

Wer Hotels bei Investitionen unterstützt

Sanierungen und Ausbauprojekte stellen Hotels vor finanzielle Herausforderungen. Oft braucht es dafür heute mehr als einen klassischen Bankkredit. Beispiele aus Schwanden, Romoos und Mürren zeigen, welche **Finanzierungshilfen** Betriebe nutzen können.

Nicolas Bollinger

Der Entschluss ist oft schnell gefasst: Das Haus braucht neue Zimmer, die Haustechnik ist veraltet oder Gäste erwarten mehr Komfort. Schwieriger wird die Frage, wie solche Investitionen finanziert werden sollen. Denn selbst gesunde Betriebe können grössere Projekte selten aus eigener Kraft stemmen. Die Hausbank bleibt für die meisten Hotelprojekte der wichtigste Finanzierungspartner. Doch gerade bei grösseren Investitionen reicht ein Bankkredit oft nicht aus. Ergänzend kommen Darlehen der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), Beiträge der Schweizer Berghilfe, kantonale Förderinstrumente oder zusätzliches Eigenkapital zum Einsatz. Eine zentrale Rolle spielt dabei die SGH. Sie vergibt Darlehen an Beherbergungsbetriebe und schliesst Finanzierungslücken, die zwischen Eigenkapital, Bankfinanzierung und weiteren Geldquellen entstehen können. Sie unterstützt Projekte vom Erwerb eines Betriebs über Neubauten und Ersatzneubauten bis hin zu umfassenden Erneuerungen bestehender Hotels. Gefördert werden Betriebe mit mindestens 15 Zimmern oder 30 Betten, die Beherbergung anbieten. Dazu gehören unter anderem eine Réception, ein Frühstücks- oder Restaurationsangebot sowie die Möglichkeit einer täglichen Zimmerreinigung. Zudem muss der Betrieb innerhalb des gesetzlichen Förderperimeters liegen. Die SGH prüft nicht nur den Wert eines Betriebs,

sondern auch Ertragsaussichten und Tragbarkeit. Zwar gibt es keine festen Vorgaben für den Eigenmittelanteil, ein Projekt soll jedoch nicht vollständig fremdfinanziert sein. Im Fokus stehen Betriebe mit guten Ertragsaussichten, bei denen die bestehende Finanzierung für ein Projekt nicht ausreicht. Die SGH finanziert ergänzend zu einer Sockelfinanzierung, die nicht zwingend von einer Bank stammen muss. Die Darlehen werden in der Regel über 15 Jahre zurückbezahlt. Dadurch können Projekte ermöglicht werden, die allein über Bankfinanzierungen nicht zustande kämen. Oft bilde erst das Zusammenspiel verschiedener Instrumente die Grundlage für eine Finanzierung, sagt SGH-Direktor Peter Gloor. Bankkredite, Fördergelder und Darlehen müssten dabei sinnvoll aufeinander abgestimmt werden. Auch bei Banken lohnt sich ein Vergleich. Nicht jedes Institut beurteilt Hotelprojekte gleich. Je nach Bank fallen Finanzierungshöhe, Sicherheiten oder Konditionen unterschiedlich aus. Die SGH empfiehlt deshalb, mehrere Angebote einzuholen.

Mehrere Geldgeber zusammen
Wie ein Finanzierungsmix aussehen kann, zeigt das Berghotel Mettmen in Schwanden im Glarnerland. Das ehemalige Berggasthaus auf rund 1600 Metern über Meer wurde 2016 übernommen und totalsaniert. Die Investitionen beliefen sich auf rund sechs Millionen Franken. Finanziert wurde das Projekt über Eigenkapital, Bankdarlehen, SGH-Mittel sowie A-fonds-perdu-Beiträge des Kantons Glarus und der Schweizer Berghilfe. Das Beispiel zeigt, wie Fördergelder und Darlehen trotz begrenzter Eigenmittel Investitionen ermöglichen. 2023 und 2024 folgte bereits die nächste Ausbaustappe mit zusätzlichen Gäste- und Personalzimmern. Dafür investierte der Betrieb weitere rund zwei Millionen Franken. Auch hier kamen Eigenkapital, Bankfinanzierung, SGH-Mittel und Beiträge der Schweizer Berghilfe zusammen. Heute bietet das Hotel 21 Zimmer mit 50 Betten und erzielt rund 6000 Logiernächte pro Jahr. Noch breiter abgestützt ist die Finanzierung des Hotel Kreuz im luzernischen Romoos. Das denkmalge-



Das Eiger Guesthouse in Mürren erhielt für einen Erweiterungsbau Unterstützung der Schweizer Berghilfe.

schützte Haus prägt seit über 100 Jahren das Dorfbild und dient als gesellschaftlicher Treffpunkt für Gemeindeversammlungen, Vereinsanlässe und Familienfeiern. Die Innensanierung umfasst unter anderem eine neue Gebäudetechnik, Brandschutzmassnahmen, einen Lift, barrierefreie Anpassungen und die statische Ertüchtigung des historischen Tragwerks. Die Gesamtkosten liegen bei rund sechs Millionen Franken. Bemerkenswert ist der Finanzierungsmix: Die Finanzierung setzt sich aus Bankkrediten, privaten Darlehen, Beiträgen von Gemeinden und Stiftungen, einer Aktienkapitalerhöhung sowie einer breit angelegten Sammelaktion zusammen. Die Grundfinanzierung der Sanierung steht inzwischen, zusätzliche Spenden sollen weitere Ausbauschritte ermöglichen. Hinter der Kampagne steht der Verein «Zäme för üses Chrüz» mit Gemeindevertretern, lokalen Persönlichkeiten und einem Patronatskomitee.

Unterstützung im Berggebiet
Eine wichtige Rolle bei Investitionen im Berggebiet spielt die Schweizer Berghilfe.

Wie solche Unterstützungen in der Praxis aussehen können, zeigt die Hotel Eiger Guesthouse AG im autofreien Bergdorf Mürren. Sandra Steiner übernahm den Betrieb Ende der

«Habt den Mut, in die Zukunft eures Betriebs zu investieren!»

Margrith Blum, Leiterin Tourismus Schweizer Berghilfe

1990er-Jahre gemeinsam mit ihrem Mann aus einem Konkurs. Das Hotel verfügte damals über zwölf einfache Zimmer und war stark auf Gastronomie ausgerichtet. Trotz Investitionen blieb die Ertragslage schwierig. Um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern, entschied sich der Betrieb für einen Erweiterungsbau mit neun zusätzlichen Zimmern. Während der Coronapandemie verzögerte sich das Projekt jedoch um zwei Jahre, gleichzeitig stiegen die

Baukosten. Trotz Eigenmitteln und Bankfinanzierung blieb eine Finanzierungslücke bestehen. Hier kam die Schweizer Berghilfe ins Spiel. Sie unterstützt Klein- und Kleinstbetriebe im Tourismus mit nicht rückzahlbaren Beiträgen, wenn Eigenmittel, Fremdkapital und weitere Fördergelder für ein Projekt nicht ausreichen. «Oft ist das für eine Bank wie zusätzliches Eigenkapital», sagte Margrith Blum, Leiterin Tourismus bei der Schweizer Berghilfe. Unterstützt werden Betriebe mit bis zu 50 Zimmern im Berggebiet. Bei grösseren Projekten stützt sich die Berghilfe zudem auf Gutachten der SGH. Laut Sandra Steiner hat sich die Investition ausgezahlt. Mit den zusätzlichen Zimmern und Betten habe sich der Umsatz in den vergangenen zehn Jahren beinahe verdoppelt. Gleichzeitig sei der Betrieb wirtschaftlich stabiler geworden und könne heute weitere Investitionen stemmen, etwa in eine Photovoltaikanlage. Zudem habe sich das Hotel als Ganzjahresbetrieb positionieren können. Rückblickend würde sie den Kontakt zur Berghilfe früher suchen: «Wir hatten das nicht auf dem Schirm.»

Die wichtigsten Finanzierungspartner im Überblick

Hausbanken:
Sie bilden bei praktisch jedem Projekt die Grundlage der Finanzierung. Banken tragen meist den Hauptteil eines Umbaus oder Neubaus über Hypotheken und Investitionskredite. Entscheidend sind dabei Eigenkapital, Tragbarkeit und ein plausibler Businessplan. Gerade bei kleineren Betrieben im Berggebiet stossen Banken jedoch häufig an Grenzen – etwa wenn hohe Investitionen auf vergleichsweise kleine Betriebe treffen.

Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH):
Die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit vergibt ergänzende Darlehen an

Beherbergungsbetriebe und wirkt als Kompetenzzentrum des Bundes für Hotelinvestitionen. Sie springt dort ein, wo Banken ein Projekt nicht vollständig tragen können. Die SGH finanziert insbesondere Umbauten, Erneuerungen oder Nachfolgelösungen. Voraussetzung ist allerdings, dass das Projekt langfristig wirtschaftlich tragfähig erscheint. Die SGH ersetzt keine Bank, sondern ergänzt bestehende Finanzierungen.

Schweizer Berghilfe:
Die Schweizer Berghilfe unterstützt Projekte im Berggebiet mit A-fonds-perdu-Beiträgen, also Geldern, die nicht zurück-

bezahlt werden müssen. Gefördert werden kleinere, inhabergeführte Hotels und Gastrobetriebe mit langfristiger Perspektive. Gerade bei Investitionen in alpinen Regionen spielt die Berghilfe deshalb häufig eine wichtige Rolle.

Kantone und Gemeinden:
Viele Kantone verfügen über eigene Tourismus- oder Regionalförderinstrumente. Diese reichen von zinsgünstigen Darlehen bis zu Beteiligungen oder A-fonds-perdu-Beiträgen. Hinzu kommen Gemeinden, die sich etwa über Aktienkapital, Bürgschaften oder direkte Darlehen engagieren – insbesondere dann, wenn ein Hotel für das Dorf oder die

Region eine wichtige Funktion erfüllt. Solche Modelle finden sich vor allem in touristisch geprägten Bergregionen. Beispiele dafür sind etwa Romoos oder das Berghotel Mettmen.

Energieprogramme:
Je nach Kanton und Projekt bestehen zusätzliche Förderprogramme für energetische Sanierungen oder erneuerbare Energien – etwa für Wärmedämmung, Heizungsersatz oder Photovoltaikanlagen. Im Bereich Solarenergie läuft die Förderung in der Schweiz unter anderem über die nationale Förderstelle Pronovo. Wichtig ist dabei: Viele Beiträge müssen vor Baubeginn beantragt werden.

Eigenkapital und Aktienkapitalerhöhungen:
Kam ein grösseres Projekt kommt heute ohne zusätzliches Eigenkapital aus. Banken und Förderstellen achten stark darauf, ob Eigentümerinnen und Eigentümer selbst substanzielle Mittel einbringen. Teilweise wird dafür neues Aktienkapital aufgenommen oder die lokale Bevölkerung beteiligt. Eigenkapital verbessert die Tragbarkeit eines Projekts und erhöht die Chancen auf zusätzliche Darlehen oder Fördergelder deutlich. Beim Hotel Kreuz in Romoos etwa umfasst die Finanzierung eine Aktienkapitalerhöhung von einer Million Franken.

Spenden und Sammelaktionen:
Solche Modelle bleiben Ausnahmefälle, gewinnen aber punktuell an Bedeutung – insbesondere bei historisch oder gesellschaftlich stark verankerten Häusern. Spendenkampagnen funktionieren vor allem dort, wo ein Hotel als kultureller Treffpunkt oder identitätsstiftender Ort wahrgenommen wird. Oft dienen solche Aktionen dazu, Finanzierungslücken zu schliessen oder zusätzliche Ausstattungen zu ermöglichen, die über die reine Grundsanierung hinausgehen. Beim Hotel Kreuz in Romoos steht die Grundfinanzierung der Sanierung inzwischen. Zusätzliche Spenden sollen nun weitere Ausbauschritte ermöglichen.