

Aktuelle Entwicklungen im Alpentourismus

Peder Plaz, Geschäftsführer

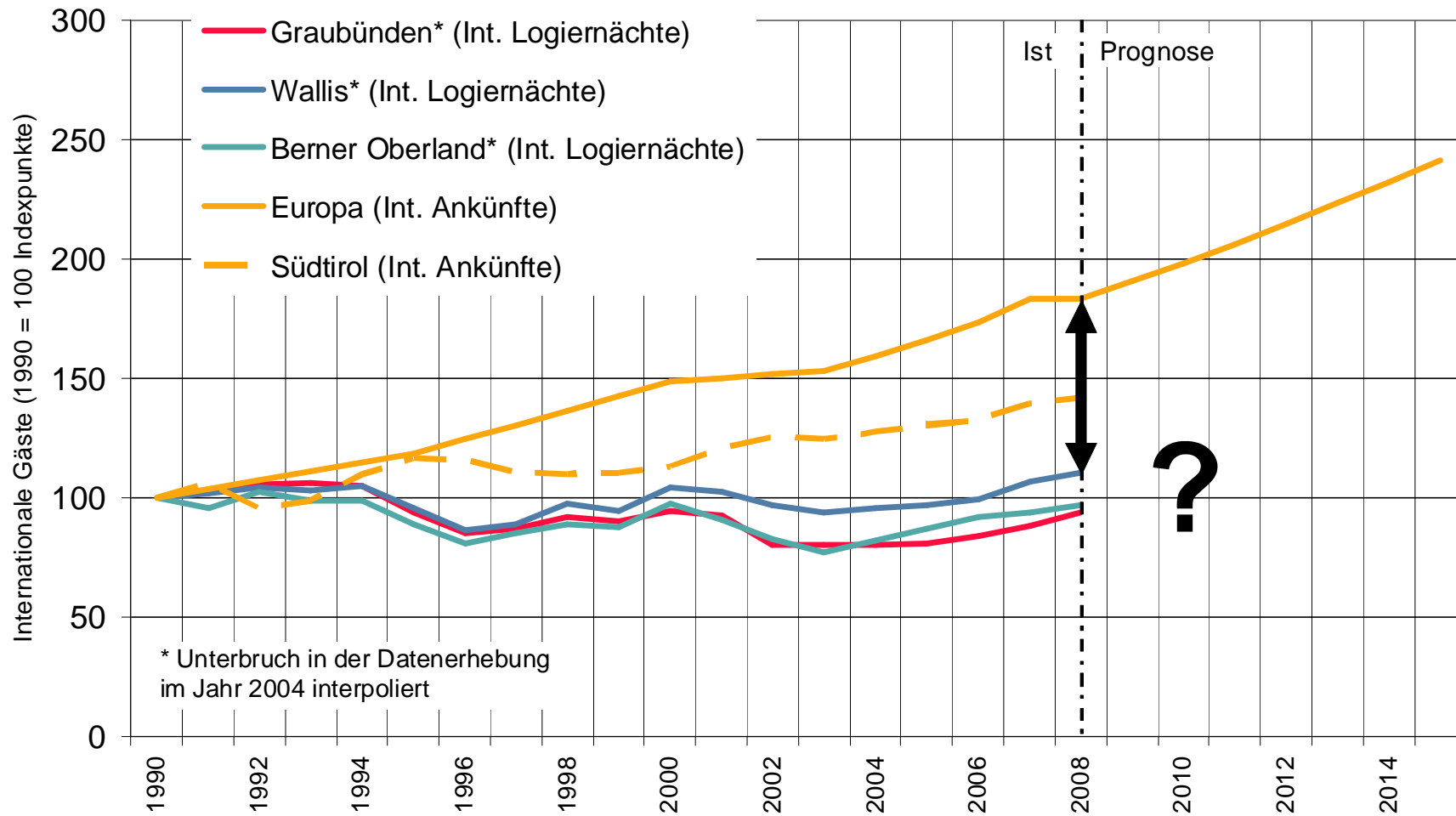
Davos, 1. Juli 2010

-
- 1 Nachfragetrends aus Bündner / Davoser Sicht
 - 2 Angebotstrends im Alpentourismus
 - 3 Politische Weichenstellungen für den Bündner / Davoser Tourismus



1 Nachfragetrends

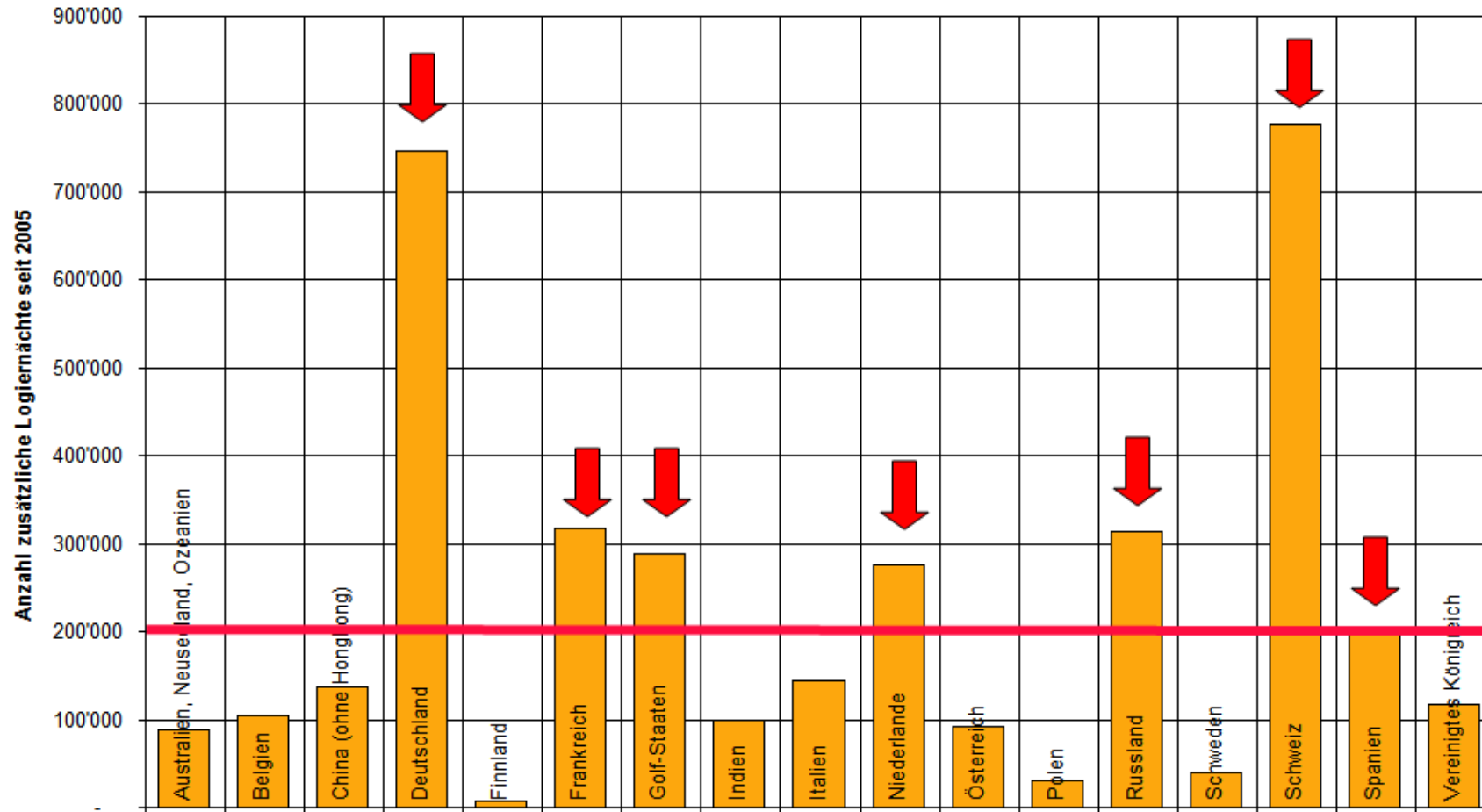
Wachsende Tourismusk Märkte – im Ausland



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG / World Tourism Organization / BFS

Welche Märkte wachsen in der Schweizer Hotellerie?

Wachstumsmärkte in der Schweiz (letzte 5 Jahre)

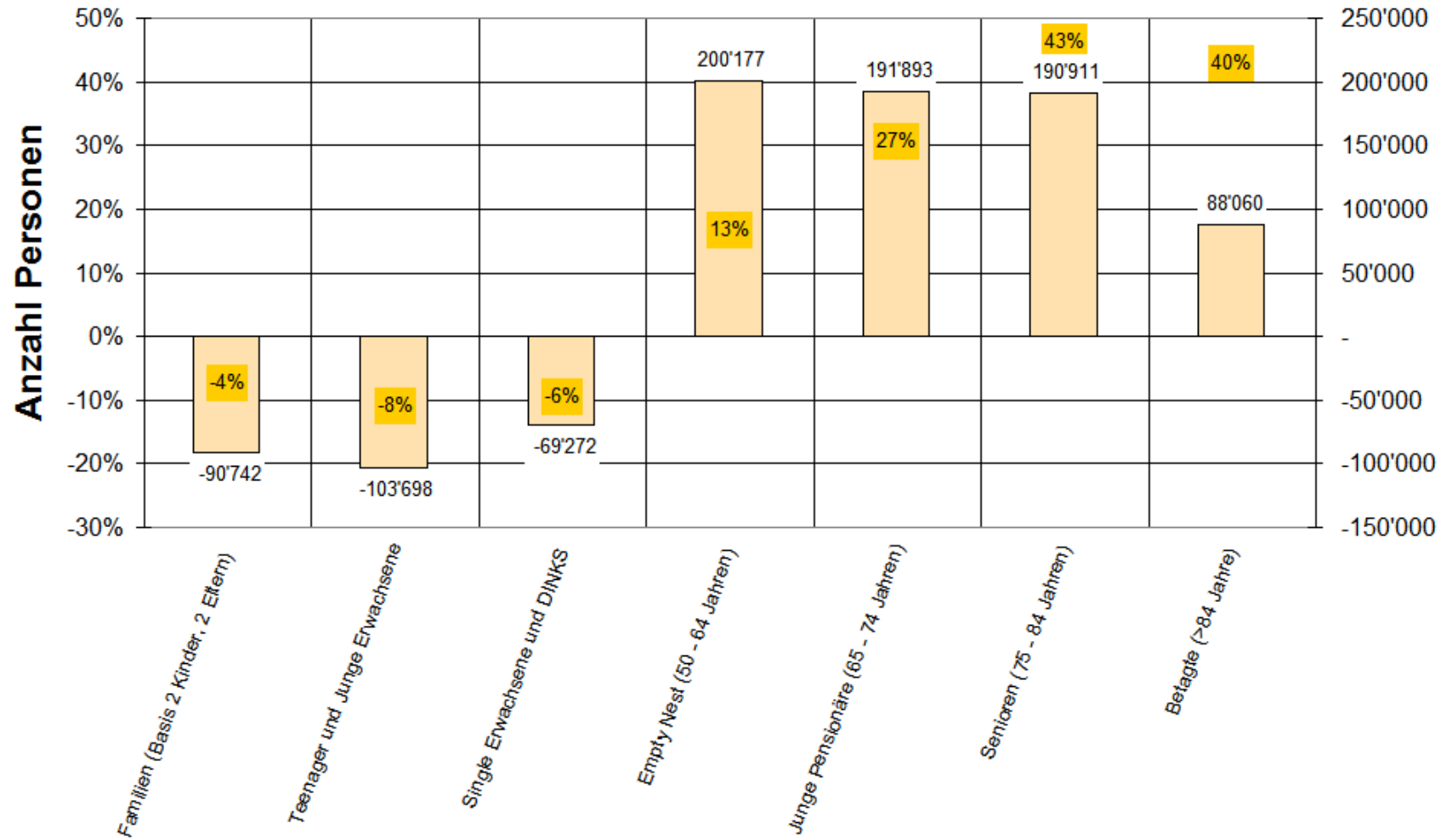


Quelle: BFS 2008



Mehr ältere Gäste

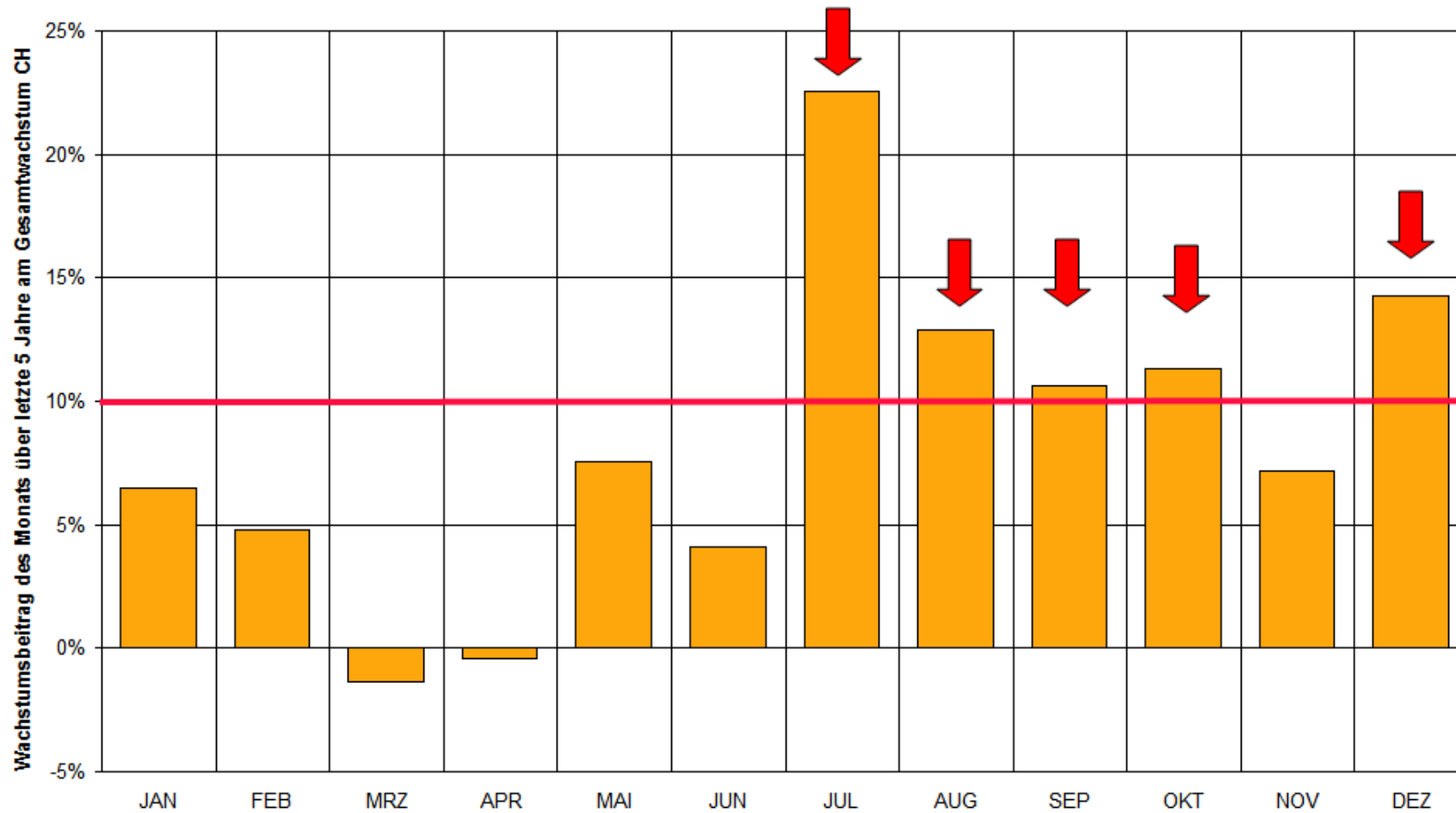
Veränderung Kundensegmente Schweiz zwischen 2010 - 2025



Quelle: BFS 2008

Kommte der Sommer zurück?

Trendstärke 30 wichtigste Herkunftsländer für die CH

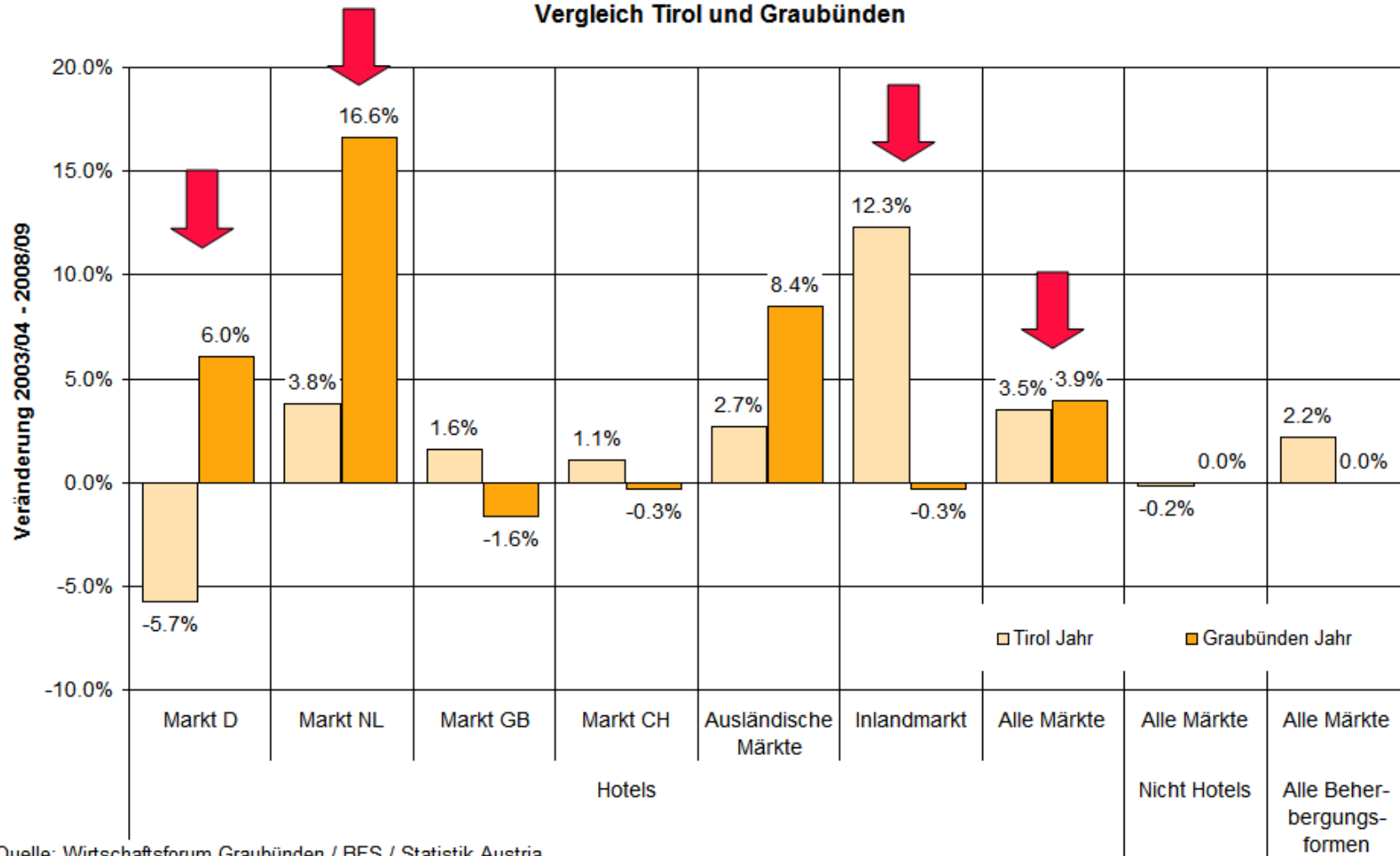


Quelle: BFS 2008



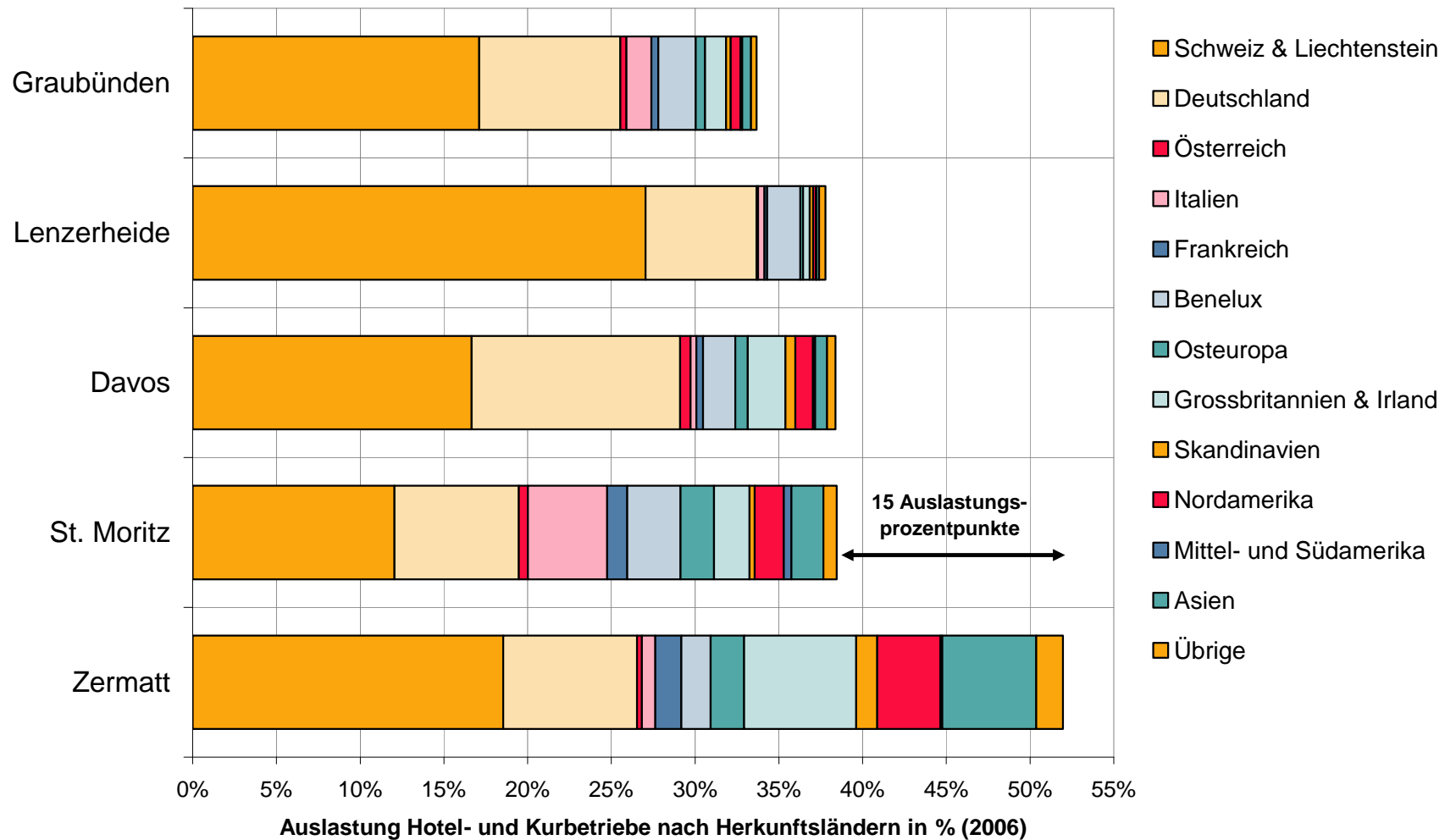
So schlecht sind wir gar nicht!

Vergleich Tirol und Graubünden



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS / Statistik Austria

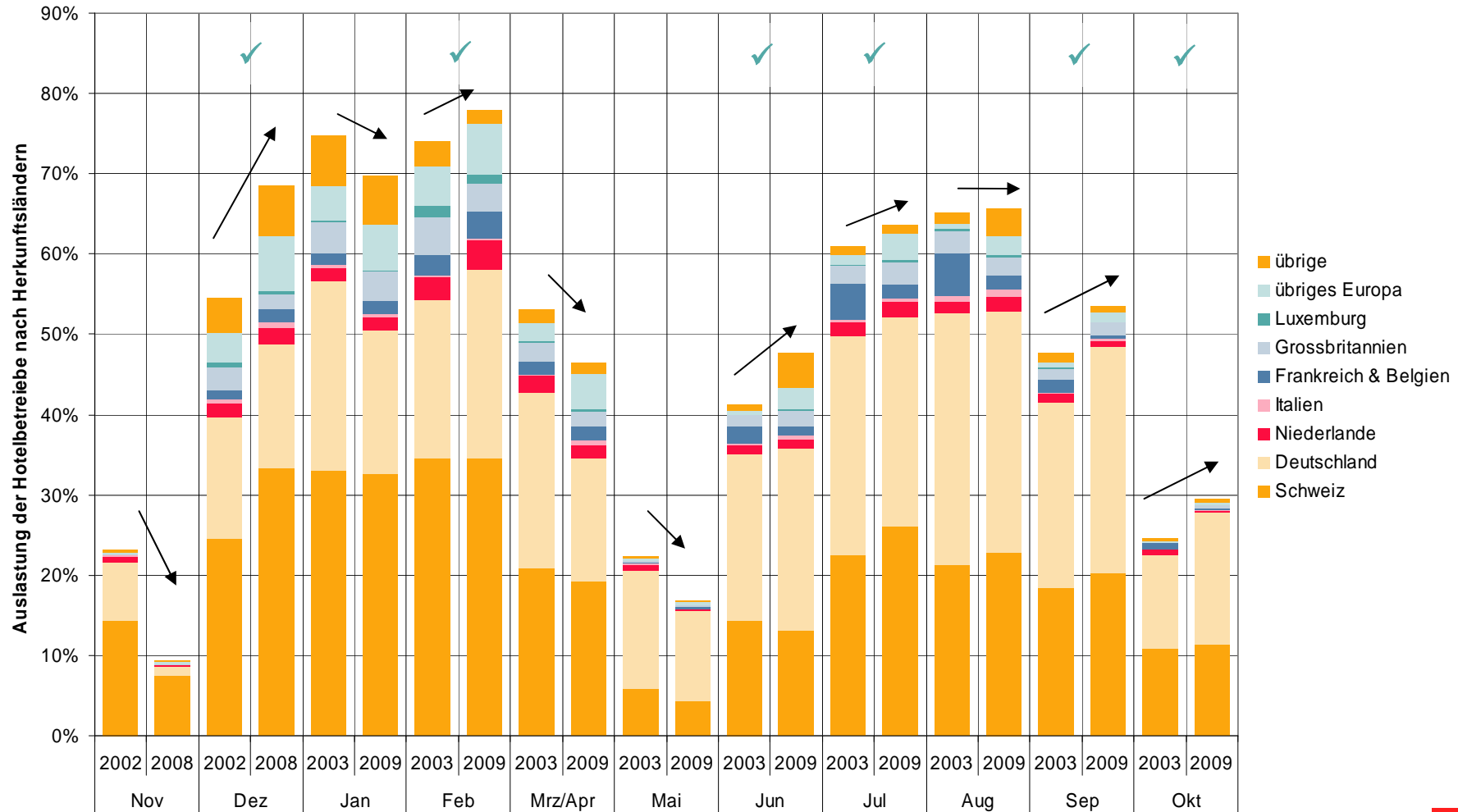
Zermatt ist Messlatte für die Bündner Hotellerie



Quelle: BFS

Stagnation der Auslastung in Davos auf mittelmässigen Niveau

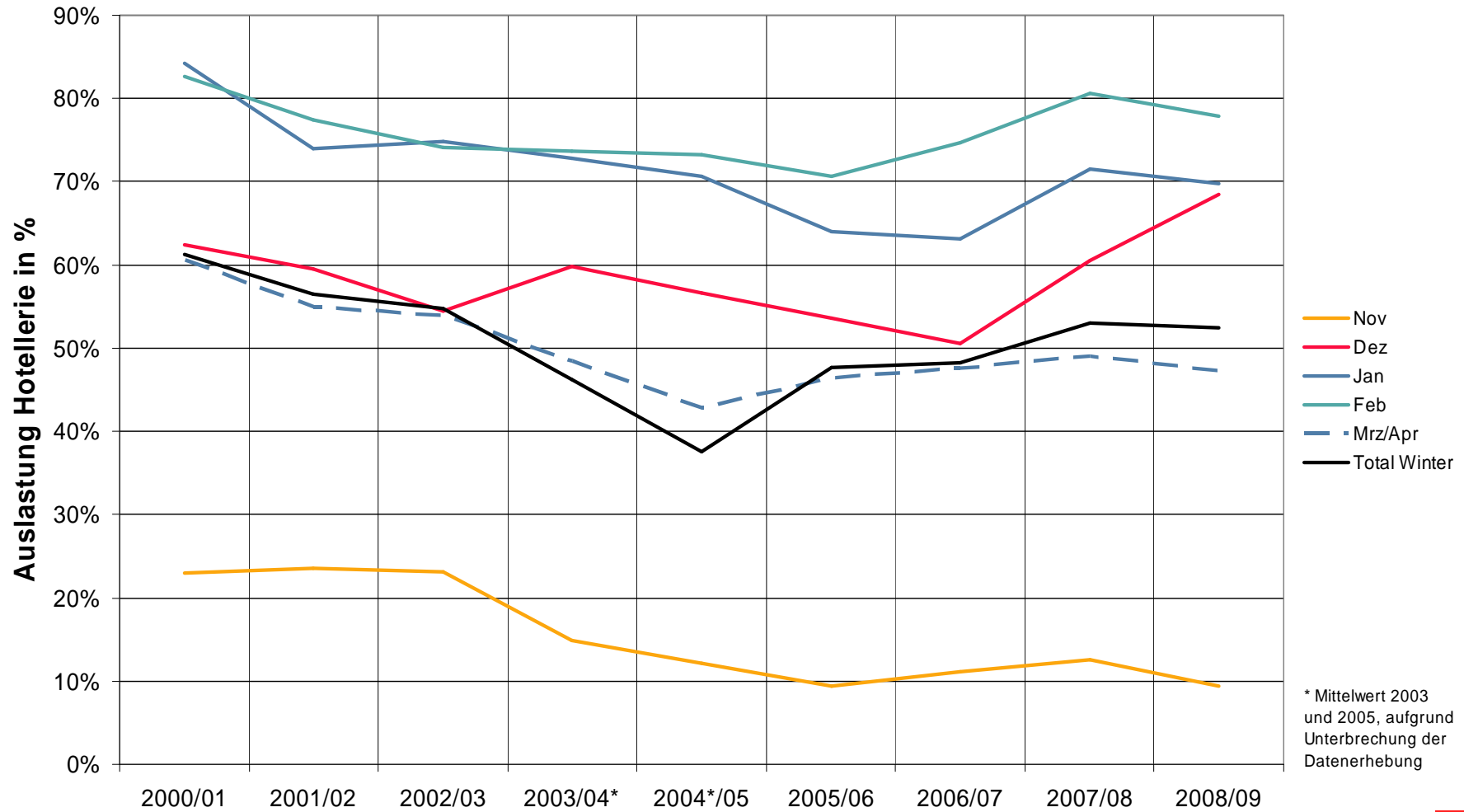
Herkunftsmärkte und ihr Beitrag zur monatlichen Auslastung der Hotellerie Davos



Quelle: Davos Destinations-Organisation

Der Winter schwächelt ...

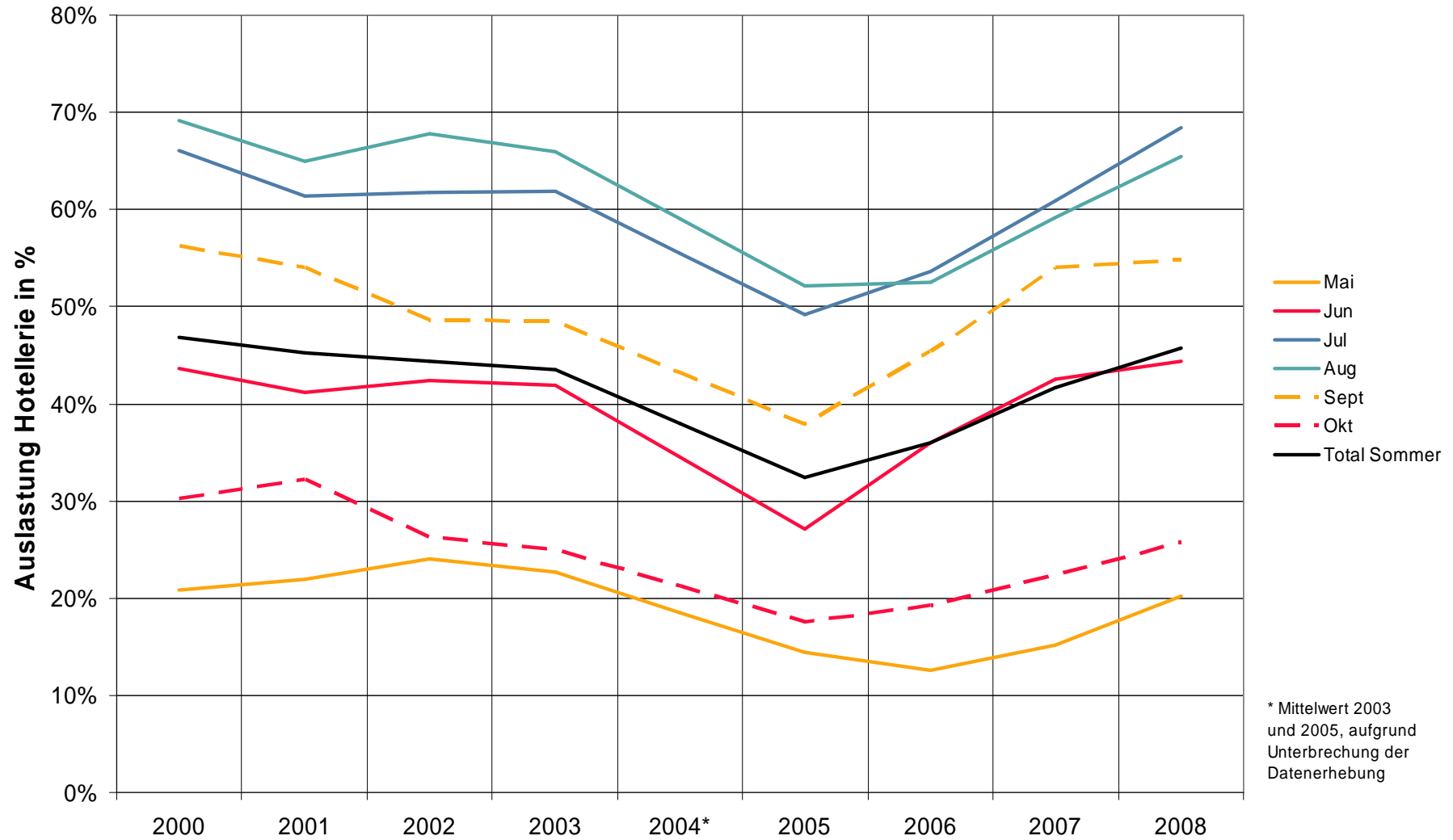
Entwicklung Hotelauslastung Winter 2000/01 - 2008/09



Quelle: Davos Destinations-Organisation

Der Sommer stagniert bei ca. 48%

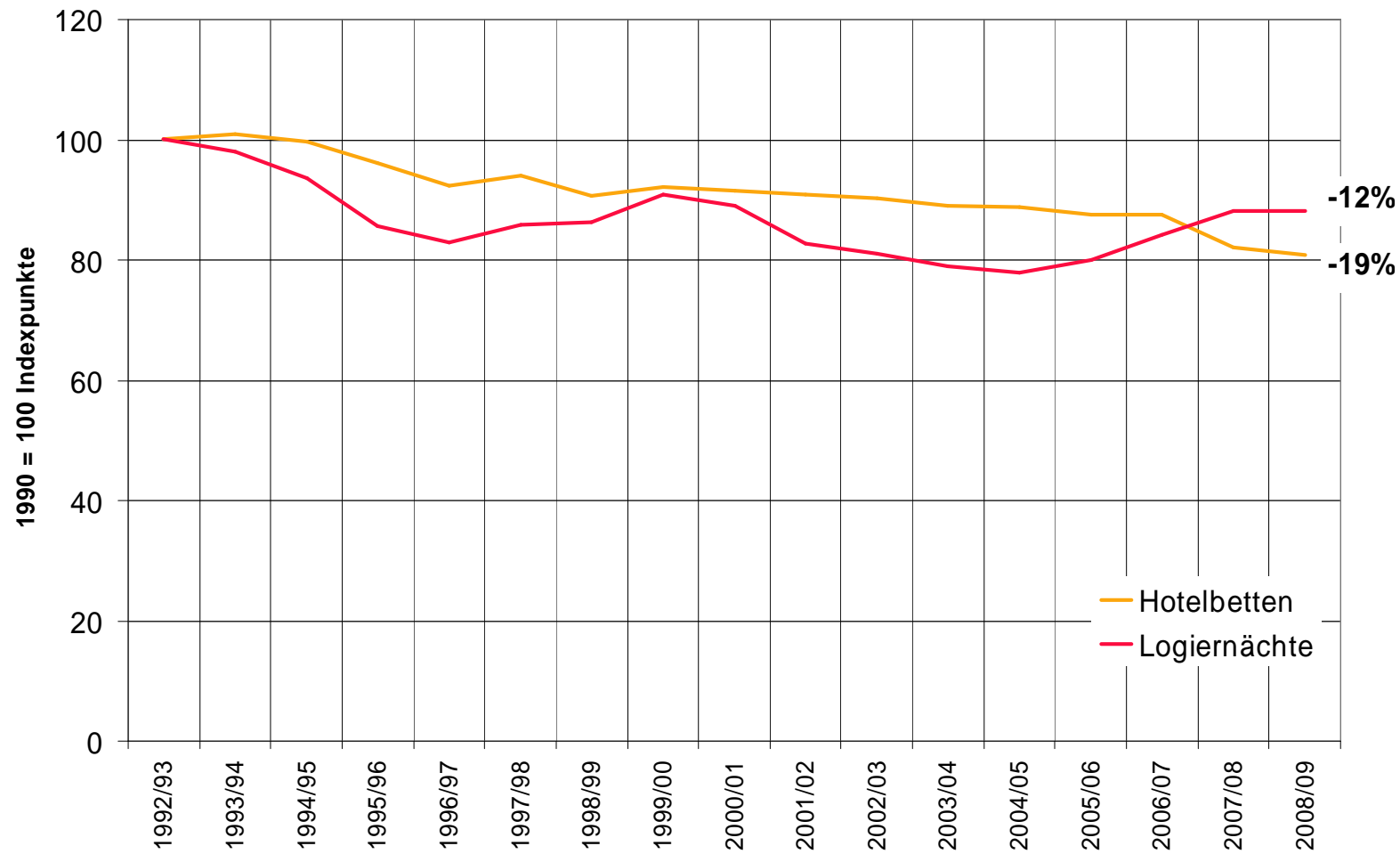
Entwicklung Hotelauslastung Sommer 2000 - 2009



Quelle: Davos Destinations-Organisation

Die Betten lösen sich langsam auf

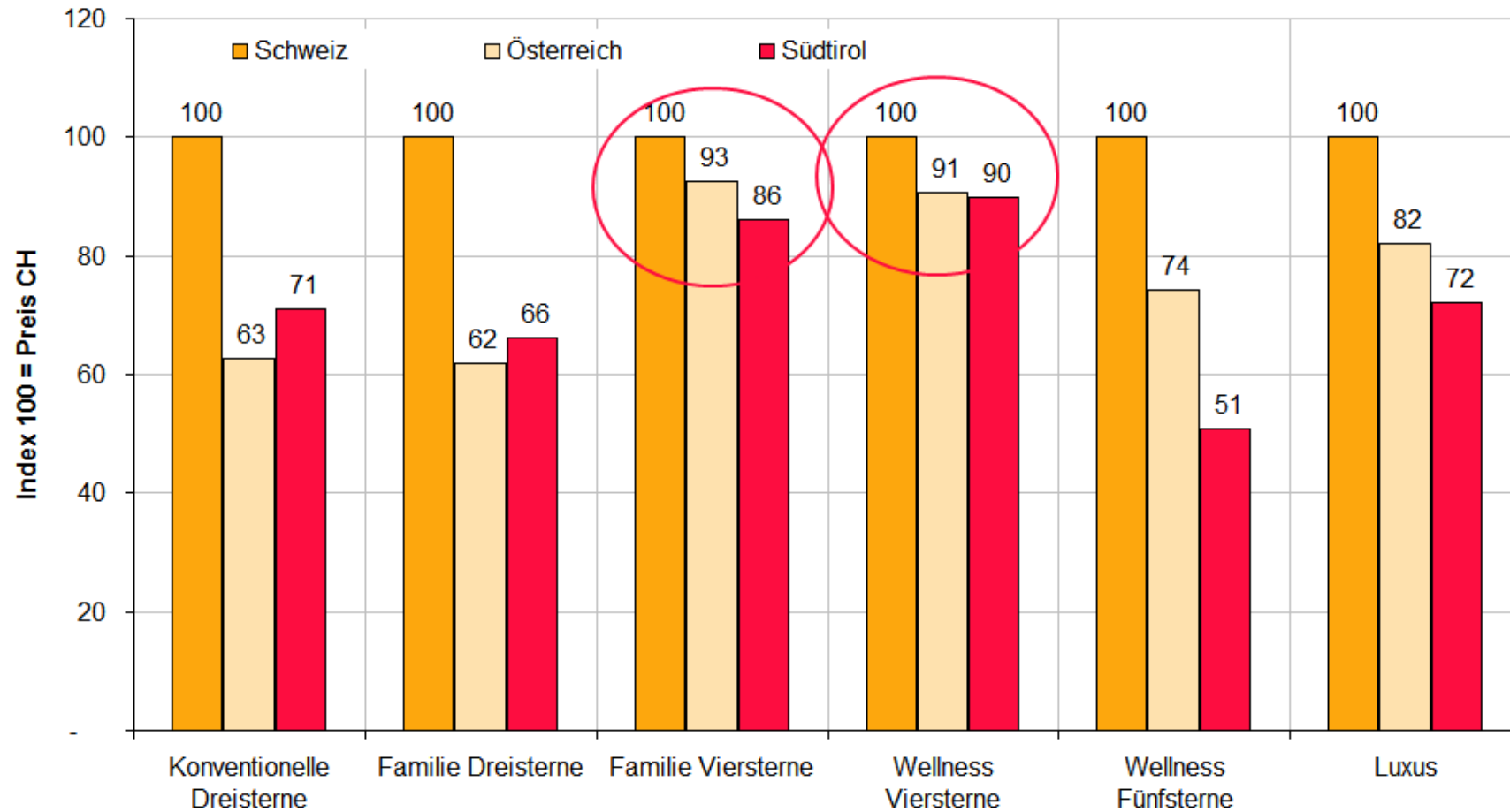
Indexierte Entwicklung Hotellogiernächte und Anzahl Hotelbetten 1992-2009



Quelle: Davos Destinations-Organisation

Preisliche Wettbewerbsfähigkeit hat sich verbessert

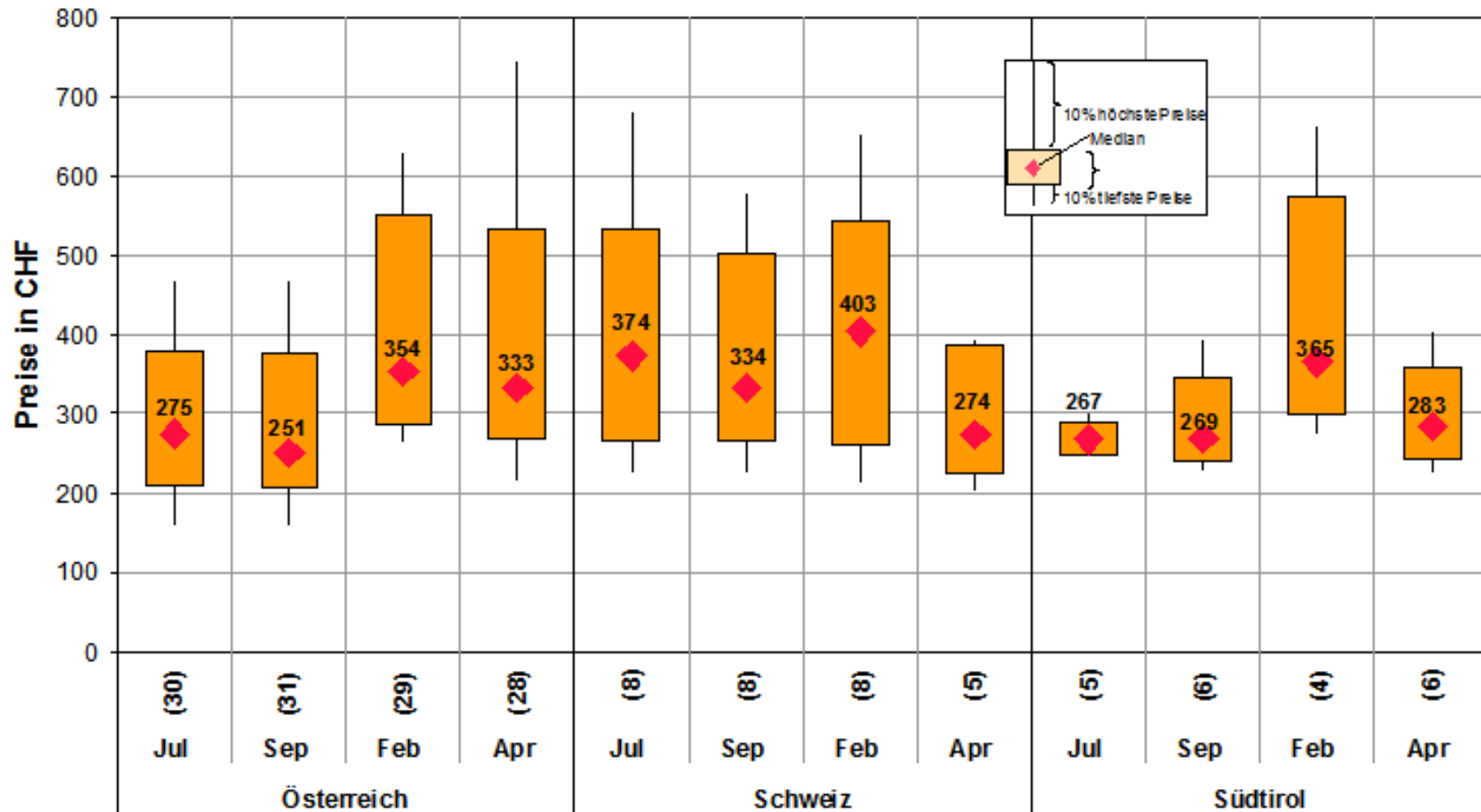
Preisniveau verschiedener Ferienhoteltypen (Preismedian mittlere Zimmerkategorie)



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

Preisliche Wettbewerbsfähigkeit

Abb. 28: Preise der Viersterne-Familienhotels (1 Übernachtung, 2 Personen Halbpension) mittlere Zimmerkategorie



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG



Fazit – Nachfragetrends aus Bündner Sicht

Graubünden / Schweiz

- Stagnierende internationale Märkte in der Schweiz
- Wachsender Spätsommer – Herbst
- Wachsendes Segment „Ältere Personen“
- GR Hotels können mit Tirol besser mithalten
- Preisunterschiede entspannen sich (seit Frühling 2010 nicht mehr!!!)

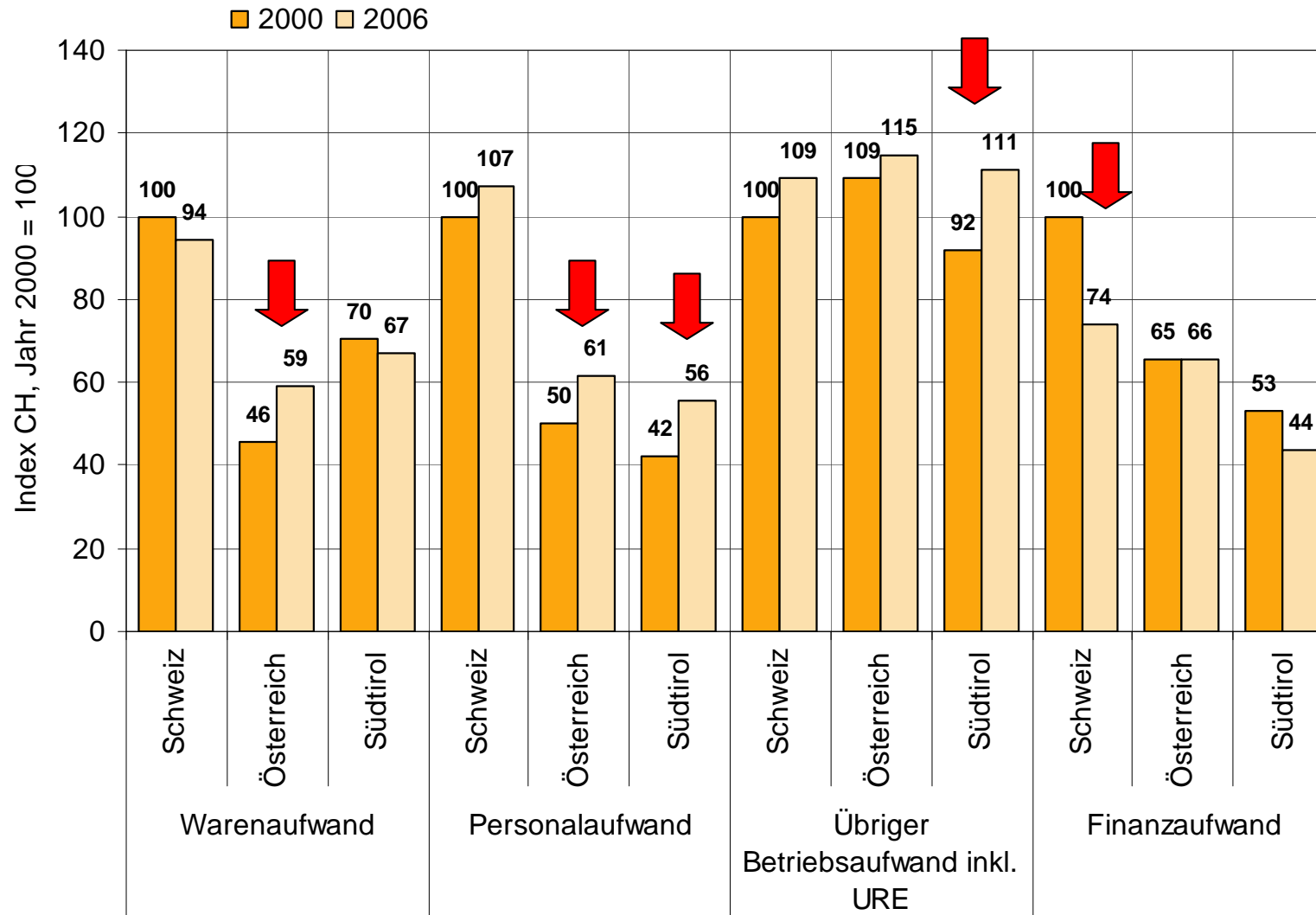
- Mittelmässige Auslastung der Hotellerie (Gesamthaft gesehen, stabil)
- Vernichtung von Hotelbetten reduziert Anzahl Logiernächte



2 Angebotstrends

Kostensituation der CH Hotels

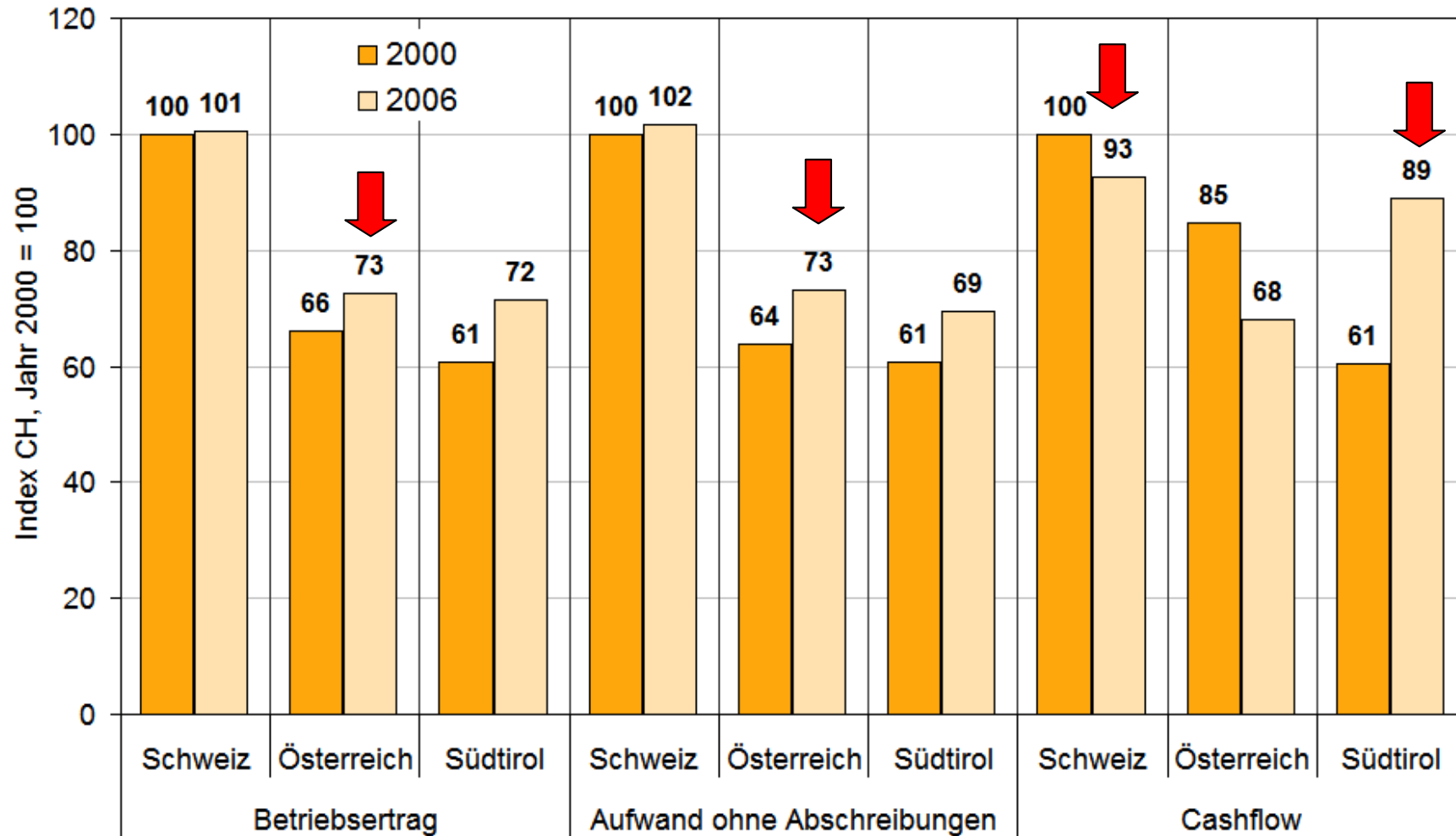
Kostenentwicklung Viersternehotels zwischen 2000 und 2006
zu laufenden Wechselkursen



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

Kostensituation der CH Hotels

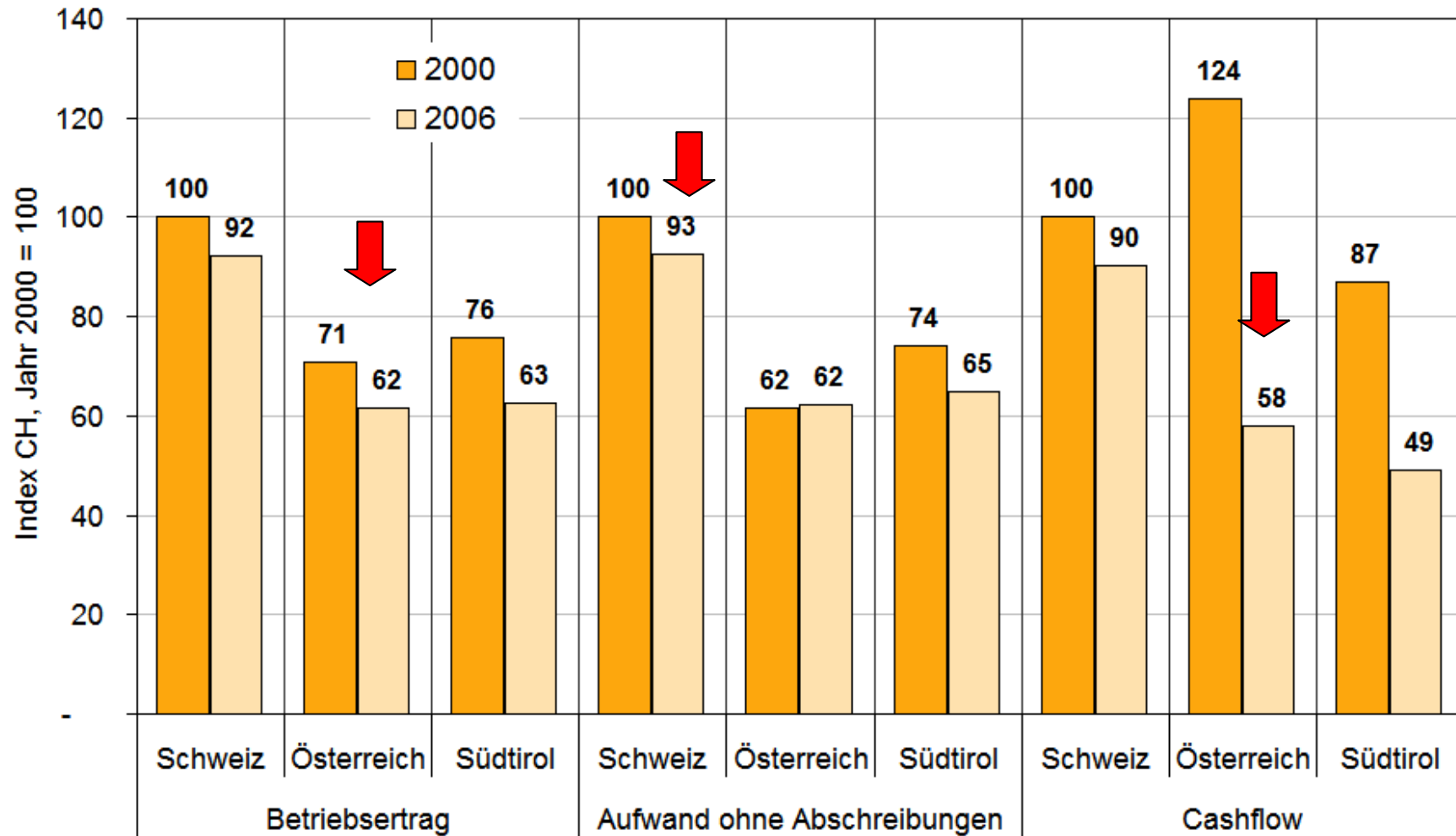
Betriebsertrag, Aufwand total und Cash flow der Viersterne-Modellhotels 2000-2006



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

Kostensituation der CH Hotels

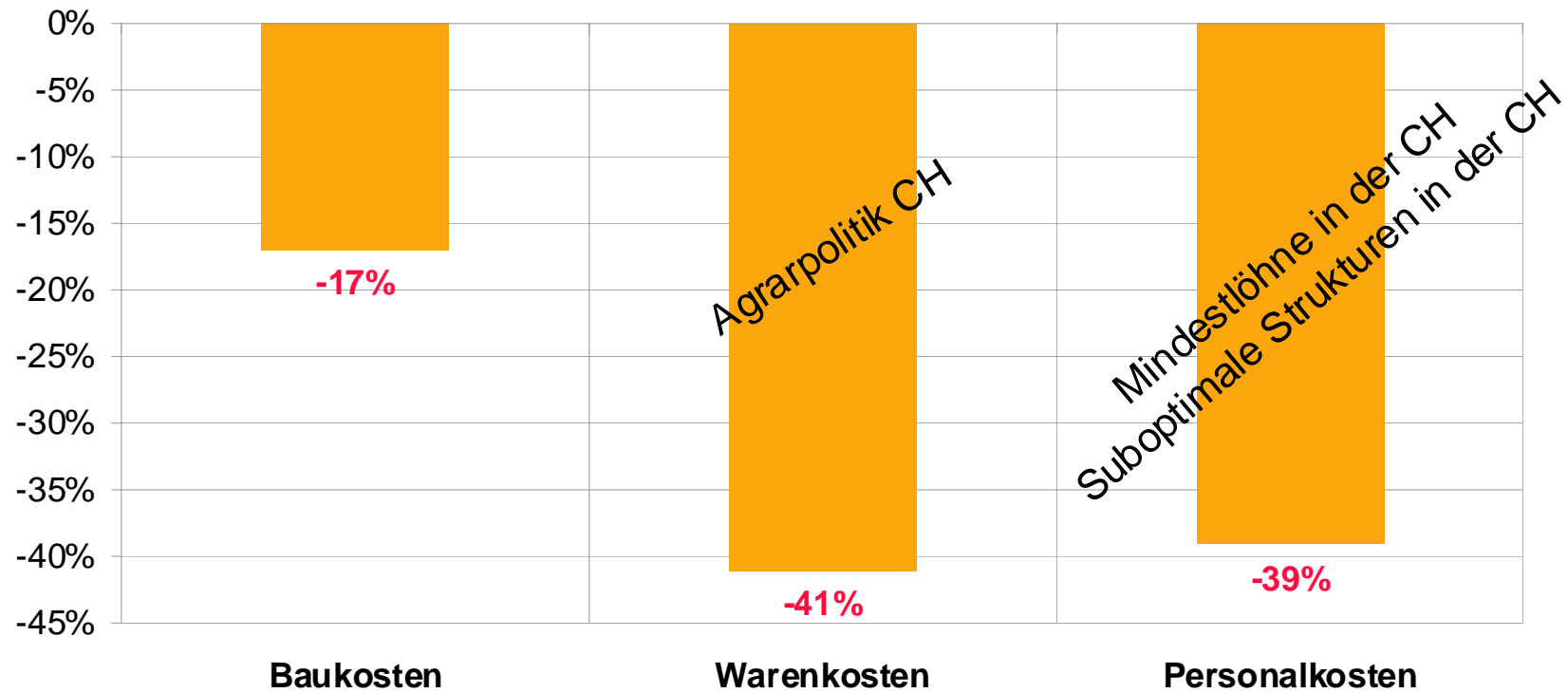
Betriebsertrag, Aufwand total und Cash flow der Dreisterne-Modellhotels 2000-2006



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

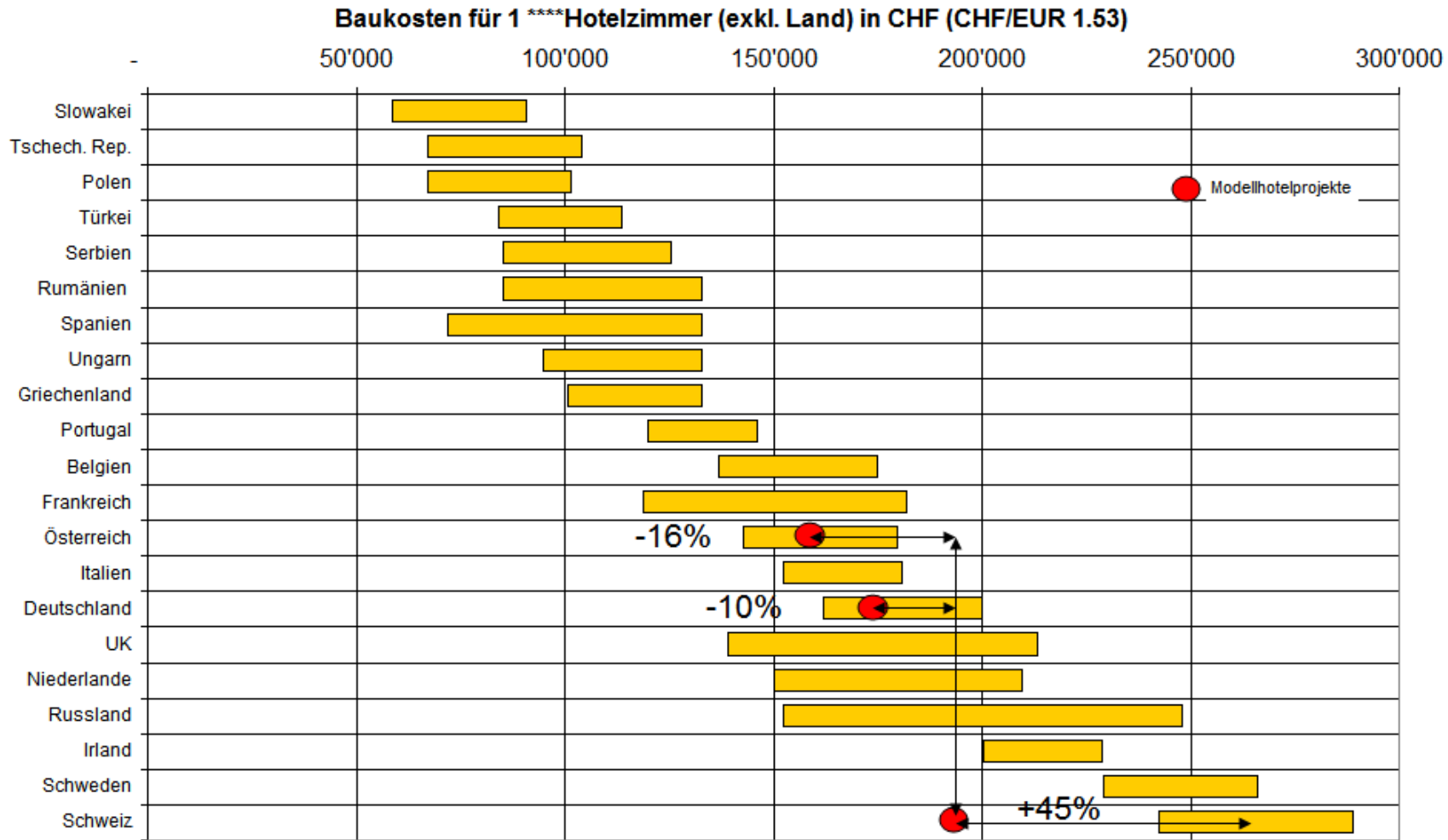
CH-Hotels werden wettbewerbsfähiger

Kosten in der österreichischen Hotellerie im Vergleich zur Schweizer Hotellerie (Daten 2001)



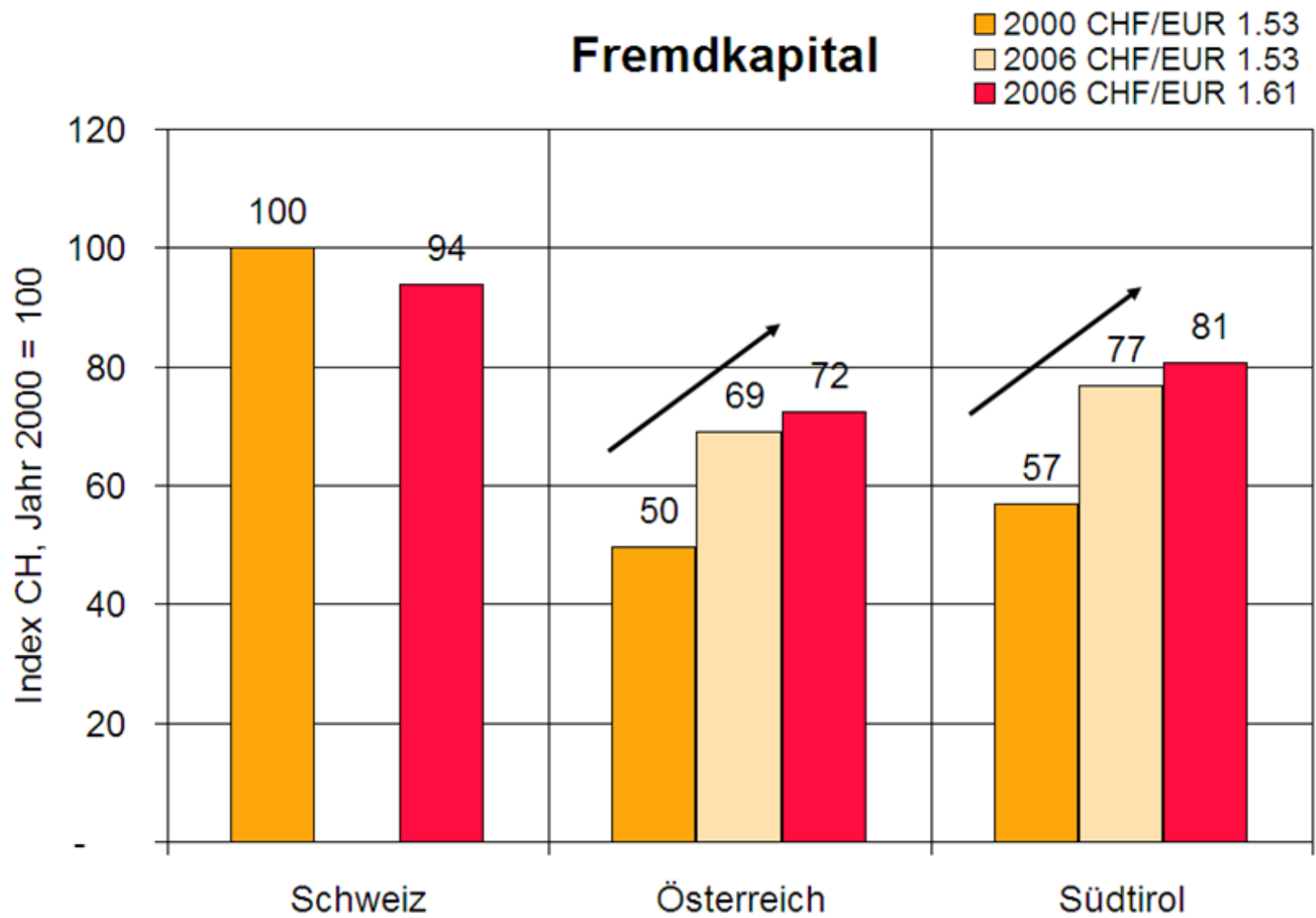
Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

CH-Hotels werden wettbewerbsfähiger



Quelle: EC Harris / BHP - Hanser und Partner AG, 2004

CH-Hotels werden wettbewerbsfähiger



Darstellung und Berechnungen: BHP – Hanser und Partner AG, Daten: BFS/ÖHT/WIFO

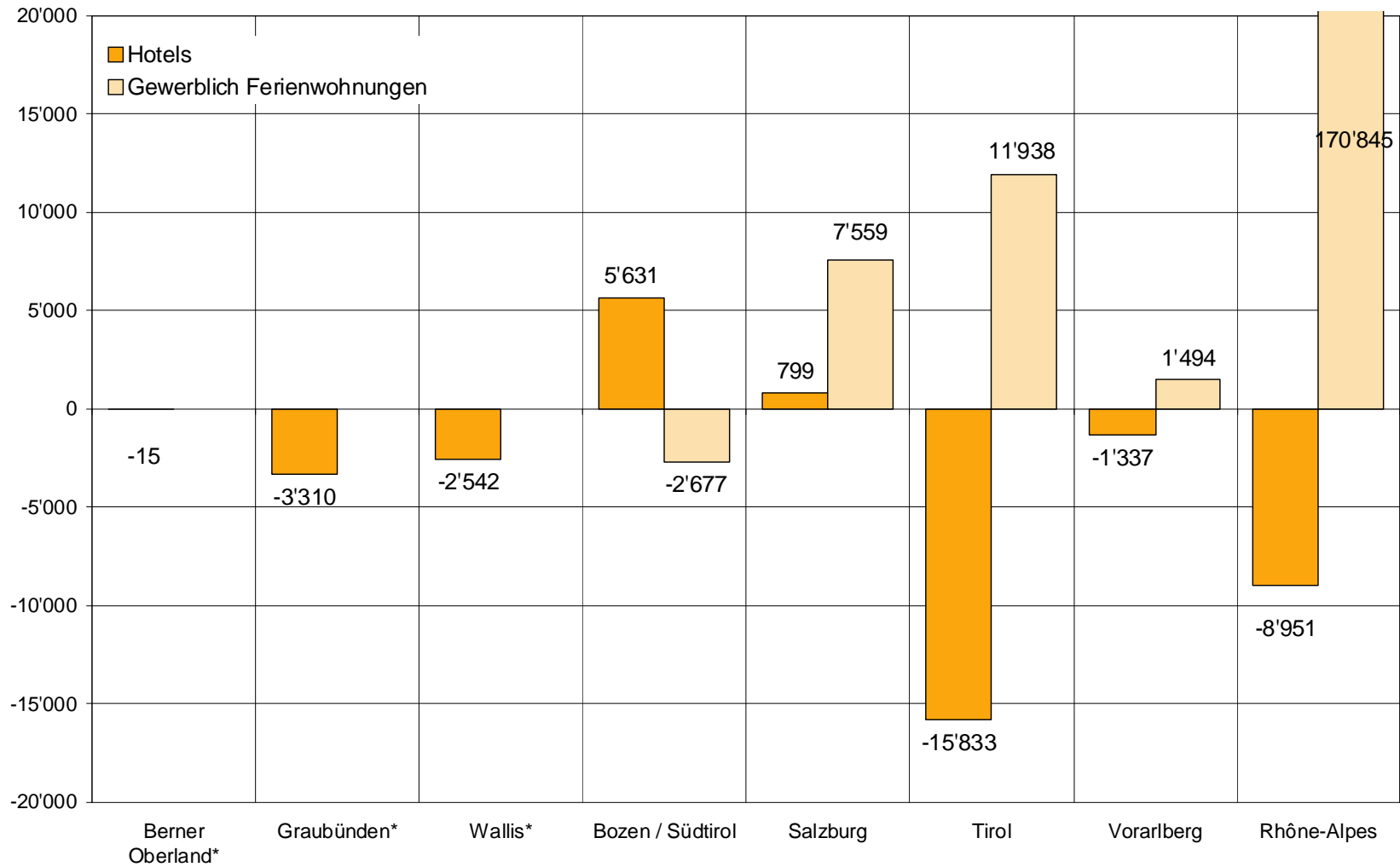
Neue vermietbare Kapazitäten entstehen – im Ausland

Neubau:

500 Wohnungen, Total 3'600 Betten, ca. 700'000 Logiernächte

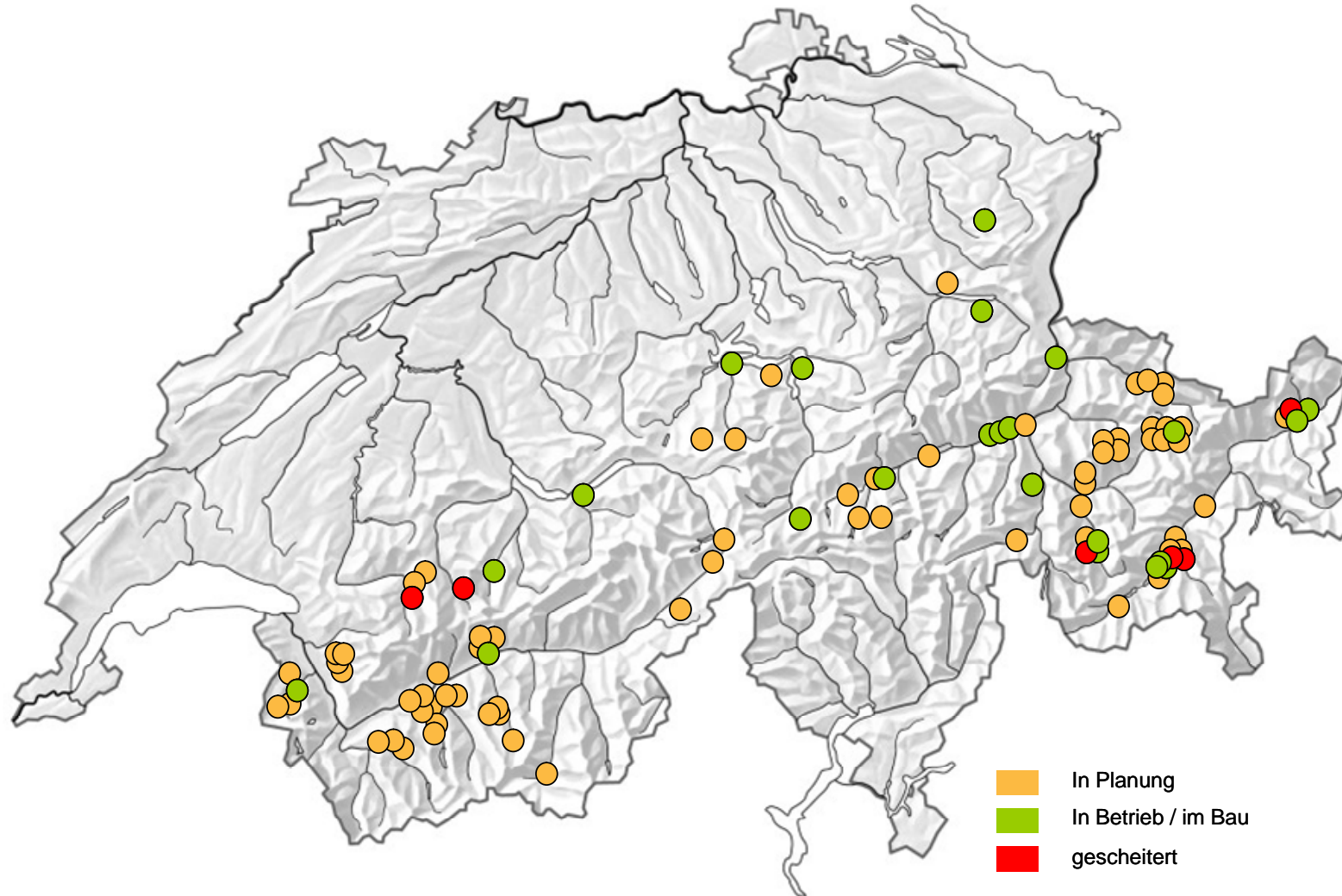


Neue vermietbare Kapazitäten entstehen – im Ausland



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG / BFS / Eurostat

In den Medien angekündigte Tourismusprojekte



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

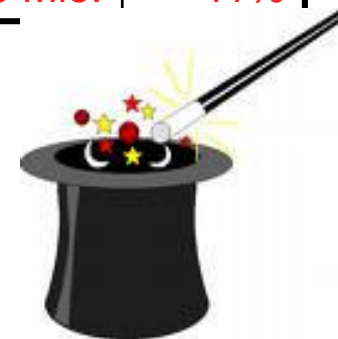
- Ca. 80 geplante Anlagen: CHF >7 Mrd. / >40'000 Betten \Rightarrow 15% der bestehenden Hotelbetten



Warum keine neuen Ferienhotels entstehen

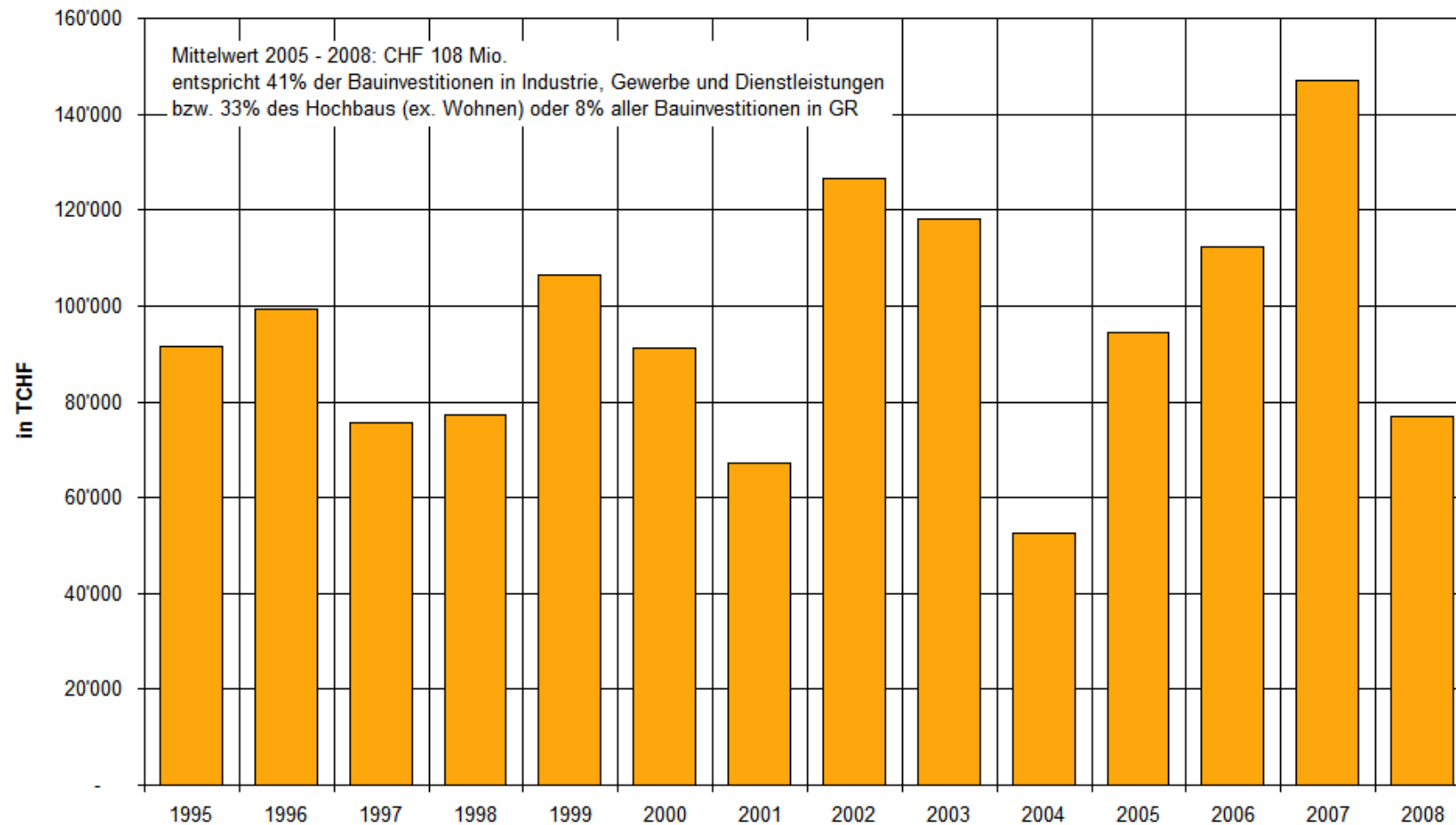
Mittlere Kennzahlen SGH	Kategorie	4-Sterne	
	Anzahl Zimmer	100 Zimmer	
	Zimmermoyenne	CHF 220	
	Öffnungstage	201	
	Auslastung pro Jahr	48%	
Betriebsdaten	Umsatz	CHF 7.7 Mio.	100%
	EBITDA	CHF 1.5 Mio.	20%
Investitionsdaten	Anlagekosten	CHF 30 Mio.	100%
	Wert des Hotels bei einem Verkauf	<u>CHF 15 Mio.</u>	<u>59%</u>
	Verlust auf Investition	- CHF 15 Mio.	- 41%

- Gewinn auf m2 Zweitwohnung → CHF 2'000 – CHF 4'000
- 4'000 – 8'000 m2 bzw. 40 – 80 Wohnungen notwendig für Querfinanzierung
- Pro Mio. Investition in Hotel 100 – 200 m2



Investitionen in Hotellerie Graubünden

Bauinvestitionen in Graubünden in Hotellerie und Gastronomie



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG



Fazit – Angebotstrends aus Bündner Sicht

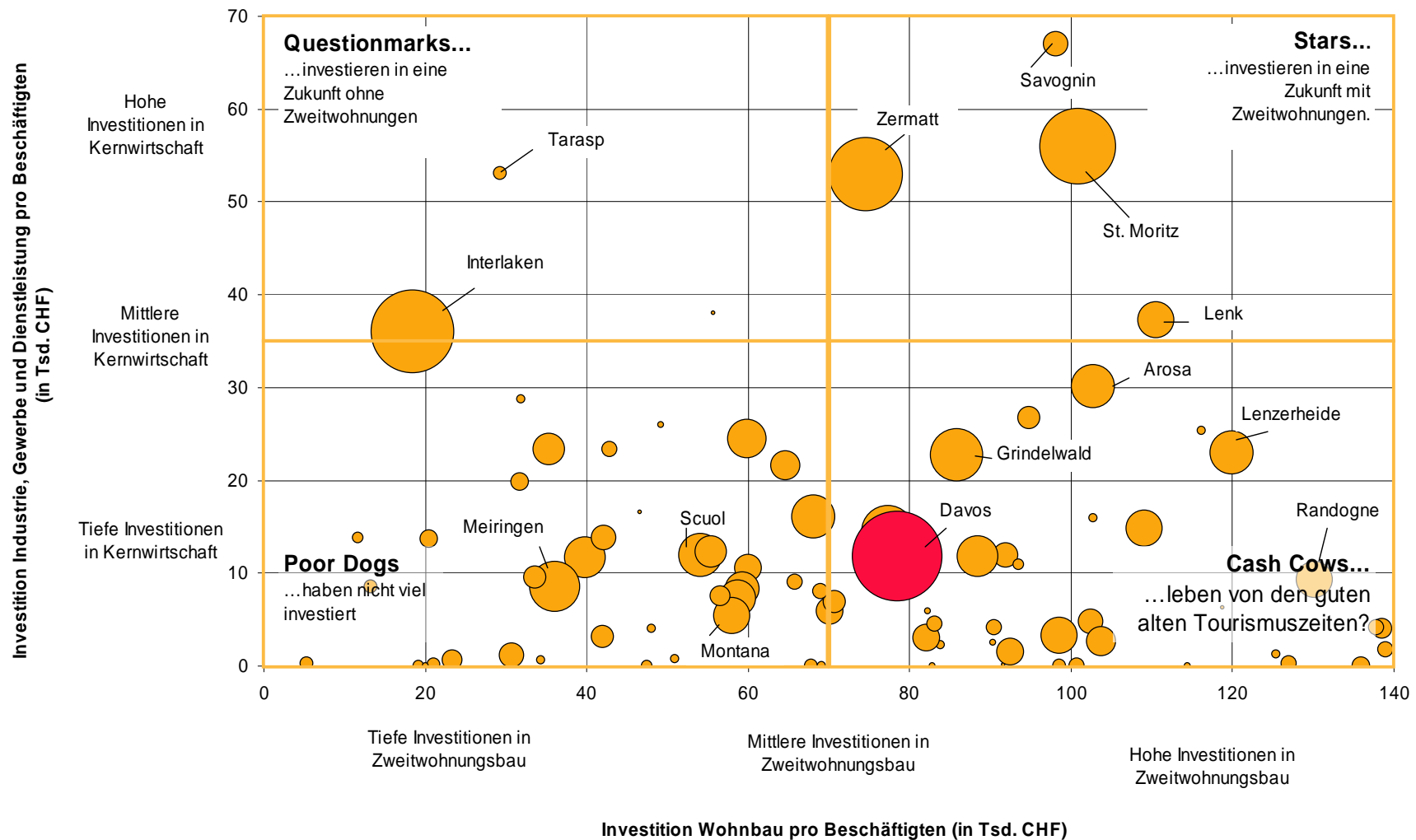
- Personal- und Warenkosten nach wie vor entscheidend für Wettbewerbsnachteil der Schweizer Hotellerie
- Preisliche Wettbewerbsfähigkeit im „Immobilienbereich“ besser als im „Servicebereich“
- „Grossprojekte“ im Ausland definieren künftige Preisniveaus im Markt
- Viele neue Beherbergungsprojekte, „Feriendörfer“ auf dem Vormarsch
- Investitionen in Hotellerie im Vergleich zu anderen Industrien in Graubünden bedeutend
- Neues Hotel realisieren ist nach wie vor ein schwieriges Unterfangen



3 Politische Weichenstellungen

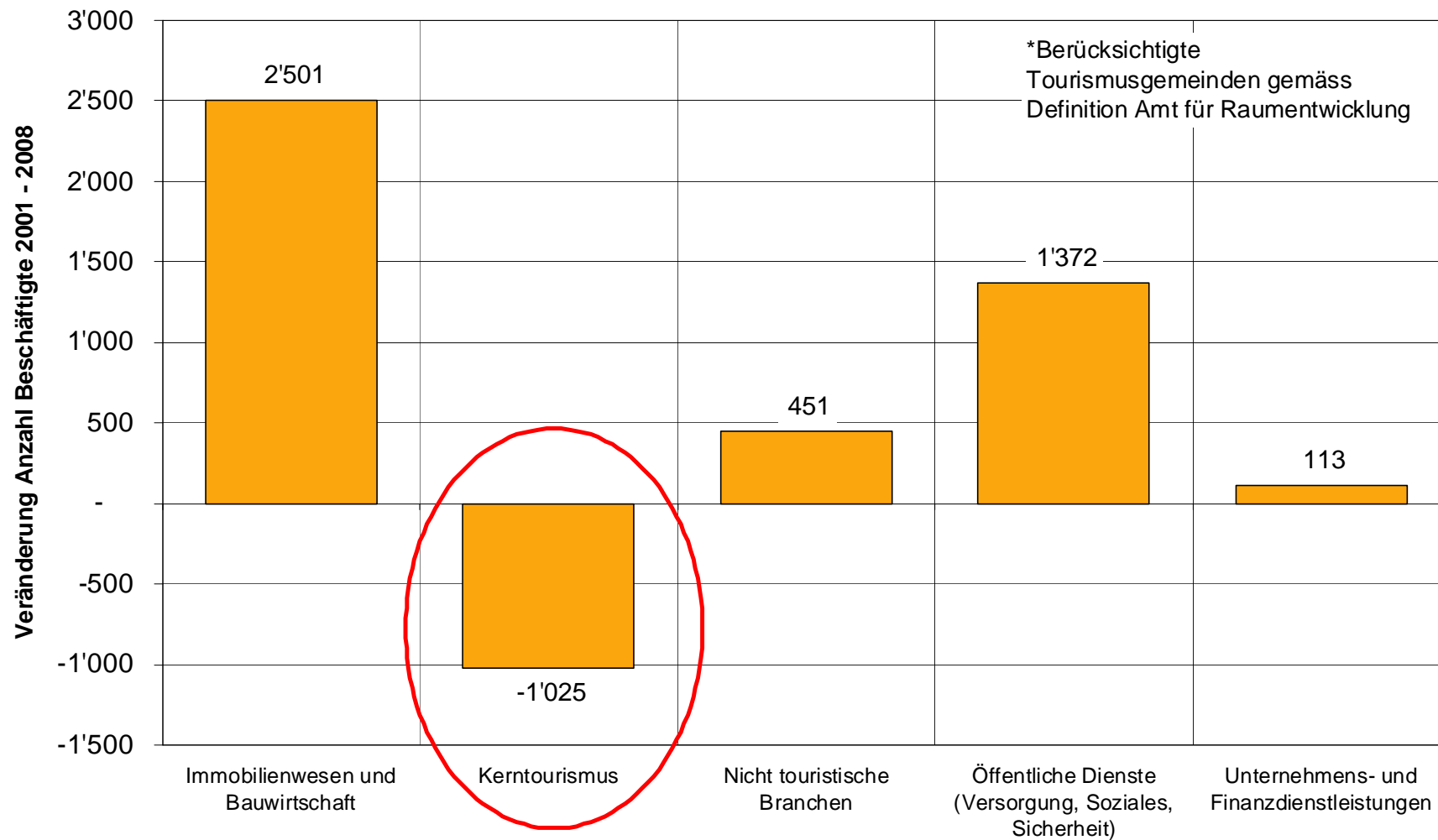


Mehr Immobilien- als Tourismusgeschäft



Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010) / BFS

Kerntourismus verliert Arbeitsplätze



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG / Bundesamt für Statistik



35 Gemeinden werden ab 2013 in die Pflicht genommen

In Graubünden soll ab Mitte 2013 der Bau von Zweitwohnungen eingeschränkt werden. 35 Gemeinden müssen bis dann über Möglichkeiten verfügen, den Bau von Eigentumswohnungen, die nicht vermietet werden, einzudämmen.

Von Hansruedi Berger

Chur. – Graubünden macht Ernst im Kampf gegen den Bau von so genannten kalten Betten: Wohnungen, die nicht vermietet werden, sollen in Tourismusgebieten in den bestehenden Bauzonen nur noch 30 bis 50 Prozent des früheren Bauvolumens betragen. Noch stärker begrenzt wird der Zweitwohnungsbau bei Neueinzonungen. Hier beträgt das Maximum

Mit den Massnahmen solle erreicht werden, dass ab 2013 der Zuwachs an kalten Betten im Kanton gebremst werde, dafür aber mehr warme Betten geschaffen würden, erklärte Carlo Decurtins, Jurist für Raumplanung beim Departement für Volkswirtschaft und Gemeinden. Mit der Ergänzung des Richtplans will der Kanton in erster Linie den Tourismus stärken. Denn dieser sei in vielen Regionen Hauptträger der wirtschaftlichen Entwicklung, sagte Trachsel.

Auch zusätzliche Gemeinden Direkt betroffen von den Massnahmen sind 35 Tourismusgemeinden. Es handelt sich dabei vor allem um die Hauptzentren in den grossen Tourismusräumen (siehe Grafik). Neben diesen 35 Gemeinden können die Regionen in den regionalen Richtplänen



Klare Regelungen: Hansjörg Trachsel (links) und Carlo Decurtins präsentieren die Karte mit den betroffenen Gemeinden.
Bild Jakob Menotti

KOMMENTAR

DIE BETROFFENEN TRAGEN DIE NEUEN REGELN MIT

Von Hansruedi Berger

Fast unbeschadet haben die von der Regierung vorgeschlagenen Massnahmen zum Zweitwohnungsbau die Vernehmlassung überstanden. Nur kleinere Änderungen mussten auf Wunsch der betroffenen Gemeinden vorgenommen werden. Die wichtigste «Verwässerung» ist, dass die ursprüngliche Fassung, die den Zweitwohnungsbau für kalte Betten auf einen Drittel des bisherigen Bauvolumens beschränken wollte, jetzt auf 30 bis 50 Prozent festgesetzt wurde.

Die bedeutendste Änderung bedeutet jedoch sogar noch eine Verschärfung der ursprünglichen Regelungen. Die Regionen können



Statt Luxushotel soll eine riesige Wohnanlage entstehen



Fliessen hier CHF 40 – 60 Mio. durch den Tourismus geschaffene Werte aus der Destination ab, statt Mehrwerte durch ein Hotel zu schaffen?

Die Bauprofile stehen schon: Das «Derby»-Hotel in Davos Dorf (links) soll gemäss Modell acht voluminösen Bauten mit fast 140 Wohnungen weichen. Bilder Béla Zier



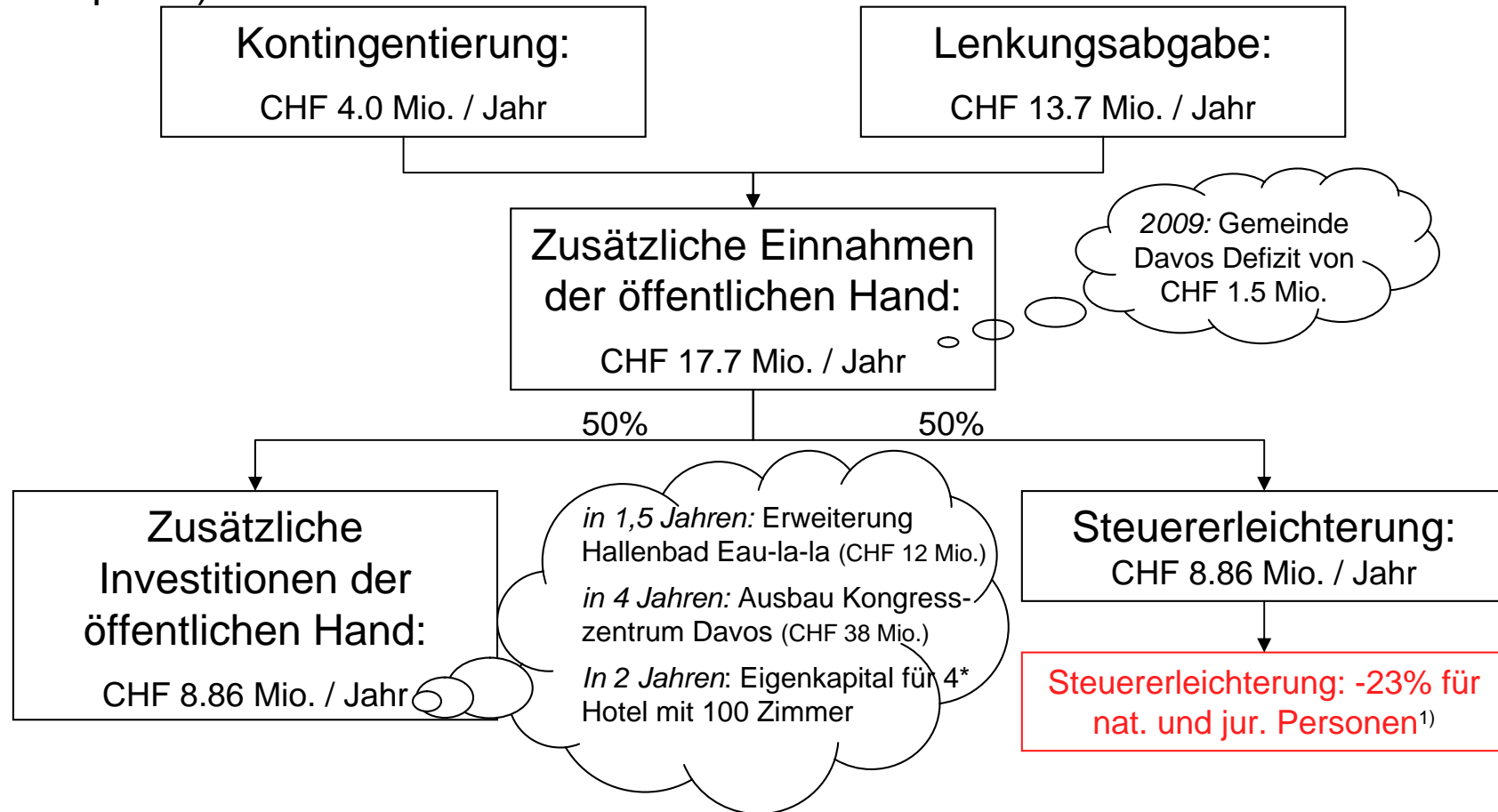
Kontingentierung der Zweitwohnungen

in Mio. CHF	Davos (Durchschnitt 03-08)	Davos mit Kontingentierung
Anzahl neu erstellte Zweitwohnungen	115 Wohnungen	40 Wohnungen
Bauinvestitionen Total	100.0	79.3
Investitionen Hochbau	98.1	77.4
Investitionen Private Wohnen	71.1	50.4
- Neubau Zweitwohnungen	49.7	25.3
- Neubau Erstwohnungen	12.4	12.4
- Umbau	8.9	12.7
Anzahl Beschäftigte im Hochbau und vorbereitende Baustellenarbeiten	827 VZÄ	656 VZÄ
Arbeitsplatzverlust		-171 VZÄ

Entspricht 3% von
Total 5'804
Beschäftigten in
Davos im Jahr 2008

Skizze Politikdesign

- Kontingentierung: einmalige Abgabe von CHF 1000/m² für Neubau Zweitwohnung (Modell Klosters)
- Lenkungsabgabe: jährliche Abgabe von CHF 2'500/Zweitwohnung (Modell Silvaplana)



¹⁾ Als Basis wurden die Einkommens- /Vermögenssteuern sowie die Ertrags- /Kapitalsteuererträge 2008 berücksichtigt

Warum braucht es Zweitwohnungssteuern?

Ergebnisse der Berechnung der Kosten pro Zweitwohnung für den Gemeindehaushalt in ausgewählten Gemeinden (Basisjahr 2005)

In CHF	Arosa	Davos	Flims	Klosters	Vaz/ Obervaz
Anrechenbare Kosten mit Berücksichtigung der Kosten der Standortentwicklung	-1'913	-2'442	-2'739	-2'288	-2'044
Anrechenbare Steuereinnahmen	723	1'067	1'117	1'059	896
Anrechenbare Kurtaxeneinnahmen	170	*	*	88	*
Einnahmen aus Handänderungssteuern	417	300	531	687	403
Ungedeckte anrechenbare Kosten mit Berücksichtigung der Kosten der Standortentwicklung	-603	-1'075	-1'091	-454	-745

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden in Anlehnung an: Suter / Zila, 2007 und Bauer et al. 2007 / Jahresrechnungen der Gemeinden (*anteilige Kurtaxeneinnahmen sind in den anrechenbaren Kosten bereits berücksichtigt, aber nicht separat ausgewiesen)

Fazit

- Eine auf Beschränkung des Zweitwohnungsneubaus ausgerichtete Zweitwohnungspolitik führt – zumindest im Vergleich zu baustarken Jahren – zu einer **Reduktion der Arbeitsplätze** im „Bausektor“.
- Im für die Gemeinde Davos gezeichneten Szenario **könnten** diese **Verluste** jedoch durch den Bau von **zwei neuen **** Hotels** kompensiert werden.
- Zudem können folgende **positive Wirkungen** erzielt werden:
 - Erhöhung der **verfügbaren Einkommen** der einheimischen Bevölkerung
 - **Stabilisierung der Baunachfrage**, was tendenziell das einheimische Gewerbe bevorteilt
 - Verlangsamung der **Siedlungsentwicklung**
 - Verbesserung der **Anreizmechanismen** für eine langfristig ausgerichtete Destinationsentwicklung



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

(Dieses Referat kann von www.wirtschaftsforum-gr.ch heruntergeladen werden)

