

# Gemeinsam in der Gondel?!



Institut für Systemisches Management  
und Public Governance

Forschungszentrum für Tourismus und Verkehr



**Universität St.Gallen**

## **Destinationsbelebung mit Hilfe von Zweitwohnungsbesitzern**

**Pascal Jenny, Arosa Tourismus**

**Prof. Dr. Christian Laesser, Universität St. Gallen**

# Agenda

- Die Ausgangslage
- Das Projekt



## Schweizer Destinationen leiden multipel.

- **Nachfrageschwäche bei Überkapazitäten**
  - **Demographie** (wir haben für die Babyboomer gebaut)
  - **Preise** in Folge von z.T. durch Regulierung getriebene Kosten
  - **Wechselkurse** als kurzfristiges Phänomen
  - mangelnder **Kundenfokus** als Dauerbrenner
- **Produktivitätsschwäche**
  - **Kosten**, zu >30% durch **Regulierung** getrieben
  - Inadäquate, meist fragmentierte **Geschäftsmodelle**
  - Schwache **Margen**; im internationalen Geschäft fließen diese ab
- **Saturierung**
  - Mangelnde **Entwicklungsfähigkeit** und –Willigkeit
  - Probleme bei der **Internationalisierung** des Geschäftes

## Schweizer Destinationen leiden multipel.

- Zunehmende Komplexität im **Destinationsmarketing** (i.w.S.)
  - Ertrinken in der **Aufmerksamkeitsökonomie**  
(immer lauter schreien, um gehört zu werden)
  - Hohe Vielfalt in der Art der Nutzung eines Ortes durch Touristen  
(Stay-Put nicht mehr immer das vorherrschende **Verhaltensmerkmal**)
  - Ruf nach Erhöhung der **Marketing-** und **Bespassungsmittel** für noch mehr vom gleichem, d.h. Imagewerbung, Markengeschichten, usw.  
(wir vermarkten das Heute und Morgen mit den Methoden von Gestern)

**Wenn einem das Wasser bis zum  
Halse steht, dann soll man den  
Kopf nicht hängen lassen.**

[www.sprueche-fundus.de](http://www.sprueche-fundus.de)



# Doch: Auch die Ferienwohnungsbesitzer leiden... an in der Tendenz sinkenden Preisen.

**Blick** Zürich 13° Suche Anmelden

Home News Sport People Ratgeber Life Gesundheit Virtual Reality Auto Star des Tages Services

SIE SIND HIER: HOME » NEWS » WIRTSCHAFT » IMMOBILIEN-FLAUTE IN TOURISMUSREGIONEN: NIEMAND WILL SCHWEIZER FERIEWOHNUNGEN KAUFEN

**30. Auto Zürich** Gewinnen Sie hier einen SKODA Octavia G-TEC DSG 10.–13. November 2016

Immobilien-Flaute in Tourismusregionen

## Niemand will Schweizer Ferienwohnungen kaufen

BERN - In den Schweizer Tourismusregionen stehen Zweitwohnungen für 4,7 Milliarden Franken zum Verkauf. Interessenten gibt es jedoch praktisch keine.



Sonntags **Blick**

AKTUELL AUF BLICK.CH

BLICK-TIPPS: Keine Ideen für die Sem? **BLICK-TIPPS**

So kommt die Lust zurück

Das Schweizer Wirtschaftsmagazin

## BILANZ homes

Unternehmen Management Invest Kontributoren Luxus People

Immobilienpräsentationen Für Kunden

Ferienhausbesitzer

## Zweitimmobilien - wo sich der Kauf jetzt lohnt

Nach dem Boom kam der Kater. In den meisten Schweizer Tourismusregionen stockt der Verkauf. Nur das Tessin lockt noch. Preisvergleiche und Kauf Tipps.

VON FREDY HÄMMERLI - 14.10.2016

Twittern Teilen Teilen In LinkedIn Xing Drucken Mail



Ferienimmobilie in Ronco sopra Ascona: Das Tessin bleibt beliebt. Gianni Baumann

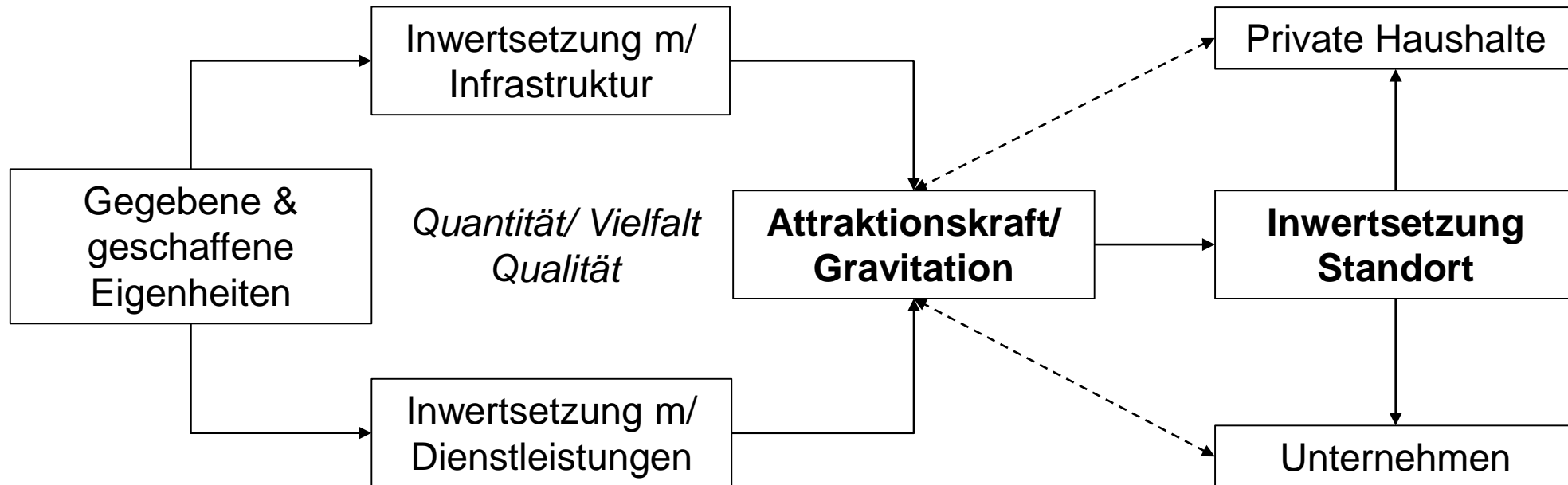
© IMP-HSG. Alle Rechte vorbehalten.

Institut für Systemisches Management und Public Governance

**Kommt dazu, dass diese Stakeholdergruppe (wie auch andere) mit zunehmenden oder zusätzlichen Steuern, Abgaben und Gebühren belastet werden. Daran hat logischerweise niemand Freude.**

- **Gästetaxe:** Finanzierung von touristischen Einrichtungen und Veranstaltungen, welche für den Gast geschaffen und von ihm in überwiegendem Masse benützt werden können.
- **Tourismusabgabe oder –taxe:** Finanzierung der Standortentwicklung und -vermarktung und damit der wahrgenommenen Attraktivität einer Destination in verschiedenen Märkten.
- **Gebühren:** Finanzierung der Investitionen und des Betriebs von Gemeinde-Infrastrukturen. Diese müssen auf die Spitzenbelastung ausgelegt werden, was zu hohen Bereitschaftskosten führt.

## Herausforderung: Die Attraktionsmaschinerie 'Destination' muss gemeinsam betrieben werden, da alle ihre immobilen Assets sichern wollen und müssen. Wer trägt hierbei wieviel dazu bei?





# Agenda

- Die Ausgangslage
- Das Projekt



## Unsere Ausgangslage lässt sich mittels drei Thesen zusammenfassen.

- (1) FeWo Besitzer generieren hohe Wertschöpfung, unterliegen aber immer mehr fiskalischen Belastungen.  
-> **Die FeWo-Besitzer rufen nach Kompensationen!**
- (2) Destinationsmarketing wird in einer Aufmerksamkeitsökonomie immer komplexer.  
-> **Nur wer laut schreit, wird gehört. Mission impossible.  
Wir müssen jedoch vermehrt leise aber präzise rufen!**
- (3) Soziale Netzwerke werden bei Konsumententscheidungen immer wichtiger (das leise Rufen).  
-> **Wir sollten FeWo Besitzer und ihre sozialen Netzwerke in der Destinationsbelebung einsetzen und sie hierfür kompensieren!**

# Das Projekt hat 4 Zielsetzungen.

## (1) Konzeption (abgeschlossen)

- Entwicklung von Anreizsystemen und dazugehörenden Leistungen/ Leistungssystemen,
- welche für Ferien- und Zweitwohnungen
- gleichermassen einen Anreiz schaffen und diese befähigen,
- Reiseentscheide Dritter (= privates und berufliches Beziehungsnetz)
- zu Gunsten der Standortdestination der Ferienwohnung zu beeinflussen.

## (2) Test (laufend):

Überprüfung der Akzeptanz der entwickelten Anreizsysteme und Leistungen mittels Umfrage.

Offen unter <https://survey.intervista.ch/uc/zweitwohnungen/> vom 01.07-31.08.2017

(3) **Implementierung:** Basierend auf den Resultaten aus (1) und (2) werden einzelne Massnahmen noch im Zuge des Projektes implementiert. Hierbei werden auch die hierzu notwendigen technologischen Grundlagen evaluiert.

(4) **Dissemination Resultate:** Es ist geplant, die Resultate so weit wie möglich zu verbreiten (Publikation, Konferenz, Medienberichte).

## Beteiligte Destinationen und Partner

### Destinationen:

- Arosa (Jenny; Projektleitung)
- Flims Laax Falera
- Gstaad
- Grächen
- Saas Fee

### Partner:

- Seco Innotour (Mit-Finanzierung)
- IMP-HSG (Laesser; wissenschaftliche Leitung)
- Intervista AG (umfragepanel)

## Wir laden Sie ein, an der Umfrage teilzunehmen.

- Link: <https://survey.intervista.ch/uc/zweitwohnungen/>
- Durchführend: Intervista AG
- Verantwortlich: Christian Laesser, Universität St. Gallen
- Offen: 01. Juli – 31. August
- Aufwand: max. 15 Minuten
  
- Resultate: Spätherbst 2017

# Ja, wir sind im gleichen Zelt (und Schönheit der Natur)

