

Hospitality Report Schweiz 2025

Entwicklung und Hoteldestinationen-Ranking



Unsere Lösungen

Leistungen für die Hospitality-Branche

Standort- und Marktanalysen

Objektive und aktuelle Recherchen zu komplexen Fragestellungen, basierend auf relevanten Daten.

Machbarkeitsstudien & Entwicklung

Unterstützung bei Fragestellungen im Thema Baurecht und Projektentwicklung.

Nutzungskonzeptionen

Umfassende Beratung bei der Neupositionierung Ihrer Hotelimmobilie anhand aktueller Marktdaten.

Nachhaltigkeit

Ganzheitliche Nachhaltigkeits-Analyse und branchenführende digitale Lösungen wie unser RE ESG-Rating.

Hoteldestinationen-Ranking



Sehen Sie mit dem detaillierten Auszug aller Ergebnisse des Rankings (vgl. S. 10) wie Ihre Gemeinde abschneidet und wo Optimierungspotenziale ausgeschöpft werden können. Die Auswertung des Rankings lässt sich auch auf die Zielsetzung Ihres Projektes und bestimmte Risikofaktoren anpassen.

Immobilienbewertungen

Bewertung von Einzel- und Spezialliegenschaften sowie von Immobilien-Portfolios.

Mietzinseinschätzungen

Einschätzung des standortüblichen Mietzinses für Ihre Immobilie anhand aktueller Marktdaten.

Transaktionsbegleitung

Ganzheitliche Analyse zur optimalen Vorbereitung des Transaktionsprozesses.

Standort- und Investorensuche

Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Standorten und Investor:innen für Ihr Projekt.

Weitere Angebote

Besuchen Sie unsere Website um mehr über unsere Dienstleistungen zu erfahren.

[Wüest Partner Hospitality Website \(Link\)](#)

Kontakt

Andrea Bernhard Director

andrea.bernhard@wuestpartner.com

+41 44 289 91 83

Robin-Resham Singh Senior Consultant

resham.singh@wuestpartner.com

+41 44 289 84 30

Executive Summary

Überblick

Die Entwicklung des Schweizer Hotelmarktes schreitet wie auch in den Vorjahren voran und wirkt sich erneut positiv auf die Marktwerte der Hotelimmobilien aus. Im ersten Halbjahr 2025 konnten sowohl steigende Zimmerpreise und Übernachtungszahlen wie auch eine positive Wertentwicklung dieses Liegenschaftstyps beobachtet werden. Die Stadtregionen verzeichnen das grösste Wachstum bei den Marktwerten aber auch Hidden Champions wie die Region Aargau & Solothurn holen aufgrund sehr guter Performance im vergangenen Jahr auf. Somit lohnt sich auch ein Blick auf die attraktivsten Destinationen für Hotelinvestments. Das erstmals hierzu veröffentlichte jährliche Ranking von Wüest Partner zeigt die Investitionspotenziale in der Hotellerie auf.

→ [S. 4-5 Hotelimmobilienmarkt](#)

Zürich, Genf, Bern, Lugano, 18. Juni 2025

2024 stieg die Zahl der Logiernächte vor allem aufgrund der gestiegenen Nachfrage aus dem Ausland. Der Zimmerpreis erhöhte sich im Schnitt auf CHF 268 (+2.7%), mit einem starken Wachstum im Luxussegment. Insbesondere die Städte verzeichneten ein Plus bei Logiernächten und Zimmerpreisen, während das Tessin und die Ostschweiz leicht zurückfielen. Durch das Wachstum im Angebot mit fast 1'500 Zimmern mehr (+1.1%) konnte in manchen Regionen ein Rückgang der Auslastung beobachtet werden.

→ [S. 6-7 Hotelmarkt](#)

Das neue jährliche Hoteldestinationen-Ranking bewertet 110 touristisch relevante Gemeinden nach ihrer Attraktivität für Hotelinvestitionen aus Sicht des Hotelmarkts, der Destinationsattraktivität und der Bewertung des Immobilienmarktes. Ziel ist es, Investoren, Investoren, Betreibern und Eigentümern eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten. Die Analyse zeigt Potenziale und Risiken auf, unterstützt Standortstrategien und lässt sich zudem flexibel an spezifische Projektziele anpassen.

→ [S. 8-10 Hoteldestinationenranking](#)

Kennzahlen Schweiz

Logiernächte 2024

43 Mio. ↑ +2.6%

Auslastung 2024

55% ↑ +0.2PP

Marktwert pro Zimmer (CHF)

248 Tsd. ↑ +1.3%

Stand Juni 2025 und prozentuale

Veränderung im Vergleich zum Vorjahr

Die Nachfolgeregelung der Wengen Classic Hotels zeigt auf, wie eine visionäre Geschäftsfrau nicht nur ein Familienunternehmen übernimmt, sondern es strategisch transformiert – trotz komplexer steuerlicher und finanzieller Hürden. Am Ende des Prozesses steht nicht nur eine erfolgreiche Nachfolge, sondern die nachhaltige Neupositionierung der Hotels mit internationaler Strahlkraft.

→ [S. 11 Hotelfinanzierung](#)

Ausblick

Nach einem sehr guten Start in das Jahr 2025 wird auch für den Rest des Jahres von einem leichten Wachstum in der Hotellerie ausgegangen, sodass die Zahl der Logiernächte für 2025 über 43 Mio. zu liegen kommen dürfte. Hierbei spielen insbesondere die Zunahme der Gäste aus dem asiatischen Raum und den Vereinigten Staaten eine tragende Rolle. Das Wachstum der Anzahl Zimmer wird voraussichtlich leicht tiefer ausfallen, was eine marginale Steigerung der Auslastung bedeuten würde. Mit dem sinkenden Zinsniveau und der generell stärkeren Nachfrage nach Hotelimmobilien im Markt wird auch von leicht steigenden Marktwerten in diesem Jahr ausgegangen.

Tendenz 2025



Hotelimmobilienmarkt

Aufschwung in den Städten aber Stagnation im Osten und Süden

Anzahl Zimmer

136 Tsd. +1.1%

Marktwert

33.6 Mia. CHF +1.6%

Marktwert pro Zimmer

248 Tsd. CHF +1.3%

Stand Juni 2025 und prozentuale Veränderung im Vergleich zum Vorjahr

Zinsumfeld als Stütze des Immobilienmarktes

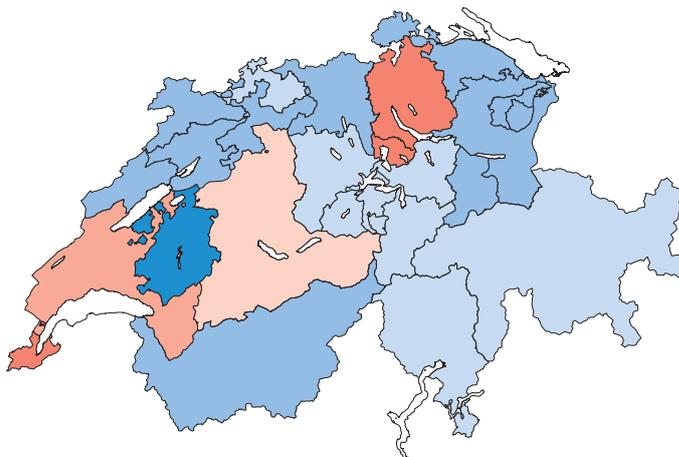
Die seit Mitte 2024 sinkenden Zinsen und der Ausblick auf weitere Reduktionen des SNB-Leitzinses im aktuellen Jahr geben dem Schweizer Immobilienmarkt weiter leichten Auftrieb. Die gesunkenen Finanzierungskosten und das generell positive Marktumfeld sorgen für zunehmende Aktivität auf dem Transaktionsmarkt. Auch das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt dürfte nach einer leichten Zunahme 2024 auch 2025 weiter anziehen. Die Rekord-Zahlen der Hotellerie und die generell hohe Werthaltigkeit am Schweizer Immobilienmarkt stärken die Nachfrage nach Investments in Hotelimmobilien. Hinzu kommt, dass auch bei den Schweizer Stadthotels Umsatzsatzeinbußen wie zu Pandemiezeiten definitiv der Vergangenheit angehören und sich nun auch die institutionellen Anleger dank robuster Ergebnisse wieder für diesen Immobilientyp interessieren. Mit den anhaltend positiven Tourismusprognosen und dem stabilen Schweizer Franken steigt die Nachfrage nach Hotelimmobilien auch bei internationalen Akteuren, darunter auch Privatinvestoren, welche darin Inflationsschutz und Diversifikationsmöglichkeiten suchen.

Somit zeigt sich der Schweizer Hotelimmobilienmarkt über nahezu alle Regionen stabil bis deutlich positiv. Gerade in den städtischen Regionen wie Zürich und Genf zogen die Marktwerte pro Zimmer deutlich an. Mit einem Wertwachstum pro Zimmer von +2.7% gegenüber dem Vorjahr zeigt sich auch in Basel eine deutliche Erholung des Marktes, die auf die Zukunftsträchtigkeit der städtischen Hotellerie hindeutet. Auch in den klassischen Ferienregionen steigen die Werte pro Zimmer dank der höheren Nachfrage und der hohen Investitionstätigkeit in die Ferienhotellerie. Der Osten und Süden der Schweiz zeigen ähnlich wie im Vorjahr ein geringeres Wachstum, was der weniger dynamisch wachsenden oder gar rückläufigen Nachfrage geschuldet ist.

Wüest Partner Immo-Monitoring Plattform

Ob Branchen-News, Studien, Analysen oder Daten – auf unserer digitalen Plattform bieten wir Ihnen regelmässig aktualisierte Informationen zu allen wichtigen Entwicklungen auf dem Wohnungs-, Geschäfts-, Bau- und Investmentmarkt der Schweiz. Wir stellen Ihnen Daten zur Verfügung, damit Sie intelligente Entscheidungen über Ihre Immobilieninvestitionen treffen können.

Marktwert pro Zimmer der Hotelimmobilien nach Tourismusregionen (in Tsd. CHF; Stand: Juni 2025)

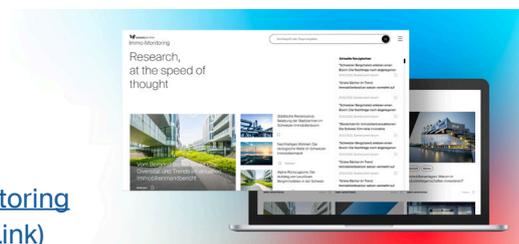


Quelle: Wüest Partner

Tourismusregion	Marktwert pro Zimmer (in CHF)	Veränderung zum Vorjahr (2024–2025)
Zürich Region	296'000	+2.3%
Genf	283'000	+2.2%
Waadt	264'000	+0.9%
Bern Region	231'000	+1.7%
Luzern/Vierwaldstättersee	212'000	+1.5%
Tessin	208'000	+0.3%
Graubünden	208'000	+0.8%
Basel Region	207'000	+2.7%
Wallis	173'000	+0.2%
Ostschweiz	168'000	+0.1%
Aargau und Solothurn	168'000	+2.0%
Jura & Drei-Seen Land	167'000	+1.2%
Fribourg Region	135'000	±0.0%

Quelle: Wüest Partner

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



Hotelimmobilienmarkt

Steigende Betriebskosten erfordern Innovation

Zimmer/Betrieb

34 **+1.2%**

Betriebe

4 Tsd. **-0.1%**

Personalaufwand

39% **+1.2 PP**

Warenaufwand

10% **-1.6 PP**

Betriebsaufwand

8% **+0.1 PP**

2024 und Veränderung im Vergleich zum Vorjahr

Konsolidierung des Bestandes schreitet fort

Die Schweizer Hotellerie wies 2024 zum ersten Mal seit der Jahrhundertwende weniger als 4'000 geöffnete Betriebe auf. Da die Zahl der verfügbaren Zimmer dennoch um knapp 1'500 Stück wuchs, setzt sich der Trend zur wachsenden Anzahl Zimmer pro Hotel fort. Diese Konsolidierung ist jedoch kein Produkt der Pandemie, sondern bereits seit der Finanzkrise 2008 in Gange. Über die letzten 20 Jahre sank die Zahl der Betriebe durchschnittlich um 1.1% pro Jahr, während die Anzahl Zimmer um 0.3% anstieg. Die Anzahl Zimmer pro Betrieb wuchs in dieser Zeit somit um durchschnittlich 1.5% pro Jahr von 25 auf knapp 34 Zimmer pro Betrieb. Anhand der Zahlen zu den aktuellen Neu- und Umbauprojekten für Hotels wird sich dieser Trend zur Konsolidierung auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Jedoch zeigt sich sowohl beim Rückgang der Anzahl Betriebe als auch beim Wachstum der Zimmerzahl eine Entschleunigung.

Innovation als Schlüssel zum Erfolg

Mit durchschnittlich 34 Zimmern pro Betrieb verfügt die Schweiz über eine Vielzahl von kleinen Hotelbetrieben, was zu einem hohen Konkurrenzdruck im Hotelmarkt führt. Ein hohes Umsatzvolumen allein ist nicht der einfachste Weg zur langfristig nachhaltigen Profitabilität. Mit steigenden Personal- und Energiekosten bleibt die Digitalisierung von Betrieben und Prozessen ein unumgängliches Mittel zur Kostensenkung. Wahre «Hospitality» kann jedoch nicht so einfach durch Technik ersetzt werden, weshalb die Guest Experience wieder an Relevanz gewinnt. Denn wer es schafft, Kosten tief zu halten und gleichzeitig mit einer zeitgenössischen Positionierung und exzellentem Service die Bedürfnisse der Gäste zu treffen, ist klarer Gewinner im Markt. Um sich im Wettbewerb zu behaupten, bedarf es also konstanter Innovation – nicht nur aus Betriebskostensicht – sondern insbesondere bei der Ausrichtung des Angebotes auf aktuelle Markttrends und Gästebedürfnisse.

Asset-Light Strategien dominieren

Der Schweizer Hotelmarkt bleibt weiterhin attraktiv für Hotelinvestitionen, da die Schweiz nicht nur Premiumpreise und ein qualitativ hochwertiges und diversifiziertes Gästeklientel, sondern auch ein gutes inländisches Investoren Umfeld aufweist. Internationale Hotelbetreiber verfolgen nämlich aufgrund der hohen Kapitalintensität und der Komplexität des Immobilienmarktes

primär Asset-Light Strategien mit Franchise- oder Managementverträgen. Inländische Investoren und Entwickler, welche die baurechtlichen, steuerlichen und planerischen Anforderungen des Schweizer Immobilienmarktes besser handhaben können, profitieren von Brandpower und erleichtern gleichzeitig den Markteintritt für neue Betreiber und Marken aus dem Ausland. So eröffnete die dänische Hotelmarke Zleep in Zusammenarbeit mit der Säntis Home AG im Juni und Juli 2024 ihre ersten Hotels in Lausanne-Chavannes und Zürich-Kloten mit 120 respektive 90 Zimmern. Für 2025 und 2027 sind bereits weitere Neubau-Projekte in Bern-West und Luzern-Emmenbrücke mit über 130 Zimmern in Arbeit. Zudem zeigt sich insbesondere im Mittelpreissegment weiterhin ein klarer Trend zu peripheren Stadtlagen statt urbanen Zentren, da letztere vor allem in den vergangenen Jahren deutliche Preisanstiege im Hotelimmobiliensegment verzeichneten.

Hohe Aktivität auf dem Hotelimmobilienmarkt

Während grössere Luxus-Hotelprojekte wie das ALiLa La Gruyère, das Lefay Crans-Montana oder das Ritz-Carlton Zermatt ins Stocken geraten sind, konnten zahlreiche spannende Neu- und Wiedereröffnungen im vergangenen Jahr beobachtet werden. Wüest Partner zeichnet aus diesem Anlass seit diesem Jahr die aus der Hotelimmobilienperspektive innovativsten und bedeutendsten Neueröffnungen und -positionierungen im Schweizer Hotelmarkt aus.

Mürren Palace

Mürren, BE

Nach jahrzehntelangem Leerstand wurde das Mürren Palace durch eine Gruppe lokaler Investoren denkmalgerecht saniert und mit einem Neubau in nachhaltiger Holzbauweise ergänzt.

MAD Retreat

Haute-Nendaz, VS

Das eigentümergeführte Retreat mit seinen 25 minergie-zertifizierten Chalets setzt mit einem ganzjährigen Betrieb im Gesundheitsbereich neue Standards für alpine Hotelbetriebe.

Essential by Dorint

Interlaken, BE

Der Neubau am Bahnhof Interlaken-West legt den Fokus mit Self-Check-in und einer Barception auf Funktionalität, schafft mit seinen 94 Zimmern und 21 Serviced Apartments aber ein nachfrageorientiertes und modernes Angebot für die Destination.

Hotelmarkt – Überblick Schweiz

2024 als Fortsetzung des erfolgreichen Vorjahres?

Logiernächte

42.8 Mio. +2.6%

Auslastung

55.2% +0.2 PP

Median Zimmerpreis

268 CHF +2.7%

Anteil Auslandstouristen

51% +1.2 PP

2024 und prozentuale Veränderung zum Vorjahr

Logiernächte: Auch 2024 ein Rekordwert

Im Jahr 2024 stabilisierte sich die Nachfrage von inländischen Gästen auf dem Vorjahresniveau. Die zunehmende Anzahl von Gästen aus dem Ausland sorgte aber dennoch für einen Anstieg der gesamten Logiernächte um rund 2.5%. Das Wachstum ist fast gänzlich auf ausländische Gäste zurückzuführen, denn der Anteil der inländischen Logiernächte bleibt mit 49% stabil. Die vergangene Wintersaison wies rund 2.6% mehr Logiernächte als im Vorjahr auf, während in den ersten vier Monaten des Jahres 2025 bereits 143 Tsd. (+1.1%) mehr Logiernächte als im Vorjahr gezählt wurden. Somit ist zu erwarten, dass nicht nur der Sommer 2025, sondern auch die Gesamtzahl der Logiernächte wieder leicht höher liegen werden als im Vorjahr.

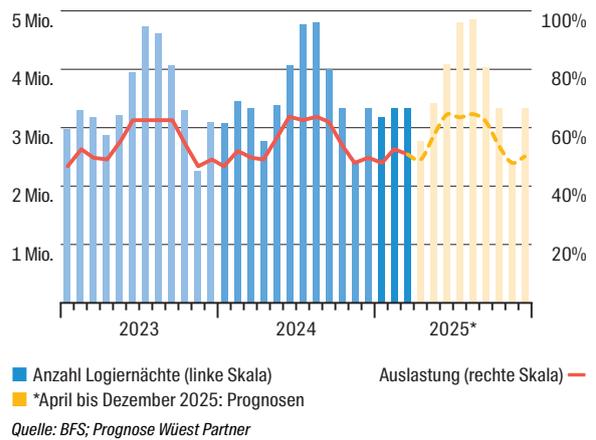
Ausgeglichener Gästemix

Wesentlich zum Wachstum beigetragen haben Reisende aus den USA mit rund 3.5 Mio. Übernachtungen. In den ersten drei Monaten 2025 wuchs die Zahl amerikanischer Gäste mit knapp 14% in gleichem Masse wie 2024. Sollte dieses Wachstum den Rest des Jahres anhalten, wären die USA erstmals der grösste Markt für ausländische Gäste in der Hotellerie. Die Gästezahlen aus dem Vereinigten Königreich sind um 4% zurückgegangen, während Deutschland bleibt mit 3.8 Mio. Logiernächten (+0.5%) der wichtigste Auslandsmarkt bleibt. Besonders stark wuchs die Nachfrage aus Asien, angeführt von China (+47%), der Türkei (+35%) und Taiwan (+30%), getrieben durch gelockerte Reisebestimmungen und eine reisefreudige Mittelschicht.

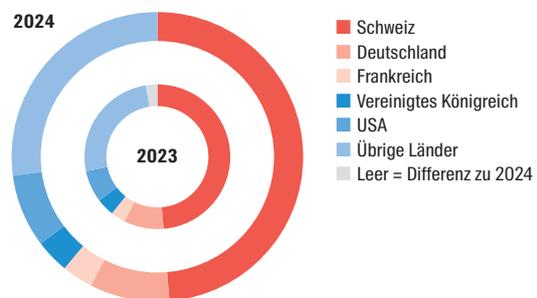
Zimmerpreis

Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg 2024 von CHF 261 auf CHF 268 (+2.7%). Die stärkste Zunahme wurde im 5 Sterne Segment verzeichnet (+6.2% | CHF 59 mehr pro Zimmer und Nacht). Im 4 Sterne Bereich erhöhten sich die Preise um 2.1% (CHF 6), in der 3 Sterne Kategorie um 2.4% (CHF 4). Das Wachstum der Zimmerpreise wurde somit primär vom Luxussegment getragen. Die grössten Preisanstiege wurden im 2. und 3. Quartal 2024 mit rund +3.1% im Vergleich zum Vorjahresquartal beobachtet. Im 4. Quartal 2024 lagen die Preise in allen Sternekategorien nur knapp 1% höher. Das 1. Quartal 2025 zeigte aber bereits ein Wachstum von rund 1.7%, weshalb ein weiterhin moderates Wachstum für den Rest des Jahres anzunehmen ist.

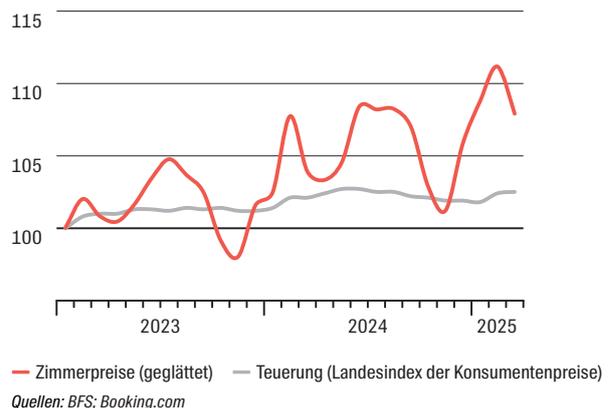
Anzahl Logiernächte und Auslastung



Herkunft der Gäste (nach Anzahl Logiernächten)



Entwicklung der Zimmerpreise und der Teuerung im Vergleich (Index Januar 2022 = 100)



Hotelmarkt – Tourismusregionen

Deutschschweiz übertrifft die Romandie und das Tessin erneut

Region Genfersee
304 CHF +1.6%

Espace Mittelland
282 CHF +4.1%

Metropolregion
251 CHF +3.9%

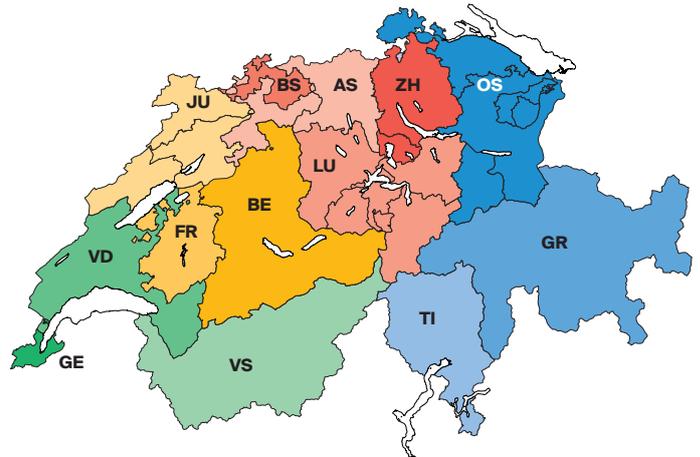
Ostschweiz und Tessin
309 CHF +1.8%

2024 und prozentuale Veränderung zum Vorjahr, Angebots-Zimmerpreise gewichtet mit Anzahl Zimmer pro Tourismusregion

Stabiles Preiswachstum in allen Regionen

Wie bereits 2023 verzeichnete die Metropolregion mit 4.6% Übernachtungen mehr als im Vorjahr das stärkste Wachstum gefolgt von der Region Genfersee und dem Espace Mittelland mit je 2.2% mehr Logiernächten. Aufgrund der rückläufigen Entwicklung im Tessin und der Ostschweiz stiegen die Übernachtungszahlen dort im Schnitt nur um 0.6% dank einem Zuwachs von 1.9% im Bündnerland. Spitzenreiter ist erneut Genf mit 6.6% mehr Logiernächten als im Vorjahr. Besonders das Wallis und die Region Fribourg erlitten einen Rückschlag, obwohl im Vorjahr noch ein leichtes Wachstum bei den Logiernächten verzeichnet wurde. Die Auslastung sank im Tessin mit -4.6% am stärksten, gefolgt vom Kanton Waadt und dem Jura und Drei-Seen-Land mit ca. -3.5%, jedoch zählen die Regionen auch rund 6.0% mehr Zimmer als im Jahr davor. Im Tessin sind zwar weniger neue Zimmer auf den Markt gekommen, dafür konnten aber steigende Zimmerpreise beobachtet werden. Auch das Wallis und die Region Luzern verzeichneten eine ähnlich positive Zimmerpreisentwicklung. Am stärksten stiegen die Preise aber in Bern und Zürich mit über 5.0%. Während alle anderen Regionen leicht steigende Preise verzeichneten, wies Genf einen leichten Rückgang von etwa 0.2% auf, was vor allem dadurch bedingt war, dass die Preise dort bereits seit Jahren auf einem vergleichsweise hohen Niveau liegen und rund 4.1% mehr Zimmer auf den Markt gekommen sind.

Veränderung des Angebots-Zimmerpreises gegenüber dem Vorjahr pro Tourismusregion (2023 ggü. 2024)



Espace Mittelland
BE Bern Region (+5.0%)
FR Fribourg Region (+1.3%)
JU Jura & Drei-Seen Land (+0.4%)

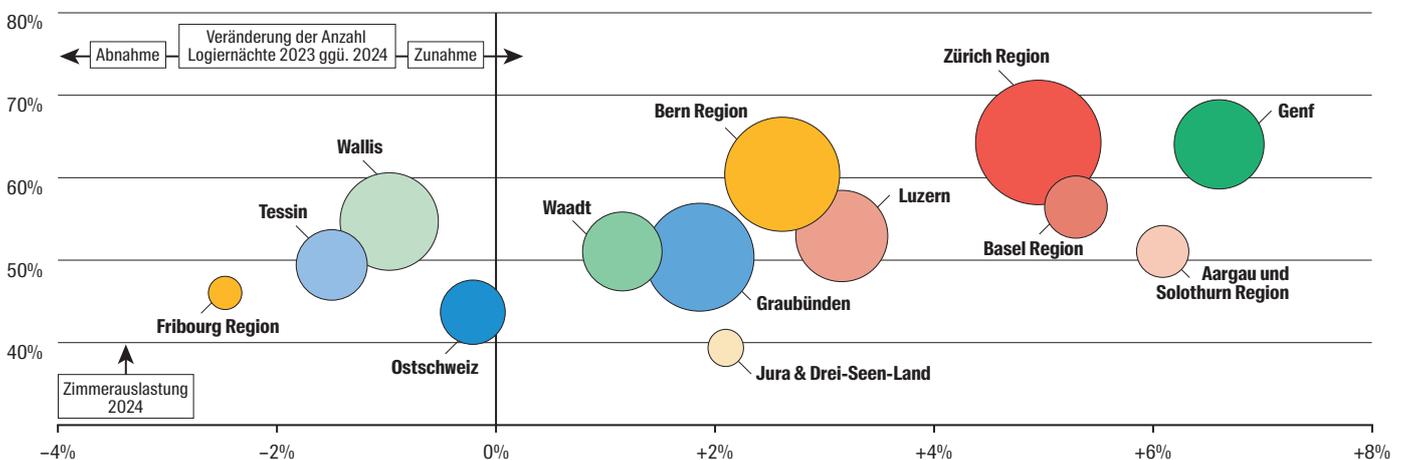
Metropolregion
ZH Zürich Region (+5.4%)
BS Basel Region (+0.9%)
LU Luzern (+3.4%)
AS Aargau & Solothurn (+0.1%)

Region Genfersee
GE Genf (-0.2%)
VD Waadt (+1.3%)
VS Wallis (+3.6%)

Ostschweiz und Tessin
OS Ostschweiz (+1.7%)
GR Graubünden (+1.7%)
TI Tessin (+3.6%)

Quellen: Booking.com; Wüest Partner

Performance der Tourismusregionen 2024 im Vergleich zum Vorjahr



Die Kreisfläche verhält sich proportional zur Anzahl Logiernächte 2024.

Quelle: BFS

Hoteldestinationen-Ranking

Welche Gemeinde hat die höchste Attraktivität für Hotelinvestitionen?

Gemeinden

110

Kategorien

3

Messgrößen

24

Datenpunkte

6'820

Zielsetzung und Aufbau

Das jährliche Hoteldestinationen-Ranking soll Antworten auf die zentrale Frage liefern, welche Gemeinde aktuell das grösste Potenzial für erfolgreiche Hotelinvestitionen bietet. In einer breit angelegten Analyse wurden 110 Gemeinden mit hoher Bedeutung für den Tourismus umfassend evaluiert und miteinander verglichen. Damit soll eine transparente, verlässliche und strategisch nutzbare Entscheidungsgrundlage geschaffen werden – für Investoren, Projektentwickler sowie Betreiber und Eigentümer von Hotels, die sich im Schweizer Markt positionieren oder weiterentwickeln möchten. Das Bewertungssystem des Rankings basiert auf drei übergeordneten Dimensionen, die gemeinsam eine ganzheitliche Einschätzung der Standortqualität ermöglichen.

Der Hotelmarkt zeigt auf, wie sich die wichtigsten Nachfragekennzahlen wie Logiernächte, Auslastung und Zimmerpreise entwickeln. Ergänzt wird die Analyse durch Informationen zum Angebot in Form der Anzahl und Grösse der Hotelbetriebe sowie zur Qualität des Angebots, basierend auf Gästebewertungen auf Buchungsplattformen. Ziel ist es, die Marktperformance und Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Gemeinden präzise zu erfassen. Dynamische Entwicklungen der Logiernächte und Zimmerpreise und eine stabile Auslastung deuten auf tragfähige Geschäftsmodelle und ein hohes Standortpotenzial hin.

Die Destinationsattraktivität beurteilt die touristische Zugkraft der Gemeinde: Wie sieht das Angebot an Sehenswürdigkeiten, Gastronomie, Kultur und Unterhaltung aus? Auch die internationale Erreichbarkeit, die Beliebtheit bei Auslandstouristen mit hoher Kaufkraft sowie saisonale Aktivitätsangebote im Sommer und Winter fließen in diese Dimension ein. Damit entsteht ein klares Bild über die Attraktivität einer Destination und ihr touristisches Entwicklungspotenzial.

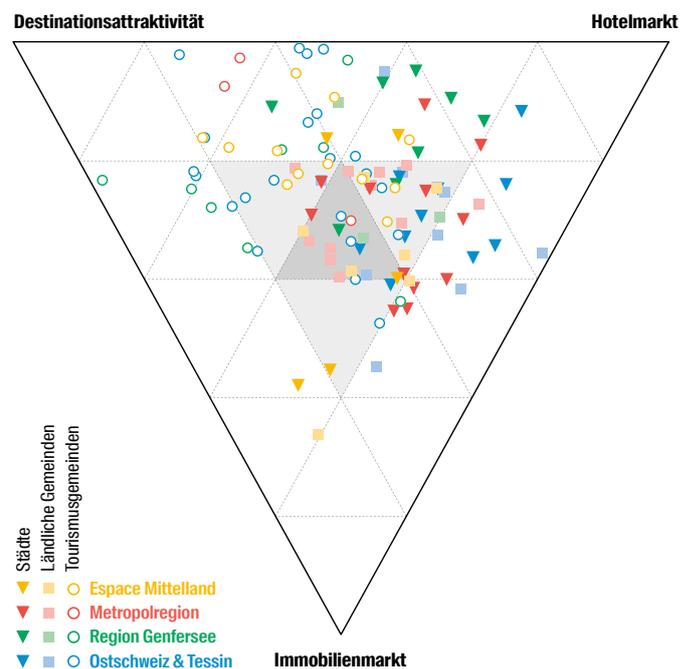
Ergänzt wird die Analyse durch die dritte Kategorie, die sich dem Immobilienmarkt widmet. Diese Bewertung umfasst sowohl makroökonomische Rahmenbedingungen als auch konkrete Investitionskosten: Baulandpreise und Erstellungskosten sind zentrale Messgrößen für Investoren. Auch Faktoren wie Investitionen in die Infrastruktur sowie den Umbau und Neubau von Hotelbetrieben und die aktuellen Marktwerte pro Zimmer beeinflussen die Bewertung des (Hotel-)Immobilienmarktes. Diese Perspektive erlaubt eine erste Einschätzung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines Standorts aus Sicht der Immobilienexperten von Wüest Partner.

Mehrwert für Akteure in der Hotellerie

In der Kombination dieser drei Betrachtungsebenen entsteht ein vielschichtiges Bild für die 110 wichtigsten Gemeinden im Schweizer Tourismus. Die Detailauswertung ermöglicht es Entscheidungsträgern, Investitionspotenziale sowie potenzielle Chancen und Hürden zu identifizieren – unabhängig davon, ob es um die Erschliessung neuer Märkte, die Neupositionierung bestehender Betriebe oder gezielte Portfolioentwicklungen geht. Damit liefert das Ranking einen wertvollen Kompass in einem sich wandelnden Marktumfeld, in dem strategische Klarheit und datenbasierte Planung essenziell sind.

Visualisierung der Resultate nach Kategorien

Einteilung in Grossregionen (Karte rechts) und Gemeindetypen (BFS)



Die Grafik stellt die Ratingwerte aller Gemeinden pro Kategorie (Ecken) dar. Je weiter ein Punkt in einer der Ecken positioniert ist, desto mehr überwiegt diese Kategorie die anderen. So sind die meisten Tourismusgemeinden im Rating eher von einer hohen Destinationsattraktivität und Städte primär von einer guten Performance im Hotelmarkt geprägt. Die Top-Gemeinden schaffen aber den Spagat zwischen allen drei Kategorien und sind in der Mitte in den grau markierten Bereichen angesiedelt.

Hoteldestinationen-Ranking

Top 3 pro Grossregion und Top 20 Schweiz



Region Genfersee

- 1 Zermatt
- 2 Brig-Glis
- 3 Nendaz/Verbier

Espace Mittelland

- 1 Brienz
- 2 Grindelwald
- 3 Lauterbrunnen

Metropolregion

- 1 Einsiedeln
- 2 Sursee
- 3 Feusisberg

Ostschweiz und Tessin

- 1 Chur
- 2 Quarten
- 3 Glarus Süd

Zermatt zeigt eine stabile Nachfrage mit geringer Saisonalität und hoher Planbarkeit. Die Destination überzeugt zudem mit einer Gästebewertung von 8.95 Punkten. Mit einer hohen Schneesicherheit dank der Höhenlage und einer Vielfalt an Pisten schneidet die Gemeinde in der Unterkategorie Winteraktivität am besten ab. Ein überdurchschnittlicher Anteil an konsumfreudigen internationaler Gäste (23% der Logiernächte) sowie eine starke Präsenz in den sozialen Medien unterstreichen das Potenzial.

Brienz zeigt eine positive Entwicklung der Logiernächte pro Zimmer. Die kleine Betriebsstruktur (Ø 25 Zimmer) bietet Raum für professionelle Anbieter. Die Nachfrage ist trotz des Investitionsstaus in den Betrieben hoch. Die Nähe zu Top-Sehenswürdigkeiten wie dem Jungfrauoch und dem Titlis, tiefe Baulandpreise sowie die geringen Hochbauinvestitionen pro Zimmer, die in der Vergangenheit getätigt wurden, machen Brienz zu einem interessanten Standort mit Entwicklungspotenzial.

Einsiedeln weist eine positive Entwicklung bei den Logiernächten und der Zimmerauslastung auf. Die gute Erreichbarkeit, insbesondere die Nähe zum Flughafen Zürich, erhöht die Destinationsattraktivität. Die geringe Kriminalitätsrate stärkt das Image als sichere Destination. Das gute Angebot für Aktivitäten in der Wintersaison mit dem Skigebiet Hoch-Ybrig sowie vielfältige Sommeraktivitäten wie Wanderrouten, Sportanlagen und der Sihlsee runden das Angebot ab.

Chur verzeichnete eine überdurchschnittliche Zunahme der Logiernächte pro Zimmer sowie eine positive Entwicklung der Auslastung. Bemerkenswert ist jedoch die hohe Auslastung trotz der unterdurchschnittlichen Qualität des Angebots, was auf ungenutztes Marktpotenzial hinweist. Neue Anbieter mit innovativen Konzepten könnten hier gezielt Marktanteile erschliessen. Das vielfältige Angebot an Points of Interest macht Chur ausserdem zu einer ganzjährig attraktiven Destination.

Rangliste und Ergebnisse des Ratings pro Kategorie

Rang	Gemeinde	Kanton	Gemeindetyp	Rating Total	Rating Hotelmarkt	Rating Destination	Rating Immobilienmarkt
1	Chur	Graubünden	Stadt	4.2	4.6	3.1	5.0
2	Zermatt	Wallis	Tourismusgemeinde	3.7	4.0	4.4	2.4
3	Einsiedeln	Schwyz	Ländliche Gemeinde	3.6	4.3	3.6	2.9
4	Brienz	Bern	Tourismusgemeinde	3.6	4.3	3.1	3.4
5	Grindelwald	Bern	Tourismusgemeinde	3.6	4.4	4.5	1.7
6	Lauterbrunnen	Bern	Tourismusgemeinde	3.7	3.4	5.0	2.4
7	Kandersteg	Bern	Tourismusgemeinde	3.6	3.5	4.5	2.7
8	Gruyères	Freiburg	Ländliche Gemeinde	3.5	3.5	3.2	4.0
9	Unterseen	Bern	Tourismusgemeinde	3.5	4.4	3.1	2.8
10	Sursee	Luzern	Ländliche Gemeinde	3.5	4.2	2.9	3.2
11	Feusisberg	Schwyz	Ländliche Gemeinde	3.4	5.0	2.0	2.9
12	Frutigen	Bern	Ländliche Gemeinde	3.4	4.0	3.5	2.6
13	Quarten	St. Gallen	Ländliche Gemeinde	3.3	4.6	2.4	2.7
14	Sarnen	Obwalden	Tourismusgemeinde	3.3	3.5	3.3	3.1
15	Emmetten	Nidwalden	Ländliche Gemeinde	3.2	2.9	3.6	3.3
16	Lenk	Bern	Tourismusgemeinde	3.2	3.0	4.1	2.6
17	Schwyz	Schwyz	Ländliche Gemeinde	3.2	3.8	3.1	2.4
18	Beckenried	Nidwalden	Ländliche Gemeinde	3.2	3.0	3.2	3.3
19	Brig-Glis	Wallis	Tourismusgemeinde	3.1	3.4	2.2	3.8
20	Spiez	Bern	Tourismusgemeinde	3.1	4.1	2.9	2.0

Quelle: Wüest Partner

Hoteldestinationen-Ranking

Detaillierte Auswertung für die Gemeinde Lauterbrunnen

Rang

6

von 110

5.0

Hotelmarkt

3.4

Destinationsattraktivität

2.4

Immobilienmarkt

Logiernächte pro Zimmer

415 Tsd. in 2024 | +1.5% YOY



Points of Interest

58 | 13 | 7



Marktwert pro Zimmer

231'000 CHF Marktwert pro Zimmer



Auslastung

60% in 2024 | -5.8% YOY



Sehenswürdigkeiten

∅ Distanz zu Sehenswürdigkeiten: 62 km



Baulandpreise

410 CHF/m² (Median)



Volatilität der Nachfrage

Standardabweichung Auslastung: 18.2



Sommeraktivitäten

Wandern, Sport, Wasser, Sonne



Erstellungskosten

4'521 CHF/m² BKP 1-5 (Median)



Anzahl Betriebe

40 Betriebe in 2024 | +1.5% YOY



Winteraktivitäten

206 Pisten-km | 991 m.ü.M.



Bauaktivität

10 Tsd. CHF Hochbauinv. pro Zimmer



Betriebsgrösse

30 Zimmer pro Betrieb



Erreichbarkeit Flughafen

140 km bis ZRH



Infrastruktur

47 Tsd. CHF Tiefbauinv. pro Zimmer



Booking.com Rating

8.6 Gesamtrating



Kaufkraft

32% ausgabefreudige Touristen



Zweitwohnungsanteil

62.7% vom Gesamtbestand



Angebot vs. Nachfrage

8.6 Rating Ausstattung & hohe Auslastung



Social Media

299'000 Instagram Follower



Marktrating WP

2.5 Marktrating WP (von 1.0-5.0)



Zimmerpreise

∅ CHF 328 | +4.0% YOY



Sicherheit

54 Straftaten pro 1'000 Einwohner



Naturgefahren

5.22 Risikowert (1.0-7.0, 7 = schlecht)



Zwischen Magnetwirkung und Markthemmnis

Lauterbrunnen zählt im schweizweiten Vergleich zu einer der attraktivsten Gemeinden für potenzielle Hotelinvestoren. Die grafische Auswertung zeigt, in welchen Bereichen die Destination im Vergleich zu anderen Tourismusgemeinden über dem Durchschnitt liegt und wo Entwicklungspotenziale bestehen. Als Vergleichswert (Dreieck) dient der Mittelwert aller Tourismusgemeinden.

Im Jahr 2024 verzeichnete Lauterbrunnen rund 415'000 Logiernächte. Die Nachfrage entwickelt sich positiv bei einer durchschnittlichen Auslastung von 60%. Gleichzeitig ist sie stark saisonal geprägt: Die monatliche Standardabweichung der Auslastung beträgt 18.2, was die betriebliche Planbarkeit erschwert. Auffällig ist der Unterschied zwischen der niedrigeren Gästebewertung der Ausstattung und der dennoch hohen Auslastung. Diese Diskrepanz deutet auf ungenutztes Wertschöpfungspotenzial hin und bietet Chancen für Neuinvestitionen.

Lauterbrunnen profitiert von seiner zentralen Lage in der Schweiz und der Nähe zu Top-Sehenswürdigkeiten wie dem Jungfraujoch. Die hohe Angebotsdichte mit 58 gastronomischen Betrieben, 13 kulturellen Einrichtungen und 7 Einkaufsmöglichkeiten stärkt die Aufenthaltsqualität. Zudem weist die Gemeinde eine internationale Gästestruktur auf: Rund 32% der Übernachtungen entfallen auf kaufkräftige Herkunftsmärkte wie die Vereinigten Staaten, Japan, Singapur oder die Vereinigten Arabischen Emirate. Dies spricht für ein hohes Konsumpotenzial. Die starke Präsenz in den sozialen Medien erhöht zusätzlich die Sichtbarkeit der Destination.

Weniger vorteilhaft zeigt sich die Lage am Hotelimmobilienmarkt. Mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 231'000 pro Zimmer zählt Lauterbrunnen zu den hochpreisigen Standorten, was den Einstieg für Investoren erschwert. Zusätzlich besteht eine erhöhte Exposition gegenüber Naturgefahren, was sich negativ auf Investitionsentscheidungen auswirken kann.

Nachfolgeregelung am Beispiel der Wengen Classic Hotels

Betriebe

3

Zimmer

161

Logiernächte

60 Tsd.



Ausgangslage

Die Familie Zinnert führte als Inhaber über viele Jahre drei Hotelbetriebe unter der Marke «Wengen Classic Hotels» in Wengen: Das Hotel Silberhorn, das Hotel Belvedere und den Wengenerhof. Die Hotels generierten über 11% der gesamten Logiernächte in Lauterbrunnen und waren somit für die Destination von hoher Bedeutung. Neben den Eltern war auch eine der Töchter, Andrea Gutbrod, in den Hotelbetrieben tätig. Da sie 2014 nach Deutschland auswanderte, schien eine familieninterne Nachfolge praktisch nicht mehr möglich und ein Verkauf an Dritte stand zur Diskussion. Die zweite Tochter, Bettina Zinnert, war zu diesem Zeitpunkt als Investmentbankerin tätig, entschloss sich jedoch nach Wengen zurückzukehren und ihre Eltern zu unterstützen. Als kurz nach ihrer Rückkehr der Familienvater unerwartet verstarb, nahm sie die Nachfolge selbst in die Hand und führte die Familienbetriebe weiter.

Strukturierung der Nachfolgeregelung

Die Betriebe wurden von den Eltern rechtlich und buchhalterisch pro Hotel als Kollektivgesellschaft geführt. In einer ersten Phase wurden diese Kollektivgesellschaften 2013 in drei eigenständige Aktiengesellschaften überführt. Aufgrund der steuerlichen Rahmenbedingungen mussten diese Aktiengesellschaften mindestens fünf Jahre im Besitz der Eltern verbleiben, womit ein Verkauf erst ab 2018 getätigt werden konnte. Ansonsten wären hohe steuerliche Forderungen auf die Eltern zugekommen.

Die Eltern Zinnert haben einen Ehe- und Erbvertrag mit gegenseitiger Begünstigung abgeschlossen. Nach dem Tod des Familienvaters wurde damit die Mutter Alleinaktionärin der drei Hotel-AGs. Nachdem Bettina Zinnert die Nachfolge antrat, gründete sie eine Holdinggesellschaft, welche die drei Hotel-AGs übernahm. Steuerlich wurde vereinbart, dass die Schulden der Holding durch den Cashflow der drei Gesellschaften gedeckt werden können. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte durch ein Darlehen der Mutter, welches verzinst und amortisiert werden musste. Das gesamte Verschuldungspotential hinderte damals eine Finanzierung durch Banken bei einem Verkauf.

Die Rolle der SGH

Die operative Führung der drei Betriebe wurde nach der erfolgreichen Umsetzung der Nachfolgeregelung durch Bettina Zinnert wahrgenommen. Ihre Vision und Strategie waren, die Betriebe

weiterhin erfolgreich im Markt zu festigen und weiterzuentwickeln. Dabei wurde deutlich, dass die Weiterentwicklung einerseits durch die Belastung aus der operativen Tätigkeit und andererseits hinsichtlich Finanzierbarkeit immer fraglicher wurde. So hat sich Bettina Zinnert entschlossen, die Holding mit den drei Hotelbeteiligungen an einen Investor zu verkaufen, der diese Weiterentwicklung vorantreiben konnte. Mit der Beaumier-Gruppe wurde dieser im 2022 gefunden. In der Zwischenzeit hat die Beaumier-Gruppe die beiden Aktiengesellschaften «Belvedere» und «Wengenerhof» fusioniert und die beiden Hotelbetriebe baulich in das 5-Sterne Grand Hotel Belvedere überführt.

Im Rahmen der Verkaufsabsichten hat Bettina Zinnert die SGH beauftragt, die drei Aktiengesellschaften nach der Discounted Cashflow Methode zu bewerten und den Aktienwert der Gesellschaften als Grundlage für die Verkaufsgespräche zu ermitteln. Als Mitfinanziererin war die SGH in den einzelnen Betrieben bereits involviert. Diese Mittel dienten der Realisierung von Investitionen im Laufe der Jahre, insbesondere für den Wellnessbereich des Hotels Silberhorn.

Fazit aus Sicht der SGH

Die Nachfolgeregelung in der Hotellerie ist ein komplexer Prozess, bei dem finanzielle Aspekte eine zentrale Rolle spielen. Die Bewertung des Unternehmenswertes und der Liegenschaft, die Tragbarkeitsberechnung sowie die unterschiedlichen Perspektiven von Käuferschaft und Verkäuferschaft sind entscheidend für eine erfolgreiche Übergabe. Eine sorgfältige frühzeitige Planung und ausreichendes Eigenkapital sind hierbei unverzichtbar. Indem beide Parteien realistische Erwartungen und ein tiefes Verständnis der finanziellen Rahmenbedingungen entwickeln, kann der Übergabeprozess reibungslos und erfolgreich gestaltet werden. Ein Nachfolgeprozess sollte frühzeitig gestartet werden, idealerweise fünf bis zehn Jahre vor dem geplanten Übergabetermin. Dies ermöglicht eine sorgfältige Planung, Einarbeitung des Nachfolgers und eine reibungslose Übergabe, um den Fortbestand und den Erfolg des Unternehmens sicherzustellen.

Kontakt

Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit SGH

Peter Gloor (pgloor@sgh.ch) & Reto Grohmann (rgrohmann@sgh.ch)

Tel.: 044 209 16 16



Publikationsdatum: 18. Juni 2025

Die vorliegende Einschätzung beruht auf Datenbanken von Wüest Partner. Ausserdem stützt sie sich auf folgende Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), HotellerieSuisse, Booking.com. Titelbild: Yura Lytkin, Unsplash. 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.

Autoren

Andrea Bernhard
Linus Keller
Robin-Resham Singh

**Schweizerische Gesellschaft
für Hotelkredit SGH**

Kontakt

Wüest Partner AG

Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich

www.wuestpartner.com
+41 44 289 90 00