

Hotelmarkt- Überblick Schweiz

Das starke Wachstum von 2022 setzt sich fort.

38 Mio.
Logiernächte
+29%

52%
Auslastung
+25%

295 CHF
Ø Zimmerpreis
+6,6%

146 Tsd.
verfügbare
Zimmer
+3.4%

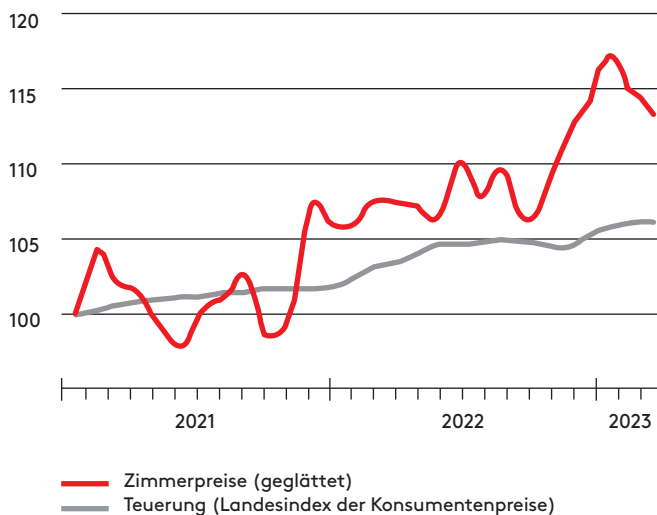
Stand: Juni 2023 und prozentuale
Veränderung im Vergleich zum Vorjahr
Quelle: Wüest Partner

Finanzforum

Wie kann ein New-Generation-Hotel durch Digitalisierung die Betriebskosten senken? Welche Rolle spielt künftig die Nachhaltigkeit bei der Immobilienbewertung? Wie entwickeln sich die Hotelzimmerpreise? Um diese und weitere Fragen geht es am SGH-Finanzforum, moderiert von SGH-Direktor Peter Gloor.



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



Stoos Lodge: Tiefere Betriebskosten dank Digitalisierung

René Koch und Marcel Neuhaus von der Stoos Lodge schilderten am Finanzforum, wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung den Betrieb optimieren. Beatrice Zanella Fux zeigte auf, was die Berghilfe für Hotels tun kann.

Ueli Abt

Am Anfang der Stoos Lodge stand schlicht die «Notwendigkeit, etwas zu ändern», wie Unternehmer und Hotelier René Koch am SGH-Finanzforum schilderte. Noch 2012 stand da ein Flachdachbau aus den 60er-Jahren mit Eternitfassade, beileibe «keine Architekturperle», wie Koch an dem Anlass im Plenum sagte.

Eine neue Bahn auf den Stoos war in Planung. Mit dem Seminar- und Wellnesshotel Stoos hatte sich das Unternehmen,

«Einsprachen sind nicht per se schlecht. Sie sind eine Chance, ein Projekt besser zu machen.»

René Koch

zu dem auch das Gipfelrestaurant Fronalpstock gehört, einen guten Namen erarbeitet, die Nachfrage hatte ein gutes Niveau erreicht. «Wir haben zuerst die Grundlagen erarbeitet, was auf dem Platz möglich ist, die Anforderungen definiert, Vorprüfungen mit Behörden gemacht. Und gerechnet, wie viel ein Zimmer bei einer bestimmten erwarteten Auslastung kosten darf.»

Tiefe Kosten, vernünftige Preise

Der detaillierte Businessplan ging 2019 zur Überprüfung an die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) und diente als Grundlage für die Finanzierung. «Die Grossbanken sagten frühzeitig, dass sie mehr Eigenkapital bräuchten als im Businessplan vorgesehen. Sie haben das Projekt nicht ganzheitlich beurteilt», so Koch. Dank der positiven Bewertung konnte laut Koch schliesslich relativ problemlos die Schwyzer Kantonalbank erneut als Finanzierungspartnerin gewonnen werden. Diese hatte schon 2006 den Wellnessbau des Seminar- und Wellnesshotel Stoos mitfinanziert.

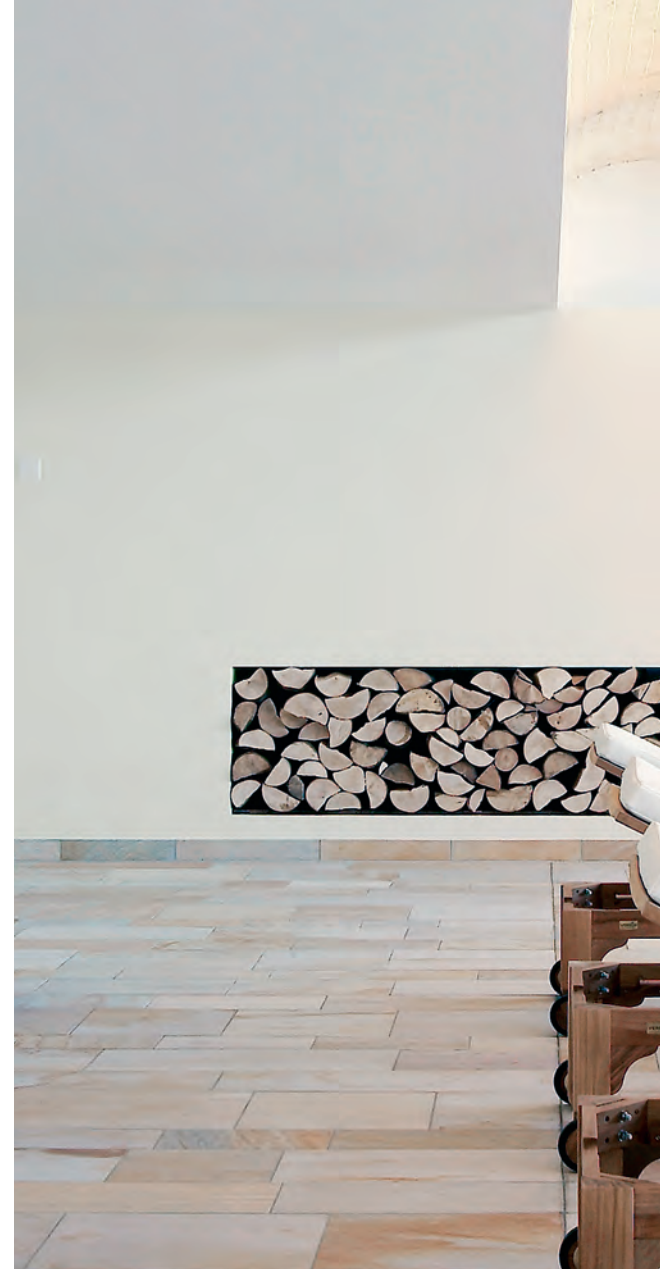
Ausschlaggebend für die Finanzierungszusage war laut Koch sicher auch

das bewilligte Teildarlehen der SGH im zweiten Rang. Beim Bauprojekt gab es 2015 keinerlei Einsprachen. Die Lodge in unmittelbarer Nähe zur Bergstation der Standseilbahn definiert heute die neue Dorfmitte. Koch sieht zunächst die Lage auf dem Berg als Stärke und Herausforderung des New-Generation-Hotels. «Wir waren uns stets gewohnt, unsere Gäste abzuholen, im sprichwörtlichen Sinn. Uns war klar, dass wir tiefe Betriebskosten erreichen müssen, um vernünftige Zimmerpreise anbieten zu können.» Der Stoos habe stets auf Familien gesetzt. Zusätzlich richtet sich die Lodge an Seminargäste. Das sei zwar «schon ein Spagat», wie Stoos-Lodge-Direktor Marcel Neuhaus während des Talks sagte – doch mit einer entsprechend grosszügigen räumlichen Aufteilung bringe man alles leicht unter einen Hut. «Familien essen meistens etwas früher, später ist es im Restaurant ruhiger.» Kinder gelangen in der Stoos Lodge übrigens über eine Rutschbahn aus dem Restaurant ins Kinderspielland und toben sich dort aus, während Erwachsene im Speisesaal ihre Ruhe haben. Zudem kommuniziert das Hotel: «Die Stoos Lodge lebt, bei uns ist es manchmal laut», wie Neuhaus sagte.

In der Lodge machen die Gäste vieles selbst, sie checken selbst ein und aus. Das Check-out ist an fünf Stationen möglich, dazu gibt es einen Infopoint, an welchem jemand vom Personal bei Bedarf assistiert. «Die meisten Gäste sind gut informiert und wissen Bescheid, wenn sie bei uns sind. Es gibt immer solche, die überrascht sind, wenn Fitness und Zimmerreinigung extra kosten.»

Kommunikation per Cube

Auch im Restaurant direkt an der Piste, wo während der Skisaison mittags auch viele externe Gäste einkehren, spielt Digitalisierung eine Rolle. Mit den sogenannten Order Cubes, kleinen weissen Würfeln auf dem Tisch, können Gäste das Servicepersonal rufen. Der Küchenchef hat ein Panel, mit welchem er den Gästen signalisieren kann, dass sie



«Es gibt immer wieder Gäste, die überrascht sind, wenn Fitness und Zimmerreinigung extra kosten.»

Marcel Neuhaus

ihr Essen an der Ausgabe holen können. Ein Roboter sorgt dafür, dass das gebrauchte Geschirr weggeräumt wird, was den Betrieb wirtschaftlicher machen und das Personal entlasten soll. Durch die Automatisierung und Digitalisierung kommt das Hotel denn auch mit einem Personalbestand von rund 40 Vollzeitstellen aus. Dies bei 101 Zimmern. So können laut Neuhaus dank Self-Check-out an den fünf Stationen an einem Sonntagmorgen Gäste aus 70 Zimmern auschecken. Begleitet wird dies von nur einer Person vom Infoteam.

Die Verfügbarkeit von Personalunterkünften sei allerdings ein grosses Problem. Im Gegensatz zum eigentlichen Hotelbau harzt es beim Bau eines Personalhauses, bedingt durch Einsprachen.



René Koch (l.) und Marcel Neuhaus von der Stoos Lodge erläutern im Gespräch mit SGH-Direktor Peter Gloor (r.) das Konzept ihres New-Generation-Hotels.

Koch relativiert allerdings: «Einsprachen sind nicht per se schlecht. Sie sind auch eine Chance, ein Projekt besser zu machen.»

Heizen mit Bremsenergie der Bahn

Insbesondere die Nachhaltigkeit nimmt im Konzept der Stoos Lodge einen hohen Stellenwert ein: 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. Dies spart jährlich rund 41 000 Liter Heizöl.

«Ohne die Bank WIR hätten wir das Gipfelrestaurant nicht finanzieren können.»

René Koch

Auch im Betrieb des Hotels sorgt ein System für Rückgewinnung: Unter anderem dient die Abwärme der gewerblichen Kälteanlage zur Aufbereitung von Warmwasser. Laut Koch läuft dies sogar noch effektiver als gedacht. Sei man von einer Warmwasservorwärmung von 32 Grad ausgegangen, erreiche man nun tatsächlich 43 Grad. Auch die Verwendung von regionalen Produkten in der Küche, ein grosses vegetarisches Angebot sowie die Reduktion von Food-Waste gehören zur Philosophie der Stoos Lodge.

Und schliesslich ist auch soziale Nachhaltigkeit ein Thema. Das Hotel betreibt eine Kindertagesstätte, was nicht nur für Arbeitnehmende die Attraktivität der Lodge steigert. Zuerst wollte man den Betrieb auslagern. Allerdings fand sich niemand, der das wirtschaftliche Risiko eingehen wollte. So nahm das Hotel es selbst in die Hand. Heute steht die Kita auch den rund 150 Einwohnerinnen und Einwohnern des Dorfs Stoos zur Verfügung, was auch die Bergschule im Dorf stärken dürfte.

Berghilfe hilft auch Hotels

Am Podium des Finanzforums sprach zudem Beatrice Zanella Fux von der Schweizer Berghilfe über Möglichkeiten der Unterstützung für Berghotels. Die Berghilfe kennt man als Unterstützerin der Landwirtschaft in Randregionen. Vor 15 Jahren habe man die Fördertätigkeit ausgeweitet, so Zanella Fux. In der Hotellerie gebe es grosse Synergieeffekte für Landwirtschaft, Regionalität und Arbeitsplätze. Heute mache die Förderung der Berghilfe für die Hotellerie rund 15 Prozent aus. Die Berghilfe unterstütze in Form von bedingten Schenkungen: Falls ein Betrieb in den folgenden zehn Jahren gewinnbringend verkauft werde, fordere die Berghilfe ihren Beitrag zurück. Allerdings komme dies sehr selten vor. Durch diese Form der Unterstützung sei

Nachhaltig sein wird Pflicht

Andrea Roman Bernhard, Direktor der Wüest Partner AG, sieht Nachhaltigkeit als wesentlichen Faktor in Bezug auf die Immobilienbewertung. «Es gibt viel Greenwashing, der Markt fordert Transparenz», sagte er am Finanzforum. «Wer das nicht gut bewältigen kann, wird vom Markt abgestraft werden.» Gemäss Bernhard hat die Schweizer Hotellerie Aufholbedarf in Sachen Nachhaltigkeit.

Best-Practice-Beispiel

Nicht so die 2022 eröffnete Stoos Lodge. Am Finanzforum hatte diese einen Auftritt als Best-Practice-Beispiel. Im ESG-Rating von Wüest Partner schneidet das Hotel mit der Note 4,3 sehr gut ab. Diese Bewertung habe das Hotel insbesondere durch die umfangreiche und nachhaltige Gebäudetechnik erreicht, heisst es im «Hospitality Report Schweiz 2023», den Wüest Partner am Finanzforum erstmals präsentierte. «Der Betrieb ist gut durchdacht und präzise geplant, was zu minimalen Verschwendungen führt.» Dass das Hotel nicht die Bestnote von 5 erreichte, erklärte Direktor Bernhard mit standortbezogenen Faktoren, die nicht durch das Gebäude oder den Betrieb beeinflusst werden könnten. So misst das Rating unter anderem die Entfernung von öffentlichen Ladestationen für Elektroautos, was die Benotung schmälerte.

Höhere Auslastung

Die Stoos Lodge trägt dazu bei, dass die Standortgemeinde Morschach besser performt als andere Gemeinden der Tourismusregion Luzern/Vierwaldstättersee. Morschach mache zwar mit 230 000 nur rund 7 Prozent der Logiernächte der Tourismusregion aus, verzeichne dafür aber eine deutlich höhere Auslastung. Die Gemeinde profitiere von geringen saisonalen Schwankungen. So bleibe auch der durchschnittliche Zimmerpreis das ganze Jahr über auf einem stabilen Niveau, während die Stadt Luzern beispielsweise in den Wintermonaten einen markanten Einbruch verzeichne, heisst es im Report.

man eine beliebte Partnerin für die Banken. «Es kann sein, dass eine Bank einen Betrieb finanzieren möchte, obwohl es gemäss den internen Regeln hinsichtlich der vorhandenen Eigenmittel nicht reicht. In solchen Fällen kommen die Banken auf uns zu.» Stoos-Lodge-Direktor Marcel Neuhaus bekräftigte darauf, dass es aus Sicht eines Hoteliers wünschenswert wäre, wenn die Bankenwelt vermehrt «das Ganze» sähe. Also auch Unternehmen unterstütze, die auf den ersten Blick nicht als super Renditeobjekte erschienen – aber mit ihren Dienstleistungen zur Attraktivität der Region beitragen.

Branchen- und Finanz-Know-how

Diese gesamte Sicht sei auch für die Bank WIR wichtig, nahm Christoph Känel, Fachspezialist für Hotellerie und Gastronomie bei der Bank WIR, an dieser Stelle den Faden auf. Denn: «Einfach anders, das sind auch wir von der Bank WIR», meinte er in Anspielung auf den Claim der Stoos Lodge. «Für uns ist es wichtig, dass man Projekte ganzheitlich sieht. Wir sind Fachleute der Branche, nicht nur der Finanzierungswelt, das unterscheidet uns von den anderen Banken.» Auch René Kochs Unternehmen hatte schon vom «einfach anderen» Ansatz der Bank WIR profitiert. «Beim Gipfelrestaurant rannte



mein Vater damals von Pontius zu Pilatus. Der CEO der Bank WIR kam zu uns auf den «Fronalpstock», und wir haben die Finanzierung besprochen. Ohne die Bank WIR hätten wir das Gipfelrestaurant nicht finanzieren können.» Dass Banken mehrheitlich das geliehene Geld relativ bald zurückbezahlt haben wollten, sei «etwas unschön», sagte Koch auf Anfrage von Moderator Peter Gloor. Es hindere einen, zeitnah weitere Projekte umzusetzen. «Das ist ein Bremsklotz für jene, die innovativ sein wollen.»

Berghilfe finanziert auch Kurse

Wie im weiteren Verlauf des Podiums klar wurde, unterstützt die Schweizer Berghilfe Hotels in den entsprechenden Zonen nicht nur bei Investitionen, sondern auch im

laufenden Betrieb. Sie übernimmt auch Weiterbildungen, so etwa zum Thema Digitalisierung. Zudem startete die Stiftung ein Solarprogramm. Betriebe können bis zu 50 Prozent Unterstützung für den Bau von Solaranlagen erhalten. «Die Hotellerie hat bislang wenig reagiert. Die Landwirtschaft hat diese Möglichkeit schneller gesehen.»

Am SGH-Finanzforum traten folgende Expertinnen und Experten auf: Unternehmer René Koch und Direktor Marcel Neuhaus von der Stoos Lodge, Andrea Roman Bernhard, Direktor der Wüest Partner AG, Christoph Känel, Fachspezialist für Hotellerie und Gastronomie bei der Bank WIR, Beatrice Zanella Fux, Mitglied der Geschäftsleitung bei der Schweizer Berghilfe.

Anzeige

BARONS
DE ROTHSCHILD
CHAMPAGNE

Brut Nature



ARVI, Ihr zuverlässiger Lieferant.

Schweizweite Lieferung innerhalb von 48/72 Stunden

Via Pedemonte di Sopra 1, 6818 Melano – Tel. 91 649 68 88 – arvi.ch