

# SCHWEIZER PRÄZISION

INVESTITIONEN / FINANZIERUNG VON TOURISTISCHER BEHERBERGUNG IN DER SCHWEIZ

## ÜBERBLICK ÜBER TOURISTISCHE INVESTITIONEN IN DER SCHWEIZ

🕒 4,5 Minuten

📝 Das Interview führte Nina Karner

📍 Peter Gloor, [www.sgh.ch](http://www.sgh.ch)

*In der Schweiz werden die Investitionen wie auch Finanzierungen statistisch in der Branche „Gastgewerbe, Gastronomie und Hotellerie“ zusammengefasst. Die ZimmerStunde hat bei der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit nachgefragt, welche Trends die Schweizer Hotellerie verfolgt.*

**W**elche Finanzierungsarten werden bevorzugt? Welche Vorteile haben die unterschiedlichen Modelle?

Bei der Finanzierung der baulichen Investitionen gehen wir in der Schweiz von einem generell gut funktionierenden Bankensystem aus. Dies bedeutet, dass die Geschäftsbanken die Grundfinanzierung bereitstellen. Aus der von der Schweizer Nationalbank erstellten

Kreditvolumenstatistik ist ersichtlich, dass das Finanzierungsvolumen trotz der jährlichen Investitionen tendenziell leicht rückläufig ist. Dies lässt den Schluss zu, dass in der Hotellerie ein wesentlicher Teil der Investitionen durch Eigenkapital der Investoren oder durch andere Kapitalquellen (beispielsweise Anlagefonds) gedeckt wird. Einer der Hauptgründe dafür liegt in der ertragswertorientierten Bewertung der Hotelimmobilien. Der Gesamtinvestitionswert liegt vielfach über diesem Ertragswert, weshalb Teile der Eigenmittel keine Rendite abwerfen. Die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit ist in der Mitfinanzierung der Investitionen in den ländlichen

Räumen und Berggebieten ein gefragter Partner. Durch unsere Darlehen werden jährlich für Rund 200 Millionen CHF Investitionen ausgelöst. Ebenfalls bestehen weitere Fördergefäße bei den Kantonen (unter anderem Graubünden, Tessin, Wallis, St. Gallen und Waadt), die durch weitere Darlehen, Zinskostenübernahme und auch à-fonds-perdu-Beiträge Investitionen unterstützen. Weiters gibt es private Institutionen wie die Berghilfe, die ebenfalls über à-fonds-perdu-Beiträge Projekte unterstützen.

Weitere Finanzierungsquellen wie Leasing und Crowdfunding sind bei baulichen Investitionen eher untergeordnet.



Leasing dient hauptsächlich zur Finanzierung von Mobilien und Einrichtungen.

#### *Wie sieht die Verteilung*

#### *Eigen- und Fremdkapital aus?*

Die Fremdmittel sind in der Regel zu verzinsen und zu amortisieren. Aufgrund des seit längerem sehr tiefen Zinsniveaus ist dieser Teil der Kapitalkosten eher untergeordnet zu betrachten. Die Rückzahlungsraten sind hingegen wesentliche Geldabflüsse, rechnen doch die Banken mit Tilgungsdauern zwischen 20 und 25 Jahren. Dies stellt die Hotellerie mit tiefen Ertragskennziffern immer wieder vor Herausforderungen, insbesondere sind künftige Ersatzinvestitionen in der Regel durch Wiederausschöpfung der Kredite zu finanzieren. Gestützt auf die Tatsache, dass der Anteil des Fremdkapitals auf der Basis des Ertragswertes festgelegt wird, liegt der Eigenkapitalanteil auf Basis des reinen Investitionswertes vielfach bei knapp 30%.

#### *Wie hoch sind die Investitionskosten und wird mehr in Bestandsgebäude oder neue Häuser investiert?*

Die Bauinvestitionen bewegen sich mit einer Milliarde CHF pro Jahr relativ konstant. Die Verteilung zwischen Neubauten und Umbau/Unterhalt sind geprägt durch einzelne Großprojekte. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass rund 1/3 auf die Neubauten entfallen und die restlichen 2/3 auf Umbauten und Unterhalt.

Peter Gloor @sgh.ch

#### *Worin und wie oft wird hauptsächlich investiert? Gibt es Unterschiede in den Hotelkategorien?*

Die Hauptinvestitionen liegen mehrheitlich in der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes. Dabei ist der Investitionszyklus abhängig von der Positionierung des Betriebes. Einfach gesagt: je höher die Klassifikation, desto schneller muss investiert werden. Und je höher die Klassifikation ist, desto höher ist auch die Grundinvestition. Und gerade in der Luxushotellerie wird ein wesentlicher Anteil der Investitionen von Mäzenen getragen. Hier steht vielfach die Anlage des Geldes im Erhalt einer hochwertigen Immobilie im Vordergrund als die Erzielung einer vollkostendeckenden Rendite aus dem Betrieb.

Ein Unterschied besteht sicherlich in den verschiedenen Regionen. Gerade in den städtischen Räumen wie Zürich, Bern und Basel wurde in den letzten

Jahren stark investiert und die Kapazitäten ausgebaut. Hier sind öfters institutionelle Immobilieninvestoren tätig, die dann den Betrieb mehrheitlich internationalen Ketten überlassen. In den ländlichen und alpinen Räumen konzentrieren sich die Investitionen auf die internationalen Topdestinationen. Hier sind es vielfach private Investoren, die entweder bestehende Hotels übernehmen und dann über Ausbauten neu positionieren oder hochwertige Neubauten erstellen.

[www.zimmerstunde.at/06\\_2526.pdf](http://www.zimmerstunde.at/06_2526.pdf)

#### **FAZIT**

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der Bestandsbotellerie vor allem in den ländlichen und alpinen Räumen Investitionen eher zurückhaltend gemacht werden, da diese einerseits aus dem Cash-Flow oder andererseits über Fremdmittel nur begrenzt finanziert werden können. In den städtischen Räumen boomt hingegen die Bautätigkeit. Dies ganz im Einklang mit der Zunahme der Logiernächte in diesen Regionen und der jeweils guten verkehrstechnischen Anbindungen an internationale Märkte.*

Schweizerische Gesellschaft  
für Hotelkredit SGH  
[www.sgh.ch](http://www.sgh.ch), [pgloor@sgh.ch](mailto:pgloor@sgh.ch)  
+41(0)44 209 16 16, Zürich

