



**dwif**  
WEGWEISEND IM TOURISMUS

Zusammenfassende Ergebnisse

# FORTSCHREIBUNG DES STADTVER- TRÄGLICHEN HOTELENTWICKLUNGS- KONZEPTS FÜR DIE STADT BAMBERG

## Studienhintergrund

Im Sinne einer strategischen und stadtverträglichen Ansiedlungspolitik ließ die Stadt Bamberg bereits im Jahr 2020 den Beherbergungsmarkt inklusive Gastronomie- und Tagungsmarkt durch das dwif evaluieren.<sup>1</sup> In diesem Rahmen wurden Analysen und Primärerhebungen mit einer Einschätzung zum notwendigen Hotelbedarf sowie einer Standortbewertung und entsprechenden Handlungsempfehlungen durchgeführt.

Diese Evaluation ist durch die Corona-Pandemie in Teilen so nicht mehr zutreffend. Daher hat das dwif zusammen mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg diesen Zwischenbericht auf weitere Gültigkeit überprüft und in der Folge aktuelle Punkte in diese Studie eingearbeitet. Herausgekommen ist ein Schriftwerk, welches sowohl den Status quo vor der Pandemie abbildet, neue Entwicklungen mit einarbeitet und Handlungsempfehlungen entwickelt, welche die aktuellen pandemischen Rahmenbedingungen einbezieht. Die Auswirkungen der Energie-Krise auf das

Gastgewerbe bleiben unberücksichtigt. In der Studie sollen daher im Wesentlichen folgende Fragen beantwortet werden:

- (1) Wie hat sich die Corona-Krise auf den Bamberger Hotelmarkt ausgewirkt?
- (2) Inwiefern hat sich der Hotelbedarf durch Marktaus- und -eintritte bzw. die Krise im Allgemeinen verändert?

Methodisch aktualisierte das dwif dazu die Sekundärdaten, schrieb die Markt- und Wettbewerbsanalyse fort und führte zudem Fachgespräche mit Bamberger Akteur:innen.

Die Ergebnisse der von der Stadt Bamberg durchgeführten Online-Betriebsbefragung<sup>2</sup> wurden an den relevanten Stellen ebenfalls in den Analysen und Bewertungen einbezogen. Im Anschluss daran wurden alle daraus gezogenen Erkenntnisse mit den Empfehlungen aus dem Entwicklungskonzept von 2020 abgeglichen und dort, wo es notwendig war, den aktuellen Entwicklungen angepasst.

---

<sup>1</sup> Datenbasis 2019

<sup>2</sup> Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg, Mai 2022, n=17

## Dynamische Nachfrageentwicklung bis 2019

Bis einschließlich 2019 hat sich der Beherbergungsmarkt in Bamberg **positiv entwickelt**. Die Nachfrage (+44 % seit 2013) stieg dabei schneller als das Angebot (+25 %), was ein Beleg für eine gute Entwicklung ist. Auch die Auslastung lag 2019 auf einem für städtetouristische Destinationen ungewöhnlich hohen Niveau mit einem Jahresdurchschnitt von knapp 52 %. Nach dem Corona-bedingten Einbruch der Übernachtungszahlen hat sich der Bamberger Beherbergungsmarkt **deutlich schneller erholt** als die Vergleichsstädte und -regionen. Deshalb und aufgrund der hohen Binnennachfrage ist davon auszugehen, dass die Nachfrage schnell wieder das Vorkrisenniveau erreichen kann, sofern es keine neuen drastischen Einschnitte aufgrund der pandemischen Entwicklung gibt.

## (Vergleichsweise) Gute Auslastungswerte – auch während Corona

Auch in den Krisenjahren 2020 und 2021 erreichte der Beherbergungsmarkt eine **vergleichsweise hohe Auslastung** der Schlafgelegenheiten<sup>3</sup> (rund 36 %). Auch beim Betriebstyp Hotels ist die Auslastung mit rund 49 % zufriedenstellend. Trotz des weitgehenden Wegfalls von ausländischen Übernachtungen und Geschäftsreisenden werden unterjährig Auslastungsspitzen erreicht und die Werte aus 2019 teilweise übertroffen.

## Breites Angebot im Midscale- und Budget-Bereich

Die meisten Betriebe auf dem Bamberger Hotelmarkt gehören zum 3-Sterne-Segment. Die Marktabdeckung mit Ketten- bzw. Markenhotels in Bamberg ist gut. Der untere Rand wurde zuletzt durch das B&B (Eröffnung 2021) verstärkt. Folglich gibt es **strukturelle Lücken im Bereich ab 4-Sterne-Superior**.

## Mehr Hotels garnis und geringere Betriebsgrößen

Angebotsseitig hat sich der Markt in den letzten zwei Jahren weiter weg von Vollhotels hin zu Hotels garnis entwickelt.

Ferner zeichnet sich Bamberg weiterhin durch eine geringere Betriebsgröße als die Vergleichsstädte Heidelberg und Regensburg aus. Bestimmte Zielgruppen (z. B. Gruppen bei Großveranstaltungen) können dadurch nicht immer bedarfsgerecht untergebracht werden.

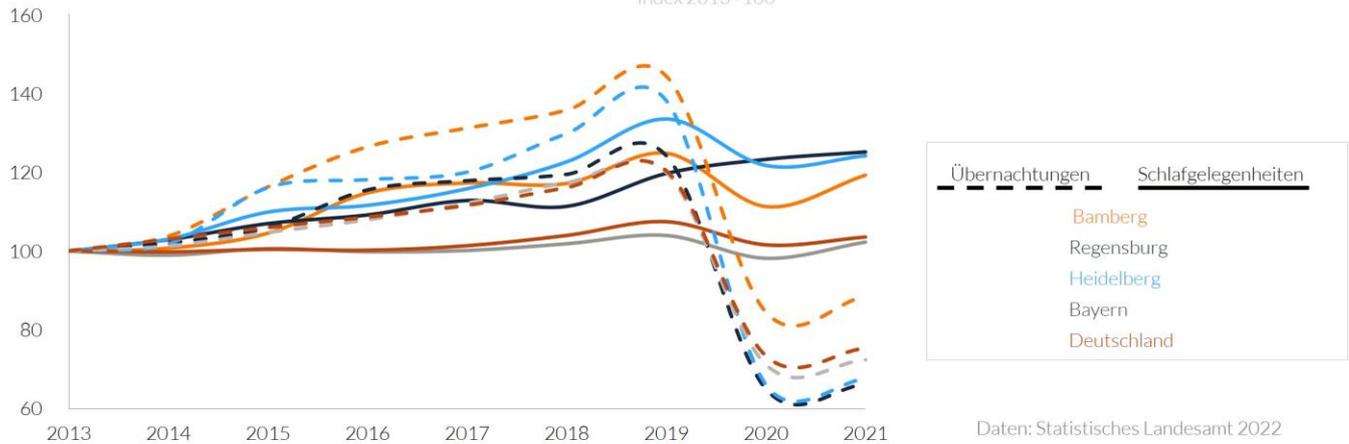
## Hotelmarktpreise zogen seit 2020 an

Das ist zum Teil sicherlich auf gestiegene Kosten für Personal, Lebensmittel und Energie zurückzuführen. Doch mittlerweile gibt es **kaum noch preisliche Unterschiede zwischen dem 3- und dem 4-Sterne-Segment**. Auch vor diesem Hintergrund ist eine Ansiedlung im gehobenen Segment sinnvoll: Ein neuer Betrieb kann sich diesbezüglich deutlich abgrenzen und wirkt als Zugpferd für Qualität und Preis.

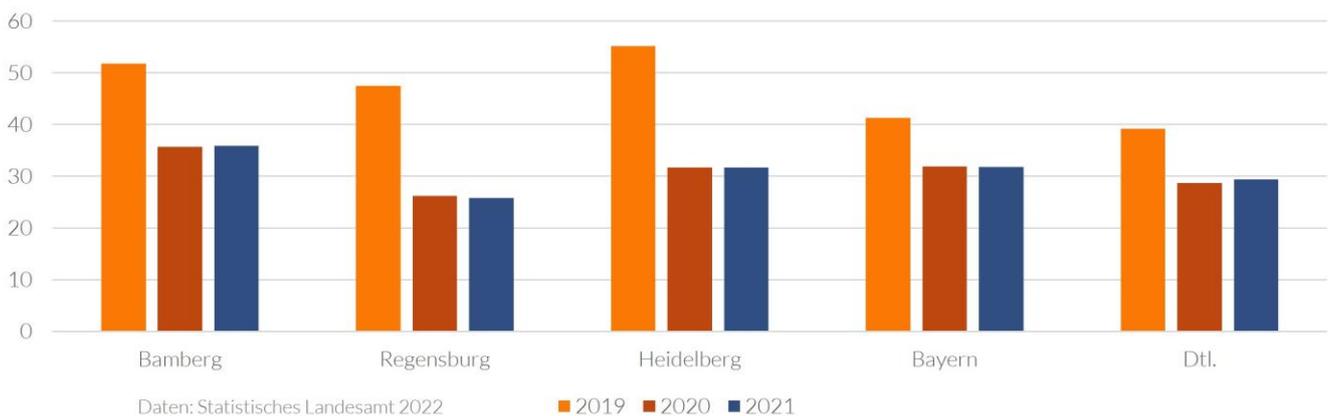
<sup>3</sup> Schlafgelegenheiten sind definiert als „Gästebetten in einer Beherbergungsstätte. Doppelbetten zählen dabei als zwei Schlafgelegenheiten. Klappbetten (Schlafcouch), die regulär als Schlafgelegenheit angeboten werden, gehören auch dazu. Behelfsmäßige Schlafgelegenheiten (z. B.

Zustellbetten, Kinderbetten) werden nicht berücksichtigt.“, Quelle: [www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Glossar/schlafgelegenheiten.html](http://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Glossar/schlafgelegenheiten.html), Zugriff am 08.10.20

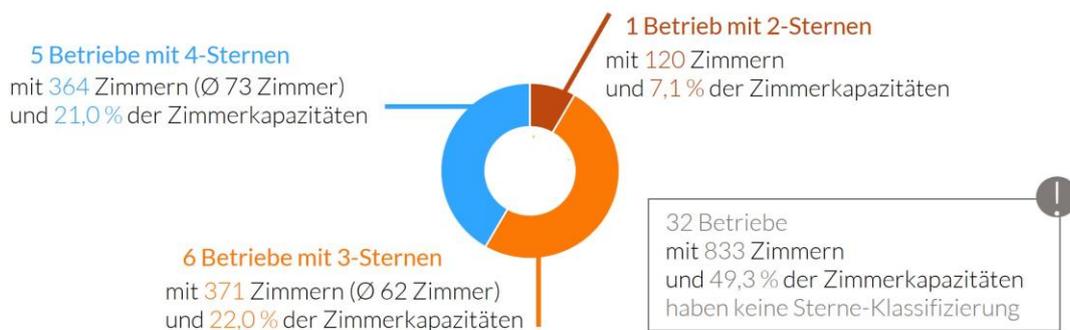
Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Vergleich  
Index 2013=100



Bettenauslastung Jahreswerte 2019 - 2021 in %



Verteilung der Kapazitäten nach Sterne-Klassifizierung



Daten: Homepages der Betriebe, Hotelbuchungsportale, hotelstars.eu (Stand: Mai 2022)

## Gäste bemängeln am ehesten das Preis-Leistungs-Verhältnis

Bei steigenden Preisen erwarten die Gäste auch einen Mehrwert bei der Leistung. Das Preis-Leistungs-Verhältnis schneidet in den Gästebewertungen auf Online-Portalen derzeit jedoch vergleichsweise schlecht ab. Dies zeigt eine Schiefelage beim Preis-Leistungs-Verhältnis aus Gästesicht. Dementsprechend müssen die Betriebe investieren, um das **Qualitätsniveau hochzuhalten** bzw. es auf ein dem Preis entsprechendes Level zu bringen. Die besten Bewertungen gibt es für Personal und Sauberkeit.

## Mehr Diversität auf dem Bamberger Beherbergungsmarkt

Nach wie vor wird der Markt von **Hotels ohne klare Positionierung** bestimmt – 28 von 44 Betrieben fallen in diese Kategorie. Fehlende Zusatzangebote in den Bestandsbetrieben gehen mit einer vergleichsweise kurzen Aufenthaltsdauer einher. Dabei bietet die Stadt zahlreiche vermarktbar thematische Anknüpfungsmöglichkeiten wie bspw. UNESCO Welterbetitel, Gärtner, Kultur, Genuss, Bamberger Symphoniker u. v. a. m. Eine gemeinsame strategische Stoßrichtung im Rahmen eines Tourismuskonzepts könnte den Betrieben einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung geben. Neben Themenschwerpunkten sollten auch Zielgruppen eindeutig definiert und der Qualitätsanspruch hervorgehoben werden.

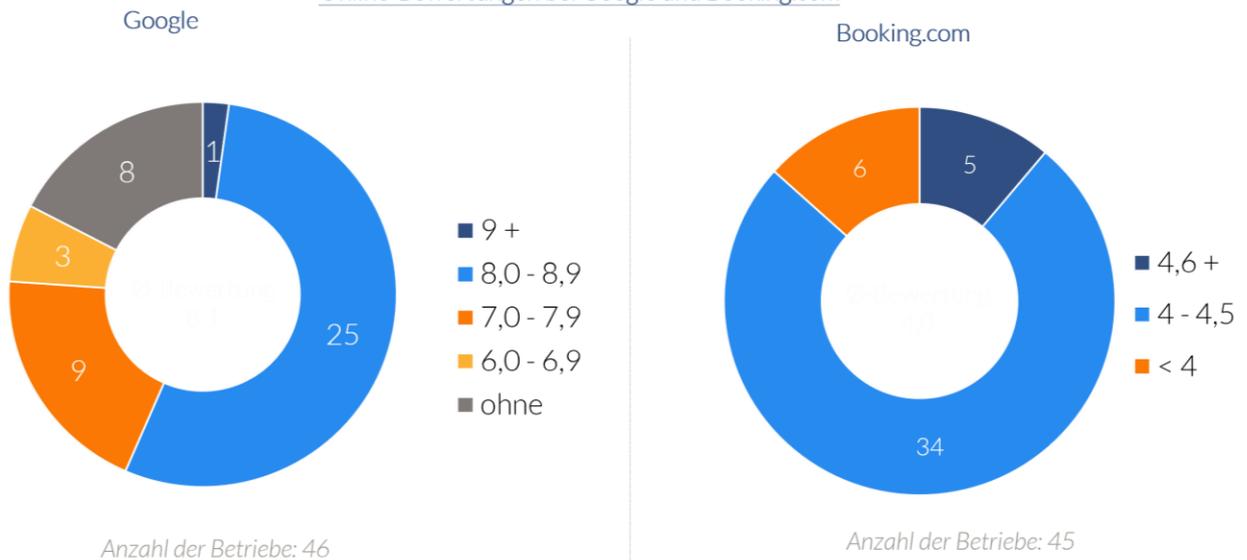
## Tagungsmarkt insgesamt gut aufgestellt – Nachfrage erholt sich langsam

Sowohl qualitativ als auch quantitativ gab es seit 2020 kaum Veränderungen. Jetzt gilt es sich schnell mit (technisch) innovativen und modernen Tagungskonzepten an die veränderte Marktsituation anzupassen. Aktuelle Trends wie hybride Tagungen und Green Meetings werden bereits aufgegriffen und umgesetzt.

## Gastronomische Versorgung angespannt

Der Trend auf dem Hotelmarkt geht weiter weg von Vollhotels und hin zu **Hotels garnis**. Die gastronomische Situation hat sich dementsprechend nicht entspannt. Diese Entwicklung hat schon jetzt Folgen für die gastronomische Versorgung der Tourist:innen in der Stadt. Der Personalmangel wird diesen Trend weiter verstärken. Im Sinne der Positionierung Bambergs als Qualitätsstandort sollten zusätzliche qualitativ-hochwertige Gastronomiebetriebe angesiedelt werden. Regionalität ist bei gastronomischen Angeboten ein Schlüssel zum Erfolg.

Online-Bewertungen bei Google und Booking.com



Öffnungszeiten und Kapazitäten in Gastronomiebetrieben in Bamberg

1 % öffnen morgens/mittags

21 % öffnen nur abends

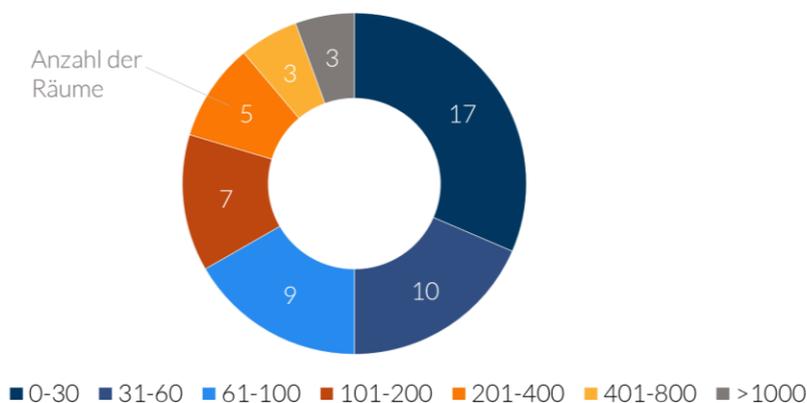
62 % öffnen ganztags

16 % keine Angaben



Daten: Zulieferung BAMBERG Tourismus & Kongress Service und eigene Recherche

Tagungskapazitäten (Personen) nach Größenklassen



Locations

- 14 Räume
- 69 % der gesamten Tagungsfläche
- 79 % der Personen bei Reihen- und 52 % bei Parlamentsbestuhlung

Hotels

- 40 Räume
- 31 % der gesamten Tagungsfläche
- 21 % der Personen bei Reihen- und 48 % bei Parlamentsbestuhlung

Daten www.tagen-in-bamberg.de, Homepages der Betriebe, Stand: Mai 2022

## Stärkung des gehobenen Hotel-segments

Zur Weiterentwicklung des (bestehenden) Hotelmarktes wurden die Handlungsempfehlungen priorisiert. Qualitätstourismus und Wertschöpfung für die Stadt bzw. die Region haben dabei oberste Priorität.

- (1) **Qualitatives Wachstum mit den Bestandsbetrieben:** Eine kontinuierliche Qualitätsstrategie ist auf dem Hotelmarkt notwendig, um die steigenden Ansprüche der Reisenden zu erfüllen. Die individuelle Note des Bamberger Hotelmarktes sollte dabei erhalten bleiben. Die Betriebe selbst müssen Investitionen und Modernisierungen angehen, die Stadt kann hierbei Hilfestellungen (wie z. B. Informationen zu Förderungen etc.) geben.
- (2) **Saisonverlängerung und Verlängerung der Aufenthaltsdauer:** Publikumswirksame Veranstaltungen in der Stadt, der Kultur- und Musikbereich (wie z. B. Bamberger Symphoniker) an sich sowie attraktive Zusatzangebote oder Arrangements der Betriebe können dabei helfen, die Nebensaison und den Winter zu beleben und aus einem Wochenend-Trip mindestens ein verlängertes Wochenende mit 3-4 Übernachtungen zu machen.
- (3) **Umsetzung vorgeschlagener Konzepte in den Bestandsbetrieben:** Betriebs-schließungen oder umfangreiche Renovierungen bieten die Möglichkeit, die vorgeschlagenen Konzepte und Ideen umzusetzen, strukturelle Lücken zu schließen und die Qualität ohne umfangreiche Ausweitung der Quantität zu erhöhen.

- (4) **Umsetzung der empfohlenen Konzepte in neuen Hotelbetrieben, sobald es das Marktwachstum hergibt:** Neue Hotelbetriebe sollten den empfohlenen Konzepten folgen (siehe unten) und erst dann in Betracht gezogen werden, wenn es das Marktwachstum hergibt und langfristige Trends eindeutig darauf hindeuten, dass die Nachfrage das Angebot wesentlich deutlicher übersteigt als bisher.

## Stadtverträgliche Entwicklung des Beherbergungsmarktes forcieren

Allein aus den Kennzahlen des Übernachtungstourismus lassen sich keine eindeutigen Hinweise auf Überlastungserscheinungen („Overtourism“) ableiten. Aufgrund des hohen tagestouristischen Aufkommens und der Konzentration insbesondere der Tagesgäste auf die touristischen Highlights treten in Summe jedoch touristische Verträglichkeitsprobleme in der Stadt Bamberg auf.

Der Markt sollte aktiv so weiterentwickelt werden, dass das **Nachfrageniveau von vor Corona langfristig gesichert wird**. Eine laufende Marktbeobachtung und -evaluierung ist dementsprechend notwendig, um Marktaustritte zu kompensieren. Es wird empfohlen, bei Interessent:innen für neue Hotels darauf hinzuwirken, dass diese dem Entwicklungsziel "Qualität vor Quantität" entsprechen. Dieses ist wichtig für eine verträgliche Marktentwicklung und sollte sowohl von bestehenden als auch von zukünftigen Akteur:innen gelebt werden. Konkret bedeutet dies:

- (1) Hotel im gehobenen Segment mit Fokus auf E-Bike-Fahrer:innen. Das Komplementärangebot besteht aus gehobener und regional-typischer Gastronomie (z.B. Thema „Gärtnerstadt“) sowie Wellness-Angeboten und multifunktionalen Räumen für diverse Veranstaltungen (u.a. Tagungen).
- (2) Hotel im gehobenen Segment mit Zielgruppenfokus auf Kulturinteressierte und Genuss. Der Betrieb besticht durch thematisch eingerichtete Räume, Kooperationen mit Kulturangeboten in der Stadt und kulturellen Events im Haus. Ergänzt wird dieses Kernangebot um Wellness-Elemente sowie eine hochwertige Gastronomie für Hausgäste und Einwohner:innen (z. B. moderne Interpretation der Themen Bier und fränkische Wirtshauskultur).

## **Profilierung, Digitalisierung und Vernetzung in Hotellerie, Gastronomie und bei Tagungsanbietern**

Die bewusste Abgrenzung von den Wettbewerbsbetrieben sollte im Mittelpunkt stehen. Potenzielle Gäste sollten auf Anhieb erkennen, welches (Zusatz-)angebot das Hotel oder die Tagungsdestination auszeichnet, welche regionalen Köstlichkeiten angeboten werden oder welches Thema (z. B. Kultur) gespielt wird.

Investitionen in die Digitalisierung helfen den Betriebsablauf zu optimieren (z. B. durch Einsatz intelligenter Küchentechnik). Auch können digitale Serviceangebote wie ein Online-Buchungssystem oder eine digitale Speisekarte für Entlastung der Mitarbeitenden im Betrieb sorgen.

Von einer Vernetzung der Akteur:innen im Gastgewerbe (z. B. in Form eines regelmäßigen Stammtischs) profitieren nicht nur die Gastgeber:innen, sondern indirekt auch die Gäste, indem beispielsweise die Schließzeiten abgestimmt oder bei Auslastung auf andere Betriebe verwiesen wird.

### **„Aufenthalt auf Zeit“-Kapazitäten ausreichend vorhanden**

Die bestehenden „Aufenthalt auf Zeit“-Angebote werden in Bamberg durch zahlreiche Ferienwohnungen ergänzt. Dadurch erscheint eine Kapazitätserweiterung nicht erforderlich. Bei Anfragen von Investor:innen wird eine Machbarkeitsstudie für das jeweilige Vorhaben empfohlen.