

Hospitality Report Schweiz 2023

Entwicklung, Hotelimmobilien und Nachhaltigkeit



Executive Summary

Überblick

Die Entwicklung des letzten Jahres zeigt, dass die Corona-Pandemie in der Tourismusbranche weitestgehend überwunden ist. Zumindest aus der Immobilienperspektive gehört die Pandemie damit der Vergangenheit an. Dafür belasten nun steigende Zinsen die Werthaltigkeit von Schweizer Hotelimmobilien. Die höhere Renditeerwartung vonseiten der Investoren führt zusammen mit leicht höheren Kosten und trotz leicht gestiegener Marktmieten zu einem Wertrückgang pro Zimmer. Total wächst der Immobilienwert der Schweizer Hotels dennoch um 1.2% gegenüber dem Vorjahr, was grösstenteils eine Folge der höheren Anzahl Zimmer (+3.4%) ist.

→ S. 3 Immobilienmarkt

Zürich, Genf, Bern, Lugano, 14. Juni 2023

Aus betrieblicher Sicht zeigt sich: 2023 dürfte für die Schweizer Hotellerie ein neues Rekordjahr werden. Nach einem Wachstum von knapp 30% im Jahr 2022 konnte im ersten Quartal 2023 die Zahl der Logiernächte weiter gesteigert werden – trotz eines herausfordernden Winters. Auch die Auslastung legte 2022 kräftig zu und nähert sich in diesem Jahr den Spitzenwerten von 2019. Weiterhin ist erfreulich, dass sich auch die Zimmerpreise ebenso dynamisch entwickeln. Im Vergleich zum Vorjahr lag der durchschnittliche Zimmerpreis im Jahr 2022 rund 6.6% höher.

→ S. 4-5 Hotelmarkt

Ein wesentlich differenzierteres Bild zeigt sich bei der fokussierten Betrachtung einer Region. So entwickelte sich die Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee gesamthaft weniger dynamisch als der Schweizer Durchschnitt. Gemeinden wie Andermatt und Morschach konnten jedoch die Zahl der Logiernächte pro Zimmer im Vergleich mit 2019 um über 15% steigern – bei einer Auslastung von mehr als 60%. Mit einem Anteil von rund 90% einheimischer Gäste positioniert sich Morschach klar auf Familien aus der Schweiz. Dank der Eröffnung der Stoos Lodge Ende 2022 wuchs die Zahl der Hotelzimmer in der Gemeinde um knapp einen Drittel.

→ S. 6 Hotelmarkt – Fokusregion

Luzern/Vierwaldstättersee und Morschach

Kennzahlen Schweiz 2022

Logiernächte

38 Mio. ↑ +29%

Auslastung

52 % ↑ +25%

Marktwert pro Zimmer

219 Tsd. CHF ↓ -2.1%

Die Stoos Lodge ist auch Gegenstand der Fokusthemen Hotelfinanzierung und des RE ESG-Ratings für Hotels. Der Fokus auf die Nachhaltigkeit diente als Erfolgsrezept für die Finanzierung durch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH). Das RE ESG-Rating von Wüest Partner ergibt für die Stoos Lodge auch tatsächlich sehr gute Noten in puncto Nachhaltigkeit.

→ S. 7-8 Hotelfinanzierung – Stoos Lodge

→ S. 9-10 RE ESG-Rating für Hotels

Ausblick

Die stabile einheimische Nachfrage zusammen mit der anziehenden Zahl ausländischer Gäste könnte dazu führen, dass in diesem Jahr erstmals die Marke von 40 Mio. Logiernächten in der Schweiz überschritten wird. Zudem dürfte das Jahr 2023 weiterhin von einer relativ hohen Inflation geprägt sein, sodass mit weiter steigenden Zimmerpreisen zu rechnen ist. Unter dem Strich dürften auch die Mieten von Hotelimmobilien im tiefen einstelligen Bereich wachsen. Die Marktwerte werden aufgrund der gestiegenen Renditeerwartungen voraussichtlich leicht sinken. Im Vergleich zum übrigen Immobilienmarkt wird aktuell von einer leicht besseren Marktwertentwicklung ausgegangen.

Tendenz 2023



Zimmerpreis



Logiernächte



Auslastung



Miete



Marktwerte

Immobilienmarkt

Haupttreiber und regionale Unterschiede

Anzahl verfügbare Zimmer

146 Tsd. +3.4%

Marktwert

31.9 Mia. CHF +1.2%

Marktwert pro Zimmer

219 Tsd. CHF -2.1%

Stand: Juni 2023 und prozentuale Veränderung im Vergleich zum Vorjahr

Haupttreiber der Marktwerte

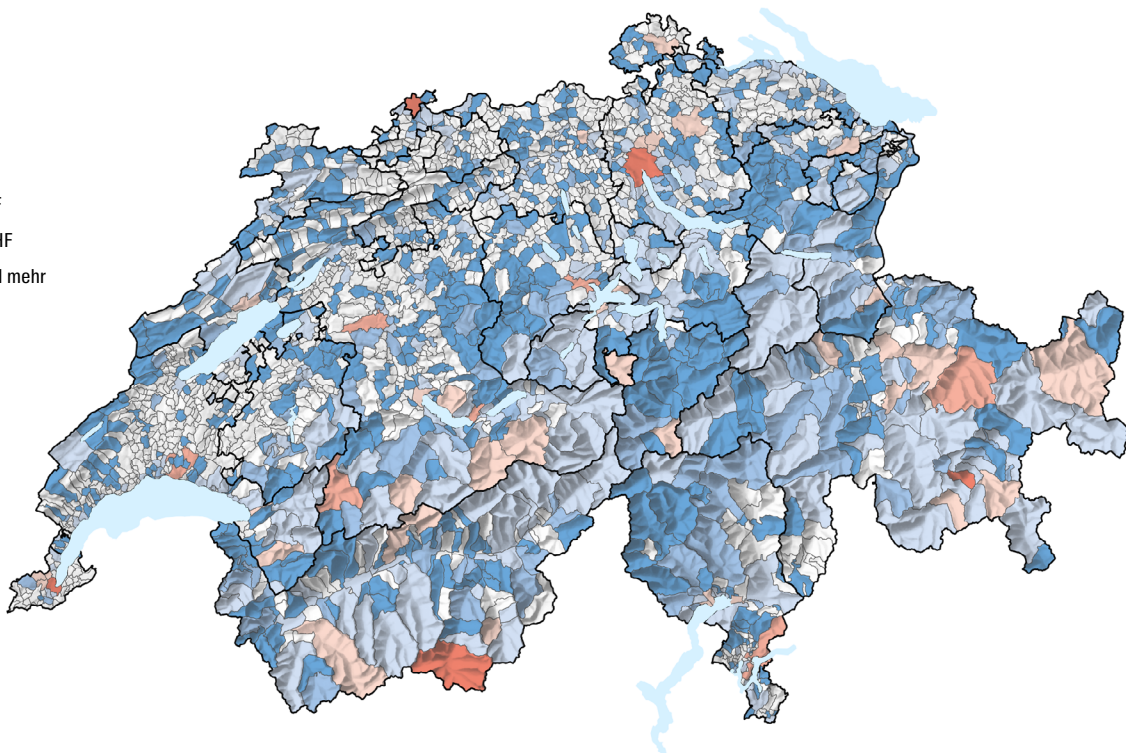
Zinserhöhung – Mit steigenden Zinssätzen steigt auch die Renditeerwartung der Investoren. Diese Erwartungen werden bei der Marktwertbewertung durch die Anpassung der Diskontierungssätze berücksichtigt.

Inflation – Infolge der Teuerung sind die Kosten in der Hotellerie gestiegen. In einigen Fällen können diese höheren Kosten durch eine Anpassung der Zimmerpreise auf die Gäste übertragen werden. Dies führt zwar zu einer Steigerung der erzielbaren Erträge, jedoch ist gleichzeitig mit höheren Kosten zu rechnen. Die Implementierung energetischer Massnahmen bietet eine Lösung, um die Betriebskosten zu senken, was wiederum die Rentabilität verbessern kann.

Nachfrage – Die sich erholende Nachfrage aus dem In- und Ausland, die sich in den steigenden Logiernächten und der guten Auslastung widerspiegelt, trägt zur Stabilität des Hotelimmobilienmarkts bei.

Marktwert der Hotelimmobilien pro Gemeinde (Stand: Juni 2023)

- Bis 5 Mio. CHF
- 5–50 Mio. CHF
- 50–100 Mio. CHF
- 100–500 Mio. CHF
- 500–1000 Mio. CHF
- 1000 Mio. CHF und mehr
- Keine Angaben



Regionale Unterschiede

Die Marktwerte von Hotelimmobilien in der Schweiz zeigen weiterhin regionale Unterschiede. Der Marktwert von Hotelimmobilien liegt in der Tourismusregion Zürich bei rund CHF 5.9 Mia. und beläuft sich somit auf rund 18.5% des gesamten Marktwerts. Die Tourismusregion Graubünden weist mit CHF 4.6 Mia. den zweitgrössten Marktwert aus. Bei den Marktwerten pro Zimmer liegt ebenfalls die Region Zürich auf dem Spitzenplatz. Knapp dahinter folgt die Region Genf mit einem Marktwert von rund CHF 275'000 pro Zimmer.

Detaillierte Informationen zum Schweizer Immobilienmarkt finden Sie in der aktuellen Ausgabe des Immo-Monitorings von Wüest Partner.

[Immo-Monitoring \(Link\)](#)

[Interaktive Karte \(Link\)](#)

Hotelmarkt – Überblick Schweiz

Starkes Wachstum des Jahres 2022 setzt sich fort

Logiernächte

38 Mio. +29%

Auslastung

52% +25%

Ø Zimmerpreis

295 CHF +6.6%

Anteil Auslandstouristen

x 2 +8.6 Mio.

2022 und prozentuale Veränderung zum Vorjahr

Zahl der Logiernächte steigt stark

Im Rekordjahr 2019 wurden rund 39.5 Mio. Logiernächte registriert. Im Jahr 2022 lagen sie nur noch 3.5% unter dem Niveau von vor der Pandemie. Total wurde 2022 ein Plus von 8 Mio. Logiernächten gegenüber 2021 verzeichnet. Im ersten Quartal 2023 wurden in jedem Monat mehr Logiernächte registriert als im Vorjahr. Die Auslastung stieg in den ersten 4 Monaten des Jahres im Vergleich zum Vorjahr um über 15.5%. Der Start in das Jahr 2023 fiel vielversprechend aus und lässt vermuten, dass das Wachstum anhält. Sollten auch noch die Spitzenmonate vom Sommer 2022 übertroffen werden, könnte 2023 für die Hotellerie und den Tourismus in der Schweiz zu einem neuen Rekordjahr werden. Damit könnte sich das starke Wachstum, welches in den Jahren vor der Pandemie zu beobachten war, fortsetzen.

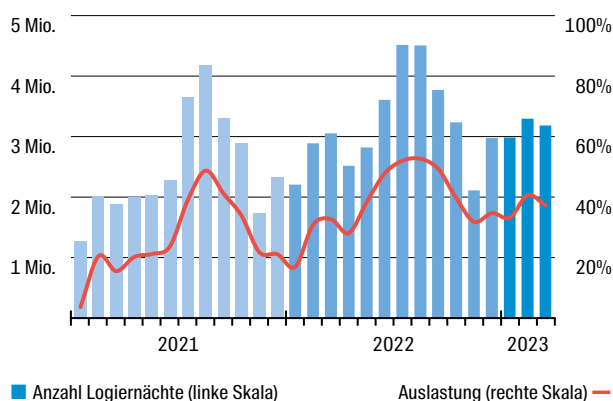
8 Mio. zusätzliche Gäste aus dem Ausland

Die zusätzlichen 8 Mio. Logiernächte sind fast ausschliesslich auf Gäste aus dem Ausland zurückzuführen. Die Tourismusdestination Schweiz gewinnt somit international wieder an Popularität. Während inländische Gäste 2022 im Vergleich mit dem Vorjahr nur rund 100'000 zusätzliche Logiernächte generierten (+0.5%), wurden insgesamt 17.2 Mio. Logiernächte von Gästen aus dem Ausland gezählt (2021: 8.6 Mio.); ihr Anteil erhöhte sich damit von 29% auf fast 45%. Das grösste relative Wachstum verzeichneten die Herkunftsländer Grossbritannien (1.4 Mio. Logiernächte, +309%) und die Vereinigten Staaten (2.3 Mio., +277%). Auch Deutschland (2.6 Mio., +39%), Frankreich (1.3 Mio., +33%) und Italien (0.8 Mio., +50%) gehören zu den wichtigsten Herkunftsländern und zeigten ein weiterhin starkes Wachstum.

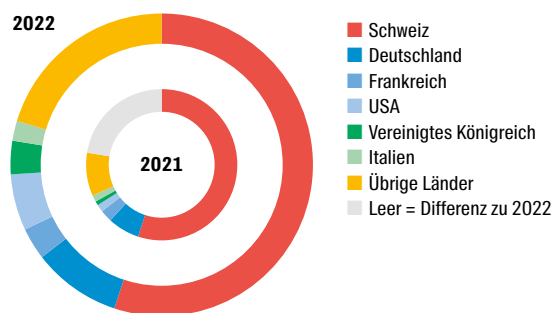
Andauernde Zimmerpreisanstiege

Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg zwischen 2021 und 2022 von CHF 277 auf CHF 295 (+6.6%). Inflationbereinigt beträgt das Wachstum 3.7%, was bedeutet, dass mehr als nur die Teuerung an die Gäste weitergegeben werden konnte. Den stärksten relativen Anstieg verzeichneten Betriebe mit 3 Sternen (+9.8% oder CHF 19 mehr pro Zimmer und Nacht). Die höchste absolute Steigerung findet sich bei Hotels mit 5 Sternen (CHF 45 mehr pro Zimmer und Nacht).

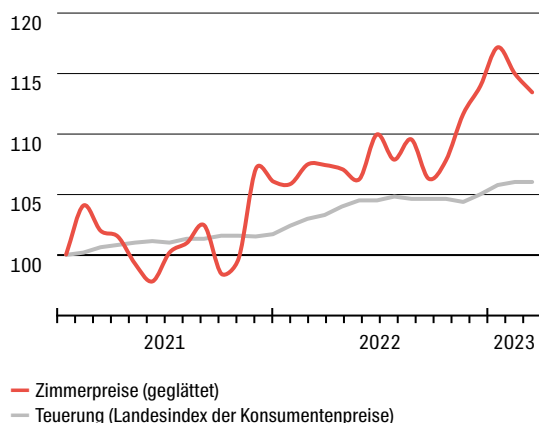
Anzahl Logiernächte und Auslastung



Herkunft der Gäste (nach Anzahl Logiernächten)



Entwicklung der Zimmerpreise und der Teuerung im Vergleich (Index Januar 2021 = 100)



Hotelmarkt – Tourismusregionen

Momentum in den Stadtregionen

Genf

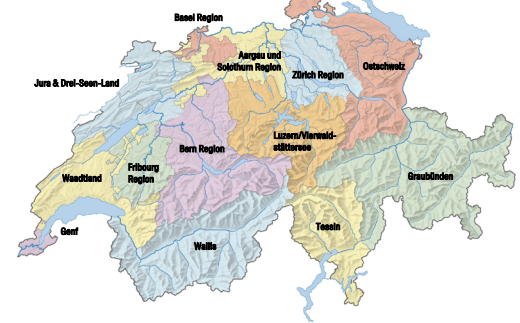
Zimmerpreise **+9.5%**

Tessin

Logiernächte **+11.5%**

Tourismusregionen 2022 und prozentuale Veränderung im Vergleich mit 2019

Tourismusregionen Schweiz

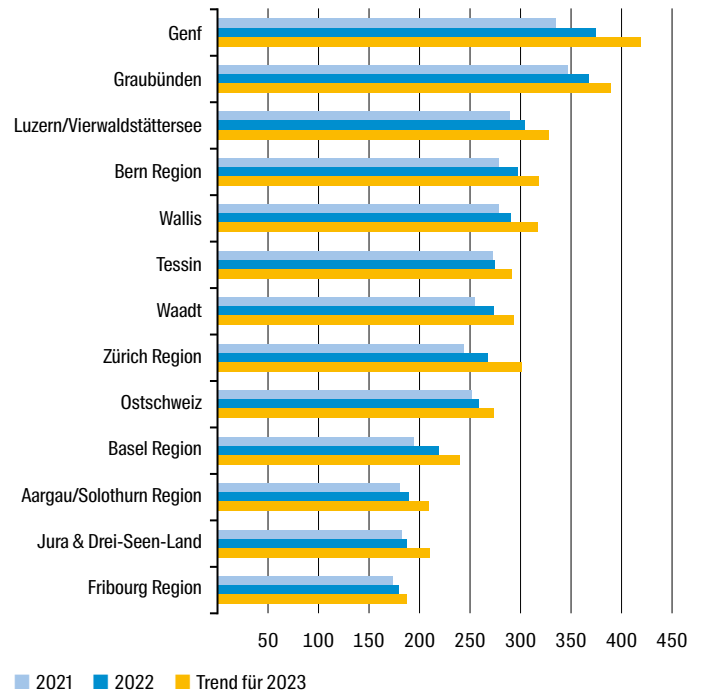


Steigende Zimmerpreise in den Städten

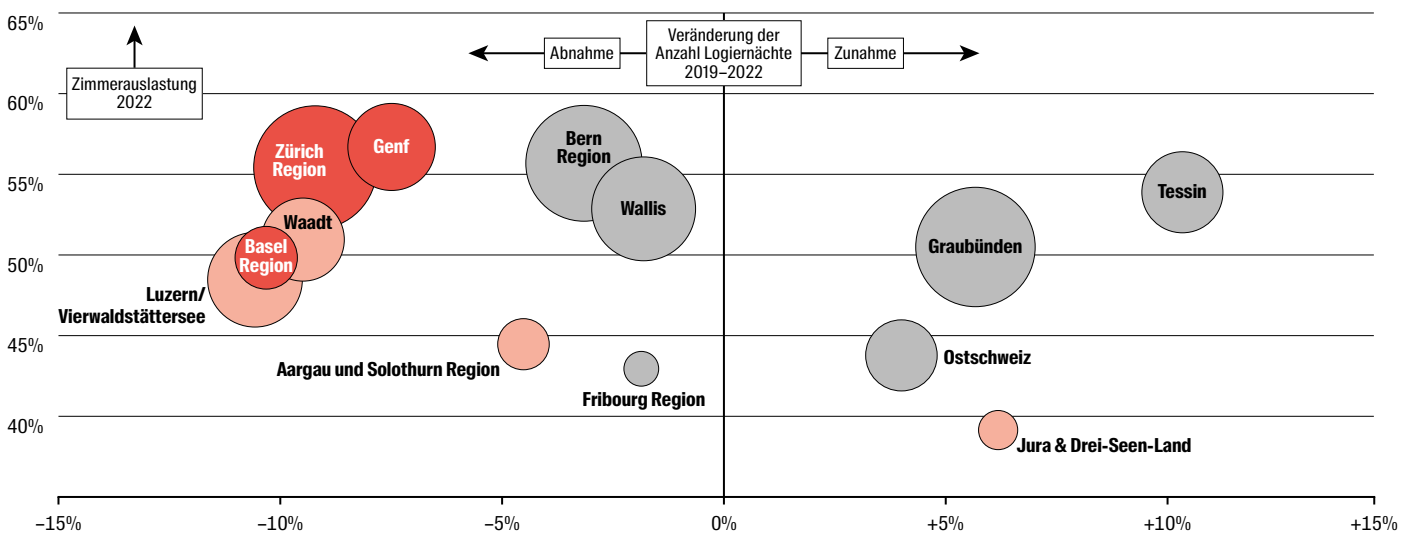
Nach dem Rekordjahr 2019 brachen Auslastung und Logiernächte im Zuge der Pandemie in allen Tourismusregionen stark ein. Die untenstehende Grafik stellt die Veränderung der Anzahl Logiernächte zwischen 2019 und 2022 der Auslastung im Jahr 2022 gegenüber. Zudem wurden aufgrund der bisherigen Entwicklungen Hochrechnungen für das Jahr 2023 erstellt. Einzig Graubünden, die Ostschweiz und die Region Jura & Drei-Seen-Land verzeichneten 2022 mehr Logiernächte als 2019. Das Tessin ist Vorreiter mit über 11% mehr Logiernächten und einer vergleichsweise hohen Auslastung von fast 55%. Demhingegen bildet die Region Luzern/Vierwaldstättersee das Schlusslicht und weist über 10% weniger Logiernächte als 2019 und mit rund 48% leicht unterdurchschnittliche Auslastung auf. Die Stadtregionen Zürich, Genf und Basel zählen zwar immer noch bis zu 10% weniger Logiernächte, jedoch ist die Tendenz für das Jahr 2023 stark positiv. Zudem konnte in den Regionen Zürich, Genf und Basel ein starkes Wachstum bei den Zimmerpreisen beobachtet werden, was die geringe Zahl an Übernachtungen zu einem gewissen Grad ausgleicht. Auf Basis der Hochrechnungen ist davon auszugehen, dass die Zimmerpreise vor allem in den Städten auch dieses Jahr weiter ansteigen werden.

Durchschnittliche Zimmerpreise in den Tourismusregionen

(in CHF pro Nacht, absteigend geordnet nach dem Wert von 2022)



Performance der Tourismusregionen 2022 im Vergleich zu 2019



Trend für 2023: ● Stabil ● Moderates Wachstum ● Starkes Wachstum
Die Kreisfläche verhält sich proportional zur Anzahl Logiernächte 2022.

Hotelmarkt – Fokusregion

Luzern/Vierwaldstättersee und Morschach

Logiernächte

3,5 Mio. +29%

Morschach: 0.23 Mio. -13%

Auslastung

48,5% +27%

Morschach: 72.5% +2.3%

Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee und Morschach 2022 sowie prozentuale Veränderung im Vergleich zum Vorjahr

Fokusregion Luzern/Vierwaldstättersee



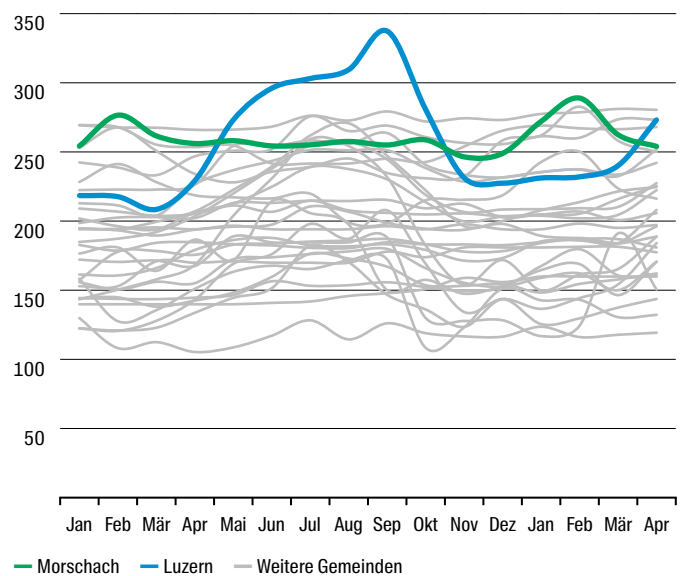
Starkes Wachstum in der Tourismusregion

Auch wenn die Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee noch rund 400'000 Logiernächte vom Rekordniveau 2019 entfernt ist, verzeichnet sie aktuell ein enormes Wachstum bei den Logiernächten (+29%) wie auch bei der Auslastung (+27%). Die ersten 4 Monate 2023 lassen vermuten, dass der Aufwärtstrend weiter anhält: Die Logiernächte stiegen im Schnitt um über 21%, und die Auslastung zog mit einem Wachstum von fast 19% mit.

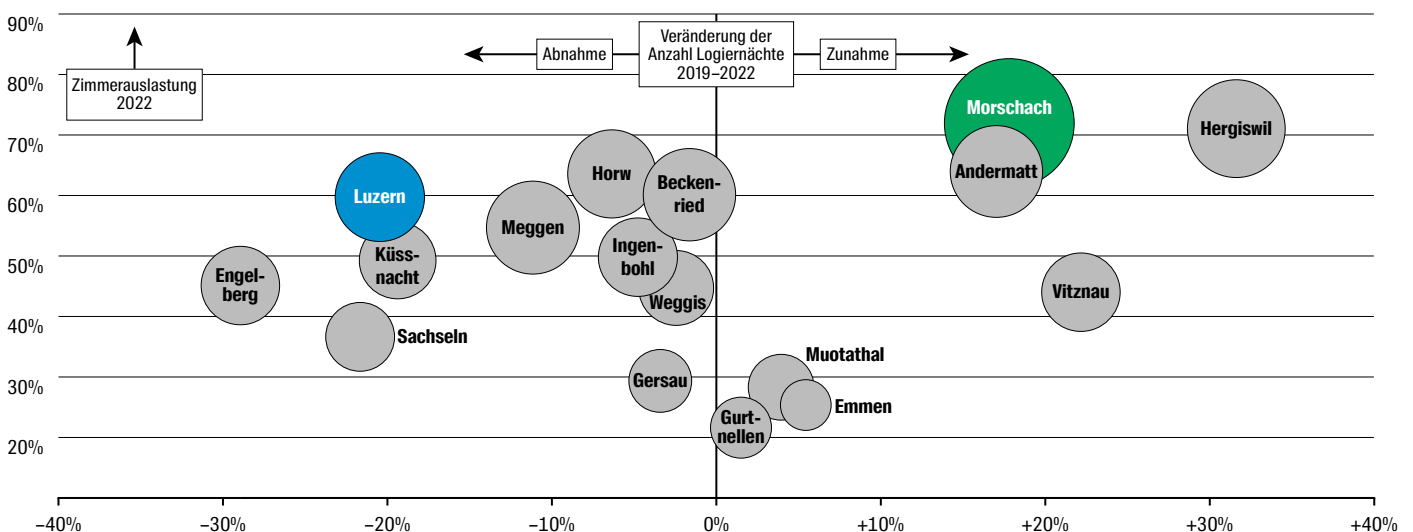
Morschach als eine der stärksten Gemeinden

Morschach macht zwar mit 0.23 Mio. nur rund 7% der Logiernächte der Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee aus, verzeichnet dafür aber eine deutlich höhere Auslastung und einen grösseren Anteil an Gästen aus dem Inland. Die Gemeinde profitiert von geringen saisonalen Schwankungen, da Morschach mit Hotels in der Nähe des Vierwaldstättersees als auch auf dem Stoons sowohl im Sommer als auch im Winter Gäste anziehen kann. So bleibt auch der durchschnittliche Zimmerpreis das ganze Jahr über auf einem stabilen Niveau, während die Stadt Luzern beispielsweise in den Wintermonaten einen markanten Einbruch verzeichnet.

Durchschnittliche Zimmerpreise in ausgewählten Gemeinden der Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee (in CHF pro Nacht)



Performance ausgewählter Gemeinden in der Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee



Die Kreisfläche verhält sich proportional zur Anzahl Logiernächte pro Zimmer 2022.

Hotelfinanzierung

Erfolgreiche Projektbegleitung Stoos Lodge

Zimmer

101 Stk.

Restaurant

230 Plätze

Lounge/Bar

120 Plätze

Sauna & Fitnessbereich

500 m²

Die Stoos Lodge öffnete im Dezember 2022 unter dem Motto «eifacht anderscht» ihre Türen. Inmitten eines traditionellen Bergdorfs vereint die Lodge Nachhaltigkeit als Erfolgskonzept mit modernem Design und zeitloser Eleganz. Dieses wegweisende Projekt wurde von der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) begleitet, die sowohl mit Beratungsdienstleistungen als auch bei der Finanzierung Unterstützung bot.



Bau- und Bewilligungsgeschichte

Im Jahr 1908 wurde am Standort der heutigen Stoos Lodge das Chalet Klingenstein erstellt und im Jahr 1956 mit einem Erweiterungsbau versehen. Seit 1998 befindet sich die Liegenschaft im Besitz der Familie Koch, die auch Eigentümerin des Wellness Hotel Stoos ist. 2009 wurde ein Projekt für den Um- und Erweiterungsbau des Klingenstein aufgrund der zu hohen Firshöhe abgewiesen. Nachdem 2010 bekannt wurde, dass die Bergstation der neuen Standseilbahn direkt beim Klingenstein zu liegen kommt, wurde das Vorhaben zurückgestellt und überarbeitet. 2012 wurde ein kooperatives Planungsverfahren für einen Ersatzneubau begonnen. Der Kanton Schwyz bewilligte 2015 den ergänzten Gestaltungsplan mit Richtprojekt, worauf im November des gleichen Jahres die Baueingabe erfolgte. Die Baubewilligung folgte im Juli 2016 und das durch Christoph Studer entwickelte Projekt wurde verfeinert. Im August 2017 ging der Ausführungs- und Bauleitungsauftrag an Germann & Achermann Architekten in Altdorf. Max Germann zeichnete als ausführender Architekt bereits für das Chedi in Andermatt. Der Baustart erfolgte mit einer einjährigen Verzögerung im Juni 2019 mit dem Abbruch des Hotels Klingenstein. Die Stoos Lodge wurde im Dezember 2022 eröffnet.

Konzept der Stoos Lodge

Das Konzept der Stoos Lodge ist simpel: In der Lodge bekommt man alles, was man wünscht, und bezahlt nur das, was man wirklich braucht. Ob Frühstück, Zimmerreinigung oder Kinderbetreuung, jeder Gast kann den Aufenthalt nach seinen persönlichen Bedürfnissen individuell zusammenstellen. Die gesamte Customer Journey wird stark digitalisiert. Von der Buchung über die Self-Check-in- und -out-Counter beim Hoteleingang bis zum digitalen Zimmerschlüssel auf dem Smartphone. Ein Infopoint ersetzt die klassische Hotelrezeption und dient als zentrale Anlaufstelle bei Fragen rund um den Aufenthalt. In der Stoos Lodge trifft Gross auf Klein, Familie auf Business und urbaner Lifestyle auf Schwyzer Tradition.

Nachhaltig und innovativ in Bau und Betrieb

Bereits in der Planungsphase wurde den verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekten vonseiten der Bauherrschaft, der Familie Koch, ein hohes Augenmerk geschenkt. Der Bau der Lodge war aufgrund des Standorts und der verkehrstechnischen Zugänglichkeit eine spezielle Herausforderung. Der Hauptanteil der Baumaterialien wurde mit der Standseilbahn transportiert. Die Wärmeaufbereitung der Lodge erfolgt über die Stoosbahn. Diese nutzt die rekuperative Energie, die beim Bremsen entsteht, sowie die Abwärme aus dem Maschinenraum. Beides wird umgewandelt und versorgt die Stoos Lodge mit Warmwasser. Damit können jährlich rund 41'000 Liter Heizöl eingespart werden. Das Energiekonzept des Gebäudes wird im Betrieb fortgesetzt. So wird die Abwärme aus verschiedenen Prozessen (u. a. Abwärme der gewerblichen Kälteanlage) wieder genutzt und zur Aufbereitung von Warmwasser verwendet. In der Gastronomie sorgt ein Roboter dafür, dass das gebrauchte Geschirr weggeräumt wird. Diese Prozesse dienen der betrieblichen Wirtschaftlichkeit und entlasten das Personal. Auch die Verwendung von regionalen Produkten in der Küche, ein grosses vegetarisches Angebot sowie die Reduktion von Foodwaste gehören zur Philosophie der Stoos Lodge.

Hotelfinanzierung

Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit

Darlehens- engagement

272 Mio. CHF

Mitfinanzierte Investitionen

188 Mio. CHF

Darlehens- bewilligungen

26 Mio. CHF

Begutachtetes Investitionsvolumen

476 Mio. CHF

Zusammenarbeit mit der Stoos Lodge

Die SGH begleitet die Familie Koch seit vielen Jahren bei Investitionsprojekten auf dem Stoos. Als Mitfinanziererin beispielsweise beim Neubau des Wellnessbereichs im Wellness Hotel Stoos. Unser Gutachten über das Projekt Stoos Lodge bildete die Grundlage für die Finanzierungsbeurteilung durch die Banken. Und nicht zuletzt hat die SGH für die Stoos Lodge ein Darlehen für die Gesamtfinanzierung bewilligt.

Die SGH als Förderinstrument

Die SGH setzt als Kompetenzzentrum die Beherbergungsförderung als Teil der Tourismuspolitik des Bundes um und ist Partnerin für Fragen zu Finanzierung und Beratung in der Hotellerie. Als eines von drei Förderinstrumenten des Bundes gewährt sie subsidiäre Darlehen an Beherbergungsbetriebe in Fremdenverkehrsgebieten und Badekurorten mit dem Ziel, deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern sowie zu deren nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Zudem bietet die SGH Hotelbetrieben, Tourismusunternehmen, Banken, der öffentlichen Hand sowie weiteren Institutionen in der ganzen Schweiz Beratungsdienste an. Der Wissenstransfer zugunsten der Beherbergungsbranche rundet das Tätigkeitsfeld der SGH ab.

Geschäftsentwicklung im 2022

Nach zwei Jahren Pandemie erfolgte im Jahr 2022 die Rückkehr zu einer gewissen Normalität. Der Tourismus und das SGH-Geschäftsmodell haben sich in der Krise als robust gezeigt, und der Förderauftrag konnte ein weiteres Mal vollumfänglich erfüllt werden. Inflation und steigende Zinsen sowie auch eine gewisse Unsicherheit über deren Entwicklung hatten im 2022 dämpfende Auswirkungen auf die Nachfrage nach SGH-Mitfinanzierungen. Die durch die SNB vorgenommenen Erhöhungen der Leitzinsen hatten im Jahr 2022 auch Auswirkungen auf die Finanzierungszinsen. Im Sinne des Förderauftrages der SGH wurden die Darlehenszinsen in zwei Schritten moderat um 0.75% angepasst. Per 31. 12. 2022 werden die Startdarlehen somit zu 2.0% p.a. auf 5 Jahre bzw. 2.5% p.a. auf 10 Jahre angeboten. Das Zinsumfeld kann, trotz der gestiegenen Nominalzinsen, weiterhin als attraktiv bezeichnet werden. Eine Mehrheit der Betriebe im SGH-Finanzierungsperimeter konnte von guten Geschäftsentwicklungen profitieren und die vorhandene Liquidität

in Investitionen einsetzen. Auch die in den Jahren 2020 und 2021 durch Hilfen (u. a. COVID-19-Darlehen) zugeführten Mittel wirkten sich im 2022 noch positiv auf die Eigenfinanzierung aus. Die Darlehensbewilligungen nahmen insgesamt mit einem Schwergewicht bei den grösseren Darlehen moderat zu. Es wird davon ausgegangen, dass im Finanzierungsgeschäft die SGH-Darlehen aufgrund des Förderauftrags zur möglichst tiefen Festsetzung der Zinsen auch weiterhin gefragt sein werden. Die Entwicklung der Risikosituation wird von der SGH weiter streng beobachtet, damit die marktfähigen Betriebe und Projekte gezielt gefördert werden können und keine Strukturerehaltung betrieben wird.

Beratungsgeschäft

Das Beratungsgeschäft entwickelte sich im 2022 positiv. Rund ein Drittel der Tätigkeiten lag im Erstellen von Konformitätsgutachten sowohl im Bereich des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) als auch des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Damit ist in den genannten Bereichen weiterhin eine ungebrochene Nachfrage feststellbar, und das Verfassen der Konformitätsgutachten stellt einen wesentlichen Bestandteil der SGH-Beratungstätigkeiten dar. Erfreulich ist aber auch die Tatsache, dass wieder vermehrt Projekte zur Begutachtung (DCF-Bewertungen oder Businessplanplausibilisierungen) eingereicht werden. Zukünftig werden im Beratungsgeschäft neben den klassischen Mandaten speziell die komplexeren Fragen zur Zweitwohnungsgesetzgebung sowie Betriebsstättengutachten im Fokus stehen.

Kontakt

Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit SGH

Uetlibergstrasse 134b, Postfach, 8027 Zürich

Tel.: 044 209 16 16

Peter Gloor

pgloor@sgh.ch

Reto Grohmann

rgrohmann@sgh.ch

RE ESG-Rating für Hotels

Vom Risiko zum Hotel mit Mehrwert

14

Kriterien

30

Indikatoren

166

Messgrössen

Nachfrage und regulatorische Anforderungen nehmen zu

Für einen Grossteil der Gäste ist die Nachhaltigkeit ihrer Übernachtung ein immer wichtigeres Kriterium bei der Wahl eines Hotels. Laut dem Sustainable Travel Report 2022 von Booking.com wollen 71% aller Gäste im kommenden Jahr nachhaltiger reisen. Das sind 10 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr und zeigt, wie schnell das Thema für Kunden an Relevanz gewinnt.

Auch auf der regulatorischen Ebene wird das Thema Nachhaltigkeit immer wichtiger. So hat die Schweizer Regierung beschlossen, die CO₂-Emissionen bis 2050 auf Null zu reduzieren. Zur Erreichung dieses Ziels werden immer mehr Gesetze und Vorgaben verabschiedet. Der Gebäudepark der Schweiz ist für einen Viertel der Treibhausgasemissionen verantwortlich, weshalb sich in diesem Bereich viel tun muss.

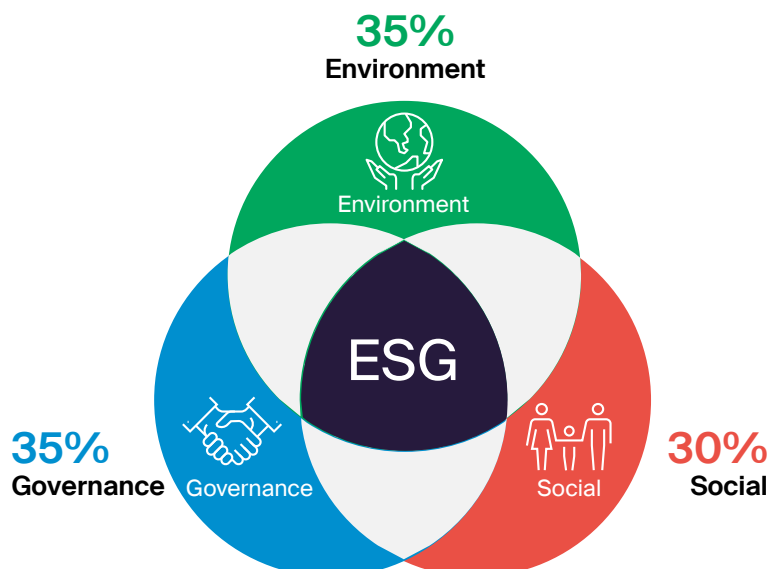
Will man als Eigentümer oder Betreiber von Hotelimmobilien den künftigen Anforderungen von Kunden und Gesetzgeber genügen, sollte man sich bereits heute mit der Nachhaltigkeit von Immobilien und von deren Betrieb auseinandersetzen. Wüest Partner hat dazu ein ESG-Rating entwickelt, das nicht nur die Stärken und Schwächen von Immobilien im Bereich der Nachhaltigkeit aufdeckt, sondern auch klare Handlungsempfehlungen abgibt.

RE ESG-Rating: Analyse und Strategie für nachhaltigere Hotels

Das RE ESG-Rating wurde von Experten bei Wüest Partner entwickelt, um Gebäude und deren Betrieb unabhängig und neutral in Bezug auf Nachhaltigkeit zu bewerten. Das Rating wird mittels eines standardisierten Verfahrens zur Bewertung von ESG-Kennzahlen eruiert und mit einer umfangreichen Datenbank abgeglichen.

Derzeit werden 166 Parameter erfasst, die anhand einer einheitlichen Bewertungsmatrix beurteilt werden. Diese Parameter werden in einem nächsten Schritt zu Indikatoren zusammengefasst, die den Hauptkategorien des ESG-Ratings zugeordnet werden. Durch den Bottom-up-Ansatz, basierend auf quantifizierbaren Kriterien, lassen sich auf jeder Aggregationsstufe entsprechende Noten ausweisen. Dadurch entsteht ein transparentes und objektives ESG-Rating, das es erlaubt, Hotelliegenschaften sowie den dazugehörigen Hotelbetrieb einzuschätzen und mit Mitbewerbern zu vergleichen.

Die detaillierte Analyse zeigt die Stärken und Schwächen des Gebäudes und des Betriebs auf und macht es zudem zu einem hervorragenden Instrument, um eine Nachhaltigkeitsstrategie für Hotels festzulegen. Es können diejenigen baulichen oder betrieblichen Massnahmen eruiert werden, die die grösste Wirkung haben.



RE ESG-Rating für Hotels

Best Practice: Stoos Lodge

4.1

Environment

4.2

Social

4.5

Governance

95%

Erfüllungsgrad

4.3/4.5

Gesamtes ESG-Rating

Ausgezeichnetes Ergebnis für die Stoos Lodge


















Wüest Partner vergibt im RE ESG-Rating Noten von 1 (schlecht) bis 5 (exzellent) auf Gebäude-, Betriebs- und Standortebene. Da jedoch zum Beispiel auf Standortebene die Note 5 nicht immer erreichbar ist, kann die Stoos Lodge maximal eine Note von 4.5 erzielen.

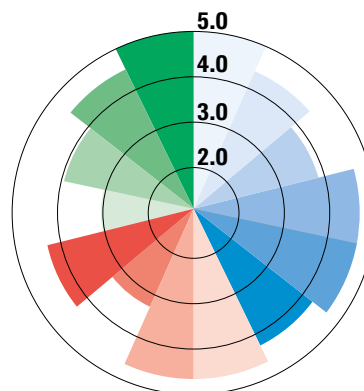
Im Gesamt RE ESG-Rating wird die Stoos Lodge mit einer Note von 4.3 bewertet und erfüllt das RE ESG-Rating somit zu 95%. Diese hohe Note wurde insbesondere durch die umfangreiche und nachhaltige Gebäudetechnik erreicht. Die Gebäudetechnik schlägt sich vor allem in den Kategorien Treibhausgase und Energie nieder, die die Treibhausgase der Liegenschaft beziehungsweise den Anteil an erneuerbaren Energien umfassen. Auch im Immobilien-Management und beim Umgang mit Gästen und Lebensmitteln schneidet die Stoos Lodge hervorragend ab. Der Betrieb ist gut durchdacht und präzise geplant, was zu minimalen Verschwendungen führt. Andererseits schmälern standortbezogene Kriterien, die nicht durch das Gebäude oder den Betrieb beeinflussbar sind, die Gesamtnote des RE ESG-Ratings. In der Kategorie Diversität gibt es beispielsweise den Indikator Sozioökonomische Struktur, welcher u. a. die lokale Diversität der Haushaltsgrösse, das sozioökonomische Milieu und das Einkommen misst. Dieser Indikator ist einer der Gründe, weshalb das Gesamtrating nicht noch höher ausfällt. Eine weitere Schwachstelle ist die Kategorie Mobilität und Aussenraum mit dem Indikator E-Mobilität. Dieser misst unter anderem die aktuelle ÖV-Gütekategorie, die Entfernung zum nächsten Carsharing-Angebot, die künftige ÖV-Infrastruktur und öffentliche Ladestationen für Elektroautos.

Verbesserungsmöglichkeiten wären möglich, wenn zum Beispiel eine Solaranlage installiert würde. Aber auch im Betrieb gibt es Ansätze zur Optimierung. Zum Beispiel könnten den Gästen angeboten werden, die durch ihren Aufenthalt entstandenen CO₂-Emissionen auszugleichen, indem z. B. Bäume gepflanzt werden.

[Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website \(Link\)](#)

RE ESG-Rating der Stoos Lodge

	Note	
1. Environment	4.1	
1.1 Treibhausgase	5.0	
1.2 Energie	4.5	
1.3 Ressourcennutzung	4.0	
1.4 Mobilität und Aussenraum	3.0	
2. Social	4.2	
2.1 Qualität der Gebäude	4.3	
2.2 Diversität	3.2	
2.3 Nutzbarkeit	4.7	
2.4 Wohlbefinden und Sicherheit	4.7	
3. Governance	4.5	
3.1 Firmenprozesse	4.2	
3.2 Immobilien-Management	4.7	
3.3 Gast	4.7	
3.4 Regionalökonomie	3.8	
3.5 Reinigung	4.4	
3.6 Lebensmittel	5.0	



Hospitality Update Q2 | 2023

Lesen Sie im aktuellen Hospitality Update über den Aufschwung des Schweizer Tourismus mit einem Fokus auf die Luxus-Hotellerie.

[Blogbeitrag \(Link\)](#)

Immo-Monitoring

Ausführliche Informationen zum Schweizer Immobilienmarkt finden Sie in der Frühlingausgabe des Immo-Monitorings von Wüest Partner.

Mit dem Immo-Monitoring erhalten Sie aktuelle Einschätzungen zu allen wichtigen Entwicklungen auf den Bau- und Immobilienmärkten in der Schweiz. Unsere Einschätzungen sind umfassend, unabhängig und objektiv. Wir stellen Ihnen Daten zur Verfügung, mit denen Sie intelligente Entscheidungen über Ihre Immobilieninvestitionen treffen können.

[Immo-Monitoring \(Link\)](#)

Newsletter

Melden Sie sich direkt an, um Newsletter, Publikationen, Studien und Benachrichtigungen zu unseren digitalen Lösungen und Events zu erhalten.

[Anmeldung für den Newsletter \(Link\)](#)



Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Andrea Bernhard

andrea.bernhard@wuestpartner.com

Benni Rämi

benni.raemi@wuestpartner.com

Resham Singh

resham.singh@wuestpartner.com

Blanka Petrovčić

blanka.petrovcic@wuestpartner.com

Telefon +41 44 289 90 00

www.wuestpartner.com

Publikationsdatum: 14. Juni 2023

Die vorliegende Einschätzung beruht auf Datenbanken von Wüest Partner. Ausserdem stützt sie sich auf folgende Quellen: Bundesamt für Statistik, HotellerieSuisse, Booking.com.

Dieser Marktbericht wurde von Wüest Partner mit grösster Sorgfalt erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt.

Wüest Partner übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.