

## 12. Tourismus Trendforum

Fachgespräch: Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes auf die Hotellerie



# Vorstellung



Matthias Bosshard

- Leiter Beratung SGH
- Experte für Bewertung von Beherbergungsbetrieben und Konformitätsgutachten
- Kompetenzzentrum für Finanzierung und Beratung in der Schweizer Beherbergungswirtschaft
- 10 – 25 Konformitätsgutachten pro Jahr



Michael Kauer

- Dozent für Service und Tourismus Management
- Experte für touristische Beherbergung, Service Management und innovative Geschäftsmodelle
- Seit 2018 an der FHGR
- Projektleitung Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung 2019 - 2021

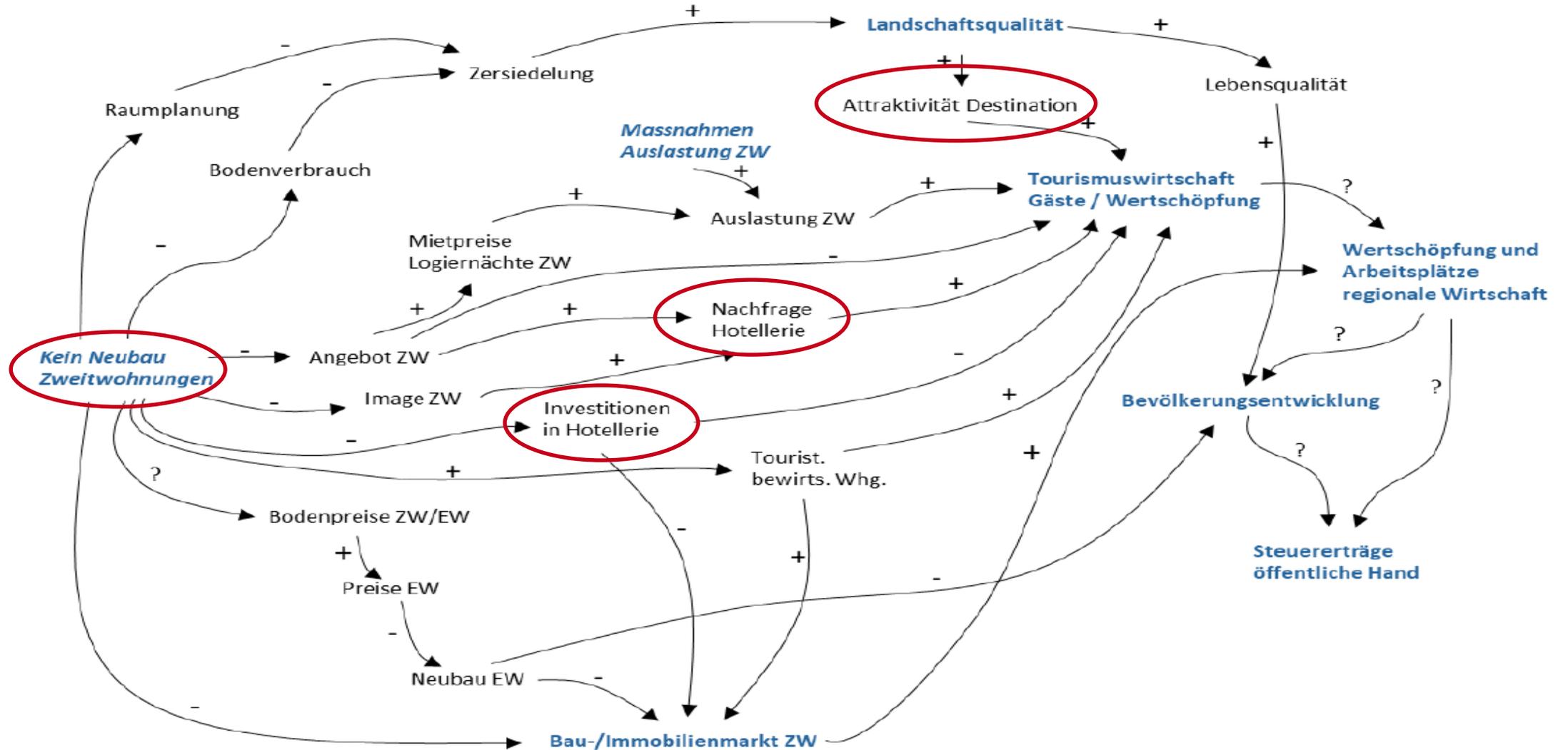
# Agenda

- Einführung ins Thema
- Ein Wirkungsmodell, welches das Paradox der ZWG aus Sicht der Hotellerie aufzeigt
- Zwei Paragraphen, deren Details das Leben schwer machen
- Drei Ansätze für einen Perspektivenwechsel
- Diskussion und Fragen

# Wirkungsmodell

(Quelle: ARE, Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz, Vorstudie, Thomas von Stokar et al.)

Abbildung 3: Wirkungsmodell ZWG, Modell 2 Wirkungsketten



# Wirkungsmodell «en Detail»

Grundlagen zur Beurteilung eines Beherbergungsbetriebs im Kontext der ZWG

## Nachfrage Hotellerie

- ZW Angebot als Entwicklungstreiber
- Reale Entwicklungstreiber

## Investitionen Hotellerie

- Angebot oder Nachfrage an Betten / Frequenzen
- Einbindung Bauwirtschaft

## Attraktive Destination

- Landschaft
- Psychologische Elemente
- Beherbergungsangebot

# Zwei Paragraphen, die das Leben schwer machen

## Art. 7 Abs 2

- Neue Wohnungen in Gemeinden mit mehr als 20% ZW sind nur erlaubt, wenn:
- Einliegerwohnungen
  - Wohnungen, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden



## Art. 8 Abs 1 / 2

- Erstellung v. Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs
- Ertrag für wirtschaftliche (Weiter-) Führung
  - Ertrag aus Verkauf / Vermietung (Bau) wird in Hotel investiert
  - 20% / 33% der Hauptnutzfläche und bauliche und funktionale Einheit



## Art. 8 Abs 4 und 5

- Umnutzung von unrentablen Hotelbetrieben
- Wirtschaftlich nicht rentabel zu betreiben (auch nicht als bew. FeWo)
  - Fehlverhalten des Eigentümers
  - Unabhängiges Gutachten



# Begrifflichkeiten «en detail»

## Begriffe

Wie definiert sich ein strukturierter Beherbergungsbetrieb?

Was bedeutet eine „wirtschaftliche“ Führung?

Wie definiert sich die Hauptnutzfläche?

Reichen 20% / 33% zur Querfinanzierung?

Erklärung oder Aufwerfen von weiteren Fragen!

- professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen;
- hotelmässige Infrastrukturen und Leistungen sicherstellen;
- entsprechend positioniert sind, mindestens 15 Zimmer.

- Beurteilung anhand von Erfolgsrechnung, DCF-Wert, Investition
- Bilanz / Verschuldung ?
- Vgl. in Destination bzgl. Auslastung etc.

- Was beschreibt die SIA Norm 416?
- Wie wird die HNF überprüft?
- Wie ist die HNF bei einem Hotel definiert?

- Wie hoch ist die Finanzierungslücke i.d.R.?
- Wie lange reicht dieser Effekt (Einmaleffekt ?)
- Welche neuen Herausforderungen wird durch das STWE geschaffen?

# Perspektivenwechsel

## Bewirtschaftete FeWo

- Resorts und Feriendörfer
- Mehr Fläche, weniger Service.
- Quantität vor Qualität?
- Welche Destinationen sind beliebt?
- Positionierung / Branding?
- Distribution?
- Verstärkte Saisonalität im Ferienwohnungsbereich?

## Limited Service in den Alpen

- Revier und Explorer-Konzepte
- „Ikeaisierung“ der Winterferien?
- Kein Service, weniger Fläche?
- Budget in den Alpen?
- Positionierung / Branding?

## Horizontale Kooperation

- Dorfhotel
- Gemeinsames Restaurationsangebot
- One-stop-shop: nicht nur für Hoteldienstleistungen, sondern für Facility Services, auch für Zweitwohnungen
- Post, Bank, Detailhandel, evtl. lokales Museum integrieren

Innovation ist keine Pflicht. Überleben aber auch nicht. (Graham Horton)

**Fachhochschule Graubünden**  
Pulvermühlestrasse 57  
7000 Chur  
T +41 81 286 24 24  
info@fhgr.ch

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Fachhochschule Graubünden  
Scola auta spezialisada dal Grischun  
Scuola universitaria professionale dei Grigioni  
University of Applied Sciences of the Grisons

**swissuniversities**

