

BÜRGENSTOCK RESORT

Bedeutung für die Zentralschweizer Tourismuslandschaft
und die regionale Volkswirtschaft

Executive Summary

Januar 2012



Auftraggeber

Wirtschaftsförderung Nidwalden

Herausgeber

BAKBASEL

Redaktion

Michael Grass

Natalia Held

Christian Hunziker

Adresse

BAK Basel Economics AG

Güterstrasse 82

CH-4053 Basel

T +41 61 279 97 00

F +41 61 279 97 28

info@bakbasel.com

<http://www.bakbasel.com>

© 2012 by BAK Basel Economics AG

Die Verwendung und Wiedergabe von Informationen aus diesem Produkt ist unter folgender Quellenangabe gestattet: "Quelle: BAKBASEL".

Executive Summary

Bis zum Jahr 2014 entsteht auf dem Bürgenstock das neue Bürgenstock Resort. Das Konzept des neuen Bürgenstock Resorts zielt darauf ab, aus dem bis anhin mit starken saisonalen Schwankungen konfrontierten Hoteldorf ein nachhaltiges, ganzjährig operierendes Resort zu machen. Entsprechend enthält die Neuausrichtung starke Komponenten, die auf einen Ganzjahrestourismus abzielen. Zu diesen zählt insbesondere die Ausrichtung auf «Medical Wellness». Mit rund 400 Hotelzimmern, 68 Residenz-Suiten sowie einem attraktiven Freizeit-, Wellness- und MICE-Angebot¹ hat das Bürgenstock Resort das Potenzial, ein bedeutender Impulsgeber für die regionale Tourismuswirtschaft zu werden.

Neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Tourismuslandschaft sind mit dem Bürgenstock-Projekt auch weitere volkswirtschaftliche Effekte verbunden. So profitieren regionale Unternehmen zum einen von den Sanierungs- und Neubauinvestitionen, zum anderen von der erhöhten Tourismuskonsum nachfrage ausserhalb des Resorts.

Ziel der hier vorliegenden Studie ist es, das mit dem Bürgenstock Resort verbundene wirtschaftliche Potenzial aufzuzeigen. Hierzu wurden einerseits die Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die regionale Tourismuswirtschaft sowie die Auswirkungen auf die Tourismuslandschaft untersucht. Andererseits wurde anhand einer modellgestützten Impact-Analyse analysiert, welche Bedeutung das Resort für die regionale Volkswirtschaft hat. Diese erschliesst sich durch die Darstellung der Wertschöpfung, Zahl der Arbeitsplätze, Arbeitnehmerinkommen und Steuererträge, welche mit dem Projekt direkt und indirekt verbunden sind.

Impact auf die regionale Tourismuslandschaft

Im Fokus der Untersuchungen zu den Effekten in der Tourismuswirtschaft steht zum einen die Ermittlung der touristischen Gesamtnachfrage. Zum anderen wurden auch die Effekte auf die Beherbergungs- und die Nachfragestruktur analysiert sowie möglichen positiven Spillover- und Verdrängungseffekten nachgegangen.

Touristische Gesamtnachfrage

Das Bürgenstock Resort wird viele neue Gäste in den Kanton Nidwalden bringen. Die zum Resort gehörenden Hotels auf dem Bürgenstock werden im Jahresverlauf 2014 ihren Betrieb aufnehmen und bereits im ersten Betriebsjahr ist von rund 74'200 Hotelübernachtungen auszugehen. In den Folgejahren werden die Logiernächtezahlen stetig ansteigen und im Vollbetrieb, der frequenzmässig 2018 erreicht werden soll, werden auf dem Bürgenstock pro Jahr rund **150'000 Übernachtungen** erwartet. Knapp 107'000 Übernachtungen werden im Vollbetrieb auf die 5-Stern-Hotels «Icon» (43'800) und «Waldhotel» (63'100) entfallen. Im «Palace Hotel» (4 Sterne Superior) dürften rund 38'000 Übernachtungen registriert werden, im Dreistern-Betrieb «Taverne» gut 5'200 (vgl. Abb. 1).

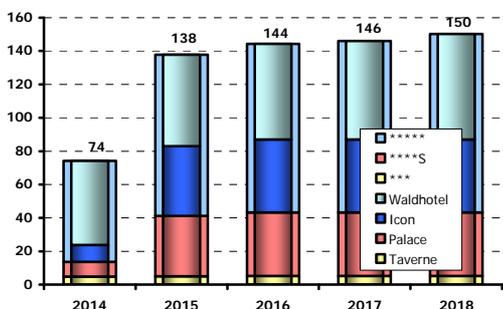
Das Bürgenstock Resort wird nicht nur von Übernachtungsgästen frequentiert. Das Angebot auf dem Bürgenstock lockt auch Wanderer, Bankett- und Veranstaltungsbesucher, Gourmets und andere Ausflugsbegeisterte an, die nicht auf dem Bürgenstock übernachten. Zu diesen Tagesgästen zählen Freizeitbesucher ebenso wie Gäste, welche vom breiten MICE- oder Wellness-Angebot Gebrauch machen. Im Vollbetrieb werden gut **87'200 Tagesgäste** auf den Bürgenstock reisen. Insgesamt werden also auf dem Bürgenstock im Vollbetrieb gut **237'000 Gästefrequenzen** erwartet.

Die jährliche **monetäre touristische Gesamtnachfrage** beträgt im ersten Betriebsjahr 2014 rund 75 Millionen Schweizer Franken und steigert sich bis zum Jahr 2020 auf rund **141 Millionen CHF** (vgl. Abb. 2). Die Übernachtungsgäste geben dann rund 109 Millionen CHF aus, wobei davon rund 6 Millionen

¹ MICE ist die Abkürzung für Meetings, Incentives, Conventions, Events.

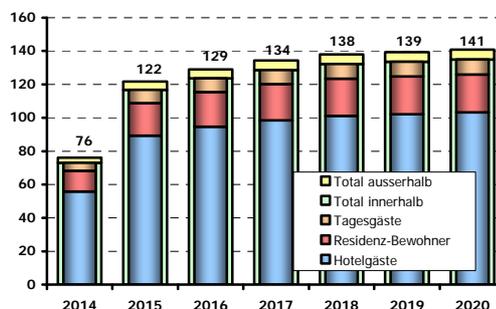
auf Ausgaben ausserhalb des Resorts entfallen. Die Residenz-Gäste geben 2020 rund 22.8 Millionen aus, die Tagesgäste bzw. Besucher knapp 9 Millionen.

Abb. 1 Erwartete Übernachtungszahlen auf dem Bürgenstock (2014 – 2018)



In Tausend, Jahre 2014 - 2018
Quelle: BAKBASEL, QDHP

Abb. 2 Erwartete Gesamtnachfrage durch den Betrieb des Bürgenstock Resort (2014 – 2020)



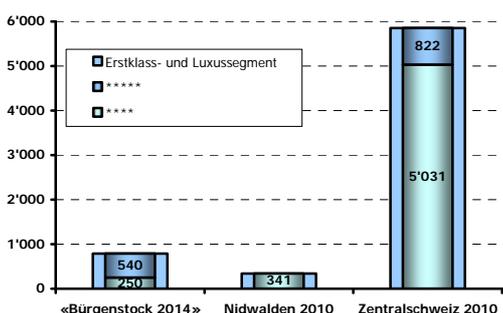
In Mio. CHF, Jahre 2014 - 2020
Quelle: BAKBASEL, QDHP

Auswirkungen auf die Tourismuslandschaft

Das direkte Umsatzvolumen des Bürgenstock Resorts im Vollbetrieb von rund 141 Millionen Schweizer Franken verleiht der Zentralschweizer und insbesondere der Nidwaldner Tourismuswirtschaft einen bedeutenden Schub.

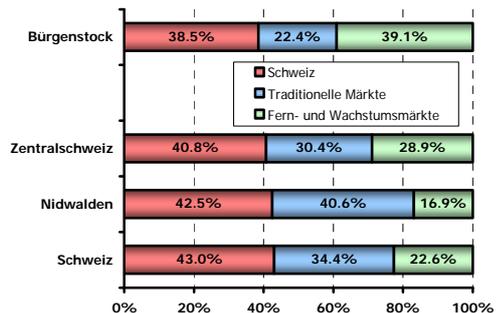
Das zukünftige **Hotelangebot** auf dem Bürgenstock wirkt sich insbesondere auf das in der Zentralschweiz bisher untervertretene Erstklass- und Luxushotelsegment aus und kann dadurch eine bestehende Angebotslücke füllen. Auf dem Bürgenstock werden in Zukunft mehr als 800 neue Hotelbetten angeboten, der grösste Teil davon im Erstklass- und Luxussegment. Im Fünfsterne-Bereich stehen künftig 540 Betten zur Verfügung, im Viersterne-Segment 250. Dadurch verändert sich die Beherbergungsstruktur in der Zentralschweiz und insbesondere im Kanton Nidwalden spürbar hin zu einer hochwertigeren Hotellerie.

Abb. 3 Bettenkapazitäten im Erstklass- und Luxusbereich



Anzahl Betten
Quelle: BFS, QDHP, BAKBASEL

Abb. 4 Gästestruktur nach Herkunftsmärkten



In Prozent
Quelle: BFS, QDHP, BAKBASEL

Im Jahr 2010 existierten im Kanton Nidwalden insgesamt nur 341 Betten im Vier- und Fünfsterne-Segment. Der Bürgenstock dürfte also das Erstklass- und Luxusbeherbergungsangebot in diesem Kanton mehr als verdreifachen (vgl. Abb. 3). Auch im Vergleich mit der gesamten Zentralschweiz zeigen sich die Auswirkungen deutlich: Die 790 Vier- und Fünfsternehotelbetten auf dem Bürgenstock machen 13.5 Prozent der 2010 in der gesamten Zentralschweiz bestehenden Betten im Erstklass- und Luxussegment aus. Nimmt

man gar nur den 5-Stern-Bereich, so zeigt es sich, dass die auf dem Bürgenstock geplanten 5-Stern-Betten beinahe zwei Drittel der bestehenden Beherbergungskapazitäten in diesem Bereich ausmachen.

In Bezug auf die Auswirkungen des neuen Bürgenstock Resorts auf die **Nachfragestruktur** können zusammenfassend zwei Kernaussagen festgehalten werden. Erstens werden mit dem Bürgenstock Resort vermehrt zahlungskräftige Gäste in die Zentralschweiz reisen, wovon auch andere Tourismusbetriebe profitieren. Zweitens steigt durch die Ausrichtung des Resorts auf neue Märkte die Bekanntheit der regionalen Tourismuswirtschaft auf den zukünftigen Wachstumsmärkten spürbar an (vgl. Abb. 4).

Die Untersuchungen zu den erwarteten **positiven Spillover-Effekten** zeigen, dass die regionale Tourismuswirtschaft vom Bürgenstock profitieren kann. Direkte positive Effekte ergeben sich durch die Ausgaben der Übernachtungsgäste auf Ausflügen während ihrem Aufenthalt sowie durch Ausgaben bei der An- und Abreise. Indirekt profitiert die Tourismuswirtschaft unter anderem von der Erschliessung neuer Märkte und der Funktion des Resorts als Leuchtturmprojekt für die ganze Region.

Vom Bürgenstock Resort gehen aber auch **Verdrängungseffekte** (negative Spillovers) aus. Bestehende Betriebe der Zentralschweiz können Kunden an das neue Resort verlieren. Eine Konkurrenzanalyse zeigte aber, dass die möglichen Verdrängungseffekte als Folge des Kapazitätsaufbaus auf dem Bürgenstock wohl bescheiden ausfallen werden. Das Bürgenstock Resort füllt viel eher eine Angebotslücke als dass bestehende Kapazitäten über Gebühr konkurrenziert werden. Ein Überangebot als Folge des Neu- und Umbauprojekts ist deshalb kaum zu befürchten. Die Hauptgründe für diese Tatsache können wie folgt zusammengefasst werden.

(1) Ausrichtung des Bürgenstock Resort auf stark wachsende Marktfeldsegmente

Die hauptsächlichen Marktfeldsegmente MICE, Medical Wellnes und Luxusfreizeittourismus sind ausgesprochene Wachstumsmärkte und werden aus unterschiedlichen Gründen auch zukünftig weiter zulegen.

(2) Ausrichtung des Bürgenstock Resort auf neue geographische Zielmärkte

Insbesondere im Leisure-Tourismus fokussiert das Bürgenstock Resort stark auf die sogenannten neuen Märkte wie China, Asien oder Lateinamerika. Wirtschaft und Wohlstand in diesen Zielmärkten wachsen rasant an, entsprechend wird die Nachfrage aus diesen Regionen künftig sehr dynamisch ausfallen. Das Bürgenstock Resort kann dabei sogar als Door-Opener für andere Zentralschweizer Tourismusbetriebe dienen.

(3) Untervertretung des Zentralschweizer Erstklass- und Luxussegment

Das bestehende Erstklass- und Luxussegment in der Zentralschweiz ist deutlich schwächer ausgeprägt als im gesamtschweizerischen Durchschnitt. Ein Kapazitätsaufbau in diesem Segment füllt die entsprechende Angebotslücke.

(4) Äusserungen der Mitbewerber

Die Zentralschweizer Mitkonkurrenten, welche eigentlich am ehesten Angst vor Verdrängungseffekten haben müssten, schätzen die Verdrängungseffekte überwiegend als gering ein.

(5) Ausrichtung des Bürgenstock Resorts passt in die Strategie der regionalen Tourismuswirtschaft

Die Tourismusorganisationen schätzen die Ausrichtung des neuen Bürgenstock Resort, weil es in das regionale Tourismus-Portfolio passt.

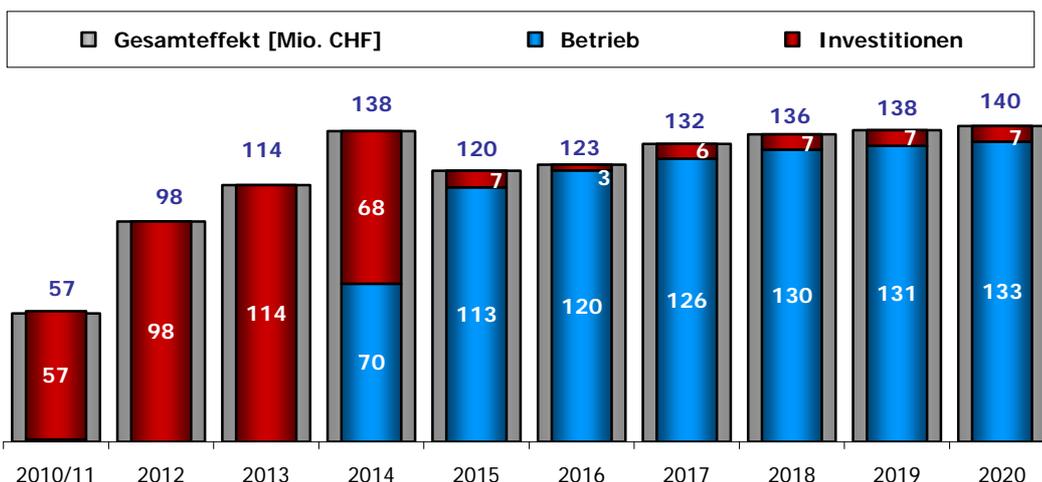
Gesamtwirtschaftlicher Impact

Mehr als eine Milliarde Schweizer Franken Bruttowertschöpfung bis 2020

Mit dem Bürgenstock-Projekt ist in der Zentralschweiz bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Wertschöpfungseffekt von rund 1.2 Mia. CHF verbunden (nominal, zu laufenden Preisen). Etwa ein Drittel des Effekts geht auf die Investitionstätigkeit zurück. Mit dem gesamten Investitionsvolumen von 485 Mio. CHF sowie den bis 2020 erwarteten Ersatzinvestitionen (insgesamt rund 58 Mio. CHF) ist in den Jahren 2010 bis 2020 ein gesamter Wertschöpfungseffekt von 373 Mio. CHF verbunden.

Im laufenden Betrieb erwirtschaftet das Bürgenstock Resort selbst bis 2020 kumuliert eine Bruttowertschöpfung von rund 600 Mio. CHF. Weitere Effekte entstehen durch die Beteiligung regionaler Unternehmen an der Wertschöpfungskette (Zulieferer) sowie Unternehmen, welche durch den Konsum der rund 800 im Bürgenstock Resort beschäftigten Personen oder die Konsumausgaben der Gäste ausserhalb des Resorts profitieren. Der kumulierte Gesamteffekt aus dem Resort-Betrieb liegt zwischen 2014 und 2020 bei 823 Mio. CHF.

Abb. Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument.-5 **Gesamte Wertschöpfungseffekte des Bürgenstock-Resorts durch Betrieb- und Investitionstätigkeit 2010-2020**



Bem.: Effekte aus dem Betrieb inklusive Spillover-Effekte
Quelle: BAKBASEL

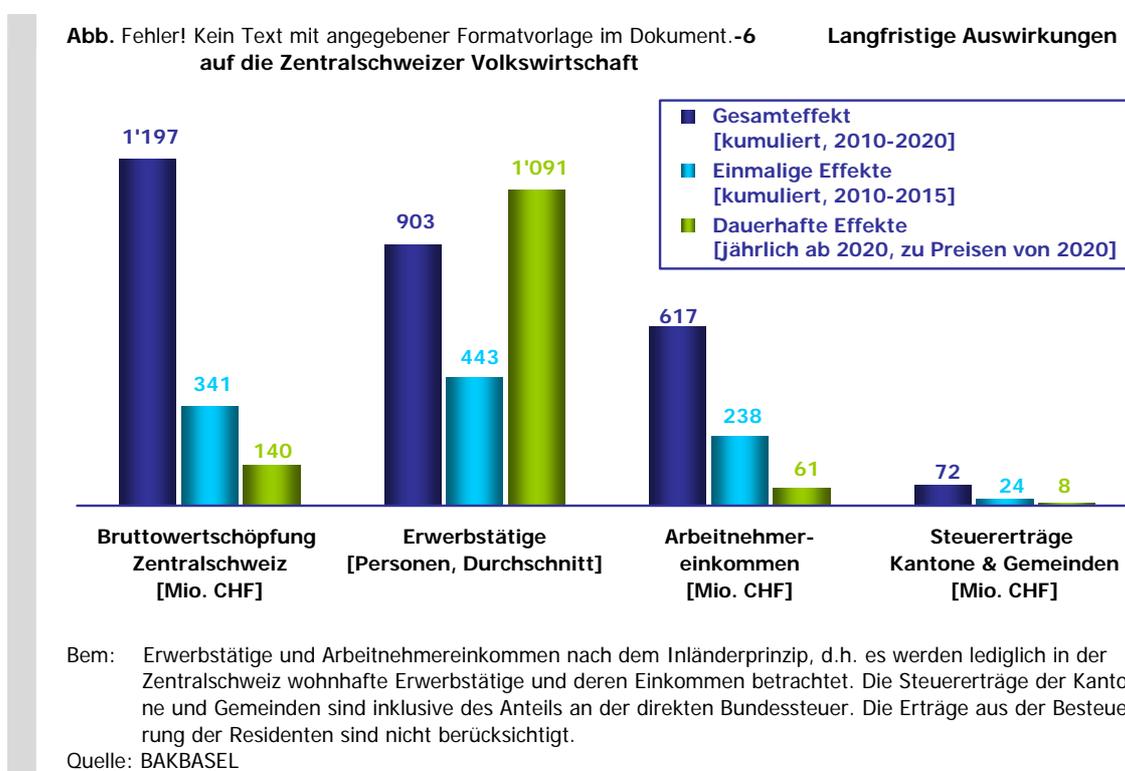
Bis 2014 dominieren die Investitionseffekte. Diese steigen bis 2013 (114 Mio. CHF) kontinuierlich an. In 2014 fallen die Wertschöpfungseffekte der Investitionen deutlich tiefer aus. Da aber in diesem Jahr gleichzeitig die meisten neu gebauten Hotels und Residenzen in Betrieb gehen, fällt der Gesamteffekt mit 138 Mio. CHF nochmals deutlich stärker aus. In den Folgejahren reduziert sich der Beitrag der Investitionen auf einen geringen Betrag, der durch die geplanten Ersatzinvestitionen ausgelöst wird. Die Effekte aus dem Betrieb steigen 2015 nochmals deutlich an (Ganzjahresbetrieb Waldhotel und Palace, Eröffnung Icon) und betragen mit dem Erreichen der Reifephase 2018 einen Wert von 130 Mio. CHF.

Dauerhafte Impulse für die Zentralschweizer Volkswirtschaft

Während der von den Investitionen ausgelöste Effekt einmaliger Natur ist, handelt es sich bei Effekten aus dem Betrieb des Resorts sowie den Ersatzinvestitionen um wiederkehrende Effekte. Für die Beurteilung der langfristigen volkswirtschaftlichen Auswirkungen ist lediglich der wiederkehrende Effekt relevant.

Im Jahr 2020 beträgt dieser im Bezug auf die Bruttowertschöpfung 140 Mio. CHF. Da das Resort 2018 hinsichtlich der Auslastung einen Konvergenzzustand erreicht haben wird, wirkt sich in den Folgejahren lediglich noch die Teuerung steigend auf die nominale Entwicklung aus. Den Wert für 2020 kann man deshalb als dauerhaften langfristigen Wertschöpfungseffekt zu Preisen von 2020 interpretieren.

Nachfolgende Abbildung fasst die volkswirtschaftlichen Effekte für die verschiedenen Indikatoren Wertschöpfung, Beschäftigung, Einkommen und Steuererträge zusammen. Neben dem kumulierten gesamten Effekt über die Periode 2010-2020 wird der kumulierte Effekt aus den Investitionen sowie der ab 2020 erwartete dauerhafte jährliche Effekt abgebildet.



Das Bürgenstock-Projekt führt also in der Zentralschweiz **dauerhaft**

- zu einer jährlichen Bruttowertschöpfung in Höhe von rund 140 Mio. CHF
- zu einer Beschäftigung von durchschnittlich rund 1'100 Personen
- zu einem aggregierten Arbeitnehmereinkommen von rund 60 Mio. CHF
- sowie bei Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz zu Steuererträgen von rund 8 Mio. CHF.

Tab. 1 Überblick: Volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts durch Betrieb und Investitionen

Bruttowertschöpfung in der Zentralschweiz (Inlandsprinzip)											Σ
Mio. CHF	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-20
Betrieb	0	0	0	68.4	110.0	117.2	122.4	126.1	127.8	129.5	801
Spillover	0	0	0	1.9	3.0	3.2	3.4	3.6	3.6	3.7	22
Investitionen	56.9	97.7	113.8	67.7	7.3	2.5	6.4	6.8	6.9	7.0	373
Gesamteffekt	56.9	97.7	113.8	137.9	120.4	123.0	132.2	136.5	138.4	140.2	1'197

Erwerbstätige in der Zentralschweiz (Inländerprinzip)											\emptyset
Personen	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-20
Betrieb	0	0	0	837	961	971	982	995	994	994	612
Spillover	0	0	0	25	39	41	41	42	42	41	25
Investitionen	241	799	859	483	54	22	55	57	57	56	266
Gesamteffekt	241	799	859	1'345	1'054	1'034	1'078	1'094	1'093	1'091	903

Arbeitnehmereinkommen in der Zentralschweiz (Inländerprinzip)											Σ
Mio. CHF	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-20
Betrieb	0.0	0.0	0.0	33.0	49.2	50.3	51.4	52.9	53.5	54.3	345
Spillover	0.0	0.0	0.0	1.0	1.5	1.7	1.7	1.8	1.9	1.9	11
Investitionen	39.8	68.8	79.9	46.8	4.8	1.8	4.6	4.8	4.9	5.0	261
Gesamteffekt	39.8	68.8	79.9	80.8	55.5	53.8	57.7	59.5	60.3	61.1	617

Steuererträge von Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz											Σ
Mio. CHF	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-20
Einkommenssteuer	3.5	6.0	6.9	6.4	3.8	3.7	4.0	4.1	4.2	4.2	47
Gewinnsteuer	0.6	1.0	1.2	1.0	2.6	3.2	3.7	3.9	4.0	4.0	25
Gesamteffekt	4.0	7.0	8.1	7.4	6.4	6.9	7.7	8.0	8.1	8.3	72

Quelle: BAKABSEL

Einordnung: Bedeutung für die Zentralschweizer Volkswirtschaft

Wie sind die dauerhaften Effekte des Bürgenstock Resorts auf die regionale Volkswirtschaft einzuordnen?

Betrachtet man zunächst lediglich die direkte Bruttowertschöpfung des Bürgenstock Resorts, welche gemäss statistischer Einordnung dem Gastgewerbe zuzurechnen sind, so zeigt sich, dass die in diesen Segmenten erbrachte Bruttowertschöpfung im Jahr 2020 mit 54 Mio. CHF 31 Prozent der Wertschöpfung des Nidwaldner Gastgewerbes erzielt. Im Hinblick auf die Erwerbstätigkeit ist der Anteil mit rund 24 Prozent deutlich tiefer, da das Bürgenstock Resort eine deutlich überdurchschnittliche Arbeitsproduktivität aufweist. Und dennoch: Mit rund 650 Vollzeitstellen wird das Bürgenstock Resort in Bezug auf die Anzahl der Beschäftigten zur Nummer 2 im Kanton Nidwalden aufsteigen.

Berücksichtigt man sämtliche Wertschöpfungseffekte, welche direkt vom Resort erwirtschaftet werden, ergibt sich für das Jahr 2020 ein Betrag von 97 Mio. CHF. An dieser Zahl lässt sich die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Resorts für den Kanton Nidwalden erahnen: Selbst ohne sämtliche Effekte, welche im Zuge der Beteiligung anderer Nidwaldner Unternehmen an der touristischen Wertschöpfungskette anfallen, trägt das Bürgenstock Resort im Jahr 2020 rund 3 Prozent zum Nidwaldner Bruttoinlandsprodukts bei. Unter Einbezug der Effekte ausserhalb des Resorts fällt die Bedeutung nochmals höher aus.

Zudem löst das Bürgenstock Resort nennenswerte Steuererträge aus, die sich zum grössten Teil in den Kantonsfinanzen des Kantons Nidwalden bemerkbar machen werden. Bei den Kantonen und Gemeinden der gesamten Zentralschweiz fallen durch das Resort langfristig jährlich rund 8 Mio. CHF an Gewinn- und Einkommenssteuern an.

Aus Sicht der Gesamtregion Zentralschweiz kann festgehalten werden, dass das Bürgenstock Resort zu einem starken Treiber des regionalen Gastgewerbes wird und spürbare Impulse für die gesamte regionale Volkswirtschaft auslösen wird. Im Jahr 2020 wird das Resort alleine im Hotel- und Restaurantbetrieb einen Anteil von rund 3 Prozent am Zentralschweizer Gastgewerbe erreichen. Bezieht man die Wertschöpfung des gesamten Resorts auf die das Zentralschweizer Gastgewerbe, erhält man einen Wert von 6 Prozent.

Tab. 2 Einordnung: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die regionale Volkswirtschaft

	Bruttowertschöpfung 2020 [Mio. CHF] Inlandsprinzip	Erwerbstätigkeit 2020 [Personen] Inlandsprinzip
Einordnung des direkten Effekts		
Direkter Effekt Bürgenstock Resort	97	802
in Relation zum Gastgewerbe Nidwaldens	56.1%	41.7%
in Relation zur Gesamtwirtschaft Nidwaldens	2.9%	3.6%
in Relation zum Gastgewerbe der Zentralschweiz	6.0%	3.1%
Direkter Effekt Bürgenstock Resort - nur Hotel- und Restaurantbetrieb	54	462
in Relation zum Gastgewerbe Nidwaldens	31.1%	24.0%
in Relation zur Gesamtwirtschaft Nidwaldens	1.6%	2.1%
in Relation zum Gastgewerbe der Zentralschweiz	3.3%	1.8%
Einordnung des gesamten Effekts		
Gesamteffekt Bürgenstock Resort	140	1'091
in Relation zur Gesamtwirtschaft Nidwaldens	4.2%	4.9%
in Relation zum Gastgewerbe der Zentralschweiz	8.7%	4.2%
in Relation zur Gesamtwirtschaft der Zentralschweiz	0.2%	0.2%

Quelle: BAKABSEL