

# BÜRGENSTOCK RESORT

Bedeutung für die Zentralschweizer Tourismuslandschaft  
und die regionale Volkswirtschaft

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".**

## Zusammenfassung

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-Angebot<sup>1</sup> 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.

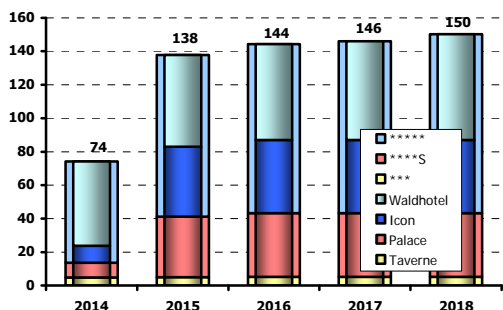
Die jährliche **monetäre touristische Gesamtnachfrage** beträgt im ersten Betriebsjahr 2014 rund 75 Millionen Schweizer Franken und steigert sich bis zum Jahr 2020 auf rund **141 Millionen CHF** (vgl. Abb. 2). Die Übernachtungsgäste geben dann rund 109 Millionen CHF aus, wobei davon rund 6 Millionen

---

<sup>1</sup> MICE ist die Abkürzung für Meetings, Incentives, Conventions, Events.

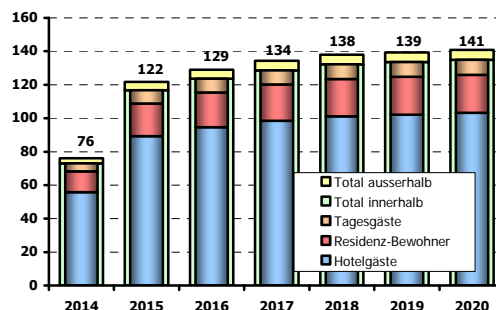
auf Ausgaben ausserhalb des Resorts entfallen. Die Residenz-Gäste geben 2020 rund 22.8 Millionen aus, die Tagesgäste bzw. Besucher knapp 9 Millionen.

**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)**



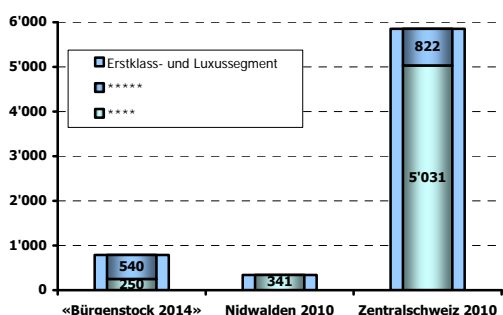
In Mio. CHF, Jahre 2014 - 2020  
Quelle: BAKBASEL, QDHP

### 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.

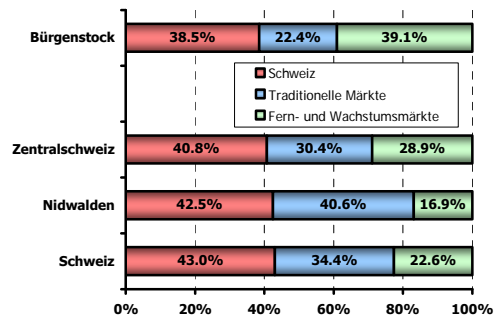
Das zukünftige **Hotelangebot** auf dem Bürgenstock wirkt sich insbesondere auf das in der Zentralschweiz bisher untervertretene Erstklass- und Luxushotelsegment aus und kann dadurch eine bestehende Angebotslücke füllen. Auf dem Bürgenstock werden in Zukunft mehr als 800 neue Hotelbetten angeboten, der 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.

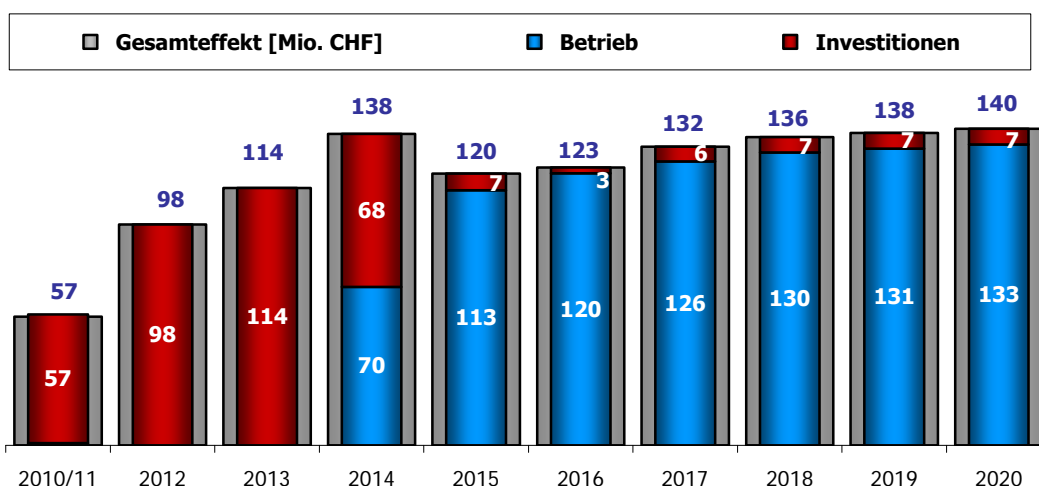
## Gesamtwirtschaftlicher Impact

### 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. 1-5 Gesamte Wertschöpfungseffekte des Bürgenstock-Resorts durch Betrieb- und Investitionstätigkeit 2010-2020**



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

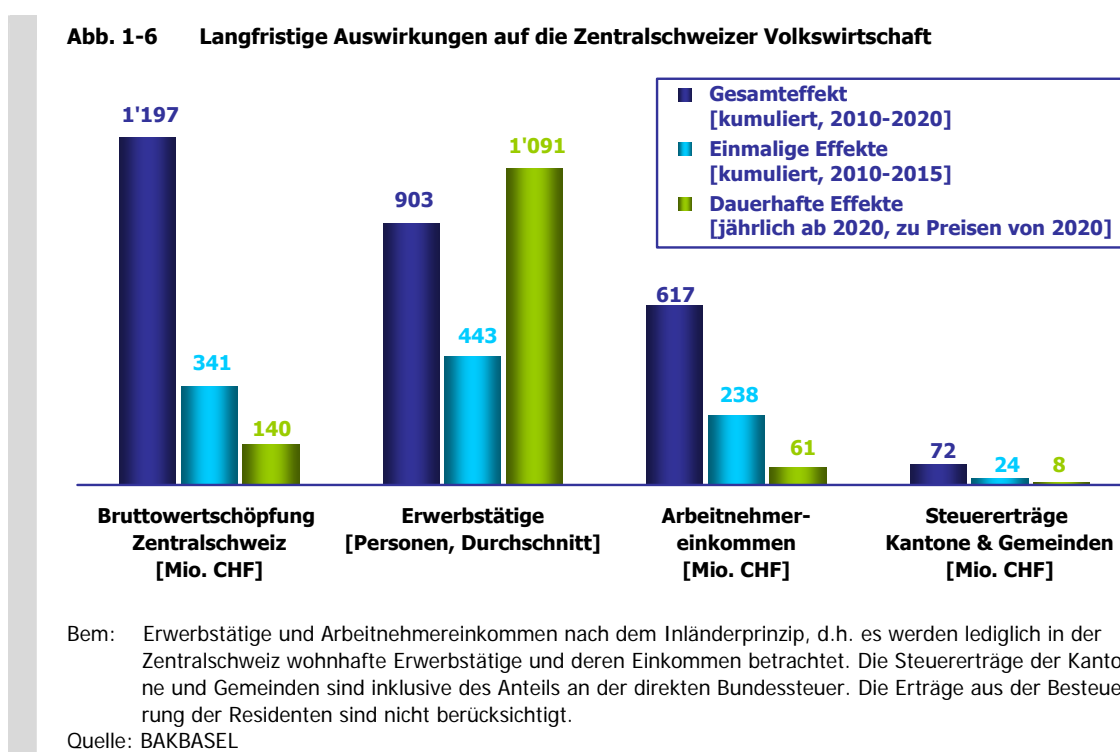
Bis 2014 dominieren die Investitionseffekte. Diese steigen bis 2013 (114 Mio. CHF) kontinuierlich an. In 2014 fallen die Wertschöpfungseffekte der Investitionen deutlich tiefer aus. Da aber in diesem Jahr gleichzeitig die meisten neu gebauten Hotels und Residenzen in Betrieb gehen, fällt der Gesamteffekt 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**

<b>Bruttowertschöpfung in der Zentralschweiz (Inlandsprinzip)</b>											$\Sigma$
Mio. CHF	<b>2010/11</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2010-20</b>
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>56.9</b>	<b>97.7</b>	<b>113.8</b>	<b>137.9</b>	<b>120.4</b>	<b>123.0</b>	<b>132.2</b>	<b>136.5</b>	<b>138.4</b>	<b>140.2</b>	<b>1'197</b>

<b>Erwerbstätige in der Zentralschweiz (Inländerprinzip)</b>											$\emptyset$
Personen	<b>2010/11</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2010-20</b>
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>241</b>	<b>799</b>	<b>859</b>	<b>1'345</b>	<b>1'054</b>	<b>1'034</b>	<b>1'078</b>	<b>1'094</b>	<b>1'093</b>	<b>1'091</b>	<b>903</b>

<b>Arbeitnehmereinkommen in der Zentralschweiz (Inländerprinzip)</b>											$\Sigma$
Mio. CHF	<b>2010/11</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2010-20</b>
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>39.8</b>	<b>68.8</b>	<b>79.9</b>	<b>80.8</b>	<b>55.5</b>	<b>53.8</b>	<b>57.7</b>	<b>59.5</b>	<b>60.3</b>	<b>61.1</b>	<b>617</b>

<b>Steuererträge von Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz</b>											$\Sigma$
Mio. CHF	<b>2010/11</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2010-20</b>
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>4.0</b>	<b>7.0</b>	<b>8.1</b>	<b>7.4</b>	<b>6.4</b>	<b>6.9</b>	<b>7.7</b>	<b>8.0</b>	<b>8.1</b>	<b>8.3</b>	<b>72</b>

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**

	<b>Bruttowertschöpfung 2020 [Mio. CHF]</b>	<b>Erwerbstätigkeit 2020 [Personen]</b>
	Inlandsprinzip	Inlandsprinzip
<b>Einordnung des direkten Effekts</b>		
<b>Direkter Effekt Bürgenstock Resort</b>	<b>97</b>	<b>802</b>
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%
<b>Direkter Effekt Bürgenstock Resort - nur Hotel- und Restaurantbetrieb</b>	<b>54</b>	<b>462</b>
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%
<b>Einordnung des gesamten Effekts</b>		
<b>Gesamteffekt Bürgenstock Resort</b>	<b>140</b>	<b>1'091</b>
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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>13</b>
<b>TEIL I: Das Bürgenstock Resort im Portrait</b> ..... <b>15</b>		
<b>2</b>	<b>Geschichte des Bürgenstock</b> .....	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Renovation und Neupositionierung</b> .....	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Zahlen und Fakten zum Um- und Ausbau</b> .....	<b>19</b>
<b>TEIL II: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die Zentralschweizer Tourismuslandschaft</b> .....		
		<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Induzierte Gesamtnachfrage in der Betriebsphase</b> .....	<b>21</b>
5.1	Methoden und Datenquellen.....	21
5.2	Touristische Frequenzen.....	23
5.3	Durch das Resort induzierte Gesamtnachfrage.....	24
<b>6</b>	<b>Auswirkungen auf die Tourismuslandschaft</b> .....	<b>30</b>
6.1	Auswirkungen auf die Beherbergungsstruktur.....	30
6.2	Auswirkungen auf die touristischen Frequenzen.....	33
6.3	Positive Spillovers und Verdrängungseffekte.....	36
<b>TEIL III: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die Zentralschweizer Volkswirtschaft</b> ..... <b>45</b>		
<b>7</b>	<b>Methodische Grundlagen der Impact Analyse</b> .....	<b>46</b>
7.1	Grundidee .....	46
7.2	Konzept .....	47
7.3	Modell.....	48
7.4	Vorgehensweise .....	49
<b>8</b>	<b>Das Bürgenstock Resort als Teil der regionalen Volkswirtschaft</b> .....	<b>52</b>
8.1	Volkswirtschaftliche Effekte des gesamten Resorts.....	52
8.2	Volkswirtschaftliche Effekte einzelner Segmente .....	55
8.3	Ergebnisse im Überblick: Direkte volkswirtschaftliche Bedeutung des Bürgenstock-Resort .....	57
<b>9</b>	<b>Impact Analyse: Volkswirtschaftliche Effekte durch den Betrieb des Bürgenstock Resorts</b> .....	<b>59</b>
9.1	Bruttowertschöpfung .....	59
9.2	Erwerbstätigkeit und Arbeitnehmereinkommen.....	60
9.3	Steuereffekte (Kantone und Gemeinden).....	62
9.4	Ergebnisse im Überblick: Effektive Gesamteffekte aus dem Betrieb des Bürgenstock Resorts .....	64
<b>10</b>	<b>Impact Analyse: Volkswirtschaftliche Effekte der Investitionen in das Bürgenstock Resort</b> .....	<b>65</b>
10.1	Geplante Investitionen .....	65
10.2	Volkswirtschaftliche Effekte .....	66
10.3	Ergebnisse im Überblick: Effektive Gesamteffekte der Investitionen in das Bürgenstock Resort.....	68
<b>11</b>	<b>Ergebnisse der Impact Analyse im Überblick</b> .....	<b>69</b>
11.1	Gesamte volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts .....	69
11.2	Ergebnisse im Überblick: Effektive Gesamteffekte des Bürgenstock Resorts bis 2020 .....	71
11.3	Einordnung: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die Zentralschweizer Volkswirtschaft .....	72
<b>12</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>73</b>
<b>13</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>74</b>
13.1	Befragung der Mitbewerber im Erstklass- und Luxussegment.....	74

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Erwartete Übernachtungszahlen auf dem Bürgenstock (2014 – 2018).....	2
Abb. 2	Erwartete Gesamtnachfrage durch den Betrieb des Bürgenstock Resort (2014 – 2020) .....	2
Abb. 3	Bettenkapazitäten im Erstklass- und Luxusbereich .....	2
Abb. 4	Gästestruktur nach Herkunftsmärkten.....	2
Abb. 1-5	Gesamte Wertschöpfungseffekte des Bürgenstock-Resorts durch Betrieb- und Investitionstätigkeit 2010-2020 .....	4
Abb. 1-6	Langfristige Auswirkungen auf die Zentralschweizer Volkswirtschaft .....	5
Abb. 1-1	Visualisierung des neuen Bürgenstock Resorts.....	15
Abb. 4-1	Investitionsvolumen pro Jahr .....	19
Abb. 5-1	Tagesausgaben 2010.....	22
Abb. 5-2	Zimmermoyenne nach Sternkategorien 2010.....	22
Abb. 5-3	Erwartete Übernachtungszahlen auf dem Bürgenstock (2014 – 2018).....	24
Abb. 5-4	Erwartete Umsätze nach Gästegruppen.....	26
Abb. 5-5	Umsätze der Übernachtungsgäste des Bürgenstock Resorts (2014 – 2020) .....	27
Abb. 5-6	Umsätze der Übernachtungsgäste des Resorts auf dem Bürgenstock und ausserhalb.....	28
Abb. 5-7	Erwartete Gesamtnachfrage durch den Betrieb des Bürgenstock Resort .....	29
Abb. 6-1	Zentralschweizer Hotelstruktur im Vergleich .....	30
Abb. 6-2	Strukturwandel in der Zentralschweizer Hotellerie.....	31
Abb. 6-3	Bettenkapazitäten im Erstklass- und Luxusbereich .....	33
Abb. 6-4	Hotelübernachtungen im Erstklass- und Luxussegment .....	34
Abb. 6-5	Erwartete Gästestruktur nach Herkunftsmärkten in den Bürgenstock Hotels.....	35
Abb. 6-6	Gästestruktur nach Herkunftsmärkten.....	35
Abb. 6-7	Wachstumsbeiträge 2000 – 2010 verschiedener Regionen der Schweiz.....	41
Abb. 6-8	Direkte Spillover-Effekte.....	43
Abb. 7-1	Schematische Darstellung einer Input-Output-Tabelle.....	49
Abb. 7-2	Modellarchitektur .....	50
Abb. 8-1	Direkter Wertschöpfungseffekt des Bürgenstock Resorts 2014-2020 (Entstehungsseitige Darstellung) .....	53
Abb. 8-2	Direkter Wertschöpfungseffekt des Bürgenstock Resorts 2014-2020 (Verteilungsseitige Darstellung) .....	53
Abb. 8-3	Direkter Steuereffekt des Bürgenstock Resorts 2014-2020 .....	54
Abb. 8-4	Beitrag einzelner Segmente zum kumulierten Wertschöpfungseffekt 2014-2020 .....	55
Abb. 8-5	Beitrag einzelner Segmente zum kumulierten Wertschöpfungseffekt 2014-2020 .....	56
Abb. 9-1	Effektive Wertschöpfungseffekte Bürgenstock Resorts 2014-2020 [Betrieb] .....	60
Abb. 9-2	Effektive Erwerbstätigeneffekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020 [Betrieb] gemäss Inländerprinzip .....	61
Abb. 9-3	Effektive Arbeitnehmereinkommenseffekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020 [Betrieb] gemäss Inländerprinzip .....	62
Abb. 9-4	Effektive Steuereffekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020 bei Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz [Betrieb] .....	63
Abb. 10-1	65	
Abb. 10-2	Wertschöpfungseffekte durch die Investitionen ins Bürgenstock-Resort 2010-2020.....	66
Abb. 10-3	Erwerbstätigen- und Arbeitnehmereinkommenseffekte durch die Investitionen ins Bürgenstock-Resort 2010-2020 .....	67
Abb. 10-4	Steuereffekte durch Investitionen ins Bürgenstock-Resort 2010-2020 .....	67
Abb. 11-1	Gesamte Wertschöpfungseffekte des Bürgenstock-Resorts durch Betrieb- und Investitionstätigkeit 2010-2020 .....	69
Abb. 11-2	Langfristige Auswirkungen auf die Zentralschweizer Volkswirtschaft .....	70

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Überblick: Volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts durch Betrieb und Investitionen.....	6
Tab. 2	Einordnung: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die regionale Volkswirtschaft.....	7
Tab. 3-1	Die wichtigsten Bestandteile des neuen Bürgenstock Resorts .....	18
Tab. 5-1	Erwartete Erträge im Bürgenstock Resort gemäss Business Plan.....	25
Tab. 5-2	Durchschnittliche Tagesausgaben in den Hotels auf dem Bürgenstock in CHF nach Hotelkategorien 2014 - 2020.....	27
Tab. 6-1	Strukturwandel in der Hotellerie im Vergleich .....	32
Tab. 6-2	Mitbewerber im Zentralschweizer Luxussegment .....	38
Tab. 6-3	Einschätzung der Verdrängungseffekte durch die Mitbewerber .....	39
Tab. 8-2	Direkte volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020.....	57
Tab. 8-2	Einordnung: Direkte volkswirtschaftliche Bedeutung des Bürgenstock Resorts .....	58
Tab. 9-1	Überblick: Volkswirtschaftliche Effekte des Betriebs des Bürgenstock Resorts .....	64
Tab. 10-1	Geplantes Investitionsvolumen im Bürgenstock Resort .....	65
Tab. 10-2	Überblick: Volkswirtschaftliche Effekte der Investitionen ins Bürgenstock Resort .....	68
Tab. 11-1	Überblick: Volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts durch Betrieb und Investitionen.....	71
Tab. 11-2	Einordnung: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die regionale Volkswirtschaft.....	72
Tab. 13-1	Interviewpartner .....	74



# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

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-Angebot<sup>2</sup> 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 Tourismuskonsumnachfrage ausserhalb des Resorts.

Die Quantifizierung der Effekte des Bürgenstock Resorts auf die Tourismuslandschaft und die regionale Volkswirtschaft war schon Gegenstand der Studie «Bürgenstock-Resort: Bedeutung für die Zentralschweizer Tourismuslandschaft und die regionale Volkswirtschaft», welche BAKBASEL 2008 im Auftrag der Bürgenstock Hotels AG durchgeführt hat. Die Studie von 2008 basierte auf dem Entwicklungskonzept, welches die frühere Betriebsgesellschaft Rosebud Gruppe für den Bürgenstock skizziert hatte. Der entsprechende Business Plan bildete den Ausgangspunkt für die Schätzung der Investitionsvolumina, Gästefrequenzen und Gästestruktur.

Mittlerweile gehört das Bürgenstock Resort zu 100 Prozent dem Staatsfond von Katar. Die seither federführende QDHP Swiss Management AG hat das ursprüngliche Entwicklungskonzept des Bürgenstock Resorts umfassend überarbeitet und angepasst.

Mit der veränderten Resort-Struktur ergeben sich entsprechende Anpassungen im Business Plan und damit verbunden auch Revisionen bei den in der 2008er Studie von BAKBASEL zugrunde gelegten Basisdaten. Die vorliegende Untersuchung versteht sich als Aktualisierung und Erweiterung der Studie aus dem Jahr 2008. Sie hat zum einen zum Ziel, die Auswirkungen des Resorts auf den Zentralschweizer Tourismus zu erfassen und zum anderen im Rahmen einer Impact-Analyse zu quantifizieren, welche volkswirtschaftlichen Effekte mit dem Resort für die Zentralschweiz verbunden sind.

Im Mittelpunkt der Analysen stehen die folgenden Fragestellungen:

- Wie hoch ist das Investitionsvolumen, das durch das Projekt Bürgenstock ausgelöst wird?
- Welche touristischen Frequenzen sind im Bürgenstock Resort zu erwarten?
- Welche touristische Gesamtnachfrage (Umsätze) resultiert aus dem laufenden Betrieb?
- Welche Auswirkungen hat das Bürgenstock Resort auf die Nidwaldner und Zentralschweizer Tourismuswirtschaft?
- Welche Wertschöpfungseffekte sind mit dem Bürgenstock Resort für die Volkswirtschaft der Zentralschweiz verbunden?
- Welche Beschäftigungseffekte sind mit dem Bürgenstock Resort für die Volkswirtschaft der Zentralschweiz verbunden?
- Wie hoch sind die Steuereffekte, die durch das Bürgenstock Resort in der Zentralschweiz ausgelöst werden?

---

<sup>2</sup> MICE ist die Abkürzung für Meetings, Incentives, Conventions, Events.

Inhaltlicher Fokus ist neben der Ermittlung der volkswirtschaftlichen Effekte, welche sich aus den Investitionen und dem laufenden Betrieb ergeben, die Untersuchung der Auswirkungen des Resorts auf die Zentralschweizer und dabei insbesondere die Nidwaldner Tourismuswirtschaft. Es werden die Wertschöpfungs-, Beschäftigungs-, Arbeitnehmereinkommens- und Steuereffekte, welche aus dem Projekt resultieren, ermittelt und es wird aufgezeigt, wie sich der Betrieb des Resorts angebots- und nachfrageseitig in der Beherbergungswirtschaft niederschlägt.

Die Studie «Bürgenstock Resort - Bedeutung für die Zentralschweizer Tourismuslandschaft und die regionale Volkswirtschaft» gliedert sich in drei Teile: Teil I portraitiert die Geschichte und Neuausrichtung des Bürgenstock Resorts.

Teil II beschäftigt sich mit der Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die Tourismuslandschaft der Zentralschweiz. Dabei wird einerseits aufgezeigt, welche Gesamtnachfrage (Gästefrequenzen, Umsätze) voraussichtlich erzeugt wird. Zudem wird die Frage nach den Auswirkungen des Bürgenstock Resorts auf die regionale Tourismuswirtschaft diskutiert. Im Zentrum dieser Untersuchungen stehen die erwarteten Auswirkungen auf die Beherbergungs- und Nachfragestruktur sowie die Diskussion möglicher Spillover- bzw. Verdrängungseffekte.

Teil III stellt die regionalen volkswirtschaftlichen Auswirkungen des Bürgenstock Resorts dar. Im Mittelpunkt steht hier die Frage, in welcher Höhe die regionale Volkswirtschaft der Zentralschweiz gesamthaft vom Betrieb des Bürgenstock Resorts und den während der Neuausrichtung in den kommenden Jahren getätigten Investitionen profitiert. Der für die Gesamtheit anfallende «Nutzen» wird hierbei ausgedrückt durch die Bruttowertschöpfung, die Anzahl regionaler Arbeitsplätze, die regionalen Arbeitnehmereinkommen und die Steuererträge der Kantone und Gemeinden der Region.



## TEIL I: Das Bürgenstock Resort im Portrait

Das traditionsreiche Bürgenstock Resort, dessen Geschichte bis in das Jahr 1873 zurück reicht, wird gegenwärtig komplett saniert und neu positioniert. Bis 2015 investiert die QDHP insgesamt rund 485 Millionen Schweizer Franken in den Um- und Neubau des Resorts.

Die wichtigsten Bestandteile des neuen Bürgenstock Resorts sind für die Dauervermietung oder den Verkauf vorgesehene Residenzen mit 68 Wohneinheiten, 4 Hotels mit gut 400 Zimmern, 20 Restaurants bzw. Bars mit 1'867 Plätzen, Veranstaltungsräume mit über 1'000 Plätzen, Wellness-Anlagen mit zahlreichen Behandlungsräumen und einer Fläche von rund 14'230 Quadratmetern, 140 Personalwohnungen, verschiedene Freizeitanlagen, Parkhäuser und Logistikzentren.

Abb. I-1 Visualisierung des neuen Bürgenstock Resorts



Quelle: QDHP

## 2 Geschichte des Bürgenstock

Die Geschichte des Hoteldorfes auf dem Bürgenstock reicht 138 Jahre zurück und begann 1873 mit der Eröffnung des Grand Hotels. Das Grand Hotel entwickelte sich für die damaligen Verhältnisse schnell zu einer Erfolgsgeschichte. 15 Jahre später (1888) wurde die Bürgenstock Bahn in Betrieb genommen und in demselben Jahr konnte mit dem Park Hotel auch das zweite Hotel auf dem Bürgenstock fertiggestellt werden. Im Jahr 1897 wurde auf dem Bürgenstock zudem die Pension Waldheim eröffnet, welche später zum Vierstern-Hotel Waldhotel wurde. Zwischen 1900 und 1905 kamen der Felsenweg als Fussweg an der Felsflanke sowie der Hammetschwand Lift hinzu, eine Pionierleistung für die damalige Zeit. Gleichzeitig erfolgte auch der Bau des Palace Hotels.

Während dem ersten Weltkrieg geriet das Hoteldorf auf dem Bürgenstock in Schwierigkeiten. Das Palace Hotel wurde geschlossen und als 1917 die Besitzer starben, fiel das Erbe an die Banken. In dieser schwierigen Situation trat Friedrich Frey-Fürst als Retter auf, indem er Anteile von den Banken aufkaufte, um 1925 den gesamten Hotelkomplex zu erwerben, der sich in einem bedauerlichen Zustand befand. Es wurden aufwendige Umbauarbeiten vorgenommen, um die Hotels auf den damals neuesten Stand zu bringen. Zudem wurde eine Nachbarzelle erworben, mit dem Ziel 1928 eine voralpine Golfanlage mit eigenem Club House zu erstellen. Nunmehr erstreckte sich die gesamte Anlage auf über 60 Hektaren.

Das Resort entwickelte sich laufend weiter und wurde zu einer eigentlichen kleinen Gemeinde mit Standseilbahn, Lift, Privat yacht, Privatstrassen, Werkstätten, Sägerei, Kraftwerk, Poststelle, Läden und vielem mehr. Das beheizte Freibad wurde 1954 eingeweiht und 1984 eröffnete der Bürgenstock-Club mit Bar, Restaurant und Hallenbad seine Tore. 1991 wurde das Park Hotel in einem neuen Gebäude an demselben Standort wieder eröffnet.

2009 ging das Bürgenstock Resort von der Barwa Real Estate zu 100 Prozent in den Besitz des Staatsfonds Katar über. Seither ist die QDHP Swiss Management AG für das Bürgenstock Resort verantwortlich und verfolgt ein ambitioniertes Um- und Neubauprojekt.

### 3 Renovation und Neupositionierung

Das Bürgenstock Resort wird gegenwärtig komplett saniert und neu positioniert. Bis 2015 sollen insgesamt rund 485 Millionen Schweizer Franken in den Um- und Neubau des Resorts investiert werden. Die wichtigsten Bestandteile des neuen Bürgenstock Resorts sind für die Dauervermietung oder den Verkauf vorgesehene Residenzen mit 68 Wohneinheiten, 4 Hotels mit mehr als 400 Zimmern, 20 Restaurants bzw. Bars mit 1'867 Plätzen, Veranstaltungsräume mit über 1'000 Plätzen, Wellness-Anlagen mit zahlreichen Behandlungsräumen und einer Fläche von rund 14'230 Quadratmetern, 140 Personalwohnungen, verschiedene Freizeitanlagen, Parkhäuser und Logistikzentren. Der Hauptfokus bei der Neupositionierung liegt dabei insbesondere im Bereich Medical Wellness.

#### Hotels

Die 4 Hotels des neuen Bürgenstock Resorts sind mit Ausnahme des Restaurants Taverne allesamt im Erstklass- und Luxussegment angesiedelt. Das **Icon Hotel**, welches das gegenwärtig bestehende Park Hotel ersetzen wird, offeriert 110 Hotelzimmer im allerhöchsten Segment. Zielgruppe für dieses Hotel sind insbesondere ausländische Individualgäste. Das Icon Hotel wird mit Kongress- bzw. Banketträumen, Shops, Restaurants und einem Entertainment Centre ausgestattet und ist unterirdisch mit dem Bürgenstock Spa verbunden. Das neue **Waldhotel** wird zum Medical Wellness Hotel par Excellence. 160 Fünfster-Hotelzimmer, zahlreiche Behandlungszimmer, Restaurants und ein Meeting Raum bilden die Kernpunkte dieses Projekts. Das geplante **Palace Hotel** wird das dritte grosse Hotelgebäude im neuen Bürgenstock Resort. Dieses im 4-Stern-Superior angesiedelte Hotel ist stark auf den Geschäftstourismus ausgerichtet. Mit MICE (meetings, incentives, conferences and exhibitions) als zentrale Ausrichtung ist das Palace Hotel neben 125 Hotelzimmern und Restaurants mit einem Konferenzzentrum auf 822 Quadratmetern bestückt. Zusätzlich zählt mit dem zukünftigen Dreisternbetrieb **Taverne** (Restaurant mit 12 Hotelzimmern) ein sehr kleines Etablissement zu den Bürgenstock Hotels.

#### Residenzen

Neben den klassischen Hotelbetrieben entstehen 68 Residenz-Suiten und -Villas, welche entweder verkauft oder dauervermietet werden. Zum erwarteten Kundensegment der 68 Wohneinheiten mit hotelähnlichem Service zählen sehr wohlhabende Geschäftsleute und Pensionierte, die an der wunderschönen Lage, an hochwertigen Residenzen und günstigen Steuersätzen interessiert sind.

#### Restaurants

Bei der kompletten Realisierung des neuen Bürgenstock Resorts entstehen 20 Restaurants mit insgesamt 1'867 Plätzen. Neben den verschiedenen Bars, Lounges und Restaurants der Hotels werden weitere Restaurants wie beispielsweise ein Golf-Restaurant, die Restaurants Hammetschwand, Kehrsiten und Trogen, die Villa Daniel oder der Nachtclub Spycher zum Bürgenstock Resort gehören.

#### Veranstaltungen

Um der MICE-Stossrichtung im Konzept gerecht zu werden, sind in den verschiedenen Hotels zahlreiche Veranstaltungsräume geplant. Auf einer Fläche von gut 1'700 Quadratmetern werden 1'080 Konferenz- und Bankettplätze zur Verfügung gestellt.

#### Wellness und Medical Wellness

Da Wellness bzw. Medical Wellness eine zentrale Komponente des zukünftigen Konzepts darstellt, werden entsprechende Voraussetzungen geschaffen. Auf einer Gesamtfläche von 10'000 Quadratmetern entsteht das Bürgenstock Spa, ein grosszügiger Wellness Komplex inklusive 14 Behandlungsräume. Zusätzlich ent-

stehen im auf Medical Wellness ausgerichteten Waldhotel zahlreiche weitere Behandlungsräume auf einer Fläche von 4'230 Quadratmetern.

### Diverses

Neben den Beherbergungs-, Gastronomie-, Wellness- und MICE-Einrichtungen werden auch verschiedene Infrastrukturen für Freizeitaktivitäten (Entertainment-Center, Golf, Tennis etc.), Parkgelegenheiten, Transporteinrichtungen und Personalhäuser neu realisiert oder umgebaut.

**Tab. 3-1 Die wichtigsten Bestandteile des neuen Bürgenstock Resorts**

<b>HOTELS</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Betten</b>
Icon Hotel (5* Superior)	110	220
Waldhotel (5*)	160	320
Palace Hotel (4* Superior)	125	250
Taverne (3*)	12	24
<b>Total</b>	<b>407</b>	<b>814</b>

<b>RESIDENZEN</b>	<b>Suiten</b>	<b>Fläche pro Suite</b>
Grand Residence Suites	29	158.7 m <sup>2</sup>
Panorama Residence Suites	28	190.2 m <sup>2</sup>
Lakeview Kanzler Villas	10	520.0 m <sup>2</sup>
Blockhaus Suite	1	110.0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>224.1 m<sup>2</sup></b>

<b>GASTRONOMIE, RESTAURANTS, BARS</b>	<b>Einheiten</b>	<b>Plätze</b>
Indoor		1'079
Outdoor		788
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>1'867</b>

<b>VERANSTALTUNGEN</b>	<b>Plätze</b>	<b>Fläche</b>
Icon	506	755 m <sup>2</sup>
Palace	474	822 m <sup>2</sup>
Waldhotel	100	140 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'080</b>	<b>1'716 m<sup>2</sup></b>

<b>WELLNESS / MEDICAL WELLNESS</b>	<b>Behandlungsräume</b>	<b>Fläche</b>
Bürgenstock Spa Indoor	14	4'500 m <sup>2</sup>
Bürgenstock Spa Outdoor	0	5'500 m <sup>2</sup>
Waldhotel Medical Wellness	54	4'230 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>14'230 m<sup>2</sup></b>

<b>DIVERSES</b>	<b>Einheiten</b>	<b>Fläche</b>
Icon Entertainment-Center	1	800 m <sup>2</sup>
Golf Course (9 Holes)	1	
Tennis (2 Hallen, 1 aussen)	3	
1.5-Zimmer-Personalwohnungen Waldhaus	120	3'240 m <sup>2</sup>
2.5-Zimmer-Personalwohnungen Waldhaus	20	900 m <sup>2</sup>
Parking Outdoor	123	
Parking Indoor	489	
Bürgenstock Bahn	1	
Hammetschwand Lift	1	

Quelle: QDHP, BAKBASEL

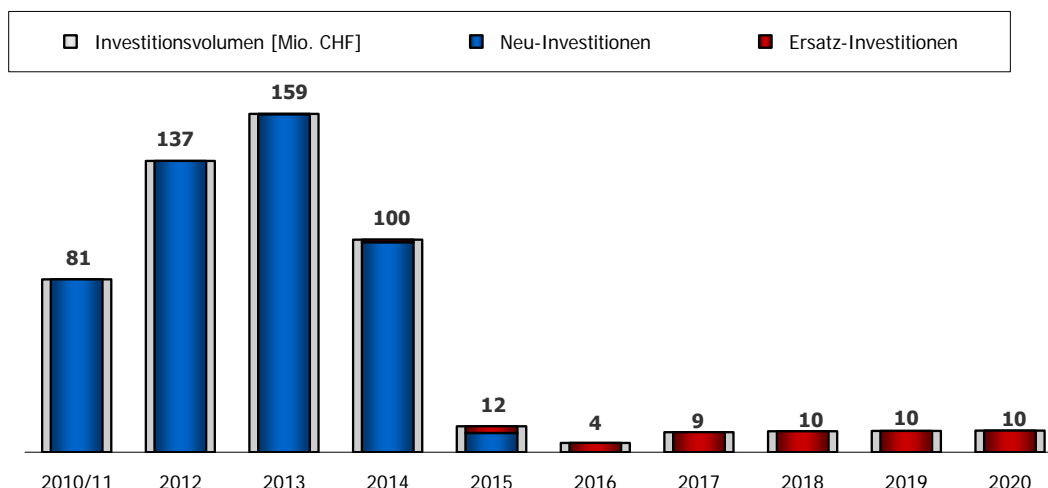
## 4 Zahlen und Fakten zum Um- und Ausbau

Für den Um- und Ausbau der Anlagen auf dem Bürgenstock investiert die QDHP bis ins Jahr 2015 die Summe von rund 485 Millionen Schweizer Franken.

- Der grösste Teil der Investitionen fliesst in die Realisierung der drei grossen Hotelkomplexe Icon, Palace und Waldhotel (191 Mio. CHF). Das teuerste Projekt Waldhotel beläuft sich auf insgesamt rund 76.1 Millionen Franken, das Palace Hotel mit seinem Konferenzzentrum auf rund 48 Millionen und das Icon auf rund 67 Millionen Schweizer Franken.
- Die Kosten für den Bau der 68 Residenz-Wohneinheiten werden sich insgesamt auf rund 92 Millionen belaufen. Hohe Investitionen fliessen zudem in den Strassenbau, in Parkgelegenheiten und in die Energie- und Wasserversorgung (57 Mio. CHF).
- Die Investitionen der Infrastrukturen für Aktivitäten und Erholung werden sich voraussichtlich auf 37 Millionen Franken belaufen, wobei das Bürgenstock Spa mit 25 Millionen die meisten Mittel bindet.
- Die notwendigen Renovierungsarbeiten für die Bürgenstock Bahn und die Aufwertungen beim Hammetschwand Lift kosten rund 14 Millionen Franken.
- Zusätzlich werden in die verschiedenen Restaurants ausserhalb der drei grossen Hotelkomplexe knapp 7 Millionen investiert.
- Weitere grosse Kostenblöcke entfallen auf das Projektmanagement bzw. die Planung, auf Personalhäuser und die Verwaltung sowie auf Unvorhergesehenes.

Die Investitionssumme von 485 Millionen Schweizer Franken verteilt sich auf die Jahre 2010 bis 2015, wobei je nach Jahr stark unterschiedliche Summen investiert werden. Die höchsten Investitionsausgaben werden in den Jahren 2012 bis 2014 erwartet (vgl. Abb. 4-1). Zusätzlich zu den Investitionen in den Neu- und Umbau stehen ab dem ersten Betriebsjahr Ersatzinvestitionen an. Diese belaufen sich ab 2018 jährlich auf rund 10 Millionen Franken.

**Abb. 4-1 Investitionsvolumen pro Jahr**



In Mio. CHF  
Quelle: QDHP, BAKBASEL

## **TEIL II: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die Zentralschweizer Tourismuslandschaft**

Teil II befasst sich mit der Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die regionale Tourismuswirtschaft. Im Fokus steht zum einen die touristische Gesamtnachfrage, die durch den Betrieb des Resorts ausgelöst wird. Zum anderen werden die Auswirkungen des Resorts auf die Zentralschweizer Tourismuslandschaft diskutiert.

Das Bürgenstock Resort wird viele neue Gäste in den Kanton Nidwalden bringen. Die 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 2018 erreicht werden soll, werden auf dem Bürgenstock rund 150'000 Übernachtungen erwartet. Zusätzlich werden im Vollbetrieb gut 87'200 Tagesgäste auf den Bürgenstock reisen, so dass 2018 insgesamt gut 237'000 Gästefrequenzen gezählt werden dürften.

Die monetäre touristische Gesamtnachfrage beträgt im ersten Betriebsjahr 2014 rund 75 Millionen Schweizer Franken und steigert sich bis zum Vollbetrieb im Jahr 2020 auf rund 141 Millionen CHF, was gut 4 Prozent der heutigen Tourismusnachfrage der Zentralschweiz entspricht. Die Übernachtungsgäste geben im Vollbetrieb rund 109 Millionen CHF aus, wobei davon rund 6 Millionen auf Ausgaben ausserhalb des Resorts entfallen. Die Residenz-Gäste geben 2020 rund 22.8 Millionen aus, die Tagesgäste bzw. Besucher knapp 9 Millionen.

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. Das Nidwaldner Erstklass- und Luxusbeherbergungsangebot wird mehr als verdreifacht. Auch im Vergleich mit der gesamten Zentralschweiz zeigen sich die Auswirkungen deutlich: Die 790 Vier- und Fünfsterhotelbetten auf dem Bürgenstock machen rund 13.5 Prozent der 2010 in der gesamten Zentralschweiz bestehenden Betten dieses Segments aus. Nimmt man gar nur den Fünfster-Bereich, so zeigt es sich, dass die auf dem Bürgenstock geplanten Fünfster-Betten beinahe zwei Drittel der bestehenden Beherbergungskapazitäten in diesem Bereich ausmachen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachfragestruktur können zwei Kernaussagen festgehalten werden. Erstens werden mit dem Bürgenstock Resort ausgesprochen zahlungskräftige Gäste in die Zentralschweiz reisen, wovon auch andere Tourismusbetriebe profitieren können. Zweitens werden vermehrt Gäste aus den weniger traditionellen Herkunftsmärkten in die Zentralschweiz reisen. Dadurch steigt die Präsenz der regionalen Tourismuswirtschaft auf den zukünftigen Wachstumsmärkten markant an.

Die Untersuchungen zu den erwarteten Spillover-Effekten zeigen, dass die regionale Tourismuswirtschaft vom Bürgenstock profitieren kann. Direkte positive Effekte ergeben sich durch die Ausgaben der Übernachtungsgäste bei 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 aus (negative Spillovers). Bestehende Betriebe der Zentralschweiz können Kunden an das neue Resort verlieren. Eine Konkurrenzanalyse zeigt aber, dass die möglichen Verdrängungseffekte als Folge des Kapazitätsaufbaus auf dem Bürgenstock bescheiden ausfallen werden.

## **5 Induzierte Gesamtnachfrage in der Betriebsphase**

In Kapitel 5 wird in erster Linie aufgezeigt, welche Nachfrage durch den laufenden Betrieb des Bürgenstock Resorts generiert wird. Diese induzierte Nachfrage (direktes Umsatzvolumen) stellt eine unabdingbare Vorleistung für die in Teil III dargelegten Berechnungen zu den volkswirtschaftlichen Auswirkungen dar.

Im ersten Teil (Kapitel 5.1) wird erläutert, mit welchen Methoden die relevanten Umsätze und Frequenzen ermittelt werden und auf welchen Datenquellen die entsprechenden Berechnungen basieren. Anschliessend werden die ermittelten touristischen Frequenzen (Kapitel 5.2) und die induzierte Gesamtnachfrage (direkte Umsätze) dargestellt (Kapitel 5.3).

### **5.1 Methoden und Datenquellen**

Zur Berechnung der induzierten Nachfrage werden verschiedene Verfahren angewendet. Die direkten Umsätze ergeben sich dabei aus der Summe aller Ausgaben im Bürgenstock Resort, der Ausgaben von Übernachtungsgästen ausserhalb des Resorts (Ausflüge) und den An- und Abreisekosten, welche in der Zentralschweiz anfallen.

Diese drei Umsatz-Kenngrössen werden separat berechnet und anschliessend aufsummiert. Die Umsätze im Bürgenstock Resort können direkt aus dem Business Plan ermittelt werden. Die Ausgaben der Übernachtungsgäste ausserhalb des Resorts sowie die in der Zentralschweiz anfallenden Kosten für die An- und Abreise werden durch separate Verfahren ermittelt. Die nachfolgenden Abschnitte zeigen auf, mit welchen Methoden und Datenquellen die erforderlichen Umsatz- und Frequenzdaten abgeschätzt werden.

#### **5.1.1 Ermittlung der Umsätze im Bürgenstock Resort**

Die Betreibergesellschaft QDHP Swiss Management AG verfügt für den Betrieb des geplanten Resorts umfassende und detaillierte Business-Pläne, welche es erlauben, die touristischen Frequenzen (Logiernächte, Tagesgäste) sowie die Ausgaben dieser Gäste im Resort zu ermitteln. Die Ermittlung der erwarteten Logiernächtezahl basiert dabei auf den geschaffenen Zimmerkapazitäten, der erwarteten Zimmerauslastung sowie der durchschnittlichen Zimmerbelegung. Die Zahl der erwarteten Tagesgäste bzw. Besucher basiert auf entsprechenden Annahmen des Betreibers in seinem Business-Plan.

Die Auswertungen des Business-Plans ermöglichen auch die Ermittlung der Umsätze nach den verschiedenen Gästesegmenten. Es kann also aufgezeigt werden, wie viel die Hotelgäste, die Residenz-Bewohner, die Angestellten und die Tagesgäste bzw. Besucher im Resort wofür ausgeben. Damit sind alle für die Ermittlung der volkswirtschaftlichen Effekte relevanten Umsätze nach Umsatzgruppen vorhanden.

#### **5.1.2 Ermittlung der Umsätze der Hotelgäste ausserhalb des Resorts**

Die Analyse des Business-Plans erlaubt nur die Ermittlung der Umsätze innerhalb des Resorts. Die Übernachtungsgäste des Bürgenstock Resorts werden aber ihr Geld nicht allein auf dem Bürgenstock ausgeben, sondern auch Tagesausflüge in andere Destinationen unternehmen. Die dadurch entstehenden Umsätze müssen bei der Ermittlung der induzierten Gesamtnachfrage ebenfalls berücksichtigt werden.

Die Umsätze der Hotelgäste ausserhalb des Resorts werden ermittelt, indem zuerst die gesamten Umsätze dieser Gäste abgeschätzt und anschliessend jene, welche im Resort anfallen, abgezogen werden. Für die

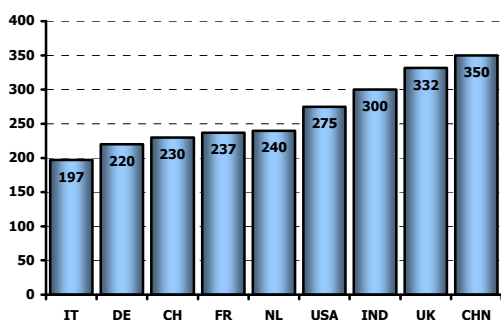
Berechnung dieser Umsätze werden die erwarteten Logiernächtezahlen (gemäss Business-Plan) mit entsprechenden Tagesausgaben der Hotelgäste multipliziert.

Für die Ermittlung der durchschnittlichen Tagesausgaben der Hotelgäste des Bürgenstock Resorts werden unterschiedliche Quellen herangezogen. Die Angaben basieren im Grundsatz auf einer Befragung von 6000 Gästen in der Schweiz (Jahr 2010), die von Schweiz Tourismus durchgeführt wurde<sup>3</sup>. Zusätzlich werden die Umsatz-Angaben aus den Business-Plänen des Bürgenstock Resorts und als Referenzwerte Resultate aus verschiedenen Wertschöpfungsstudien berücksichtigt.

Die von Schweiz Tourismus ermittelten Tagesausgaben der Übernachtungsgäste beinhalten nur die Ausgaben während des Aufenthaltes, die An- und Abreisekosten sind explizit ausgeschlossen. Die Angaben zu den Tagesausgaben sind nach Herkunftsmärkten getrennt und für die relevanten Märkte speziell für Hotelgäste erhältlich. Allerdings beinhalten die Zahlen von Schweiz Tourismus lediglich Angaben zu den Ausgaben eines durchschnittlichen Hotelgastes aus dem jeweiligen Herkunftsland, nicht aber nach Art des Hotelbetriebes (vgl. Abb. 5-1).

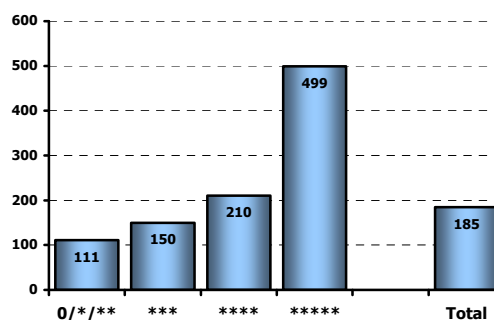
Die durchschnittlichen Ausgaben von Übernachtungsgästen unterscheiden sich aber nicht nur nach Herkunftsmärkten, sondern auch je nach Unterkunftsart beträchtlich. Und zwar nicht nur weil die Ausgaben für die Beherbergung differenzieren, sondern auch weil sich das Konsum- und damit das Ausgabeverhalten der Gäste an sich deutlich unterscheiden. Entsprechend werden die durchschnittlichen Tagesausgaben der Gäste aus den jeweiligen Herkunftsländern mit Hilfe eines Korrekturverfahrens in Tagesausgaben nach Herkunftsland und Hotelsternkategorien umgerechnet.

Abb. 5-1 Tagesausgaben 2010



In CHF, Indien und China inkl. Parahotellerie.  
Quelle: Tourismus Monitor Schweiz (TMS) 2010, Schweiz Tourismus 2011

Abb. 5-2 Zimmermoyenne nach Sternkategorien 2010



In CHF  
Quelle: BFS, BAKBASEL

Als Hilfsgrösse für die Aufteilung nach Sternkategorien werden die Verhältnisse der Zimmermoyennes von 2010 nach Hotelkategorien verwendet. Die Zimmermoyennes zeigen beispielweise, dass der Beherbergungsertrag pro Zimmer in einem Fünfsterbetrieb mit 499 CHF rund 2.7 Mal höher liegt als im Durchschnitt aller Hotels (185 CHF). Entsprechend wurde angenommen, dass die gesamten Tagesausgaben eines Fünfsterngastes 2.7 Mal höher liegen als im Durchschnitt (vgl. Abb. 5-2). Diese Berechnungen wurden für sämtliche Hotelkategorien durchgeführt. Ein Vergleich mit anderen Resultaten aus verschiedenen Besucherbefragungen zeigt, dass die auf der Basis der Zimmermoyennes ermittelten Verhältnisse zwischen den Hotelkategorien sehr gut mit den Ergebnissen übereinstimmen.

Unter Berücksichtigung dieses Korrekturverfahrens konnten die durchschnittlichen Tagesausgaben der Gäste nach den für das Bürgenstock relevanten Herkunftsmärkten und Hotelkategorien für die Schweiz für das Jahr 2010 ermittelt werden. Es zeigt sich, dass die Tagesausgaben insbesondere in der Erstklass- und Luxushotellerie deutlich höher liegen als in den anderen Unterkunftsarten. Die ermittelten Tagesausgaben

<sup>3</sup> vgl. Schweiz Tourismus (2010)



für den Durchschnitt in der Schweiz können aber nicht direkt für die Ermittlung der Umsätze auf dem Bürgenstock verwendet werden. Dazu sind zwei weitere Korrekturen notwendig. Zum einen muss die Teuerung bis 2020 berücksichtigt werden und zum anderen gilt es zu bedenken, dass der Durchschnittsgast auf dem Bürgenstock nicht unbedingt demjenigen in der Gesamtschweiz entspricht.

Deshalb werden in einem ersten Schritt die ermittelten Tagesausgaben aus dem Jahr 2010 mit der zu erwartenden Teuerung fortgeschrieben. Die hierfür verwendeten Annahmen zur Teuerung basieren auf dem Businessplan des Bürgenstock Resorts (1 Prozent pro Jahr).

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass der Gast auf dem Bürgenstock nicht genau demjenigen in der Gesamtschweiz entspricht, wird als weiterer Korrekturfaktor wiederum der Zimmermoyenne verwendet. Dabei werden die fortgeschriebenen Tagesausgaben in der Schweiz um das Verhältnis der erwarteten Zimmermoyennes auf dem Bürgenstock mit den teuerungskorrigierten Zimmermoyennes in der Gesamtschweiz korrigiert. Daraus ergeben sich die für das Bürgenstock Resort relevanten Tagesausgaben. Des Weiteren werden die Tagesausgaben der Gäste des Medical Wellness-Bereichs separat durch die Angaben aus dem Business Plan ermittelt.

Die Umsätze der Übernachtungsgäste auf dem Bürgenstock ergeben sich letztlich aus der Multiplikation der erwarteten Logiernächte auf dem Bürgenstock mit den erwarteten Tagesausgaben. Diese werden anschliessend mit den Umsatz-Angaben aus dem Business Plan verglichen. Dadurch kann festgestellt werden, welchen Anteil die Gäste ausserhalb des Resorts ausgeben.

### **5.1.3 Ermittlung der Umsätze der Tagesgäste und Besucher**

Die erwarteten Umsätze der Tagesgäste und Besucher können direkt aus dem Business Plan der Bürgenstock Hotels AG entnommen werden. Die Betreiber des neuen Bürgenstock Resorts gehen davon aus, dass rund 7 Prozent aller Einnahmen von Tagesgästen kommen werden.

Bei dieser Herangehensweise werden die Umsätze der Tagesgäste und Besucher, die nicht im Resort anfallen, nicht berücksichtigt. Wenn also beispielsweise ein Tagesgast bevor er auf den Bürgenstock reist in Luzern am Bahnhof eine Zeitung oder ein Getränk kauft, wird dies in der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt. Da diese Ausgaben aber relativ gering sind, führt dies nicht zu einer grösseren Verzerrung der Resultate. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Umsätze der Tagesgäste und Besucher eher unterschätzt werden.

### **5.1.4 Ausgaben für die An- und Abreise**

Bei den Untersuchungen zu den Umsätzen der Gäste und Besucher des Bürgenstock Resorts werden die Ausgaben für die An- und Abreise nicht berücksichtigt. Weil die Ausgaben der Gäste für die An- und Abreise nicht genau zugeordnet werden können, bleiben diese in der Studie unberücksichtigt. Es findet lediglich im Rahmen der Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die regionale Tourismuswirtschaft (vgl. Kapitel 6) eine qualitative Einordnung dieser Effekte statt.

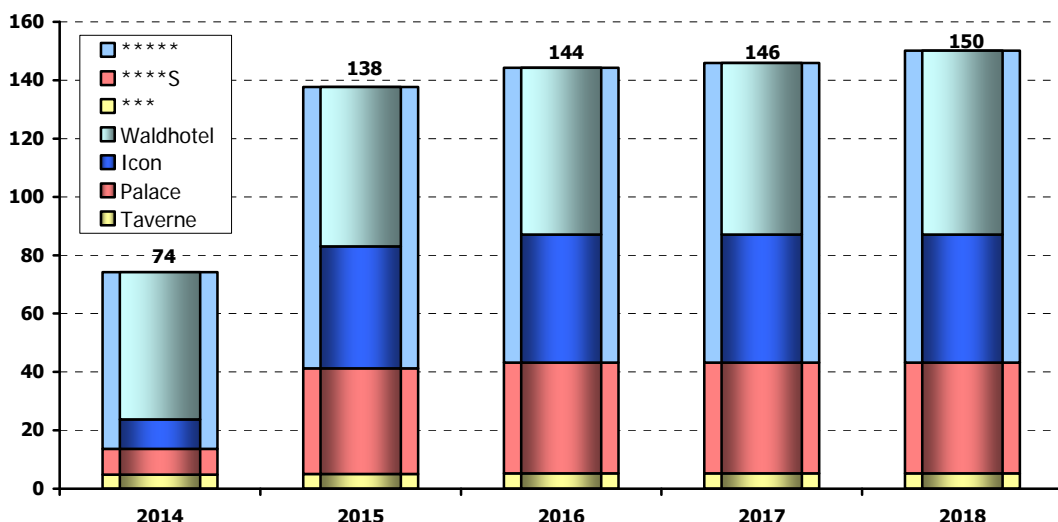
## **5.2 Touristische Frequenzen**

Das Bürgenstock Resort wird viele neue Gäste in den Kanton Nidwalden bringen. Zum einen ist in den neuen Hotels ein beachtliches Logiernächteaufkommen zu erwarten und zum anderen werden auch zahlreiche Tagesgäste das Resort mit seinem umfangreichen Wellness-, Freizeit- und MICE-Angebot besuchen.

Die prognostizierten Zahlen zu den Hotelübernachtungen auf dem Bürgenstock lassen sich aus dem Business Plan der Initianten ableiten. Detaillierte Angaben zu den erwarteten Zimmerzahlen, Zimmerauslastungen und Zimmerbelegungen ermöglichen die Prognose der Logiernächte. Gemäss Business Plan wird die durchschnittliche Zimmerauslastung im Resort bis zum ersten Jahr des Vollbetriebes 2018 bis auf 69 Prozent ansteigen. Unter Berücksichtigung der Zahl der vorhandenen Zimmer und Suiten (407) und der gästespezifischen Zimmerbelegungsrate lassen sich daraus die zu erwartenden Hotelübernachtungszahlen ableiten.

Die Hotels auf dem Bürgenstock werden 2014 ihren Betrieb aufnehmen. Bereits im ersten Betriebsjahr ist von rund 74'200 Hotelübernachtungen auszugehen, obwohl zum Jahresbeginn noch nicht alle Hotels eröffnet sein werden. In den Folgejahren dürften die Zimmerauslastungszahlen stetig ansteigen und im Vollbetrieb, der 2018 erreicht werden soll, dürften auf dem Bürgenstock rund 150'000 Übernachtungen gezählt werden. Rund 107'000 Übernachtungen werden im Vollbetrieb auf die 5-Stern-Hotels «Icon» (43'800) und «Waldhotel» (63'000) entfallen. Im Palace Hotel (4 Sterne Superior) dürften rund 38'000 Übernachtungen registriert werden, im Dreistern-Betrieb Taverne gut 5'300 (vgl. Abb. 4-1).

**Abb. 5-3 Erwartete Übernachtungszahlen auf dem Bürgenstock (2014 – 2018)**



Zahl der Hotelübernachtungen nach Beherbergungskategorien, in Tausend  
Quelle: BAKBASEL, QDHP

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 umfangreichen 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.

### 5.3 Durch das Resort induzierte Gesamtnachfrage

Die durch das Bürgenstock Resort induzierte Nachfrage ergibt sich aus der Aufsummierung aller Ausgaben im Bürgenstock Resort sowie der Ausgaben von Übernachtungsgästen ausserhalb des Resorts (Ausflüge).

Diese Umsatzgruppen werden nachfolgend einzeln aufgeführt und am Schluss zur Gesamtnachfrage aggregiert.

### 5.3.1 Nachfrage im Bürgenstock Resort

Die Initiatoren erwarten im ersten Betriebsjahr des neueröffneten Bürgenstock Resorts (2014) Erträge von insgesamt 73 Millionen Schweizer Franken. 2015 dürften die Umsätze bereits 116.6 Millionen betragen. Im ersten Vollbetriebsjahr (2018) beträgt die Nachfrage im Bürgenstock Resort voraussichtlich 132.2 Millionen Franken. Bis in das Jahr 2020 werden diese auf **134.9 Millionen** ansteigen.

Der wichtigste Umsatzbeitrag stammt von den Zimmererträgen der Hotels, welche im Jahr 2020 rund 45.1 Millionen Franken ausmachen werden. Der zweitgrösste Umsatz wird in der Gastronomie erwirtschaftet: Im Food- und Beverage-Bereich werden 2020 28.1 Millionen Franken umgesetzt. Mehr als 20 Millionen Franken werden zudem durch das Medical Wellness erwirtschaftet. Gut 17 Millionen CHF dürfte das Residenz-Departement einbringen. Zu diesen Einnahmen zählen die Mieterträge durch die Residenz-Bewohner und die Angestellten in den Mitarbeiterwohnungen sowie durch die hotelähnlichen Servicedienstleistungen für die Residenz-Bewohner. Für das Bürgenstock Spa wird 2020 mit einem Umsatz von 7.2 Millionen gerechnet. Die Bürgenstock Bahn und der Hammetschwand Lift dürften rund 2.1 Millionen einbringen, das Bürgenstock Golf ca. 0.6 Millionen. 14.2 Millionen werden durch andere Erträge wie das Vermieten von Infrastrukturen (Seminarräume etc.) oder verschiedene Service-Dienstleistungen generiert.

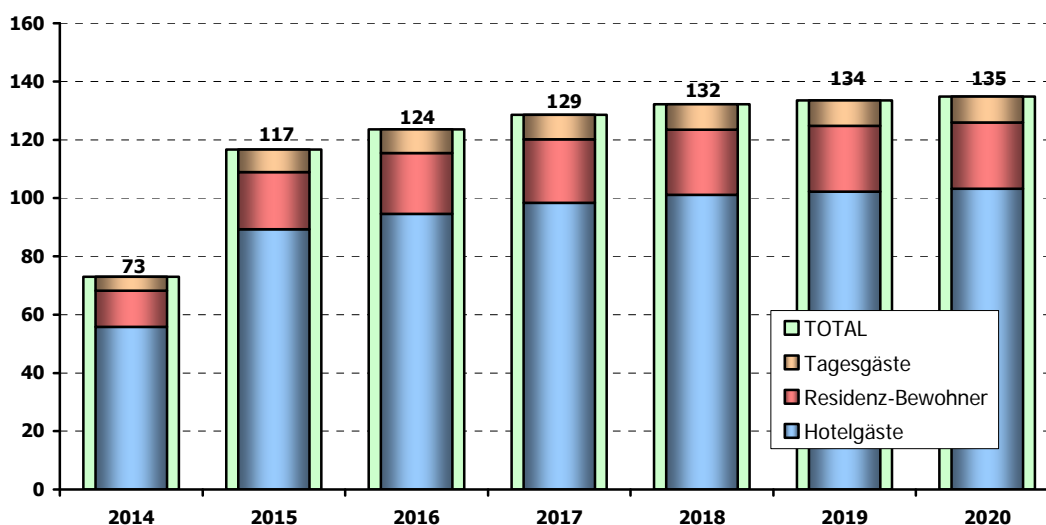
**Tab. 5-1 Erwartete Erträge im Bürgenstock Resort gemäss Business Plan**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zimmererträge Hotellerie	21.2	39.2	41.4	42.4	44.2	44.6	45.1
Food & Beverage	14.2	25.2	26.3	26.7	27.6	27.8	28.1
Medical Wellness	15.9	17.7	18.5	19.4	19.9	20.1	20.3
Residenzen	8.9	13.5	15.1	16.6	16.8	17.0	17.1
SPA	3.5	5.6	6.2	7.0	7.1	7.2	7.2
Bahn & Lift	1.1	2.0	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
Bürgenstock Golf	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Andere	7.7	12.7	13.4	13.8	14.0	14.1	14.2
<b>TOTAL</b>	<b>73.0</b>	<b>116.6</b>	<b>123.6</b>	<b>128.6</b>	<b>132.2</b>	<b>133.5</b>	<b>134.9</b>

In Mio. CHF  
Quelle: QDHP, BAKBASEL

Auf dem Bürgenstock können insgesamt drei Arten von Gästen ausgemacht werden. Es kann zwischen Übernachtungsgästen, Tagesgästen und Residenz-Bewohnern unterschieden werden. Die Erträge im Bürgenstock Resort können diesen Gruppen zugeordnet werden. Den mit Abstand grössten Umsatzanteil machen die Übernachtungsgäste aus. Sie sorgen 2020 im Resort für einen Umsatz von rund 103 Millionen Schweizer Franken und sind damit für rund 76.5% des Gesamtumsatzes verantwortlich. Die Tagesgäste, welche das Resort besuchen, werden knapp 7 Prozent aller Einnahmen beitragen, die Residenz-Bewohner rund 17 Prozent.

**Abb. 5-4 Erwartete Umsätze nach Gästegruppen**



In Mio. CHF; Residenzbewohner inkl. Mieteinnahmen der Angestellten  
Quelle: BAKBASEL, QDHP

### 5.3.2 Umsätze der Hotelgäste ausserhalb des Resorts

Für die Ermittlung der durch das Bürgenstock Resort induzierten direkten Umsätze müssen zusätzlich zu den im Resort anfallenden Erträgen auch die Ausgaben der Übernachtungsgäste ausserhalb des Resorts berücksichtigt werden. Die Hotelgäste des Bürgenstock Resorts geben zwar einen grossen Teil ihrer Aufwendungen im Resort aus, dennoch profitieren auch andere Zentralschweizer Destinationen und Tourismusbetriebe durch Tagesausflüge, welche die Gäste vom Resort aus unternehmen.

Um die Umsätze zu ermitteln, welche die Hotelgäste ausserhalb des Resorts generieren, werden in einem ersten Schritt die gesamten Ausgaben der Hotelgäste ermittelt und anschliessend jene, welche im Resort ausgegeben werden, davon abgezogen. Wie in Kapitel 5.1.2 dargelegt, werden die gesamten Umsätze der Hotelgäste über die Multiplikation der erwarteten Tagesausgaben mit der prognostizierten Logiernächtezahl berechnet.

Die erwarteten durchschnittlichen Tagesausgaben der Hotelgäste auf dem Bürgenstock dürften insbesondere im Luxussegment ausgesprochen hoch ausfallen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Gast im Fünfstern-Betrieb des Bürgenstock Resorts im Jahr 2014 durchschnittlich rund 826 CHF ausgeben wird. Bis ins Jahr 2020 dürften die durchschnittlichen Ausgaben bis auf 858 CHF ansteigen. Diese ausgesprochen hohen Tagesausgaben erklären sich insbesondere durch das Medical Wellness Segment, wo die Gäste pro Tag bis zu 1'200 CHF ausgeben werden.

Bei den Gästen des Vierstern-Superior-Betriebs Palace Hotel werden sich die durchschnittlichen Ausgaben auf 402 CHF (Jahr 2014) bis 428 CHF (Jahr 2020) belaufen. Deutlich tiefer dürften die durchschnittlichen Tagesausgaben im Mittelklasse-Segment ausfallen (205 – 218 CHF).

Durchschnittlich gibt ein Hotelgast des Bürgenstock Resorts im Jahr 2020 pro Tag rund 727 Schweizer Franken aus. Die erwarteten Tagesausgaben scheinen auf den ersten Blick sehr hoch. Berücksichtigt man allerdings die Ausrichtung des Resorts mit einem Gästesegment, das hauptsächlich in der Erstklass und Luxusklasse mit einer Ausrichtung auf MICE und Medical Wellness anzutreffen ist, so relativieren sich

diese Werte. So zeigte beispielweise eine Untersuchung in Wien, dass dort ein durchschnittlicher Kongress-Besucher im Jahr 2007 pro Tag umgerechnet 690 CHF ausgegeben hat. Bei den Medical Wellness Gästen sind Tagesausgaben von über 1'000 CHF im Luxussegment nicht ungewöhnlich. Zudem zeigte der Vergleich mit dem Business Plan der erfahrenen Investoren, dass diese ebenfalls von solch hohen Ausgaben ausgehen.

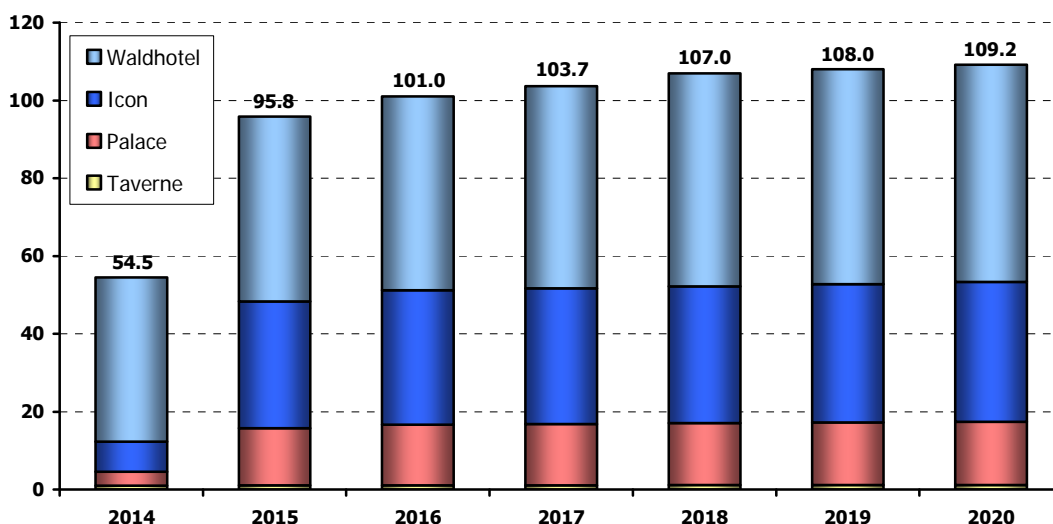
**Tab. 5-2 Durchschnittliche Tagesausgaben in den Hotels auf dem Bürgenstock in CHF nach Hotelkategorien 2014 - 2020**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>5-Stern-Segment</b>	826	830	835	845	841	850	858
<b>4-Stern-Superior-Segment</b>	402	406	411	415	419	423	428
<b>3-Stern-Segment</b>	205	207	210	211	214	215	218
<b>Ø</b>	<b>735</b>	<b>696</b>	<b>700</b>	<b>710</b>	<b>712</b>	<b>720</b>	<b>727</b>

Quelle: Schweiz Tourismus, QDHP, BAKBASEL

Mit Hilfe dieser erwarteten Tagesausgaben und der in Kapitel 5.2 ermittelten prognostizierten Logiernächtezahl können nun die Ausgaben der Hotelgäste des Bürgenstock Resorts berechnet werden. Im ersten Betriebsjahr 2014 belaufen sich die Umsätze, welche die Übernachtungsgäste generieren, auf rund 54.5 Millionen CHF. Bis zum Jahr 2020 steigen diese Umsätze auf rund 109.2 Millionen an (vgl. Abb. 5-5).

**Abb. 5-5 Umsätze der Übernachtungsgäste des Bürgenstock Resorts (2014 – 2020)**



In Mio. CHF  
Quelle: BAKBASEL

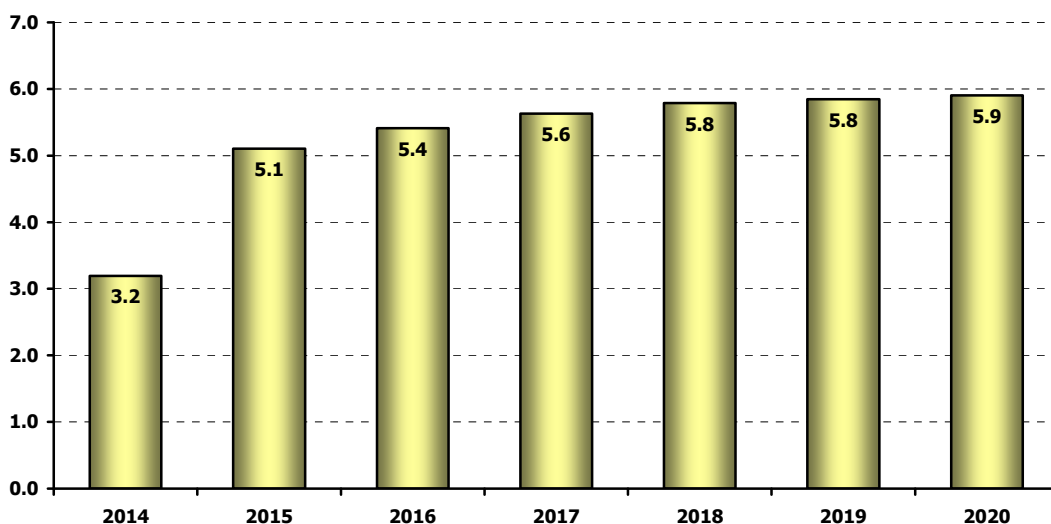
Für den weitaus grössten Teil der Umsätze sind die Gäste im 5-Stern-Luxussegment verantwortlich. Im Jahr 2020 werden diese Gäste insgesamt 91.8 Millionen CHF ausgeben, wobei rund 36 Millionen von den Gästen des Icon Hotels und rund 55.8 Millionen von jenen des Waldhotels stammen werden. Auch die

Ausgaben der Gäste im 4-Stern-Superior-Betrieb Palace werden mit Umsätzen von rund 16.2 Millionen Franken viel Geld in die Region bringen. Die Umsätze der Gäste im 3-Stern-Betrieb Taverne belaufen sich im Vollbetrieb auf rund 1.1 Millionen CHF.

Für die Ermittlung der direkt induzierten Umsätze der Gäste des Bürgenstock Resorts interessiert besonders, welcher Anteil dieser Umsätze ausserhalb des Resorts anfällt. Dieser Anteil kann relativ einfach berechnet werden, indem von der Gesamtnachfrage jener Teil, welcher im Resort anfällt (vgl. Kapitel 5.3.1), abgezogen wird.

Von den gesamten Umsätzen der Bürgenstock-Hotelgäste wird der Grossteil direkt im Resort selbst anfallen. Rund 4.2 Prozent der Umsätze werden ausserhalb des Resorts generiert. Dieses Resultat ist für ein abgelegenes Resort oder Hoteldorf nicht sehr überraschend. Die Hotelgäste des Bürgenstock Resorts erzeugen in anderen Zentralschweizer Destinationen dennoch ein beachtliches Umsatzvolumen von **rund 6 Millionen CHF im Jahr 2020**.

**Abb. 5-6 Umsätze der Übernachtungsgäste des Resorts auf dem Bürgenstock und ausserhalb**



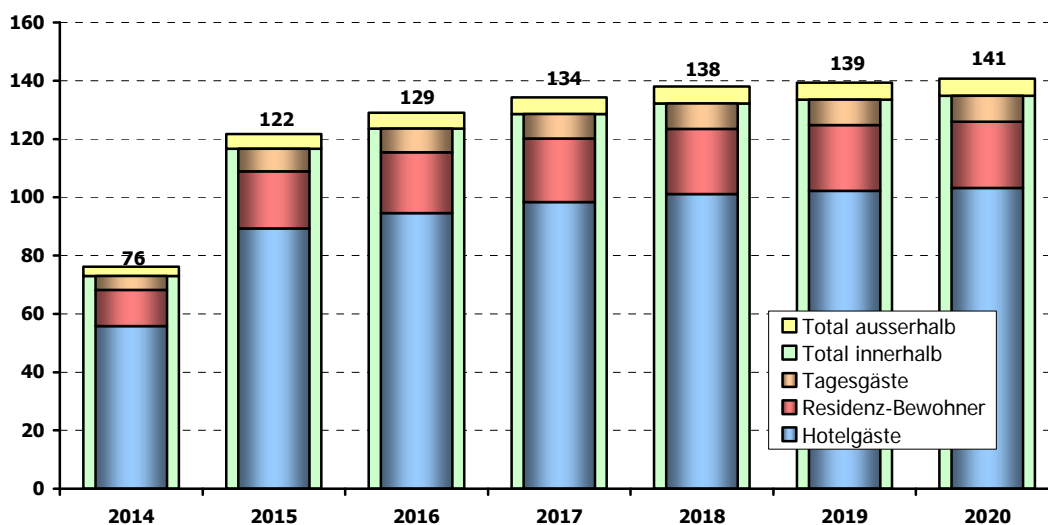
In Mio. CHF, Jahre 2014 - 2020  
Quelle: BAKBASEL

### 5.3.3 Gesamtnachfrage

Für die durch das Resort Bürgenstock induzierte Gesamtnachfrage können nun die Erträge, welche im Bürgenstock Resort anfallen sowie die Ausgaben durch die Übernachtungsgäste auf Ausflügen zusammengezählt werden (vgl. Abb. 5-7). Die Gesamtnachfrage beträgt im ersten Betriebsjahr 76 Millionen Schweizer Franken und steigert sich bis zum Vollbetrieb im Jahr 2020 auf rund 141 Millionen CHF.

Die Übernachtungsgäste geben im Vollbetrieb rund 109 Millionen CHF aus, wobei davon rund 6 Millionen auf Ausgaben ausserhalb des Resorts entfallen. Die Residenz-Gäste geben 2020 rund 22.8 Millionen aus, die Tagesgäste bzw. Besucher knapp 9 Millionen.

**Abb. 5-7 Erwartete Gesamtnachfrage durch den Betrieb des Bürgenstock Resort**



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

## 6 Auswirkungen auf die Tourismuslandschaft

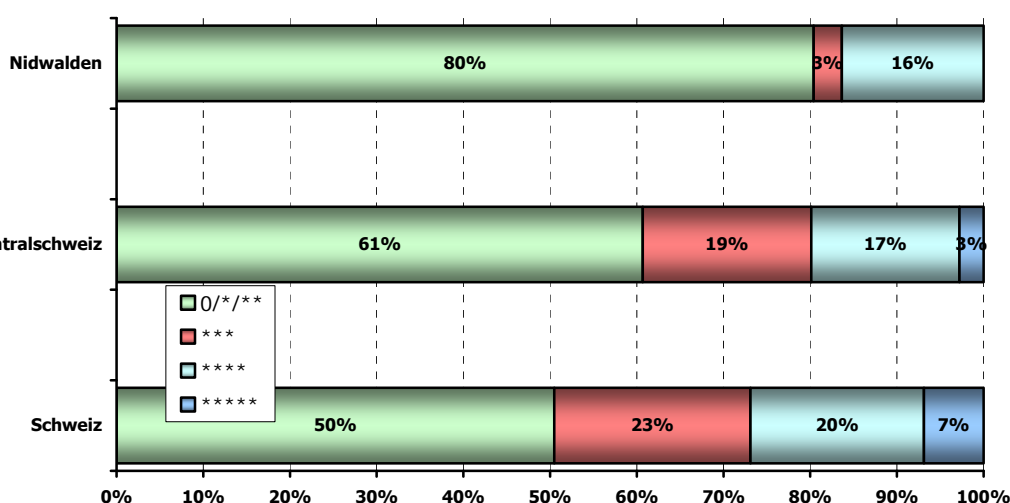
Das direkte Umsatzvolumen des Bürgenstock Resorts im Vollbetrieb von rund 141 Millionen Schweizer Franken verleiht der Zentralschweizer und insbesondere der Nidwaldner Tourismuswirtschaft einen bedeutenden Schub. So zeigte beispielsweise eine Wertschöpfungsstudie zum Kanton Nidwalden, dass im Jahr 2002 das gesamte tourismusinduzierte Umsatzvolumen rund 136 Millionen Schweizer Franken betrug. Leider existieren keine Umsatzzahlen für die gesamte Zentralschweiz. Basierend auf den Wertschöpfungsstudien zu Engelberg (187 Mio. CHF im Jahr 2002), zum Kanton Luzern (1.7 Mrd. CHF im Jahr 2008) und zum Kanton Nidwalden kann aber das gesamte Umsatzvolumen grob abgeschätzt werden: Die 3 untersuchten Regionen erreichen ein touristisches Umsatzvolumen von rund 2.1 Milliarden Schweizer Franken und beherbergen rund 62 Prozent der Hotelgäste der Zentralschweiz. Eine einfache, teuerungsbereinigte Hochrechnung ergibt also, dass die touristischen Umsätze in der Zentralschweiz heute bei rund 3.4 Milliarden Franken pro Jahr liegen. Die im Vollbetrieb erwartete Nachfrage auf dem Bürgenstock entspricht also rund **4.1 Prozent** der aktuellen touristischen Nachfrage in der Zentralschweiz.

Das zukünftige Hotelangebot auf dem Bürgenstock wirkt sich insbesondere im Erstklass- und Luxussegment aus. Die neu entstandene Beherbergungsstruktur in diesem Segment und die dadurch ausgelöste Nachfrage sowie neue Marktchancen, die sich dadurch ergeben, sind das Thema der nachfolgenden Abschnitte.

### 6.1 Auswirkungen auf die Beherbergungsstruktur

In der Zentralschweizer Hotellerie dominieren gegenwärtig die Betriebe der Low- und Middle-Class-Hotellerie (0 bis 3 Sterne). 2010 waren von 595 registrierten Zentralschweizer Hotelbetrieben 552 diesem Segment zuzuschreiben. Besonders ausgeprägt war dabei der Anteil der Betriebe, welche nicht klassiert sind oder über maximal zwei Sterne verfügen (472 Betriebe). Das Erstklass- und Luxussegment war hingegen relativ schwach ausgeprägt. Mit 38 Vierstern- und 5 Fünfsternebetrieben konnten nur 7.2 Prozent der Hotelbetriebe diesem Segment zugeordnet werden.

Abb. 6-1 Zentralschweizer Hotelstruktur im Vergleich



Anteil der Hotelbetten nach Sternkategorien in %, Jahr 2010  
Quelle: BFS, BAKBASEL

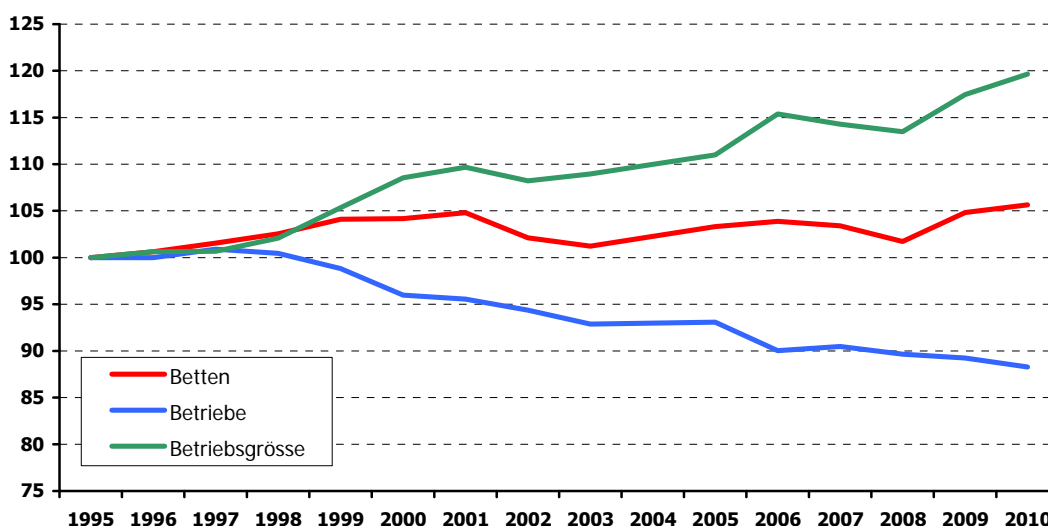


Betrachtet man die Bettenanteile der verschiedenen Hotelsegmente, so zeigt sich, dass das Erstklass- und Luxussegment einen deutlich höheren Stellenwert einnimmt als bei der Betrachtung der Betriebe. In der Zentralschweiz liegt der Bettenanteil dieses Segments bei rund 20 Prozent. Dieser Wert liegt jedoch deutlich unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 26.9 Prozent. Im Kanton Nidwalden ist das Erstklass- und Luxussegment gegenwärtig gar noch spärlicher ausgestattet: Nur 16.3 Prozent der Hotelbetten zählen zu diesem Segment, wobei 2010 kein einziges Hotel im 5-Sterne-Segment positioniert war<sup>4</sup>.

Auch bei den Bettenanteilen zeigt sich die Dominanz der Betriebe ohne Sterne bzw. jener mit maximal zwei Sternen: Sie machen im Kanton Nidwalden einen Anteil von 80 und in der Zentralschweiz von 61 Prozent aus. Diese Werte liegen deutlich höher als der gesamtschweizerische Durchschnitt von 50 Prozent. Zusammenfassend kann die Zentralschweizer Hotelstruktur als eher schwach bezeichnet werden. Es fehlen insbesondere Beherbergungskapazitäten in der Erstklass- und Luxushotellerie.

Betrachtet man die Entwicklung der Zentralschweizer Hotellerie, so zeigt es sich, dass seit 1995 ein spürbarer Strukturwandel stattgefunden hat: In den letzten 15 Jahren ist die Zahl der Hotelbetriebe um 12 Prozent zurückgegangen, dennoch haben die Beherbergungskapazitäten – gemessen an der Zahl der vorhandenen Hotelbetten – zugenommen (+6%). Entsprechend ist die durchschnittliche Betriebsgrösse kontinuierlich gestiegen (vgl. Abb. 6-2).

**Abb. 6-2 Strukturwandel in der Zentralschweizer Hotellerie**



Entwicklung der Betten, Betriebe und Betriebsgrösse in der Hotellerie, Index 1995 = 100  
 Quelle: BFS, BAKBASEL

Diese Entwicklung verlief dabei ähnlich wie in der gesamten Schweiz, wo ebenfalls ein klassischer Strukturwandel mit der Tendenz zu weniger, dafür grösseren Einheiten stattgefunden hat. Ebenfalls kräftig präsentierte sich der strukturelle Wandel im Kanton Nidwalden: 29% der Betriebe sind im Laufe der letzten 15 Jahre auf der Strecke geblieben, die Bettenzahl ist in derselben Zeit um rund 19 Prozent zurückgegangen. Die durchschnittliche Betriebsgrösse ist von 39.2 Betten pro Betrieb im Jahr 1995 auf 44.8 im Jahr 2010 angestiegen.

Während sich der strukturelle Wandel schweizweit insbesondere in der Budget- und Mittelklassehotellerie zeigte, durchlief die Zentralschweizer und insbesondere die Nidwaldner Beherbergungswirtschaft eine

<sup>4</sup> Zwar existierte mit dem Park Hotel 2010 ein Haus der Luxusklasse, dieses war allerdings 2010 nicht als offizieller Fünfsternebetrieb gelistet.

andere Entwicklung. Hier kamen insbesondere die Mittelklasse und entgegen dem Trend die Erstklass- und Luxushotellerie unter Druck. Dieses Segment verlor im Laufe der letzten 15 Jahre nicht nur Hotelbetriebe, auch die Bettenkapazität nahm ab. So ging die Zahl der Hotelbetten in der Dreistern-Hotellerie um 16, jene in der Viersternhotellerie um 12 und jene im Fünfsternsegment gar um 37 Prozent zurück (vgl. Tab. 3-1). Zwischen 1995 und 2010 gingen in der Zentralschweiz im Erstklass- und Luxussegment 1'166 Hotelbetten verloren.

**Tab. 6-1 Strukturwandel in der Hotellerie im Vergleich**

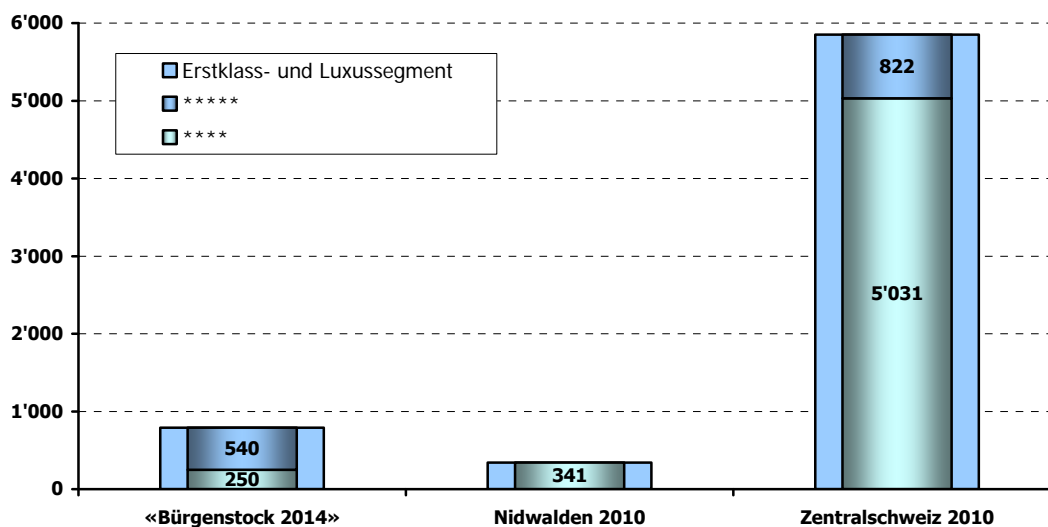
		Betriebe			Betten			Betriebsgrösse		
		1995	2010	95-10	1995	2010	95-10	1995	2010	95-10
<b>NIDWALDEN</b>	0/*/**	51	41	-20%	1'435	1'677	17%	28.1	41.1	46%
	***	7	2	-71%	342	68	-80%	48.8	34.0	-30%
	****	6	4	-38%	551	341	-38%	91.9	90.9	-1%
	*****	2	0	-100%	258	0	-100%	129.0	0.0	-100%
	<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>47</b>	<b>-29%</b>	<b>2'585</b>	<b>2'086</b>	<b>-19%</b>	<b>39.2</b>	<b>44.8</b>	<b>14%</b>
<b>Zentralschweiz</b>	0/*/**	514	472	-8%	14'026	17'869	27%	27.3	37.9	39%
	***	104	81	-22%	6'825	5'720	-16%	65.6	70.8	8%
	****	49	38	-23%	5'712	5'031	-12%	116.6	133.3	14%
	*****	7	5	-29%	1'306	822	-37%	186.6	0.0	-100%
	<b>TOTAL</b>	<b>674</b>	<b>595</b>	<b>-12%</b>	<b>27'870</b>	<b>29'442</b>	<b>6%</b>	<b>41.3</b>	<b>49.5</b>	<b>20%</b>
<b>SCHWEIZ</b>	0/*/**	4'539	3'958	-13%	124'036	137'656	11%	27.3	34.8	27%
	***	1'118	955	-15%	69'544	61'679	-11%	62.2	64.6	4%
	****	446	440	-1%	53'776	54'556	1%	120.6	123.9	3%
	*****	79	91	15%	17'058	18'787	10%	215.9	0.0	-100%
	<b>TOTAL</b>	<b>6'182</b>	<b>5'444</b>	<b>-12%</b>	<b>264'413</b>	<b>272'678</b>	<b>3%</b>	<b>42.8</b>	<b>50.1</b>	<b>17%</b>

Quelle: BFS, BAKBASEL

Aufgrund der Analyse der Hotelstruktur und deren Entwicklung kann also zusammenfassend festgehalten werden, dass das Erstklass- und Luxussegment in der Zentralschweiz aktuell spürbar untervertreten ist und die Entwicklung entgegen dem gesamtschweizerischen Trend ungünstig verlief. In diesem Segment besteht in der Zentralschweiz also eine Angebotslücke, die durch das neue Bürgenstock Resort zumindest teilweise ausgefüllt werden kann.

Auf dem Bürgenstock werden in Zukunft mehr als 800 neue Hotelbetten angeboten, der grösste Teil davon im Erstklass- und Luxussegment. Im Fünfstern-Bereich stehen künftig 540 neue Betten zur Verfügung, im Viersternsegment 250. Dadurch verändert sich die Beherbergungsstruktur in der Zentralschweiz und insbesondere im Kanton Nidwalden spürbar hin zu einer hochwertigeren Hotellerie. Im Jahr 2010 existierten im Kanton Nidwalden insgesamt nur 341 Betten im Vier- und Fünfstern-Segment. Das Bürgenstock Resort dürfte also das Erstklass- und Luxusbeherbergungsangebot in diesem Kanton mehr als verdreifachen. Auch im Vergleich zur gesamten Zentralschweiz zeigen sich die Auswirkungen deutlich: Die 790 Vier- und Fünfsternhotelbetten auf dem Bürgenstock machen rund 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.

**Abb. 6-3 Bettenkapazitäten im Erstklass- und Luxusbereich**



Anzahl Betten  
Quelle: BFS, BAKBASEL

## 6.2 Auswirkungen auf die touristischen Frequenzen

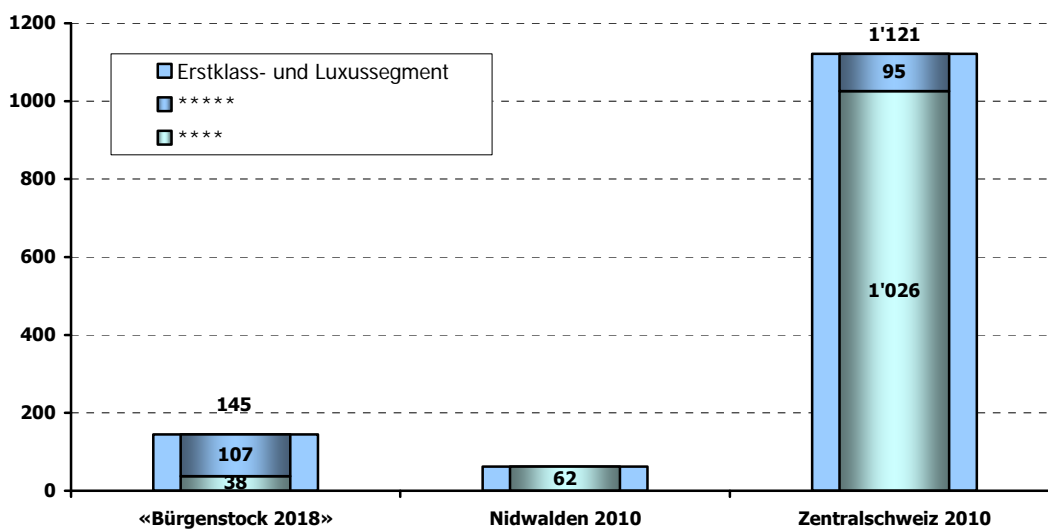
Im Bürgenstock Resort wird im Vollbetrieb mit insgesamt rund 150'000 Hotelübernachtungen gerechnet. Davon werden rund 5'300 Übernachtungen auf den 3-Stern-Bereich entfallen. Mit weiteren 38'000 Übernachtungen wird im Viersternebetrieb Palace gerechnet. Die übrigen 107'000 Nächtigungen verteilen sich auf die beiden Fünfsternebetriebe Icon Hotel und Waldhotel. Zusätzlich zu den Übernachtungsgästen sind auf dem Bürgenstock im Vollbetrieb auch rund 87'200 Tagesgäste und Besucher zu erwarten. Insgesamt dürften also im Jahr 2018 rund 237'000 Gästefrequenzen registriert werden (vgl. Kapitel 5.2).

Verglichen mit den gesamten touristischen Frequenzen in der Zentralschweiz sind diese Zahlen weniger beeindruckend, wurden doch beispielsweise allein im Kanton Nidwalden im Jahr 2002 rund 3 Millionen Gästefrequenzen beobachtet. Interessant ist hingegen der Vergleich der Frequenzen im wertschöpfungsintensiven Bereich der Hotellerie. Hier kommt zum Ausdruck, dass die Zahl der Hotelübernachtungen auf dem Bürgenstock ein hohes Ausmass annimmt. So entsprechen beispielsweise die erwarteten Hotelübernachtungen auf dem Bürgenstock rund 70 Prozent der im Jahr 2010 im gesamten Kanton Nidwalden registrierten Hotelübernachtungen. Auch im Vergleich mit der gesamten Zentralschweiz ist dieser Anteil mit gut 4 Prozent durchaus relevant.

Beeindruckend ist auch auf der Nachfrageseite der Vergleich im Erstklass- und Luxussegment. Auf dem Bürgenstock dürften im Vollbetrieb rund 144'800 Übernachtungen im Erstklass- und Luxussegment registriert werden. Das sind 12.9 Prozent der Logiernächte, die im Erstklass- und Luxussegment der gesamten Zentralschweiz im Jahr 2010 gezählt wurden und mehr als doppelt so viele wie im Kanton Nidwalden.

Vergleicht man nur das oberste Segment, so zeigt es sich, dass die Bedeutung des Bürgenstock-Projekts für die Luxushotellerie (5-Stern-Bereich) noch viel deutlicher ausfällt. Im Vollbetrieb werden die beiden Fünfsternebetriebe auf dem Bürgenstock mehr Übernachtungen verzeichnen als 2010 in diesem Segment in der gesamten Zentralschweiz registriert wurden (112%).

**Abb. 6-4 Hotelübernachtungen im Erstklass- und Luxussegment**



In Tausend

Quelle: BFS, QDHP, BAKBASEL

Das Bürgenstock Resort wird also die Gästestruktur der Zentralschweizer Tourismuswirtschaft nachhaltig verändern. Es werden vermehrt zahlungskräftigere Kunden angezogen, von denen auch touristische Betriebe ausserhalb des Beherbergungssektors profitieren können (vgl. Kapitel 6.3.2).

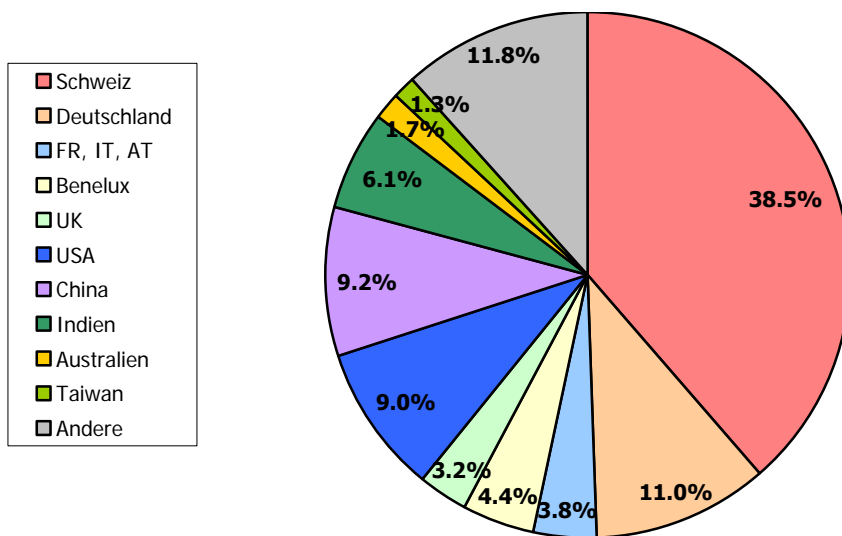
Die Zentralschweizer Gästestruktur wird sich durch das Bürgenstock Resort nicht nur hinsichtlich der gewählten Unterkunftsart verändern. Auch die Zusammensetzung der Gäste bezüglich der Herkunftsmärkte dürfte einen nachhaltigen Wandel erfahren.

Die Initianten des neuen Resorts haben genaue Erwartungen über die Zusammensetzung der Hotelgäste in Bezug auf die Herkunftsländer. Es wird damit gerechnet, dass Schweizer Gäste mit einem Anteil von rund 38.5 Prozent die grösste Gruppe ausmachen. Insbesondere im Medical Wellness- und im MICE-Bereich werden die Schweizer Gäste die wichtigsten sein. Die traditionellen westeuropäischen Märkte<sup>5</sup> werden zusammen einen Anteil von rund 22.5 Prozent der Nachfrage halten. Dabei kommt den Gästen aus Deutschland mit erwarteten 11 Prozent eine besonders hohe Bedeutung zu. Bei den Gästen aus den Niederlanden und jenen aus dem Vereinigten Königreich wird ein Nachfrageanteil von rund 3.2 Prozent erwartet. Bei den übrigen traditionellen Märkten Italien, Frankreich, Belgien und Österreich wird von Anteilen zwischen 1.5 und 1 Prozent ausgegangen.

Vergleichsweise hoch fällt der Anteil der Gäste aus den Fern- und Wachstumsmärkten aus. Besonders hohe Anteile dürften auf Gäste aus den Vereinigten Staaten von Amerika (9.2%) sowie aus China (9.0%) entfallen. Viele der zukünftigen Gäste werden zudem aus Indien kommen: Es wird erwartet, dass bis 2018 rund 6.1 Prozent der Hotelgäste auf dem Bürgenstock aus Indien anreisen. Australische Gäste dürften rund 1.7 Prozent ausmachen, Gäste aus Taiwan rund 1.3 Prozent. Die übrigen rund 11.8 Prozent der Gäste kommen aus verschiedenen anderen Ländern der Welt.

<sup>5</sup> Zu den traditionellen westeuropäischen Märkten des Schweizer Tourismus zählen die Länder Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Belgien, Niederlande und das Vereinigte Königreich.

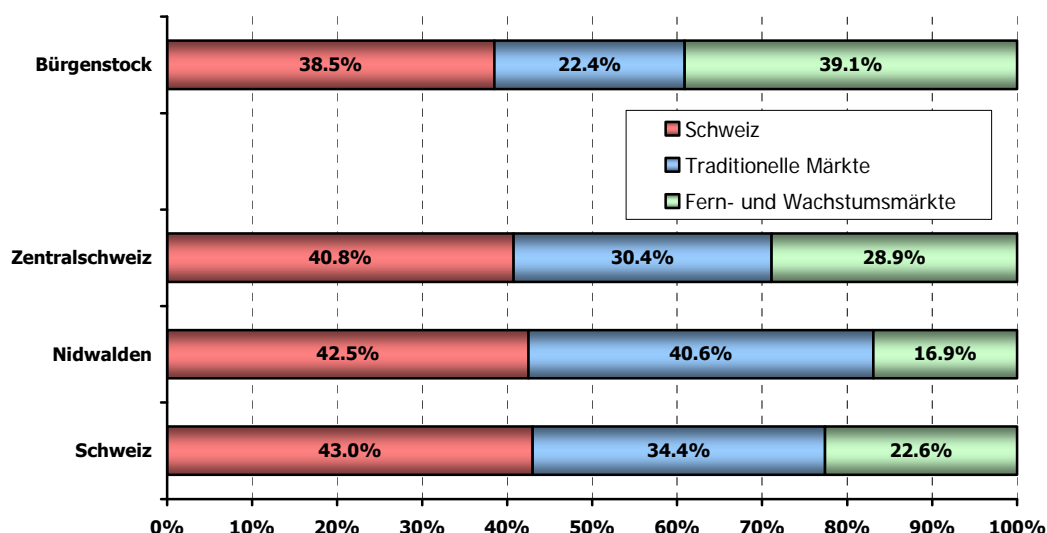
**Abb. 6-5 Erwartete Gästestruktur nach Herkunftsmärkten in den Bürgenstock Hotels**



In Prozent  
Quelle: QDHP, BAKBASEL

Die Gäste im Schweizer Tourismus können bezüglich der Herkunftsmärkte grob in drei Kategorien unterteilt werden: Die erste Kategorie sind inländische Gäste, die zweite Kategorie sind Gäste aus den traditionellen westeuropäischen Märkten (Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Niederlande, Belgien, UK). Alle andern können zusammengefasst als Gäste aus Fern- und zukünftige Wachstumsmärkte bezeichnet werden.

**Abb. 6-6 Gästestruktur nach Herkunftsmärkten**



In Prozent  
Quelle: BFS, QDHP, BAKBASEL

Ein Vergleich dieser drei Gruppen zeigt, dass im neuen Bürgenstock Resort die Fern- und Wachstumsmärkte eine stark überproportionale Bedeutung innehaben werden. 4 von 10 Gästen des Resorts dürften zu dieser Gruppe zählen, während dieser Anteil schweizweit lediglich 22.6 Prozent beträgt. Auch der Vergleich mit der Zentralschweiz (28.9%) zeigt, dass das Bürgenstock Resort diese Zukunftsmärkte stärken wird. Besonders deutlich wird dies bei der Betrachtung der Nidwaldner Gästestruktur, welche gegenwärtig vor allem durch die inländischen Gäste und die traditionellen Herkunftsmärkte geprägt ist (vgl. Abb. 6-6).

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 können. Zweitens steigt die Präsenz der regionalen Tourismuswirtschaft auf den zukünftigen Wachstumsmärkten markant an. Regionen mit einem höheren Anteil an Gästen aus den Fern- und Wachstumsmärkten verfügen über eine höhere Durchdringung auf den internationalen Märkten. Sie sind bekannt und verfügen somit über die höheren Chancen auch in den weniger traditionellen Herkunftsmärkten zu wachsen (vgl. Kapitel 6.3.2).

## 6.3 Positive Spillovers und Verdrängungseffekte

Die geplanten Anlagen auf dem Bürgenstock sorgen nicht nur für höhere Umsätze auf dem Bürgenstock, sie wirken sich auch auf andere touristische Betriebe in der Zentralschweiz aus. Zum einen können andere Orte von der Ausstrahlung und dem zusätzlichen Gästeaufkommen auf dem Bürgenstock profitieren (positive Spillovers), zum anderen kann das neue Bürgenstock Resort auch dazu führen, dass von anderen Betrieben in der Zentralschweiz Gäste abgezogen werden (Verdrängungseffekt). Diese beiden Effekte sollen nachfolgend diskutiert werden.

### 6.3.1 Verdrängungseffekte

Das Resort auf dem Bürgenstock steht nicht nur im nationalen und internationalen Wettbewerb sondern konkurrenziert auch andere Erstklass- und Luxushäuser in der Zentralschweiz. Entsprechend ist es möglich, dass das Bürgenstock Resort Gäste von anderen Betrieben in der Zentralschweiz abwirbt.

Die möglichen Verdrängungseffekte exakt zu quantifizieren ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht möglich. Um aber abzuschätzen, ob diese Effekte eher hoch, mittel oder niedrig ausfallen, wird an dieser Stelle eine **Konkurrenzanalyse** durchgeführt. Diese wird in einem ersten Schritt detailliert aufzeigen, welche Zielmärkte das Bürgenstock Resort anstrebt (Positionierung). In einem zweiten Schritt wird abgeklärt, inwiefern in diesem Segment entsprechende Konkurrenten in der Zentralschweiz bestehen und inwiefern diese durch die neue Konkurrenz betroffen sind.

#### Zielmarktsegmente des neuen Bürgenstock Resorts

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 zählen die Ausrichtung auf MICE, auf das Medical Wellness und natürlich auch die Idee von dauerhaft bewohnten Residenzen. Im Zentrum des Konzepts steht dabei insbesondere die Fokussierung auf Medical Wellness. Insgesamt sieht das neue Betriebskonzept 5 übergeordnete Zielmarktsegmente vor:

##### ■ Medical Wellness

Das Bürgenstock Resort bietet mit seiner Lage hoch über dem Vierwaldstättersee die optimale Location für das Medical Wellness-Segment. Es ist geplant, dass im Waldhotel auch mit kassenpflichtigen Leis-

tungen eine Grundaustauslastung erzielt werden kann. Das Medical Wellnes Center of Excellence zielt auf die 5 Behandlungsbereiche Gewichtsabnahme und Detox, Behandlung von Burnout-Patienten, Antiaging-Behandlungen, Rekonvaleszenz nach Knie-, Hüft- oder Rückenoperationen und medizinische Check-Ups ab. Das wertschöpfungsintensive Medical-Wellness-Geschäft ist saisonunabhängig und sorgt für eine ganzjährige Auslastung.

#### ■ **Leisure: Free Independent Travellers (FIT)**

Die vor allem ausländischen Individualreisenden sind die meistzahlenden Gäste während der Hochsaison zwischen Mai und September und an Wochenenden. Die typische Aufenthaltsdauer dieses Gästesegments beträgt 1 bis 5 Tage, die Zimmer sind in der Regel durch zwei Gäste belegt. Die Individualreisenden erreichen das Resort über den Flughafen Zürich oder Buochs und stammen hauptsächlich aus Europa, Asien oder Russland.

#### ■ **Meetings, Incentives, Conferences und Events (MICE)**

Ein wichtiges Marktsegment sind kleine und mittelgrosse Veranstaltungen im High-End-Segment. Dazu zählen beispielsweise Veranstaltungen wie Aufsichtsrats- bzw. Verwaltungsratssitzungen, Produktlanzierungen oder Firmenfeiern. Das Business-Segment sorgt für Auslastung unter der Woche und zählt zum wertschöpfungsintensivsten Bereich im Tourismus. Wichtigste Jahreszeiten sind Frühling und Herbst.

#### ■ **Residenz-Bewohner**

Zum erwarteten Kundensegment der dauerhaft bewohnten Residenzen mit hotelähnlichem Service zählen sehr wohlhabende Personen, die an der wunderschönen Lage, hochwertigen Residenzen und günstigen Steuersätzen interessiert sind. Zur Zielgruppe zählen an der Pauschalbesteuerung interessierte Ausländer, gutverdienende, im Raum Luzern arbeitende Schweizer Paare ohne Kinder sowie in- und ausländische Pensionäre.

#### ■ **Local Business und Membership**

Gäste aus der Region zählen ebenfalls zur Zielgruppe des Resorts. Im Vordergrund stehen dabei Luxushochzeiten, Familienfeste und private Bankette. Mitgliedschaften der Bevölkerung der Region für das Spa, die Sportangebote und den Golfclub stellen eine weitere künftige Einnahmequelle dar.

### **Zentralschweizer Konkurrenz in den relevanten Zielmarktsegmenten**

Das Bürgenstock Resort schafft ein breites Angebot im hochwertigen Hotelsegment, was die Konkurrenz in der Zentralschweizer Erstklass- und Luxushotellerie erhöht. Im Viersterne-Segment werden auf dem Bürgenstock künftig 250 Betten angeboten, was einem Anteil von 5 Prozent des in der Zentralschweiz bereits 2010 bestehenden Angebots ausmacht. Entsprechend dürfte der geschaffene Konkurrenzdruck aufgrund des begrenzten Umfangs nicht sehr gross ausfallen (vgl. Kapitel 6.1).

Im Fünfsterne-Segment hingegen entsprechen die Bettenzahlen des neuen Resorts fast zwei Drittel der 2010 in der Zentralschweiz bestehenden Betten im absoluten Luxussegment. Es handelt sich dabei also um eine kräftige, fast sprunghafte Angebotserweiterung. Dass das neu geschaffene Angebot auch eine potenzielle Konkurrenz für die Zentralschweizer Mitbewerber darstellt, ist nicht von der Hand zu weisen. Entsprechend wird nachfolgend für die Mitkonkurrenten im Luxussegment eine Konkurrenzanalyse durchgeführt. Berücksichtigt werden die derzeit geöffneten Hotels «Vitznauerhof Vitalresort», «Park Hotel Weggis», «Schweizerhof Luzern», «Palace Luzern» und das «Grand Hotel National». Zusätzlich werden die derzeit im Um- beziehungsweise Neubau befindlichen «Park Hotel Vitznau» und «Andermatt Swiss Alps» berücksichtigt. Das künftige Resort «Andermatt Swiss Alps» bildet dabei einen wichtigen Vergleichspartner, da derzeit in der Zentralschweiz kein vergleichbares Resort mit der Grösse und Ausrichtung des künftigen Bürgenstock Resorts existiert. Das Resort «Andermatt Swiss Alps» dürfte zumindest in Bezug auf die Dimensionen und auch auf die Ausrichtung auf das Erstklass- und Luxussegment vergleichbar sein.

**Tab. 6-2 Mitbewerber im Zentralschweizer Luxussegment**

	Zimmer	Seminar- und Banketträume	Angebot			Ausrichtung					
			Wellness / Spa	Medical Wellness	Residenzen	FIT / Leisure	MICE	Med Well	Resi- dence	Privat- anlässe	Member- ship
Vitznauerhof Vitalresort	42 Zimmer, 3 Junior Suiten, 4 Duplex Junior Suiten, 4 Suiten	4-8 Räume (ca. 400 m <sup>2</sup> )	900 m <sup>2</sup> Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Fitnesscenter, Behandlungsräumen etc.	Anti-Aging, Life-Balance, Detox	nein	✓	✓	✓	-	✓	-
Park Hotel Vitznau	Nur Suiten	Meetingräume	Spa-Bereich	Medizinisches Kompetenzzentrum	nein	✓	✓	✓	-	✓	-
Park Hotel Weggis	52 Zimmer und Suiten	6 Räume (270 Personen, 865m <sup>2</sup> )	6 Private Spa Cottages à je 70 m <sup>2</sup> , überdachter Freiluft-Pool, Ruheraum, Fitnesscenter etc.		nein	✓	✓	-	-	✓	✓
Schweizerhof Luzern	18 Doppelzimmer, 11 Junior Suiten, 10 Suiten	9 Räume für bis zu 500 Personen	Wellnessbereich mit Sauna, Erlebnisduchen, Fitnesscenter und Behandlungsräumen		nein	✓	✓	-	-	✓	-
Palace Luzern	130 Zimmer und Suiten	14Räume für 4 bis 350 Personen	800 m <sup>2</sup> Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Fitnesscenter, Behandlungsräumen etc.		nein	✓	✓	-	-	✓	✓
Grand Hotel National	41 Zimmer und Suiten	6 Räume von 5 bis 550 Personen	Pool-Etage, Massagen und Fitnesspark		nein	✓	✓	-	-	✓	-
Andermatt Swiss Alps	844 Zimmer in 6 Hotels des 4- bis 5-Sternbereichs	Kongress- und Konzerträumlichkeiten für ca. 600 Personen	Wellness- Oase mit modernem Fitness-Center		490 Wohnungen und 20 - 30 private Villen	✓	✓	-	✓	-	-
Bürgenstock Resort	322 Zimmer, 62 Junior Suiten, 13 Suiten	Seminar- und Banketträume (2100m <sup>2</sup> 1100 Pers.)	Spa auf 10'000 m <sup>2</sup>	Detox, Burnout, Anti-Aging, Reha, Check-Ups	68 Residenzen	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Quelle: BAKBASEL, diverse Hotelhomepages

Ein Überblick über die Zentralschweizer Betriebe im Luxussegment (vgl. Tab. 3-1) zeigt, dass in Bezug auf die Zielmarktsegmente des Bürgenstock Resorts durchaus Überschneidungen bestehen. Insbesondere in den Bereichen **Leisure**, **MICE** und bei den Privatanlässen (**Local Business**) besteht Konkurrenz. Eine Ausrichtung auf **Medical Wellness** ist hingegen nur für die beiden Hotels in Vitznau zu beobachten, wobei diese beiden Betriebe aufgrund ihrer geringeren Grössen eher in Nischenmärkten platziert sind, als dass sie die gleich breite Palette an Behandlungen anbieten wie das Bürgenstock Resort. **Residenzen** werden nur in Andermatt entstehen.

Für die Abschätzung der möglichen Verdrängungseffekte ist es elementar, die Einschätzung der Zentralschweizer Mitkonkurrenten und damit der Direktbetroffenen einzuholen. Dabei wurden die direkten Mitkonkurrenten um die Einschätzung gebeten, ob, inwiefern und in welchen Marktsegmenten sie Verdrängungseffekte befürchten<sup>6</sup>. Befragt wurden neben den oben erwähnten Mitkonkurrenten im Fünfster-Segment auch jene der Kategorie Vierstern-Superior. Die schriftlich durchgeführte Befragung der insgesamt 15 Betriebe wurde von 10 Vertreterinnen und Vertretern beantwortet, was einer Rücklaufquote von zwei Dritteln entspricht.

Ein erster Überblick über die Umfrageergebnisse (vgl. Tab. 6-3) zeigt, dass die Mitkonkurrenten die erwarteten Verdrängungseffekte nicht als gravierend einstufen. Als kaum oder gering wird insbesondere die zusätzliche Konkurrenz in den Bereichen Residenz-Bewohner und Medical Wellness eingeschätzt. Auch bei den Individualgästen des Freizeittourismusbereichs (Leisure FIT) wird der Verdrängungseffekt mit einer Ausnahme als bescheiden bewertet.

Im Bereich des Local Business, also bei den privaten Banketten, Hochzeiten und Mitgliedschaften werden etwas mehr Verdrängungseffekte befürchtet. Vor allem bei den Fünfsterbetrieben zeigt es sich, dass hier mit dem Bürgenstock eine neue Konkurrenz erwächst. Auch im Bereich MICE werden Verdrängungseffekte erwartet. Als "hoch" wird dieser Effekt aber nur von einem Betrieb eingeschätzt.

<sup>6</sup> Der Interviewleitfaden sowie die Interviewpartner sind im Anhang aufgeführt.



**Tab. 6-3** Einschätzung der Verdrängungseffekte durch die Mitbewerber

	Fünfstern-Betriebe				Vierstern-Superior-Betriebe					
<b>Leisure: FIT</b>	5	3	3	1	1	2	2	1	1	1
<b>MICE</b>	4	5	2	3	3	3	4	2	1	1
<b>Medical Wellness</b>	1	3	1	0	1	0	0	0	0	0
<b>Residenz-Bewohner</b>	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
<b>Local Business und Membership</b>	5	2	4	4	2	4	1	1	1	1
<b>GENERELL</b>	<b>4</b>	<b>k.a.</b>	<b>k.a.</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>k.a.</b>	<b>k.a.</b>	<b>k.a.</b>

0 = kein negativer Effekt, 6 = sehr hoher Verdrängungseffekt  
 Quelle: BAKBASEL, eigene Erhebung

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die wichtigsten Zielmarktsegmente die Konkurrenzsituation in der Zentralschweiz qualitativ analysiert. Dabei werden zum einen allgemeine Überlegungen zur künftigen Marktentwicklung einbezogen. Zudem wird die bestehende Konkurrenz analysiert und nicht zuletzt werden die Einschätzungen der direkten Mitkonkurrenten in den Überlegungen berücksichtigt.

Detailliert betrachtet werden dabei die touristisch relevanten Marktsegmente «Leisure», «MICE» und «Medical Wellness». Die beiden anderen Zielmarktsegmente «**Residenz-Bewohner**» und «**Local Business und Membership**» zählen nicht unbedingt zur Tourismuswirtschaft, da sich die Tourismuswirtschaft ja gerade über nicht-ansässige Kunden definiert. Entsprechend stehen diese beiden Segmente nicht im Zentrum der Konkurrenz-Betrachtung der Tourismuswirtschaft.

Es sei aber dennoch vermerkt, dass im Bereich des «**Local Business und Membership**», speziell bei den Familienfesten, Banketten und Hochzeiten der Wettbewerb durch den neuen Anbieter zunehmen dürfte. Hier erwächst sicher auch Konkurrenz für bestehende Anbieter wie Restaurants oder Hotels. Allerdings ist das Volumen dieses Bereichs beim Bürgenstock Resort nicht so gross, dass das bestehende Angebot kanibalisiert wird. Die Befragung der Mitbewerber zeigt, dass in diesem Bereich bei den Fünfsternbetrieben tendenziell die höchsten Verdrängungseffekte erwartet werden.

Bei den «**Residenz-Bewohner**» dürften die zusätzlich geschaffenen Suiten das bestehende Angebot kaum konkurrenzieren, da im anvisierten Luxus-Segment einer stark steigenden Nachfrage ein weniger dynamisches Angebot gegenübersteht. Im Gegenteil: Die Residenz-Bewohner – sofern es sich dabei um Zuwanderer handelt – bilden ein neues Kundensegment für die regionale Tourismuswirtschaft. Dieser Effekt darf allerdings angesichts der relativ geringen Zahl an neuen Suiten auch nicht überschätzt werden. Zudem zeigt der Vergleich mit den direkten Konkurrenten, dass Residenzen nur im künftigen Swiss Alps Resort in Andermatt angeboten werden.

Für die drei touristischen Zielmarktsegmente «Leisure», «MICE» und «Medical Wellness» werden nun separat Einschätzungen über mögliche Verdrängungseffekte vorgenommen. Eine Quantifizierung des Verdrängungseffekts ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht möglich, einige qualitative Einschätzungen über die Stärke des Effekts können hingegen durchaus geleistet werden:

### ■ **Leisure: Free Independent Travellers (FIT)**

Im Bereich der Individualreisenden schafft das Bürgenstock Resort ein breites Angebot im Erstklass- und Luxussegment. Allerdings schätzen wir den entstehenden Konkurrenzdruck auf die bestehenden Zentralschweizer Betriebe aus verschiedenen Gründen als nicht gravierend ein:

- 1) Das Luxussegment ist in der Schweiz ein grosser Wachstumsmarkt: Die Zahl der Hotelübernachtungen hat im Fünfster-Segment zwischen 1995 und 2010 um rund 25 Prozent zugelegt, während in der gesamten Hotellerie eine Zunahme um knapp 15 Prozent verzeichnet wurde. Um diese steigende Nachfrage zu bedienen, sind zusätzliche Kapazitäten notwendig.
- 2) Das Luxussegment ist in der Zentralschweiz tendenziell untervertreten. Während schweizweit rund 7 Prozent aller Hotelbetten diesem Segment angehören, sind es in der Zentralschweiz lediglich rund 3 Prozent. Das Bürgenstock Resort schliesst also eher eine bestehende Angebotslücke als dass Überkapazitäten aufgebaut werden (vgl. Kapitel 6.1).
- 3) Die Gästestruktur im Bürgenstock Resort ist eine andere als bei den bestehenden Zentralschweizer Fünfsterbetrieben. Insbesondere besteht eine starke Ausrichtung auf die asiatischen Märkte, die so in der Zentralschweizer Tourismuswirtschaft nicht vorhanden ist. Somit sind die Zielmärkte bezüglich Herkunftsmärkte unterschiedlich. Zudem kann das Bürgenstock Resort auch positive Effekte auf die anderen Luxusbetriebe haben: Weil die Zentralschweiz dank dem Bürgenstock in neuen Märkten bekannt wird, können von dieser Erschliessung auch andere Betriebe profitieren (vgl. Kapitel 6.3.2).
- 4) Die Befragung der direkten Konkurrenten im Erstklass- und Luxussegment zeigte, dass die negativen Effekte als relativ bescheiden eingestuft werden. Nur ein Betrieb stufte die Konkurrenz durch das neue Bürgenstock Segment in diesem Bereich als hoch ein. Alle übrigen schätzen die Effekte als eher gering bis kaum vorhanden ein.

### ■ **Meetings, Incentives, Conferences und Events (MICE)**

Wie die Betrachtung der Luxushotels in der Zentralschweiz zeigte, sind fast alle im MICE-Segment tätig. Hinzu kommt noch eine Reihe von Viersterbetrieben, die ebenfalls zu den Konkurrenten gezählt werden können. Sucht man beispielsweise beim Schweizerischen Hotelierverband nach Zentralschweizer Hotels mit einer Spezifikation im Bereich «Business», so findet man aktuell 16 Hotels mit 4 oder 5 Sternen. Das Bürgenstock Resort konkurrenziert also zweifellos diese bestehenden Betriebe, für welche MICE ein wichtiges Zielmarktsegment darstellt.

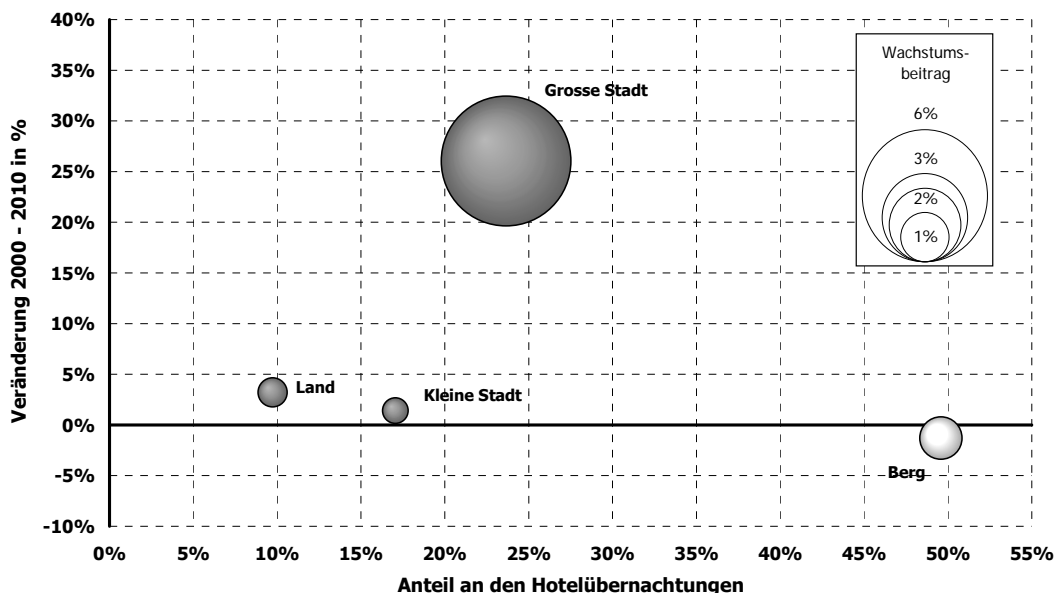
Aber auch im MICE-Segment sprechen verschiedene Gründe dafür, dass die Verdrängungseffekte eher bescheiden ausfallen dürften:

- 1) Das MICE-Segment ist ein Wachstumsmarkt. Die Nachfrage ist in diesem Segment in der jüngeren Vergangenheit stark angestiegen und wird auch in Zukunft immer wichtiger. Zwar existieren für die Schweiz keine detaillierten Kennzahlen zum MICE-Segment, vergleicht man aber die Entwicklung der Hotelübernachtungen der Schweizer Städte (wo der Geschäftstourismus wichtig ist) mit derjenigen der übrigen, eher auf den Freizeittourismus fokussierten Schweiz, so kann dies als Approximation für die Entwicklung im Geschäftstourismus benutzt werden.

Gesamtschweizerisch betrachtet stieg die Zahl der Hotelübernachtungen zwischen 2000 und 2010 insgesamt um 5.6 Prozent beziehungsweise 1.89 Millionen Übernachtungen an. Dieses Wachstum kam dabei ausschliesslich von den grossen Agglomerationen, welche um 26 Prozent bzw. 1.92 Millionen Übernachtungen zulegen konnten. Alle übrigen Gebiete konnten kaum Wachstumsimpulse liefern. In besonderem Ausmass gilt dies für die alpinen, durch den Freizeittourismus geprägten Regionen, welche gar einen negativen Wachstumsbeitrag lieferten (vgl. Abb. 6-7). Dieser Vergleich der durch unterschiedliche Tourismusformen geprägten Gebiete lässt zumindest stark ver-

muten, dass insbesondere der Geschäftstourismus boomte, während der Freizeittourismus eher stagnierte. Entsprechend ist ein erweitertes Angebot im MICE-Segment durch das Bürgenstock Resort eher als notwendiger Angebotsausbau zu werten denn als schädliche Konkurrenz aufgrund von Überkapazitäten.

**Abb. 6-7 Wachstumsbeiträge 2000 – 2010 verschiedener Regionen der Schweiz**



Wachstumsbeiträge, Anteil und Veränderung der Zahl der Hotelübernachtungen in der Schweiz  
Quelle: BFS, BAKBASEL

- 2) Die regionale Tourismuswirtschaft und dabei insbesondere der Standort Luzern startete im Jahr 2000 mit der Eröffnung des KKL eine Diversifizierung in Richtung MICE. Mit der Gründung des Luzern Convention Bureau (LCB) wurde eine Plattform geschaffen, welche den Kongress- und Seminarmarkt Luzern vermarktet. Beginnend auf einem relativ tiefen Niveau ist der Marktanteil von MICE gemäss Angaben von Luzern Tourismus auf heute 20 bis 25 Prozent angestiegen. Luzern Tourismus hat sich zum Ziel gesetzt, diesen Anteil weiter zu steigern und betont, dass die auf dem Bürgenstock neu geschaffenen Kapazitäten genau in diese Wachstumsstrategie passen. Luzern Tourismus beurteilt die Gefahr von Überkapazitäten durch das neue Bürgenstock Resort im MICE-Segment als kaum existent und schätzt das neue Angebot als nützliche Ergänzung ein.
- 3) Die Befragung der Zentralschweizer Mitbewerber in der Erstklass- und Luxushotellerie zeigte, dass diese durch das Bürgenstock Resort in diesem Segment zwar Verdrängungseffekte erwarten. Allerdings stufen diese nur drei als relativ hoch ein. Der Verdrängungseffekt wird also höher erwartet als bei den Individualgästen, allerdings wird er nicht als gravierend eingestuft.

#### ■ Medical Wellness

Medical Wellness ist ein sehr wichtiges Standbein für das neue Bürgenstock Resort. Gemäss Business Plan wird davon ausgegangen, dass im Vollbetrieb in diesem Segment jährlich rund 37'800 Übernachtungen generiert werden. Alleine die direkten Ausgaben für Behandlungen im Bereich Medical Wellness dürften im Vollbetrieb über 20 Millionen Schweizer Franken betragen. Trotz des relativ grossen Um-

fangs des Angebots auf dem Bürgenstock schätzt BAKBASEL die Verdrängungseffekte in diesem Segment als gering ein. Die folgenden Gründe liegen dieser Einschätzung zu Grunde:

- 1) Im Bereich Medical Wellness ist die Konkurrenz in der Zentralschweiz nicht sehr gross. Wie der Überblick über die bestehenden Fünfsternebetriebe zeigt, spielt dieses Segment nur bei den beiden Betrieben in Vitznau eine Rolle (vgl. Tab. 6-2). Deren Ausrichtung dürfte allerdings aufgrund der relativ geringen Grösse eine andere sein als jene des Bürgenstock Resorts. Die negativen Auswirkungen werden voraussichtlich bescheiden ausfallen, da sich diese Betriebe in einem Nischenmarkt befinden, welchen sie weiterhin bedienen werden können.
- 2) Das Segment Medical Wellness ist ein schnell wachsender Markt und die Zukunftsaussichten für dieses Segment sind ausgezeichnet. Die überalternde Bevölkerung in Zentraleuropa, der ausgezeichnete Ruf des Schweizer Gesundheitssystems, die Krisen- und Wetterunabhängigkeit, Patienten, die aufgrund explodierender Gesundheitskosten das Spitalbett möglichst schnell verlassen müssen oder die aufstrebenden BRIC-Staaten mit schlechter medizinischer Versorgung sind nur einige der Gründe, weshalb dieses Segment ein zukünftiger Wachstumsmarkt darstellt. Das Bürgenstock Resort liefert entsprechend notwendige Kapazitäten um diese steigende Nachfrage zu bedienen.

## Fazit

Abschliessend kann gesagt werden, dass die möglichen Verdrängungseffekte als Folge des Kapazitätsaufbaus auf dem Bürgenstock bescheiden ausfallen werden. Das Bürgenstock Resort füllt also 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.

### ■ 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.

### ■ 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.

### ■ 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.

### ■ Äusserungen der Mitbewerber

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

### ■ Ausrichtung des Bürgenstock Resorts passt in die Strategie der regionalen Tourismuswirtschaft

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

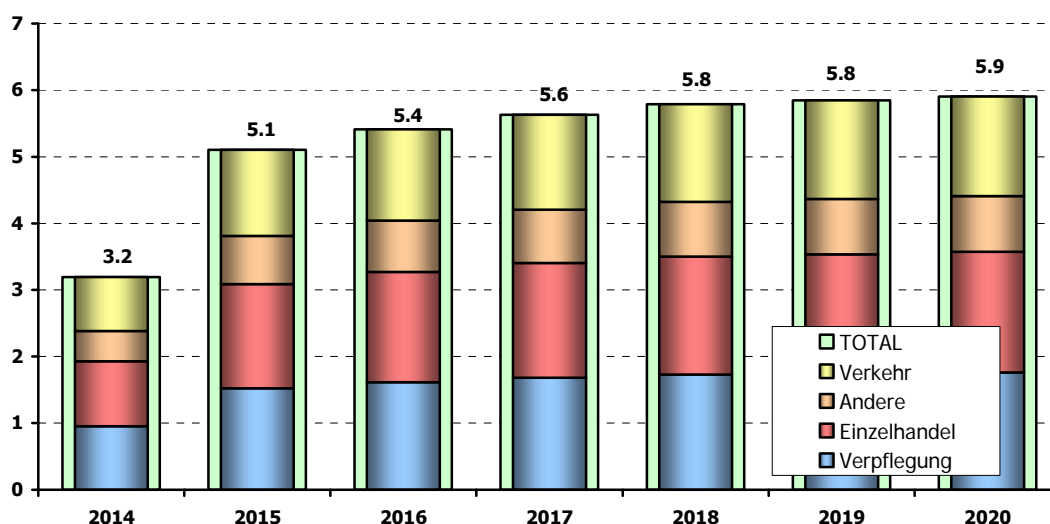
### 6.3.2 Positive Spillover-Effekte

Die vom Bürgenstock Resort ausgehenden positiven Spillover-Effekte können in direkte und indirekte Spillovers unterteilt werden. Unter den direkten Spillover-Effekten werden die Ausgaben der Bürgenstock-Gäste ausserhalb des Resorts verstanden. Indirekte Spillovers schlagen sich nicht direkt in den Bilanzen anderer touristischer Leistungsträger nieder, bewirken aber mittel- und langfristig, dass die Zentralschweizer Tourismuswirtschaft vom Bürgenstock Resort profitieren kann.

#### Direkte positive Spillover-Effekte

Die Übernachtungsgäste auf dem Bürgenstock geben im Vollbetrieb ohne An- und Abreise während ihres Aufenthaltes rund 6 Millionen Schweizer Franken ausserhalb des Resorts aus. Davon geben die Gäste rund 30 Prozent für die Gastronomie, noch einmal so viel im Einzelhandel, rund 25 Prozent für den Verkehr und knapp 15 Prozent für Verschiedenes aus. Diese Ausgaben fliessen direkt in die Umsatzzahlen der touristischen Leistungsträger in der Zentralschweiz ein und können entsprechend als direkte Spillovers verstanden werden (vgl. Abb. 6-8).

Abb. 6-8 Direkte Spillover-Effekte



Ausgaben der Bürgenstock-Gäste ausserhalb des Resorts in Millionen Schweizer Franken  
Quelle: BAKBASEL

Zusätzlich dürften insbesondere die **Verkehrsbetriebe** von den Bürgenstock-Gästen direkt profitieren. Die rund 237'000 Gäste, welche das Resort jährlich besuchen werden, geben in der Zentralschweiz für die Anreise einen substantiellen Betrag aus. Dieses Volumen eindeutig zu identifizieren ist kaum möglich, da beispielsweise bei einer Anreise mit dem Privatwagen nur schwer abgeschätzt werden kann, wo getankt wird. Zwei Profiteure können aber im Verkehrsbereich eindeutig identifiziert werden: Zum einen profitiert die **Schiffahrtsgesellschaft des Vierwaldstättersees**. Wie dem Business Plan des Bürgenstock Resorts zu entnehmen ist, werden im Vollbetrieb mit der Bürgenstock Bahn rund 200'000 Fahrten erwartet. Der Grossteil dieser Fahrgäste wird dabei zur An- und/oder Rückreise das Schiff benutzen, die meisten wohl von Luzern aus. Zum anderen profitiert der **Airport Buochs**. Zahlreiche ausländische Gäste des Bürgenstock Resorts dürften per Flugzeug über den Flughafen Buochs anreisen und dort für Zusatznachfrage sorgen.

### **Indirekte positive Spillovers**

Neben den direkten Auswirkungen auf den Umsatz der touristischen Leistungsträger bringt das Bürgenstock Resort für die Zentralschweizer Tourismuswirtschaft auch indirekte Vorteile. In erster Linie sind dabei die Schliessung einer bestehenden Angebotslücke, zirkuläre Prozesse dank zahlungskräftigen Kunden, Image- und Markenbildung sowie die Erschliessung von Zukunftsmärkten zu nennen.

Mit dem Bürgenstock Resort wird ein Angebot geschaffen, das dazu beiträgt, die **Angebotslücke im Erstklass- und Luxussegment zu verkleinern**. Dadurch ergeben sich für die Zentralschweiz Möglichkeiten, neue Märkte und Gästesegmente zu erschliessen, von denen dann sämtliche touristischen Leistungsträger profitieren können. Ein starkes Erstklass- und Luxussegment hat für die Region einige Vorteile:

Regionen, in denen das Erstklass- und Luxussegment vermehrt angeboten wird, können ihre Kapazitäten besser auslasten und dadurch höhere Erträge erzielen. Zusätzlich bringt ein höherer Anteil an Angeboten im Erstklass- und Luxussegment den Vorteil, dass tendenziell zahlungskräftigere Kunden angezogen werden, von denen auch touristische Betriebe ausserhalb des Beherbergungssektors profitieren. Diese können dadurch ihre Angebotspalette erweitern und ihre Angebotsqualität steigern, was wiederum die Attraktivität der gesamten Destination erhöht. Von einer gesteigerten Attraktivität der Destination profitieren letztlich nicht nur die Erstklass- und Luxushotellerie, sondern alle touristischen Betriebe (**zirkulärer Prozess**).

Betriebe der Kategorie des Bürgenstock Resorts sind oft eigentliche Leuchttürme oder Leitbetriebe einer Region. Sie bringen sich stark in die Angebotsentwicklung ein und sind oft die Aushängeschilder ganzer Regionen. Damit tragen sie stark zu **Image- und Markenbildung** von Destinationen bei.

Insbesondere bei der **Erschliessung von Zukunftsmärkten** wie China, Indien, den Golfstaaten oder Russland ist es unabdingbar, dass genügend hochwertige Anlagen im Erstklass- und Luxussegment bestehen, da zu Beginn der Erschliessung dieser Märkte vor allem die reichsten Bevölkerungsschichten in die Schweiz reisen. Diese gilt es zu begeistern, damit in einer zweiten Phase, wenn sich der Wohlstand in diesen Zukunftsmärkten weiter ausgebreitet hat, auch die potentiellen Kunden der Mittelschicht gewonnen werden können. Es ist also absolut wichtig, bereits früh auf diesen Märkten präsent zu sein, um eine entsprechende Bekanntheit zu erlangen.

Ein weiterer Vorteil für die Erschliessung neuer Märkte durch die Zentralschweizer Tourismuswirtschaft stellen die Investoren des Bürgenstock-Projekts dar. Die QDHP aus Katar bietet die Möglichkeit, dass insbesondere die Märkte aus dem Mittleren Osten besser aktiviert werden können. Dabei kann sich die Zentralschweizer Tourismuswirtschaft das Beziehungsnetz der Investoren zu Nutzen machen, was den Marktzugang deutlich erleichtert.

## **TEIL III: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die Zentralschweizer Volkswirtschaft**

Mit der Eröffnung des erweiterten Bürgenstock Resorts wird das Resort mit rund 650 Stellen (Vollzeitäquivalent) für den Kanton Nidwalden einen wichtigen regionalen Arbeitgeber darstellen. Neben seiner Funktion als Arbeitgeber hat das Unternehmen auch als Tourismusdienstleister eine volkswirtschaftliche Funktion, denn mit den erzielten Erträgen sind in der Region Wertschöpfung, Einkommen und Steuererträge verbunden. Bis zum Jahr 2020 wird das Bürgenstock Resort insgesamt eine Bruttowertschöpfung von über 600 Mio. CHF erbringen. Damit trägt das Unternehmen rund 3 Prozent zum Nidwaldner Bruttoinlandsprodukt bei.

Vom Bürgenstock Resort profitieren zahlreiche Unternehmen aus der Region. Sowohl mit der Betriebs- als auch mit der Investitionstätigkeit des Bürgenstock-Resorts sind nennenswerte volkswirtschaftliche Effekte in anderen Branchen der Zentralschweizer Wirtschaft verbunden.

**Indirekte Effekte:** Mittelfristig wird das Resort jährlich Vorleistungen in Höhe von fast 40 Mio. CHF benötigen. Ein Teil dieser Vorleistungsausgaben stammt von Zulieferern ausserhalb der Region und fliesst damit ab, ein anderer Teil aber verbleibt in der Region.

**Direkt induzierte Effekte:** Zudem profitieren regionale Anbieter von Konsumgütern und -dienstleistungen von der Kaufkraft der Angestellten des Bürgenstock Resorts. Das aggregierte Bruttoeinkommen der im Resort angestellten Personen beträgt mittelfristig über 44 Millionen Schweizer Franken. Hiervon wird ein Grossteil wieder bei Unternehmen der Region ausgegeben und führt dort ebenfalls zu Wertschöpfung und Einkommen.

**Spillover-Effekte:** Auch die Ausgaben der Gäste des Bürgenstock Resorts ausserhalb des Resorts führen zu regionalwirtschaftlichen Effekten. Im Vollbetrieb des Resorts betragen diese Ausgaben jährlich mehr als 5 Mio. CHF. Hiervon profitieren Gastronomie, Einzelhandel, Verkehr und andere Branchen der Zentralschweiz, was sich auch in deren Bruttowertschöpfung bemerkbar macht.

**Investitionseffekte:** Bis zum Jahr 2015 werden rund 485 Mio. CHF in das Bürgenstock Resort investiert. Die Investitionen lösen vor allem im Baugewerbe eine hohe Nachfrage aus. Hierbei handelt es sich nicht nur um die Investitionen in Hotelbauten, Residenzen, Restaurants, Personalthäuser, Strassenbau, Restaurationsarbeiten, Installationen im Sanitär- und Elektrobereich oder Einrichtungsgegenstände. Es sind unter anderem auch zahlreiche Architekten und Planungsbüros involviert. Mit der Investition in das Bürgenstock Resort erhält das regionale Baugewerbe einen immensen Wachstumsschub. Aber auch die Zulieferer der Bauunternehmen profitieren, genauso wie das lokale Gewerbe aufgrund des temporären Einkommensstimulus in der Region.

Mit Hilfe des Instrumentariums der Impact-Analyse wird aufgezeigt, wie hoch die oben genannten Effekte ausfallen, und welche effektive Bedeutung das Bürgenstock Resort für die Volkswirtschaft in der Region zukommt. Die Ergebnisse der Impact-Analyse machen deutlich, dass das Bürgenstock Resort und die an der gesamten Wertschöpfungskette involvierten Unternehmen einen wichtigen Beitrag für die regionale Volkswirtschaft leisten.

Mit dem Bürgenstock-Projekt ist in der Zentralschweiz bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Wertschöpfungseffekt von rund 1.2 Mia. CHF verbunden. Überdies sind mit dem Betrieb und den Investitionen in das Bürgenstock Resort bis 2020 durchschnittlich über 800 Arbeitsplätze verbunden. Und schliesslich profitieren auch Kantone und Gemeinden in Form von Steuererträgen in der Höhe von 73 Mio. CHF.

## 7 Methodische Grundlagen der Impact Analyse

### 7.1 Grundidee

Möchte man die Wichtigkeit eines Projekts, eines Unternehmens oder einer Branche messen oder die Bedeutung verschiedener Branchen für die Volkswirtschaft vergleichen, kann eine reine Analyse, welche lediglich die direkte Wertschöpfung oder Beschäftigung der jeweiligen Branche zugrunde legt, zu falschen Schlussfolgerungen verleiten. Denn eine solche Partialanalyse blendet die Verankerung und Verflechtung der Branche in der (regionalen) Volkswirtschaft vollständig aus. Aufgrund der Verflechtung mit den anderen Branchen über Zuliefererbeziehungen kann die effektive Bedeutung deutlich von der direkten Bedeutung abweichen.

Dieser Grundgedanke wird in der Impact-Analyse aufgenommen, indem mit statistischen Methoden eine vertikale Integration entlang des gesamten Produktionsprozesses der Unternehmen/Branchen(n) vorgenommen wird. So wird beispielsweise bei der Impact-Analyse des Bürgenstock Resorts auch berücksichtigt, dass das Unternehmen Vorleistungen von Industrie- und Dienstleistungsunternehmen in Anspruch nimmt, bei denen ebenfalls Wertschöpfung und Beschäftigung entstehen. Ein Beispiel hierfür ist der Bezug von Nahrungsmitteln und Getränken für den Restaurantbetrieb. Da das Bürgenstock Resort diese vorwiegend von Zulieferern aus der Region beziehen wird, fällt zusätzlich Wertschöpfung in der Region an.

Mit dem Erreichen der Reifephase 2018 wird das Resort jährlich Vorleistungen in Höhe von fast 40 Mio. CHF benötigen. Ein Teil dieser Vorleistungsausgaben stammt von Zulieferern ausserhalb der Region und fliesst damit ab, ein anderer Teil aber verbleibt in der Region. Auch diese Unternehmen beziehen im Produktionsprozess wieder Leistungen von anderen Unternehmen, usw. Mit der Impact-Analyse werden all diese Effekte entlang der Wertschöpfungskette aufsummiert.

Neben den Zulieferern profitieren regionale Anbieter von Konsumgütern und -dienstleistungen von der Kaufkraft der Angestellten des Bürgenstock Resorts. Mittelfristig werden rund 650 Personen im Resort beschäftigt sein, mit einem Bruttoeinkommen von insgesamt über 44 Millionen Schweizer Franken. Hiervon wird ein Grossteil wieder bei Unternehmen der Region ausgegeben und führt dort ebenfalls zu Wertschöpfung und Einkommen.

Schliesslich führen auch die Ausgaben der Gäste des Bürgenstock Resorts ausserhalb des Resorts zu regionalwirtschaftlichen Effekten. Im Vollbetrieb des Resorts betragen diese Ausgaben jährlich mehr als 5 Mio. CHF. Hiervon profitieren Gastronomie, Einzelhandel, Verkehr und andere Branchen der Zentralschweiz, was sich auch in deren Bruttowertschöpfung bemerkbar macht.

Die nachfolgend dargestellte Impact-Analyse trägt diesen Überlegungen explizit Rechnung. Anhand eines regionalen Input-Output-Modells wird berechnet, wie hoch die effektive Bedeutung des Bürgenstock Resorts in der Region Zentralschweiz ausfällt. Neben den Effekten, welche aus dem Betrieb des Resorts resultieren, werden auch die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Investitionen in die Renovation und den Ausbau des Bürgenstock Resorts berücksichtigt.



## 7.2 Konzept

Zunächst werden folgende Primärimpulse unterschieden:

- Primärimpulse durch den Betrieb des Resorts
  - Ausgaben der Gäste innerhalb des Resorts
  - Ausgaben der Gäste ausserhalb des Resorts (aber innerhalb der Region)
- Primärimpulse durch Investitionen in Renovation und Ausbau

Mit allen Primärimpulsen sind direkt und indirekt volkswirtschaftliche Effekte in Form von Wertschöpfung, Beschäftigung, Einkommen und Steuererträgen verbunden.

Im Hinblick auf die volkswirtschaftlichen Effekte sind folgende Wirkungsebenen zu unterscheiden:

- Direkter Effekt  
Wertschöpfung des Resorts
- Erstrundeneffekt:  
Wertschöpfung
  - bei den Zuliefererbetrieben  
(Nahrungsmittelindustrie, Landwirtschaft, etc.)
  - bei den Unternehmen, in denen die Ausgaben der Gäste ausserhalb getätigt werden  
(Verkehr, Detailhandel, Kultureinrichtungen, etc.)
  - bei den Unternehmen, welche die Aufträge durch die Investitionen ins Resort erhalten  
(vorwiegend Bauunternehmen)sowie in diesen Unternehmen/Branchen ausgelöste Beschäftigung und Erwerbseinkommen
- Industrieeffekt - Zweitrundeneffekt bei den Zulieferern und weitere Runden  
Wertschöpfung in vorgelagerten Branchen (bspw. Zulieferer der Nahrungsmittelbranche) sowie in diesen Unternehmen/Branchen ausgelöste Beschäftigung und Erwerbseinkommen
- Induzierter Effekt  
Wertschöpfung in den Betrieben, in denen das auf allen Ebenen verdiente Einkommen ausgegeben wird. Den induzierten Effekt kann man ebenfalls unterteilen:
  - Direkt induzierter Effekt  
Induzierte Wertschöpfung aufgrund der Einkommen der Angestellten des Bürgenstock Resorts oder der regionalen Bauunternehmen, welche in Form von Konsumausgaben zusätzliche Nachfrage auslösen.
  - Indirekt induzierter Effekt  
Induzierte Wertschöpfung aufgrund der im weiteren Produktionsprozess anfallenden Arbeitnehmereinkommen und den damit verbundenen Konsumausgaben.

Der Erstrunden- und der Industrieeffekt werden zum «indirekten Effekt» zusammengefasst.

**Regionale Abgrenzung:** Die in der Impact-Analyse berechneten Effekte beziehen sich auf das gemeinsame Gebiet der Kantone Nidwalden, Obwalden, Luzern, Uri, Schwyz und Zug (Zentralschweiz)

## 7.3 Modell

Das zentrale Analyseinstrument der Impact-Analyse ist das Input-Output-Modell. Hierbei handelt es sich um ein statisches Gleichgewichtsmodell, dessen Gleichungssystem von den strukturellen Informationen über die Zusammensetzung von Angebot und Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen einer Branche abgeleitet wird. Anhand des Input-Output-Modells kann der Einfluss einer Erhöhung der Nachfrage nach Gütern einer bestimmten Branche auf die gesamte Wirtschaft untersucht werden.

Grundsätzlich lassen sich drei Ausprägungen von Input-Output-Modellen unterscheiden, die sich darin unterscheiden, inwieweit über Arbeitnehmereinkommen induzierte Effekte berücksichtigt werden:

Typ I:	Gesamteffekt I	Direkte + indirekte Effekte
Typ II:	Gesamteffekt II	Direkte + indirekte Effekte + direkt induzierte Effekte
Typ III:	Gesamteffekt III	Direkte + indirekte Effekte + gesamte induzierte Effekte

Alle drei Modelle haben gemeinsam, dass sie die Effekte innerhalb der Volkswirtschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt wiedergeben und somit statischer Natur sind. Dynamische Anpassungsprozesse aufgrund von Preis- oder Nachfrageveränderungen werden nur bedingt berücksichtigt. Bei allen Modell-Typen wird unterstellt, dass es zu keinen Substitutionseffekten in der Produktion oder im Konsum kommt. Die relativen Preise bleiben konstant. Im erweiterten Modell (Typ II und III) wird zudem von anderen Einkommensarten (Vermögenseinkommen oder staatliche Transfers) abstrahiert und eine eindimensionale Beziehung zwischen Arbeitnehmereinkommen und privatem Konsum unterstellt. Eine weitere Annahme des erweiterten Modells (Typ III) ist eine in Bezug auf das Einkommen homogene Konsumstruktur.

### Modellauswahl

Bei der Anwendung der Modelle muss man generell unterscheiden, ob es sich bei der Fragestellung um eine Marginal- oder eine allgemeine Betrachtung handelt. Bei einer Marginalbetrachtung mit dem Input-Output-Modell wird beispielsweise untersucht, wie sich eine Änderung der Nachfrage (z.B. ein Rückgang der Passagierzahlen) volkswirtschaftlich auswirkt. Hier unterstellt das erweiterte Modell, dass sich Konsumenten und Arbeitnehmer nicht an eine Veränderung der Einkommen respektive der Arbeitsplatzsituation anpassen.

Zur Veranschaulichung stellen wir uns ein Szenario vor, in der eine grosse Branche von einem starken Nachfragerückgang betroffen ist und es in der Folge zu einem hohen Arbeitsplatzabbau kommt. In diesem Fall unterstellt das, dass die davon negativ betroffenen Arbeitnehmer in vollem Umfang als Nachfrager nach Konsumgütern wegfallen. Tatsächlich wird ein Teil dieser Personen wieder eine Beschäftigung finden, wenngleich dies je nachdem eine gewisse Übergangszeit benötigt. Zudem empfangen Arbeitslose staatliche Transfers, so dass ihre Konsumausgaben nur zum Teil wegfallen.

Diese Ausführungen verdeutlichen, dass bei einer Marginalbetrachtung der mit dem Modelltyp II berechnete Effekt lediglich bei extremen Szenarien geeignet ist und ansonsten tendenziell zu einer Überschätzung des Effekts führt. Umso mehr gelten die Argumente für den Modelltyp III.

Bei einer allgemeinen Betrachtung hingegen stellt man nicht die Frage, was passieren würde, wenn die Nachfrage in einer Branche sich veränderte, sondern analysiert die Zahlungsströme, die von einer Branche im Gleichgewicht ausgehen. Für diese Betrachtungsweise ist es unerheblich, dass eine negative Veränderung in einem Sektor unter Umständen im strukturellen Wandel über die Zeit in anderen Sektoren aufgefangen würde. In der allgemeinen Betrachtung steht die Frage im Mittelpunkt, welche gesamtwirtschaftlichen Effekte im beobachteten Gleichgewicht auf die Tätigkeit einer Branche oder eines Unternehmens zurückzuführen sind, und nicht die Frage, um wie viel diese Effekte sinken würden, wenn es zu einer Redimensionierung dieser Branche oder dem Konkurs des Unternehmens käme. In diesem Fall ist das erweiterte Modell durchaus anwendbar.

Im Rahmen der vorliegenden Studie werden sowohl die Ergebnisse des klassischen Grundmodells als auch des erweiterten Modells vom Typ II dargestellt. Die Ergebnisse des klassischen Modells («Gesamteffekt I») unterliegen weniger restriktiven Annahmen und sind als «Untergrenze» des berechneten «impacts» zu betrachten. Die Ergebnisse im erweiterten Modell vom Typ II («Gesamteffekt II») berücksichtigen zusätzlich die Effekte, welche sich über die Konsumausgaben der im Resort beschäftigten Arbeitnehmer ergeben.

## 7.4 Vorgehensweise

### Input-Output-Analyse

Zur Messung der indirekten Bedeutung werden in der Regel Input-Output-Modelle verwendet, mit deren Hilfe die vielfältigen Verflechtungen innerhalb einer regionalen Wirtschaft berücksichtigt werden können. Grundlage der Input-Output-Analyse ist eine schematische Erfassung der Volkswirtschaft, welche die Verflechtung zwischen den Branchen untereinander sowie den Zusammenhang zwischen Endnachfrage, inländischer Produktion und Güterimporten abbildet (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abb. 7-1 Schematische Darstellung einer Input-Output-Tabelle

	A0105	A1014	A1516	...	...	...	A9395	C01	..	C12	I	G	E	Summe
A0105														Gesamtnachfrage
A1014														
A1516														
...														
...														
..														
A9395														
Arbeit														
Kapital														
Importe														
Summe														

**Verflechtungsmatrix Vorleistungsnachfrage** (in the A columns)
   
**Endnachfrage** (in the C, I, G, E columns)
   
**Bruttowertschöpfung** (in the Arbeit and Kapital rows)
   
**Gesamtangebot** (in the Summe row)

- A<sub>j</sub> Typisches Gut der Branche j
- C<sub>i</sub> Konsumausgaben der privaten Haushalte, Untergruppe i
- I Investitionen
- G Staatsausgaben
- E Exporte

Quelle: BAKBASEL

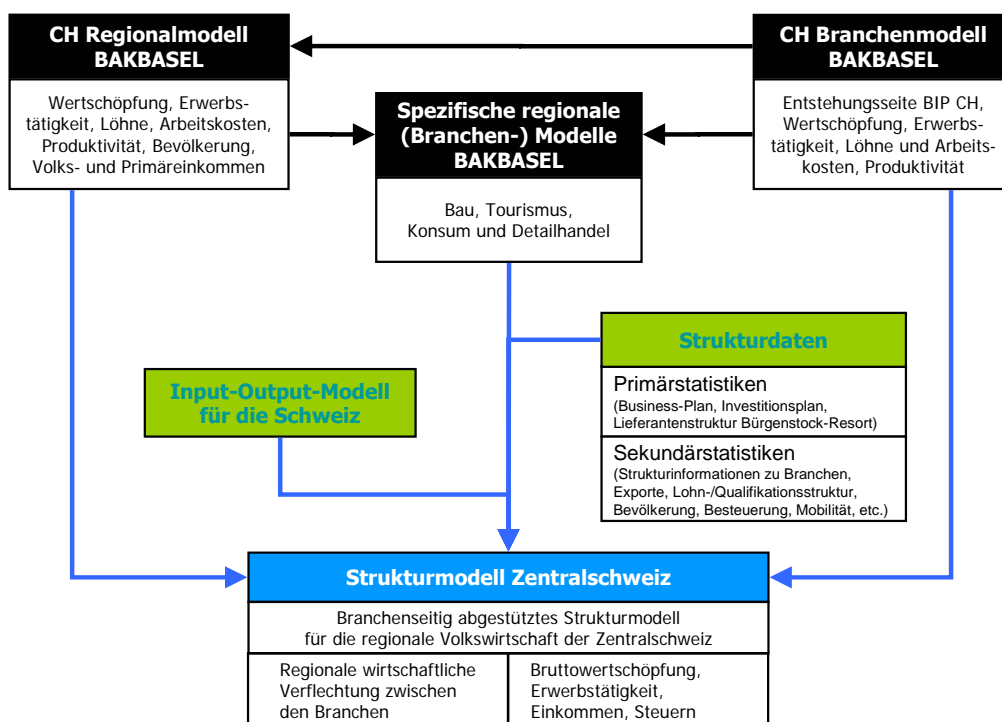
Auf der horizontalen Achse ist die Verwendung der in den Branchen hergestellten Waren und Dienstleistungen abgetragen. Diese fließen entweder als Vorleistungen in andere Branchen ein oder werden direkt als Endnachfrage konsumiert, investiert oder exportiert. Die Summe aus Vorleistungs- und Endnachfrage ergibt die Gesamtnachfrage. Auf der vertikalen Achse ist die Zusammensetzung des Gesamtangebots abgebildet, welches im Gleichgewichtszustand der Gesamtnachfrage entsprechen muss. Das Gesamtangebot setzt sich aus der Produktion im Inland («Bruttoproduktionswert») und den Importen zusammen. Zieht man vom Bruttoproduktionswert die für die Produktion benötigten Vorleistungen einer Branche ab, erhält man die Bruttowertschöpfung der jeweiligen Branche. Die Bruttowertschöpfung dient zur Entlohnung der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Aus Gründen der Vereinfachung wird in der schematischen Darstellung (nicht aber im Modell) von Gütersteuern und Subventionen abstrahiert. Die Entlohnung des Faktors Kapital enthält die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals (ohne Bruttomarge der Finanzinstitute) sowie die Abschreibungen.

## Regionales Strukturmodell

Da aus der öffentlich verfügbaren Statistik in der Schweiz keine Input-Output-Tabellen für Regionen oder Kantone zur Verfügung stehen, muss für die Modellierung der indirekten volkswirtschaftlichen Effekte eine Input-Output-Tabelle für die Zentralschweiz geschätzt werden. Als Ausgangspunkt der Schätzung der regionalen Input-Output-Tabelle diente die Input-Output-Tabelle des Bundesamts für Statistik (2011) für die Schweiz (Basisjahr 2008), welche mit Hilfe zusätzlicher kantonaler Datenquellen (z.B. kantonale Exportdaten) sowie dem Einsatz verschiedener kantonaler bzw. regionaler Modelle von BAKBASEL regionalisiert werden konnte. So betreibt BAKBASEL beispielsweise ein regionales Konsummodell, mit welchem die Konsumausgaben nach 12 Untergruppen in Regionen geschätzt und prognostiziert werden. Ein ähnliches Modell steht für die regionalen Bauinvestitionen zur Verfügung. Nachfolgende Abbildung zeigt die verschiedenen Modelle und Datenquellen, die bei der Schätzung des regionalen Strukturmodells für die Zentralschweiz zum Einsatz kommen.

Abb. 7-2 Modellarchitektur



Quelle: BAKBASEL

Das Basisjahr der aktuellen Schweizer Input-Output-Tabelle ist 2008. Da sich der Analysezeitraum der Studie bis 2020 erstreckt, wurde eine Input-Output-Projektion bis zum Jahr 2015 vorgenommen, um den durchschnittlichen Veränderungen der Vorleistungsstruktur im Prognosezeitraum Rechnung zu tragen. Hierzu wurde eine Anpassung der Vorleistungsstruktur nach Massgabe der von BAKBASEL im Branchenmodell prognostizierten Veränderung der relativen Preise vorgenommen. Weitere strukturelle Verschiebungen in der interindustriellen Verflechtung ergeben sich durch die fortschreitende internationale Arbeitsteilung, Effizienzgewinne in der Produktion oder den sektoral unterschiedlichen technologischen Fortschritt. Die Auswirkung dieser Faktoren wurde auf Basis einer historischen Datenanalyse der Input-Output-Tabellen aus den Jahren 2001, 2005 und 2008 der Schweiz und anderer europäischer Länder abgeschätzt.

## **Erläuterungen zum Steuermodul**

Zwei Komponenten der Wertschöpfung – die Arbeitnehmereinkommen und die Unternehmensgewinne – können grundsätzlich als eine Art Bemessungsgrundlage für die Einkommens- und Gewinnsteuer interpretiert werden. Allerdings unterscheidet sich das steuerbare Einkommen von diesem ökonomischen Einkommensbegriff. Bei der Einkommenssteuer können gewisse Abzüge (v.a. Sozialversicherungsabgaben und zusätzliche Vorsorgeaufwendungen) geltend gemacht werden. Dies kann problemlos in den Berechnungen berücksichtigt werden. Unternehmen verfügen über bilanzpolitische Massnahmen über einen gewissen Spielraum zur Steuerung der Bemessungsgrundlage. So können Verluste beispielsweise über mehrere Perioden verteilt werden (Verlustvortrag).

Das im Rahmen dieser Studie verwendete Steuermodul trägt diesen Effekten zwar so gut wie möglich Rechnung. Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass die berechneten Steuereffekte - v.a. im Hinblick auf die Gewinnsteuer – nur eine grobe Abschätzung darstellen, die lediglich unter den getroffenen Annahmen zur Verteilung der Einkommen und Gewinne Gültigkeit haben. Für eine Beurteilung der Gröszenordnung der Steuereffekte oder eine Einordnung der regionalen Verteilung der Effekte ist das zugrunde liegende Steuermodul allerdings gut geeignet.

### Datengrundlage des Steuermoduls

Das Steuermodul macht sich einerseits Schätzungen zu den Unternehmensgewinnen und Arbeitnehmereinkommen als Indikator für die Bemessungsgrundlage zunutze. Für die Modellierung der Steuersätze kommt eine Vielzahl struktureller Informationen auf Branchenebene zum Einsatz. Hierzu gehören bspw. im Hinblick auf die Einkommenssteuer Informationen zum Qualifikationsniveau der Erwerbstätigen in den verschiedenen Branchen, dem damit im Durchschnitt verbundenen Einkommensniveau, der durchschnittlichen Einkommensverteilung in den Branchen, die durchschnittliche Familiensituation eines Beschäftigten, Informationen der Grenzgängerstatistik zur Korrektur der Bemessungsgrundlage um die Einkommen der im Ausland ansässigen Arbeitnehmer sowie Informationen aus der branchenspezifischen Pendlerverflechtungsmatrizen zur Abgrenzung der in der Zentralschweiz anfallenden Einkommen. Bei der Modellierung der Gewinnsteuern stehen ebenfalls strukturelle Informationen zur Verteilung des Bruttoertrags der Unternehmen auf Branchenebene zur Verfügung bzw. werden innerhalb des Steuermoduls geschätzt (Vorleistungsquote, durchschnittliche Rentabilität, Abschreibungsquote, Personalkostenquote, etc.).

### Berücksichtigte Steuerarten

Zielgrösse sind die Steuererträge der Zentralschweizer Kantone und Gemeinden inklusive deren Anteil an der direkten Bundessteuer. Für das Bürgenstock Resort (direkter Effekte) stehen aus dem Business Plan Berechnungen zur erwarteten Kapital- und Gewinnsteuer zur Verfügung. Die Einkommensteuereffekte der Beschäftigten werden anhand des Steuermoduls von BAKBASEL berechnet. Bei den Unternehmen ausserhalb des Resorts wird lediglich die Gewinnsteuer berücksichtigt. Eventuelle Erhöhungen der Gewinnmargen bei den Zulieferern werden hierbei vernachlässigt.

### Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten

Die Vermietung der Residenzen stellt ein zusätzliches Steuerertragspotenzial dar. Inwieweit dieses Potenzial sich in tatsächlichen Steuererträgen niederschlägt, hängt entscheidend von steuerspezifischen Parametern ab. Da diese ex ante nur sehr schwer eingeschätzt werden können, wurde auf eine Quantifizierung der Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten verzichtet.

## 8 Das Bürgenstock Resort als Teil der regionalen Volkswirtschaft

### 8.1 Volkswirtschaftliche Effekte des gesamten Resorts

Der direkte und unmittelbare volkswirtschaftliche Effekt des Resorts besteht in der Wertschöpfung, Beschäftigung und den Steuerzahlungen des Unternehmens. Diese Kennzahlen können direkt aus den Daten des Business Plans ermittelt werden. Die Bruttowertschöpfung wird hierbei ermittelt als Differenz des Bruttoproduktionswertes und den Vorleistungen, die von anderen Unternehmen bezogen werden (siehe nachfolgender Kasten).

#### Was versteht man unter Bruttowertschöpfung?

Die eigentliche «Leistung» einer Branche oder eines Unternehmens im volkswirtschaftlichen Sinne wird mit der Wertschöpfung gemessen. Das Bruttoinlandsprodukt (zu Marktpreisen) als gesamtwirtschaftliche Leistungskennziffer ergibt sich von der Entstehungsseite her als die Summe aller Branchen-Bruttowertschöpfungen (zu Herstellungskosten) zuzüglich Gütersteuern und abzüglich Subventionen.

Die Bruttowertschöpfung misst den «Mehrwert», der im Produktionsprozess erwirtschaftet wird. Dieser Mehrwert ergibt sich als Differenz von Produktionswert und den zur Leistungserstellung verwendeten Vorleistungen. Aus der Optik der Einkommensverteilung gesehen bemisst die Bruttowertschöpfung jenen Betrag, der für die Entlohnung der Produktionsfaktoren Arbeit (Löhne und Gehälter) und Finanzkapital (Gewinn und Fremdkapitalzinsen ohne Bruttomarge der Banken) nach Abschreibungen des physischen Kapitals zur Verfügung steht.

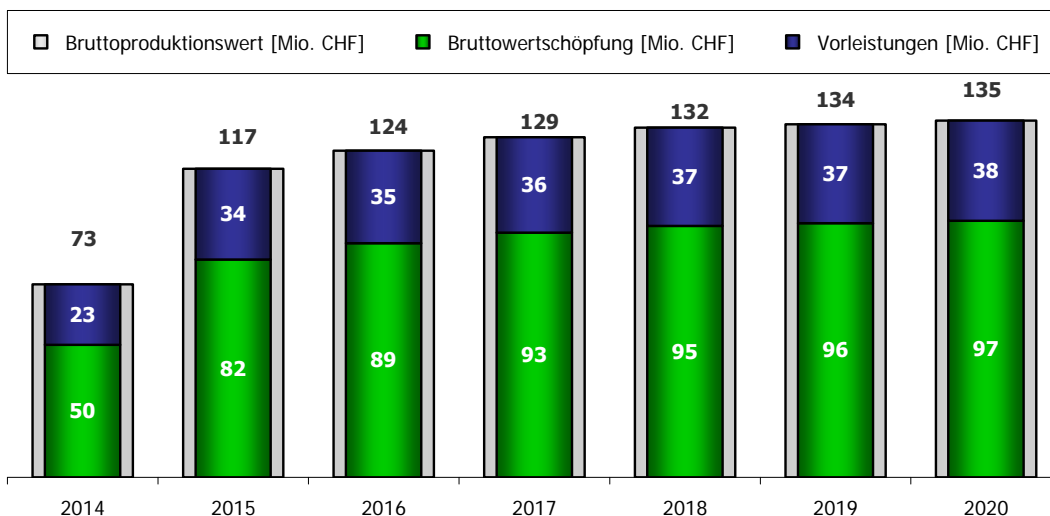
Der Bruttoproduktionswert entspricht in der betriebswirtschaftlichen Terminologie dem betrieblichen Ertrag. Im Jahr der Eröffnung des neuen Bürgenstock Resorts 2014 werden gemäss Business Plan Erträge in Höhe von 72 Mio. CHF erwartet. Mit der Fertigstellung weiterer Kapazitäten steigen die Erträge bis auf 132 Mio. CHF in 2018 an. Dann ist die Reifephase des Projekts erreicht, die nachfolgende Dynamik der Erträge ergibt sich durch die laufende Teuerung.

Auf der Aufwandseite stehen diesen Erträgen Vorleistungsbezüge bei dritten Unternehmen gegenüber. Hierzu gehören unter anderem die Beschaffung der Nahrungsmittel und Getränke für den Hotel- und Restaurantbetrieb, die Pflege und Instandhaltung der Einrichtungen, Bank- und Versicherungsgebühren, etc. Nicht enthalten sind in den Vorleistungen die Personalkosten. Im Eröffnungsjahr 2014 liegen die gesamten Vorleistungen des Resorts bei 23 Mio. CHF und steigen bis zur Reifephase an auf rund 37 Mio. CHF.

Damit wird mit einer vergleichsweise hohen Rentabilität bzw. niedriger Vorleistungsquote kalkuliert: Der Anteil der Vorleistungskosten an den gesamten Erträgen liegen 2014 bei 31 Prozent. Im Schweizerischen Durchschnitt liegt die Vorleistungsquote des Gastgewerbes bei rund 50 Prozent. Berücksichtigt man einen gewichteten Durchschnitt der im Resort geplanten Angebotsstruktur (Hotel, Restaurants, Wellness, Freizeit, Kultur Verkehr, Gesundheit), erhält man einen nationalen Durchschnitt von rund 40 Prozent.

Die Bruttowertschöpfung beträgt im Jahr 2014 rund 50 Mio. CHF. Da die Vorleistungskosten gemäss Business Plan weniger stark ansteigen als die Erträge, kommt es bei der Wertschöpfung zu einer überproportionalen Steigerung. Bis zum Jahr 2020 ergibt sich fast eine Verdopplung der nominalen Bruttowertschöpfung (97 Mio. CHF). Damit erwirtschaftet das Bürgenstock Resort im Jahr 2020 rund 3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts des Kantons Nidwalden oder 0.2 Prozent des BIPs der gesamten Zentralschweiz.

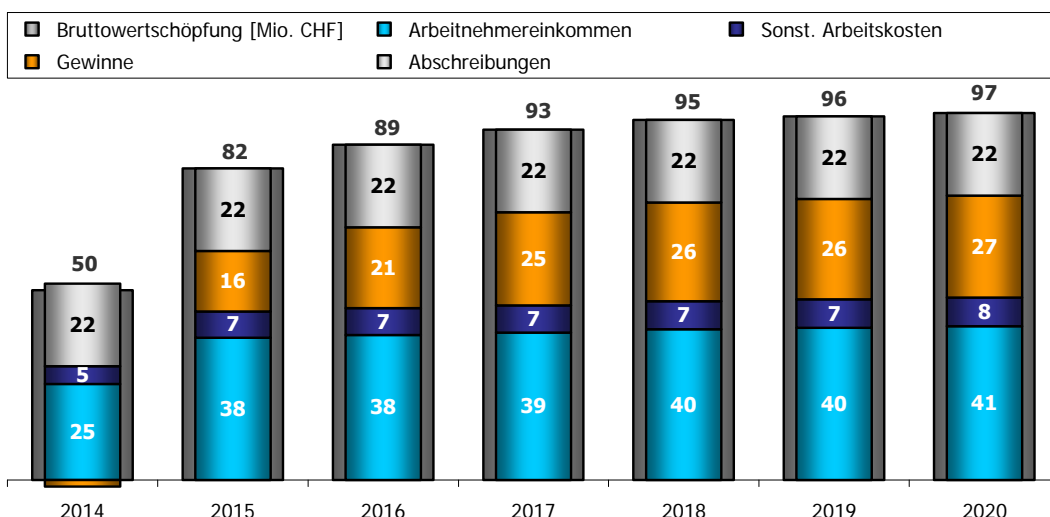
**Abb. 8-1 Direkter Wertschöpfungseffekt des Bürgenstock Resorts 2014-2020 (Entstehungsseitige Darstellung)**



Quelle: QDHP, Berechnungen BAKBASEL

Aus der Perspektive der Verteilungsseite kann man die Bruttowertschöpfung in die Einkommenskomponenten unterteilen, welche aus der Entlohnung der Produktionsfaktoren resultieren. Mittelfristig geht rund die Hälfte der Bruttowertschöpfung auf das Konto der Arbeitnehmer: Im Jahr 2020 betragen die Bruttolöhne 41 Mio. CHF, hinzu kommen rund 8 Mio. an sonstigen Personalkosten. Im Durchschnitt der Periode 2014-2020 beträgt der Anteil der Personalkosten an der Bruttowertschöpfung 51 Prozent. Rund 23 Prozent der Bruttowertschöpfung werden als Gewinn ausgeschüttet, rund 26 Prozent muss durchschnittlich für die Abschreibungen des physischen Kapitals eingerechnet werden.

**Abb. 8-2 Direkter Wertschöpfungseffekt des Bürgenstock Resorts 2014-2020 (Verteilungsseitige Darstellung)**



Quelle: QDHP, Berechnungen BAKBASEL

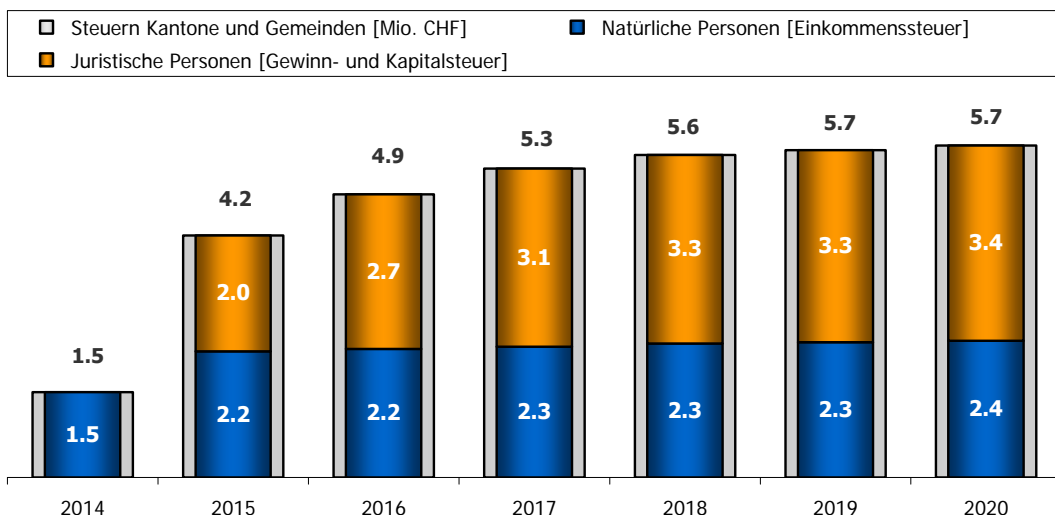
### Das Bürgenstock-Resort als Arbeitgeber

Das Bürgenstock Resort stellt mittelfristig einen bedeutenden Arbeitgeber der Region dar. Im Jahr 2020 werden im Resort 651 vollzeitäquivalente Stellen vorhanden sein, das entspricht unter Berücksichtigung der üblichen Teilzeitstruktur rund 800 beschäftigten Personen. Der Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Beschäftigung des Kantons Nidwalden beträgt 3.6 Prozent. Damit steigt das Bürgenstock Resort in Bezug auf die Anzahl der Beschäftigten zur Nummer 2 im Kanton Nidwalden auf.

### Das Bürgenstock-Resort als Steuerzahler

Mit der im Bürgenstock Resort erwirtschafteten Bruttowertschöpfung und den damit verbundenen Kapital- und Arbeitnehmereinkommen erschliessen sich für den Kanton und seine Gemeinden neue Einnahmequellen in Form von Steuererträgen. Zählt man neben der Gewinn- und Kapitalsteuer des Unternehmens auch die Einkommenssteuer der in der Zentralschweiz wohnhaften Angestellten des Resorts hinzu, ergeben sich für die Kantone und Gemeinden der Zentralschweiz mittelfristig unmittelbar Steuererträge von rund 6 Mio. CHF. Bis zum Jahr 2020 betragen die kumulierten unmittelbar mit dem Resortbetrieb verbundenen gesamten Steuererträge von Kantonen und Gemeinden rund 33 Mio. CHF. Hierbei sind die Anteile an der direkten Bundessteuer mit eingerechnet. Nicht berücksichtigt sind in den Berechnungen die Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten. (siehe unten).

**Abb. 8-3 Direkter Steuereffekt des Bürgenstock Resorts 2014-2020**



Quelle: QDHP, BAKBASEL

### Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten

Die Vermietung der Residenzen stellt ein zusätzliches Steuerertragspotenzial dar, sofern die Residenten bislang noch nicht in der Zentralschweiz steuerpflichtig waren. Inwieweit dieses Potenzial sich in tatsächlichen Steuererträgen niederschlägt, hängt entscheidend von steuerspezifischen Parametern ab. Da diese ex ante nur sehr schwer eingeschätzt werden können, wurde auf eine Quantifizierung der Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten verzichtet.



## 8.2 Volkswirtschaftliche Effekte einzelner Segmente

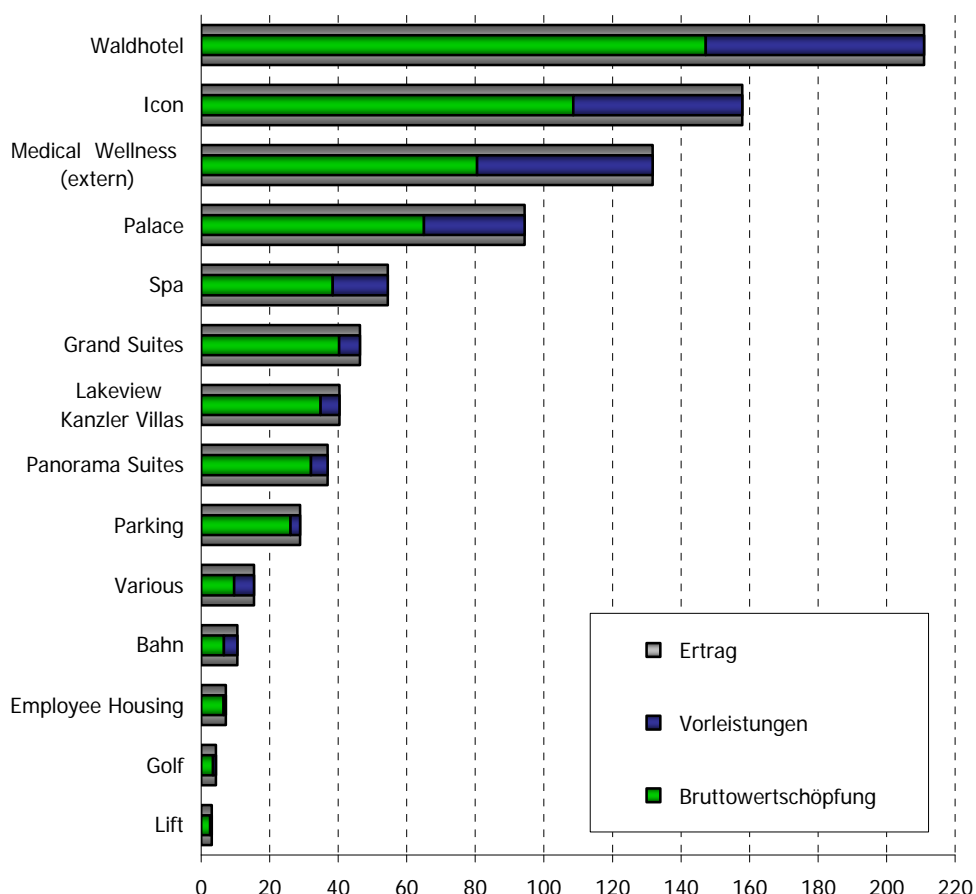
### Bruttowertschöpfung

Die Analyse der einzelnen Segmente erlaubt die Aufteilung der Bruttowertschöpfung in die einzelnen Segmente des Resorts. Hierbei zeigt sich, dass die drei grossen Hotels Icon, Waldhotel und Palace Hotel zusammen 53 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaften. Das Waldhotel erzielt mit 147 Mio. CHF zwischen 2014 und 2020 die höchste Bruttowertschöpfung.

Das extern betriebene Medical Wellness kommt im Zeitraum von 2014-2020 auf eine Bruttowertschöpfung von 81 Mio. CHF. Das Bürgenstock Spa erbringt zusätzlich eine Wertschöpfung von 38 Mio. CHF. Der gesamte Wellness Bereich hat damit bei der Bruttowertschöpfung einen Anteil von rund 20 Prozent.

In den drei grossen Residenz-Segmenten (Grand Residence Suites, Panorama Residence Suites, Lakeview Kanzler Villas) fallen rund 18 Prozent der Bruttowertschöpfung an. Aufgrund der niedrigen Vorleistungsquote und der hohen Rentabilität dieses Segmentes resultiert hier pro Produktionseinheit wesentlich mehr Wertschöpfung als bei den grossen Hotels.

**Abb. 8-4 Beitrag einzelner Segmente zum kumulierten Wertschöpfungseffekt 2014-2020**



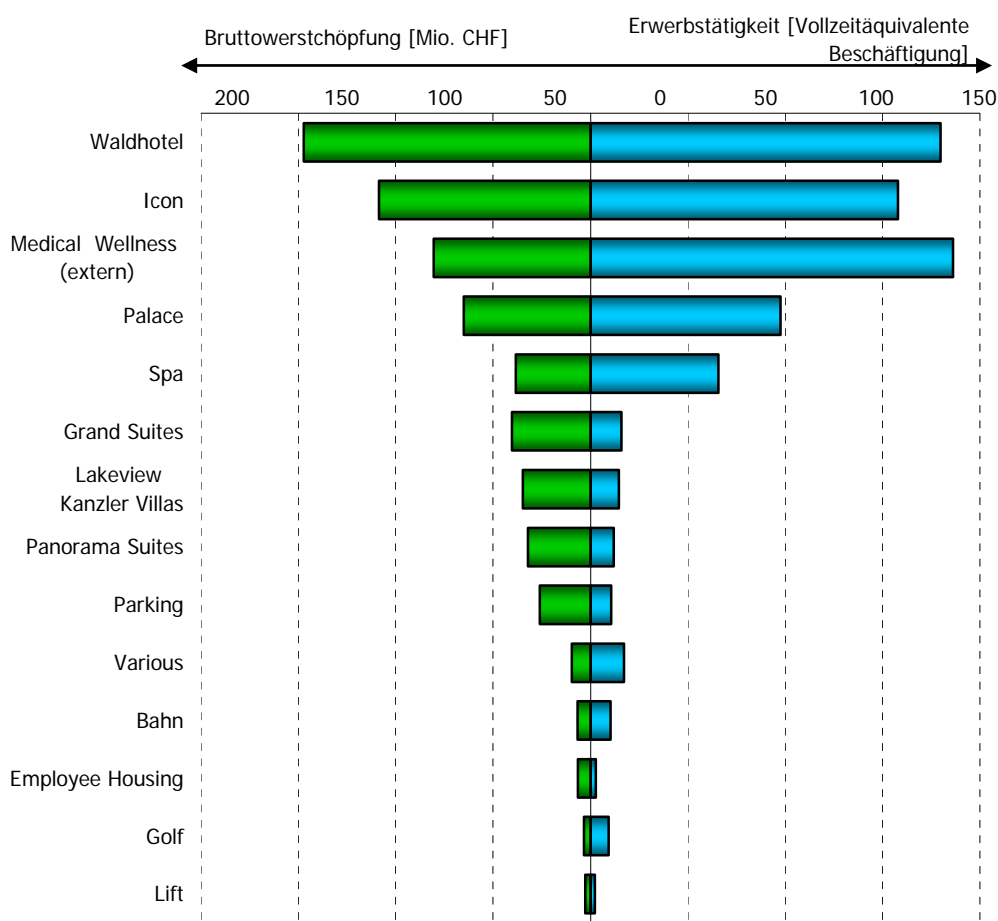
Quelle: QDHP, Berechnungen BAKBASEL

### Erwerbstätigkeit

Im Hinblick auf die Zahl der Erwerbstätigen im Resort liegt der Anteil der drei grossen Hotels Icon, Waldhotel und Palace Hotel bei 58 Prozent. Der Beschäftigungsanteil ist also deutlich höher als der Wertschöpfungsanteil, was mit der gegenüber den Residenzen deutlich höheren Personalintensität der Hotels erklärt werden kann.

Noch höher als bei den Hotels fällt die Personalintensität im Wellnessbereich aus. In den Segmenten Spa und Medical Wellness werden zwischen 2014 und 2020 im Durchschnitt 191 Stellen besetzt. Beträgt der Anteil des Spa und des Medical Wellness an der gesamten Bruttowertschöpfung des Resorts 20 Prozent, liegt er bezogen auf die Zahl der vollzeitäquivalenten Beschäftigten bei 30 Prozent.

**Abb. 8-5 Beitrag einzelner Segmente zum kumulierten Wertschöpfungseffekt 2014-2020**



Quelle: QDHP, Berechnungen BAKBASEL

## 8.3 Ergebnisse im Überblick: Direkte volkswirtschaftliche Bedeutung des Bürgenstock-Resort

Nachfolgende Tabelle zeigt die direkten Effekte des Resorts im Überblick. Bis zum Jahr 2020 wird mit einem Gesamtertrag von 842 Mio. CHF gerechnet. Daraus entsteht eine Bruttowertschöpfung von rund 600 Mio. CHF. Das entspricht einem Anteil von 2.8 Prozent des Nidwaldner Bruttoinlandsprodukts.

**Tab. 8-1 Direkte volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020**

in Mio. CHF	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014-'20
<b>Produktion und Wertschöpfung</b>								<b>Σ</b>
Bruttoproduktionswert (Ertrag)	73	117	124	129	132	134	135	842
Vorleistungen	23	34	35	36	37	37	38	241
Bruttowertschöpfung	50	82	89	93	95	96	97	602
<b>Arbeitsmarkt</b>								<b>Ø</b>
Erwerbstätige [Personen]	718	774	782	792	802	802	802	782
Erwerbstätige [Personen, Inländerprinzip]	691	745	753	762	773	773	773	753
Arbeitnehmereinkommen	25	38	38	39	40	40	41	261
Arbeitnehmereinkommen (Inländerprinzip)	24	36	37	37	38	39	39	251
<b>Steuererträge von Kantonen und Gemeinden in der Zentralschweiz</b>								<b>Σ</b>
Einkommensteuer	1.5	2.2	2.2	2.3	2.3	2.3	2.4	15.2
Gewinnsteuer	0.0	2.0	2.7	3.1	3.3	3.3	3.4	17.7

Quelle: QDHP, BAKBASEL

## Einordnung

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 53 Mio. CHF rund 30 Prozent der Wertschöpfung des Nidwaldner Gastgewerbes erzielt. Im Hinblick auf die Erwerbstätigkeit ist der Anteil mit rund 20 Prozent deutlich tiefer, da das Bürgenstock Resort eine deutlich überdurchschnittliche Arbeitsproduktivität aufweist.

Berücksichtigt man sämtliche Wertschöpfungseffekte, welche direkt vom Resort erwirtschaftet werden, ergibt sich für das Jahr 2020 ein Betrag 96 Mio. CHF. Anhand 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, erwirtschaftet das Bürgenstock Resort im Jahr 2020 einen Anteil von rund 3 Prozent des Nidwaldner Bruttoinlandsprodukts. Unter Einbezug der Effekte ausserhalb des Resorts fällt die Bedeutung nochmals höher aus.

Bezogen auf die gesamte Zentralschweizer Wirtschaft fällt die Bedeutung des Resorts gesamtwirtschaftlich nur unwesentlich ins Gewicht, aber für das Zentralschweizer Gastgewerbe sind die direkten Auswirkungen nennenswert: Im Jahr 2020 wird das Resort alleine im Hotel- und Restaurantbetrieb (ohne Residenzen, Wellness, Medical Wellness) einen Anteil von rund 3 Prozent an der Bruttowertschöpfung des Zentralschweizer Gastgewerbes erreichen. Bezieht man die Wertschöpfung des gesamten Resorts auf die das Zentralschweizer Gastgewerbe, erhält man einen Wert von 6 Prozent.

**Tab. 8-2 Einordnung: Direkte volkswirtschaftliche Bedeutung des Bürgenstock Resorts**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014-'20
<b>Das Bürgenstock Resort in Relation zum Gastgewerbe im Kanton Nidwalden</b>								
Bruttowertschöpfung	48%	54%	56%	57%	57%	57%	56%	55%
Erwerbstätige	44%	40%	41%	41%	42%	42%	42%	42%
<b>Das Bürgenstock Resort in Relation zur Gesamtwirtschaft des Kantons Nidwalden</b>								
Bruttowertschöpfung	1.8%	2.9%	3.0%	3.1%	3.0%	3.0%	2.9%	2.8%
Erwerbstätige	3.3%	3.5%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%
<b>Das Bürgenstock Resort in Relation zum Gastgewerbe der Zentralschweiz</b>								
Bruttowertschöpfung	3.9%	6.0%	6.2%	6.3%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%
Erwerbstätige	2.8%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.1%	3.0%
<b>Das Bürgenstock Resort in Relation zum Gesamtwirtschaft der Zentralschweiz</b>								
Bruttowertschöpfung	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%
Erwerbstätige	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%

Quelle: QDHP, BAKBASEL

## 9 Impact Analyse: Volkswirtschaftliche Effekte durch den Betrieb des Bürgenstock Resorts

### 9.1 Bruttowertschöpfung

#### Indirekte Effekte

Gemäss Business Plan wird das Bürgenstock Resort für den laufenden Betrieb mittelfristig für rund 37 Mio. CHF Güter und Dienstleistungen bei anderen Unternehmen beziehen. Ein Teil der involvierten Zulieferer ist ausserhalb der Zentralschweiz ansässig. Dieser Teil der Vorleistungsnachfrage fliesst folglich aus der Region ab. Ein bedeutender Teil wird aber aus der Region kommen. So plant man beispielsweise, im Bereich der Nahrungsmittel und Getränke («Food & Beverages») möglichst auf regionale Produkte zu setzen. Bis 2020 werden alleine in diesem Bereich insgesamt Vorleistungen in Höhe von 50 Mio. CHF bezogen. Die gesamten Vorleistungen betragen in diesem Zeitraum insgesamt 238 Mio. CHF.

Mit diesen Vorleistungen ist – solange sie von Zulieferern aus der Zentralschweiz kommen - im weiteren Produktionsprozess ebenfalls regionale Wertschöpfung verbunden. Unter Berücksichtigung der gesamten Wertschöpfungskette dieser Güter und Dienstleistungen und Korrektur um die ins Ausland oder Nachbarregionen der Schweiz abfliessenden Beträge ergibt sich der sogenannte indirekte Wertschöpfungseffekt. Im Jahr 2014 liegt der indirekte Wertschöpfungseffekt aus dem Betrieb des Resorts bei rund 10 Mio. CHF und steigt bis 2020 auf einen Betrag von rund 17 Mio. CHF an. Über die gesamte Periode 2014-2020 ergibt sich ein kumulierter Wertschöpfungseffekt von 109 Mio. CHF.

#### Direkt Induzierte Effekte über Konsumausgaben der Beschäftigten des Resorts

Ebenso wichtig wie der indirekte Effekt erweist sich der so genannte direkt induzierte Effekt. Hiermit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass ein beträchtlicher Teil der Arbeitnehmereinkommen der beim Resort Beschäftigten in Form von Konsumausgaben wiederum in den Wirtschaftskreislauf fliessen. Mittelfristig liegen die Bruttoarbeitnehmereinkommen der Beschäftigten des Bürgenstock Resorts bei über 40 Mio. CHF pro Jahr, der grösste Teil geht an Arbeitnehmer mit Wohnort in der Zentralschweiz.

Ein Teil dieser Einkommen führt über private Konsumausgaben in der Zentralschweiz ebenfalls zu Wertschöpfung bei regionalen Anbietern von Konsumgütern und -dienstleistungen. Dieser so genannte direkt induzierte Wertschöpfungseffekt beträgt für das Jahr 2014 rund 11 Mio. CHF und steigt bis zum Jahr 2020 auf einen Wert von rund 18 Mio. CHF. Insgesamt beträgt der direkt induzierte Wertschöpfungseffekt zwischen 2014 und 2020 rund 114 Mio. CHF.

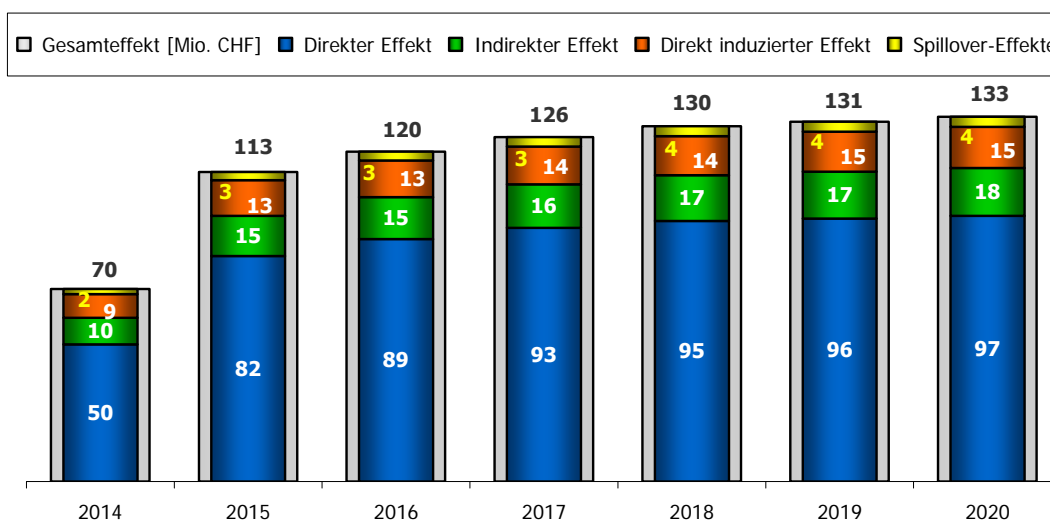
#### Spillover-Effekte

Mit dem Spillover-Effekt wird schliesslich dem Umstand Rechnung getragen, dass die Gäste des Bürgenstock Resorts während der Dauer ihres Aufenthalts auch Ausgaben ausserhalb des Resorts (aber innerhalb der Zentralschweiz) tätigen. Im Vollbetrieb des Resorts betragen diese Ausgaben jährlich mehr als 5 Mio. CHF. Hiervon profitieren Gastronomie, Einzelhandel, Verkehr und andere Branchen der Zentralschweiz, was sich auch in deren Bruttowertschöpfung bemerkbar macht. Im Jahr 2014 beträgt die zusätzliche regionale Bruttowertschöpfung rund 2 Mio. CHF. Bis zum Jahr 2020 steigt der Spillover-Effekt auf 3.6 Mio. CHF an. In der gesamten Periode bis 2020 steigt das Zentralschweizer Bruttoinlandsprodukt aufgrund des Spillover-Effekts um insgesamt 22.5 Mio.

### Effektiver Gesamteffekt

Fasst man den direkten, indirekten, direkt induzierten und den Spillover-Effekt zusammen, ergibt sich für das Jahr 2014 ein effektiver Wertschöpfungseffekt von rund 70 Mio. CHF. Bis zum Jahr 2020 steigt der volkswirtschaftliche Gesamteffekt aus dem Betrieb des Bürgenstock Resorts auf 133 Mio. CHF. Insgesamt ergibt sich über die Periode 2014 bis 2020 ein Wertschöpfungseffekt von 824 Mio. CHF. Fast drei Viertel (602 Mio. CHF) des Wertschöpfungseffekts wird vom Bürgenstock Resort selbst erwirtschaftet. Das bedeutet, dass pro Schweizer Franken Wertschöpfung im Bürgenstock Resort zusätzlich rund 37 Rappen Wertschöpfung in anderen Unternehmen der Zentralschweiz anfallen.

Abb. 9-1 Effektive Wertschöpfungseffekte Bürgenstock Resorts 2014-2020 [Betrieb]



Quelle: BAKBASEL

## 9.2 Erwerbstätigkeit und Arbeitnehmereinkommen

Neben dem Effekt auf die regionale Bruttowertschöpfung sind aus volkswirtschaftlicher Sicht vor allem die Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt von Interesse, welche sich auf den verschiedenen Wirkungsebenen (direkt, indirekt, direkt induziert, Spillover) ergeben. Zu den wichtigsten Indikatoren im Hinblick auf die Arbeitsmarktwirkung zählen die Zahl der Erwerbstätigen sowie die Arbeitnehmereinkommen. Hierbei liegt aus regionaler Sicht der Fokus auf jenen Erwerbstätigen, welche in der Region ansässig sind, dort ihre Konsumausgaben tätigen und Steuern bezahlen (Inländerprinzip).

### Arbeitsmarkteffekte: Inlands- versus Inländerprinzip

Bei den Arbeitsmarkteffekten wird zwischen dem sogenannten Inlandsprinzip und dem Inländerprinzip unterschieden. Gemäss Inlandsprinzip werden sämtliche Erwerbstätige, welche die regionale Bruttowertschöpfung erbringen, erfasst, während das Inländerprinzip lediglich jene Erwerbstätigen und deren Einkommen berücksichtigt, welche ihren Wohnsitz in der Zentralschweiz haben.

### Arbeitsmarktstatistik: Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstatistik

In der Arbeitsmarktstatistik unterscheidet man zwischen dem Personen- und dem Stellenkonzept. Beim Personenkonzept steht der Erwerbstätige im Mittelpunkt der Betrachtung, beim Stellenkonzept die Zahl der besetzten Stellen.

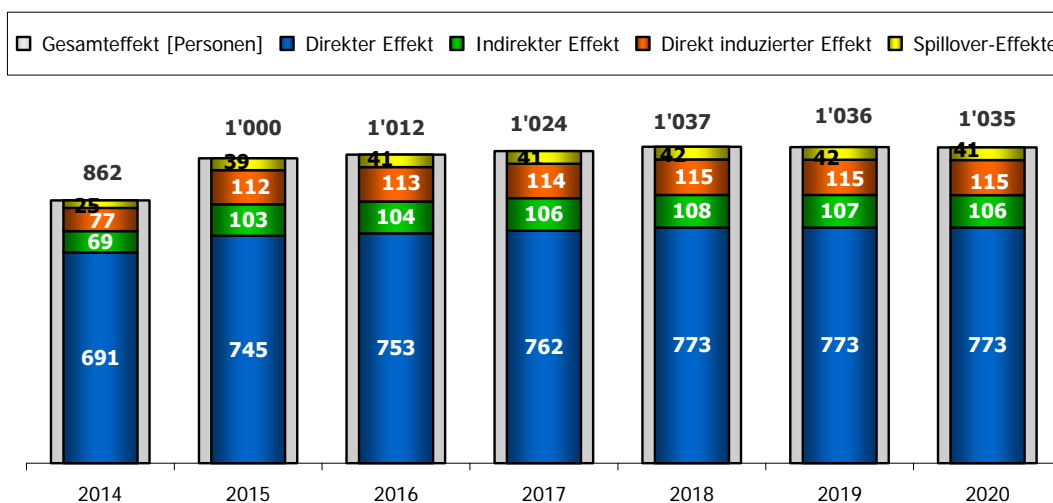
Der Hauptunterschied zwischen der beiden Konzepten besteht darin, dass als Erwerbstätige Personen im Alter von mindestens 15 Jahren gelten, die während der Referenzwoche mindestens eine Stunde gegen Entlohnung gearbeitet haben, während eine Person als beschäftigt (1 Stelle) gilt, wenn sie ab 6 Stunden pro Woche in Betrieben arbeitet, in denen mindestens 20 Stunden pro Woche gearbeitet wird. Eine Person kann folglich nur einmal erwerbstätig sein, aber mehrere Stellen innehaben.

In der volkswirtschaftlichen Analyse wird international üblicherweise das Erwerbstätigenkonzept verwendet. Auch in der vorliegenden Studie beziehen sich die Arbeitsmarkteffekte auf die Zahl der Erwerbstätigen.

### Erwerbstätigkeit

Für die Erbringung der im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Wertschöpfungseffekte sind in der Zentralschweiz im Durchschnitt der Jahre 2014-2020 insgesamt 1'053 Personen notwendig. Hierbei fallen rund drei Viertel im Bürgenstock Resort selbst an. Das bedeutet, dass auf drei Arbeitsplätze im Resort nochmals ein Arbeitsplatz in anderen Branchen der Region entsteht. Berücksichtigt man lediglich die in der Zentralschweiz ansässigen Erwerbstätigen, liegt der Erwerbstätigeneffekt im Durchschnitt der Periode 2014-2020 bei 1'000 Personen. Die Zahl der Arbeitsplätze ausserhalb des Resorts beträgt im Vollbetrieb (2018) 263 Personen. Mittelfristig sichert das Bürgenstock Resort demnach über 250 Zentralschweizern in anderen Unternehmen den Arbeitsplatz.

**Abb. 9-2 Effektive Erwerbstätigeneffekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020 [Betrieb] gemäss Inländerprinzip**



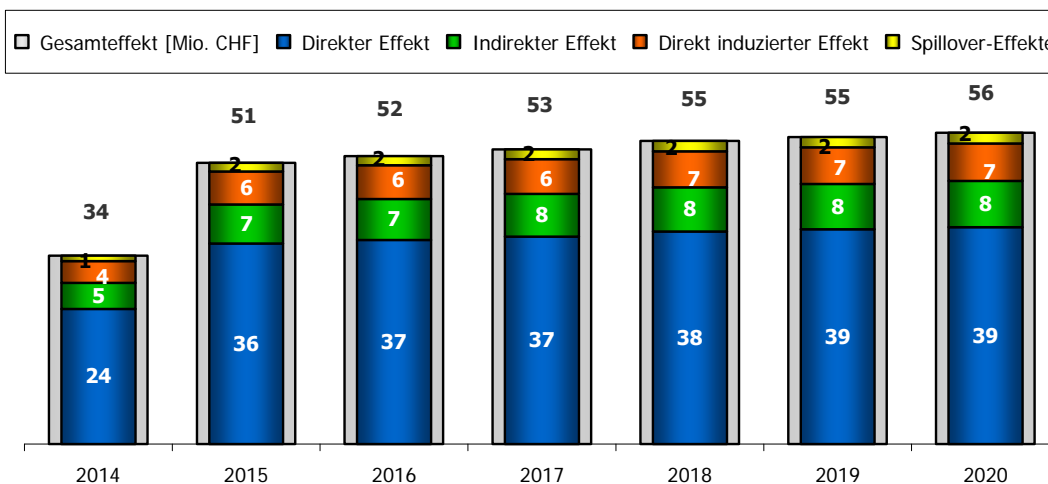
Quelle: BAKBASEL

### Arbeitnehmereinkommen

Mit dem Erreichen der Reifephase im Jahr 2018 führt der Betrieb des Bürgenstock Resorts bei den im gesamten Produktionsprozess beteiligten Erwerbstätigen zu einem aggregierten Bruttoeinkommen von 58 Mio. CHF. Im Jahr 2020 beträgt der gesamte Effekt auf das aggregierte Arbeitnehmereinkommen rund 59 Mio. CHF. Nach Abzug der Einkommen von Einpendlern von ausserhalb der Region verbleiben bei Zentralschweizer Erwerbstätigen 2020 rund 56 Millionen CHF.

Hierbei fallen 39 Mio. CHF als Bruttolöhne und Gehälter der im Bürgenstock Resort beschäftigten Personen an. Hinzu kommen rund 8 Mio. CHF Einkommen aus dem indirekten Effekt (über die vom Resort bezogenen Vorleistungen) und rund 7 Mio. CHF aus dem direkt induzierten Effekt (über die Konsumausgaben der Beschäftigten des Resorts). Durch die Konsumausgaben der Gäste ausserhalb des Resorts entstehen jährlich zusätzliche Arbeitnehmereinkommen in Höhe von rund 2 Mio. CHF.

**Abb. 9-3 Effektive Arbeitnehmereinkommenseffekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020 [Betrieb] gemäss Inländerprinzip**



Quelle: BAKBASEL

### 9.3 Steuereffekte (Kantone und Gemeinden)

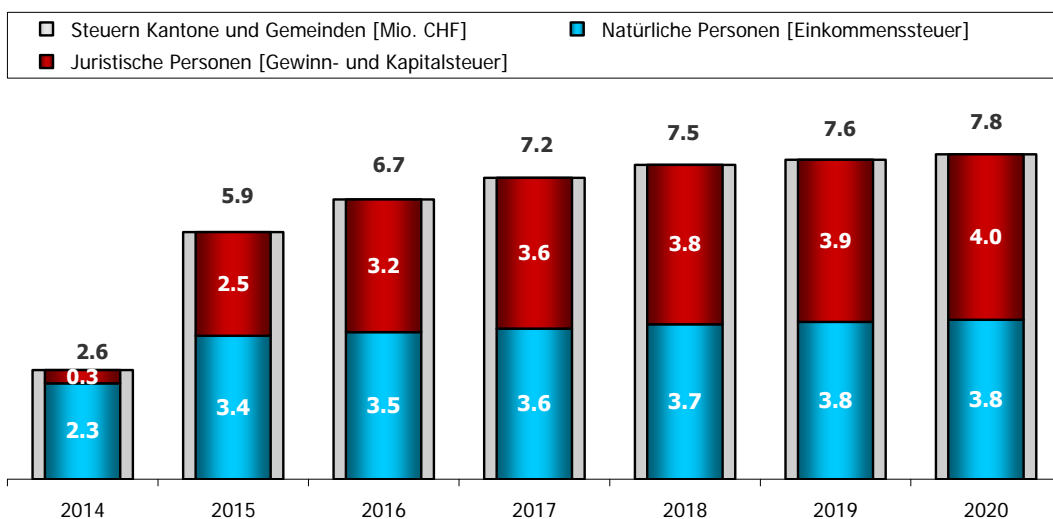
Die Bruttowertschöpfung stellt letztlich den Betrag dar, der für die Entlohnung der Produktionsfaktoren zur Verfügung steht. Zwei Komponenten dieser Einkommen - Arbeitnehmereinkommen und Unternehmensgewinne – unterliegen auch der Besteuerung.

Bei Erreichen der Reifephase des Resorts im Jahr 2018 fallen für die Zentralschweizer Kantone und Gemeinden in Verbindung mit dem Betrieb des Bürgenstock Resorts Steuererträge in Höhe von 7.5 Mio. CHF an. Der höchste Beitrag hierzu kommt vom Resort und seinen Mitarbeitern (5.6 Mio. CHF). In Verbindung mit den Wertschöpfungseffekten auf den restlichen Wirkungsebenen fallen nochmals zusätzlich Steuererträge in Höhe von 1.9 Mio. CHF an.

Der kumulierte Gesamtertrag über die Periode zwischen 2014 und 2020 liegt bei rund 45 Mio. CHF. Hierbei entfällt etwas mehr als die Hälfte auf die Einkommenssteuer (24 Mio. CHF). Die kumulierten Gewinnsteuererträge liegen bei rund 21 Mio. CHF.



**Abb. 9-4 Effektive Steuereffekte des Bürgenstock Resorts 2014-2020 bei Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz [Betrieb]**



Quelle: BAKBASEL

Bemerkung: Ohne Besteuerung der Residenten

### Berücksichtigte Steuerarten

Die ausgewiesenen Steuererträge umfassen im Allgemeinen die Besteuerung der Unternehmensgewinne sowie Besteuerung der Arbeitnehmereinkommen. Im Falle des Resorts konnte zusätzlich die Kapitalsteuer berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt sind in den Berechnungen die Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten. (siehe unten).

Für das Bürgenstock Resort (direkter Effekte) stehen aus dem Business Plan Berechnungen zur erwarteten Kapital- und Gewinnsteuer zur Verfügung. Die Einkommensteuereffekte der Beschäftigten werden anhand des Steuermoduls von BAKBASEL berechnet. Bei den Unternehmen ausserhalb des Resorts wird lediglich die Gewinnsteuer berücksichtigt. Zielgrösse sind die Steuererträge der Zentralschweizer Kantone und Gemeinden inklusive deren Anteil an der direkten Bundessteuer.

### Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten

Die Vermietung der Residenzen stellt ein zusätzliches Steuerertragspotenzial dar, sofern die Residenten bislang noch nicht in der Zentralschweiz steuerpflichtig waren. Inwieweit dieses Potenzial sich in tatsächlichen Steuererträgen niederschlägt, hängt entscheidend von steuerspezifischen Parametern ab. Da diese ex ante nur sehr schwer eingeschätzt werden können, wurde auf eine Quantifizierung der Steuererträge aus der Besteuerung der Residenten verzichtet.

## 9.4 Ergebnisse im Überblick: Effektive Gesamteffekte aus dem Betrieb des Bürgenstock Resorts

Tab. 9-1 Überblick: Volkswirtschaftliche Effekte des Betriebs des Bürgenstock Resorts

Bruttowertschöpfung in der Zentralschweiz									Σ
in Mio CHF, Inlandsprinzip	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014-2020	
Direkter Effekt	50.1	82.4	88.6	92.5	95.1	96.1	97.0	602	
Indirekter Effekt	9.7	14.7	15.3	16.0	16.7	17.1	17.5	107	
Direkt induzierter Effekt	8.6	13.0	13.4	13.8	14.3	14.7	15.0	93	
Spillovereffekte	1.9	3.0	3.2	3.4	3.6	3.6	3.7	22	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>70.2</b>	<b>113.1</b>	<b>120.5</b>	<b>125.8</b>	<b>129.7</b>	<b>131.4</b>	<b>133.2</b>	<b>823.9</b>	

Erwerbstätige in der Zentralschweiz									Ø
in Personen, Inländerprinzip	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014-2020	
Direkter Effekt	691	745	753	762	773	773	773	753	
Indirekter Effekt	69	103	104	106	108	107	106	101	
Direkt induzierter Effekt	77	112	113	114	115	115	115	109	
Spillovereffekte	25	39	41	41	42	42	41	39	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>862</b>	<b>1'000</b>	<b>1'012</b>	<b>1'024</b>	<b>1'037</b>	<b>1'036</b>	<b>1'035</b>	<b>1'000.7</b>	

Arbeitnehmereinkommen in der Zentralschweiz									Σ
in Mio. CHF, Inländerprinzip	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014-2020	
Direkter Effekt	24.4	36.2	36.9	37.4	38.4	38.7	39.1	251	
Indirekter Effekt	4.7	7.1	7.3	7.7	8.0	8.2	8.4	51	
Direkt induzierter Effekt	4.0	6.0	6.1	6.3	6.5	6.6	6.7	42	
Spillovereffekte	1.0	1.5	1.7	1.7	1.8	1.9	1.9	11	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>34.0</b>	<b>50.7</b>	<b>52.0</b>	<b>53.2</b>	<b>54.7</b>	<b>55.4</b>	<b>56.1</b>	<b>356.1</b>	

Steuererträge von Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz									Σ
in Mio. CHF	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014-2020	
Einkommenssteuer	2.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.8	24	
Gewinnsteuer	0.3	2.5	3.2	3.6	3.8	3.9	4.0	21	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>2.6</b>	<b>5.9</b>	<b>6.7</b>	<b>7.2</b>	<b>7.5</b>	<b>7.6</b>	<b>7.8</b>	<b>45</b>	

Quelle: BAKABSEL

## 10 Impact Analyse: Volkswirtschaftliche Effekte der Investitionen in das Bürgenstock Resort

### 10.1 Geplante Investitionen

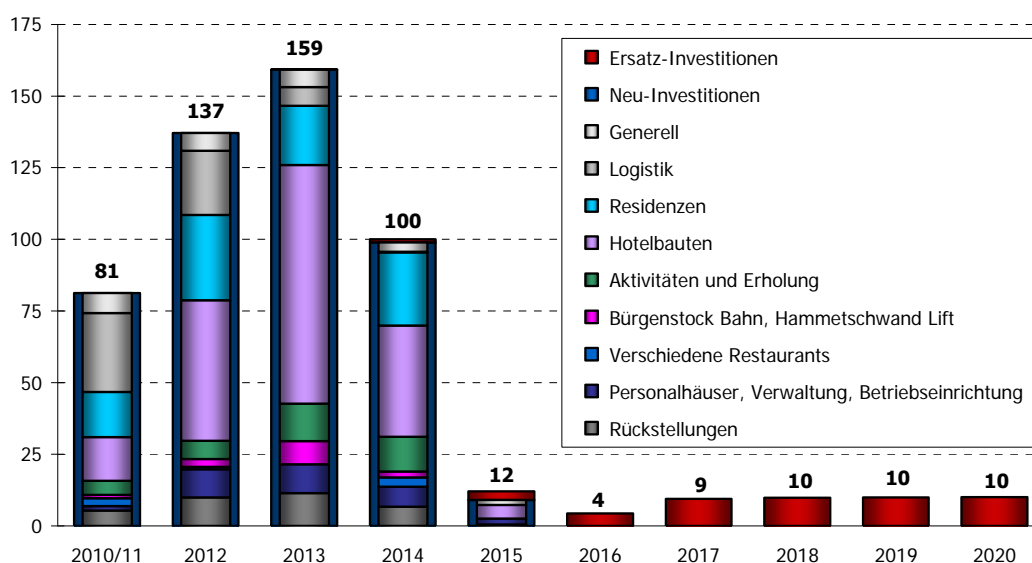
Bis zum Jahr 2015 werden insgesamt Investitionen in Höhe von 485 Mio. CHF geplant. Der höchste Investitionsbetrag fließt in den Hotelbau (191 Mio. CHF). Die Bauinvestitionen für die Erstellung der Residenzen sind mit 92 Mio. CHF veranschlagt. Nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Investitionssumme auf die verschiedenen Projektkategorien, die Abbildung die Verteilung der Investitionen über die Jahre.

**Tab. 10-1 Geplantes Investitionsvolumen im Bürgenstock Resort**

INVESTITIONEN	in Mio. CHF
Generell (Projektmanagement, Gebühren, u.ä.)	24
Logistik (Strassenbau, Parking, Energie- und Wasserversorgung etc.)	57
Residenzen (Grand, Panorama, Kanzler)	92
Hotelbauten (Waldhotel, Palace, Icon)	191
Aktivitäten und Erholung (SPA, Tennis, Golf etc.)	37
Bürgenstock Bahn, Hammetschwand Lift	14
Verschiedene Restaurants	7
Personalhäuser, Verwaltung, Betriebseinrichtung	30
Unvorhergesehenes	34
<b>TOTAL</b>	<b>485</b>

Quelle: QDHP

**Abb. 10-1**



Quelle: QDHP

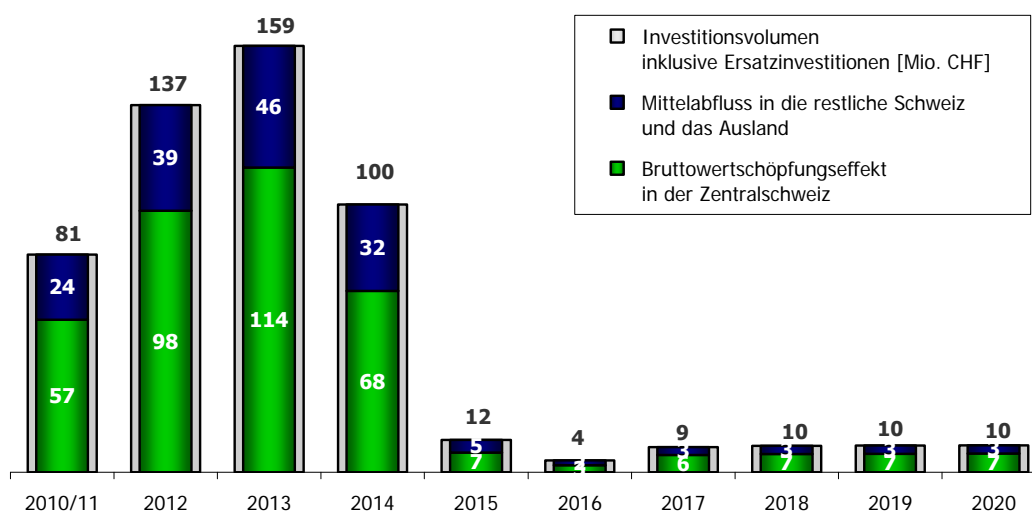
## 10.2 Volkswirtschaftliche Effekte

Die Investitionen lösen vor allem im Baugewerbe eine hohe Nachfrage aus. Hierbei handelt es sich nicht nur um die Investitionen in Hotelbauten, Residenzen, Restaurants oder Personalhäuser. Auch die Investitionen in den Strassenbau, Restaurationsarbeiten oder Installationen im Sanitär- und Elektrobereich fliessen letztlich der Bauindustrie zu. Bei rund drei Viertel der Aufträge sind Unternehmen des Bauhaupt- oder Baunebengewerbes betroffen. Bislang sind zwar noch nicht sämtliche Bauaufträge vergeben, nach Angaben von QDHP rechnet man damit, dass nahezu das gesamte Auftragsvolumen an Unternehmen der Zentralschweiz vergeben werden kann. Bei den restlichen Investitionsbeträgen liegt der Anteil der beteiligten regionalen Unternehmen deutlich tiefer. Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Teppiche, Tapeten oder Sanitäranlagen werden zum Grossteil importiert. Auch bei den am Projekt beteiligten Architekten und Unternehmensberatungen fliesst ein Teil der Auftragssumme an Unternehmen ausserhalb der Region.

### Wertschöpfungseffekte

Mit der Investition in das Bürgenstock Resort erhält das regionale Baugewerbe einen immensen Wachstumsschub. Aber auch die Zulieferer der Bauunternehmen profitieren, genauso wie das lokale Gewerbe aufgrund des temporären Einkommensstimulus in der Region. Insgesamt beläuft sich der Wertschöpfungseffekt aus den Neuinvestitionen zwischen 2010 und 2015 auf 341 Mio. CHF. Damit verbleiben unter Berücksichtigung aller Folgeeffekte aufgrund der wirtschaftlichen Verflechtung der Branchen rund 70 Prozent der Investitionssumme in Form von Bruttowertschöpfung in der Region.

Abb. 10-2 Wertschöpfungseffekte durch die Investitionen ins Bürgenstock-Resort 2010-2020

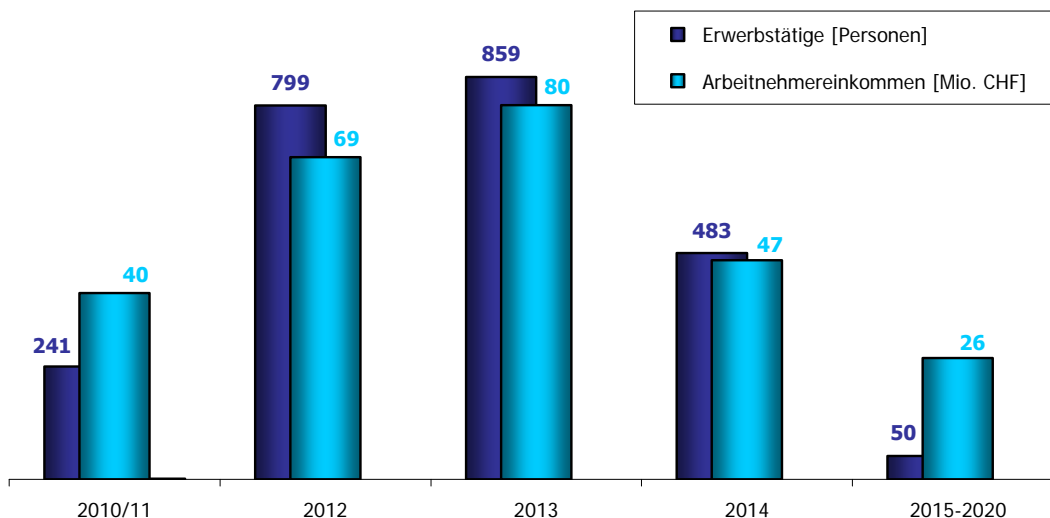


Quelle: BAKBASEL

### Arbeitsmarkteffekte

Mit den Bauarbeiten sind vorübergehend beträchtliche Beschäftigungseffekte verbunden. Da die Bauausführung vornehmlich von Unternehmen aus der Zentralschweiz durchgeführt wird und die Produktion des Bausektors überdurchschnittlich arbeitsintensiv ist, sind mit den Investitionen nennenswerte positive Impulse für den regionalen Arbeitsmarkt zu erwarten. In den Jahren 2012 und 2013 werden durch die Investitionen ins Bürgenstock Resort im Durchschnitt über 800 Personen erwerbstätig sein. Allerdings sind diese Beschäftigungseffekte lediglich temporärer Natur und fallen ab 2015 nicht mehr nennenswert ins Gewicht.

**Abb. 10-3 Erwerbstätigen- und Arbeitnehmereinkommenseffekte durch die Investitionen ins Bürgerstock-Resort 2010-2020**

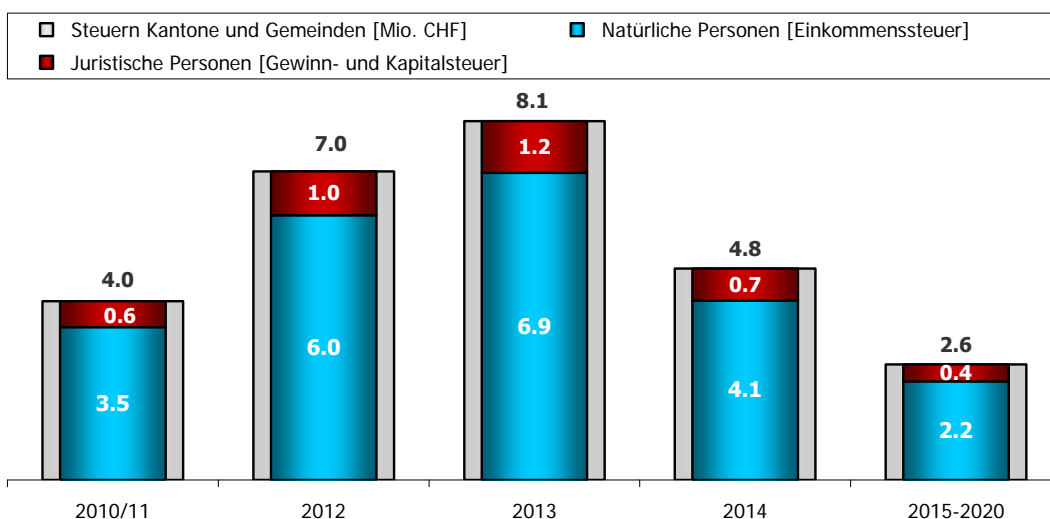


Quelle: BAKBASEL

### Steuererträge

Da das Baugewerbe gemessen am Anteil der Lohnsumme an der Bruttowertschöpfung eine überdurchschnittlich arbeitsintensive Branche darstellt, schlagen sich die Bauinvestitionen entsprechend stark in den regionalen Arbeitnehmereinkommen und den Einkommenssteuern von Gemeinden und Kantonen der Zentralschweiz nieder. Wie nachfolgende Abbildung zeigt, bringt das Investitionsprojekt bis zu 8.1 Mio. CHF an Steuererträgen (im Jahr 2013). Über die gesamte Periode 2010-2020 betragen die Steuererträge rund 27 Mio. CHF.

**Abb. 10-4 Steuereffekte durch Investitionen ins Bürgerstock-Resort 2010-2020**



Quelle: BAKBASEL

## 10.3 Ergebnisse im Überblick: Effektive Gesamteffekte der Investitionen in das Bürgenstock Resort

Tab. 10-2 Überblick: Volkswirtschaftliche Effekte der Investitionen ins Bürgenstock Resort

Bruttowertschöpfung in der Zentralschweiz								Σ
in Mio CHF, Inlandsprinzip	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016-20	2010-2020	
Neu-Investitionen	56.9	97.7	113.7	67.0	5.6	0.0	340.9	
Ersatzinvestitionen	0.0	0.0	0.1	0.6	1.7	29.8	32.3	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>56.9</b>	<b>97.7</b>	<b>113.8</b>	<b>67.7</b>	<b>7.3</b>	<b>29.8</b>	<b>373.2</b>	
Erwerbstätige in der Zentralschweiz								Ø
in Personen, Inländerprinzip	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016-20	2010-2020	
Neu-Investitionen	241.2	798.5	858.2	477.4	38.5	0.0	241.4	
Ersatzinvestitionen	0.0	0.1	0.9	5.6	15.2	49.3	24.4	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>241.2</b>	<b>798.5</b>	<b>859.1</b>	<b>483.0</b>	<b>53.7</b>	<b>49.3</b>	<b>265.7</b>	
Arbeitnehmereinkommen in der Zentralschweiz								Σ
in Mio. CHF, Inländerprinzip	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016-20	2010-2020	
Neu-Investitionen	39.8	68.8	79.8	46.3	3.6	0.0	238.3	
Ersatzinvestitionen	0.0	0.0	0.1	0.5	1.2	21.1	22.9	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>39.8</b>	<b>68.8</b>	<b>79.9</b>	<b>46.8</b>	<b>4.8</b>	<b>21.1</b>	<b>261.1</b>	
Steuererträge von Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz								Σ
in Mio. CHF	2010/11	2012	2013	2014	2015	2016-20	2010-2020	
Einkommenssteuer	3.5	6.0	6.9	4.1	0.4	1.8	22.7	
Gewinnsteuer	0.6	1.0	1.2	0.7	0.1	0.3	3.9	
<b>Gesamteffekt</b>	<b>4.0</b>	<b>7.0</b>	<b>8.1</b>	<b>4.8</b>	<b>0.5</b>	<b>2.1</b>	<b>26.5</b>	

Quelle: BAKABSEL

# 11 Ergebnisse der Impact Analyse im Überblick

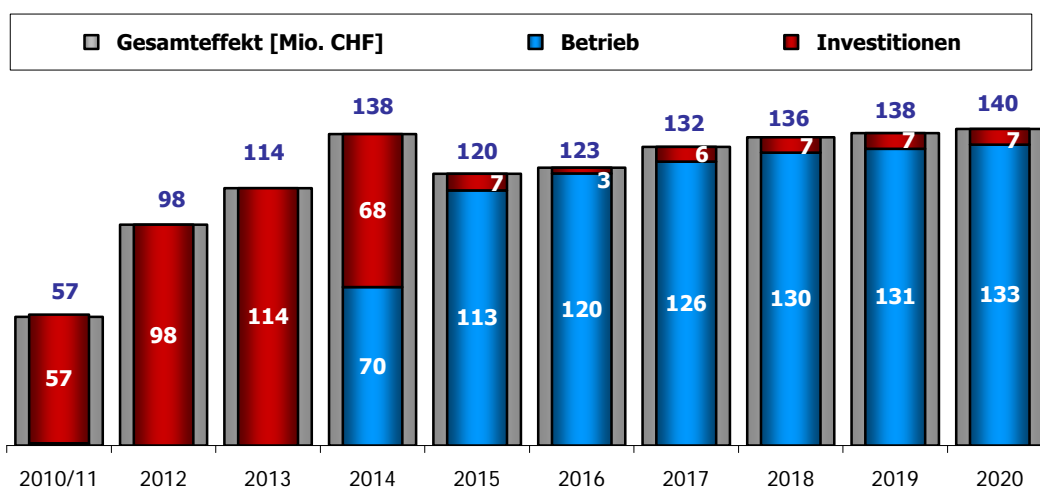
## 11.1 Gesamte volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts

### 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). Rund 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. 11-1 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 markant 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.

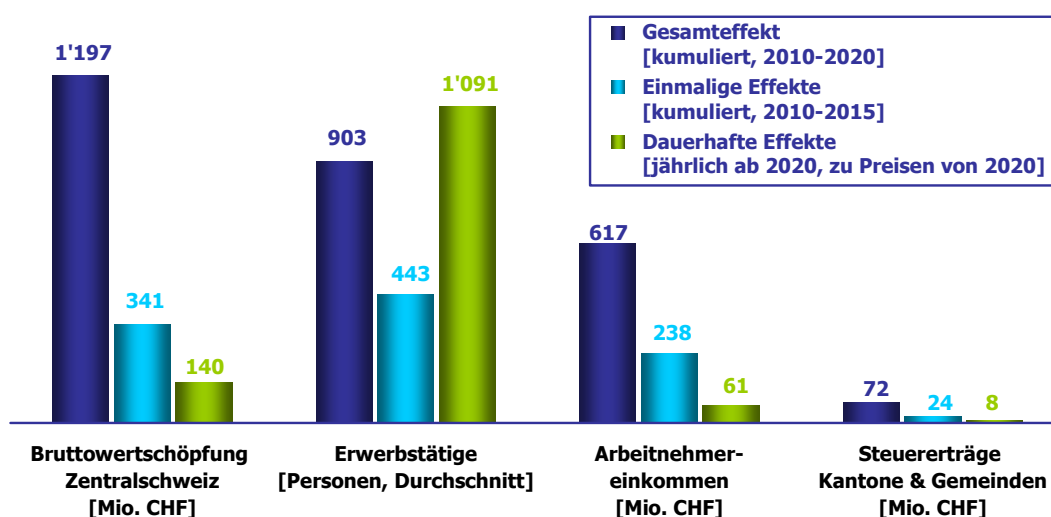
## Dauerhafte Impulse für die Zentralschweizer Volkswirtschaft

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 Millionen Schweizer Franken. Da das Resort 2018 in Bezug auf die Auslastung einen Konvergenzzustand erreicht hat, wirkt sich in den Folgejahren lediglich noch die Teuerung steigernd 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.

**Abb. 11-2 Langfristige Auswirkungen auf die Zentralschweizer Volkswirtschaft**



Bem: Erwerbstätige und Arbeitnehmereinkommen nach dem Inländerprinzip, d.h. es werden lediglich in der Zentralschweiz wohnhafte Erwerbstätige und deren Einkommen betrachtet. Die Steuererträge der Kantone und Gemeinden sind inklusive des Anteils an der direkten Bundessteuer. Die Erträge aus der Besteuerung der Residenten sind nicht berücksichtigt.

Quelle: BAKBASEL

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

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



## 11.2 Ergebnisse im Überblick: Effektive Gesamteffekte des Bürgenstock Resorts bis 2020

**Tab. 11-1 Überblick:**  
Volkswirtschaftliche Effekte des Bürgenstock Resorts durch Betrieb und Investitionen

<b>Bruttowertschöpfung in der Zentralschweiz (Inlandsprinzip)</b>											$\Sigma$
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>56.9</b>	<b>97.7</b>	<b>113.8</b>	<b>137.9</b>	<b>120.4</b>	<b>123.0</b>	<b>132.2</b>	<b>136.5</b>	<b>138.4</b>	<b>140.2</b>	<b>1'197</b>

<b>Erwerbstätige in der Zentralschweiz (Inländerprinzip)</b>											$\emptyset$
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>241</b>	<b>799</b>	<b>859</b>	<b>1'345</b>	<b>1'054</b>	<b>1'034</b>	<b>1'078</b>	<b>1'094</b>	<b>1'093</b>	<b>1'091</b>	<b>903</b>

<b>Arbeitnehmereinkommen in der Zentralschweiz (Inländerprinzip)</b>											$\Sigma$
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>39.8</b>	<b>68.8</b>	<b>79.9</b>	<b>80.8</b>	<b>55.5</b>	<b>53.8</b>	<b>57.7</b>	<b>59.5</b>	<b>60.3</b>	<b>61.1</b>	<b>617</b>

<b>Steuererträge von Kantonen und Gemeinden der Zentralschweiz</b>											$\Sigma$
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
<b>Gesamteffekt</b>	<b>4.0</b>	<b>7.0</b>	<b>8.1</b>	<b>7.4</b>	<b>6.4</b>	<b>6.9</b>	<b>7.7</b>	<b>8.0</b>	<b>8.1</b>	<b>8.3</b>	<b>72</b>

Quelle: BAKBASEL

## 11.3 Einordnung: Bedeutung des Bürgenstock Resorts 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 – d.h. ohne Residenzen, Wellness, Medical Wellness - 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 erzielt werden, ergibt sich für das Jahr 2020 ein Betrag 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, erwirtschaftet das Bürgenstock Resort im Jahr 2020 einen Anteil von rund 3 Prozent des Nidwaldner Bruttoinlandsprodukts. 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. Bis zum Jahr 2020 wird das Resort alleine im Hotel- und Restaurantbetrieb rund 3 Prozent des Zentralschweizer Gastgewerbes erwirtschaften.

**Tab. 11-2 Einordnung: Bedeutung des Bürgenstock Resorts für die regionale Volkswirtschaft**

	<b>Bruttowertschöpfung 2020 [Mio. CHF]</b>	<b>Erwerbstätigkeit 2020 [Personen]</b>
	Inlandsprinzip	Inlandsprinzip
<b>Einordnung des direkten Effekts</b>		
<b>Direkter Effekt Bürgenstock Resort</b>	<b>97</b>	<b>802</b>
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%
<b>Direkter Effekt Bürgenstock Resort - nur Hotel- und Restaurantbetrieb</b>	<b>54</b>	<b>462</b>
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%
<b>Einordnung des gesamten Effekts</b>		
<b>Gesamteffekt Bürgenstock Resort</b>	<b>140</b>	<b>1'091</b>
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

## 12 Literatur

BAKBASEL (2007):

«Das Ausgabeverhalten der Gäste in der Stadt Zürich», Basel.

BAKBASEL (2010):

«Tourismus Benchmarking – die Schweizer Tourismuswirtschaft im internationalen Vergleich», Herausgeber SECO, Bern.

BAKBASEL (2011):

«International Benchmarking Report 2011», Basel.

BHP Hanser und Partner AG (2011):

«Bedeutung des Tourismus für die Volkswirtschaft des Kantons Luzern. Auszug», Luzern.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS):

«Schweizerische Betriebszählungsstatistik», Elektronischer Datensatz.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS):

«Schweizerische Beherbergungsstatistik», Elektronischer Datensatz.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS):

«Schweizerische Beschäftigtenstatistik», Elektronischer Datensatz.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS):

«Schweizerische Erwerbstätigenstatistik», Elektronischer Datensatz.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK BFS (2011)

«Swiss Input-Output Table 2008», Neuchâtel.

BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS):

«Volkszählung», Elektronischer Datensatz.

Bürgenstock Hotels AG (2006):

«Das Bürgenstock-Epos: 133 Jahre und 3 Jahrhunderte Geschichte», <http://www.buergenstock-hotels.ch>, Zugriff: 6.7.2008.

GASTROSUISSE:

«Branchenspiegel 2010», Zürich.

Ratshauskorrespondenz der Stadt Wien (2008):

«Rekordjahr für Kongress-Stadt Wien». <http://www.wien.gv.at>, Zugriff: 20.6.2008.

H. Rütter, A. Berwert und M. Rütter-Fischbacher (2004):

«Der Tourismus im Kanton Nidwalden und in Engelberg. Wertschöpfungsstudie », Rüşchlikon.

QDHP Swiss Management AG (2010):

«Bürgenstock: Feasibility Study», Zug.

QDHP Swiss Management AG (2011):

«Auszüge aus dem Business-Plan, Stand September 2011», unveröffentlicht.

## 13 Anhang

### 13.1 Befragung der Mitbewerber im Erstklass- und Luxussegment

#### 13.1.1 Interviewpartner

Um mögliche Verdrängungseffekte durch das Bürgenstock Resort zu identifizieren, wurde bei den wichtigsten zukünftigen Konkurrenten eine Umfrage durchgeführt. Befragt wurden Vertreterinnen und Vertreter aller 15 Fünfstern- bzw. Vierstern-Superior-Betriebe (vgl. Tab. 13-1). Von diesen haben 10 die Befragung beantwortet, was einer Rücklaufquote von zwei Drittel entspricht. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Betriebe, in welchen die verantwortlichen Personen befragt wurden:

**Tab. 13-1 Interviewpartner**

Hotel	Ort	Kategorie
Hotel Vitznauerhof Vitalresort	Vitznau	5*
Park Hotel Vitznau	Vitznau	5*
Park Hotel Weggis	Weggis	5*
Hotel Schweizerhof	Luzern	5*
Palace Luzern	Luzern	5*
Grand Hotel National	Luzern	5*
Art Deco Hotel Montana	Luzern	4*s
Seeburg - Chalet Gardenia	Luzern	4*s
Seerose Classic + Elements	Meisterschwanden	4*s
Radison Blue Hotel Lucerne	Luzern	4*s
City Garden Hotel Zug	Zug	4*s
Parkhotel Zug	Zug	4*s
Continental Park	Luzern	4*s
Seehotel Hermitage	Luzern	4*s
Sonnmatt Luzern	Luzern	4*s

Quelle: BAKBASEL

## 13.1.2 Fragebogen

### FRAGEBOGEN FÜR DIE DIREKTEN KONKURENTEN IM LUXUSSEGMENT

Hotel: \_\_\_\_\_

Ansprechpartner: \_\_\_\_\_

#### AUSGANGSLAGE

Auf dem Bürgenstock entsteht – wie sie sicher wissen – bis 2014 ein Resort im Erstklass- und Luxussegment mit 3 grossen Hotelbetrieben und rund 400 Zimmer, einem SPA, zahlreichen Restaurants, Seminar- und Bankettkapazitäten und verschiedenen Freizeitangeboten.

BAKBASEL hat den Auftrag, die volkswirtschaftlichen Effekte dieses neuen Resorts zu evaluieren. Dabei soll auch betrachtet werden, inwiefern sich das Resort auf die bestehende Zentralschweizer Tourismuswirtschaft auswirken wird. Dazu werden unter anderem die Mitbewerber im Luxussegment um Ihre Einschätzungen für den eigenen Betrieb befragt.

#### VERDRÄNGUNGSEFFEKTE

Welche Konsequenzen erwarten Sie durch die Konkurrenz des künftigen Bürgenstock Resorts für Ihren Betrieb? Vermuten Sie Umsatzeinbrüche (also Verdrängungseffekte) für Ihren Betrieb durch den entstehenden Konkurrenzdruck?

- ✓ Wenn ja, schätzen Sie diesen als sehr hoch, hoch, mittel, spürbar, gering oder gar nicht ein?
- ✓ Wenn ja, können Sie diese Einschätzungen für die 5 Marktsegmente FIT, MICE, Medical Wellness, Residenz-Bewohner und Local Business vornehmen
- ✓ Können Sie jeweils begründen, weshalb der Effekt stark oder weniger stark ausfällt?

Zielmarktsegment	Verdrängungseffekt (1: kaum, 6: sehr hoch)	Begründung
<b>Leisure: FIT</b> (Individualreisende, Freizeit)		
<b>MICE</b> (Meetings, Incentives, Conferences und Events)		
<b>Medical Wellness</b> (Gewichtsabnahme und Detox, Burnout-Patienten, Antiaging, Rekonvaleszenz, Medizinische Check-Ups)		
<b>Residenz-Bewohner</b> (Dauerbewohner im Luxussegment)		
<b>Local Business und Membership</b> (Familienfeste, Hochzeiten, Bankette, Mitgliedschaften in Gol- oder Wellness-Club etc.)		
<b>GENERELL</b>		

#### POSITIVE SPILLOVERS

Denken Sie, dass ihr Betrieb vom neuen Bürgenstock auch profitieren kann?  
(z.B. Markterschliessungen, Marketing, Reputation für die Region)

- ✓ Wenn ja, wie und wie stark?