



Schlussbericht gefördertes Forschungsprojekt

Projekt Titel: Aparthotels im Kanton Graubünden: Fallanalysen zur Bestimmung von Erfolgs- und Misserfolgskriterien (Kurztitel Aparthotels im Kanton Graubünden)

Abteilung/ Fachbereich HTW: Lebensraum Tourismus

Antrag bewilligt: November 2010

Gesprochener Förderbetrag: CHF 25'000.-

Projektleitung/ Projektverantwortung: Deuber, Andreas, 081-286 39 60 / 079-216 36 20, andreas.deuber@htwchur.ch

Projektteam: Deuber Andreas, Peter Tromm, HTW Chur

Kooperationspartner: Grundbuchinspektorat GR, Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit, Zürich

Geplante Laufzeit des unterstützten Projektes: März 2011 – Ende Januar 2012

1) Management Summary:

a) Projekt Ziele laut Antrag sowie geplantes/r Vorgehen/ Ansatz:

Ziel des Projektes war die Analyse der Frage, ob sich das Betriebsmodell des Aparthotels, wie es ab Mitte der 70-er Jahre des letzten Jahrhunderts in der Schweiz praktiziert wurde und zufolge neuer hybrider Hotelkonzepte wieder an Aktualität gewonnen hat, erfolgreich war. Zur Beantwortung der Fragen wurden sämtliche Aparthotelprojekte im Kanton Graubünden untersucht.

Das Forschungsprojekt konnte wie geplant abgewickelt werden, wobei der Schlussbericht zufolge zusätzlicher Analysen im Zusammenhang mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative um 5 Monate verzögert wurde (Ende Juni anstatt Ende Januar 2012)

b) Konkrete Ergebnisse/ Resultate:

Die Analyse belegt, dass das Gros der Aparthotel fallierte und zeigt die Problematik des Aparthotelmodells auf. Es ist damit zu rechnen, dass die in der Vergangenheit zutage getretenen Probleme auch in Zukunft, bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, wieder auftreten werden, falls die Empfehlungen des Forschungsprojektes nicht befolgt werden. Die Erkenntnisse der Analyse liefern demnach wichtige Hinweise für die praktische Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative.

2) Detaillierte Projektbeschreibung:

Projektteam:

Das Projekt wurde durch die Herren Deuber und Tromm erledigt, aus welchen das Projektteam bestand.

a) Kooperationspartner: Externe Zusammenarbeitspartner waren das GRUNDBUCHINSPEKTORAT UND HANDELSREGISTER DES KANTONS GRAUBÜNDEN (GIHA), vertreten durch Herrn lic. iur. Ludwig Decurtins (Amtsleiter), die SCHWEIZERISCHE GESELLSCHAFT FÜR HOTELKREDIT (SGH), vertreten durch Herrn Philippe Pasche, CEO. Als Experten standen zudem die Herren Hanspeter Stücheli (VRP Waldhaus Flims), Hans Nanzer (früheres Geschäftsleitungsmitglied der SGH), Reto Rösli (CEO Renomo Immobilien GmbH) und Riet Frey (Hotelier Davos) zur Verfügung.

b) Projekthintergrund: Im Rahmen des Projektes wurde untersucht, inwiefern sich das Modell „Aparthotel“ wirtschaftlich bewährte, welches – als Ausnahme im Rahmen der Lex Koller - den Verkauf von Wohnungen an Personen im Ausland zuließ und ab den 80-er Jahren des letzten Jahrhunderts praktiziert wurde.



- c) **Projektziele:** Die praktische Relevanz der Untersuchung liegt in der Tatsache, dass seit einigen Jahren wieder mehr Gesuche für sogenannte Hybride Hotels eingehen, die durch die Behörden zu beurteilen sind. Dabei werden vergleichbare Kriterien wie beim Aparthotel verwendet, das ebenfalls zu den hybriden Hotels gerechnet wird. Die Untersuchung diene dem Zweck, die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der bewilligten Projekte zu hinterfragen und Empfehlungen an die Bewilligungsbehörden mit Bezug auf neue Bewilligungen abzugeben.
- d) **Projektverlauf/ Vorgehen/ Termine:** Das Projekt konnte mit einem leichten Verzug zufolge Zusatzüberlegungen im Zusammenhang mit der überraschend angenommenen Zweitwohnungsinitiative im geplanten Jahr erfolgreich abgeschlossen werden.

3) Resultate/ Ergebnisse:

Die aufgeworfenen Fragen konnten im Rahmen der Untersuchung vollständig und schlüssig beantwortet werden. Durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 erhielt die Untersuchung eine hohe zusätzliche Relevanz und fand eine hohe mediale Beachtung.

Im Rahmen der Untersuchung wurde durch Analyse sämtlicher Aparthotelfälle im Kanton Graubünden festgestellt, dass sich das Konzept in $\frac{3}{4}$ der Fälle nicht gewährt hat. Von den untersuchten 54 Hotels sind heute noch 14 (26 %) als Aparthotel in Betrieb, 40 wurden widerrufen oder ein Widerruf ist pendent (74 %). Dafür konnten direkte und indirekte wirtschaftliche Gründe identifiziert werden. Am besten bewährt haben sich Aparthotels, die von und in Anlehnung an gut etablierte und funktionierende Hotelbetriebe realisiert wurden. In allen anderen Kategorien war die Widerrufsquote > 70 %. Als Schlussfolgerung konnte festgestellt werden, dass das Aparthotel zwar eine alternative Finanzierungslösung darstellte und zu Investitionen in Millionenhöhe führte (allein im Kanton GR 54 Hotels mit 2600 bewirtschafteten Hotelzimmern und –wohnungen). Im Betrieb erwiesen sich die Hotels aber als weitgehend unrentabel oder inpraktikabel.

Das Ergebnis kann zwar inhaltlich nicht als vollkommen überraschend bezeichnet werden, wohl aber in seiner Dimension und Klarheit. Neu ist im Übrigen der empirische Nachweis.

4) Schlussfolgerungen/ Synthese:

Die Erkenntnisse können und sollen in die Beurteilung der vielen Anträge für neue hybride Hotels einfließen, die nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative zu erwarten sind. Durch die Analyse konnten im ITF Kompetenzen aufgebaut werden, die zu konkreten Dienstleistungsmandaten geführt haben (Strategieberatung eines GU, Neupositionierung eines Aparthotels im Oberengadin). Zudem ist das ITF durch das SECO zu einer Offerte zum Thema „Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Finanzierung von Investitionen in die Hotellerie / Beherbergungswirtschaft und in tourismusrelevante Strukturen“ eingeladen worden, die dann aber an einen ausseruniversitären Mitbewerber aus dem Beratungsumfeld vergeben wurde.

5) Kosten/ Finanzen Überblick über das Gesamtprojekt:

- a) **Einnahmen:** Die Einnahmen bestehen ausschliesslich aus dem Unterstützungsbetrag des Fördervereins von CHF 25'000.-.
- b) **Ausgaben:** Die Ausgaben beziehen sich mehrheitlich auf interne Personalkosten. Dazu kommen Spesenaufwendungen von CHF 922.- (inkl. Apéro für Präsentation an interessierte Kreise).
- c) **Kostenstand:**
- | | |
|------------------------|---------------------|
| Personalkosten intern: | CHF 29'629.- |
| Sachaufwand | CHF 922.- |
| Totalkosten | CHF 30'551.- |



6) Publikationen:

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im Dokument „Aparthotels im Kanton Graubünden, Analyse und Erkenntnisse im Hinblick auf andere bewirtschaftete Beherbergungsformen“ umfassend dargestellt.

http://www.htwchur.ch/fileadmin/user_upload/institute/IFT/Publikationen/AparthotelsGR_HTW.pdf

Die Ergebnisse werden zudem im „Jahrbuch der Schweizer Hotellerie 2013“ (Jährliche Fachpublikation von hotelleriesuisse und Schweizerischer Gesellschaft für Hotelkredit) zusammengefasst und erhalten dadurch zusätzliche eine hohe Verbreitung in der ganzen Schweizer Beherbergungswirtschaft und im Tourismus (Auflage 5400 Exemplare).