wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Ferienwohnungsvermietung in Graubünden

Grundlagenbericht im Rahmen des Projekts „Strategien für Bündner Tourismusorte“

Chur, Mai 2015

Unterstützt von: innotour

graubünden erweitert den Horizont.

Impressum

Herausgeber	Wirtschaftsforum Graubünden Unterstützt vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)
Bearbeitung	Peder Plaz, Linard Sonder
Begleitgruppe	Christoph Sünderhauf (VRP Lenzerheide Bergbahnen AG) Ernst Wyrsch (VRP Arosa Kulm, Präsident Hotelleriesuisse GR) Marcel Friberg (Präsident Graubünden Ferien) Stefan Forster (Fachstellenleiter Center da Capricorns) Piotr Caviezel (Leiter Vertrieb und Marketing der Rhätischen Bahn) Michael Caflisch (Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden)
Veröffentlichung	Mai 2015
Titelbild	Reka Feriendorf Disentis
Projektnummer	33001.2014.23

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		5
1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage & Fragestellung	7
1.2	Datengrundlage	7
1.3	Methodik	8
2	Entwicklung von Parahotellerie und Hotellerie	9
2.1	Fallbeispiel Arosa	9
2.2	Fallbeispiel Davos	10
2.3	Fallbeispiel Disentis/Mustér	11
2.4	Fallbeispiel Savognin	12
2.5	Fallbeispiel Scuol	13
2.6	Vergleichende Beurteilung	14
3	Belegung der Ferienwohnungen	17
3.1	Fallbeispiel Davos	17
3.2	Fallbeispiel Savognin	19
3.3	Belegungsvergleiche Davos & Savognin	21
3.4	Aufenthaltsverhalten in Ferienwohnungen	22
4	Fazit	25

Für den eiligen Leser:

Auf der letzten Seite des Berichts finden Sie eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse.

Vorwort

Die Bündner Tourismuswirtschaft steht vor grossen Herausforderungen. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative, die gleichzeitige dramatische Aufwertung des Schweizer Frankens[1] und die allgemeine Skepsis der Bevölkerung gegenüber Grossprojekten (Olympische Winterspiele, Skigebietserweiterungen usw.) zwingen die Tourismuswirtschaft alternative Geschäftsfelder zu finden oder sich der neuen Realität anzupassen.

Das Wirtschaftsforum Graubünden möchte mit der Initiative „Strategien für Bündner Tourismusorte“ zur Neuausrichtung der Bündner Tourismuswirtschaft einen Beitrag leisten, indem es Ideen, Strategien und Lösungsansätze für die Anpassung der Geschäftsmodelle entwickelt und die dringend notwendige Diskussion anstösst.[2]

Wir nehmen dabei für uns nicht in Anspruch, neue bahnbrechende Ideen zu formulieren. Unser Ziel ist es vielmehr, die Fülle der bestehenden Ideen und Lösungswege zu prüfen und im Sinne einer Synthese der vielen bereits bestehenden Studien zu touristischen Fragen Klarheit über folgende Punkte zu schaffen:

a) Welcher Spielraum bzw. welche Optionen bestehen für die Bündner Tourismuswirtschaft in den einzelnen Geschäftsfeldern?

b) Welche Strategien versprechen Erfolg?

c) Für welche Themen sollen Zeit, Geld und Energie eingesetzt werden?

d) Welche Akteure sind für welches Thema und zu welchem Zeitpunkt die zentralen Ansprechpartner?

Für unsere Arbeit haben wir mit einer Vielzahl von Fachleuten und Betroffenen gesprochen und Tausende Seiten bestehender Studien und Statistiken gewälzt. Aufgrund der Fülle an Themen haben wir uns entschieden, unsere Erkenntnisse in mehrere verdaubare Portionen bzw. Berichte aufzuteilen. Dabei sind folgende Publikationen (vgl. auch Abb. 1) entstanden:

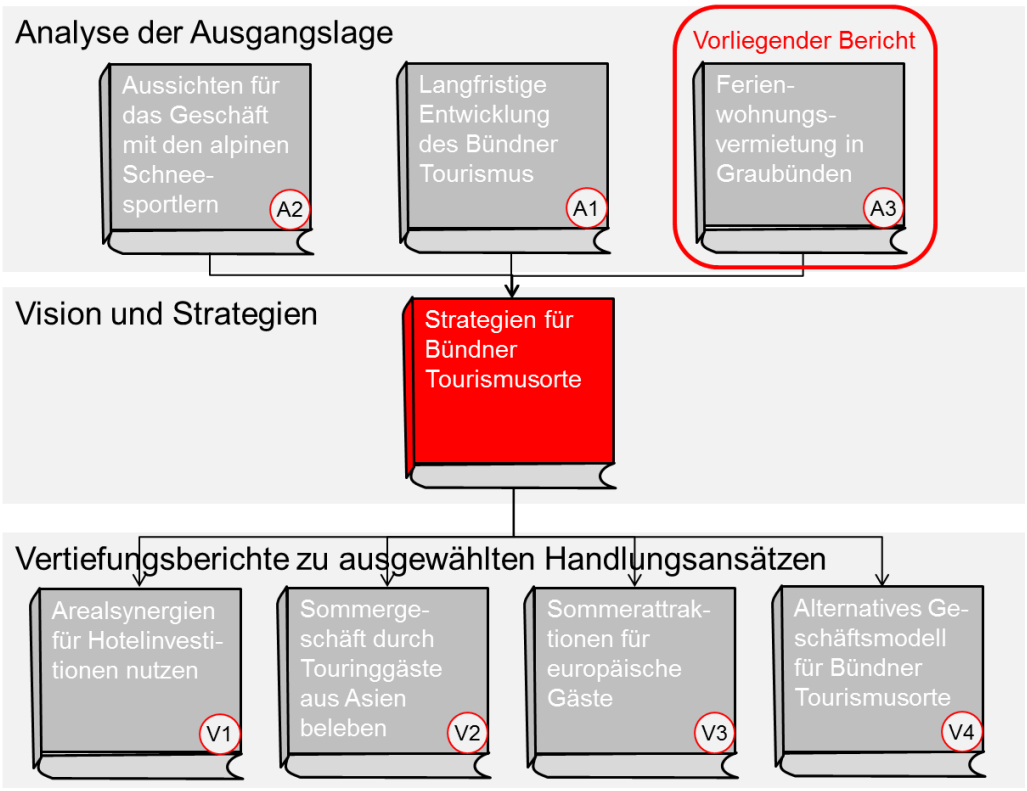
- **Analyse der Ausgangslage:** in einem ersten Teil haben wir die Ausgangslage aufgearbeitet, um so eine gemeinsame Basis für die Strategiediskussion zu schaffen. Dabei sind folgende Grundlagendokumente entstanden: „A1 - Langfristige Entwicklung des Bündner Tourismus“, „A2 - Aussichten für das Geschäft mit den alpinen Schneesportlern“ und „A3 – Ferienwohnungsvermietung in Graubünden“
- **Vision und Strategien:** im Kerndokument „Strategien für Bündner Tourismusorte“ haben wir die Erkenntnisse der Ausgangslage in konkrete Strategien umgesetzt. Aus den resultierenden Handlungsansätzen werden Forderungen an die Tourismusakteure und die Politik abgeleitet.
- **Vertiefungsberichte:** Bei der Konkretisierung der Handlungsansätze sind zudem folgende Vertiefungsberichte entstanden: „V1 - Arealsynergien für Hotelinvestitionen nutzen“, „V2 - Sommergeschäft durch Touringgäste aus Asien beleben“, „V3 - Sommerattraktionen für europäische Gäste“ und „V4 - Alternatives Geschäftsmodell für Bündner Tourismusorte“.

---

1 Obwohl die Überlegungen in den publizierten Berichten grösstenteils vor der Aufgabe der CHF/EUR-Wechselkursuntergrenze durch die Nationalbank im Januar 2015 gemacht wurden, haben sie auch in Anbetracht der aktuellen Situation weiterhin Gültigkeit, denn sie zeigen, in welche Produkte, Märkte und Strukturen es sich mittel- bis langfristig lohnt, zu investieren. Die Notwendigkeit sich mit den aufgeworfenen Fragen auseinanderzusetzen – Strukturen zu optimieren und Angebote zu diversifizieren – hat durch die Wechselkursveränderung weiter zugenommen. Gleichzeitig dürften aber auch die Herausforderungen zugenommen haben, um diese ambitionierten Veränderungsprozesse trotz oder gerade in der aktuellen Notsituation anzupacken.

2 Dabei agiert das Wirtschaftsforum als Denkwerkstatt, unabhängig der Strategie und Agenda der kantonalen Verwaltung oder des Tourismusrates.

Abb. 1 Überblick Berichte



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Sie halten den Grundlagenbericht „A3 – Ferienwohnungsvermietung in Graubünden“ in der Hand. Die übrigen Berichte sind ebenfalls auf der Website www.wirtschaftsforum-gr.ch verfügbar.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und hoffentlich spannende Einsichten.

Ihr Wirtschaftsforum Graubünden

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage & Fragestellung

Parahotellerie wichtiger Sektor für Tourismus, aber Daten spärlich

Das Wirtschaftsforum Graubünden (WIFO) analysiert im Projekt „Strategien für Bündner Tourismusorte“ die bisherige Entwicklung des Tourismusgeschäftes in Graubünden und mögliche Optionen für die weitere Entwicklung. Da Daten aus der Parahotellerie nur spärlich vorhanden sind, findet die Analyse des Übernachtungstourismus schwergewichtig auf der Basis der Daten für die Hotellerie statt. Dabei wird in der Regel davon ausgegangen, dass sich die Logiernächte aus der Vermietung von Ferienwohnungen parallel zu den Logiernächten in der Hotellerie entwickeln.

Ziel: Vermietung von Ferienwohnungen verstehen

In verschiedenen Destinationen werden durch die Vermietung von Ferienwohnungen mehr Logiernächte generiert als durch die Vermietung von Hotelzimmern. Das WIFO möchte daher klären, ob die Annahme einer parallelen Entwicklung der Ferienwohnungen zur Hotellerie für Zwecke der Strategiefindung akzeptabel ist. Gleichzeitig interessiert sich das WIFO für das Verhalten der Ferienwohnungsvermieter und –mieter. Vor diesem Hintergrund hat sich das Wirtschaftsforum Graubünden folgende Fragen gestellt:

- Wie hat sich die Nachfrage nach Ferienwohnungen (Drittvermietung) in den letzten 20 Jahren entwickelt?
- Ist die Entwicklung parallel zur Entwicklung in der Hotellerie verlaufen?
- Wie hat sich die Belegung der Ferienwohnungen in den letzten Jahren entwickelt?
- Wie unterscheidet sich die Belegung von Ferienwohnungen zwischen verschiedenen Arten von Tourismusgemeinden?
- Was kann über die Nachfragestruktur bei den Ferienwohnungen gesagt werden?

1.2 Datengrundlage

Parahotellerie[3] & Hotellerie

Fallbeispiele als Datengrundlage

In einem ersten Schritt analysieren wir die Entwicklung der Logiernächte der beiden Beherbergungstypen Parahotellerie und Hotellerie. Das Bundesamt für Statistik (BFS) erhebt seit 2004 keine genügenden Daten mehr zur Parahotellerie. Die Entwicklung in diesem für den Bündner Tourismus sehr bedeutenden Sektor kann daher nicht mehr für den Gesamtkanton nachvollzogen werden. Für treffsichere Aussagen über die Entwicklung der Parahotellerie setzt das WIFO auf die Analyse einzelner Fallbeispiele, bei welchen gute Datengrundlagen vorhanden sind. Wir haben für diese Analyse Daten der Tourismusorganisationen Arosa, Davos, Disentis, Savognin und Scuol ausgewertet. Es konnten Datenreihen für die Parahotellerie aufgebaut werden, die rund 20 Jahre abbilden. Die Auswahl ermöglicht den Vergleich von Gemeinden, die traditionell durch die Hotellerie geprägt sind (Arosa, Davos und Scuol) mit Gemeinden, die eher Ferienwohnungsorte sind (Disentis und Savognin).

Die Daten aus der Hotellerie stammen aus der Hotelleriestatistik (HESTA) des BFS, während die Daten zur Parahotellerie anhand von Geschäftsberichten und Daten der Tourismusorganisationen aufgebaut wurden.

[3] Die Parahotellerie umfasst neben den Ferienwohnungen (vor allem Zweitwohnungen) auch Jugendherbergen, Camping- und Gruppenunterkünfte.

Vermietung von Ferienwohnungen

Rohdaten aus Kurtaxenabrechnung

In einem zweiten Schritt haben wir die Vermietung von Ferienwohnungen an Dritte analysiert. Dazu haben uns die Destinationen Davos und Savognin die Rohdaten sämtlicher Drittbuchungen (Kurtaxenabrechnungen) für ausgewählte Jahre zur Verfügung gestellt. Kurtaxen sind für jede Logiernacht in einer Ferienwohnung zu entrichten. Die Eigenbenutzung der Ferienwohnungsbesitzer wird meistens durch eine Pauschale abgegolten, die Drittvermietung durch einen Betrag pro Logiernacht. Aus den Abrechnungen ist somit jede Logiernacht, die durch eine Drittvermietung entstanden ist, mit Anreisedatum, Abreisedatum, Anzahl Personen etc. ersichtlich. Aus diesen Daten konnten Analysen zur Belegungsstruktur und deren Entwicklung erstellt werden.

Mit der für die Fallbeispiele verwendeten Auswahl an Gemeinden sind zwei unterschiedliche Tourismusgemeindetypen analysiert worden, welche die Mehrheit des Spektrums der Bündner Tourismusgemeinden abbildet. Es ist somit möglich, allgemeine Schlussfolgerungen für den Bündner Tourismus abzuleiten.

1.3 Methodik

Bereinigung der Daten notwendig

Bei der Aufbereitung der Daten waren folgende methodischen Eigenheiten zu beachten:

- **Analyse der Belegungsstruktur:** Für die Analyse der Entwicklung der Logiernächte und für den Vergleich der Belegungsstruktur in den Ferienwohnungen wurden die Kurtaxenrohdaten von Davos und Savognin ausgewertet. Im Kurtaxensystem sind die Logiernächte am Anreisetag verbucht. Diese Logiernächte mussten auf die Tage verteilt werden, in denen sie effektiv angefallen sind. In einem weiteren Schritt wurden die Tage/Logiernächte in die Kalenderwochen zusammengefasst. Der Samstag wurde als Wochenanfang gewählt.
- **Korrektur- und Sammelbuchungen in den Rohdaten:** In den Kurtaxenabrechnungen sind Korrektur-/Sammelbuchungen vorgenommen worden. Sammelbuchungen entstehen, wenn Agenturen oder Ferienwohnungsresorts aggregierte Logiernächte für einen Zeitraum mitteilen. In Davos werden vor allem Sammelbuchungen für das Weltwirtschaftsforum (WEF) getätigt. Nach Absprache mit der Destination Davos Klosters wurden die Logiernächte im Verhältnis eins zu fünf auf die letzten beiden Wochen vor der Buchung verteilt. In Savognin werden die Logiernächte des Ferienresorts „Surses Alpin“ Anfang Monat aggregiert gebucht, diese wurden gleichmässig über die letzten vier Wochen verteilt. Sie konnten somit alle in die Auswertung integriert werden.
- **Zweitwohnungsbestand:** Die Daten zu den Zweitwohnungsbeständen stammen aus den Volkszählungen von 1990 und 2000 sowie aus der Statistik der neu erstellten Wohnungen vom Bundesamt für Statistik. Die Daten zum 2014 werden erst im Sommer publiziert. Die neu erstellten Wohnungen wurden zum zweitwohnungsbestand der letzten Volkszählung dazugerechnet. Anhand der Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung wurde ausgeschlossen, dass wesentliche Teile der neu erstellten Wohnungen Erstwohnungen entsprechen.
- **Theoretisches – und effektives Angebot an Zweitwohnungen:** Für die vorliegende Arbeit wäre als Angebot nur die Anzahl Zweitwohnungen relevant, die tatsächlich auch für die Vermietung ausgeschrieben wird, das sogenannte effektive Angebot. Diese zur Vermietung freigegebenen Wohnungen werden allerdings nicht erfasst. Für diese Daten müssten die Ausschreibeportale analysiert werden oder es müssten bei den Wohnungsverwaltungen Direktbefragungen durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Arbeit haben wir diese vertieften und aufwändigen Analysen nicht vornehmen können, da sie den Rahmen gesprengt hätten. Aus diesem Grund ist in der vorliegenden Arbeit vom „theoretischen Angebot“ an Zweitwohnungen die Rede.

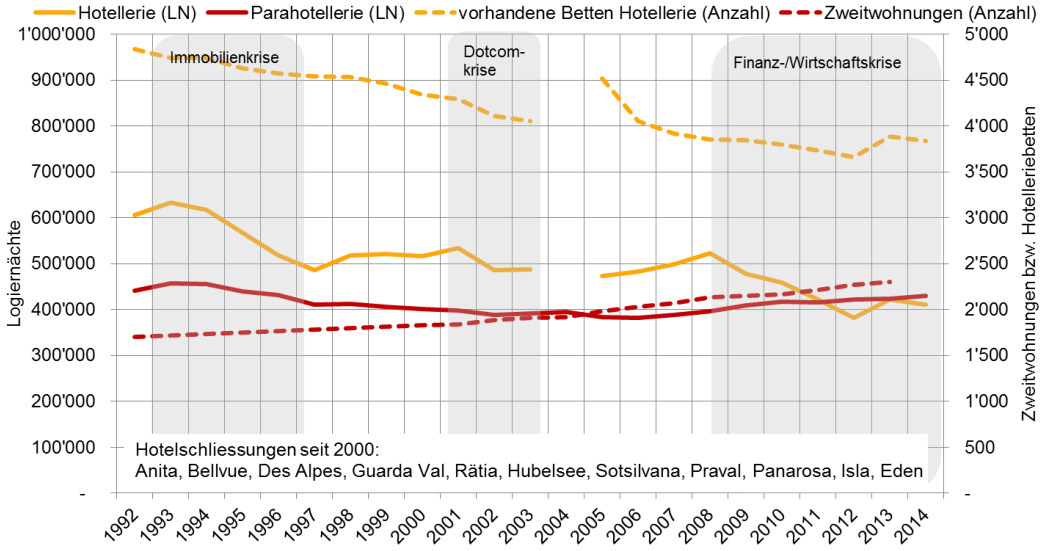
2 Entwicklung von Parahotellerie und Hotellerie

2.1 Fallbeispiel Arosa

Schrumpfende Hotellerie

Seit 1992 sind die Logiernächte in der Hotellerie um etwa einen Drittel zurückgegangen. Auch die verfügbaren Betten haben um einen Fünftel abgenommen. Im Gegensatz zu dieser einheitlich negativen Entwicklung zwischen Nachfrage und Angebot haben die Logiernächte in der Parahotellerie leicht abgenommen, während die Gesamtanzahl an Ferienwohnungen (Zweitwohnungen) um mehr als einen Drittel zugenommen hat.

Abb. 2 Entwicklung der Logiernächte in der Hotellerie, Parahotellerie sowie Entwicklung der Zweitwohnungen und Hotelbetten in Arosa



Quelle: WIFO basierend auf Daten des BFS (2014b) und des Tourismusvereins Arosa (div. Geschäftsberichte und direkte Anfragen)

Logiernächte folgen der Konjunktur

Der Rückgang der Logiernächte ist primär konjunkturbedingt[4]. Die verfügbaren Betten sind den Logiernächten gefolgt. Während den Krisen konnten weniger Logiernächte generiert werden, ergo mussten Betten vom Markt genommen werden, um wirtschaftliche Auslastungen zu erreichen. Dies ist in der Hotellerie ausgeprägter als in der Parahotellerie, darum schwanken die Werte der Hotellerie auch stärker als die Parahotelleriedaten. Während die Betten in der Hotellerie für immer vom Markt gehen (z.B. Hotelumnutzungen in Zweitwohnungen), bleiben die Betten in der Parahotellerie bestehen. Aus diesem Grund erholen sich die Logiernächte in der Parahotellerie tendenziell besser von Krisen als die Logiernächte bzw. Betten der Hotellerie.

Trotz der Erhöhung des potenziellen Angebots blieben die Logiernächte der Parahotellerie (mit konjunkturellen Schwankungen) jedoch auf dem Niveau von 1992 konstant. Das bedeutet, dass die Ausdehnung des Zweitwohnungsangebots nicht zu einer Ausdehnung der vermieteten Zweitwohnungen geführt hat.

Ferienwohnungen gewinnen an Bedeutung

In der reinen Betrachtung der Logiernächte haben sich die Parahotellerie und Hotellerie bis 2008 ähnlich entwickelt. Seither hat sich die Parahotellerie besser entwickelt als die Hotellerie und Arosa wurde von einer hotelgeprägten Destination zu einer Zweitwohnungsdestination.

[4] Immobilienkrise Anfang 90er Jahre, Dotcomkrise Anfang 00er Jahre und Finanz-/Wirtschaftskrise seit 2008.

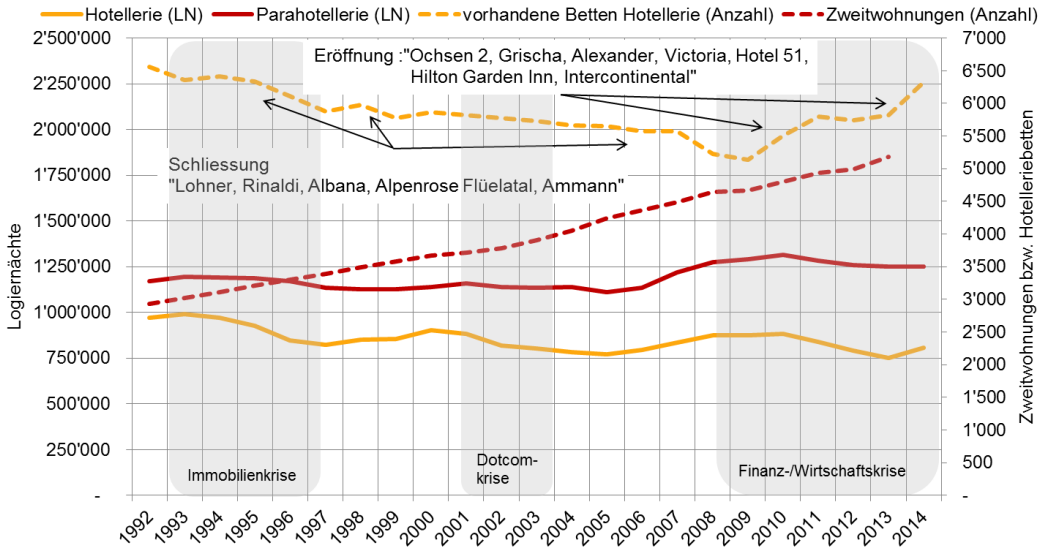
2.2 Fallbeispiel Davos

Ähnliche Entwicklung auf verschiedenen Niveaus

Die Hotellerie hat in Davos im 20-Jahres-Verglich rund 17 Prozent der Logiernächte und rund drei Prozent der Betten verloren. Im Unterschied zu anderen Destinationen ist es Davos seit 2006 jedoch gelungen, den Negativtrend des „Netto-Bettensterben“ zu brechen und den Bettenbestand in der Hotellerie wieder markant zu erhöhen.

Die neuen Betten wurden zudem primär bei den Hotels der 4* und 5*-Kategorie geschaffen, was dazu führt, dass die durchschnittliche Wertschöpfung pro Logiernacht tendenziell steigen dürfte. Die Erhöhung der Betten spiegelt sich zwar noch nicht bei den Angaben zu den Logiernächten. Dies dürfte jedoch auch damit zusammenhängen, dass für die neu eröffneten Hotels mit einer Aufbauzeit von 5 Jahren zu rechnen ist. Es kann also bei gleichen Bedingungen davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Hotellogiernächte in den nächsten Jahren tendenziell steigen wird. Zudem wird demnächst mit dem ****Ameron Mountain Hotel Davos mit rund 150 Zimmern ein weiteres vielversprechendes Hotel an den Start gehen.

Abb. 3 Entwicklung der Logiernächte in der Hotellerie, Parahotellerie sowie Entwicklung der Zweitwohnungen und Hotelbetten in Davos



Quelle: WIFO basierend auf Daten des BFS (2014b) und der Destination Davos Klosters (div. Geschäftsberichte und direkte Anfragen)

Vermietungsquote nimmt ab

Die Zahl der Zweitwohnungen wurde in den letzten beiden Jahrzehnten nahezu verdoppelt. Trotz dieser Erhöhung des potenziellen Angebots blieben die Logiernächte der Parahotellerie (mit konjunkturellen Schwankungen) auf dem Niveau von 1992 konstant. Das bedeutet, dass die Ausdehnung des Zweitwohnungsangebots nicht zu einer Ausdehnung der vermieteten Zweitwohnungen geführt hat.

Parallele Entwicklung der Nachfrage in Hotellerie und Parahotellerie

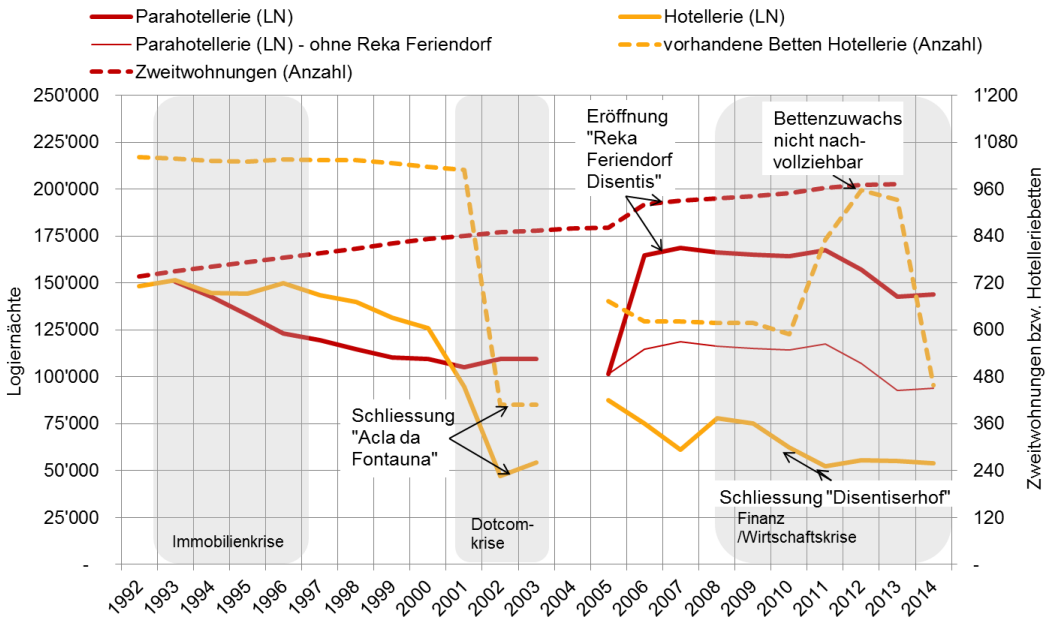
Insgesamt sieht man zwischen der Entwicklung der Nachfrage in der Hotellerie und Parahotellerie eine hohe konjunkturelle Parallelität. Dies lässt darauf schliessen, dass das konjunkturelle Verhalten der beiden Kundensegmente weitgehend identisch ist.

2.3 Fallbeispiel Disentis/Mustér

Zusammenbruch der Hotellerie

Die Logiernächte in der Hotellerie in Disentis sind seit Beginn der 90er Jahre um fast zwei Drittel zurückgegangen. Im Gegensatz dazu sind die Logiernächte in der Parahotellerie nach einem zwischenzeitigen Rückgang wieder etwa auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn der 90er Jahre. Die Gesamtanzahl an Zweitwohnungen ist auch in Disentis angestiegen.

Abb. 4 Entwicklung der Logiernächte in der Hotellerie, Parahotellerie sowie Entwicklung der Zweitwohnungen und Hotelbetten in Disentis/Mustér



Quelle: WIFO basierend auf Daten des BFS (2014b) und des Tourismusvereins Disentis-Sedrun (div. Geschäftsberichte und direkte Anfragen)

Angebotsseitige Effekte dominieren

Es hat eine Verschiebung von Logiernächten von der Hotellerie zur Parahotellerie stattgefunden, die hauptsächlich durch zwei angebotsseitige Effekte erklärt werden kann:

- Einerseits wurde 2001 das Hotel „Acla da Fontauna“ geschlossen, welches bis zu 160‘000 Logiernächte generierte (zuletzt etwa 70‘000 Logiernächte).
- Andererseits wurde im Jahr 2004 das „Reka Feriendorf Disentis“ eröffnet, welches jährlich zwischen 40‘000 - 55‘000 Logiernächte generiert.

Die Entwicklung der Logiernächte in der Hotellerie und in der Parahotellerie weisen daher in Disentis kaum Parallelen auf.

Parahotellerie prägend

Die Bedeutung der zwei Beherbergungsformen hat sich gedreht. Früher hat die Hotellerie mehr Logiernächte generiert, heute ist es mit Abstand die Parahotellerie. Dieser Umstand zeigt, dass einzelne Betriebe gerade in kleineren Destinationen wie Disentis die Entwicklung massgeblich beeinflussen.

Steigender Anteil nicht vermieteter Ferienwohnungen

Wenn das professionell vermarktete Reka Feriendorf nicht berücksichtigt wird, divergieren die Entwicklung der Logiernächte in der Parahotellerie und die Anzahl Zweitwohnungen wie in den vorhergehenden Beispielen. Nur dank dem Reka Feriendorf blieben die Logiernächte der Parahotellerie (mit konjunkturellen Schwankungen) auf dem Niveau von 1992 konstant, trotz kontinuierlichem Ausbau von Zweitwohnungen. Das bedeutet, dass die Ausdehnung des Zweitwohnungsangebots nicht zu einer Ausdehnung der vermieteten Zweitwohnungen geführt hat.

Zweifel an Datenqualität

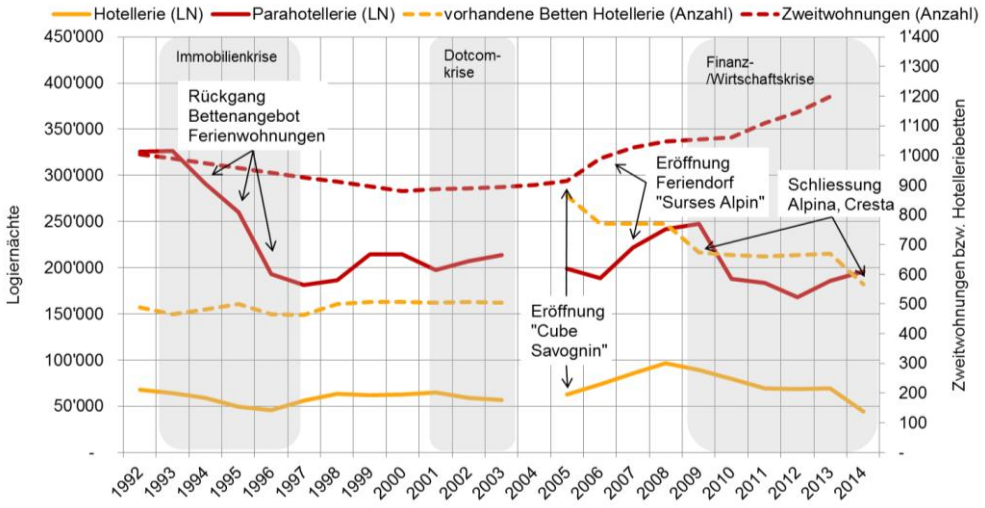
Die Interpretation der Daten im Falle von Disentis lässt Fragen offen. Wir müssen deshalb zum Schluss kommen, dass die Datenqualität nicht über alle Zweifel erhaben ist und damit nur grundsätzliche Schlussfolgerungen möglich sind.

2.4 Fallbeispiel Savognin

Markanter Einbruch des Angebots in den 90er Jahren

Die Logiernächte in der Hotellerie haben bis letztes Jahr leicht zugenommen. Ähnlich hat sich auch das Bettenangebot entwickelt und befindet sich nach einem zwischenzeitlichen Hoch auf einem ähnlichen Niveau wie Anfang der 90er Jahre. Die Entwicklung der Logiernächte in der Parahotellerie ist dagegen stark rückläufig gewesen. Der Rückgang betrug zwei Fünftel der Parahotellerielogiernächte. Das Beherbergungsangebot der Parahotellerie in Form von Zweitwohnungen ist nach einem zwischenzeitlichen Rückgang in den 90er Jahren um etwa ein Fünftel angestiegen.

Abb. 5 Entwicklung der Logiernächte in der Hotellerie, Parahotellerie sowie Entwicklung der Zweitwohnungen und Hotelbetten in Savognin



Quelle: WIFO basierend auf Daten vom BFS (2014b) und vom Tourismusverein Savognin Tourismus im Surses (div. Geschäftsberichte und direkte Anfragen)

Angebotsseitige Effekte dominieren

Die Entwicklung der Logiernächte und des Beherbergungsangebotes sind durch drei angebotsseitige Effekte geprägt:

- **Enormer Rückgang der zur Vermietung angebotenen Anzahl Betten durch Ferienwohnungen in den frühen 90er Jahren:** Aus der Parahotellerie-Statistik des BFS[5] ist ersichtlich, dass zwischen 1990 und 1994 durch den Rückgang von 1‘100 Betten in Ferienwohnungen etwa 110‘000 Logiernächte weniger generiert wurden.
- **Eröffnung Feriendorf „Surses Alpin“ im 2006:** Das „Surses Alpin“ ist ein professionell vermarktetes Feriendorf. Es generiert mit knapp 70 Wohnungen ungefähr 50‘000 Logiernächte in der Parahotellerie.
- **Eröffnung Cube Hotel 2005:** Das Cube Hotel verfügt über knapp 80 Zimmer und generiert durchschnittlich 40‘000 Logiernächte in der Hotellerie.

In Savognin sind die Logiernächte in der Hotellerie und in der Parahotellerie um knapp zwei Fünftel zurückgegangen. Trotz der Zunahme an Zweitwohnungen in den 00er Jahren ist die Anzahl Logiernächte in der Parahotellerie nicht gestiegen. Ohne Berücksichtigung des hotelähnlichen Feriendorfes „Surses Alpin“ wären die Logiernächte der Parahotellerie auch in dieser Phase rückläufig gewesen.

Die Zunahme von Hotelbetten durch das „Cube Hote“ wurde durch die Schliessung der Betriebe „Hotel Alpina“ und „Hotel Cresta“ in den Folgejahren wieder neutralisiert.

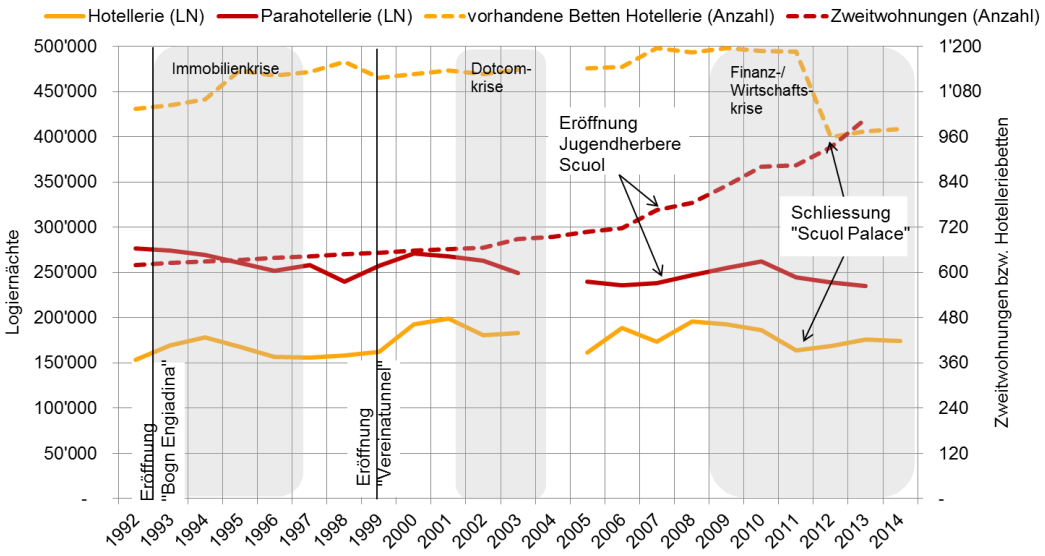
[5] Die Parahotelleriestatistik wird seit 1994 nicht mehr geführt.

2.5 Fallbeispiel Scuol

Vergleichsweise konstante Entwicklung

Die Anzahl Logiernächte der Hotellerie hat seit Anfang der 90er Jahre um fast 15 Prozent zugenommen. Das dem zugrundeliegende Bettenangebot hat im gleichen Zeitraum nach einem zwischenzeitlichen Hoch leicht abgenommen. In der Parahotellerie hat die Anzahl Logiernächte um circa 15 Prozent abgenommen, während die Anzahl Zweitwohnungen um fast zwei Drittel zugenommen hat.

Abb. 6 Entwicklung der Logiernächte in der Hotellerie, Parahotellerie sowie Entwicklung der Zweitwohnungen und Hotelbetten in Scuol



Quelle: WIFO basierend auf Daten vom BFS (2014b) und vom Tourismusverein Scuol (div. Geschäftsberichte und direkte Anfragen)

Angebotsseitige Effekte dominieren

Das Verhältnis zwischen der Anzahl Logiernächte in der Parahotellerie und der Anzahl Zweitwohnungen hat, wie in allen untersuchten Gemeinden, markant abgenommen. Das Bild wird in Scuol noch verstärkt, da ein Teil der seit 2006 generierten Logiernächte durch eine Jugendherberge generiert wird, nicht durch neu erstellte Zweitwohnungen. Die Wohnungen / Zimmer der Jugendherberge gehören zur Parahotellerie, dennoch sind sie im Parahotellerieangebot in Abb. 6 nicht abgebildet (nur Zweitwohnungen), deren Logiernächte jedoch schon.

Deutlich bessere Entwicklung der Hotellerie

In Scuol haben sich die Logiernächte der Hotellerie besser entwickelt als die der Parahotellerie. Während in der Parahotellerie trotz der Eröffnung einer Jugendherberge die Logiernächte leicht zurückgegangen sind, haben die Logiernächte der Hotellerie zugenommen. Die Entwicklung der Beherbergungsbetriebe hat vom Vereinatunnel und dem „Bogn Engiadina“ profitiert.

2.6 Vergleichende Beurteilung

2.6.1 Allgemeine Feststellungen

Angebotsseitige Effekte haben erheblichen Einfluss

Anhand der vorangehenden Fallbeispiele ist ersichtlich geworden, dass angebotsseitige Effekte wie Geschäftsaufgaben oder Eröffnungen von einzelnen Betrieben eine zentrale Auswirkung auf die betroffene Statistik der Logiernächte hatten (siehe auch Kap. 1.3). Einzelne grössere Betriebe sind in kleineren Gemeinden als systemrelevant einzustufen, da sie gewichtige Anteile an den Gesamtlogiernächten generieren.

Folgende Phänomene waren bei allen Destinationen für deren Logiernächteentwicklung prägend:

- **Zweitwohnungsboom:** In den letzten 10 Jahren ist in allen untersuchten Gemeinden das Angebot an Zweitwohnungen markant angestiegen. Wir führen dies auf die allgemein gute Entwicklung des Wohlstandes und damit gesteigerte Nachfrage nach Zweitwohnungen. Zudem begünstigten die tiefen Zinsen die Nachfrage. Zumindest bis 2008 war die Auslandnachfrage zudem durch den sinkenden Schweizer Franken begünstigt.
- **Sinkende Vermietungsquote:** Trotz markant erhöhter Anzahl Zweitwohnungen blieben die Logiernächte in der Parahotellerie in den untersuchten insgesamt konstant oder sind tendenziell gesunken. Das bedeutet, dass die Anzahl zur Drittvermietung zur Verfügung gestellten Wohnungen insgesamt abgenommen hat bzw. maximal konstant blieb. Der Anteil an vermieteten Ferienwohnungen hat entsprechend wesentlich abgenommen. In Savognin und in Disentis ist ersichtlich, dass insbesondere in den 90er Jahren eine massive Abnahme der vermieteten Ferienwohnungen stattgefunden hat. Dieser Effekt ist bei den anderen Tourismusorten ebenfalls jedoch nur in schwacher Form erkennbar.
- **Feriendörfer funktionieren:** Bei der Entwicklung der Logiernächte in der Parahotellerie ist grundsätzlich eine Stagnation zu erkennen. Wo wesentliche Niveauveränderungen ersichtlich sind (Savognin, Disentis, Scuol) ist diese durch die Veränderung des Angebots erklärbar.
- **Konjunktur6:** Die konjunkturellen Zyklen sind bei der Nachfrage zwar erkennbar. Weil aber wesentliche Veränderungen des Angebots fast in allen Tourismusorten stattgefunden haben, überdecken diese teilweise die konjunkturellen Veränderungen. Besonders gut erkennbar ist die parallel verlaufende konjunkturelle Entwicklung von Parahotellerie und Hotellerie am Beispiel Davos.
- **Angebotsseitige Effekte dominieren in der Hotellerie:** Die Logiernächte folgen in der Hotellerie zwar den konjunkturellen Schwankungen. Aufgrund von Veränderungen im Angebot ist das Nachfrageniveau jedoch in Davos, Arosa und Disentis gesunken. Im Fall von Davos kann erfreulicherweise festgestellt werden, dass seit 2008 in der Hotellerie eine Trendwende stattgefunden hat. Durch den Ausbau der Hotellerie (Intercontinental Hotel, Hilton Garden Inn, Hotel Grischa) konnte das Logiernächteniveau wieder auf den Stand der frühen 90er Jahren gebracht werden. In Savognin konnte das Niveau durch den Ausbau des Angebots (Cube Hotel) gehalten werden. In Scuol ist ein Anstieg der Logiernächte zu verzeichnen. Zwar wurde beispielsweise in Savognin durch die Schliessung von zwei Hotels die Erhöhung der Logiernächte durch die Eröffnung des Cube Hotels nachträglich neutralisiert. Ein „Kannibalisierungseffekt“ kann jedoch ausgeschlossen werden, da nach der Eröffnung sowohl die Logiernächte der bestehenden Hotels wie auch des Cube Hotel zugenommen hatten. Die Schliessung der Betriebe wäre vermutlich auch ohne Eröffnung des Cube Hotels erfolgt.

6 Vor allem die Schweizer Immobilienkrise in den frühen 90ern, die Dotcomkrise Anfang 00er Jahre und die Finanz/Eurokrise seit 2008.

2.6.2 Fazit

Angebot ist entscheidend

Aus der Betrachtung der fünf Fallbeispiele können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Sowohl die Entwicklung von Angebot wie Nachfrage ist (abgesehen vom Ausbau der Zweitwohnungen) in den Orten uneinheitlich.
- In allen Orten folgen die Logiernächte (sofern nicht von angebotsseitigen Effekten) verdeckt grundsätzlich der Konjunktur. Dabei ist eine Parallelität zwischen Hotel- und Parahotelnachfrage zu vermuten.
- Entscheidend jedoch ist nicht die konjunkturelle Entwicklung sondern die Entwicklung des Angebots. Tourismusorte, die es geschafft haben, ihr Angebot in der Hotellerie oder Parahotellerie auszubauen, konnten die Niveaus der Logiernächte entsprechend erhöhen. In Orten, die keine neuen Anbieter gewinnen konnten, ist das Logiernächteniveau aufgrund von Betriebsschliessungen gesunken.
- Für die Tourismuspolitik zeigen diese Vergleiche eindrücklich die Bedeutung und die Chancen der Eröffnung neuer kommerzieller Beherbergungsbetriebe auf. Gleichzeitig wird klar, dass eine wesentliche Erhöhung der Anzahl vermieteter Zweitwohnungen schwierig sein dürfte, da dies keinem Tourismusort trotz markantem Ausbau der Anzahl Zweitwohnungen gelungen ist.

3 Belegung der Ferienwohnungen

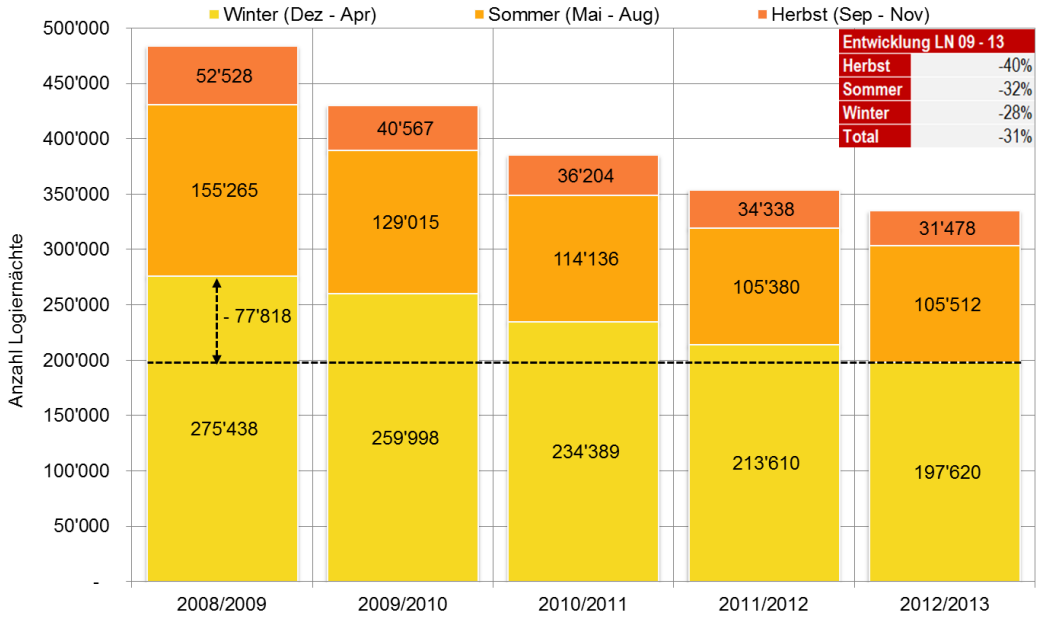
Anhand der Kurtaxenabrechnungen konnte die Drittbelegung der Ferienwohnungen analysiert werden (vgl. Kap. 1). Es steht die Entwicklung der Logiernächte im Zentrum und nicht die absoluten Zahlen[7].

3.1 Fallbeispiel Davos

Konstanter jährlicher LN Rückgang

Aus Abb. 7 ist ersichtlich, dass die Davoser Ferienwohnungen in den letzten fünf Jahren kontinuierlich weniger Logiernächte von Drittmietern generiert haben. Der Rückgang ist dabei einigermassen gleichmässig über die Jahre erfolgt. Er beträgt in den Hauptsaisons einen knappen Drittel und in der Herbstsaison fast die Hälfte der Logiernächte.

Abb. 7 Entwicklung der Logiernächte in drittvermieteten Ferienwohnungen Davos 2009 – 2013 nach touristischen Saisons



Quelle: WIFO basierend auf Daten der Destination Davos Klosters (Kurtaxenabrechnungen)

Um diese negative Entwicklung besser verstehen zu können, wurden die Daten in der Kalenderwochenansicht analysiert (vgl. Abb. 8).

Über die praktische Vollauslastung zur Auslastung

Abb. 7 veranschaulicht die wöchentliche Verteilung der Logiernächte der Drittvermietung in der Parahotellerie in Davos 2009 und 2013. Wir gehen davon aus, dass die Auslastung in den belegungsstärksten Kalenderwochen (KW sieben und KW acht) einer praktischen Vollauslastung entspricht[8] (siehe auch Kap. 1.3). Die Kalenderwoche 32 von Jahr 2009 beinhaltet teilweise noch Sammelbuchungen, die nicht identifiziert werden konnten. Sie kann als Ausreisser angesehen werden.

Die Statistik zeigt, dass im 2009 eine Vollauslastung mit 23‘500 LN (pro Woche) möglich war. Wenn man davon ausgeht, dass die Ferienwohnungen im Durchschnitt mit 2.7 Personen belegt wurden, bedeutet dies, dass im 2009 rund 1‘250 Ferienwohnungen in

7 Für die Wochenanalysen mussten die Sammel- und Korrekturbuchungen, die nicht aufgeschlüsselt werden konnten, ausser Acht gelassen werden.

8 Die Gesamtanzahl an ausgeschriebenen Betten in der Parahotellerie wird nicht zentral beim Bundesamt für Statistik erfasst, oft nicht einmal auf Destinationsebene. Somit konnte die Auslastung der Betten nicht eruiert werden. Dennoch können anhand der Belegungen Aussagen über die Auslastung hergeleitet werden.

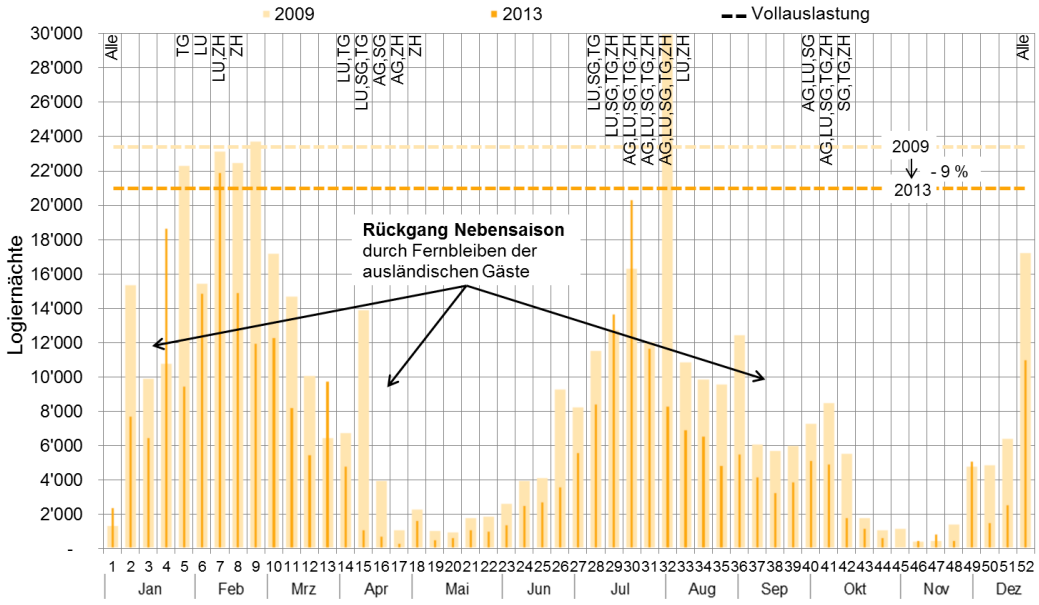
der Vermietung waren. Zum Vergleich: Die Online-Plattform der Davos Destination Management Organisation umfasst rund 450 vermietbare Ferienwohnungen (rund 1/3 des Angebots). Die 1‘250 vermietbaren Ferienwohnungen waren im 2009 im Durchschnitt an 20 Wochen pro Jahr (38%) belegt.

Wenn man für das 2013 davon ausgeht, dass die Vollauslastung bei rund 21‘000 Logiernächten erreicht wurde, würden im 2013 bei gleicher durchschnittlicher Belegung von 2.7 Personen nur noch rund 1‘100 Ferienwohnungen zur Vermietung angeboten. Da wir wissen, dass das Angebot auf der Online-Plattform in etwa konstant geblieben ist, müsste das Angebot an vermietbaren Ferienwohnungen um rund 150 Wohnungen oder 12 Prozent abgenommen haben. Dies wäre ein wesentlicher Einbruch auf der Angebotsseite. Sollte diese Vermutung sich bewahrheiten, müsste künftig auch bei einem Konjunkturaufschwung mit einem deutlich reduzierten Logiernächteaufkommen aus den vermieteten Ferienwohnungen in Davos gerechnet werden.

Wenn man umgekehrt annimmt, dass das Angebot an vermietbaren Wohnungen im 2013 auf dem gleichen Niveau geblieben ist wie 2009, hätte sich die durchschnittliche Belegung von 20 Wochen auf 14 Wochen (30 Prozent) reduziert. Dies bedeutet, dass derzeit die Vermietung von Ferienwohnungen deutlich weniger rentiert als noch vor einigen Jahren und damit ein Grund entsteht, schlecht ausgelastete Ferienwohnungen vom Markt zu nehmen.

Aufgrund der Indikatoren vermuten wir, dass die Wahrheit irgendwo in der Mitte zwischen diesen beiden Möglichkeiten liegen dürfte.

Abb. 8 Vergleich Anzahl Logiernächte in vermieteten Ferienwohnungen Davos 2009 und 2013 inkl. kantonal verordnete Schulferien



Quelle: WIFO basierend auf Daten der Destination Davos Klosters (Kurtaxenabrechnungen)

Schwächere Spitzenwochen und tiefere Grundauslastung

Wenn die Veränderungen zwischen 2009 und 2013 betrachtet werden, fallen neben der Spitzenauslastung folgende Punkte auf:

- Die Spitzenwochen fallen auf die Schulferien der Schweizer Kantone
- Die Haupt- und Nebensaisons sind kürzer geworden. Insbesondere in den Wochen, wo traditionell eine hohe ausländische Nachfrage besteht, sind die Belegungen stark gefallen. Wir führen dies auf die Veränderungen der Wechselkurse und damit einem Einbruch der ausländischen Nachfrage zurück.

3.2 Fallbeispiel Savognin

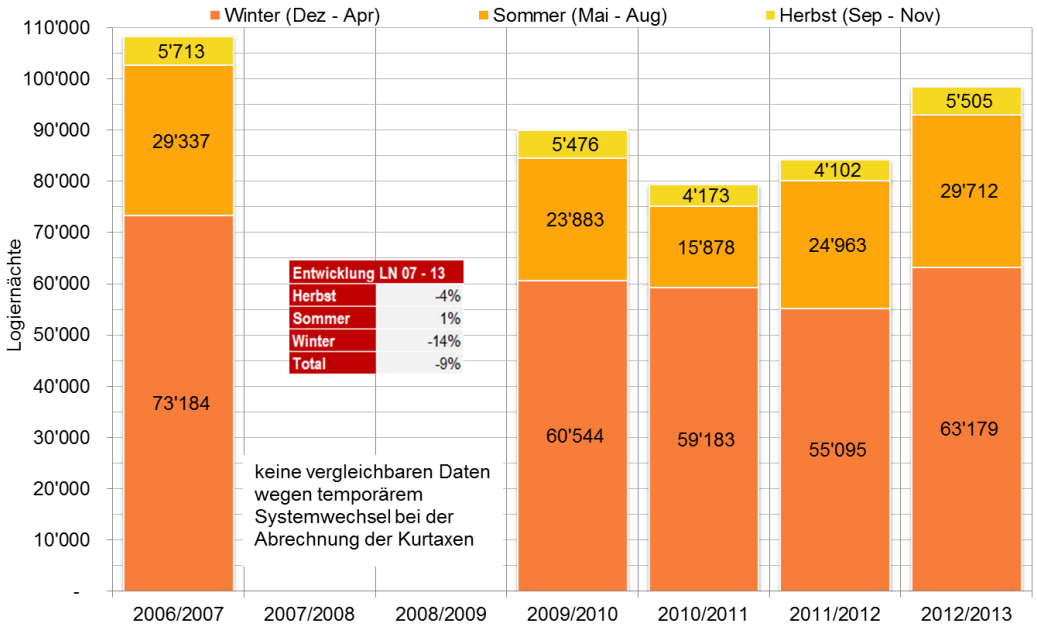
Saisonalität in der LN Entwicklung identifizierbar: Rückgang im Winter

In der Entwicklung der Logiernächte in drittvermieteten Savogniner Ferienwohnungen ist eine deutliche Saisonalität erkennbar. Während die Logiernächte im Herbst und im Sommer etwa gleich geblieben sind, ist in der Wintersaison die Anzahl Logiernächte um 11 Prozent zurückgegangen.

Professionell vermarktetes Feriendorf bringt die Wende

Obwohl 2013 gesamthaft weniger Logiernächte generiert wurden als 2007 ist aus Abb. 8 ersichtlich, dass sich die Logiernächtezahlen in den letzten drei Jahren erholt haben. Die positive Entwicklung ist primär durch den Bau eines professionell geführten Feriendorfes erklärbar (Surses Alpin, vgl. Abb. 5). Das Feriendorf hat den Rückgang der Sommerlogiernächte egalisiert und den ganzjährigen Rückgang abgeschwächt. Es generiert rund 50‘000 Logiernächte und ist neben dem Winter auch im Sommer und Herbst gut ausgelastet.

Abb. 9 Entwicklung der Logiernächte in drittvermieteten Savogniner Ferienwohnungen nach touristischen Saisons



Quelle: WIFO basierend auf Daten (Kurtaxenabrechnungen) vom Tourismusverein Savognin Tourismus im Surses

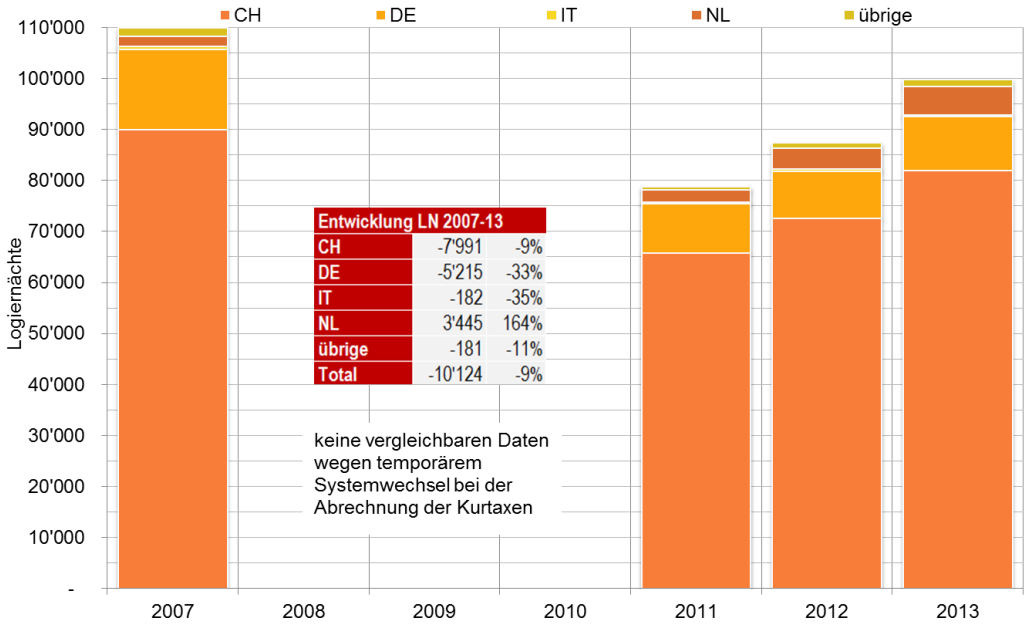
Überwiegend im heimischen Markt tätig

Für Savognin konnte aufgrund der detailliert verfügbaren Daten auch die Entwicklung der Gäste nach Herkunft analysiert werden. Abb. 10 veranschaulicht die Hauptmärkte der Savogniner Ferienwohnungsgäste und zeigt, dass über 80 Prozent der Logiernächte in Savogniner Ferienwohnungen von Schweizern generiert werden. Prozentual sind die Logiernächte der Schweizer Gäste, neben denen der niederländischen Gäste, mit einem Rückgang von etwa zehn Prozent am wenigsten stark gefallen. Die Logiernächte der niederländischen Gäste konnten seit 2007 sogar um rund zwei Drittel gesteigert werden.

Niederländer und Schweizer besser als Rest

Der Grund für die massive Zunahme an niederländischen Gästen ist, dass das professionell geführte Ferienresort Surses Alpin mit Tour Operators zusammenarbeitet, die gezielt den niederländischen Markt bearbeiten. Mit einem Rückgang von etwa einem Drittel haben sich die Logiernächte der deutschen und italienischen Gäste am schlechtesten entwickelt, wobei sich die Anzahl der Logiernächte von Italienern auf einem tiefen Niveau befindet. Die Erkenntnisse aus Abb. 8 bestätigen sich auch in der folgenden Abbildung. Neben den Schweizern bleiben die ausländischen Feriengäste im 2013 fern, vor allem die deutschen Gäste fehlen, die im 2007 noch in den Nebensaisons Logiernächte generierten.

Abb. 10 Entwicklung der LN in drittvermieteten Ferienwohnungen in Savognin nach Herkunft 2007 – 2013



Quelle: WIFO basierend auf Daten vom Tourismusverein Savognin Tourismus im Surses (Kurtaxenabrechnungen)

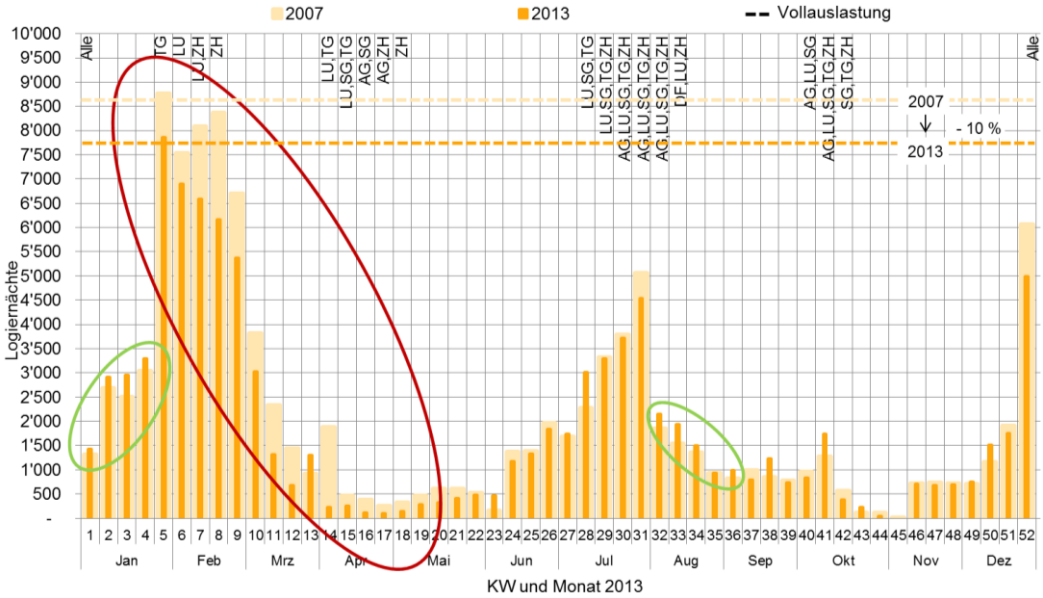
Kalenderwochenansicht der Belegung

Abb. 11 veranschaulicht die wöchentliche Entwicklung der Logiernächte in den Savogniner Ferienwohnungen und bestätigt die Erkenntnisse aus der Saisonanalyse (vgl. Abb. 9). Während die Winterhauptsaison und der Spätwinter eingebrochen sind (rote Markierung), konnten die Sommernachsaison und das "Januarloch" leicht an Logiernächten zulegen (grüne Markierung).

Neben schwächerem Haupt- & Spätwinter breiterer Sommer

Die Sommerlogiernächte haben sich in Savognin positiv entwickelt, obwohl die Belegungsspitzen tiefer sind. Die Wochen um die Spitzenwochen haben an Logiernächten zugelegt. Wie bereits früher erwähnt, ist der Rückgang der Logiernächte primär durch die Deinternationalisierung[9] hervorgerufen worden.

Abb. 11 Vergleich Anzahl Logiernächte in drittvermieteten Ferienwohnungen in Savognin 2007 und 2013



Quelle: WIFO basierend auf Daten vom Tourismusverein Savognin Tourismus im Surses

[9] Fernbleiben ausländischer Gäste wegen dem starken Schweizer Franken.

Leichter Angebotsrückgang bei konstanter Auslastung

In Savognin gehen wir aufgrund der praktischen Vollauslastung von rund 7‘700 im 2013 (2007: 8‘500 Logiernächte) und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 3.3 Personen von rund 330 vermietbaren Ferienwohnungen aus. Auf der Online-Plattform der Tourismusorganisation werden rund 130 Ferienwohnungen angeboten (2/5). Diese Wohnungen waren im 2007 durchschnittlich an rund 13 Wochen belegt (25 Prozent).

Aufgrund der Vollauslastungszahlen ist davon auszugehen, dass die vermieteten Ferienwohnungen in der Vergleichsperiode um rund 10 Prozent abgenommen haben. Das bedeutet eine Reduktion des jährlichen Potenzials von 16‘000 Logiernächten.

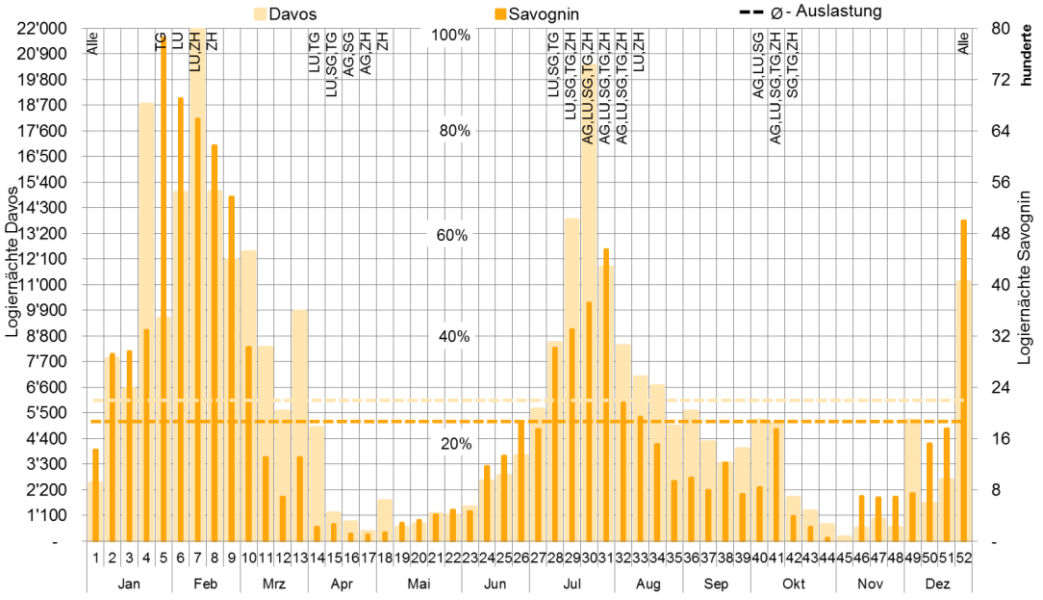
3.3 Belegungsvergleiche Davos & Savognin

Davos ist internationaler und dadurch erfolgreicher

In Abb. 11 wurden die Logiernächte der Ferienwohnungen von Davos und Savognin übereinander gelegt, um die Belegungscharakteristik miteinander vergleichen zu können. Die Skalen der Anzahl Logiernächte wurden so gewählt, dass die Spitzenwochen optisch ähnlich hoch dargestellt sind[10]. Durch die Annahme, dass die Spitzenwochen einer praktischen Vollauslastung entsprechen, können Vergleiche über die Auslastungen abgeleitet werden.

Die Prozentwerte in der Abbildung entsprechend der praktischen Auslastung (vgl. Kap. 3.1).

Abb. 12 Belegungsvergleich und Auslastung von drittvermieteten Ferienwohnungen in Davos und Savognin 2013



Quelle: WIFO basierend auf Daten von der Destination Davos Klosters und Savognin Tourismus im Surses (Kurtaxenabrechnungen)

Die Struktur der Wochenbelegung ist in Davos und Savognin relativ ähnlich. Das Niveau ist dagegen in Davos mehr als doppelt so hoch wie in Savognin. Die Auslastung der Savogniner Ferienwohnungen ist, ausser in der Wintersaison, permanent schlechter als in Davos. Durchschnittlich sind die Davoser Ferienwohnungen 2013 und 2007/9 insgesamt zu etwa sechs Wochen mehr voll ausgelastet gewesen als die Savogniner. Dieser Umstand wiederspiegelt die Angebotsbreite und Internationalität der beiden Destinationen. Die durchschnittlichen Auslastungen von Savognin betragen 13 Wochen (25 Prozent), die Davoser 20 Wochen (38 Prozent). Wie bereits in Kap. 3.1 aufgezeigt, sind die internationalen Gäste seit 2008 zurückgegangen, was sich vor allem in Davos be-

[10] KW 7 Davos wurde als Ausreiser angeschaut und damit nicht berücksichtigt.

merkbar gemacht hat, weil in Savognin die internationalen Gäste bereits im 2007 fehlten.

In beiden Orten ist eine Abnahme des Angebots zu vermuten

Aufgrund der auslastungsstärksten Wochen ist davon auszugehen, dass in beiden Destinationen das Angebot an vermietbaren Ferienwohnungen in der Vergleichsperiode abgenommen hat. Die Abnahme in Savognin dürfte schätzungsweise rund 15% und in Davos schätzungsweise 5 – 12% Prozent betragen. Dieser Umstand ist besonders wichtig, weil er auch bei einem Konjunkturaufschwung nicht mehr wettgemacht werden kann.

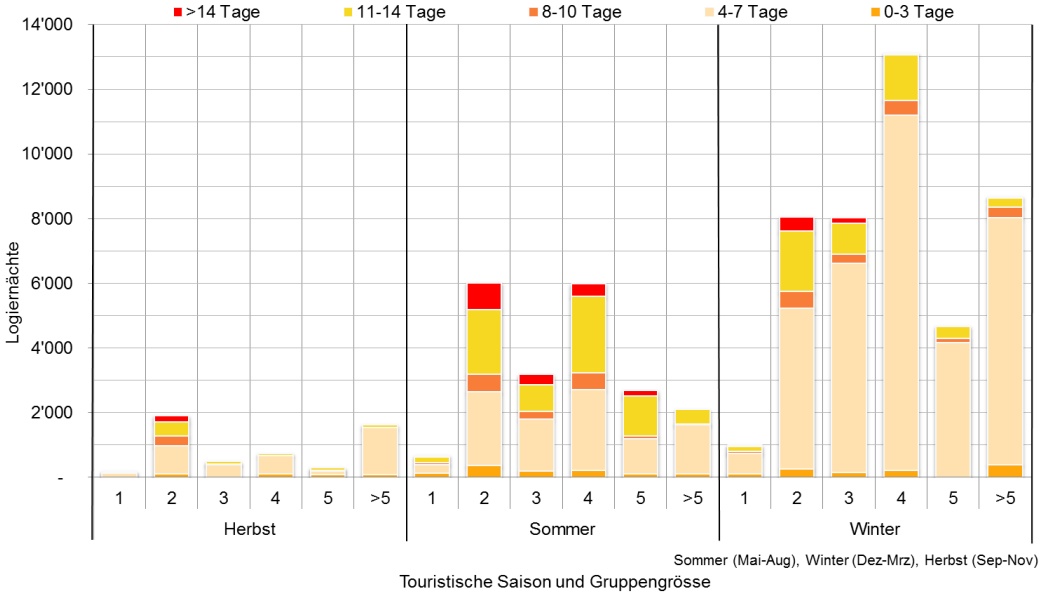
3.4 Aufenthaltsverhalten in Ferienwohnungen

Klassisches Wintertourismusverhalten in FEWO

Über das Verhalten von Gästen in Ferienwohnungen ist aufgrund der bereits geschilderten fehlenden gesamtschweizerischen Parahotelleriestatistik wenig bekannt. Mit Aufenthaltsverhalten sind in diesem Fall Informationen zu den Gästen in Bezug auf die Aufenthaltslänge, Personenanzahl und Saison gemeint. Wie in den vorangehenden Analysen sollten nicht die absoluten Zahlen im Mittelpunkt stehen, sondern die dahinterliegende Struktur.

Als erstes haben wir das Aufenthaltsverhalten von Ferienwohnungsgästen in Savognin analysiert (vgl. folgende Abbildung).

Abb. 13 Logiernächte in Savogniner Ferienwohnungen 2013 nach Saison, Gruppengrösse und Aufenthaltsdauer



Quelle: WIFO basierend auf Daten vom Tourismusverein Savognin Tourismus im Surses (Kurtaxenabrechnung) exkl. nicht zuteilbare Sammel- und Korrekturbuchungen

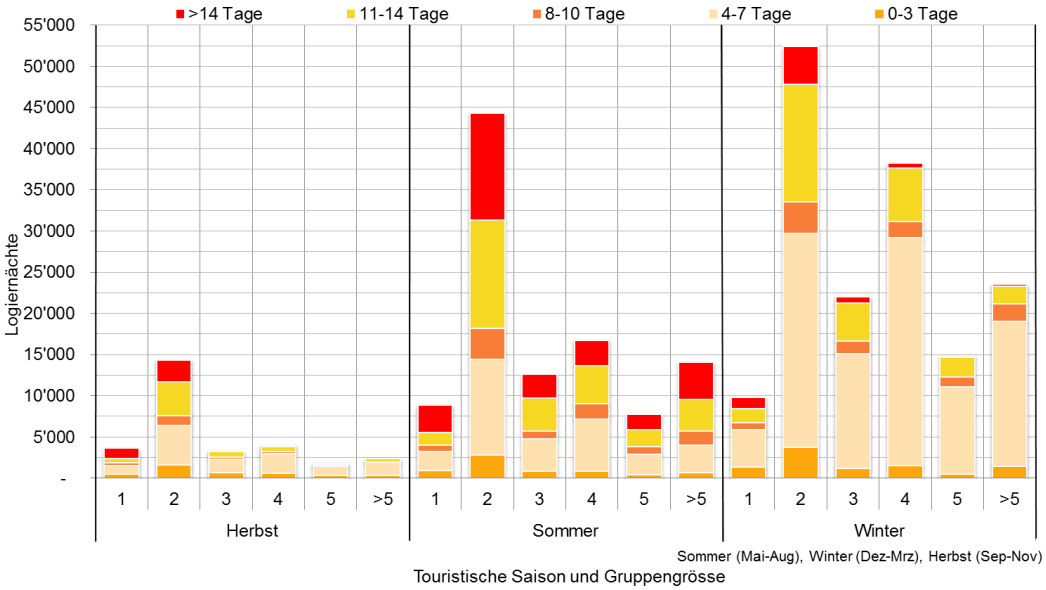
Die Wintersportwoche für Familien dominiert in Savognin

In Savogniner Ferienwohnungen werden knapp zwei Drittel der Logiernächte im Winter, knapp ein Drittel im Sommer und knapp zehn Prozent im Herbst generiert. Etwa ein Drittel der Logiernächte wird von Vierergruppen (Familien) generiert, konstant in allen Saisons. Die zweithäufigste Gruppe sind mit gut einem Fünftel der Logiernächte Paare (50+, DINKS). Durchschnittlich waren die Wohnungen im 2013 mit 2.95 Personen (2007 3.3 Personen) belegt.

Wird die Aufenthaltslänge verglichen, werden über das ganze Jahr knapp 70 Prozent der Logiernächte mit Aufenthalten von 4-7 Tagen generiert, im Winter sind es etwa 80 Prozent und im Sommer 44 Prozent. Im Winter entspricht dies der klassischen Wintersportwoche.

Als zweites wurde die gleiche Untersuchung auch für Davos durchgeführt. Abbildung 15 veranschaulicht die Analyse betreffend Aufenthaltsverhalten in vermieteten Ferienwohnungen für Davos.

Abb. 14 Logiernächte in Davoser Ferienwohnungen 2013 nach Gruppengrösse, Saison und Aufenthaltsdauer



Quelle: WIFO basierend auf Daten der Destination Davos Klosters (Kurtaxenabrechnung) exkl. nicht zuteilbare Korrektur- und Sammelbuchungen

Paare dominieren in Davos, sie kommen das ganze Jahr

In den Davoser Ferienwohnungen werden gut die Hälfte der Logiernächte im Winter generiert, 35 Prozent im Sommer und 10 Prozent im Herbst. Zwei Fünftel der Logiernächte werden durch Paare generiert (50+, DINKS), wobei diese fast die Hälfte der Winterübernachtungen ausmachen. Mit einem Fünftel der ganzjährigen Logiernächte sind 4er-Gruppen (Familien) die zweithäufigste Gruppengrösse. Im Durchschnitt waren die Wohnungen im 2013 mit 2.5 Personen (2009: 2.7 Personen) belegt.

Die Hälfte aller Logiernächte gehören zu einem wöchigen Aufenthalt, gut ein Fünftel zu einem zweiwöchigen Aufenthalt.

4 Fazit

Entwicklung des Angebots entscheidender als Konjunktur

Aus der Betrachtung der fünf Fallbeispiele können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Sowohl die Entwicklung von Angebot wie Nachfrage ist (abgesehen vom Ausbau der Zweitwohnungen) in den untersuchten Tourismusorten uneinheitlich.
- In allen untersuchten Tourismusorten folgen die Logiernächte (sofern nicht von angebotsseitigen Effekten verdeckt) grundsätzlich der Konjunktur. Dabei ist eine Parallelität zwischen Hotel- und Parahotelnachfrage zu vermuten.
- Entscheidend jedoch ist nicht die konjunkturelle Entwicklung sondern die Entwicklung des Angebots. Tourismusorte, die es geschafft haben, ihr Angebot in der Hotellerie oder Parahotellerie auszubauen, konnten die Niveaus der Logiernächte entsprechend erhöhen. In Orten, die keine neuen Anbieter gewinnen konnten, ist das Logiernächteniveau aufgrund von Betriebsschliessungen gesunken.
- Für die Tourismuspolitik zeigen diese Vergleiche eindrücklich die Bedeutung und die Chancen der Eröffnung neuer kommerzieller Beherbergungsbetriebe auf. Gleichzeitig wird klar, dass eine wesentliche Erhöhung der Anzahl vermieteter Zweitwohnungen schwierig sein dürfte, da dies keinem der untersuchten Tourismusorte gelungen ist, dies trotz markantem Ausbau der Anzahl Zweitwohnungen.

Internationalität ermöglicht zusätzliche 6 Wochen Vollauslastung

Der Vergleich der Tourismusorte Davos und Savognin zeigt auf, dass wenn es eine Destination schafft, ausländische Gäste anzuziehen, eine durchschnittliche Belegung der Ferienwohnungen von 19 statt 13 Wochen pro Jahr möglich ist. Entsprechend attraktiver wird es, die Ferienwohnung zur Vermietung freizugeben.

Die analysierten Zahlen lassen jedoch auch vermuten, dass im Vergleichszeitraum sowohl in Davos wie auch in Savognin die Anzahl der vermieteten Zweitwohnungen um 5 – 15 Prozent abgenommen hat. Auf der offiziellen Online-Plattform der Tourismusorganisation werden sowohl in Davos wie in Savognin rund ein Drittel des vorhandenen Angebots als direkt buchbar angeboten.

Weiter wird aus der Analyse ersichtlich, dass das Geschäft mit der Vermietung von Ferienwohnungen deutlich stärker vom Winter abhängt als bei der Hotellerie in den gleichen Orten.

Unterschiedliche Nachfragestruktur auch in Ferienwohnungen

Der Vergleich der Nachfragestruktur zwischen einer mondänen Destination wie Davos und einem Familienort wie Savognin zeigt Folgendes:

- **Savognin:** Der Grossteil der Nachfrage beruht auf Familien, die im Winter eine Ferienwoche in einer Ferienwohnung verbringen. Im Sommer sind die Ferien tendenziell länger. Der Markt ist jedoch wesentlich kleiner. Kurzaufenthalte in Ferienwohnungen sind selten.
- **Davos:** In Davos dominiert im Winter ebenfalls die klassische Ferienwoche. Sie wird aber zu gleichen Teilen von Familien und anderen Gästegruppen generiert. Im Gegensatz zu Savognin hat Davos einen grösseren Anteil an Aufenthalten über 1 Woche. Im Sommer dominieren in den Ferienwohnungen in Davos Aufenthalte von mehr als 1 Woche. Im Sommer hat die Vermietung von Ferienwohnungen an Paare eine nahezu ähnliche Bedeutung wie die Vermietung an Familien.

BERICHTSINHALT IN KÜRZE

Das Wirtschaftsforum Graubünden hat anhand von Fallbeispielen untersucht ob die Nachfrage in den Ferienwohnungen in Graubünden sich nach gleichen Mustern entwickelt wie diejenige der Hotellerie.

Aus der Betrachtung der fünf Fallbeispiele können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Sowohl die Entwicklung von Angebot wie Nachfrage ist (abgesehen vom Aus-bau der Zweitwohnungen) in den untersuchten Tourismusorten uneinheitlich.
- In allen untersuchten Tourismusorten folgen die Logiernächte (sofern nicht von angebotsseitigen Effekten verdeckt) grundsätzlich der Konjunktur. Dabei ist ei-ne Parallelität zwischen Hotel- und Parahotelnachfrage zu vermuten.
- Entscheidend jedoch ist nicht die konjunkturelle Entwicklung sondern die Entwicklung des Angebots. Tourismusorte, die es geschafft haben, ihr Angebot in der Hotellerie oder Parahotellerie auszubauen, konnten die Niveaus der Logier-nächte entsprechend erhöhen. In Orten, die keine neuen Anbieter gewinnen konnten, ist das Logiernächteniveau aufgrund von Betriebsschliessungen gesunken.

Für die Tourismuspolitik zeigen diese Vergleiche eindrücklich die Bedeutung und die Chancen der Eröffnung neuer kommerzieller Beherbergungsbetriebe auf. Gleichzeitig wird klar, dass eine wesentliche Erhöhung der Anzahl vermieteter Zweitwohnungen schwierig sein dürfte, da dies keinem der untersuchten Tourismusorte gelungen ist, dies trotz markantem Ausbau der Anzahl Zweit-wohnungen.

Der vertiefte Vergleich der Fallbeispiele Davos und Savognin zeigt zudem auf, dass wenn es eine Destination schafft, ausländische Gäste anzuziehen, eine durchschnittliche Belegung der Ferienwohnungen von 19 statt 13 Wochen pro Jahr möglich ist. Entsprechend attraktiver wird es, die Ferienwohnung zur Vermietung freizugeben.

Die analysierten Zahlen lassen jedoch auch vermuten, dass im Vergleichszeitraum sowohl in Davos wie auch in Savognin die Anzahl der vermieteten Zweitwohnungen um 5 – 15 Prozent abgenommen hat. Auf der offiziellen Online-Plattform der Tourismusorganisation werden sowohl in Davos wie in Savognin rund ein Drittel des vorhandenen Angebots als direkt buchbar angeboten.

Weiter wird aus der Analyse ersichtlich, dass das Geschäft mit der Vermietung von Ferienwohnungen deutlich stärker vom Winter abhängt als bei der Hotellerie in den gleichen Orten.

Das Wirtschaftsforum Graubünden versteht sich als Denkwerkstatt der Wirtschaft und setzt sich für die Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Graubünden ein. Das Wirtschaftsforum Graubünden stellt sein Wissen über wirtschaftliche Entwicklungen und Zusammenhänge in Graubünden der Öffentlichkeit in Form von Berichten, Referaten und Diskussionen zur Verfügung. Auf Einladung sind Vertreter des Wirtschaftsforums Graubünden jederzeit gerne bereit, an Podiumsdiskussionen teilzunehmen oder als Referenten aufzutreten.

Wirtschaftsforum Graubünden, Postfach 704, 7001 Chur
Telefon: 081 253 34 34, Telefax: 044 299 95 10
www.wirtschaftsforum-gr.ch, info@wirtschaftsforum-gr.ch