

Abstract

Titel: Strukturierte Beherbergungsformen in der Schweiz - Potentialanalyse für Investitionen in ausgewählten Tourismusdestinationen

Kurzzusammenfassung:

Mit Annahme der Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ im März 2012 wurden die Möglichkeiten für den Bau von neuen Zweitwohnungen in Tourismusgebieten stark eingeschränkt. Nach den neuesten gesetzlichen Grundlagen dürfen in Gebieten mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% nur noch Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen in strukturierten Betrieben erstellt werden.

Für die Potentialanalyse werden insgesamt 131 ausgewählte Feriendestinationen auf ihre touristische Leistungsfähigkeit, sowie auf ihre Rentabilität hin untersucht. Das Verhältnis von Risiko zu Rendite beschreibt als Resultat daraus ein mögliches Potential für eine Investition in der entsprechenden Destination.

Verfasser/in: Simon Gruner
Herausgeber/in: Heinz Lanz
Veröffentlichung (Jahr): 2015
Zitation: Gruner, Simon, 2015, Strukturierte Beherbergungsformen in der Schweiz - Potentialanalyse für Investitionen in ausgewählten Tourismusdestinationen.
FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften:
Masterarbeit
Schlagworte: Immobilienmanagement, Investition, Marktforschung, Standortmanagement, Strategisches Management

Ausgangslage

Gemäss dem Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes dürfen in Gemeinden mit einem Anteil an Zweitwohnungen von über 20 % grundsätzlich keine klassischen Zweitwohnungen mehr gebaut werden, es sei denn, sie entsprechen den Ausnahmen gem. Art. 7 (Strukturierte Beherbergungsformen)des genannten Gesetzes.

In den letzten Jahren versuchten sich verschiedene Investoren darin, an unterschiedlichen Standorten strukturierte Beherbergungsbetriebe (Resorts) zu entwickeln und zu implementieren – mit sehr unterschiedlichem Erfolg.

Obwohl die betroffenen Akteure Alternativen zu den klassischen Beherbergungsformen entwickeln müssen, um im internationalen Tourismusumfeld konkurrenzfähig zu bleiben, eignet sich offensichtlich nicht jede Destination in gleichem Masse für die Implementierung strukturierter Betriebe.

Ziel

Mit der Arbeit sollen folgende Fragestellungen aufgenommen und beantwortet werden:

- Wie sieht die aktuelle Lage im Tourismus in der Schweiz aus und welche Bedeutung hat der Tourismus in der Schweiz?
- Wie präsentiert sich die rechtliche Grundlage für Zweitwohnungen in der Schweiz?
- Welche alternativen Formen zur klassischen Zweitwohnung sind möglich?
- Was ist ein strukturierter Betrieb und welche Investitions- und Betriebsmodelle sind möglich?
- Welches sind grundsätzlich potenzielle und untersuchungswürdige Standorte für strukturierte Beherbergungsbetriebe?
- Mit welcher Methode kann ein Risiko möglichst objektiv erfasst und standardisiert werden?
- Wie präsentiert sich eine Investitions- und Betriebsrechnung eines strukturierten Betriebes?
- Wie präsentieren sich die potenziellen Standorte für strukturierte Betriebe hinsichtlich Risiken und Renditen/Gewinn resp. welches Potenzial weisen sie auf?
- Welche potenziellen Standorte eignen sich für welches Investitionsmodell?

Vorgehen

Mit dem aus der Portfolioanalyse bekannten Instrument des Rendite-Risiko-Profiles wird anhand ausgewählter Destinationen in der Schweiz aufgezeigt, welche Investition in einen strukturierten Beherbergungsbetrieb an welchem Standort welchem Risiko entgegensteht.

Erkenntnisse

Nur rund ein Drittel der untersuchten Gemeinden weist eine positive Investitionsbilanz auf, d.h., in 83 untersuchten Gemeinden ist die Voraussetzung für einen Immobilienentwickler zur Entwicklung und Veräusserung eines Ferienresorts kritisch. Hinsichtlich rentablem Betrieb weisen 86 von 131 untersuchten Gemeinden Potenzial auf.

Kleinere und weniger bekannte Ferienorte im „Windschatten“ der „Grossen“ können mit moderaten Preisen locken und eignen sich grundsätzlich besser für Feriendörfer mit Angeboten im Stockwerkeigentum. Das Wallis mit den eher kleinteiligen Strukturen ist hierfür gut geeignet. Der Kanton Graubünden mit einem breit ausgebauten Angebot und grösseren Strukturen eignet sich dagegen gut für Feriendörfer mit Angeboten im Gesamteigentum.

Dem Kanton Tessin mit einem sehr grossen Anteil an Zweitwohnungen kommt lediglich eine untergeordnete Rolle zu.