bauen + rechte : Zielgruppen im Geschäftsflächenmarkt

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **98 (2011)**

Heft 7-8: **Gent = Gand = Ghent**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Nutzungsbedingungen

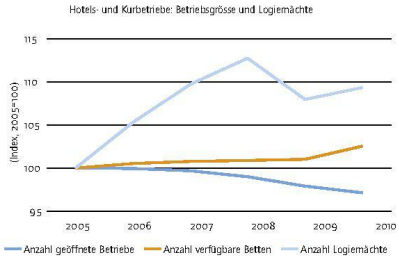
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

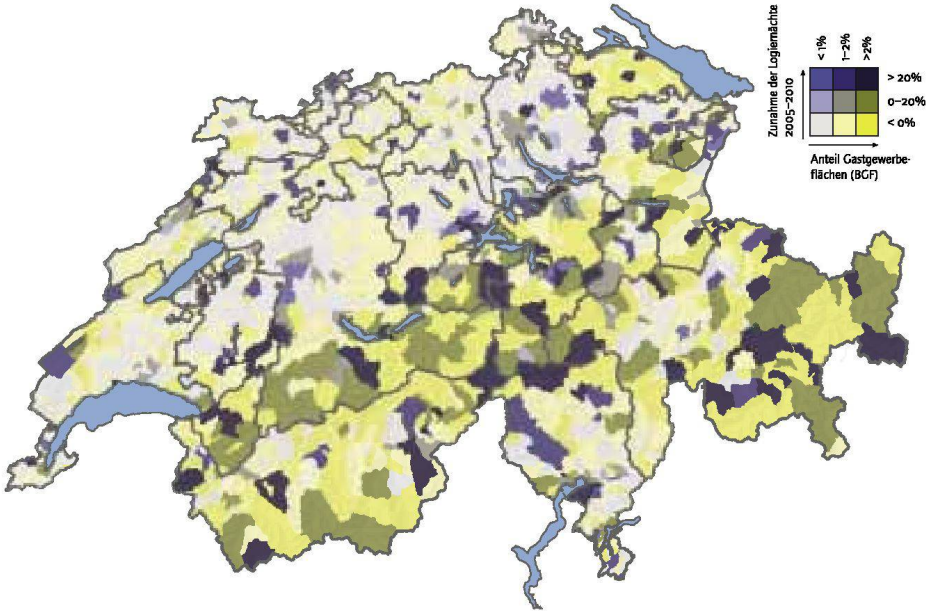
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Hotels- und Kurbetriebe: Betriebsgrösse und Logiernächte, Quellen: Betriebszählung und Beherbergungsstatistik BFS



Anteil Gastgewerbeflächen und Entwicklung der Logiernächte 2005–2010, Quellen: Betriebszählung und Beherbergungsstatistik BFS. Lesebeispiel: Gelb: Tourismusregion mit stagnierenden oder abnehmenden Logiernächten, Dunkelblau: Tourismusregion im Wachstum begriffen, Blau: bislang wenig touristische Region mit zunehmenden Logiernächten

Zielgruppen im Geschäftsflächenmarkt

Trends in der räumlichen Entwicklung des Tourismus

Wer in die Schweiz kommt, will die Berge sehen. Die landschaftlichen Qualitäten der Schweiz bilden den Nährboden der Tourismusbranche. Der Anteil der Gastgewerbeflächen an der gesamten Bruttogeschossfläche des Landes korreliert dabei stark mit dem Anteil der Beschäftigten in der Tourismusbranche und ergibt ein zur Bevölkerungsdichte komplementäres Bild: eine besiedelte Schweiz im Mittelland und eine touristisch genutzte Schweiz in den Alpen. Währenddem im Schweizer Durchschnitt rund 5 Prozent der Beschäftigten im Tourismussektor arbeiten, sind es in den klassischen Ferienorten jeweils rund 30 bis 50 Prozent. Indirekt sind an diesen Standorten natürlich viele andere Branchen vom Tourismus abhängig. Der wenig besiedelte Alpenraum beherbergt nicht nur die touristischen Hochburgen der Schweiz, sondern ist praktisch flächendeckend touristisch genutzt – wenn man die oben erwähnten Parameter auf Gemeindebene betrachtet.

• Lösung gegen kalte Betten: Bewirtschaftetes Wohneigentum

Einen fahlen Beigeschmack im Vorzeigebild der touristisch intensiv bewirtschafteten Alpenregion bilden die «kalten Betten», welche in der Zwischensaison vielen Ortschaften einen ausgestorbenen Eindruck verleihen. Leerstehende Zweitwohnungen sind nicht nur aus raumplanerischer, sondern auch aus ökonomischer Sicht verschwenderisch und ineffizient. Vielen Projekten in der Alpenregion gelingt es nun, die wirtschaftlichen Anreize zur Lösung der Zweitwohnungsproblematik in den Vordergrund zu stellen: Die eigene Ferienwohnung soll vom Eigentümer nicht einfach nur als frei zur Verfügung stehender Raum verstanden werden. Der Fokus verlagert sich vom reinen Wohneigentumsobjekt zum Anlageobjekt, welches bewirtschaftet und vermietet wird. Die Mieterträge bringen dem Eigentümer einen willkommenen Kapitalzins und der Ortschaft eine bessere Auslastung des Bauvolumens mit der vormals vermissten Belebung.

• Strukturwandel

Rund 40 Prozent der Beschäftigten in der Beherbergungs- und Gastronomiebranche arbeiten heute in Kleinunternehmen. Der Wettbewerbsdruck auf diese Betriebe hat in den vergangenen Jahren, beispielsweise durch die Vergleichsmöglichkeiten im Internet, zugenommen. Langsam zeichnet sich dadurch ein Strukturwandel ab, der in anderen Branchen bereits weiter fortgeschritten ist: Der Anteil an grösseren, in der Regel profitableren Betrieben nimmt laufend zu. Gleichzeitig ist auch bei den Bauprojekten zu beobachten, dass die durchschnittliche Projektgrösse aller Um- und Neubauten der Schweizer Hotel- und Gastgewerbebranche in den vergangenen zehn Jahren stetig zugenommen hat. Exemplarisch für den Strukturwandel sind Tourismusinvestoren und -anbieter, welche das Gesamtpaket «Ferien» aus einer Hand anbieten: Unterkunft, Verpflegung wie auch die komplette Ski-, Wander- oder Fahrradausrüstung. Ausserdem übernehmen sie häufig auch die Bewirtschaftung der Eigentumswohnung.

• Revitalisierung von sekundären Standorten

Die Aushängeschilder des Alpentourismus bilden die fünf Top-Destinationen: Crans-Montana, Gstaad, St. Moritz, Verbier und Zermatt. Dort mussten allerdings in den vergangenen fünf Jahren teilweise markante Einbussen bei den Logiernächten hingenommen werden – währendem diese gesamtschweizerisch in diesem Zeitraum um rund 10 Prozent zugenommen haben. Die Treiber dieser gesamthaft positiven Entwicklung sind demnach nicht an den Topstandorten zu finden, sondern insbesondere an sekundären Standorten wie beispielsweise im Obergoms, im Prättigau, in den Tessiner Tälern und in verschiedenen Regionen der Voralpen und des Jurabogens. Auch ausländische Investoren haben das Potenzial dieser Standorte entdeckt. Dieses wird durch deren Aussensicht oft positiver eingeschätzt als durch Schweizer Promotoren, wie das Beispiel des Resorts in Andermatt zeigt.

• Städte im Aufwind

Eine weitere Stütze der Tourismusbranche bilden die städtischen Regionen. Diese gewinnen zunehmend an Bedeutung und zeigen damit eine gegenläufige Tendenz zur eingangs erwähnten «komplementären» Schweiz. Die Grossstädte konnten seit 2005 bei den Logiernächten um mehr als 20 Prozent zulegen. Allen voran Basel und Luzern, aber auch Lausanne und Zürich weisen zweistellige Wachstumsraten bei den Übernachtungen auf. Die Schweizer Städte konnten sich damit aus touristischer Sicht von allen Regionen am besten von der Konjunkturkrise erholen. Gründe dafür sind die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, welche den internationalen Geschäftstourismus bedienen. Schliesslich ist auch das touristische Angebot der Städte im internationalen Vergleich konkurrenzfähig: Auch das Mittelland weist landschaftliche Qualitäten auf, urbane Entwicklungsgebiete bilden neue Attraktoren und die Berge im Hintergrund runden das neue Bild der urban-alpinen Schweiz ab.

David Belart, Marcel Scherrer, Wüest & Partner
www.wuestundpartner.com

Quellen: Betriebszählung BFS; Beherbergungsstatistik BFS; Schweizer Tourismusstatistik BFS; Credit Suisse Branchenhandbuch 2011; Immo-Monitoring Wüest & Partner AG

§ Ersitzung

Die Ersitzung als rechtliches Instrument scheint, oft auch über den Begriff des Gewohnheitsrechts, tief im allgemeinen Bewusstsein verankert zu sein. Allerdings trifft man nicht selten auf vereinfachte Vorstellungen: Man brauche nur lange genug ohne Widerspruch über des Nachbarn Grundstück zu gehen oder zu fahren, dann habe man ein Wegrecht ersessen, das einem niemand mehr entziehen könne. Dem ist nicht einfach so.