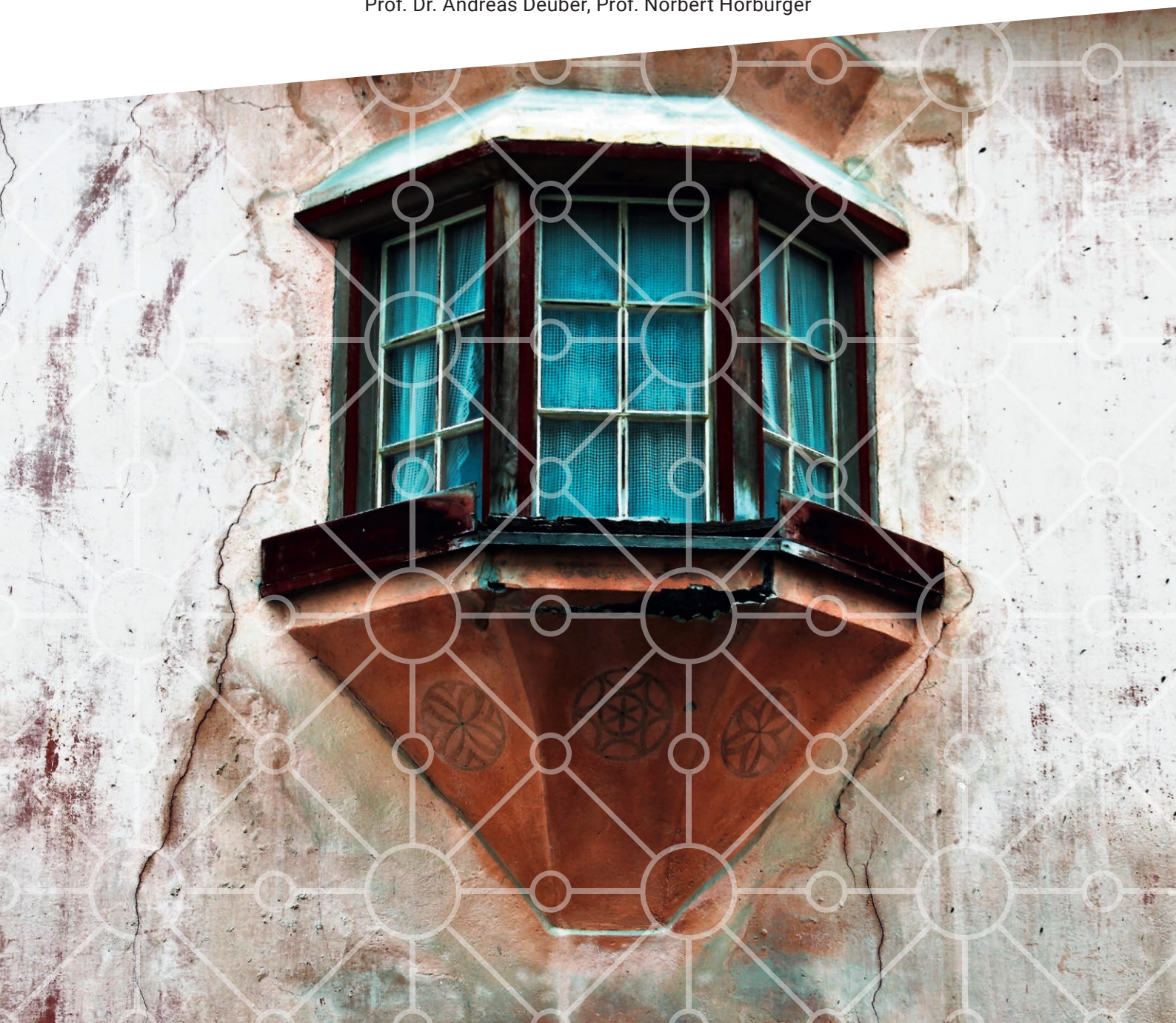


Monitor 1: Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungen

Im Rahmen des Leistungsauftrags des
Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden 2019–2021

Working Paper, Juni 2022
Prof. Dr. Andreas Deuber, Prof. Norbert Hörburger



Impressum

Auftraggeber

Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden

Projektleitung

Norbert Hörburger

Michael Kauer (bis 28.02.2020)

Projektmitarbeit

Marcelle Christen Einsiedler

Projektbegleitung

Andreas Deuber (bis 31.12.2021)

Redaktion Bericht

Norbert Hörburger

Selina Steiner

Titelbild

Pixabay

Management Summary

Die vorliegende Untersuchung befasst sich mit der Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben (z.B. traditionellen Hotels) zu Zweitwohnungen im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Es wurden u.a. Erkenntnisse darüber gewonnen, in welchem Ausmass von dieser Möglichkeit im Kanton Graubünden zwischen den Jahren 2012 und 2021 Gebrauch gemacht wurde und welche Gründe dafür massgebend waren.

Die Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungen setzt, neben den in Art. 8 Abs. 4 ZWG erwähnten Bedingungen, ein positives unabhängiges Gutachten voraus, das den Baubewilligungsbehörden vorzulegen ist. Die kommunalen Baubewilligungsbehörden haben sämtliche erteilten Baubewilligung zur Umnutzung an das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) einzureichen. Da die für die Untersuchung notwendigen Daten über das ARE nicht zugänglich waren, wurde eine Befragung unter im Kanton Graubünden tätigen Gutachtern vorgenommen. Dieses Vorgehen birgt das Risiko, dass eine abschliessende Beurteilung der Gesamtzahl der Gesuche nicht möglich ist. Für die Periode von 2012 bis 2019 wurden 14 Anfragen von Hotels nach entsprechenden Gutachten ermittelt. Diese bilden die Basis für die weiteren Analysen, z.B. zu allgemeinen Objekt-Informationen (Dienstleistungsumfang, Zimmerkapazität, Öffnungstage, Lage, Typ, Betriebskonzept etc.), aber auch zur Beantwortung von Fragen zur Wirtschaftlichkeit und zur finalen Umnutzung.

Aus den Ergebnissen der Befragungen geht hervor, dass nur sehr wenige Gutachten tatsächlich umgesetzt wurden. Generell ist kein Anstieg der Anfragen nach Gutachten nach 2014 zu beobachten. Eine Bestandsgefährdung der Bündner Hotellerie ist durch die Anwendung der Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungen damit nicht zu erwarten.

Betroffen sind durchwegs eigentümergeführte Klein- und Kleinstbetriebe, welche zweisaisonal arbeiten und in Gemeinden mit hoher Tourismusabhängigkeit liegen. Eine mangelnde Wirtschaftlichkeit konnte in 1/3 der Fälle nicht bestätigt werden. Das lässt vermuten, dass ein gewisses Interesse nach Umnutzung auch bei Eigentümerinnen und Eigentümern besteht, deren wirtschaftlichen Perspektiven (noch) intakt sind. Dies legt nahe, dass die (Teil-)Umnutzung zu Zweitwohnungen als möglicher Ausstiegsweg aus der Hotelbranche gesehen wird. Bei sämtlichen Betrieben mit fehlenden wirtschaftlichen Zukunftsaussichten wurde als Hauptgrund die hohen Anlage- und Re-Investitionskosten genannt. Daraus lässt sich ableiten, dass generell für Betriebe mit hohem Investitionsstau Umnutzungsanträge gestellt werden. Die Möglichkeit zur (Teil-)Umnutzung kann daher als Beitrag zur strukturellen Bereinigung und Stärkung der touristischen Beherbergung im Kanton Graubünden betrachtet werden.

Die Befragung von Gutachtern wurde durch das ITF für die Jahre 2020 und 2021 weitergeführt. Es zeigt sich, dass die Anzahl und Art der Gesuche durch die Pandemie massgeblich beeinflusst wurde: So wurden generell weniger Gutachten beauftragt und diejenigen, welche effektiv in Auftrag gegeben wurden, sind zumeist auf spezifische Umstände der Betriebe (bspw. geografische Lage oder Art des Betriebs) zurückzuführen. Die Vermutung liegt nahe, dass während der Pandemie Unterstützungsmassnahmen der öffentlichen Hand akute finanzielle Schwierigkeiten abgeschwächt haben und so in den Betrieben weniger unmittelbarer Umnutzungsdruck verspürt wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die auslaufenden Stützungsmaßnahmen einen strukturbereinigenden Effekt mit sich ziehen und als Folge davon die Anzahl der Anträge in Zukunft steigt.

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------|--|
| AWT | Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden |
| bspw. | beispielsweise |
| ITF | Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden |
| resp. | respektive |
| u.a. | unter anderem |
| z.B. | zum Beispiel |
| ZWG | Zweitwohnungsgesetz |
| ZWV | Zweitwohnungsverordnung |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Einführung | 1 |
| 2 | Untersuchungsgegenstand und -methode | 3 |
| 2.1 | Untersuchungsgegenstand Hotelumnutzung | 3 |
| 2.2 | Untersuchungsmethodik | 3 |
| 3 | Inhalt von Gutachten gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG..... | 4 |
| 4 | Befragungskonzept / Durchführung..... | 4 |
| 4.1 | Anonymität | 4 |
| 4.2 | Umfrage-Methodik | 4 |
| 4.3 | Befragungsperiode..... | 4 |
| 5 | Umfrage | 4 |
| 6 | Auswertung - Erhebungszeitraum 2012-2019..... | 5 |
| 6.1 | Anzahl Gutachten | 5 |
| 6.2 | Wirtschaftlichkeit..... | 6 |
| 6.3 | Betriebsgrösse..... | 7 |
| 6.4 | Betriebstyp..... | 7 |
| 6.5 | Öffnungstage | 8 |
| 6.6 | Lage | 9 |
| 6.7 | Gründe für die fehlende zukünftige Wirtschaftlichkeit | 10 |
| 6.8 | Stand bei der Umsetzung | 11 |
| 7 | Zusammenfassung und Ausblick - Erhebungszeitraum 2012-2019..... | 13 |
| 7.1 | Hauptkenntnisse..... | 13 |
| 7.2 | Einschränkungen..... | 13 |
| 7.3 | Ausblick..... | 13 |
| 8 | Erhebungszeitraum 2020 und 2021 | 14 |
| 8.1 | Gutachter | 14 |
| 8.2 | Auswertung | 14 |
| 8.3 | Zusammenfassung Erhebungszeitraum 2020-2021 | 18 |
| | Anhang..... | 19 |
| | Portrait Institut für Tourismus und Freizeit | 30 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Überblick Berichte und Massnahmen zur Wissensdiffusion | 2 |
| Abbildung 2: Zimmerkapazitäten..... | 7 |
| Abbildung 3: Hauptgründe schwierige Wirtschaftliche Lage | 10 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Anzahl Betriebe, die ein Gutachten angefragt haben und Anzahl Betten gesamt | 5 |
| Tabelle 2: Anzahl Betriebe mit nachgewiesener mangelnder Wirtschaftlichkeit..... | 6 |
| Tabelle 3: Wie wird der Betrieb geführt?..... | 8 |
| Tabelle 4: Kategorisierung der Betriebe..... | 8 |
| Tabelle 5: Kategorisierung der Betriebe und mangelnde Wirtschaftlichkeit..... | 8 |
| Tabelle 6: Angaben zu Anzahl Öffnungstagen | 8 |
| Tabelle 7: Lokalisierung der Betriebe | 9 |
| Tabelle 8: Lokalisierung der Betriebe und mangelnde Wirtschaftlichkeit | 9 |
| Tabelle 9: Anzahl Betriebe, die die Umnutzung umgesetzt haben | 11 |
| Tabelle 10: Kategorisierung der Betriebe, die die Umnutzung umgesetzt haben..... | 12 |
| Tabelle 11: Lage der Betriebe, welche die Umnutzung umgesetzt haben | 12 |
| Tabelle 12: Anzahl Betriebe, die ein Gutachten angefragt haben und Anzahl Betten gesamt, Erhebungszeitraum 2020-2021 | 15 |
| Tabelle 13: Anzahl Betriebe mit nachgewiesener mangelnder Wirtschaftlichkeit, Erhebungszeitraum 2020-2021 | 15 |
| Tabelle 14: Zimmerkapazität, Erhebungszeitraum 2020-2021 | 15 |
| Tabelle 15: Wie wird der Betrieb geführt? Erhebungszeitraum 2020-2021 | 16 |
| Tabelle 16: Kategorisierung der Betriebe, Erhebung 2020-2021 | 16 |
| Tabelle 17: Angaben zu Anzahl Öffnungstagen, Erhebungszeitraum 2020-2021 | 16 |
| Tabelle 18: Lokalisierung der Betriebe, Erhebungszeitraum 2020-2021 | 17 |
| Tabelle 19: Nachgewiesener mangelnder Wirtschaftlichkeit und Umnutzung, Erhebungszeitraum 2020-2021 | 17 |
| Tabelle 20: Hauptgründe schwierige wirtschaftliche Lage, Erhebungszeitraum 2020-2021 | 18 |

1 Einführung

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative («Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!») durch das Schweizer Stimmvolk angenommen. Das auf der Basis des Verfassungsauftrags erlassene Zweitwohnungsgesetz (Bundesgesetz über Zweitwohnungen, ZWG) wurde auf den 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt und dadurch die Übergangsverordnung SR 702 (Verordnung über Zweitwohnungen vom 22.08.2012), welche für die Jahre 2012-2015 Gültigkeit hatte, abgelöst. Die Annahme der Initiative führte zu grosser Verunsicherung, die sich als begründet erwies, und stellte die Tourismuskantone vor grosse Herausforderungen. Gerade auch im Tourismuskanton Graubünden kam der volkswirtschaftlich bedeutende Zweitwohnungsbau in den Tourismusgemeinden abrupt zum Erliegen.

Gemäss Art. 19, Abs. 1 ZWG sind die Wirkungen des Gesetzes in Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Staatssekretariat für Wirtschaft betreffend ihre Wirkung zu untersuchen. Aber nicht nur auf Bundes- sondern auch auf Kantonsebene werden die Auswirkungen des ZWG laufend beobachtet. So auch im Tourismuskanton Graubünden, wo das zuständige Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) im Departement für Volkswirtschaft und Soziales die Entwicklungen aufmerksam verfolgt.

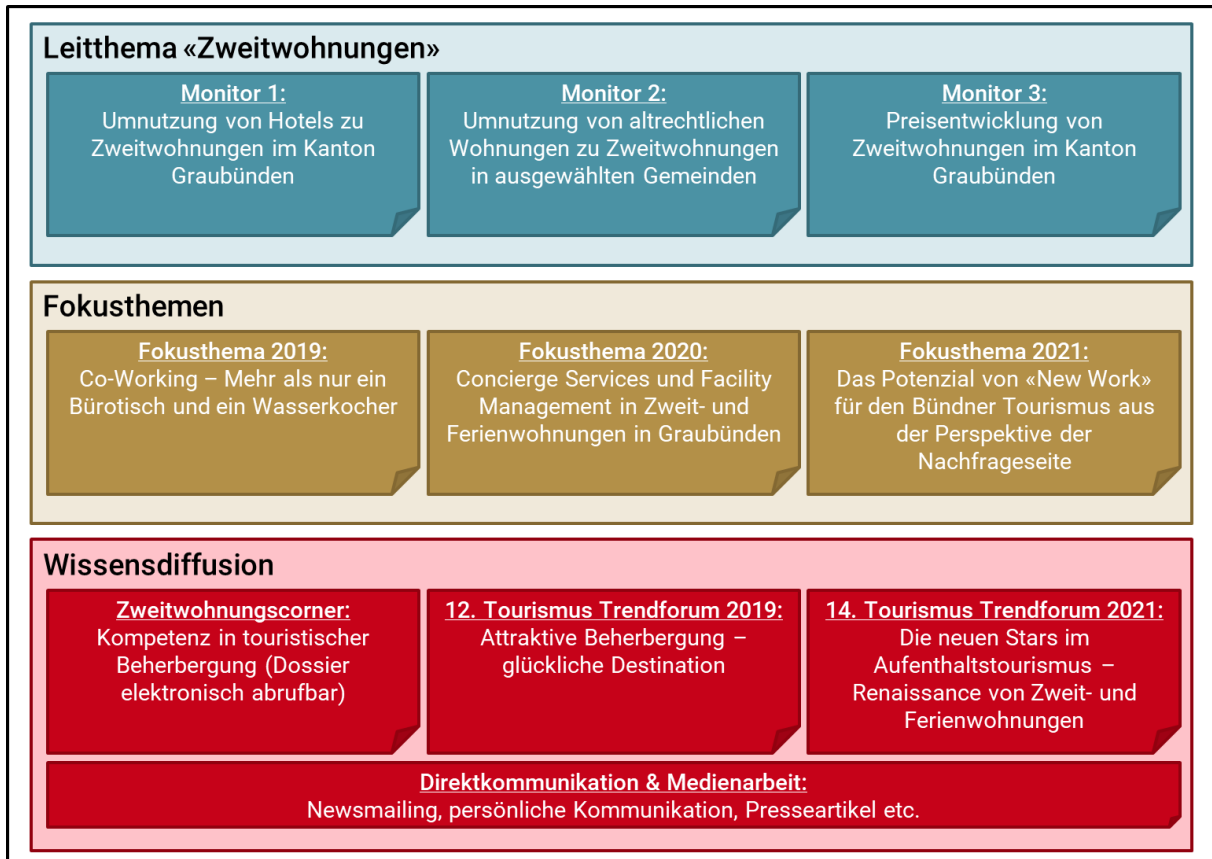
Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden ist Partner-Organisation des AWT bei dessen Aufgaben im Zusammenhang mit der kantonalen Tourismusentwicklung.¹ Zu diesem Zweck wird durch das AWT seit Jahren ein Leistungsauftrag an das ITF erteilt. Für die Periode 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2022 wurde das Thema «Zweitwohnungen» als Leitthema für den genannten Leistungsauftrag festgelegt, um die Basis zur Evaluation der Auswirkungen des neuen Zweitwohnungsgesetzes zu stärken.

Die Umsetzung des konkreten Leitthemas erfolgt einerseits durch verschiedene längerfristige Betrachtungen in Form von Monitoren und andererseits durch jährliche wechselnde Spezialuntersuchungen (sog. Fokusthemen). Zudem ist die Wissensdiffusion ein wichtiges Element, welche in Form eines Zweitwohnungsmonitors auf der Website der FH Graubünden sowie über regelmässige Fachbeiträge im Rahmen des alljährlich stattfindenden Tourismustrendforums geschieht (zur Übersicht über die einzelnen Berichte siehe Abbildung 1).

Der vorliegende Bericht ist eine Zusammenfassung und Auswertung der Analysen, die im Zusammenhang mit Monitor 1 im Jahre 2019 durch das ITF durchgeführt wurden (siehe Kapitel 6 und Kapitel 7). Ergänzt wird der Bericht durch eine gesonderte Betrachtung der Situation während den Jahren 2020 und 2021 (siehe Kapitel 8).

¹ Vgl. <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/awt/tourismus/Seiten/default.aspx>

Abbildung 1: Überblick Berichte und Massnahmen zur Wissensdiffusion



Quelle: Eigene Darstellung

2 Untersuchungsgegenstand und -methode

2.1 Untersuchungsgegenstand Hotelumnutzung

Die Möglichkeit zur Umnutzung besteht für strukturierte Beherbergungsbetriebe², namentlich traditionelle Hotels, die zum Zeitpunkt der Annahme der Volksinitiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!» am 11. März 2012 schon bestanden hatten. Diese können gemäss Art. 8, Abs. 4 ZWG zu 50% der Hauptnutzfläche in Zweitwohnungen umgenutzt werden, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind.

Deren Erfüllung ist gem. Art. 8 Abs. 5 ZWG in einem unabhängigen Gutachten zu bestätigen, das durch die Baugesuchstellerin oder den Baugesuchsteller (Umnutzungen bedürfen zwingend eines Baugesuchs) in Auftrag zu geben und an die Baubewilligungsbehörden einzureichen ist.

In der vorliegenden Untersuchung im Zusammenhang mit Monitor I wird analysiert, in welchem Ausmass von dieser Umnutzungsmöglichkeit im Kanton Graubünden von 2012 bis 2021 Gebrauch gemacht wurde und welche Gründe dafür massgebend waren.

2.2 Untersuchungsmethodik

Um die Anzahl und die Gründe von Hotelumnutzungen in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen untersuchen zu können, wäre ein direkter Einblick in die Unterlagen der zuständigen kommunalen Baubewilligungsbehörden zielführend. Ebenfalls denkbar wäre die Nutzung von statistischen Unterlagen auf Gemeinde- oder Kantonsebene (wenn vorhanden und zugänglich). Am besten wäre allerdings, die erstellten Gutachten gesammelt einzusehen, was beim Bundesamt für Raumentwicklung ARE möglich wäre. Bei dieser eidgenössischen Amtsstelle sind basierend auf Art. 8, Abs. 5 ZWG in Verbindung mit Art. 10 Abs. 2 lit. a ZWV sämtliche erteilten Baubewilligung zur Umnutzung durch die zuständigen Baubewilligungsbehörden einzureichen.

Alle drei Wege erwiesen sich für das ITF in der verfügbaren Zeit als schwierig, denn es besteht kein Anspruch des Institutes auf Einsicht in die genannten Unterlagen und die Möglichkeiten dazu müssen daher vorerst auf dem Vereinbarungsweg geschaffen werden.

Um schnell zu ersten Ergebnissen zu gelangen, hat sich das ITF daher für eine unkomplizierte Alternative entschieden. Diese besteht aus einer Befragung der dem Institut bekannten im Kanton Graubünden tätigten Gutachter. Dieses Vorgehen ermöglichte zwar keine abschliessende Beurteilung der Gesamtzahl der Gesuche, da nicht zwingend alle Gutachter befragt und Baugesuche erfasst werden konnten. Die geltend gemachten Umnutzungsgründe können jedoch unabhängig davon analysiert werden, denn dazu ist nicht zwingend eine Vollerhebung notwendig.

Folgende sechs Gutachter wurden zur Teilnahme an der Umfrage eingeladen³:

- Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH)
- Hanser Consulting AG
- BDO AG
- Gastroconsult AG, Chur
- Kohl & Partner AG
- Katag AG

Nur drei der sechs Institutionen haben an der Befragung teilgenommen und nach den eigenen Angaben in der Zeitperiode vom 2012-2019 entsprechende Gutachten erstellt.

² Definition vgl. Art. 4 ZWV

³ Das Portfolio der befragten Gutachter wurde für den Erhebungszeitraum von 2020-2021 von 6 auf 8 erweitert.

3 Inhalt von Gutachten gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG

Die Voraussetzungen für eine Umnutzung von bis zu maximal 50% der Hauptnutzfläche von strukturierten Beherbergungsbetrieben in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gem. Art. 8 Abs. 4 ZWG lauten:

- Minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren
- Wirtschaftliche Weiterführung ist nicht möglich
- Umnutzung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen ist nicht möglich
- Keine Verursachung der weiterführungsverhindernden Umstände durch ein Fehlverhalten der Hoteleigentümer oder -betreiber (kein Selbstverschulden)
- Kein Vorhandensein von überwiegenden entgegenstehenden Interessen

Gem. Art. 5 Abs. 3 ZWV hat sich das Gutachten insbesondere zur gegenwärtigen und zukünftigen Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu äussern (lit. a), zur Bewirtschaftungsdauer (lit. b) und zur Frage, ob ein Fehlverhalten des Eigentümers oder des Betreibers zur mangelnden wirtschaftlichen Weiterführbarkeit des Betriebs geführt hat (lit. c).⁴

4 Befragungskonzept / Durchführung

4.1 Anonymität

Um an Direktinformationen über Gesuche resp. Gutachten gelangen zu können, war es erforderlich, den Gutachtern Anonymität mit Bezug auf die konkreten Einzelfälle zuzusichern. Dies hat sich auf die Fragestellungen ausgewirkt. Namentlich fehlen konkrete geografische Informationen, die ebenfalls interessant gewesen wären. Wir haben aber Destinationstypen gebildet, die dennoch gewisse ortsbezogene Aussagen ermöglichen.

4.2 Umfrage-Methodik

Die Befragung erfolgte online. Die Ergebnisse wurden in MS-Excel exportiert und anschliessend statistisch ausgewertet (siehe Anhang).

4.3 Befragungsperiode

Im Rahmen einer ersten Erhebung wurden Gutachten der Periode 2012-2019 eingeholt und ausgewertet. Die Befragung wurde anschliessend in einer zweiten Erhebung auf die Jahre 2020-2021 ausgedehnt. Die Rückmeldungen ergaben, dass in den Jahren 2012 und 2013 noch keine Gutachten erstellt worden waren. Für die Periode von 2014 bis 2019 wurden 14 Gutachten gemeldet, die Basis für die Analyse bildeten. Die Analyse für die während den Jahren 2020 und 2021 gemeldeten Gutachten erfolgt in Kapitel 8.

5 Umfrage

Im Fragenset wurden die folgenden Informationen erhoben:

- Anzahl der erstellten Gutachten in den einzelnen Jahren der Erhebungsperiode
- Dienstleistungsumfang (Traditionelles Hotel oder Garni-Hotel)

⁴ Vertiefte Umschreibung der Erfordernisse vgl. das Dokument Zweitwohnungsverordnung Erläuterungen (2015) des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE

- Zimmerkapazität, Bettenkapazität, Restaurantkapazität
- Anzahl Öffnungstage
- Lage nach Gemeinde- resp. Destinationstypus (touristischer Hotspot, touristisch ausgeprägte Gemeinde, Nachbargemeinde eines typischen Hotspots)
- Betriebskonzept (eigentümer- oder betreibergeführt)
- Bescheinigung fehlender Wirtschaftlichkeit und dafür massgebende Gründe
- Umsetzung der Umnutzung erfolgt

6 Auswertung - Erhebungszeitraum 2012-2019

6.1 Anzahl Gutachten

Gefragt wurde nach der Anzahl der in den Jahren 2012-2019 erstellten Umnutzungsgutachten. Wir zeigen die Ergebnisse in Tabelle 1 kombiniert mit der Bettenzahl, um entsprechende Aussagen über die Relevanz der Anfragen im Verhältnis zur gesamten Bettenzahl im Kanton Graubünden machen zu können.

Tabelle 1: Anzahl Betriebe, die ein Gutachten angefragt haben und Anzahl Betten gesamt

| | Anzahl Betriebe | Anzahl Betten (total) |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| 2014 | 2 | 111 |
| 2015 | -- | -- |
| 2016 | 1 | 54 |
| 2017 | 4 | 138 |
| 2018 | 4 | 155 |
| 2019 | 3 | 241 |
| Total | 14 | 699 |
| Durchschnitt | -- | 50 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Erkenntnisse:

- In den Jahren 2012 und 2013 wurden keine Gutachten erstellt. Die Möglichkeit zur Umnutzung bestehender Hotels war zwar schon zu dieser Zeit gegeben, jedoch noch nicht auf der Basis des erst später erlassenen ZWG, sondern basierend auf der per 22. August 2012 (also bereits rund 5 Monate nach Annahme der Initiative) in Kraft gesetzten Übergangsverordnung («Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012»). Dass durch die befragten Experten 2012/2013 keine Gutachten zu erstellen hatten, hängt nach Einschätzung der Verfasser damit zusammen, dass nach der überraschenden Annahme der Zweitwohnungsinitiative zuerst eine Konzentration der Branche auf pendente Neubauprojekte bestand.
- 14 Betriebe entsprechen knapp 2.3% der Anzahl statistisch erfasster Hotels in Graubünden (601 Hotels im Jahr 2019), was angesichts des Beobachtungszeitraumes von sechs Jahren ein tiefer Wert ist. Der aus Umnutzungen resultierende Rückgang ist daher nicht bestandesgefährdend. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass durch andere von uns nicht angesprochene Experten weitere Gutachten erstellt wurden und diese Aussage daher zu relativieren ist.
- Eine Betrachtung auf der Ebene der Bettenzahlen bekräftigt die Aussage. Der anteilmässig höhere Wert beim Rückgang der Betriebe im Vergleich zum Rückgang der Betten bestätigt, dass unterdurchschnittlich grosse Betriebe betroffen waren.
- Generell ist kein nennenswerter Anstieg der Gesuche im Verlaufe des Erhebungszeitraum nach 2014 beobachtbar.

6.2 Wirtschaftlichkeit

Die fehlende wirtschaftliche Perspektive ist die Hauptvoraussetzung zur Bewilligung einer Umnutzung. Sie wurde in 9 von 14 Fällen als gegeben bestätigt (ca. 65%).

Tabelle 2: Anzahl Betriebe mit nachgewiesener mangelnder Wirtschaftlichkeit

| Nachweis mangelnde Wirtschaftlichkeit | |
|---------------------------------------|-----------|
| Ja | 9 |
| Nein | 2 |
| Keine Angaben | 3 |
| Total | 14 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Bei einem Gutachter wurden allerdings die von vornherein aussichtslos scheinende Fälle ausgesondert, das heisst, dass nur die Dossiers weiterbearbeitet wurden, die eine Chance zur Genehmigung hatten.

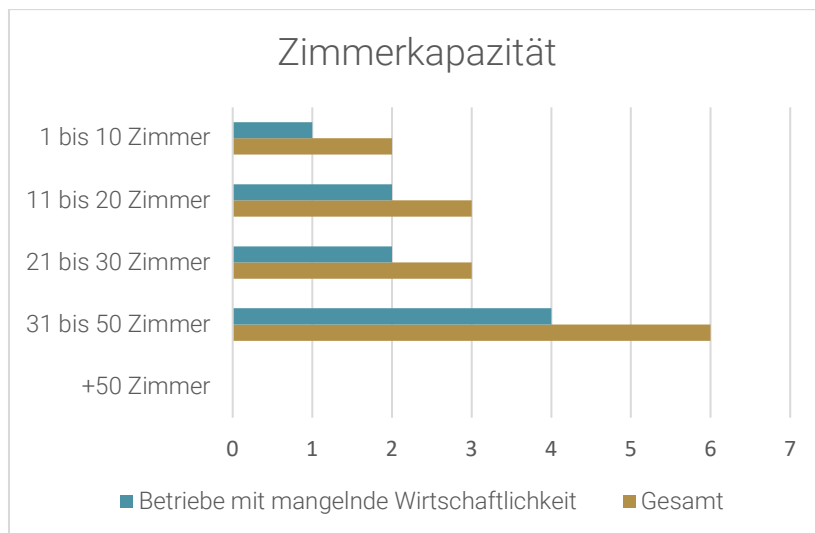
Erkenntnisse:

- Bei knapp 2/3 der Anfragen nach einem Gutachten konnte nach Prüfung tatsächlich eine mangelnde Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden. Bei 1/3 der Fälle war dies nicht so.
- Angesichts der doch erheblichen Zahl von wirtschaftlich weiterführbaren Fällen muss angenommen werden, dass ein gewisses Interesse nach Umnutzung auch bei Eigentümern von Betrieben besteht, deren wirtschaftlichen Perspektiven intakt sind. Dies zeigt, dass die (Teil-) Umnutzung nicht zwingend erst als letzte Alternative gesucht wird, sondern auch als möglichen Ausstiegsweg aus der schwierigen Hotelbranche.

6.3 Betriebsgrösse

Die Kapazitäten wurden anhand der Zimmer- sowie Bettenzahlen erhoben. Bei den Zimmerzahlen waren die folgenden Grössenklassen möglich: 1-10, 11-20, 21-30, 31-50, und +50.

Abbildung 2: Zimmerkapazitäten



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Erkenntnisse:

- Die Anfragen kamen ausschliesslich aus dem Bereich der Kleinbetriebe. Keiner hat mehr als 50 Zimmer.
- Knapp die Hälfte der Betriebe verfügt über mehr als 30 Zimmer, also über eine Betriebsgrösse, welche in der Regel nicht nur mit Familienmitgliedern betrieben werden kann.
- Von den absoluten Kleinstbetrieben mit maximal 10 Zimmern kamen verhältnismässig wenige Anfragen.
- Das Kriterium der fehlenden Wirtschaftlichkeit war in sämtlichen Grössenklassen einheitlich verteilt.

6.4 Betriebstyp

Unter diesem Kriterium erfolgt eine zusammenfassende Kommentierung nach Dienstleistungsumfang und Betriebskonzept.

Tabelle 3: Wie wird der Betrieb geführt?

| Betrieb von der Eigentümerin / vom Eigentümer geführt | Mietbetrieb |
|---|-------------|
| 14 | 0 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Tabelle 4: Kategorisierung der Betriebe

| Kategorien | |
|----------------------|-----------|
| Traditionelles Hotel | 9 |
| Garni Hotel | 5 |
| Total | 14 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Tabelle 5: Kategorisierung der Betriebe und mangelnde Wirtschaftlichkeit

| Kategorien und nachgewiesene mangelnde Wirtschaftlichkeit | |
|---|----------|
| Traditionelles Hotel | 6 |
| Garni Hotel | 3 |
| Total | 9 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Erkenntnisse:

- Umnutzungsbemühungen erfolgten ausschliesslich bei eigentümergeführten Betrieben. Es ist wahrscheinlich, dass eine Übereinstimmung zwischen dem Lebenszyklus des Betriebes und jenem des Betreibers besteht.
- In 9 von 14 Gesuchen sind Vollhotels betroffen. Daraus lassen sich allerdings kaum Erkenntnisse gewinnen, denn das Sample ist zu klein. Die Unterscheidung könnte aber durchaus relevant sein, denn bekanntlich sind Garnihotels häufig rentabler als Vollhotels, da sich im Logement bessere Renditen erzielen lassen.

6.5 Öffnungstage

In der Befragung wurden auch die durchschnittliche Öffnungstage der Hotels abgefragt.

Tabelle 6: Angaben zu Anzahl Öffnungstagen

| Können Sie Angaben zu der durchschnittlichen Anzahl an Öffnungstagen machen? | |
|--|-------|
| Median | 267.5 |
| Minimum | 220 |
| Maximum | 300 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Erkenntnisse:

- Bei den betroffenen Betrieben handelt es sich überwiegend um zweisaisonale Betriebe.
- Einzelne Betriebe weisen eine sehr geringe Offenhaltungsdauer auf.
- Im Untersuchungssample war kein echter Ganzjahresbetrieb vorhanden.

6.6 Lage

In der Umfrage wurden Elemente der Makrolage der Betriebe erhoben. Es wurde unterschieden nach:

- touristischer Hotspot (z. B. Davos-Klosters, Lenzerheide, Flims Laax, St. Moritz, Pontresina, Scuol)
- touristisch ausgeprägte Gemeinde (z.B. Savognin, Disentis, Silvaplana, Sils, Vals, ...)
- Nachbargemeinde eines touristischen Hotspots (z.B. Sent, Lenz, Falera, ...)

Tabelle 7: Lokalisierung der Betriebe

| Wo befinden sich die Betriebe? | |
|---------------------------------------|-----------|
| Touristischer Hotspot | 4 |
| Touristisch ausgeprägte Gemeinde | 9 |
| Nachbargemeinde tour. Hotspot | 1 |
| Total | 14 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Tabelle 8: Lokalisierung der Betriebe und mangelnde Wirtschaftlichkeit

| Wo befinden sie die Betriebe, bei denen eine mangelnde Wirtschaftlichkeit festgestellt wurde? | |
|--|----------|
| Touristischer Hotspot | 1 |
| Touristisch ausgeprägte Gemeinde | 7 |
| Nachbargemeinde tour. Hotspot | 1 |
| Total | 9 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Erkenntnisse:

- Die Mehrheit der Anfragen kam von Betrieben aus Gemeinden mit einer hohen Tourismusabhängigkeit. Aber auch mehrere Betriebe aus touristischen Hotspots strebten eine (Teil-) Umnutzung an. Die Erhebung zeigt, dass offenbar auch Betriebe in touristischen Hotspots nicht «immun» gegen eine mangelnde Wirtschaftlichkeit sind.
- Der Anteil der Fälle, bei denen keine wirtschaftliche Perspektive besteht, ist bei den touristischen Hotspots aber klar wesentlich tiefer. Dies zeigt, dass der wirtschaftliche Druck auf Betriebe ausserhalb der touristischen Hotspots offenbar höher ist, dass aber die Umnutzung gerade auch an touristischen Hotspots eine attraktive Alternative für Hotels darstellt, was mit den höheren Preisen für Zweitwohnungen an diesen Orten zusammenhängen könnte.

6.7 Gründe für die fehlende zukünftige Wirtschaftlichkeit

Im Zusammenhang mit der fehlenden zukünftigen Wirtschaftlichkeit konnte aus einem Katalog von Hauptgründen ausgesucht werden, die je auf eine der drei typischen Ursachen von wirtschaftlichen Problemen in der Hotellerie hinweisen.

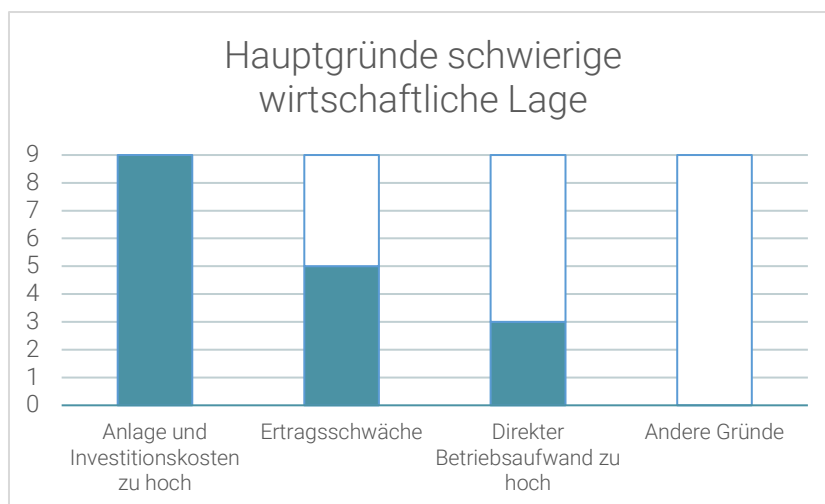
Ertragsschwäche => ungenügende Auslastung

Zu hoher direkter Betriebsaufwand => ungenügende Wirtschaftlichkeit

Zu hohe Anlage- und Re-Investitionskosten => ungenügende Rentabilität

Die drei genannten Gründe hängen oft zusammen. So führt zum Beispiel eine suboptimale Auslastung nicht nur zu ungenügendem Umsatz, sondern zufolge der Fixkostenlastigkeit von Hotels auch zu ungenügender Rendite. In der Frage wurde daher nach den Hauptgründen gefragt. Bei einem älteren Betrieb mit vernachlässigter Instandhaltung und Instandsetzung steht daher der hohe Anlage- und Investitionsbedarf im Vordergrund. Ursächlich für diesen Umstand aber ist die ungenügende Rentabilität.

Abbildung 3: Hauptgründe schwierige wirtschaftliche Lage



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Erkenntnisse:

- Bei sämtlichen Betrieben mit fehlender wirtschaftlicher Zukunftsperspektive wurden die hohen Anlage- und Re-Investitionskosten als einer der Hauptgründe genannt. Daraus lässt sich ableiten, dass generell für ältere Betriebe am Ende des Lebenszyklus Umnutzungsanträge gestellt wurden, was nicht weiter verwundert, weil ja Umnutzungen gem. Art. 8 Abs. 4 ZWG generell nur für Betriebe mit einer minimalen Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren möglich sind. Was sich aber besonders erkennen lässt, ist der Umstand, dass diese Betriebe alle Investitionsnachholbedarf haben.
- Nur bei einem Drittel der Betriebe ist der zu hohe direkte Betriebsaufwand der Hauptgrund für die ungenügende Wirtschaftlichkeit. Anscheinend sind Einsparungspotentiale und Optimierungsmöglichkeiten bei den Betriebskosten genutzt worden. Dennoch liessen sich die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen nicht erwirtschaften.
- Eine zu tiefe Auslastung wird bei ca. 50% der Gesuche als ein Hauptgrund für die fehlende wirtschaftliche Zukunftsperspektive aufgeführt. Dies rührt möglicherweise daher, dass ein Vergleich mit der durchschnittlichen Nettoauslastung der Hotelbetten- oder -zimmer im Kanton Graubünden gemacht wird. Dabei wird allerdings verkannt, dass der Durchschnittswert für das teure Geschäftsmodell des Hotels generell zu tief ist und dass darin ein wesentlicher Grund für die Probleme der saisonalen Hotellerie liegt (Vgl. *Deuber et al. (2015): Design to Cost in der Schweizer Ferienhotellerie. Ausrichtung an tragbaren Zielkosten bei der Entwicklung von kommerziellen Beherbergungsangeboten am Beispiel Graubündens.*)

6.8 Stand bei der Umsetzung

In der abschliessenden Frage an die Gutachter wurde die tatsächliche Umsetzung der Umnutzung abgefragt. Die Frage konnte in 50% der Fälle nicht beantwortet werden, was mit grösster Wahrscheinlichkeit damit zusammenhängt, dass die Gutachter die verschiedenen Betriebe im Hinblick auf eine zukünftige Umnutzung zu beurteilen hatten und den weiteren Verlauf nicht mehr verfolgten.

Tabelle 9: Anzahl Betriebe, die die Umnutzung umgesetzt haben

| Umnutzung umgesetzt? | |
|----------------------|-----------|
| Ja | 5 |
| Nein | 2 |
| Keine Angaben | 7 |
| Total | 14 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Bei detaillierter Betrachtung nach Kategorie, Lage und Grösse ergibt sich nachfolgende Aufteilung:

Tabelle 10: Kategorisierung der Betriebe, die die Umnutzung umgesetzt haben

| Kategorien Beherbergungsbetrieb und Umnutzung umgesetzt? | |
|---|----------|
| Traditionelles Hotel | 4 |
| Garni Hotel | 1 |
| Total | 5 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Tabelle 11: Lage der Betriebe, welche die Umnutzung umgesetzt haben

| Wo befinden sie die Betriebe, die die Umnutzung umgesetzt haben? | |
|---|----------|
| Touristischer Hotspot | 0 |
| Touristisch ausgeprägte Gemeinde | 4 |
| Nachbargemeinde tour. Hotspot | 1 |
| Total | 5 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2019)

Erkenntnisse:

- Angesichts der geringen Fallzahl sind Aussagen im Zusammenhang mit der Umsetzung generell schwierig oder verfrüht.
- Es wird verwiesen auf das Kapitel 7 Zusammenfassung und Ausblick.

7 Zusammenfassung und Ausblick - Erhebungszeitraum 2012-2019

7.1 Haupterkenntnisse

Die Zahl der in den Jahren 2012-2019 auf der Grundlage von Art. 8 Abs. 4 (teil-) umgenutzten Hotels im Kanton Graubünden war relativ gering und nicht bestandesgefährdend. Das vor allem kleine und sehr kleine Hotels betroffen waren, bestärkt diese Aussage, wie auch der Umstand, dass ab Einsetzen der Gesuche im Jahre 2014 keine wesentliche Zunahme der Gesuche festzustellen ist.

Die Möglichkeit zur (Teil-) Umnutzung in Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung kann daher durchaus als Beitrag zur strukturellen Bereinigung und Stärkung der touristischen Beherbergung im Kanton Graubünden betrachtet werden. Diesem positiven Aspekt steht entgegen, dass von der Möglichkeit zur Umnutzung auch ein gewisser Sog auszugehen scheint. Offenbar wird die Umnutzung als attraktive Alternative zum Hotelbetrieb eingeschätzt, besonders bei Lagen in touristischen Hotspots, was dadurch zum Ausdruck kommt, dass bei 1/3 der Gesuche die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit als gegeben eingeschätzt wurde.

7.2 Einschränkungen

Eine erste wesentliche Einschränkung der ITF-Analyse besteht darin, dass keine Vollerhebung gemacht wurde. Dies belastet die gemachte Aussage, wonach die betroffenen Kapazitäten mit Bezug auf das Gesamtvolumen der Hotellerie im Kanton Graubünden relativ unbedeutend sei. Generell ist die Zahl der Gesuche, für die Befragungsergebnisse vorliegen, relativ gering und Ableitungen daraus sind daher mit Vorbehalt zu geniessen. Einschränkend ist auch der Umstand, dass beim gewählten Vorgehen nur indirekte Analysen möglich sind. Wesentlich präzisere Aussagen wären möglich, wenn direkt Einsicht in die Gesuche genommen werden könnte.

7.3 Ausblick

Die Befragung von Gutachtern durch das ITF wurde für die Jahre 2020 und 2021 nach bekanntem Muster fortgeführt, wobei der Fragekatalog weitgehend unverändert bleiben wird. Die Ergebnisse der zweiten Erhebung werden in Kapitel 8 ausgeführt.

8 Erhebungszeitraum 2020 und 2021

Infolge sich grundlegend veränderter Rahmenbedingungen während der Corona-Pandemie wurde die Situation während den Jahren 2020 und 2021 gesondert betrachtet. Die Rückmeldungen der befragten Gutachter zeigen denn auch auf, dass während diesen Jahren grundsätzlich weniger unverbindliche Voranfragen erfolgten. Die Anzahl der erstellten Umnutzungsgutachten befindet sich dennoch im Schnitt der vergangenen Jahre. Gemäss Angaben des betreffenden Gutachters beziehen sich die vorgenommenen Gutachten auf eher atypische Betriebe, welche aufgrund spezifischer Umstände (bspw. geografischer Lage oder Art des Betriebes) eine Umnutzung anstrebten.

Es ist zu vermuten, dass die im Rahmen der Pandemie gesprochenen Unterstützungsmassnahmen die Betriebe vor akuten wirtschaftlichen Schwierigkeiten bewahrt haben, was zu einer Verringerung des unmittelbaren Umnutzungsdrucks geführt hat. Aufgrund der zu erwartenden Strukturbereinigung durch auslaufende Härtefallgelder und fällige Unterstützungskredite wird für die kommenden Jahre ein Anstieg der Gutachtenanfragen erwartet.

8.1 Gutachter

Für die Datenerhebung während den Jahren 2020 und 2021 haben wir das Portfolio der befragten Gutachter von 6 auf 8 erweitert.

- Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH)
- Hanser Consulting AG
- BDO AG
- Gastroconsult AG, Chur
- Kohl & Partner AG
- Katag AG
- Neu: CFB Network AG
- Neu: RRT AG Treuhand & Revision

Von den 8 befragten Gutachter waren trotz zugesicherter Anonymität nicht alle Institutionen bereit, Einblick in die beantragten Gutachten zu gewähren. Die während dem Erhebungszeitraum 2020-2021 bearbeiteten Anfragen sind alle auf einen Gutachter zurückzuführen, bei der Mehrheit der befragten Gutachter wurden in diesen Jahren also keine Umnutzungsgutachten angefragt.

8.2 Auswertung

In den Jahren 2020 und 2021 wurden insgesamt fünf Gutachten angefragt (siehe Tabelle 12). Verglichen mit den Ergebnissen aus dem Erhebungszeitraum von 2012-2019 ergeben sich trotz des Rückgangs an unverbindlichen Voranfragen bezüglich der Anzahl der angefragten Gutachten keine grösseren Abweichungen von der durchschnittlichen jährlichen Anzahl von etwas mehr als zwei Gesuchen. Zu erwähnen gilt es jedoch, dass die Anfragen gemäss Angaben des Gutachters speziellen Umständen geschuldet sind, welche den jeweiligen Einzelfall betreffen. Die verhältnismässig hohe Bettenanzahl erklärt sich dadurch, dass es sich bei den betroffenen Betrieben teilweise um Gruppenunterkünfte handelt.

Tabelle 12: Anzahl Betriebe, die ein Gutachten angefragt haben und Anzahl Betten gesamt, Erhebungszeitraum 2020-2021

| | Anzahl Betriebe | Anzahl Betten (total) |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| 2020 | 2 | 172 |
| 2021 | 3 | ca. 180 |
| Total | | ca. 352 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Die Möglichkeit der Umnutzung bietet sich nur bei nachgewiesener mangelnder Wirtschaftlichkeit (siehe Tabelle 13). Diese wurde während dem Erhebungszeitraum von 2020-2021 bei vier von fünf angefragten Gutachten dargelegt, was einer etwas höheren Quote (80%) als während dem Erhebungszeitraum von 2012 bis 2019 (65%) entspricht. Die höhere Quote relativiert sich jedoch vor dem Hintergrund, dass der betroffene Gutachter aussichtslose Anfragen von vornherein aussondert.

Tabelle 13: Anzahl Betriebe mit nachgewiesener mangelnder Wirtschaftlichkeit, Erhebungszeitraum 2020-2021

| Nachweis mangelnde Wirtschaftlichkeit | |
|---------------------------------------|----------|
| Ja | 4 |
| Nein | 1 |
| Keine Angaben | |
| Total | 5 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Bei den Betrieben, welche 2020 oder 2021 ein Umnutzungsgutachten beantragt hatten, handelt es sich bezogen auf die Zimmeranzahl um eher kleinere Betriebe mit einer Kapazität von 11 bis 50 Zimmer (siehe Tabelle 14). Ganz kleine Betriebe (unter 10 Zimmer) oder mittlere bis grosse Betriebe (ab 50 Zimmer) sind im Sample nicht vertreten. Betreffend die Verteilung lassen sich keine konkreten Aussagen treffen.

Tabelle 14: Zimmerkapazität, Erhebungszeitraum 2020-2021

| Zimmerkapazität | |
|------------------|----------|
| 1 bis 10 Zimmer | |
| 11 bis 20 Zimmer | 2 |
| 21 bis 30 Zimmer | 2 |
| 31 bis 50 Zimmer | 1 |
| +50 Zimmer | |
| Total | 5 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Vier der fünf betrachteten Betriebe sind eigentümergeführt (siehe Tabelle 15). Im Gegensatz zum Untersuchungszeitraum von 2012 bis 2019, wo jegliche Gesuche von eigentümergeführten Betrieben beantragt wurden, wurde während der Zeit von 2020 bis 2021 ein Antrag durch einen Mietbetrieb gestellt. Weiterführende Aussagen bedürften jedoch einer Analyse des Einzelfalls, welche aufgrund der zugesicherten Anonymität der Daten nicht möglich war.

Tabelle 15: Wie wird der Betrieb geführt? Erhebungszeitraum 2020-2021

| Betrieb von der Eigentümerin / vom Eigentümer geführt | Mietbetrieb |
|---|-------------|
| 4 | 1 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Für die Jahre 2020 und 2021 wurden spannenderweise – und konträr zum Untersuchungszeitraum von 2012 bis 2019 – keine Gutachten von traditionellen Hotels in Auftrag gegeben (siehe Tabelle 16).

Tabelle 16: Kategorisierung der Betriebe, Erhebung 2020-2021

| Kategorien | |
|-------------------|----------|
| Gruppenunterkunft | 3 |
| Garni Hotel | 1 |
| Andere | 1 |
| Total | 5 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Die Betrachtung der Öffnungstage der betreffenden Betriebe lässt wenig aufschlussreiche Erkenntnisse zu (siehe Tabelle 17). Im Vergleich mit den Erkenntnissen des Erhebungszeitraumes von 2012 bis 2019 fällt aber auf, dass es sich bei einem der Betriebe um einen Ganzjahresbetrieb handelt, wohingegen das Maximum der Öffnungstage während ersterem bei 300 Tagen liegt.

Tabelle 17: Angaben zu Anzahl Öffnungstagen, Erhebungszeitraum 2020-2021

| Durchschnittliche Anzahl an Öffnungstagen | |
|---|-----------------|
| 1 Betrieb mit | 126 (=1/3 Jahr) |
| 1 Betrieb mit | 365 |
| 1 Betrieb mit | 270 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Bezüglich der Lokalisierung der Betriebe lässt sich keine Tendenz festlegen (siehe Tabelle 18). Betriebe, welche während den Jahren 2020 und 2021 Gutachten angefragt hatten, lassen sich sowohl touristischen Hotspots, touristisch ausgeprägten Gemeinden aber auch nicht primär touristisch ausgerichteten Gemeinden zuordnen.

Tabelle 18: Lokalisierung der Betriebe, Erhebungszeitraum 2020-2021

| Wo befinden sich die Betriebe? | |
|---|----------|
| Touristischer Hotspot | 2 |
| Touristisch ausgeprägte Gemeinde | 1 |
| nicht primär touristisch ausgerichtete Gemeinde | 2 |
| Total | 5 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Der geringe Datenbestand lässt wenig belastbare Aussagen bezüglich der effektiven Umsetzung der Umnutzung zu (siehe Tabelle 19). Die Rückmeldungen der Gutachter zeigen auf, dass die individuelle Entwicklung der Situation eines Betriebes nach Ausstellung des Gutachtens nicht weiterverfolgt wird und dementsprechend keine Erkenntnisse zum Stand und Erfolg der Umsetzung gewonnen werden können.

Tabelle 19: Nachgewiesener mangelnder Wirtschaftlichkeit und Umnutzung, Erhebungszeitraum 2020-2021

| | Nachweis mangelnde Wirtschaftlichkeit | Umnutzung umgesetzt |
|---------------|---------------------------------------|---------------------|
| Ja | 4 | 1 |
| Nein | 1 | 1 |
| Keine Angaben | | 3 |
| Total | 5 | 5 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

Sämtliche Betriebe, denen mangelnde Wirtschaftlichkeit bescheinigt wurde, nannten eine zu tiefe Auslastung als Hauptgrund (siehe Tabelle 20). Vor dem Hintergrund, dass während der Corona-Pandemie gerade in Betrieben in strukturschwachen Bergregionen teilweise Rekordumsätze verzeichnet werden konnten, wäre interessant zu untersuchen, inwiefern die tiefe Auslastung in diesen Fällen im Zusammenhang mit der Pandemie steht. Derartige Untersuchungen bedingten jedoch eine detaillierte Einsicht in die Daten, welche im Rahmen dieser Erhebung nicht vorgesehen war. Die hohen Anlage- und Re-Investitionskosten stellten für drei von vier Betrieben einen Hauptgrund für die mangelnde Wirtschaftlichkeit dar. Wie bereits für den Erhebungszeitraum von 2012 bis 2019 lässt sich konstatieren, dass tendenziell ältere Betriebe am Ende ihres Lebenszyklus eine Umnutzung in Betracht ziehen, was als Folge der Voraussetzung der minimalen Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG aufgefasst werden kann. Zu hoher Betriebsaufwand wurde von keinem der betroffenen Betriebe als Hauptgrund für die mangelnde Wirtschaftlichkeit genannt. Daraus lässt sich schliessen, dass Einsparungspotenziale bei den Betriebsaufwänden erkannt und entsprechende Massnahmen zur Reduktion der laufenden Kosten getroffen wurden. In Kombination mit der zu geringen Auslastung scheint das Einsparungspotenzial jedoch nicht gross genug, um den Betrieb rentabel zu betreiben und die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung decken zu können.

Tabelle 20: Hauptgründe schwierige wirtschaftliche Lage, Erhebungszeitraum 2020-2021

| Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? | |
|--|---|
| Ertragsschwäche | 4 |
| Direkter Betriebsaufwand zu hoch | |
| Anlage und Reinvestitionskosten zu hoch | 3 |
| Andere | 1 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten Befragung ITF (2020-21)

8.3 Zusammenfassung Erhebungszeitraum 2020-2021

Die Befragung der Gutachter zeigte auf, dass das Interesse an Umnutzungen vor allem aus der traditionellen Hotellerie während diesen Jahren grundsätzlich zurückging. Es scheint, dass die im Rahmen der Pandemie gesprochenen Unterstützungsmassnahmen akute finanzielle Schwierigkeiten der Betriebe in den Hintergrund drängen konnten und während dieser Zeit kein unmittelbarer Druck bestand, eine Umnutzung des Betriebs in Zweitwohnungen anzustreben.

Die behandelten Gutachten sind gemäss Rückmeldung des betroffenen Gutachters auf spezifische individuelle Umstände zurückzuführen. So betrafen während den Jahren 2020 und 2021 drei der fünf bearbeiteten Anträge Gruppenunterkünfte und es waren im Gegensatz zum Erhebungszeitraum von 2012-2019 keine traditionellen Hotels betroffen.

Für die Zukunft wird ein Anstieg der Gutachten erwartet, da pandemiebedingte Unterstützungsmassnahmen auslaufen und gewährte Kredite fällig werden, was mit einem strukturbereinigenden Effekt einhergehen könnte.

8.4 Ausblick

Gerade die zweite Erhebung der Jahre 2020 und 2021 zeigt auf, dass das Thema Umnutzungen von Hotelbetrieben in Zweitwohnungen von einer gewissen Dynamik und Relevanz geprägt ist, welche sich in den kommenden Jahren verstärken dürfte. Das ITF beabsichtigt, diese Entwicklung zu verfolgen und möchte den Aussagegehalt sowohl bezüglich der erstellten Gutachten als auch der anschliessenden Umsetzung weiter erhöhen. Gleichzeitig sind wir bestrebt, weitere Datenquellen zu erschliessen, um das Total der Umnutzungsgesuche im ganzen Kanton abbilden zu können, und so in Relation mit den vorhandenen Gesamtkapazitäten Aussagen zu den erwarteten Auswirkungen auf kantonaler Ebene treffen zu können.

Anhang

Ergebnisse der Befragung vom Dezember 2019

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Der Beherbergungsbetrieb gehört zur folgenden Kategorie: | Wie gross ist die Zimmerkapazität des Beherbergungsbetriebs? | Über wie viele Betten verfügt der Beherbergungsbetrieb? (Falls Sie keine Angaben machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage.) |
|-------------|---|--|--|--|--|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | Traditionelles Hotel | 31 bis 50 Zimmer | 63 |
| | | 2014 | Garni Hotel | 21 bis 30 Zimmer | 48 |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | Garni Hotel | 1 bis 10 Zimmer | 20 |
| | | 2018 | Traditionelles Hotel | 21 bis 30 Zimmer | |
| | | 2017 | Garni Hotel | 11 bis 20 Zimmer | |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | Traditionelles Hotel | 31 bis 50 Zimmer | 54 |
| | | 2017 | Traditionelles Hotel | 31 bis 50 Zimmer | 55 |
| | | 2017 | Garni Hotel | 21 bis 30 Zimmer | 38 |
| | | 2018 | Traditionelles Hotel | 11 bis 20 Zimmer | 29 |
| | | 2018 | Traditionelles Hotel | 1 bis 10 Zimmer | 50 |
| | | 2018 | Traditionelles Hotel | 11 bis 20 Zimmer | 26 |
| | | 2019 | Traditionelles Hotel | 31 bis 50 Zimmer | 92 |
| | | 2019 | Traditionelles Hotel | 31 bis 50 Zimmer | 69 |
| | | 2019 | Garni Hotel | 31 bis 50 Zimmer | |
| Gesamt | 14 | | | | Durchschnitt: |
| | | | | | 49.5 |
| | | | | | Median: |
| | | | | | 50 |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Über wie viele Restaurationsplätze verfügt der Beherbergungsbetrieb? (Falls Sie keine Angaben machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage.) | Können Sie Angaben zu der durchschnittlichen Anzahl an Öffnungstagen machen? (Falls Sie keine Angaben machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage.) |
|-------------|---|--|---|---|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | | |
| | | 2014 | | |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | 30 | 220 |
| | | 2018 | 80 | 250 |
| | | 2017 | 40 | 220 |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | 108 | 260 |
| | | 2017 | 195 | 259 |
| | | 2017 | | 275 |
| | | 2018 | 60 | 300 |
| | | 2018 | 50 | 300 |
| | | 2018 | | |
| | | 2019 | 120 | 285 |
| | | 2019 | 90 | 280 |
| | | 2019 | | |
| Gesamt | 14 | | | Durchschnitt: |
| | | | | 264.9 |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Der Beherbergungsbetrieb befindet sich in: einer touristisch ausgeprägten Gemeinde (z.B. Savognin, Disentis, Silvaplana, Sils, Vals, ...) | Der Beherbergungsbetrieb befindet sich in: einem touristischen Hotspot (Davos-Klosters, Lenzerheide, Flims Laax, St. Moritz, Pontresina, Scuol) | Der Beherbergungsbetrieb befindet sich in: einer Nachbargemeinde eines touristischen Hotspots (z.B. Sent, Lenz, Falera, ...) |
|-------------|---|--|---|---|--|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | ja | | |
| | | 2014 | ja | | |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | ja | | |
| | | 2018 | ja | | |
| | | 2017 | ja | | |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | | ja | |
| | | 2017 | ja | | |
| | | 2017 | | ja | |
| | | 2018 | | | ja |
| | | 2018 | ja | | |
| | | 2018 | ja | | |
| | | 2019 | | ja | |
| | | 2019 | ja | | |
| | | 2019 | | ja | |
| Gesamt | 14 | | 9 | 4 | 1 |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Handelt es sich bei dem Beherbergungsbetrieb, um: |
|-------------|---|--|---|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2014 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2018 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2017 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2017 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2017 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2018 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2018 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2018 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2019 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2019 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| | | 2019 | einen vom Eigentümer geführten Betrieb |
| Gesamt | 14 | | 14 |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Konnte dem Beherbergungsbetrieb eine mangelnde Wirtschaftlichkeit bescheinigt werden? | Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Ertragsschwäche] |
|-------------|---|--|---|---|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | Ja | Ja |
| | | 2014 | Ja | Ja |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | Ja | Nein |
| | | 2018 | Ja | Nein |
| | | 2017 | Ja | Nein |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | Ja | Ja |
| | | 2017 | Ja | Nein |
| | | 2017 | Nein | Nein |
| | | 2018 | Ja | Ja |
| | | 2018 | keine Antwort | Ja |
| | | 2018 | keine Antwort | Nein |
| | | 2019 | Nein | Nein |
| | | 2019 | Ja | Ja |
| | | 2019 | keine Antwort | Nein |
| Gesamt | 14 | Gesamt | | |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Konnte dem Beherbergungsbetrieb eine mangelnde Wirtschaftlichkeit bescheinigt werden? | Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Direkter Betriebsaufwand zu hoch] |
|-------------|---|--|---|--|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | Ja | Nein |
| | | 2014 | Ja | Nein |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | Ja | Ja |
| | | 2018 | Ja | Ja |
| | | 2017 | Ja | Ja |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | Ja | Nein |
| | | 2017 | Ja | Nein |
| | | 2017 | Nein | Nein |
| | | 2018 | Ja | Nein |
| | | 2018 | keine Antwort | Nein |
| | | 2018 | keine Antwort | Nein |
| | | 2019 | Nein | Nein |
| | | 2019 | Ja | Nein |
| | | 2019 | keine Antwort | Nein |
| Gesamt | 14 | Gesamt | | |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Konnte dem Beherbergungsbetrieb eine mangelnde Wirtschaftlichkeit bescheinigt werden? | Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Anlage und Reinvestitionskosten zu hoch] |
|-------------|---|--|---|---|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | Ja | Ja |
| | | 2014 | Ja | Ja |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | Ja | Ja |
| | | 2018 | Ja | Ja |
| | | 2017 | Ja | Ja |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | Ja | Ja |
| | | 2017 | Ja | Ja |
| | | 2017 | Nein | Nein |
| | | 2018 | Ja | Ja |
| | | 2018 | keine Antwort | Ja |
| | | 2018 | keine Antwort | Nein |
| | | 2019 | Nein | Nein |
| | | 2019 | Ja | Ja |
| | | 2019 | keine Antwort | Nein |
| Gesamt | 14 | Gesamt | | |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Konnte dem Beherbergungsbetrieb eine mangelnde Wirtschaftlichkeit bescheinigt werden? | Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Andere] |
|-------------|---|--|---|--|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | Ja | Nein |
| | | 2014 | Ja | Nein |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | Ja | Nein |
| | | 2018 | Ja | Nein |
| | | 2017 | Ja | Nein |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | Ja | Nein |
| | | 2017 | Ja | Nein |
| | | 2017 | Nein | Ja |
| | | 2018 | Ja | Nein |
| | | 2018 | keine Antwort | Nein |
| | | 2018 | keine Antwort | Nein |
| | | 2019 | Nein | Nein |
| | | 2019 | Ja | Nein |
| | | 2019 | keine Antwort | Nein |
| Gesamt | 14 | Gesamt | | |

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation seit 2012 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Konnte dem Beherbergungsbetrieb eine mangelnde Wirtschaftlichkeit bescheinigt werden? | Wurde die Umnutzung umgesetzt oder wird sie gerade umgesetzt? |
|-------------|---|--|---|---|
| Gutachter 1 | 2 | 2014 | Ja | Ja |
| | | 2014 | Ja | Nein |
| Gutachter 2 | 3 | 2017 | Ja | Ja |
| | | 2018 | Ja | Ja |
| | | 2017 | Ja | keine Antwort |
| Gutachter 3 | 9 | 2016 | Ja | keine Antwort |
| | | 2017 | Ja | Ja |
| | | 2017 | Nein | keine Antwort |
| | | 2018 | Ja | Ja |
| | | 2018 | keine Antwort | keine Antwort |
| | | 2018 | keine Antwort | keine Antwort |
| | | 2019 | Nein | Nein |
| | | 2019 | Ja | keine Antwort |
| | | 2019 | keine Antwort | keine Antwort |
| Gesamt | 14 | | | |

Ergebnisse der Befragung für die Jahre 2020-2021

| Gutachter | Wie viele Anfragen von Gutachten zur Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetriebe zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art.8, Abs.4) wurden von Ihrer Organisation 2020 und 2021 bearbeitet? | In welchem Jahr wurde das Gutachten n angefragt? | Der Beherbergungsbetrieb gehört zur folgenden Kategorie: | Wie gross ist die Zimmerkapazität des Beherbergungsbetriebs? | Über wie viele Betten verfügt der Beherbergungsbetrieb? (Falls Sie keine Angaben machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage.) |
|-------------|---|--|--|--|--|
| Gutachter 1 | 2 | 2020 | Gruppenunterkunft | 11 bis 20 Zimmer | 92 |
| Gutachter 1 | | 2020 | Garni Hotel | 31 bis 50 Zimmer | 80 |
| Gutachter 1 | 3 | 2021 | Gruppenunterkunft | 21 bis 30 Zimmer | 70 |
| | | 2021 | Gruppenunterkunft | 11 bis 20 Zimmer | 70 |
| | | 2021 | Andere | 21 bis 30 Zimmer | 70 |

| Über wie viele Restaurationsplätze verfügt der Beherbergungsbetrieb? (Falls Sie keine Angaben machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage.) | Können Sie Angaben zu der durchschnittlichen Anzahl an Öffnungstagen machen? (Falls Sie keine Angaben machen können, gehen Sie bitte zur nächsten Frage.) | Der Beherbergungsbetrieb befindet sich in: einer touristisch ausgeprägten Gemeinde (z.B. Savognin, Disentis, Silvaplana, Sils, Vals, ...) | Der Beherbergungsbetrieb befindet sich in: einem touristischen Hotspot (Davos-Klosters, Lenzerheide, Flims Laax, St. Moritz, Pontresina, Scuol) | Der Beherbergungsbetrieb befindet sich in: einer Nachbargemeinde eines touristischen Hotspots (z.B. Sent, Lenz, Falera, ...) | Der Beherbergungsbetrieb befindet sich in: einer nicht primär touristisch ausgerichteten Gemeinde |
|---|---|---|---|--|---|
| 0 | 126 | Ja | | | |
| 118 | 365 | | Ja | | |
| | | | | | Ja |
| | | | | | Ja |
| 65 | 270 | | Ja | | |

| Handelt es sich bei dem Beherbergungsbetrieb, um: | Konnte dem Beherbergungsbetrieb eine mangelnde Wirtschaftlichkeit bescheinigt werden? | Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Ertragsschwäche] | Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Direkter Betriebsaufwand zu hoch] |
|---|---|---|--|
| einen vom Eigentümer geführten Betrieb | Ja | Nein | Nein |
| einen vom Eigentümer geführten Betrieb | Nein | Ja | Nein |
| einen vom Eigentümer geführten Betrieb | Ja | Ja | Nein |
| einen vom Eigentümer geführten Betrieb | Ja | Ja | Nein |
| einen Mietbetrieb | Ja | Ja | Nein |

| Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Anlage und Reinvestitionskosten zu hoch] | Welches sind die Hauptgründe für die wirtschaftliche schwierige Lage des Beherbergungsbetriebs? [Andere] | Wurde die Umnutzung umgesetzt oder wird sie gerade umgesetzt? |
|---|--|---|
| Ja | Ja | |
| Ja | Nein | Ja |
| Nein | Nein | |
| Nein | Nein | |
| Ja | Nein | |

Portrait Institut für Tourismus und Freizeit

Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) ist die Tourismusabteilung der FH Graubünden. In der anwendungsorientierten Forschung und Entwicklung thematisiert das ITF aktuelle unternehmerische und gesellschaftliche Entwicklungen, bearbeitet im Rahmen seiner Forschungs- und Kompetenzfelder Problemstellungen der Praxis und generiert dadurch Wissen. Durch Publikationen, Case-Studies, Vorträge, Tagungen, Konferenzen und weitere geeignete Methoden wird der Wissenstransfer in die Praxis sichergestellt. Ferner erbringt das ITF in seinen Forschungs- und Kompetenzfeldern Dienstleistungen zugunsten Dritter, sei es für private Organisationen oder die öffentliche Hand, zum Beispiel in Form von Datenerhebungen, Analysen, Gutachten, Beratung oder Geschäftsführungsmandaten.

Das Forschungsfeld «Management von touristischen Immobilien und Infrastrukturen» beschäftigt sich einerseits mit Fragen der Konzeptionierung von zeitgemässen Immobilien und Infrastrukturen, andererseits mit Freizeitanlagen, deren Finanzierung sowie deren Betrieb. In den Kategorien «Entwicklung» und «Management» werden unterschiedliche Leistungen angeboten.

Entwicklung von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

- Zielgruppenanalyse (qualitative und quantitative Befragungen)
- Marktanalyse
- Wettbewerber-Analyse
- Umfeldanalyse
- Organisationsanalyse
- Strategie-Entwicklung (strategische Positionierung, Vision, Mission, Werte, Aufbau von Wettbewerbsvorteilen)
- Geschäftsmodellentwicklung im betriebs- und regionalwirtschaftlichen Kontext
- Investitions- und Finanzierungsplanung für Tourismusimmobilien
- Machbarkeits- und Potentialermittlung von Tourismusimmobilienprojekten
- Business-Planerstellung (insbes. für Hotels, Resorts und Freizeitanlagen)
- Szenario-Entwicklung und Szenario-Rechnung
- Unterstützung bei Bewertungsfragen

Management von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

- Definition von Eigentümer- und Betreibermodellen
- Vergleich von verschiedenen Vertragsarten aus wirtschaftlicher Perspektive
- Angebotsentwicklung auf Basis von Tourismusimmobilien und -infrastrukturen
- Budgetierung und Ertragssimulation
- Unterstützung bei der Repositionierung und Weiterentwicklung

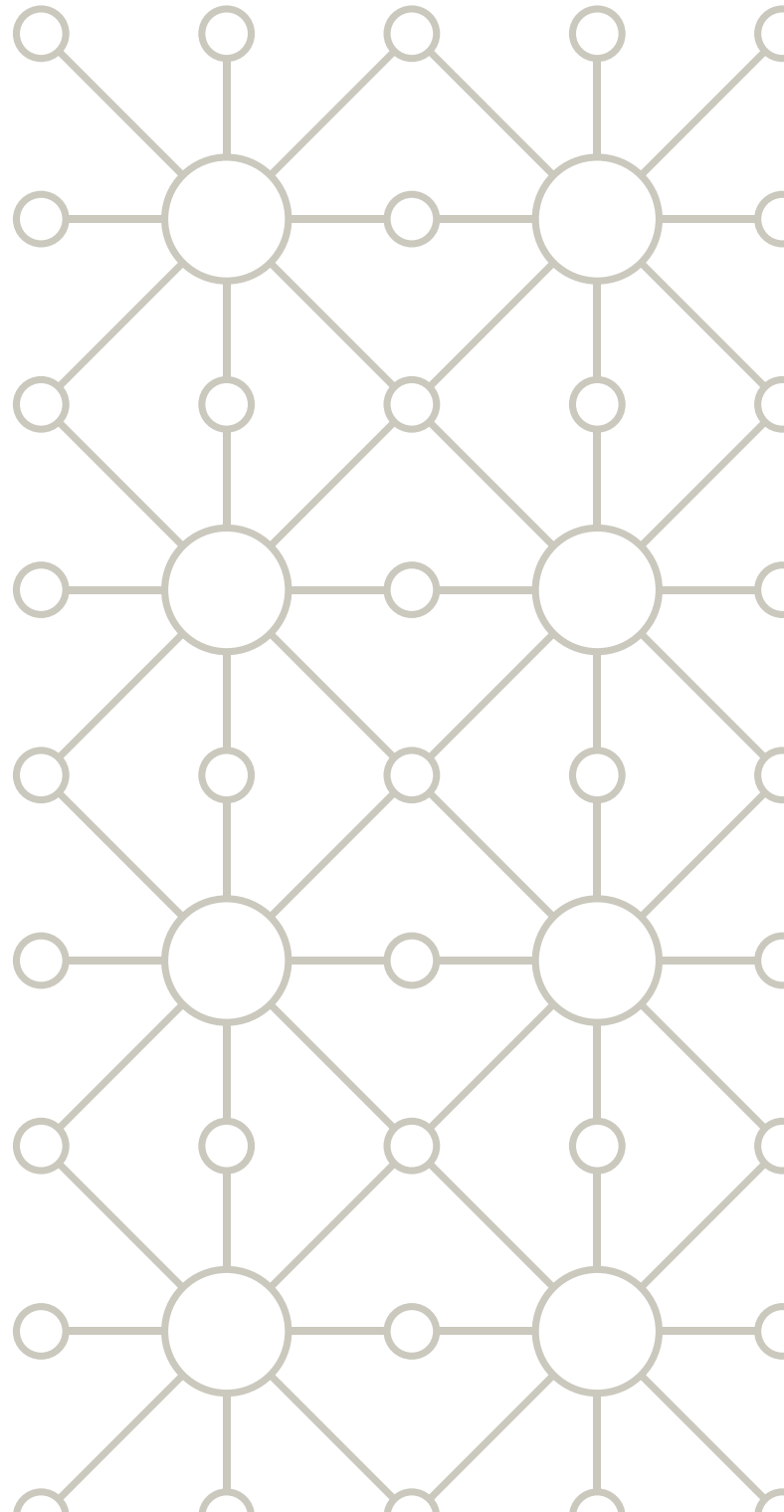
Fachhochschule Graubünden
Institut für Tourismus und Freizeit (ITF)
Comercialstrasse 22
7000 Chur
Schweiz
T +41 81 286 24 24
itf@fhgr.ch



[fhgr.ch/itf](https://www.fhgr.ch/itf)

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

© FH Graubünden, Juni 2022



swissuniversities

