleichbarer Größe und Struktur.

## 2.1 Die Nachfrageentwicklung in Regensburg

Als Indikator für den Privat- und Geschäftstourismus einer Stadt dienen die Anzahl der Gästeankünfte und der Gästeübernachtungen pro Jahr. Letztere waren, mit Ausnahme der Jahre 2008 und 2012, in den letzten zehn Jahren von einem stetigen Wachstum gekennzeichnet und erreichten im Jahr 2015 einen Wert von 976.295.

Um die Vergleichbarkeit der Nachfrageentwicklung mit anderen Städten zu gewährleisten, werden die Übernachtungszahlen in Indexwerte umgerechnet. Dies hat zudem den Vorteil, dass die Dynamik der Veränderung anschaulicher dargestellt werden kann. Damit die langfristige Entwicklung der Nachfrage abgebildet werden kann, wurden, analog zur Untersuchung von 2008, die Übernachtungszahlen von 1996 als Basiswert 100 herangezogen (vgl. Abb. 2).

Daraus ergibt sich für Regensburg ein Index von 200, was einer Verdoppelung der Übernachtungen seit 1996 entspricht. Wie allerdings aus Abbildung 2 ersichtlich wird, hat die Stadt im direkten Vergleich die Spitzenposition abgegeben, die sie bis zum Jahr 2007 noch innehatte.

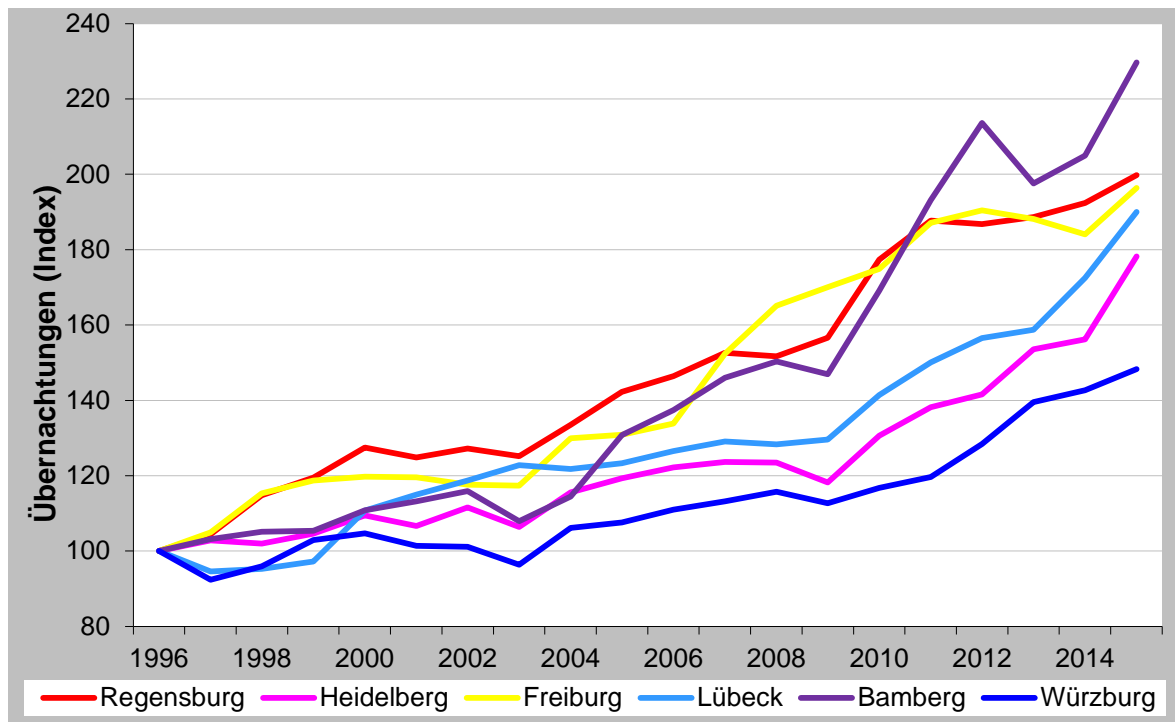


Abb. 2: Entwicklung der Übernachtungen 1996 bis 2015 – Indexwerte (1996 = 100)

Die Zuwächse Bambergs sind seit 1996 größer und betrachtet man nur die Entwicklungen der letzten 10 Jahre (siehe Abb. 3), so haben in dieser Zeit auch Lübeck und Freiburg verhältnismäßig stärkere Zugewinne bei den Übernachtungszahlen als Regensburg. Es lässt sich erkennen, dass sich die Übernachtungszahlen in Regensburg relativ konstant positiv entwickeln und lediglich von geringen Schwankungen gekennzeichnet sind. Die noch stärkeren Zuwachsraten in anderen Städten deuten jedoch bereits darauf hin, dass nachfrageseitig noch Potential für weiteres Wachstum vorhanden ist. Somit scheint aus dieser Sicht kein Hemmnis für eine weiter anhaltende positive Entwicklung in den kommenden Jahren gegeben zu sein.

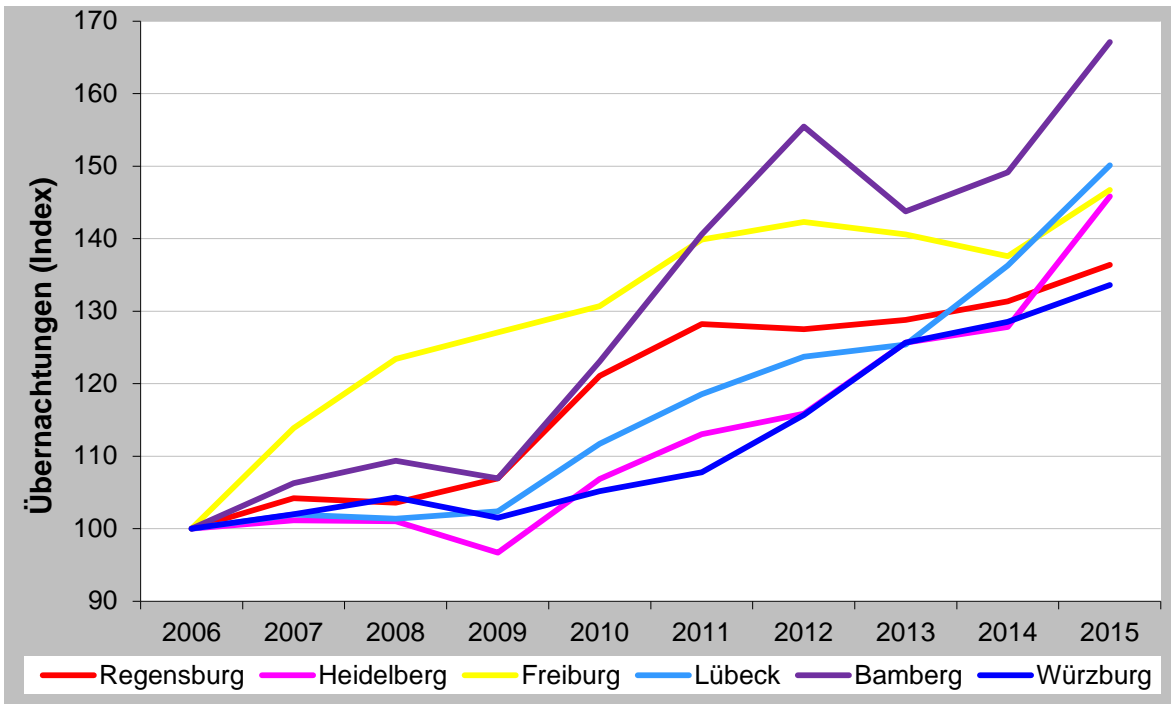


Abb. 3: Entwicklung der Übernachtungen 2006 bis 2015 – Indexwerte (2006 = 100)

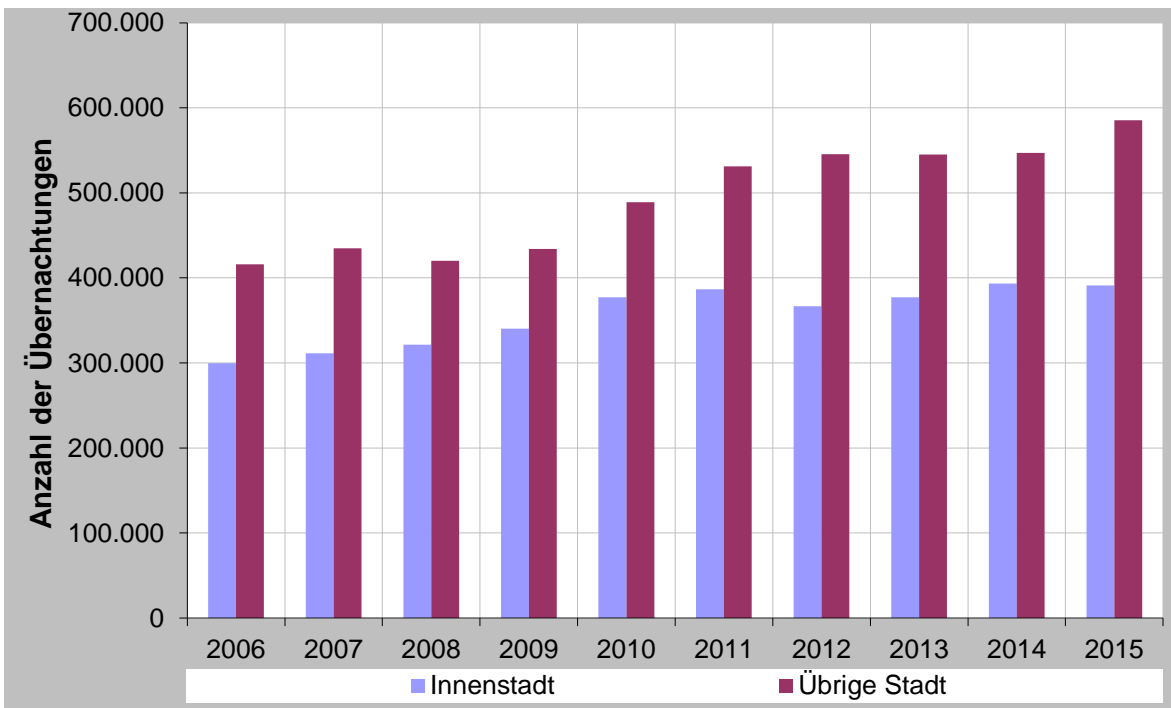


Abb. 4: Entwicklung der Gästeübernachtungen, differenziert nach der Lage des Beherbergungsbetriebes

Differenziert man die Betrachtung nach der Lage der Hotels im städtischen Raum, so zeigt sich, dass sich die Schwankungen der Übernachtungszahlen ungleichmäßig auf die Innenstadt und die übrige Stadt verteilen. So konnten die Hotels außerhalb der Innenstadt auch im Jahr 2012, in dem die Übernachtungszahlen insgesamt rückläufig waren, eine positive Entwicklung verzeichnen (Abb. 4). Die Innenstadthotels hingegen konnten weniger Gästeübernachtungen verbuchen, stellten dabei jedoch auch rund 120 Betten weniger zur Verfügung als im Vorjahr.

Über den Untersuchungszeitraum hinweg zeigt sich ein ähnlich starkes Wachstum bei beiden Lagen, die Langzeitbetrachtung seit 1996 macht jedoch deutlich, dass die Nachfrage nach Übernachtungen in der Innenstadt stärker angestiegen ist. So konnten die Innenstadthotels in dieser Zeit einen Zuwachs von 126 Prozent aufweisen, die Hotels der übrigen Stadt nur ein Mehr von 84 Prozent. Zudem stieg die Auslastungsquote in der Innenstadt mit einer Zunahme um 16 Prozentpunkte deutlich stärker als in der übrigen Stadt, mit einem Wachstum von 7 Prozentpunkten.

## 2.2 Die Tourismusintensität der Stadt Regensburg

Die Tourismusintensität (Übernachtungen pro 100 Einwohner) ist ein Indikator für die touristische Attraktivität einer Stadt in Relation zu ihrer Größe. Sie gibt damit einen Hinweis darauf, welche Bedeutung der Tourismus für die jeweilige Stadt hat.

Für das Jahr 2014 errechnet sich für Regensburg eine Tourismusintensität von 610, was in Relation zu den Vergleichsstädten ein durchschnittlicher Wert ist. Auch im Vergleich zum gesamten Freistaat Bayern (671) ist diese Kennziffer nicht besonders hoch (Deutschland 525). Jedoch muss berücksichtigt werden, dass Tagestouristen ohne Übernachtungen in diesem Wert keine Berücksichtigung finden. Zu erkennen ist, dass die Zunahme in den letzten zehn Jahren um 141 den Zuwachs der zehn Jahre zuvor von 112 noch übertroffen hat.

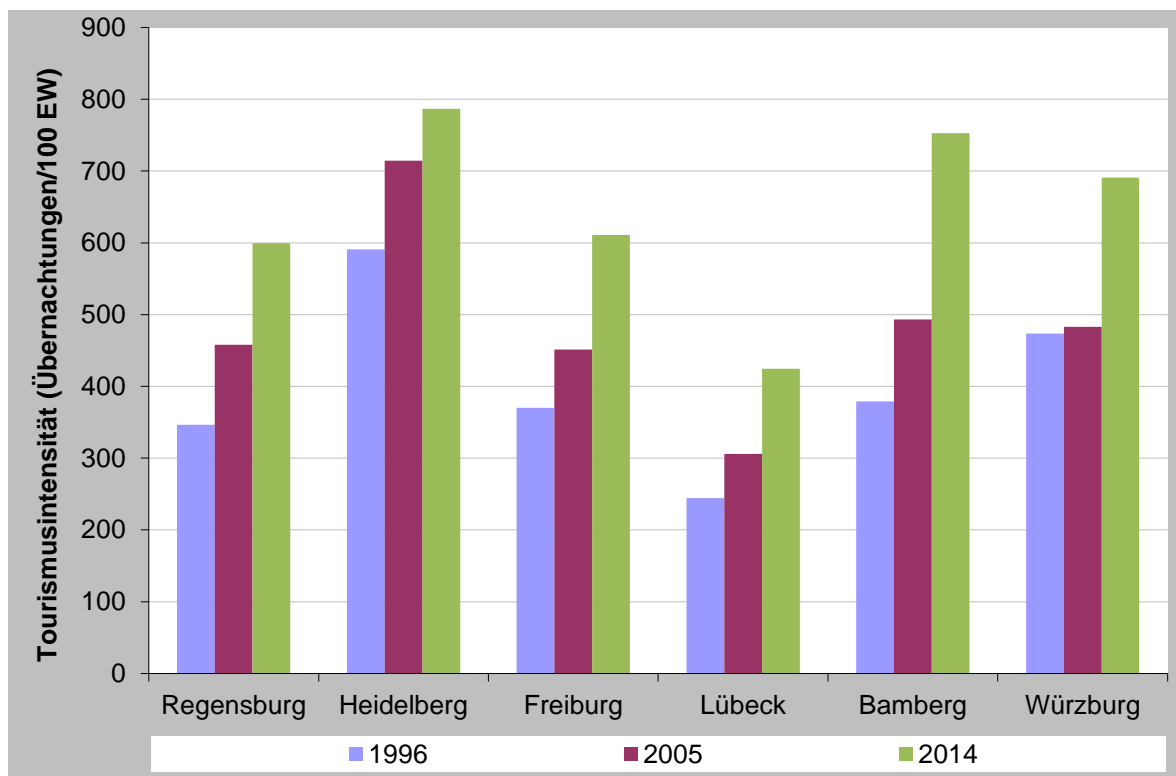


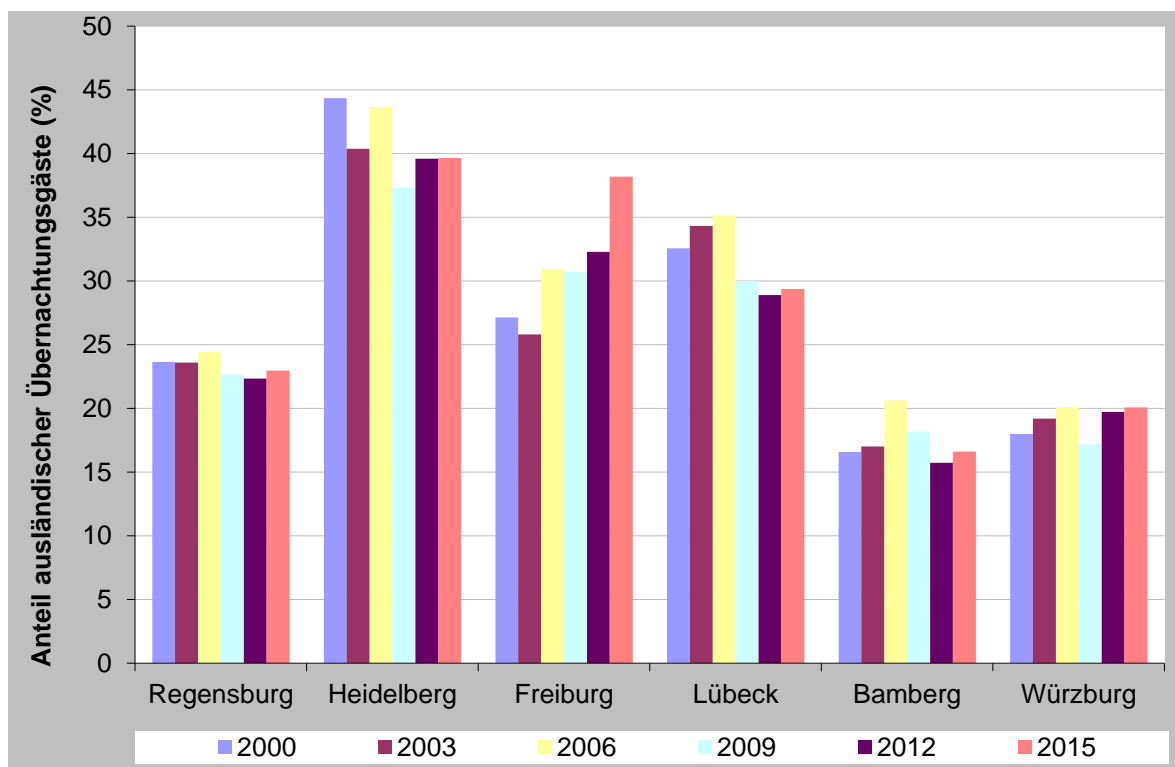
Abb. 5: Entwicklung der Tourismusintensität

Wie aufgrund der überall gestiegenen Übernachtungszahlen bereits zu erwarten war, ist eine Zunahme der Tourismusintensität bei allen Vergleichsstädten zu beobachten, teils sogar in größerem Ausmaß als in Regensburg. Besonders auffallend sind dabei die beiden anderen bayerischen Städte Bamberg und Würzburg, die die deutlichsten Zuwächse zu verzeichnen haben. Die Werte zeigen, dass die bisherige Entwicklung in



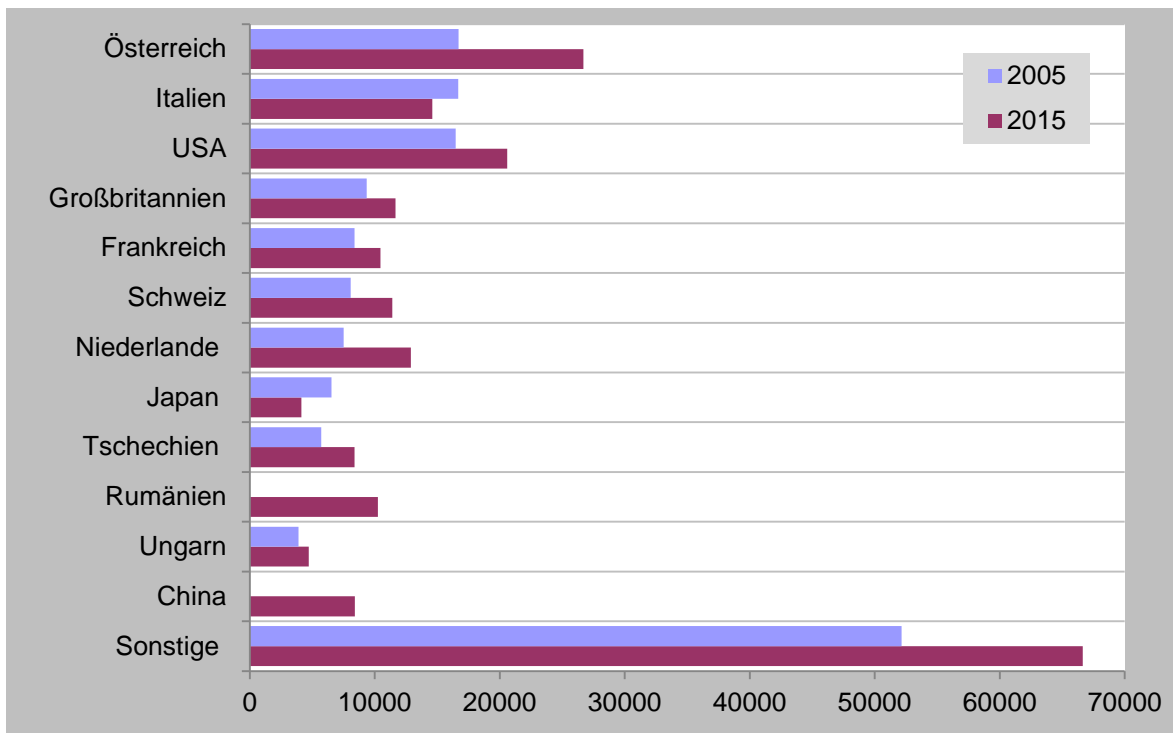
Regensburg sehr gut, jedoch nicht derart außergewöhnlich war, dass man von einem Tourismusboom sprechen könnte. Zudem deuten sie an, dass bei den Übernachtungen noch weiteres Entwicklungspotential vorhanden ist, Anzeichen für eine Übersättigung der Stadt durch Touristen gibt diese Kennzahl jedenfalls nicht.

Ein weiterer Indikator für die touristische Attraktivität einer Stadt ist der Anteil der ausländischen Übernachtungsgäste. Dieser liegt in Regensburg in den letzten 15 Jahren konstant zwischen 21 und 25 Prozent. Das bedeutet jedoch, dass der erwartete dauerhafte Anstieg der Attraktivität für ausländische Gäste durch die Ernennung Regensburgs zum UNESCO-Welterbe weitestgehend ausgeblieben ist oder sich zumindest nicht überproportional in der Übernachtungsnachfrage niederschlägt. Gerade bei Gästen aus den USA und dem asiatischen Raum wurden hier größere Zuwächse erwartet als tatsächlich eingetreten sind. Ein höherer Ausländeranteil ist dabei durchaus realistisch, das Potential dafür ist gerade an Heidelberg oder auch an Freiburg erkennbar, das diesbezüglich eine deutliche Steigerung vollziehen konnte. Hier muss jedoch die geographische Lage Freiburgs, mit der Nähe zu Frankreich und der Schweiz, berücksichtigt werden, die diese sehr hohen Quoten begünstigt. Freiburg kann Regensburg somit nur bedingt als Vorbild dienen.



**Abb. 6: Anteil ausländischer Übernachtungsgäste**

Betrachtet man die Quellgebiete der Übernachtungsgäste in Regensburg im Vergleich zwischen 2005 und 2015, zeigen sich zunächst die gleichen Hauptherkunftsländer (vgl. Abb. 6). Acht der zehn häufigsten Nationalitäten aus 2005 stehen auch 2015 wieder in den Top 10 der Auslandsbesucher. Auffällig ist der starke Rückgang der Gäste aus Italien, der entgegengesetzt zum bundesweiten Trend verläuft. Die Abnahme von Touristen aus Japan, bei gleichzeitiger Zunahme von Gästen aus China, folgt einem globalen Trend, der Zuwachs der rumänischen Gäste hingegen kann keiner spezifischen Entwicklung zugeordnet werden.<sup>[1],[2]</sup>



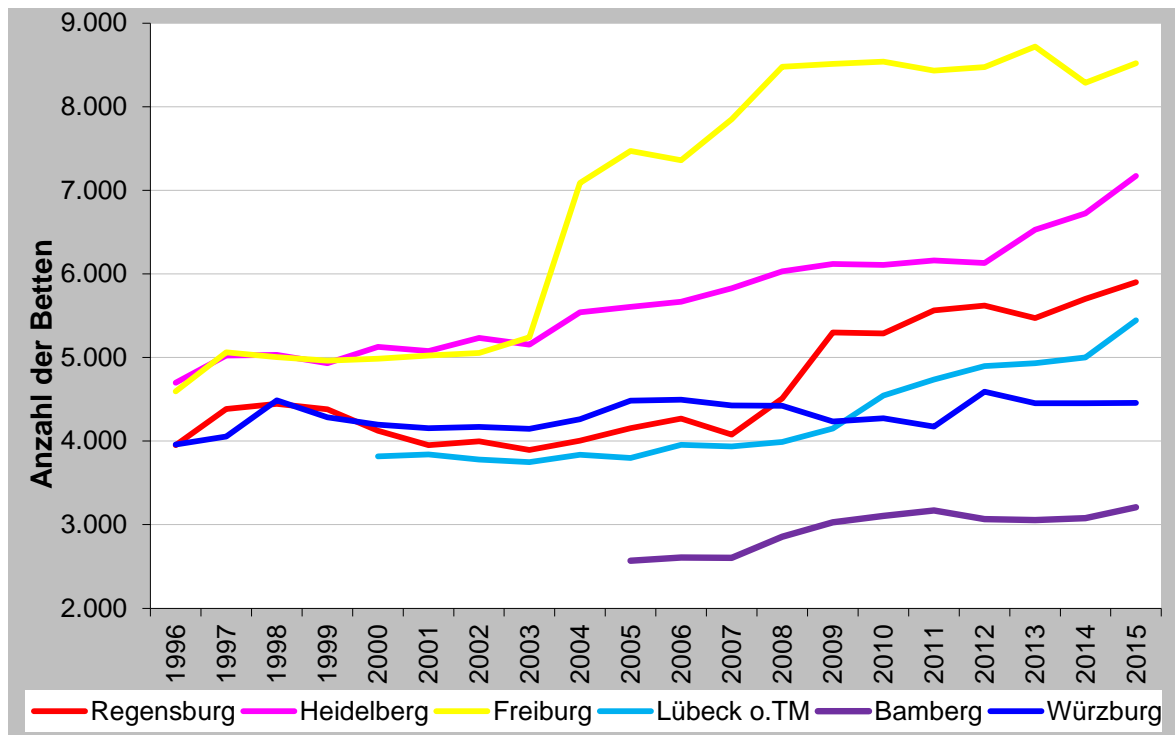
**Abb. 7: Herkunft ausländischer Übernachtungsgäste**

## 2.3 Die Angebotsentwicklung in Regensburg

Zur Analyse des Angebots werden die in Regensburg angebotenen Gästebetten herangezogen. Eine Bewertung anhand der Zimmerkapazitäten wäre hierfür besser geeignet, jedoch gibt es dafür keine Zahlen in der amtlichen Statistik. Es wird auch hier ein Vergleich zu den anderen Städten gezogen, um einen Gradmesser für die Beurteilung des Angebots zu erhalten.

Wie man anhand Abbildung 8 erkennen kann, weisen die Hotelkapazitäten der einzelnen Städte teils größere Sprünge auf, was auf eine zum Teil schnelle Anpassung der dortigen Akteure an steigende Nachfrage (vgl. Abbildung 2) schließen lässt. Die Reaktion auf schwächere Phasen der Nachfrageentwicklung erfolgt naturgemäß langsamer, was aber durchaus als ein Zeichen für eine stabile Marktstruktur gewertet werden kann. So scheinen, zumindest in den hier betrachteten Städten, stagnierende oder sinkende Übernachtungszahlen nicht sofort Betriebsschließungen in größerem Umfang zur Folge zu haben.

Bei der Interpretation dieser Grafik sei an dieser Stelle auf die methodischen Veränderungen der Statistik hingewiesen. So nahm das Statistische Landesamt Baden-Württemberg im Jahr 2004 die Campingplätze mit in die offizielle Statistik auf, wodurch der enorme Anstieg der Betten (ein Stellplatz entspricht vier Betten) in diesem Jahr in Freiburg zu erklären ist. Camping hat dort eine größere Bedeutung als in anderen Städten, so gibt es dort aktuell 2300 Stellplätze. In Bayern wurden Campingplätze mit drei oder mehr Stellplätzen im Jahr 2006 in die Erhebung einbezogen. Ab dem Jahr 2012 wurden nur noch diejenigen erfasst, die zehn oder mehr Stellplätze aufweisen.



**Abb. 8: Entwicklung des Bettenangebots in Regensburg und den Vergleichsstädten seit 1996**

Für Regensburg stellt sich die Angebotsentwicklung wie folgt dar:

- Es gibt etwa 42% mehr Betten als vor 10 Jahren.
- Das Angebot stieg in den letzten beiden Jahren um knapp 8% und liegt aktuell auf dem Höchststand.
- Es herrschten relativ geringe Schwankungen bis zum Jahr 2007.
- Nach dem Rückgang der Bettenzahl 2007 war ein starker Anstieg erkennbar.
- Mit wenigen Ausnahmen weisen die Innenstadt und die übrige Stadt gleichmäßige Entwicklungstendenzen auf.

Zudem ist festzustellen, dass die Bedeutung der Parahotellerie immer mehr zunimmt. Darunter können sämtliche Unterkunfts­möglichkeiten verstanden werden, die zwar Hotellerie bieten, aber kein Hotel sind, wie zum Beispiel Privatunterkünfte, Ferienwohnungen, Jugendherbergen, Pensionen, Schülerheime und andere vergleichbare Unterkünfte. Angestoßen durch neue Trends der „Sharing Economy“, wie „Couchsurfing“ und ähnlichem, haben sich Privatunterkünfte durch starkes Wachstum und professionelle Vermarktung mittlerweile zu einem ernst zu nehmendem Konkurrenten für Hotels entwickelt. Durch entsprechende Internet-Plattformen, die diese von privaten Personen übergangsweise zur Vermietung gestellten Wohnungen und Zimmer anbieten, wie etwa Airbnb, Wimdu oder 9flats, hat dieser Markt enorm an Bedeutung gewonnen. Da für dieses Segment keine Meldepflicht vorliegt und die Betten meist nicht durchgängig vermietet werden, ist es sehr schwer, Aussagen über die Quantität des Angebots zu treffen. Eine Studie der Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen zu diesem Thema hat ergeben, dass in Deutschland rund 14,5 Mio. Übernachtungen in Privatunterkünften getätigt werden, was somit einem Graumarkt-Zuschlag von 9,3 Prozent entspricht<sup>[3]</sup>. Das bedeutet, dass die Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben um 9,3 Prozent höher wären, wenn alle diese Gäste in meldepflichtigen Unterkünften

übernachten würden. Für Regensburg stellt sich die Situation bisher noch wesentlich weniger dramatisch dar. Hier beträgt der prognostizierte Graumarktzuschlag für 2016 mit 11.700 Übernachtungen nur 1,1 Prozent. Die Entwicklung auf diesem Segment muss jedoch genauer beobachtet werden, da sich hier in der jüngeren Vergangenheit bereits deutliche Wachstumstendenzen zeigen. Für die oben genannte Studie wurden nur komplette Unterkünfte mit Bad und Toilette gewertet, die somit Auswirkungen einerseits auf den Wohnungsmarkt und andererseits auf das Beherbergungsgewerbe haben. Reine Bettstellen sind in diesem Zusammenhang nicht von Interesse, weshalb auch die absolute Anzahl der Inserate auf den entsprechenden Plattformen nur eine eingeschränkte Aussagekraft über die Konkurrenz durch Graumarkt-Angebote besitzt.

## 2.4 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage – Die Entwicklung der Auslastungsquote in Regensburg

Nach der Analyse von Angebot und Nachfrage ist schließlich die Verschneidung der beiden Größen entscheidend für die Beurteilung des Hotelgewerbes. Ob das Bettenangebot rentabel von der Nachfrage bedient wird, zeigt die Auslastungsquote. Sie berechnet sich aus dem Verhältnis von Übernachtungen zum Bettenangebot bezogen auf die Öffnungstage. Somit ergibt sich folgende Formel:

$$\text{Auslastungsquote} = \frac{\text{Übernachtungen}}{\text{Bettenangebot} \times 365} \times 100$$

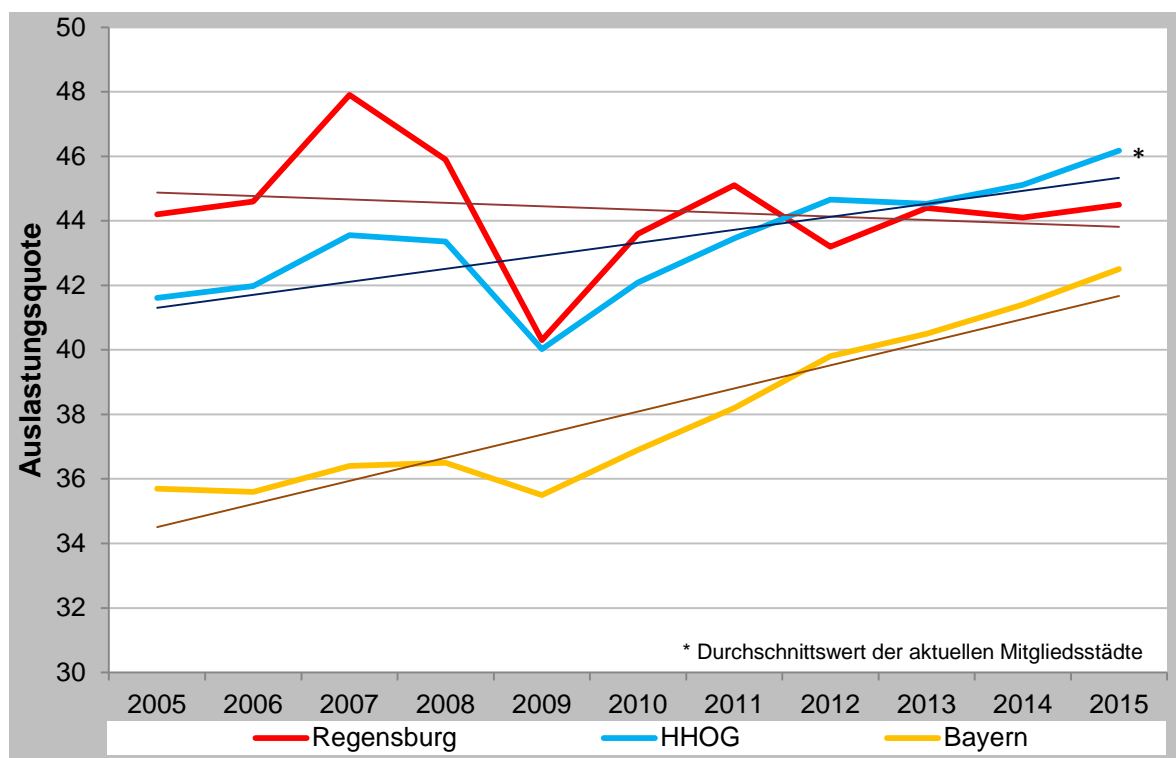


Abb. 9: Auslastungsquoten von Beherbergungsbetrieben mit Trendlinien

Da ein Großteil der Zimmer heute Doppelzimmer sind, das zweite Bett bei Einzelbelegung jedoch nicht zur Verfügung steht, ist die tatsächliche Auslastung von Hotels höher als die Auslastungsquote angibt. Aussagekräftiger wäre der Wert der Zimmerauslastung, für den es jedoch keine Daten gibt. Man geht aber im Businessmix aus Geschäftsreisenden, Kurzurlaubern und Gruppenreisen von 25 bis 30 Prozent Doppelbelegungsquote aus, bei reinen Businesshotels dürfte der Wert deutlich geringer, bei Urlaubs-, Wellness- oder gar Kurhotels deutlich höher ausfallen. Aufgrund der fehlenden Statistiken zur Zimmerbelegung wird hier jedoch auf den Wert der Bettenauslastung zurückgegriffen.

Während Hotels außerhalb von Städten mit wenigen Ausnahmen, wie z.B. Kur- und Wellnesshotels, eher geringe Frequenzen vorweisen können, liegen diese Werte bei Stadthotels deutlich höher. Sie können somit nicht aussagekräftig mit landes- oder bundesweiten Durchschnittswerten verglichen werden. Auffällig ist jedoch die Entwicklung der Frequenzen in der langfristigen Betrachtung. Während die Auslastungsquoten in den Mitgliedsstädten der Historic Highlights of Germany (HHOG), aber auch in Bayern und Deutschland insgesamt steigen, sieht sich Regensburg einer rückläufigen Entwicklung ausgesetzt (Abb. 9).

Für den Vergleich der absoluten Werte empfiehlt sich die Gegenüberstellung mit den bereits zuvor betrachteten Vergleichsstädten (vgl. Abb. 10). Hieran ist klar zu sehen, dass die Frequenz in Regensburg deutlich geringer ist als in allen anderen betrachteten Städten. Die Entwicklung zeigt, dass sowohl die landes- und bundesweiten Durchschnitte der Auslastungsquoten als auch die der Vergleichsstädte seit Jahren ansteigen, der Wert Regensburgs sich im Mittel jedoch auf dem gleichen Niveau bewegt.

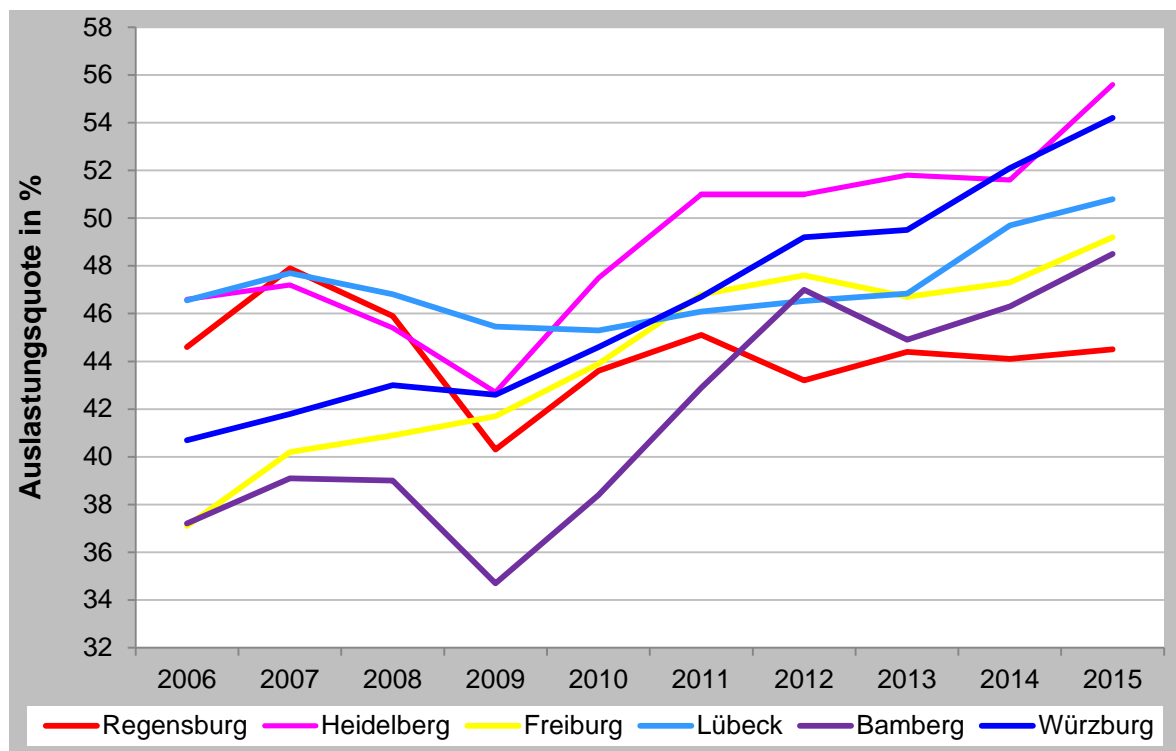


Abb. 10: Auslastungsquoten in Regensburg und den Vergleichsstädten

Zudem fehlen in Regensburg starke Frequenzbringer außerhalb der Urlaubssaison, wie etwa Messen und größere Tagungen, die schwächere Zeiträume ausgleichen. Abgesehen von den urlaubstypischen Sommermonaten kann lediglich der Dezember eine, im Vergleich zum bundes- oder landesweiten Jahresgang, überdurchschnittliche Besucherzahl und somit auch Auslastung vorweisen (Abb. 11).

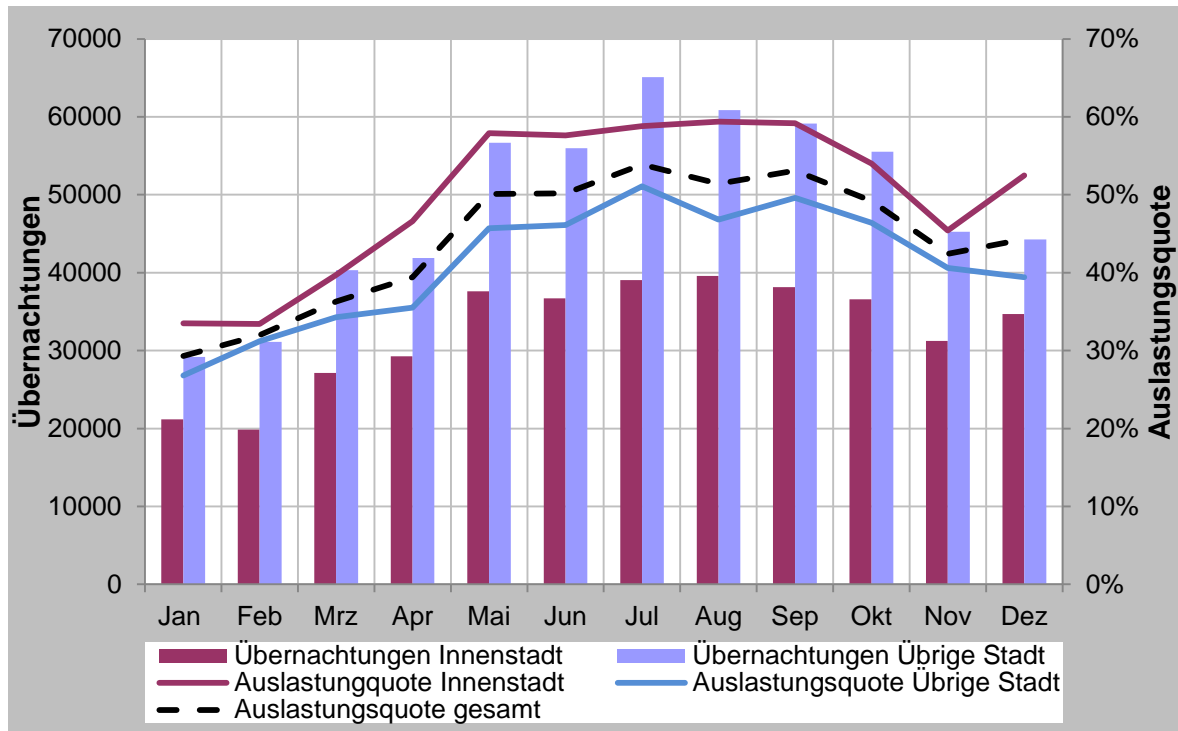


Abb. 11: Entwicklung der Übernachtungen und Auslastungsquoten im Jahresverlauf 2015

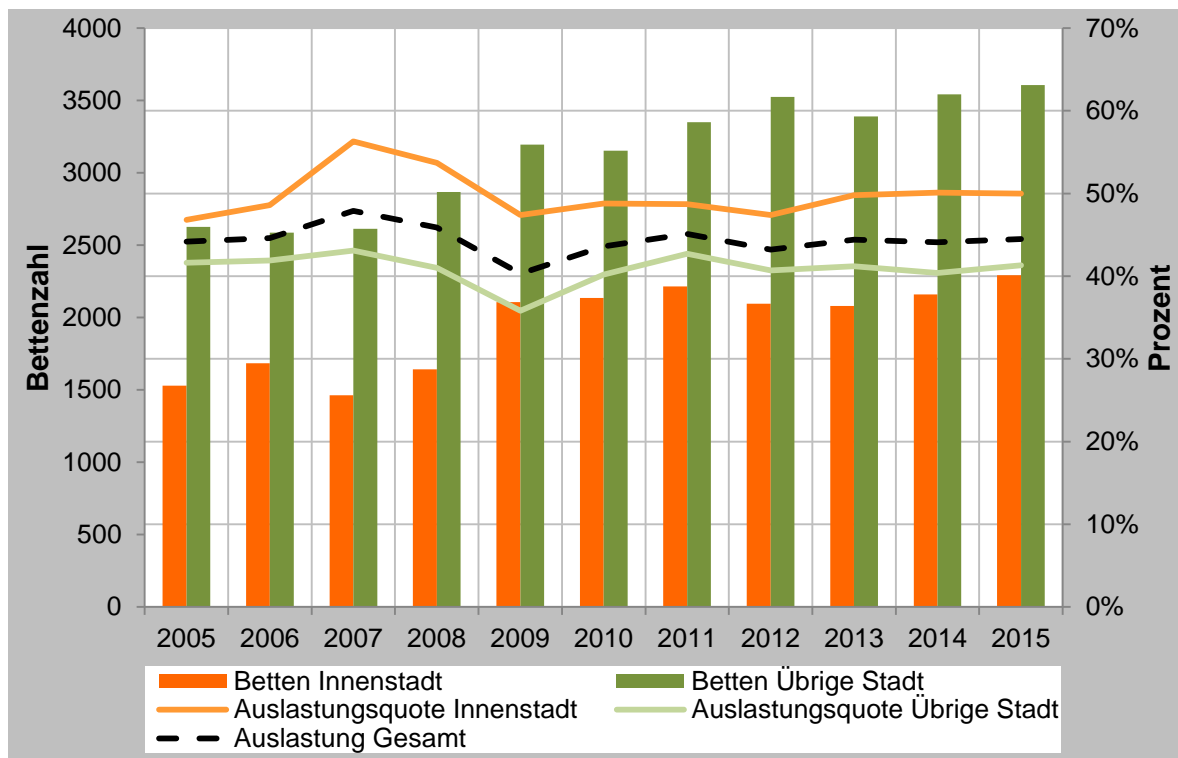


Abb. 12: Entwicklung der Bettenzahlen und der Auslastungsquote seit 2005

## **Innenstadt**

Durch die große Anziehungskraft, die die Altstadt als Weltkulturerbe innerhalb der Innenstadt Regensburgs ausübt, ist folglich in diesem Teilgebiet die Nachfrage sehr groß und damit die Auslastungsquote höher als in den übrigen städtischen Bereichen (Abb. 11 und 12). Die jährlichen Veränderungen finden jedoch parallel statt, mit geringen Abweichungen, die auf Angebotsveränderungen zurückzuführen sind.

Im Jahr 2007 zeigt die Auslastung der Innenstadthotels einen Ausschlag nach oben, was den gesunkenen Bettenkapazitäten in diesem Jahr geschuldet ist. Danach reiht sie sich, trotz der danach stark gestiegenen Bettenzahlen, auf das gleiche Niveau wie zuvor ein. Somit weist die Innenstadt, abgesehen von dieser Schwankung, seit 2001 eine konstante Bettenauslastung von 46 bis 50 Prozent auf.

Berechnet man nun die Zimmerauslastung für die Innenstadt, so bedeutet dies, dass im Spitzenmonat August mit knapp über 59 Prozent Auslastungsquote, unter Annahme einer 25-prozentigen Doppelbelegungsquote und einer 100-prozentigen Doppelzimmerausstattung, eine Zimmerauslastung von 95 Prozent vorliegt. Selbst wenn man annimmt, dass eine höhere Doppelbelegungsrate vorliegt, so ist dennoch erkennbar, dass es in der Hochsaison punktuell zu Kapazitätsengpässen kommen kann. Bei zusätzlich unregelmäßigem Wochenverlauf, größeren Reisegruppen oder Häufungen durch Tagungs- und Kongressveranstaltungen könnte das Hotelgewerbe theoretisch an seine Kapazitätsgrenzen stoßen. In den schwächeren Monaten ist die Auslastung jedoch deutlich geringer, zum Teil unter 40 Prozent.

## **Übrige Stadt**

Die Entwicklung der Auslastungsquote im Rest der Stadt verläuft ähnlich, befindet sich jedoch auf einem etwas niedrigeren Niveau. Abgesehen vom Jahr 2009, mit der starken Kapazitätsaufstockung um über 320 Betten, lag die Auslastung konstant zwischen 40 und 45 Prozent. Somit sind die Kapazitäten hier weniger schnell erschöpft, für den Spitzenmonat Juli errechnet sich jedoch, unter den oben genannten Bedingungen, auch hier eine Zimmerauslastung von knapp 82 Prozent.

## **Gesamtstadt**

Anhand der Entwicklung der Indexwerte lässt sich die Entwicklung in den letzten 20 Jahren gut nachvollziehen (Abb. 13). Die Werte für das Jahr 1996 wurden dabei als Ausgangspunkt mit dem Wert 100 gleichgesetzt und die weiteren Veränderungen relativ zu diesem Bezugswert errechnet. Die Auslastungsquote hingegen wird als absoluter Vergleichswert angeführt. Dabei zeigt sich ein Anstieg der Übernachtungen im Vergleich zum Bettenangebot bis zum Jahr 2007, woraufhin eine Korrektur dieses Verhältnisses stattfand. In den zwei Jahren bis 2009 war ein starker Anstieg der Bettenzahl zu verzeichnen, was sich auf die Auslastungsquote niederschlägt. Im Jahr 2010 stieg der Wert der Übernachtungen noch einmal stark an, seitdem herrscht ein relativ gleichmäßiges Verhältnis von Betten und Übernachtungen vor.

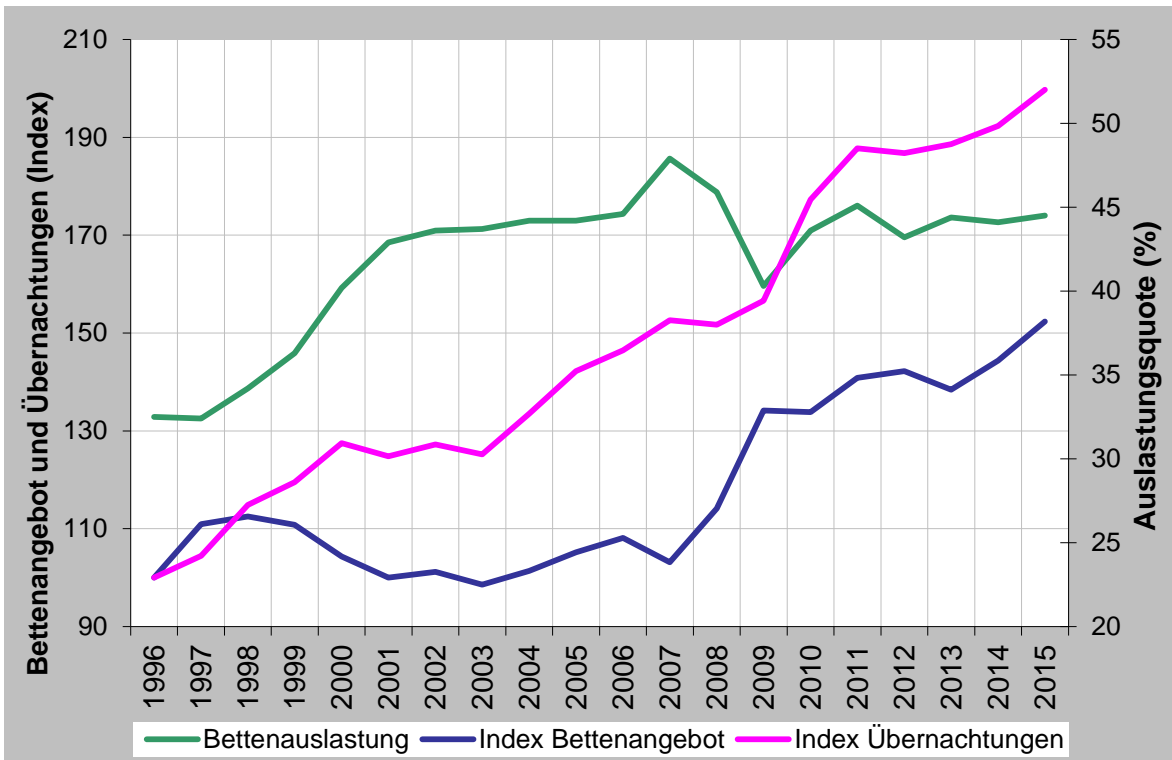


Abb. 13: Angebot und Nachfrage in Indexwerten (1996 = 100)

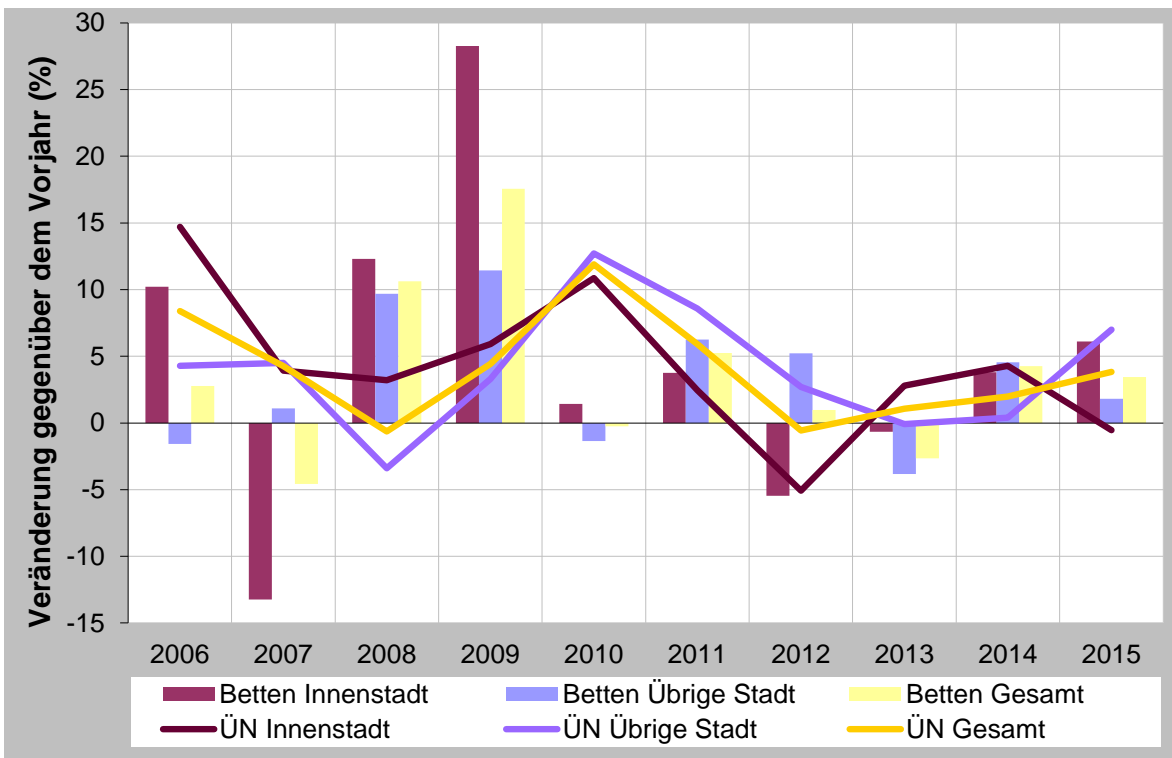


Abb. 14: Veränderung von Bettenangebot und Übernachtungsnachfrage im Vergleich zum Vorjahr in Prozent

Durch die Analyse solcher bisherigen Entwicklungen ist es möglich, Szenarien für die Zukunft zu entwickeln, deren Belastbarkeit jedoch auch von den jährlichen Schwankungen beeinflusst wird. Je stärker diese sind, umso schwieriger wird es, eine plausible Vorausschau zu erstellen. In Abbildung 14 sind deshalb die jährlichen relativen



Veränderungen von Angebot und Nachfrage aufgeführt, welche sich folgendermaßen charakterisieren lassen:

- Das Wachstum der Übernachtungszahlen schwankt deutlich, weist jedoch für die Innenstadt nur zweimal, für die übrige Stadt nur einmal negative Vorzeichen auf.
  - 2008 waren die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise, gerade bei den in der übrigen Stadt angesiedelten Business- und Tagungshotels, zu spüren.
  - 2012 standen durch die Schließung des Hotels Karmeliten weniger Kapazitäten in der Innenstadt zur Verfügung, was zu einer Verschiebung der Übernachtungen zur übrigen Stadt führte.
- Bis 2009 veränderten sich die Bettenzahlen sehr stark, seitdem fallen die Veränderungen eher geringer aus.

### **3 Gegenwärtige Entwicklungen auf dem Regensburger Hotelmarkt**

Aktuell kann die Situation im Regensburger Beherbergungsgewerbe als durchaus bewegt charakterisiert werden. So liegen zahlreiche Anfragen von Projektentwicklern vor, die ein Interesse an der Umsetzung neuer Hotelprojekte hegen. Natürlich werden solche Ideen oft auch nicht weiter verfolgt, das große Interesse verdeutlicht jedoch auch die Attraktivität des Standorts Regensburg für die Hotellerie. Darüber hinaus gibt es aber auch konkrete Planungen, die zum Teil schon im Genehmigungsverfahren sind oder unmittelbar vor ihrer Umsetzung stehen:

Seit Erhebung der Daten eröffnet:

- Hotel in der Goldene-Bären-Straße mit 19 Zimmern
- Hotel im alten Schlachthof mit 25 Zimmern
- Neueröffnung eines Hauses in der Landshuter Straße mit 38 Zimmern

Bereits genehmigt und teils im Bau befindlich:

- Zwei neue Betriebe am Standort Stobäusplatz mit 125 und 135 Zimmern (Eröffnung voraussichtlich 2018)
- Realisierung eines Hotelprojekts im Bereich des ehemaligen Schlachthofs im Umfang von rund 131 Zimmern
- Neubau eines Betriebes mit 17 Zimmern in der Wöhrdstraße
- Bau eines Hotels mit 14 Zimmern und eines Appartementhauses mit 26 Zimmern in der Traubengasse

Derzeit im Genehmigungsverfahren:

- Weiteres Hotel in der Landshuter Straße mit etwa 200 Zimmern
- Bau eines Hotels mit 258 Zimmern in der Kirchmeierstraße

Konkret geplante Projekte mit hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit:

- Neubau eines Hotels im Dörnbergviertel mit rund 160 Zimmern (geplante Eröffnung 2018)
- Realisierung eines Hotels mit rund 50 Zimmern auf dem Areal der ehemaligen Nibelungenkaserne

Bei Realisierung aller Projekte, die derzeit genehmigt oder konkret geplant sind, ergäbe sich gegenüber 2015 ein zusätzliches Angebot von etwa 2400 Betten, was einem Zuwachs um 40 Prozent entspräche.

Zusätzlich zu den neu geschaffenen Hotelkapazitäten muss auch das weiterhin steigende Angebot aus Teilbereichen der Parahotellerie beachtet werden. Wie in Kapitel 2.3 beschrieben, nehmen Ferienwohnungen, Apartments und einzelne Zimmer, die über Onlineplattformen vermietet werden, eine immer stärkere Rolle im Angebotssektor ein. Die Entwicklung dieser Art der Vermietung ist schwer abzuschätzen, in vielen Großstädten ist jedoch ein rasantes Wachstum zu beobachten.<sup>[3]</sup>

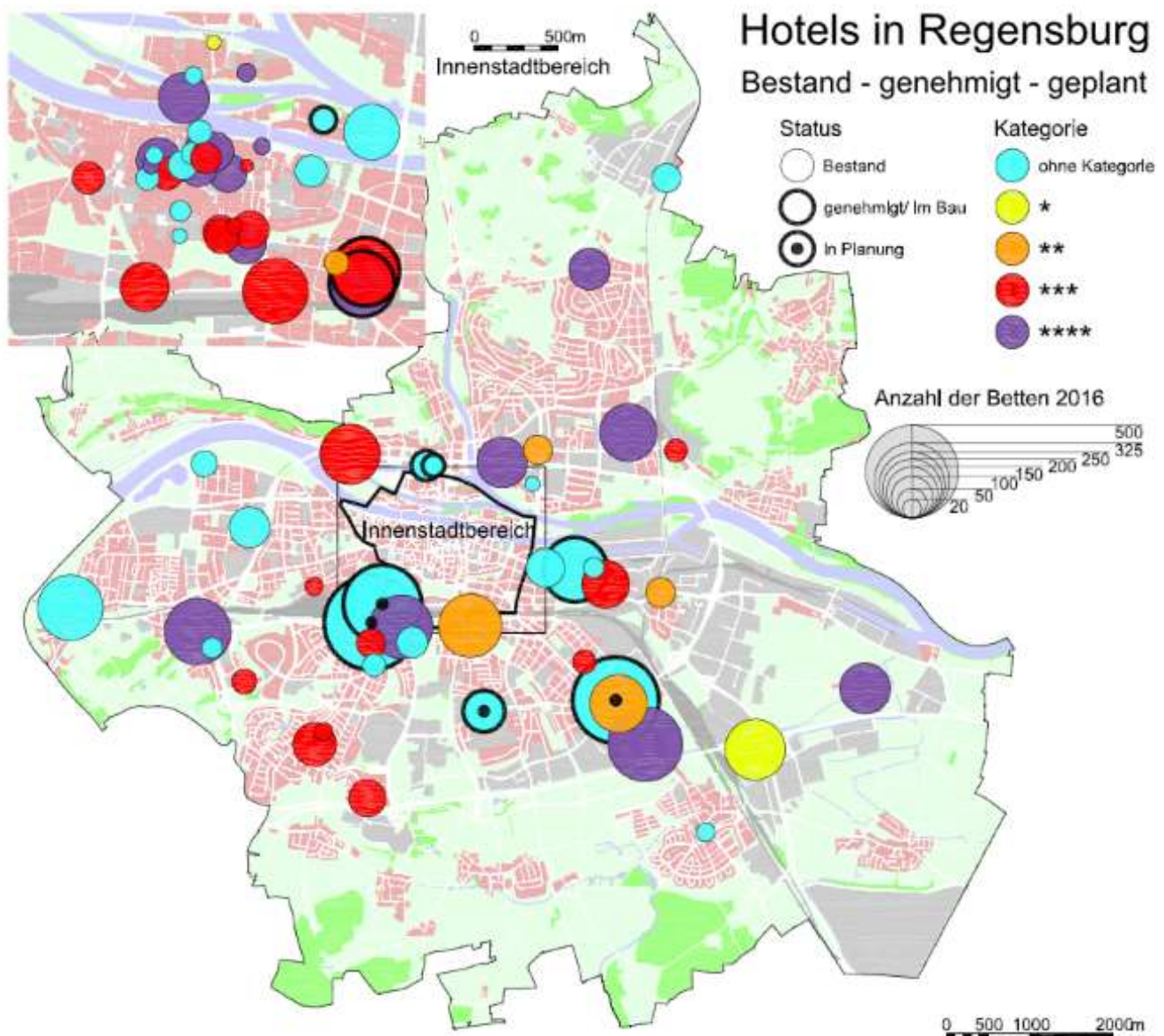


Abb. 15: Hotelbestand, genehmigte und geplante Hotels

## 4 Bedarfskonzept für zusätzliche Hotels

Um den künftigen Bedarf an Hotelkapazitäten abschätzen zu können, werden zunächst Prognosen zur Übernachtungsnachfrage erstellt. Auf deren Basis wird dann, anhand einer plausiblen Auslastungsquote, der darauf aufbauende Zusatzbedarf an Hotelzimmern errechnet. Der Prognosezeitraum wird auf vier Jahre bis 2020 festgelegt. Weiter in die Zukunft reichende Vorhersagen sind aufgrund der Unsicherheit der erwarteten Entwicklungen nicht sinnvoll.

### 4.1 Methodik der Prognose

Die Berechnung des künftigen Potentials an Hotelbetten basiert auf Prognosen zur Nachfrageentwicklung, die aus den Übernachtungszahlen der Vergangenheit abgeleitet werden. Da diese jedoch teils größeren Schwankungen unterworfen sind und somit keine lineare Weiterentwicklung anzunehmen ist, werden die Faktoren des Prognosemodells verschieden gewichtet. Dadurch werden statistisch zuverlässige Entwicklungen der Vergangenheit stärker in das Modell einbezogen, außergewöhnliche, nicht wiederkehrende Veränderungen hingegen werden geringer in Wert gesetzt. Als Verfahren zur Abschätzung der Nachfrageentwicklung wird die bereits beim Hotelkonzept aus dem Jahr 2008 verwendete Methodik angewandt, welche auf dem Verfahren des Hotelberaters G.O.P. GmbH Co. KG basiert. Um die Verständlichkeit und die Transparenz der Prognose zu gewährleisten, wird das Modell im Folgenden nochmals genauer beschrieben.<sup>[4]</sup>

Zunächst werden vier verschiedene Veränderungsrate der Nachfrage errechnet:

- die Veränderungsrate für die Übernachtungsnachfrage für den Zeitraum 2006 bis 2015 (10 Jahre),
- die Veränderungsrate für die Übernachtungsnachfrage für den Zeitraum 2011 bis 2015 (5 Jahre),
- die Veränderungsrate für die Übernachtungsnachfrage für den Zeitraum 2013 bis 2015 (3 Jahre) und schließlich
- die Veränderungsrate für die Übernachtungsnachfrage für 2015 (1 Jahr)

Danach erfolgt die Gewichtung der einzelnen Zeitspannen. So kann beispielsweise entweder mittels einer starken Gewichtung der jüngsten Vergangenheit, einer Trendumkehr besser Rechnung getragen werden oder durch geringe Gewichtung vermieden werden, dass ein potentieller „Ausreißer“ bei den Werten unangemessenen Einfluss auf die Prognose nimmt.

Anhand dieser Bewertung werden drei verschiedene Szenarien berechnet. Für die pessimistische Variante werden die Zeitabschnitte mit der schwächsten Entwicklung stärker gewichtet, für die optimistische hingegen diejenigen, die das größere Wachstum zeigen. Für die realistische Version wird versucht, die Gewichte so zu verteilen, dass die bisherige Entwicklung möglichst genau abgebildet wird.

### Gewichtung der Prognosefaktoren

Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Ergebnis der Prognose werden zunächst die Einflussfaktoren betrachtet, die die Gewichtung bestimmen (Abb. 16). Will man die

Zeitabschnitte realistisch gewichten, so müssen zunächst die jeweiligen Veränderungsraten betrachtet werden.

In der Innenstadt gibt es zwei Jahre, in denen eine rückläufige Entwicklung der Übernachtungszahlen zu beobachten war, 2012 relativ stark, mit einem Minus von mehr als fünf Prozent und 2015, mit einer Abnahme von rund einem halben Prozent. Für die Veränderungszeiträume bedeutet dies einen vergleichsweise geringen Wert für den 5-Jahres-Durchschnitt von 2011 bis 2015 und sogar einen negativen Faktor für den letzten Zeitabschnitt, das Jahr 2015. Die übrige Stadt hatte auch zwei schlechtere Jahre zu verzeichnen (2008 und 2013), was jedoch durch starke Jahre kompensiert wird und somit im Durchschnitt unauffällig bleibt. Der Verlust im Jahr 2013 war äußerst gering (0,16%) und kommt daher selbst im 3-Jahres-Durchschnitt nicht schwer zu tragen. Das Jahr 2015 war hingegen von einem starken Wachstum mit annähernd sieben Prozent Zuwachs gekennzeichnet und steht damit im Kontrast zum Wert der Innenstadt.

Hieran lässt sich erkennen, wie die Gewichtung Einfluss auf die Prognose nimmt und wie, entsprechend der Interpretation der Veränderungen, darauf reagiert werden muss. Zieht man bei der Wahl der Gewichtungen sämtliche Erkenntnisse zu früheren Entwicklungen heran, so wird daraus eine fundierte Basis für plausible Prognosen.

	Gesamtstadt	Innenstadt	Übrige Stadt
2006	2,97	8,96	-0,94
2007	4,21	3,88	4,46
2008	-0,60	3,24	-3,35
2009	3,24	4,70	2,12
2010	13,22	12,16	14,05
2011	5,89	2,43	8,55
2012	-0,53	-5,04	2,76
2013	1,00	2,72	-0,16
2014	1,98	4,29	0,38
2015	3,84	-0,55	6,99

**Abb. 16: Veränderung der Übernachtungsnachfrage im Vergleich zum Vorjahr**

So kann der Rückgang der Übernachtungen in der übrigen Stadt im Jahr 2008 mit der Finanzkrise in Verbindung gebracht werden, die in diesem Jahr ihren zwischenzeitlichen Höhepunkt hatte. Da die Auswirkungen dieser Krise stärker bei Unternehmen zu spüren waren als zunächst bei der Bevölkerung, schlug sich die schwache wirtschaftliche Lage weniger auf die Innenstadt nieder als auf die übrige Stadt, da dort der Anteil der Business-Hotels größer ist.

Der starke Zuwachs im Jahr 2006 lässt sich der Ernennung der Regensburger Altstadt zum UNESCO Welterbe sowie dem Papstbesuch zuordnen, der Zuwachs 2010 in der gesamten Stadt den Passionsfestspielen in Oberammergau, die regelmäßig für einen Ausschlag der Übernachtungszahlen in ganz Bayern sorgen.

Für die Einschätzung der zukünftigen Aussichten sind auch Kenntnisse des Marktes wichtig. So lässt ein mehr oder weniger kontinuierliches Wachstum, gerade im Städtetourismus, erwarten, dass irgendwann eine Sättigung eintritt, ab der kaum mehr oder keine steigenden Übernachtungszahlen mehr möglich sind. Wirft man jedoch einen

Blick auf die Tourismusintensität Regensburgs und die der Vergleichsstädte, so lässt sich erkennen, dass dieser Punkt in absehbarer Zeit noch nicht erreicht sein wird.

Um diesen genannten Punkten Rechnung zu tragen, wurden der realistischen Prognosevariante eine stärkere Gewichtung der Langzeit-Entwicklung und eine geringere Bedeutung der kurzfristigen Vergangenheit zugrunde gelegt. Sie wurden von der langfristigen zur kurzfristigen Entwicklung hin abfallend gewählt. Damit sind sowohl die außergewöhnlichen Entwicklungen als auch deren teils korrigierende Wirkungen gleichermaßen in Wert gesetzt und bilden somit einen guten Querschnitt. Schwerpunkt der pessimistischen Variante sind die Fünf- und Dreijahresdurchschnitte, womit die starken Jahre 2006, 2010 und 2015 etwas außen vor bleiben. Bei der optimistischen Variante hingegen wurde in der Gesamtbetrachtung der positive Trend des letzten Jahres stärker gewichtet, die vorhergehenden Zeiträume wurden gleichmäßig bewertet. Bei dieser Verteilung der Schwerpunkte ergibt sich jedoch ein unwahrscheinliches Szenario für die Teilbereiche Innenstadt und Übrige Stadt, weshalb hierfür andere Werte gewählt wurden. Für die Innenstadt geht die optimistische Version davon aus, dass die langfristige Entwicklung (10 Jahre) sowie die jüngere Vergangenheit (3 Jahre) für die kommende Entwicklung ausschlaggebend sein werden, im Bereich außerhalb der Innenstadt ist die 10-Jahres-Entwicklung richtungsweisend.

## Überprüfung des Modells

Um die Genauigkeit des Modells zu überprüfen, wurden die gewählten Parameter ex-post auf die Übernachtungszahlen der Jahre 1996 bis 2005 angewendet. Wie Abbildung 17 zeigt, bildet dabei die damals als am besten geeignete optimistische Variante die tatsächliche Nachfrageentwicklung sehr gut ab. Auch wenn Prognosen eine künftige Entwicklung niemals mit Sicherheit vorhersagen können, sprechen diese Ergebnisse doch zumindest für die allgemein gute Qualität des Modells.

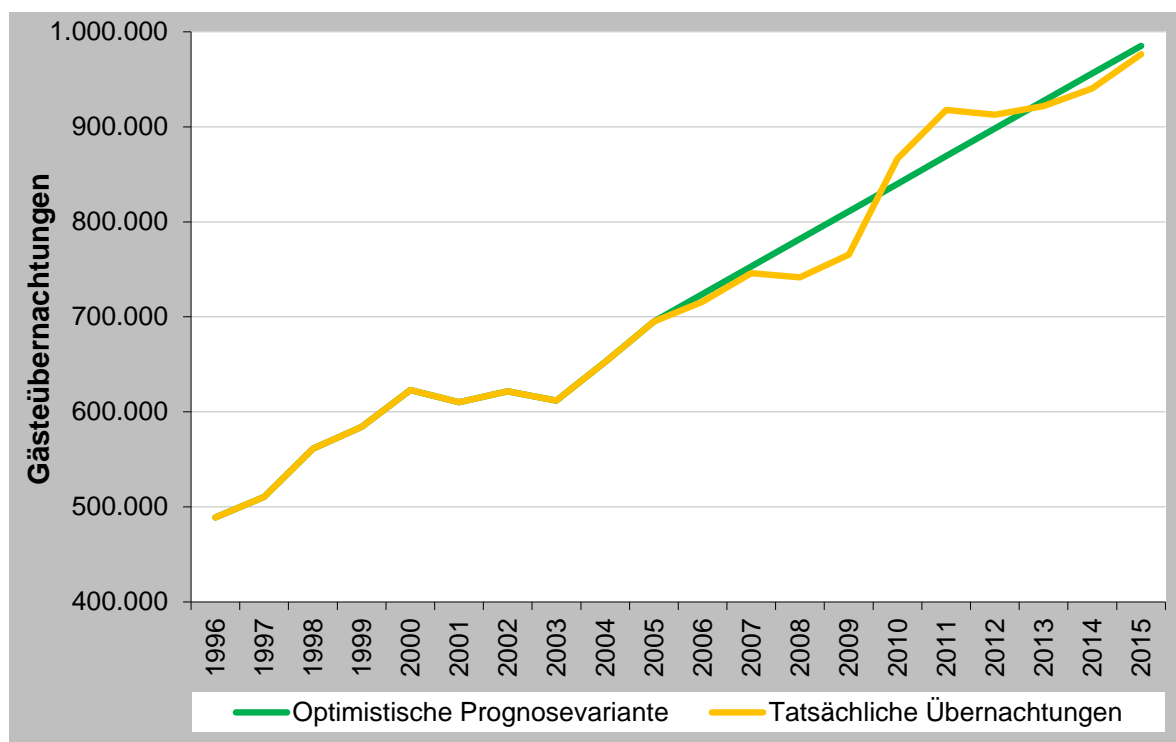
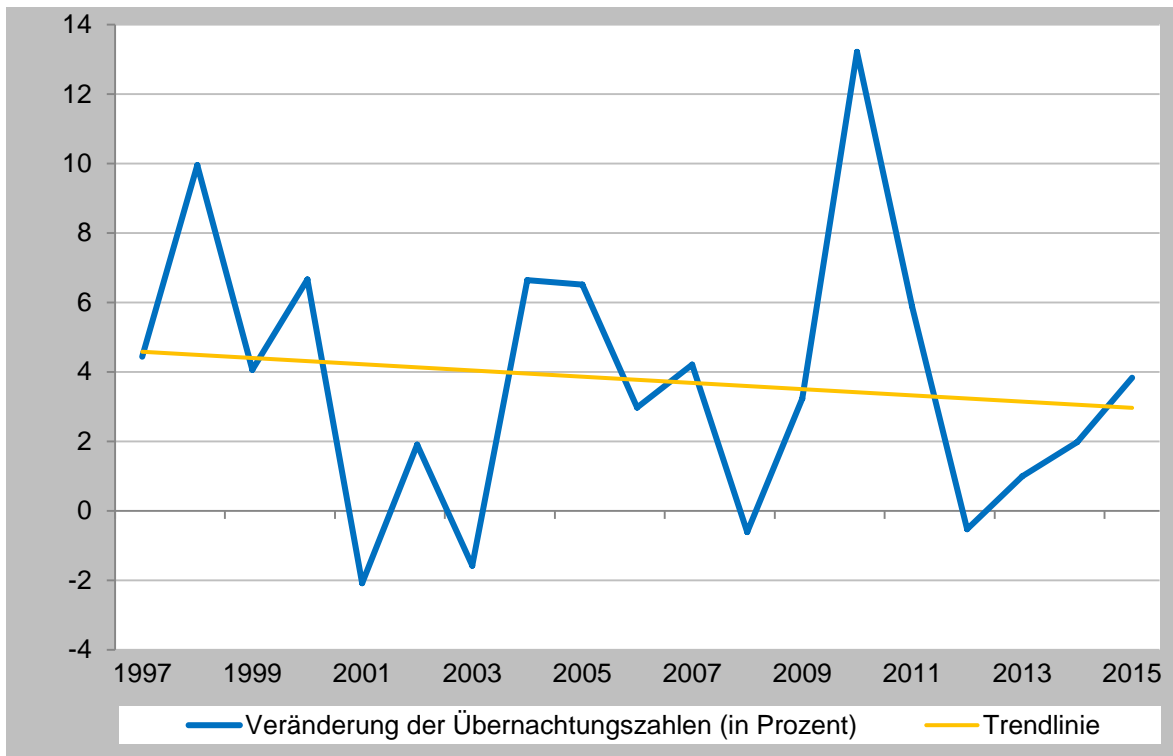


Abb. 17: Vergleich des Prognosemodells für 2005 mit der realen Entwicklung

Lineare Trendprognosen besitzen zwar eine nicht allzu große Aussagekraft für einzelne Jahre, tragen aber dennoch dazu bei, ungleichmäßige Werte besser veranschaulichen zu können. Sofern von einigermaßen stetigen Entwicklungen, wie im Tourismusbereich, ausgegangen werden kann, liefern sie zudem einen groben Anhaltspunkt, wie künftige Veränderungen tendenziell ablaufen könnten. So zeigen die Veränderungen der Übernachtungszahlen der Gesamtstadt von 1996 bis 2015 im langfristigen Trend stetig abnehmende Zuwachsraten der Nachfrage (Abb. 18). Ein Umschlagen in den negativen Bereich ist nicht anzunehmen, jedoch zeigt sich deutlich, dass das durchschnittliche Wachstum kontinuierlich abnimmt.



**Abb. 18: Veränderung der Übernachtungszahlen im Vergleich zum Vorjahr mit linearem Trend**

### Auswahl der bevorzugten Variante

Folgende Aspekte sind bei der Wahl der Variante zu berücksichtigen:

- Unstete Entwicklung der Übernachtungszahlen in der Vergangenheit
- allmähliches Annähern an die Grenzen der touristischen Leistungsfähigkeit der Stadt Regensburg
- mittelfristig geringe Chancen, Regensburg als bedeutenden Tagungs- und Kongressstandort zu positionieren
- Abflauen des Welterbe-Effekts

Aufgrund dieser Punkte bildet die realistische Prognosevariante die Grundlage für die Berechnung der künftig benötigten Kapazitäten.

## 4.2 Prognose der Übernachtungsnachfrage

### Ergebnis für die Gesamtstadt

Mittels der oben genannten Methode wurden die drei verschiedenen Szenarien für die Bettennachfrage in Regensburg errechnet (Abb. 19). Dabei ist beim pessimistischen Verlauf ein Zuwachs der Übernachtungen auf knapp 1.095.000 im Jahr 2020 zu erwarten. Anhand der optimistischen Variante steigt der Wert auf über 1.112.000 Nächtigungen, anhand der realistischen auf knapp 1.105.000 Übernachtungen im Jahr 2020.

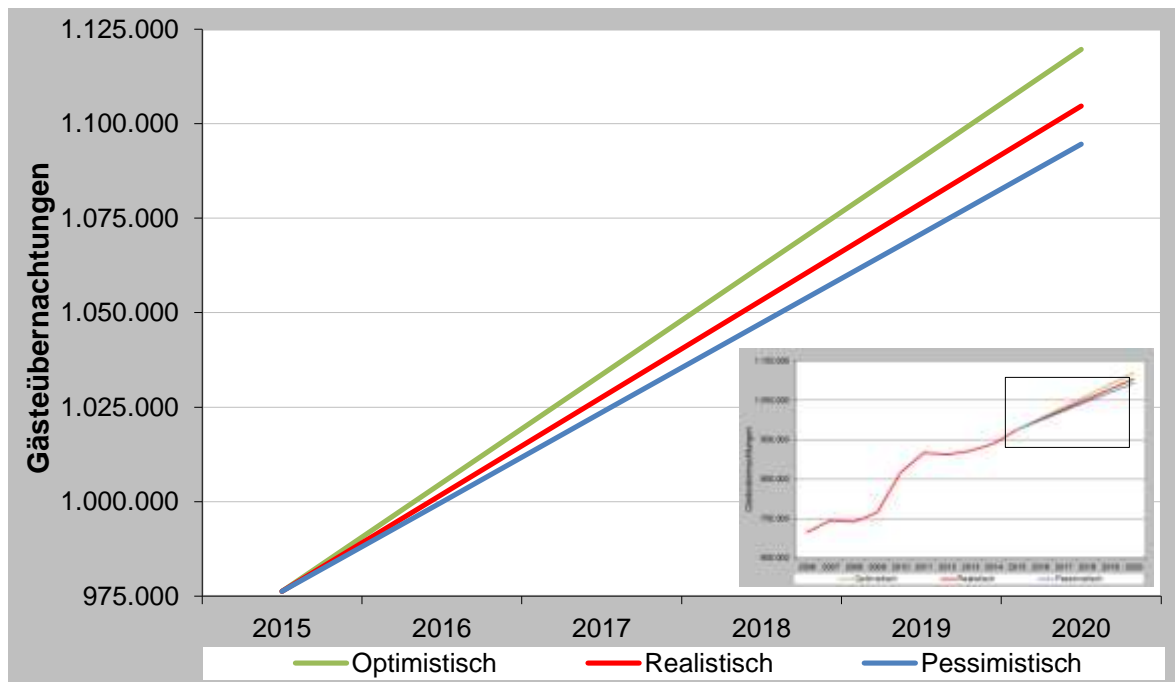


Abb. 19: Prognostizierte Entwicklung der Gästeübernachtungen in Regensburg

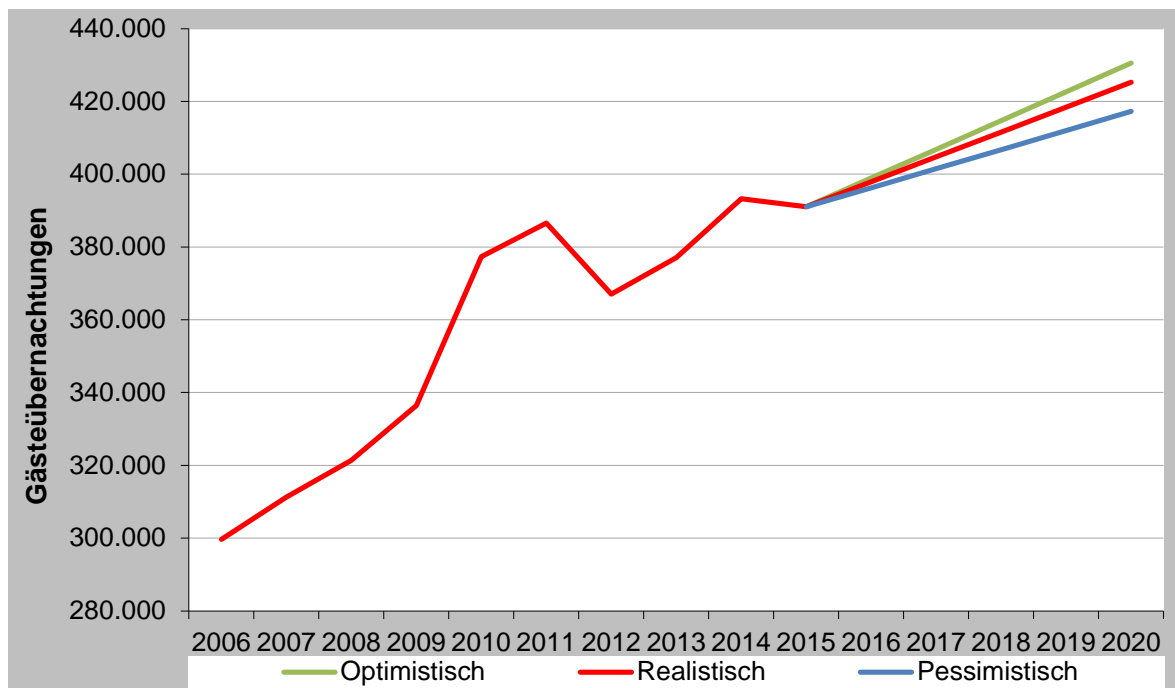
Natürlich ist davon auszugehen, dass die Entwicklung nicht linear stattfindet. Tatsächlich ist bereits für das Jahr 2016 mit einem stärkeren Anstieg der Übernachtungen zu rechnen, was auf verschiedene Sonderentwicklungen zurückzuführen ist. So tragen die alle drei Jahre in Regensburg stattfindende Tagung der Deutschen Physikalischen Gesellschaft, die im gleichen Turnus in München abgehaltene Baumaschinenmesse bauma sowie die Unterbringung zahlreicher Mitarbeiter des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) zu einer außergewöhnlich hohen Zahl an Übernachtungen in diesem Jahr bei.

Im Jahr 2017 ist daher voraussichtlich wieder mit einem Rückgang der Zahlen zu rechnen. Ein starkes Wachstum der Übernachtungszahlen in 2016 mag dazu verleiten, die gesamte künftige Entwicklung positiver zu erwarten, realistisch ist dies jedoch nicht.

### Ergebnis für die Innenstadt

In der Innenstadt ist die Bandbreite der Veränderungen der Übernachtungszahlen zum Vorjahr am stärksten, weshalb auch die Prognosevarianten hier am stärksten voneinander abweichen (Abb. 20). Durch Zuwächse von fast 15 Prozent und Verlusten von über 5 Prozent ist eine große Spannweite an Veränderungen zu beobachten, welche Auswirkungen auf die Prognose hat. Da aktuell keine bedeutenden Entwicklungen

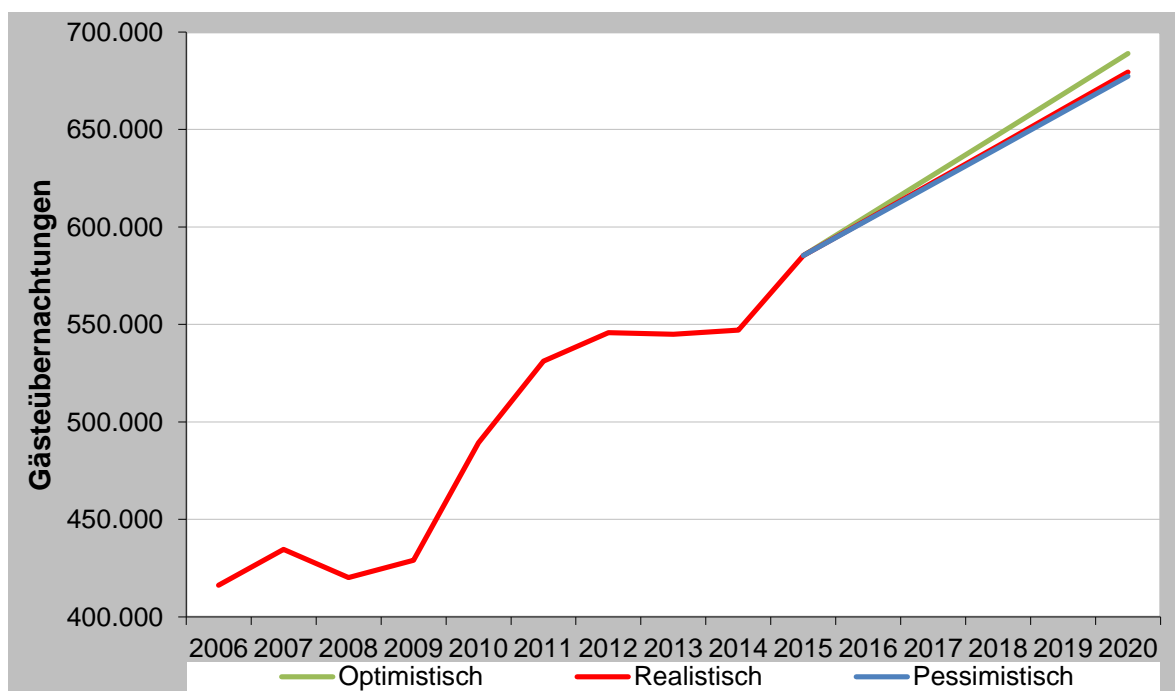
stattfinden, die auf einen besonderen Auf- oder Abwärtstrend im Tourismus schließen lassen, erscheinen die Ergebnisse der gewählten (realistischen) Version auch plausibel.



**Abb. 20: Prognostizierte Entwicklung der Gästeübernachtungen in der Regensburger Innenstadt**

### Ergebnis für die übrige Stadt

Während die Übernachtungszahlen laut der realistischen Variante im gesamten Stadtgebiet um etwa 14 Prozent steigen, lässt sich für die übrige Stadt ein Wachstum um knapp 17 Prozent erwarten (Abb. 21).



**Abb. 21: Prognostizierte Entwicklung der Gästeübernachtungen außerhalb der Innenstadt**



Dies ist im hohen Anteil der Geschäftsreisenden an den Übernachtungszahlen begründet, die meist Hotels außerhalb der Innenstadt besuchen, und der insgesamt steigenden Zahl an Geschäftsreisen. So nahm die Zahl der Geschäftsreisen deutscher Unternehmen laut Erhebungen des VDR (Verband Deutsches Reisemanagement e.V.) zwischen 2009 und 2014 um mehr als 20 Prozent zu. Natürlich ist die geschäftlich bedingte Nachfrage stark konjunkturabhängig und daher schwer zu prognostizieren.

### 4.3 Ableitung des Bettenbedarfs

Auf Basis der prognostizierten Übernachtungszahlen wird der Bedarf an Hotelbetten errechnet, der für die Deckung der Nachfrage benötigt wird. Dazu muss ein Wert für die Auslastungsquote festgelegt werden, anhand dessen die Kapazitäten berechnet werden. Angaben von Experten zur Wirtschaftlichkeit von Hotels gehen weit auseinander und reichen von 41 bis 55 Prozent Auslastungsquote.<sup>[5],[6]</sup> Die Vergangenheit zeigt jedoch, dass in Regensburg bei einer durchschnittlichen Auslastung von rund 44 Prozent die geringsten Angebotskorrekturen stattfanden (vgl. Abb. 13). Wie in Kapitel 2.4 beschrieben wurde, ist dieser Wert im interkommunalen Vergleich eher gering. Zudem ist das Preisniveau in Regensburg laut Erhebungen der Hotelvermittler HRS und hotel.de eher gering bis durchschnittlich, sodass auch davon ausgegangen werden kann, dass keine überdurchschnittlichen Renditen erwirtschaftet werden können.<sup>[7],[8]</sup> Der Wert von 44 Prozent Bettenauslastung kann somit als Mindestwert für die Berechnung herangezogen werden. Folglich gelten die darauf basierend errechneten Kapazitäten als Maximalwerte.

Für die Prognose werden somit folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die Wirtschaftlichkeit eines Stadthotels ist ab einer Auslastungsquote von 44 Prozent gegeben.
- Alle Zimmer in neu gebauten Hotels sind Doppelzimmer.
- Die Doppelbelegungsquote liegt bei 25 Prozent.
- Hotels haben 365 Tage im Jahr geöffnet.

Die Berechnung erfolgt nach diesen Regeln:

- Die Auslastung der angebotenen Betten (Kapazität) ist die prozentuale Inanspruchnahme des Angebots bei Normalkapazität (Zimmerangebot ohne Zusatzbetten) und errechnet sich durch  $\frac{\text{Übernachtungen} \times 100}{\text{Kapazität}}$ .
- Die Kapazität wird zur besseren Vergleichbarkeit auf einheitliche Öffnungstage bezogen (branchenüblich 365 Tage / Jahr).
- Somit kann mittels der Formel  $\frac{\text{Übernachtungen} \times 100}{\text{Bettenzahl} \times 365}$  die durchschnittliche Auslastung pro Jahr (Frequenz) errechnet werden (in %).
- Der Bettenbedarf errechnet sich somit durch  $\frac{\text{Übernachtungen} \times 100}{\text{Frequenz} \times 365}$ .

Daraus ergibt sich für ein konventionelles Hotel eine rentable jährliche Zimmerauslastung bei 70 Prozent. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass der Betrieb eines Hotels an der Mindest-Auslastung bereits zu einem Investitionsstau führen kann, der mittel- bis langfristig die Attraktivität des Angebots negativ beeinflusst.

## Prognose des Bettenbedarfs für Regensburg

Insgesamt leitet sich für die Stadt Regensburg, unter realistischer Entwicklung der Nachfrage, ein maximaler zusätzlicher Bedarf von rund 979 Betten bis 2020 ab.

Anhand der Berechnungen wird ersichtlich, dass dem aktuellen Angebot von 5899 ein mittelfristiger Bedarf von 6079 Betten gegenübersteht. Somit ist bereits jetzt das Potential für rund 180 weitere Betten in Regensburg gegeben. Bis zum Jahr 2020 steigt dieser Wert auf rund 980 an. So besteht laut der realistischen Variante im Jahr 2020 ein Bedarf von 6.878 Betten, um die prognostizierten Übernachtungen aufnehmen zu können. Bis zu dieser Zahl ist es möglich, die Nachfrage zu bedienen und den Betrieb gerade noch wirtschaftlich zu führen. Kapazitäten, die darüber hinausgehen, können einen Preis- und Verdrängungswettbewerb zur Folge haben.

Aus heutiger Sicht bedeutet die steigende Nachfrage zunächst einen deutlichen Bedarf an zusätzlichen Hotelkapazitäten. Dem muss jedoch noch das bereits in der Planung oder Entwicklung befindliche Angebot gegenübergestellt werden. Ab 2018 stehen mit dem Hotel und dem Boardinghouse im Marinaquartier, den beiden Häusern am Stobäusplatz und den beiden Objekten in der Traubengasse voraussichtlich bereits rund 890 neue Betten zur Verfügung. Damit liegt das Angebot in zwei Jahren bereits um rund 230 Betten über dem prognostizierten Bedarf zu diesem Zeitpunkt, bei Realisierung weiterer Projekte entsprechend höher.

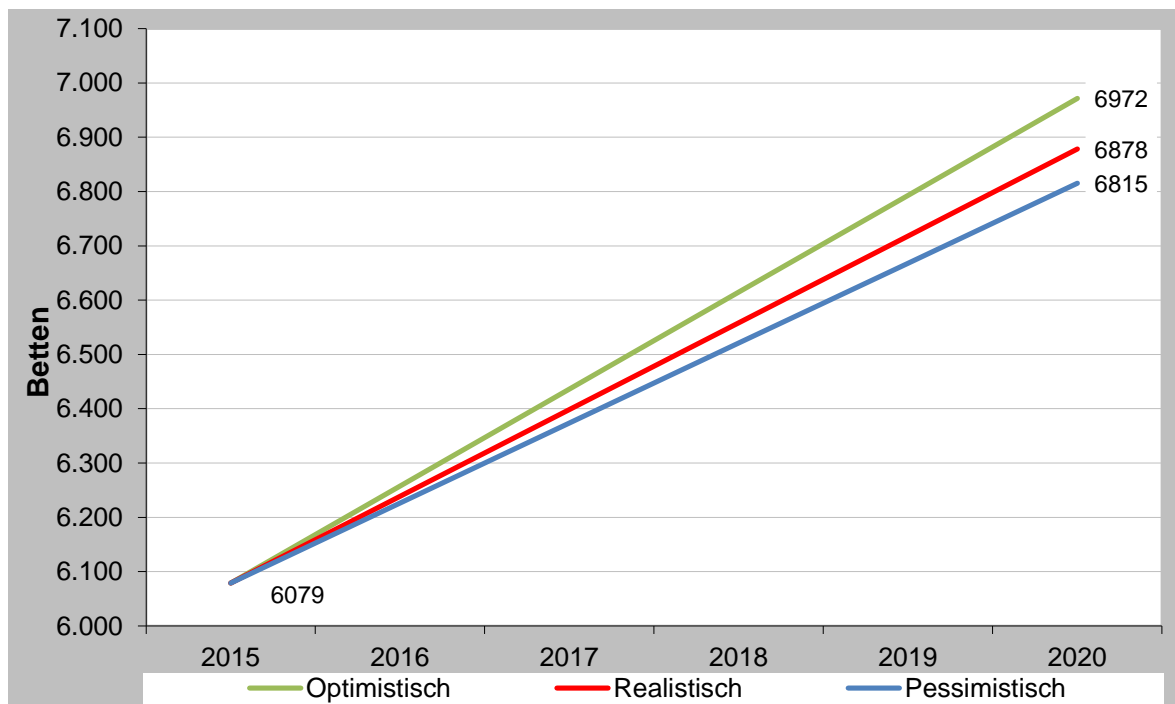
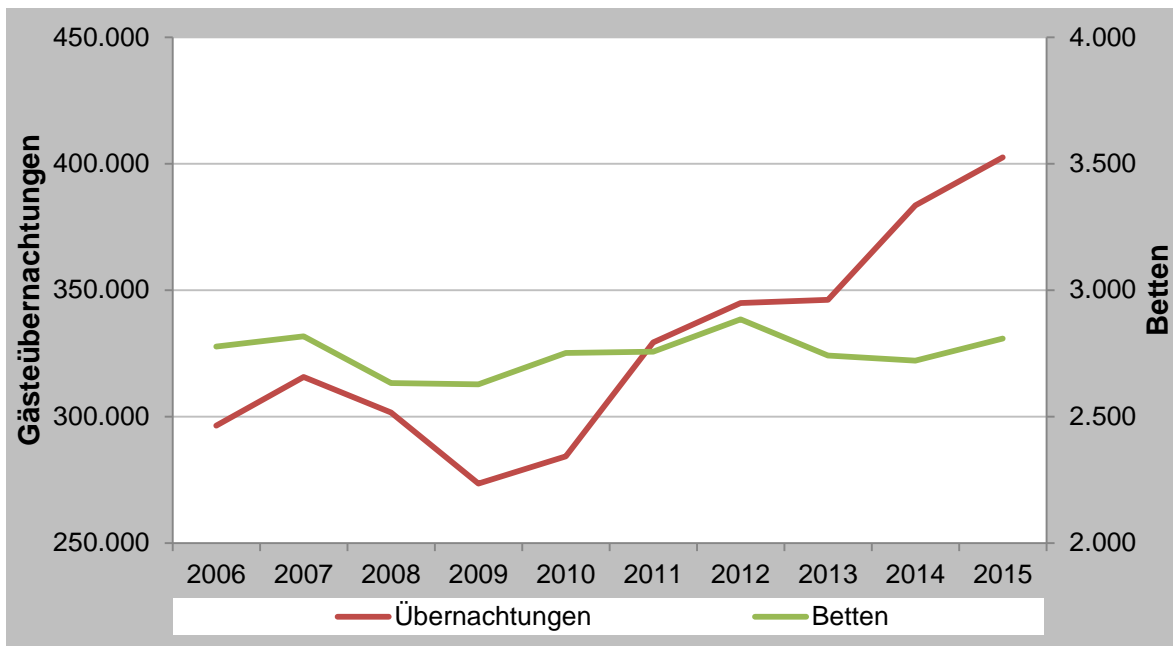


Abb. 22: Potentiale für das Bettenangebot bis 2020

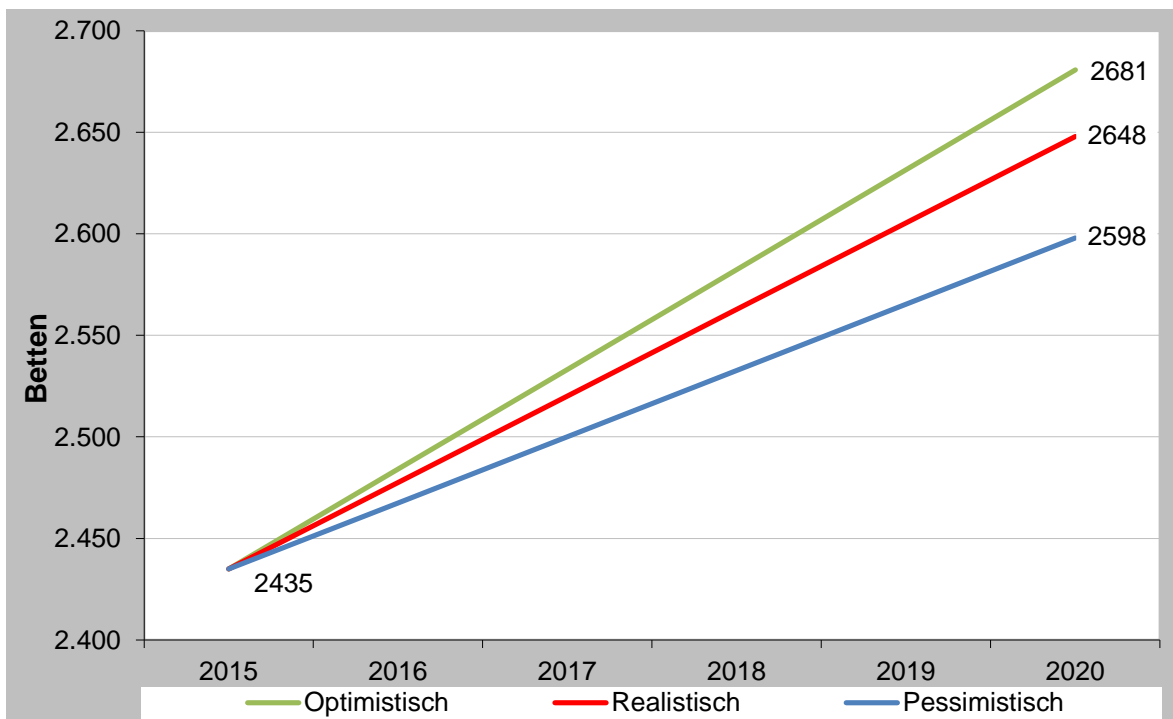
An dieser Stelle ist es auch nötig, einen Blick auf das Umland Regensburgs zu werfen. Der Landkreis, der die Stadt umgibt, weist zwar nur eine moderate Zunahme an Hotelbetten auf, jedoch eine deutliche Steigerung der Nachfrage. Aufenthalte außerhalb des Stadtgebietes werden scheinbar zunehmend attraktiver und könnten daher auch die Nachfrage in der Stadt Regensburg beeinflussen. Die Auslastung auf Landkreisebene lag im Jahr 2015 bei 35,9%, was auf weiterhin vorhandenes Potenzial schließen lässt.



**Abb. 23: Angebot und Nachfrage nach Hotelbetten im Landkreis Regensburg**

Wie all dies verdeutlicht, ist die der Berechnung zugrunde gelegte Auslastungsquote als absoluter Mindestwert zu verstehen, der ohnehin im Vergleich zu den anderen Städten bereits am geringsten ist (vgl. Abb. 10). Somit ist das abgeleitete Bettenpotenzial als Maximalwert zu verstehen und sollte nach Möglichkeit nicht überschritten werden.

### Prognose für die Innenstadt



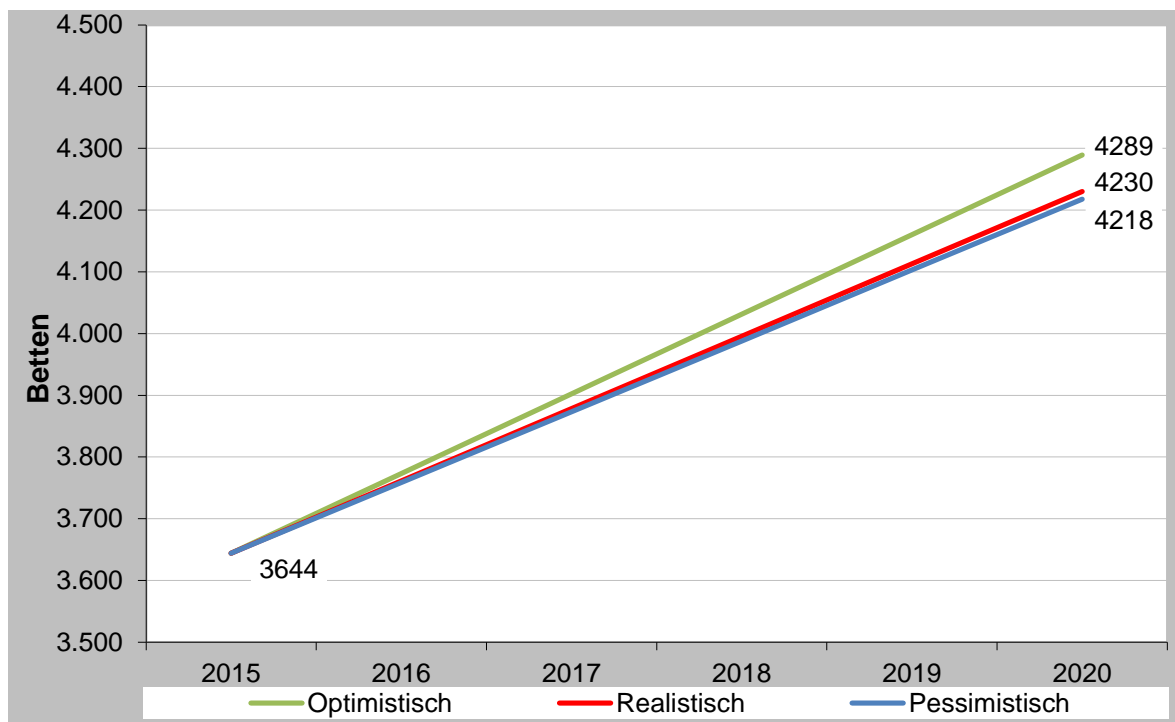
**Abb. 24: Potentiale für das Bettenangebot in der Innenstadt bis 2020**

Die Prognose sieht für die Innenstadt ein Potential von etwa 140 Betten aktuell und 350 Betten bis zum Jahr 2020 vor, was bereits von den beiden Hotels am Stobäusplatz übertroffen wird. Da das Dörnbergviertel zwar rechnerisch nicht zur Innenstadt gehört,

durch seine Lage jedoch Schlafstätte für viele Innenstadtbesucher werden dürfte, muss es ebenfalls mit zu dieser Kategorie gerechnet werden. Bei Realisierung der Projekte Stobäusplatz, Dörnbergviertel und Wöhrdstraße stehen somit im Jahr 2020 in etwa 3200 Betten zur Verfügung, und damit 20 Prozent mehr als wahrscheinlich notwendig sein werden.

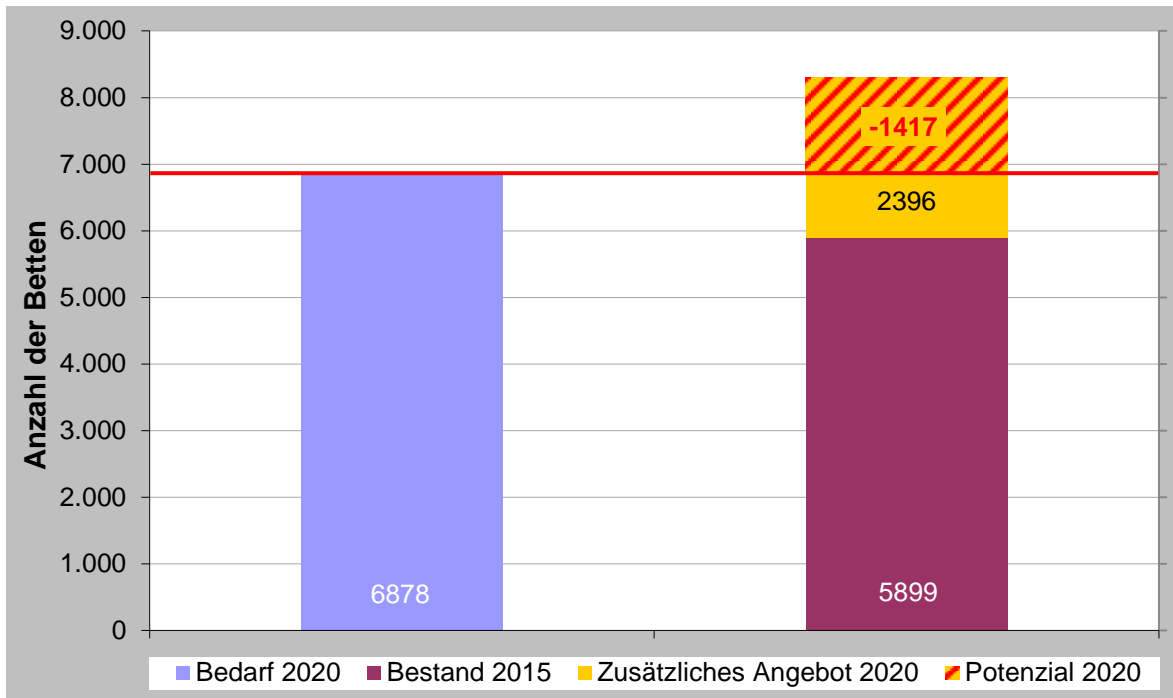
### Prognose für die übrige Stadt

Für das Stadtgebiet ohne die Innenstadt stehen aktuell rechnerisch nur rund 40 Betten zu wenig zur Verfügung, bis zum Jahr 2020 sieht die Prognose ein Potential von rund 625 Betten vor. Die geplanten Objekte mit rund 680 Zimmern und somit ca. 1360 Betten übersteigen auch hier deutlich den erwarteten Bedarf. Zudem ist es wahrscheinlich, dass die zusätzlichen Hotels der Innenstadt aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auch zahlreiche Übernachtungen aus dem Bereich der übrigen Stadt binden werden. Sie könnten somit Nachfrage der übrigen Stadt abschöpfen und den Bedarf an Betten in diesem Teilbereich sogar verringern.



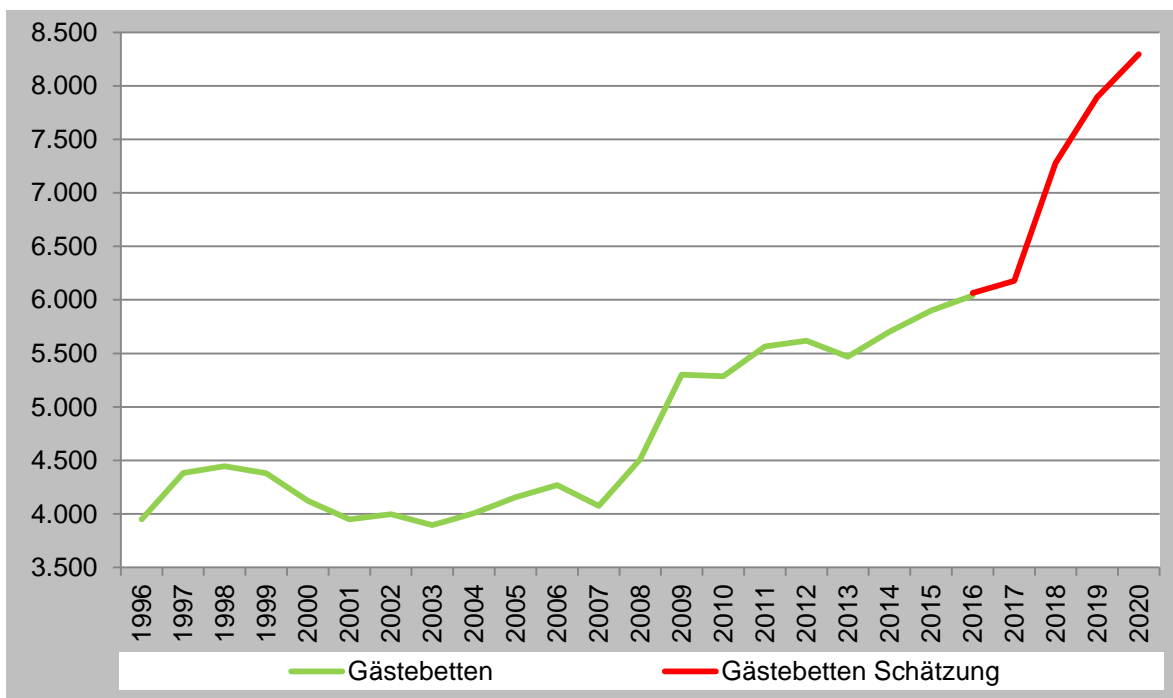
**Abb. 25: Potentiale für das Bettenangebot außerhalb der Innenstadt bis 2020**

Wie Abbildung 26 verdeutlicht, würde bei Realisierung der in Kapitel 3 genannten Hotelprojekte ein Überangebot von 1417 Betten herrschen. Um das neu entstehende Angebot zu bedienen, müsste die Nachfrage auf mindestens 1.322.000 Übernachtungen pro Jahr steigen und damit um 227.500 höher sein, als die Prognose vermuten lässt. Dies würde einem Zuwachs der Übernachtungszahlen von über 36 Prozent innerhalb der nächsten fünf Jahre entsprechen.



**Abb. 26: Bettenbedarf, -angebot und -potential bis zum Jahr 2020 (realistische Variante)**

Da ein solches sprunghaftes Ansteigen der Nachfrage, mit Ausnahme des Jahres 2016 (siehe Kapitel 4.2), nicht zu erwarten ist, käme es im Falle einer Realisierung der bereits genehmigten und projektierten Häuser zu einem Angebotsüberschuss und damit zu einem Verdrängungswettbewerb. Da zudem wahrscheinlich ist, dass neue Hotels bei Überkapazitäten tendenziell besser angenommen werden als ältere Häuser, ist durch den starken Angebotszuwachs mit der Schließung bestehender Hotels zu rechnen. Der schwer quantifizierbare und steigende Anteil der Parahotellerie, der zusätzlichen Druck auf die Bestandshotels ausübt, muss ebenso berücksichtigt werden.



**Abb. 27: Schätzung der Entwicklung der Gästepetten bis 2020**

## 5 Fazit

Nach dem aktuellen Planungsstand und den Ergebnissen der Prognosen steigt in den nächsten Jahren das Angebot sehr viel schneller als die Nachfrage, was deutliche Auswirkungen auf den Hotelmarkt haben wird. Dabei muss auch von strukturellen Veränderungen ausgegangen werden, da die Markenhotellerie durch optimierte Kosten- und Erlösstrukturen flexibler auf Marktbewegungen reagieren kann als Betriebe der Individualhotellerie.

Durch die Umsetzung der geplanten Hotelprojekte erhält Regensburg einige große und leistungsstarke Häuser, die gerade für die Unterbringung von großen Reisegruppen oder von Tagungsgästen benötigt werden. Auch die durch das Tagungszentrum im ehemaligen Schlachthof entstehende Übernachtungsnachfrage kann durch diese Häuser gedeckt werden. Ohne den Bau eines Kultur- und Kongresszentrums, das eine noch größere Nachfrage auf diesem Gebiet schaffen könnte, ist jedoch ein weiterer Ausbau solcher Kapazitäten nicht bedarfsgerecht. Perspektivisch muss jedoch festgehalten werden, dass im Falle von verstärkten Aktivitäten im Tagungs- und Kongressbereich (MICE-Business) durch ein Kongresszentrum das qualitative Angebot, etwa mit einem 5-Sterne-Hotel und international bekannten Markenhotels, weiterentwickelt werden muss. So können international bekannte Markenhotels oder ein 5-Sterne-Haus die Standortqualität zusätzlich positiv beeinflussen. Ob ein Hotel der Luxusklasse für Regensburg sinnvoll ist, bedarf jedoch einer genaueren Prüfung.

Natürlich sind diverse andere Szenarien denkbar, die der Stadt ein signifikant größeres Nachfragewachstum bescheren könnten, doch aktuell sind keine Entwicklungen erkennbar, die darauf hindeuten. Die Fertigstellung eines Kultur- und Kongresszentrums, das dem Tagungstourismus zu größerer Bedeutung verhelfen könnte, ist zumindest im hier betrachteten Prognosezeitraum nicht realistisch. Auch andere große Frequenzbringer, gerade außerhalb der Urlaubssaison, sind nicht absehbar. Das „marinaforum“ als Tagungsstätte und das Museum der Bayerischen Geschichte werden sicherlich eine zusätzliche Nachfrage generieren, diese zu quantifizieren ist jedoch noch nicht möglich. Da das errechnete Bettenpotenzial dem absoluten Maximum entspricht, ist bei der voraussichtlichen Angebotsentwicklung ausreichend Kapazität für ein stärkeres Nachfragewachstum vorhanden. So würde eine Zunahme der Übernachtungen um jährlich 4%, statt der prognostizierten 2,5%, unter der Annahme, der gesamte Zuwachs käme nur den Betrieben der Hotelbranche im Stadtgebiet zugute, zu einer Auslastungsquote von knapp über 47% führen. Damit wäre dieser Wert noch immer moderat und unter dem der Vergleichsstädte (vgl. Abb. 10). Daher sollte bei der Weiterentwicklung von Hotelkapazitäten sehr zurückhaltend vorgegangen werden, um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu gewährleisten.

Zudem muss der immer stärker werdende Zweig der Parahotellerie berücksichtigt werden, der Teile der Nachfrage bedient und somit dem Hotelmarkt entzieht. Jedoch sind diese alternativen Übernachtungsformen nicht nur als Konkurrenz zur Hotellerie zu sehen, sondern als ein eigenes Segment des Beherbergungsgewerbes mit speziellen Zielgruppen und zunehmender Nachfrage. In diesem Kontext sind auch integrative Hotels, Campingplätze oder andere Projekte, wie etwa innovative Hostel- und Camping-Konzepte, zu erwähnen. Die Nachfrage nach solchen Beherbergungsformen besteht, ein entsprechendes Angebot ist jedoch in Regensburg noch nicht in ausreichendem Umfang

vorhanden. Dabei können zeitgemäße Angebotsformen zur Attraktivität des Standorts und zur Generierung von weiterer Nachfrage beitragen.

Anders als die Markenhôtellerie und die alternativen Konzepte könnte die Individual- und Privathôtellerie zur Leidtragenden der beschriebenen Entwicklungen werden. Inhabergeführte Betriebe tragen zwar ebenso zur Standortqualität bei und sind gerade in der Innenstadt für viele Gäste ein wesentlicher Teil des Urlaubserlebnisses, sie müssen sich jedoch an die schwierige Wettbewerbssituation anpassen. Durch die besseren Expansionsmöglichkeiten der Angebotsseite außerhalb der Innenstadt wird gerade dort der Zuwachs an Kapazitäten die stärksten Auswirkungen auf bestehende Hotels haben.

### **Weiteres Vorgehen**

Aufgrund der geringen planungs- und baurechtlichen Einflussmöglichkeiten bei der Ansiedlung von Hotels bildet diese Studie eine wesentliche Grundlage für die informelle Planung. Es wurde versucht, mittels eines wissenschaftlichen Ansatzes eine möglichst realistische Vorhersage für einen mittelfristigen Planungshorizont zu erstellen. Aufgrund der positiven Erfahrungen mit dem Modell bildet die Prognose eine belastbare Basis für künftige Entscheidungen. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse verbleibt für das Regensburger Beherbergungsgewerbe, nach Realisierung der bereits genehmigten oder im Bau befindlichen Hotels, ein Potenzial von weniger als 100 Betten bis zum Jahr 2020. Ein weiterer Ausbau der Hotelkapazitäten über diese Anzahl hinaus wird zu einem deutlichen Überangebot führen. Da die Umsetzung einiger der im Planungs- oder Genehmigungsprozess befindlichen Projekte, die einen Gesamtumfang von knapp 1116 Zimmern oder 2232 Betten aufweisen, sehr wahrscheinlich ist, muss von einem deutlichen Angebotsüberhang ab Ende 2018 ausgegangen werden. Ein Verdrängungswettbewerb innerhalb der Regensburger Hôtellerie ist damit die absehbare Konsequenz. Daher werden seitens der Stadt Regensburg keine Empfehlungen zur Ansiedlung von weiteren Hotels ausgesprochen.

Bestehende Planungen, die noch nicht abschließend entschieden sind, sollten hinsichtlich dieser Entwicklungen überdacht und andere Nutzungen in Erwägung gezogen werden. Von Neuplanungen innerhalb des Prognosezeitraums muss generell abgeraten werden.

## Literatur und Datenquellen

- [1] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Tourismus in Deutschland 2005. Wiesbaden, 2006
- [2] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Tourismus in Zahlen 2014. Wiesbaden, 2015
- [3] GBI AG, 2016: Etwa jeder Elfte Städtereisende in Deutschland schläft bei Airbnb & Co., 16. April 2016. Erlangen. Online unter: <http://www.gbi.ag/2016/04/etwa-jeder-elfte-staedtereisende-in-deutschland-schlaeft-bei-airbnb-co/> (Stand: 11.05.2016)
- [4/6] G.O.P. GmbH & CoKG (2003): Potentialanalyse Beherbergungsmarkt. Frankfurt am Main
- [5] Westrup, Lydia (1998): Wege aus der Krise. In: Immobilien Manager Nr. 1+2; 1998; Seite 9. Köln
- [7] Public Relations HRS: Hotelpreisradar. Hotelpreisentwicklung Regensburg. E-Mail vom 03.05.2016
- [8] Corporate Communications Hotel.de: Hotelpreisbarometer. Hotelpreisentwicklung Regensburg. E-Mail vom 10.05.2016

## Weitere Quellen

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Beherbergungsstatistik 2015. München, 2016
- Deutsche Zentrale für Tourismus e.V.: DZT-Prognose 2030 für das Deutschland-Incoming. Frankfurt am Main, 2014
- dwif Consulting (2011): Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Stadt Regensburg unter besonderer Berücksichtigung des Tagestourismus. München
- Hank-Haase, Gisela: Wirtschaftlichkeit immer im Auge behalten. In: AHGZ online. 16. April 2005. Wiesbaden. Online unter: <http://www.ahgz.de/archiv/wirtschaftlichkeit-immer-im-auge-behalten,504182308.html> (Stand: 09.04.2016)
- Verband Deutsches Reisemanagement e.V. (VDR) (2012): VDR-Geschäftsreiseanalyse. Zehn Jahre Zahlen, Daten, Fakten. 2012. Frankfurt am Main
- Verband Deutsches Reisemanagement e.V. (VDR) (2015): VDR-Geschäftsreiseanalyse. 13. Ausgabe. 2015. Frankfurt am Main





# Amt für Stadtentwicklung

Abteilung Entwicklungsplanung

Minoritenweg 10  
93047 Regensburg