



Datum: 09.05.2018

KLARE POSITIONIERUNG ZAHLT SICH AUS

2017 verzeichnet die Schweiz einen markanten Anstieg bei den Übernachtungen. Der Trend hält auch Anfang 2018 an. Erholung ist dennoch nicht in Sicht, die Lage bleibt angespannt. Die Veränderungen im Immobilienmarkt und an den Finanzmärkten ebnen neue Märkte und Perspektiven –

Text: Marco Rentsch

5,2

Prozent mehr Logiernächte

1500

neue Zimmer in Zürich

Insgesamt 37,4 Mio. Übernachtungen, so viele wie im Rekordjahr 2008. Mit einem Anstieg der Logiernächte von 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet die Schweizer Hotelbranche ein erfolgreiches Jahr 2017. Die leichte Abschwächung des Schweizer Frankens führt wieder vermehrt zu Buchungen bei den europäischen Gästen. Auch Schweizerinnen und Schweizer verbringen mehr Ferien im Heimatland. Die grössten Wachstumsmärkte sind Korea mit 35 Prozent zusätzlichen Logiernächten sowie Indien und China mit Wachstumsraten von jeweils 23 Prozent und 16 Prozent. Während die Tourismusregion Zürich einen Nachfrageanstieg von über sechs Prozent verzeichnet, freut sich Genf lediglich über einen Anstieg von vier Prozent. Trotz eines aufstrebenden Jahres 2017 ist die Branche von den Glanz-

für Investoren und Hotelbetreiber.

zeiten weit entfernt und der Nachfrage-trend in der Schweiz bleibt konstant flach (siehe Grafik 1). Ein Grossteil der Nachfrage aus Korea, Indien und China konzentriert sich auf die international etablierten Destinationen wie die Jungfrau Region, Luzern oder Engelberg.

Die Angebotsentwicklung in der Schweiz, vor allem in Zürich und in Genf, bereitet der Branche Sorgen. Geringe Finanzierungskosten, Erfolg versprechende Renditen und mangelnde Alternativen führen dazu, dass immer mehr (institutionelle) Anleger in Hotels investieren. Obwohl die Zunahme an Hotelzimmern 2017 im Vergleich zum Vorjahr lediglich um ein Prozent gestiegen ist, lässt sich ein wachsender Angebotstrend erkennen (Grafik 2), was eine Übersättigung zur Folge hat. In Zürich wird sich die Situation mit 1500 zusätzlich geplanten Zimmern innerhalb der nächsten zwei Jahre zusätzlich verschärfen.

Kleinere Hotels können nicht (mehr) mithalten

Am meisten unter dieser Überkapazität leiden kleinere und ältere Hotelbetriebe. Sie werden immer mehr von den internationalen Ketten konkurrenziert. Im Gegensatz zu den Grossen verfügen sie über keine globalen Distributionssysteme mit internationaler



Marco Rentsch
Head Investor Services,
Hospitality and Tourism
Centre of Excellence EMEA,
PwC Schweiz. Marco
Rentsch unterstützt
Eigentümer, Entwickler und
Investoren beim Kauf,
Verkauf und Bau von Hotels
und Hotelfirmen weltweit.

Datum: 09.05.2018

Markenidentität und finanziellen Möglichkeiten für innovative Konzepte und neue Technologien. Nicht zu vergessen das Plus des perfekten Standortes, mit dem die renommierten Hotelketten bei ihren Gästen punkten. Viele kleinere Betriebe sind nicht flexibel genug und werden den Strukturwandel nicht überleben. Dies liegt unter anderem auch an den hohen Anforderungen der Banken bezüglich Amortisierungsraten bei Refinanzierungen und an den hohen Zinsen für Betriebsinvestitionen. Die Konsequenzen sind niedrige oder gar negative Cashflows. Um die Auslastung halten zu können, bie-

Das OpCo-PropCo-Modell

trennt den operativen Betrieb

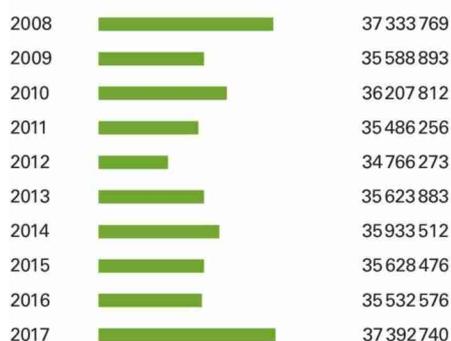
vom Liegenschaftsbesitz.

ten Hotels mit einem minderwertigen Produkt ihre Zimmer zu immer tieferen Preisen an. Ein Problem mit Konsequenzen für die gesamte Branche. Dies zeigt auch die aktuelle Ermittlung der Zimmerpreise in Zürich und Genf der letzten drei Jahre (Grafik 3).

Mit Alleinstellungsmerkmalen punkten

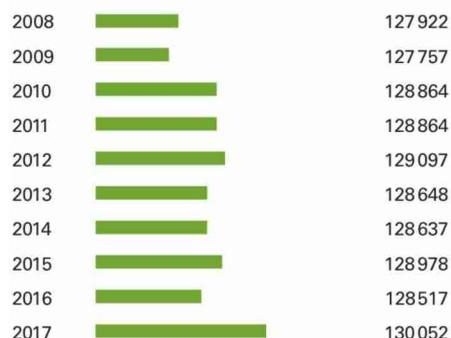
Ein Faktor, der die Investition in Hotels immer beliebter macht, ist die abnehmende Investitionstätigkeit in kommerzielle Anlagemöglichkeiten wie Büroflächen und Retail. Der starke Franken hat zudem viele Unternehmen ins Ausland verdrängt. Durch das Überangebot an Büroflächen hat die Nachfrage nach kommerziellen Anlagemöglichkeiten kontinuierlich abgenommen, was die Suche nach anderen Investitionsmöglichkeiten und die vermehrte Investition in Hotels verstärkt. Um der Überkapazität und Verdrängung entgegenzuwirken und um hohe Cashflows und nachhaltige Rendite zu erzielen, ist es wichtiger denn je, Alleinstellungsmerkmale zu entwickeln und sich von der Konkurrenz abzuheben. Dazu gehören neben einer hervorragenden Lage, einer globalen Vermarktung, einzigartigen Konzeptentwicklungen und einer überdurchschnittlichen Servicequalität auch Investitionen in Technologien und digitalisier-

Grafik 1:
Vergleich Übernachtungen Schweiz (in Mio.)



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2018

Grafik 2:
Anzahl Hotelzimmer Schweiz (in 1 000)



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2018

Grafik 3:
Vergleich Zimmerpreise in CHF



Quelle: STR Global, März 2018

Datum: 09.05.2018

te Prozesse. Diese Faktoren bestimmen unser Zeitalter und werden auch im Auswahlverfahren kritischer Hotelgäste immer wichtiger. Nicht nur die Hotelbetreiber, auch potenzielle Anleger sollten sich dies bewusst vor Augen halten, wenn sie Investitionen tätigen.

Zwei Möglichkeiten für den Erfolg

Um die Wirtschaftlichkeit besser abzusichern, bietet sich das Investor-Betreiber-Modell (OpCo-PropCo-Modell) an. Bei solch einer Strukturierung wird der operative Betrieb vom Liegenschaftsbesitz getrennt. Die Liegenschaftsbesitzergesellschaft verwaltet die Immobilie und vermietet diese an die Betreibergesellschaft. Dies ermöglicht die Finanzierung der Immobilie durch einen institutionellen Investor, wie Immobilienfonds, die strikteren Investitionsvorgaben der Finma unterlegen sind. Um die Vermögenswerte der Kapitalanleger effizient und mit Garantien unterlegt zu bewirtschaften, dürfen diese keine risikobehafteten Investitionen tätigen. Investitionen in Immobilien, die Renditeeinnahmen durch Pachtzahlungen erbringen, sind genehmigt. Es gilt zu erwähnen, dass selbst die Pachteinnahmen, gesichert durch Garantien, keine Rendite garantieren. Der aktuelle Wettbewerbsdruck und die tiefen Zimmerpreise führen dazu, dass viele Betreiber nicht mehr in der Lage sind, ihren Pachtzahlungsverpflichtungen nachzukommen und ihre Investoren um Pachtneuverhandlungen oder temporäre Mietreduktionen bitten. Das OpCo-ProCo-Modell kann nur eine erfolgsversprechende Lösung sein, wenn der Betreiber im Markt genügend Masse hat und seine operativen Fixkosten verteilen kann, so etwa mit mehreren Betrieben an einem Ort. Dies kann für kleine, besitzergeführte Hotels eine Lösung sein. In diesem Falle sollte darauf geachtet werden, dass die Mietzin-

sen für den Betreiber langfristig tragbar sind.

Eine weitere Lösung könnte eine Lockerung der Vorgaben für institutionelle Investoren durch die Finma sein. Viele internationale Investoren eignen sich hotelbetriebliches Wissen an und sind gewillt, in einem dynamischen Markt ein erhöhtes Risiko zu tragen. In der Schweiz jedoch dürfen sie nur mittels Pachtverträgen mit Betreibern in die Immobilie investieren und nur minimal, wenn überhaupt, vom betrieblichen Erfolg des Hotels profitieren. Mit einer Lockerung dieser Regulationen könnten bei einem Zusammenschluss verschiedener Betreiber mit ihren teils beachtlichen Portfolios Synergien viel besser genutzt werden.

Investitionen in Hotels sind eine mögliche Alternative, die hohe Renditen verspricht. Jedoch nur, wenn die nachhaltige Tragbarkeit für den Betreiber gewährleistet ist. Das entsprechende Volumen, der richtige Standort, neue Konzepte und die richtige Vermarktung sind entscheidend für den Erfolg. Opportunitäten an guten Standorten ergeben sich in der Umwandlung von Büroflächen zu Hotels oder Serviced Apartments. So lange sich der Eurokurs und damit die Nachfrage aus den historischen Hauptmärkten nicht erholt, ist hohe Vorsicht geboten – vor allem an peripheren Standorten und bei Konzepten ohne klare Alleinstellungsmerkmale.

Datum: 09.05.2018

**Die Top-4-Hotels der
Zoom-Redaktion**

#1



The Capra, Saas Fee
Schnörkelloses Chalet-Ambiente,
elegant und urgemütlich
www.capra.ch

#4



Hotel Florhof, Zürich
Eine kleine Oase mitten im
Herzen von Zürich
www.hotelflorhof.ch

#2



Hotel Wunderbar, Arbon
Ehrlich und gediegen,
einmalige Lage am Bodensee
www.wunderbar.ch

#3



Brücke 49, Vals
Ungezwungen, reichhaltiges
Bio-Frühstück mit regionalen
Produkten
www.bruecke49.ch