

Von kalten und warmen Betten

Hybride Beherbergungsmodelle sind ein vielversprechender Lösungsansatz für das Problem der kalten Betten.

Sie bedingen eine Professionalisierung des Angebots.



Aurelia Kogler, dipl. Ing., Leiterin des Fachbereichs Freizeitwirtschaft, Projektleiterin und Dozentin für Freizeitwirtschaft an der HTW Chur. Ausbildung an der Tourismusschule Bludenz und Studium der Landschaftsplanung mit Schwerpunkt Tourismus und Freizeitwirtschaft in Wien.



Philipp Boksberger, Dr. oec. HSG, seit 2005 Leiter des Institutes für Tourismus- und Freizeitforschung und Professor für Tourismusmanagement an der HTW Chur. Studium an der Universität St. Gallen und Forschungsaufenthalt an der School of Tourism an der University of Queensland, Australien.

Beim morgendlichen Spaziergang durch die Hauptstrasse des Dorfes wirken die verwinkelten Gassen wie ausgestorben, die Türen der Hotels und Häuser verschlossen. Die meisten Fenster sind dunkel, die Rolläden heruntergelassen. Der Bäcker, das Juweliergeschäft und das Restaurant um die Ecke haben geschlossen. Die Parkplätze sind leer, kein Autolärm, keine flanierende Menschenmasse, keine lärmende Fröhlichkeit. Dieses Szenario ist weder unwirklich noch märchenhaft. Saisonale Nachfrageschwankungen – oder in anderen Worten kalte Betten während etlichen Wochen des Jahres – sind heute Realität in vielen der weltweit bekannten Tourismusdestinationen. Die Konsequenzen sind vielfältig, sie sind wirtschaftlicher, kultureller, räumlicher, sozialer, ökologischer und (landschafts-)ästhetischer Natur.

Ferienwohnungen nehmen zu

In zahlreichen Schweizer Tourismusdestinationen verschärft sich die Problematik der «kalten Betten» aufgrund des hohen Anteils an Zweitwohnungen. Die Probleme, die sich daraus ergeben, sind abhängig vom Verhältnis der Zweitwohnungen zu den Erstwohnsitzen sowie der touristischen Charakteristik des Ortes. In der Schweiz existieren mehr Betten in Zweitwohnungen, welche als Ferienwohnung genutzt werden, als in Hotels. Es stehen rund 360 000 Ferienwohnungsbetten zur Verfügung, mit denen rund 19 Millionen oder 30% der touristischen Übernachtungen in der Schweiz generiert werden. Während die Zahl der Ferienwohnungen zunimmt, fallen durch die seit einigen Jahren stattfindende Marktberäumung laufend Hotels weg. Im Gegensatz zur kommerziellen Hotellerie muss eine Zweitwohnung meist keine Rendite erwirtschaften.

Gute Auslastung möglich

Für die fehlende Bereitschaft zur Vermietung gibt es zumeist auch mehrere soziale, psychologische und organisatorische Gründe, wie das von der Universität St. Gallen und der HTW Chur durchgeführte KTI-Projekt HotBeds zeigt. Aber auch wenn sie gegeben ist, liegt die Jahresauslastung bei eigenvermieteten Ferienwohnungen bei lediglich 20–30% und dies vor allem in der Spitzensaison. Durch die Vermittlung über international präsenste Tour Operator lässt sich die Jahresauslastung einer Ferienwohnung in der Schweiz auf durchschnittlich bis zu 50% steigern. Das heisst, selbst bei professioneller Vermarktung stehen diese Ferienwohnungen mindestens die Hälfte des Jahres leer und stellen somit zusätzliche «kalte Betten» dar.

Belastung der Gemeinden

Der Anteil Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand macht in manchen Tourismusdestinationen 60–75% aus. So stellt der Bau und Verkauf von Zweitwohnungen einen bedeutenden Wirtschaftsbereich in

Zentrale Thesen

- Eine zentrale Herausforderung von Tourismusdestinationen ist die nachhaltige Überführung von «kalten Betten» in «warme Betten».
- Nur wirtschaftlicher oder rechtlicher Druck führt zu einer signifikant erhöhten Vermietungsbereitschaft von Zweitwohnungen.
- Hybride Beherbergungsmodelle sind zukunftsweisende Lösungsansätze zur Professionalisierung des gesamten Beherbergungsangebotes.



Das rocksresort an der Talstation in Laax verkörpert ein neues Modell der Ferienwohnung.

Bild: Weisse Arena

strukturarmen Regionen dar. Dazu kommen die zusätzlichen Steuereinnahmen für die Gemeinden, welche im Gegenzug die kommunale Infrastruktur sowie die Grundversorgung (Strassenerschliessung, Schneeräumung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und -aufbereitung, Müllbeseitigung) über das Jahr sicherstellen müssen. Da alle Kapazitäten für den touristisch verursachten Spitzenbedarf ausgelegt sind, wird gerade in der Nebensaison der extensive Bodenverbrauch sowie die Zersiedelung und Versiegelung deutlich sichtbar. Zweitwohnungen bzw. kalte Betten sind somit nicht nur eine Belastung für die Umwelt und Attraktivität einer Tourismusdestination, sondern auch eine Belastung der kommunalen Budgets. Zusammen mit den fehlenden Tourismusfrequenzen und der zunehmenden Ausprägung von Haupt- und Nebensaisonzeiten erschwert ein hoher Anteil an Zweitwohnungen die Rentabilisierung von Hotelinvestitionen zunehmend. Zusätzlich werden Hotels aufgrund mangelnder Auslastung und mangelnder Wettbewerbsfähigkeit vielfach in Zweitwohnungen umgewandelt. In anderen Worten, ein wertvernichtender Kreislauf setzt sich in Gang, welcher sich nur durch adäquate Lösungen aufhalten lässt.

Professionalisierung des Angebots

Ebenso vielfältig wie die Probleme, die durch Zweitwohnungen verursacht werden, sind auch die Lösungsansätze, die im We-

sentlichen folgende Massnahmen bzw. Instrumente zum Inhalt haben:

- Raumplanerische Ansätze wie Zonierungs- bzw. Widmungsansätze, Verbot oder Beschränkung des Zweitwohnungsbaues
- Fiskalische Ansätze wie Kurtaxen, Zweitwohnungssteuern, Kostenanlastungssteuern
- Professionalisierung des Angebotes, Teilzeitwohnrechte und Miteigentum

Als eine Reaktion auf die sich verändernden Rahmenbedingungen und Nachfrageverhalten werden neue Beherbergungskonzepte entwickelt. Zu beobachten ist das vermehrte Auftreten von Mischformen klassischer Hotellerie und Parahotellerie. Diese hybriden Modelle sind dadurch gekennzeichnet, dass einzelne Ferienwohnungen von Unternehmen wie eine Hotelimmobilie bewirtschaftet werden. Diese Kommerzialisierung beinhaltet die professionelle Vermarktung der Wohnungen durch oftmals auch international bekannte Marken sowie die professionelle Betreuung und Pflege der Ferienwohnung. Eine derartige Hybridisierung ist grundsätzlich mittels der Vergabe von Teilnutzungsrechten, der Begründung von Miteigentum oder einer Mischung dieser beiden Formen möglich. Teilnutzungsrechte, also Timesharing und seine Variationen, basieren auf dem Erwerb von umfangreich definierten Nutzungsrechten von (Freizeit-)Immobilien ohne den gleichzeitigen Erwerb von Im-

mobilieneigentum. Im Gegensatz dazu wird beim sogenannten Teileigentum (Fractional Ownership) Immobilieneigentum erworben. Beide Konzepte sind auf dem Markt in zahlreichen Varianten hinsichtlich der zeitlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen (z.B. Nutzungsdauer/-zeitraum, Übertragbarkeiten, Verrechnungsmodalitäten sowie Rechte und Pflichten aller Beteiligten) anzutreffen. Aber auch die Renditeaussichten variieren beträchtlich, bei den meisten Objekten liegen diese zwischen 2,6% und 4,5%, einige Anbieter locken auch mit Garantierenditen. Sehr genau zu prüfen sind in jedem Fall mögliche zusätzlich anfallende Kosten, z.B. für Instandhaltung der Gesamtanlage. Zusätzlich zur Rendite erhält der Wohnungseigentümer zumeist ein jährliches Nutzungsrecht, welches in Art und Umfang ebenfalls viele Variationen aufweisen kann. Bei den auf dem Markt befindlichen Objekten ist dieses Nutzungsrecht für «Ferien in den eigenen vier Wänden» saisonal genau definiert und mit relativ langen Vorausbuchungsfristen für die eigene Wohnung gekoppelt.

Die verschiedenen Ausprägungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen zeigen auch die Herausforderung, die divergierenden Interessen von Investoren, Eigentümern, Nutzern und dem Destinationsmanagement unter einen Hut zu bringen. Nicht zuletzt ist noch nicht abschliessend geklärt, inwieweit diese Modelle mit der «Lex Koller» in Konflikt stehen. Zweifellos kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine solche Professionalisierung des touristischen Beherbergungsangebots zu Frequenzsteigerungen bei gleicher Bettenzahl sowie einer Glättung der Nachfragekurve und somit zu höherer regionaler Wertschöpfung führt. <