



# **Gedanken zur Realisierung, Finanzierung und Förderung von Hotelprojekten nach der Zweitwohnungsinitiative**

Referat anlässlich der Stiftungsratssitzung vom 18. Juni 2012

Peder Plaz, Geschäftsführer

Zürich, 18. Juni 2012

Wirtschaftsforum Graubünden, Postfach 704, 7001 Chur  
Telefon: 081 253 34 34, Telefax: 044 299 95 10  
[www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch), [info@wirtschaftsforum-gr.ch](mailto:info@wirtschaftsforum-gr.ch)

# Aufbau

---

1	Ausgangslage	3
2	Folgen der Zweitwohnungsinitiative für die Hotellerie in den Alpen	5
3	Hotelstrukturen und Hotelförderung im In- und Ausland	8
4	Finanzierung von Hotelprojekten in Österreich	13
5	Denkansätze für künftige Hotelprojekte in Graubünden	19

**Disclaimer:**

*Dieses Dokument wurde zur ausschließlichen Nutzung für unsere Kunden erstellt. Es ist ohne die zu Grunde liegenden Detailanalysen und weiteren mündlichen Ausführungen nicht vollständig. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit dem ausdrücklichen Einverständnis von BHP – Hanser und Partner AG gestattet.*

*Die Ausführungen von BHP beruhen auf Annahmen, die auf Grund des zugänglichen Materials für richtig erachtet werden. Gleichwohl kann BHP für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.*

*BHP wird im Rahmen des erteilten Auftrags einzig im Interesse von und gegenüber unseres Kunden tätig. Schutzrechte zugunsten Dritter werden nicht begründet.*



# Ausgangslage

---

- Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative wurde **für die Berg- und Tourismusregionen in der Schweiz eine neue Ära** eingeläutet.
- Die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus führt zu bedeutenden Kollateralschäden in Form **volkswirtschaftlicher Kosten** (Wertvernichtung, Arbeitsplätze, Einkommen, Steuern etc.).
- **Lichtblicke** (Beschlüsse der Arbeitsgruppe des Bundes vom ... Mai 2012):
  - Weit gefasste Definition der Zweitwohnung
  - Bewilligungen für zusätzliche «warme Betten» (z.B Rockresort Laax, Reka-Dorf Blatten VS) sollen möglich bleiben
  - Besitzstandgarantie (freier Verkauf / Vererbung bestehender Wohnungen)
- **Querfinanzierung von Hotelprojekten** soll – wenn überhaupt – nur noch mit «warmen Betten» (Vermietungszwang) möglich sein.

→ **Finanzierung von Hotelprojekten ist in Zukunft in jedem Fall noch schwieriger, als sie ohnehin schon war !**

- Pressestimmen loben in diesem Zusammenhang das «Förder- und Finanzierungsmodell Österreich»



# Ausgangslage

---

- Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende **Fragen**:
  1. Was bedeutet dies für die Hotellerie in den Schweizer Alpen?
  2. Wie funktioniert die Hotellerie-Förderung im In- und Ausland?
  3. Wie werden Hotelprojekte in Österreich finanziert?
  4. Welche Denkansätze bestehen für künftige Hotelprojekte in Graubünden?





wirtschaftsforum  
graubünden denkwerkstatt  
der  
wirtschaft

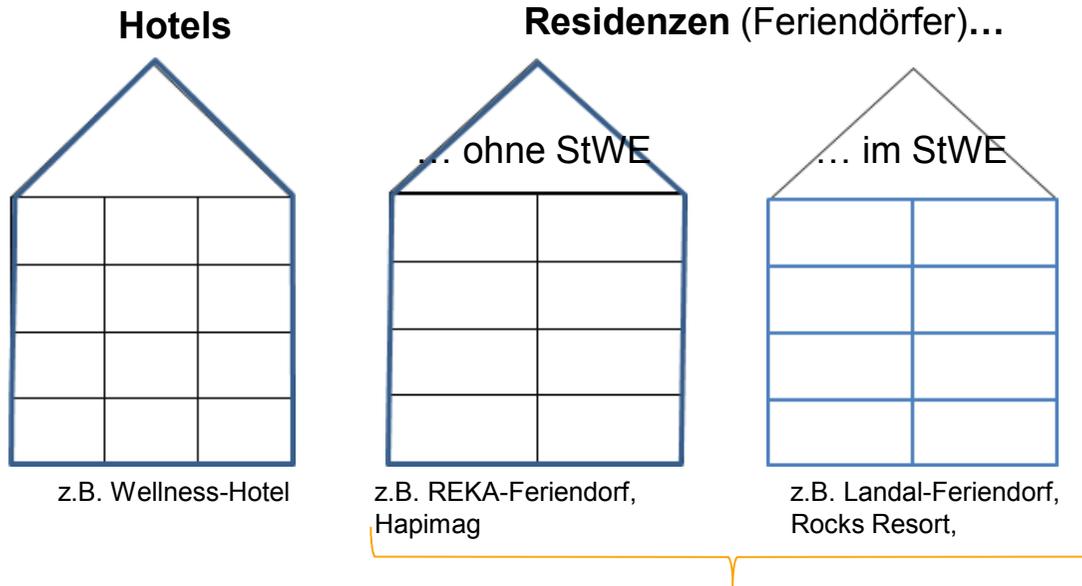
# Folgen der Zweitwohnungsinitiative für die Hotellerie in den Schweizer Alpen

Wirtschaftsforum Graubünden, Postfach 704, 7001 Chur  
Telefon: 081 253 34 34, Telefax: 044 299 95 10  
[www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch), [info@wirtschaftsforum-gr.ch](mailto:info@wirtschaftsforum-gr.ch)

# Mögliches Destinationsschema

## Strukturierte (kommerzielle) Beherbergung

(Beherbergungsangebote dienen primär der Vermietung und sekundär zur Selbstnutzung; Vermietung = Hauptgeschäft des Betreibers)



### Merkmale:

- Zimmer und Suiten statt Wohnungen
- Gastronomieangebot
- Hotelinfrastrukturen (Bad, Sauna, Rezeption)

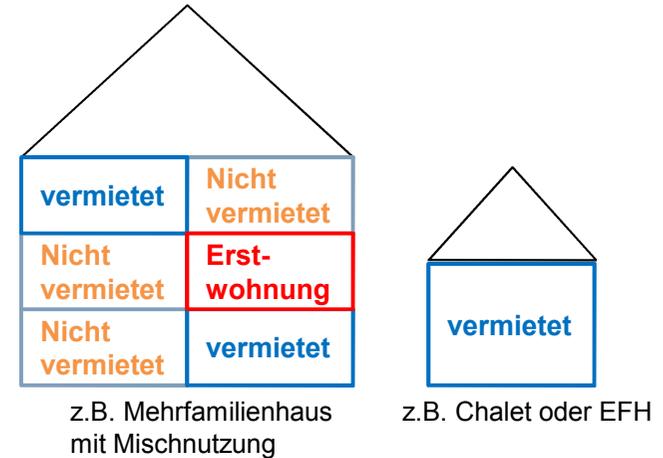
### Merkmale:

- «Löffelfertige Wohnungen» in einem Gesamtsystem
- Hotelmässig bewirtschaftet
- Optimale Betriebsgrösse (> 50 Wohneinheiten)

⇒ Definition als «**strukturierte (oder kommerzielle) Beherbergung**». Definition muss über Systemmerkmale erfolgen (z.B. Anzahl Wohneinheiten, Konzept, einheitliche Einrichtung) und nicht über Belegungstage. Wenig Gefahr einer Umgehung der Lex Weber.

## Unstrukturierte Beherbergung

(Ferienwohnungen dienen primär der Selbstnutzung und sekundär der Vermietung; Einnahmen sind Nebenverdienst des Eigentümers)



### Merkmale:

- Einzelne Wohneinheiten
- Kaum aktives Marketing
- Wohnung nach persönlichen Vorlieben eingerichtet

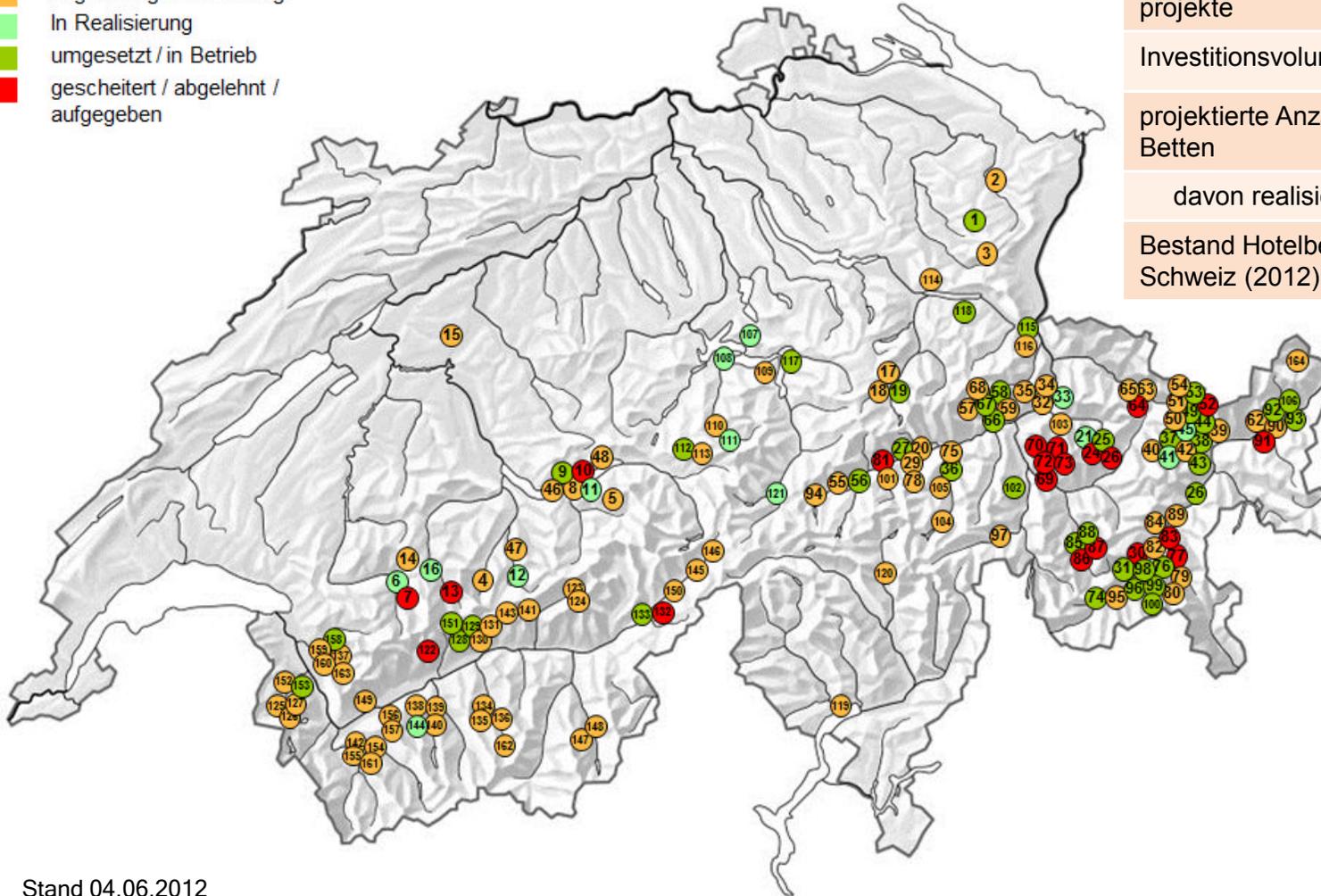
⇒ Definition als «**Unstrukturierte Beherbergung**». Gefahr von Umgehung Lex Weber deutlich höher als bei strukturierter Beherbergung. Daher klare Kriterien (Belegungstage und/oder Vermietung über Tourismusorganisation) und Sanktionsmöglichkeiten (Konventionalstrafe, Enteignung) notwendig.

# Betroffenheit der Hotellerie in den Schweizer Alpen

- Rund 150 Hotelprojekte im Alpenraum wurden seit 2000 öffentlich angekündigt.

Seit 2000

- angekündigt / in Planung
- In Realisierung
- umgesetzt / in Betrieb
- gescheitert / abgelehnt / aufgegeben



## Hotelprojektmonitoring

Hotel-/Feriendorfprojekte	163
Investitionsvolumen	CHF 12.6 Mia
projektierte Anzahl Betten	57'000
davon realisiert	8'100
Bestand Hotelbetten Schweiz (2012)	246'000

Stand 04.06.2012

Quelle: Hotelmonitoring Wirtschaftsforum Graubünden

# Betroffenheit der Hotellerie in den Schweizer Alpen

- 75% der derzeit geplanten 94 Projekte sind von der Zweitwohnungsinitiative betroffen.

	in Planung	in Realisierung	in Betrieb	gescheitert	total
<b>Hotelprojekte mit Zweitwohnungen</b>	51 Andermatt Swiss Alps, Resort La Moubra Crans-Montana, Grand Hotel Regina Grindelwald	2 Hotel Alpina Gstaad, InterContinental Davos	3 Kempinski St. Moritz, Alpine Rock Silvaplana, Frutt Lodge & Spa Melchsee-Frutt	6 Eden Mountain Resort Arosa, Kristall Celerina, Club Med Areal Lenzerheide	62
<b>Feriendörfer / Residenzen</b>	19 Reka Braunwald, Landal Brigels, Reka Blatten	2 AlpinLodges Lenzerheide	10 Reka Urnäsch, Hapimag Interlaken, Landal Walensee	6 Landal Lenk, Prätschli Arosa, Hapimag Lenzerheide	37
<b>Hotelprojekte ohne Zweitwohnungen</b>	24 Alpenbad Adelboden, Alpenresort Schwägälp	4 Hilton Garden Inn Davos, Hamilton Lodge Zweisimmen	21 Le Rhodania, Crans, Grand Hotel Bad Ragaz	7 Ibis Interlaken, A-Rosa Resort Arosa	56
<b>Beherbergungsprojekte total</b>	<b>94</b>	<b>8</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>155</b>

Quelle: Hotelmonitoring Wirtschaftsforum Graubünden

# Betroffenheit der Hotellerie in den Schweizer Alpen

---

- Die massiven Einschränkungen im Zweitwohnungsbau sowie die damit verbundene Verschlechterung der Finanzierungsbasis
  - gefährdet bestehende und künftige Hotelprojekte im Alpenraum
  - dürfte diverse bestehende Hotels in den Schweizer Alpen vor existenzielle Probleme stellen
- Gemäss Hotelmonitoring des Wirtschaftsforums Graubünden sind von der Zweitwohnungsinitiative ca. 70 geplante Hotelprojekte betroffen.
- Daneben dürften bis zu 150 weitere, nicht publizierte Neubauprojekte betroffen sein.



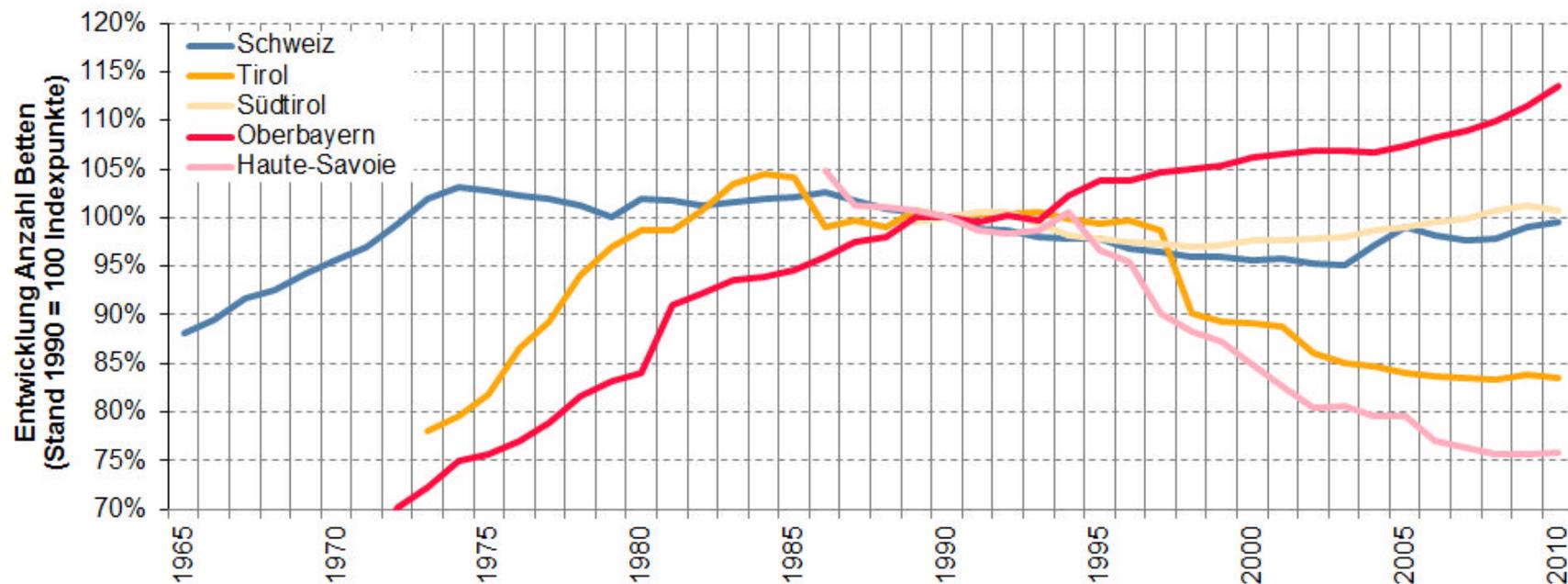


# Hotelstrukturen und Hotelförderung im In- und Ausland

Wirtschaftsforum Graubünden, Postfach 704, 7001 Chur  
Telefon: 081 253 34 34, Telefax: 044 299 95 10  
[www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch), [info@wirtschaftsforum-gr.ch](mailto:info@wirtschaftsforum-gr.ch)

# Hotelstrukturen und Entwicklungstrends

- Relativ geringer Stellenwert der Hotellerie gegenüber östlichem Alpenraum
- Divergierende Entwicklung des Bettenangebots in den untersuchten Benchmark-Regionen:
  - Region Oberbayern mit stetigen Zunahme des Bettenangebots
  - Leicht steigendes Bettenangebot in der Schweiz seit 2003 (vergleichbar mit Südtirol)
  - Regionen Tirol und Haute-Savoie ab 1995/1997 mit deutlich rückläufiger Bettenzahl

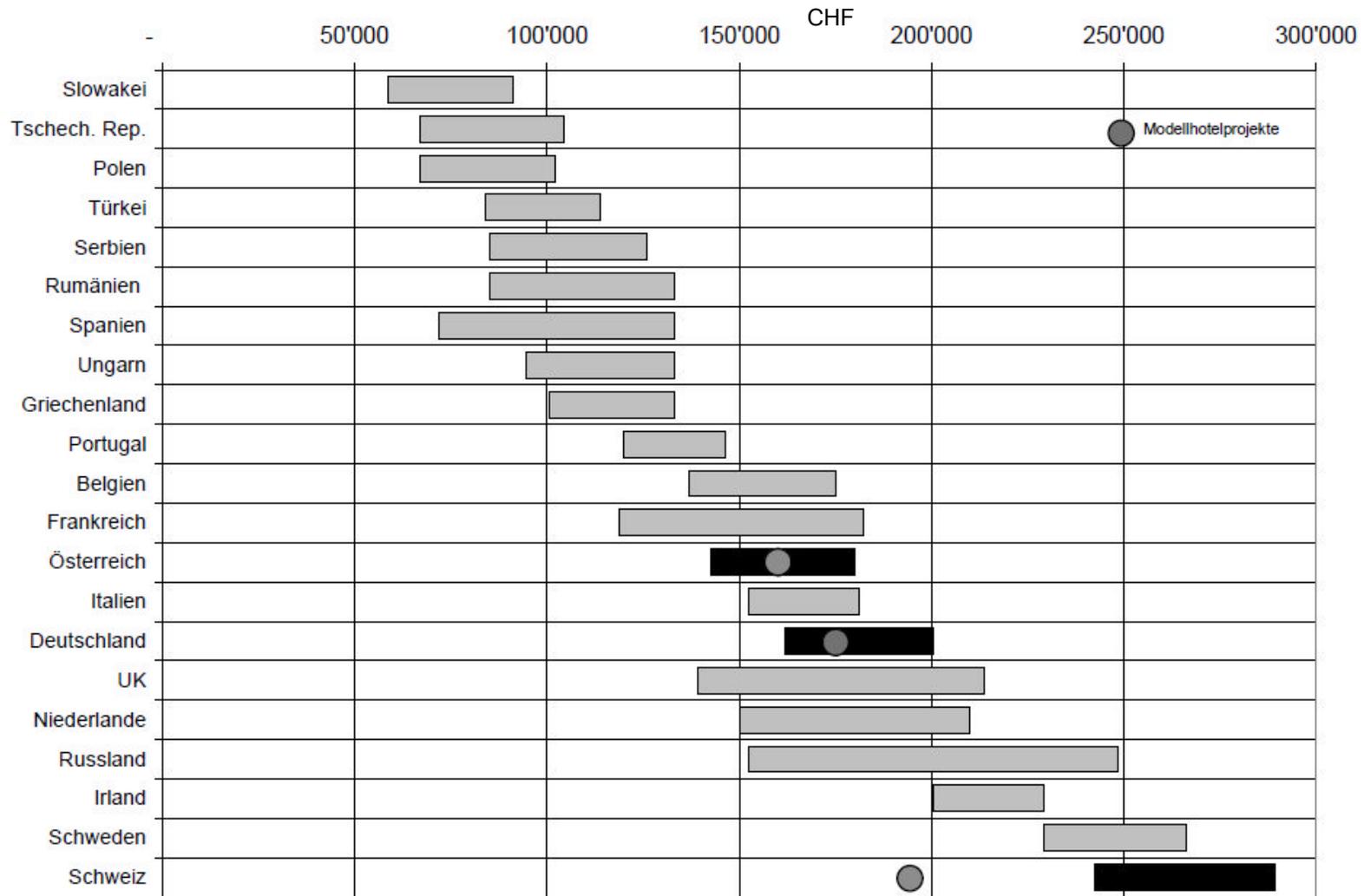


Quelle: BHP – Hanser und Partner auf Basis diverser Statistiken

# Internationale Baukostenunterschiede

- Im Vergleich mit der Schweiz liegen die Kosten in Deutschland um durchschnittlich 32% und in Österreich um durchschnittlich 40% tiefer.

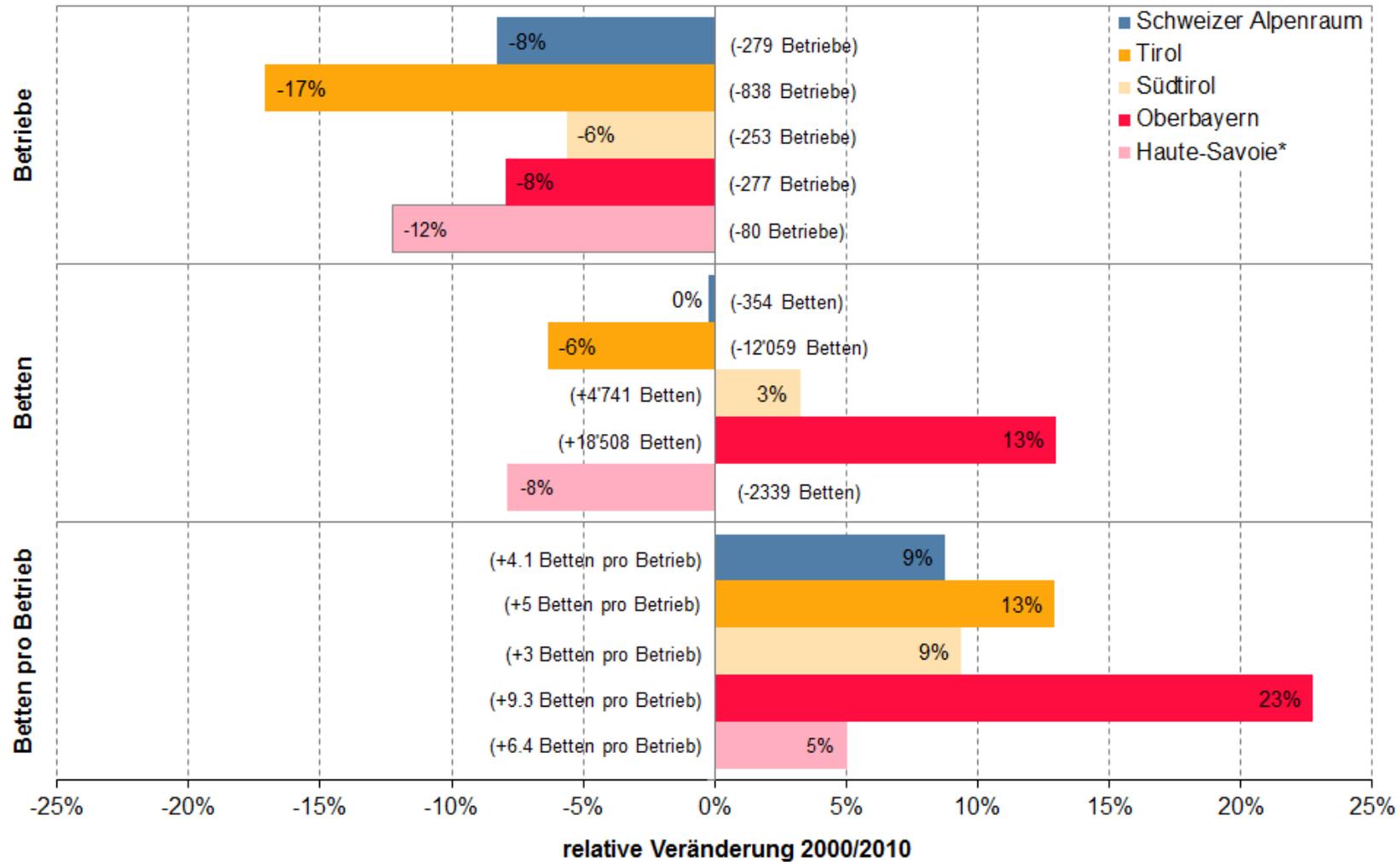
Baukosten (BKP 1-9 exkl. Bauland) pro Zimmereinheit von realisierten Hotels im \*\*\*\*Standard



Quelle: EC Harris Hotelkosten Weltweit 6/2003

# Benchmark: Entwicklung Anzahl Betriebe + Betten 2000 - 2010

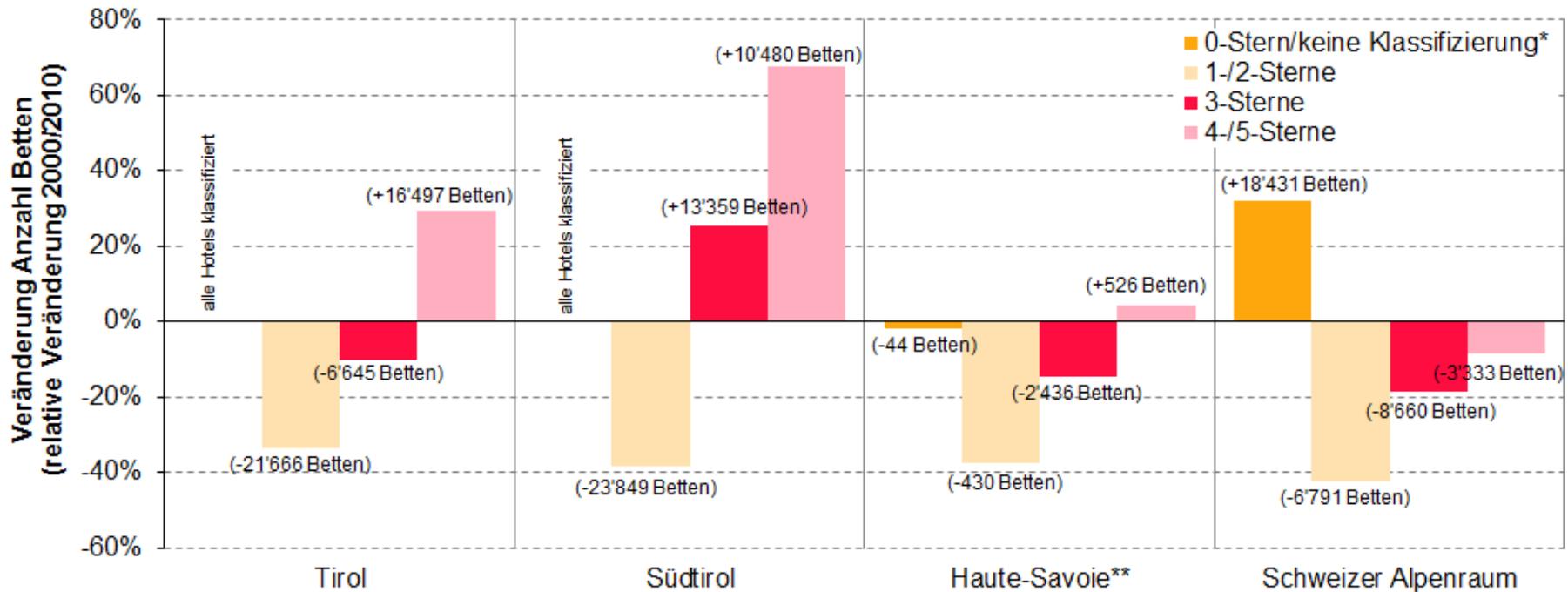
- Trend zu weniger dafür zu grösseren Betrieben in allen Regionen
- Nur die Region Oberbayern und das Südtirol steigerten gleichzeitig die Bettenzahl



\*umgerechnet von Zimmer in Betten (Faktor 1.93) / Daten erst ab 2005 verfügbar (=Vergleichszeitraum 5 Jahre)

# Benchmark: Entwicklung Bettenzahl 2000 - 2010

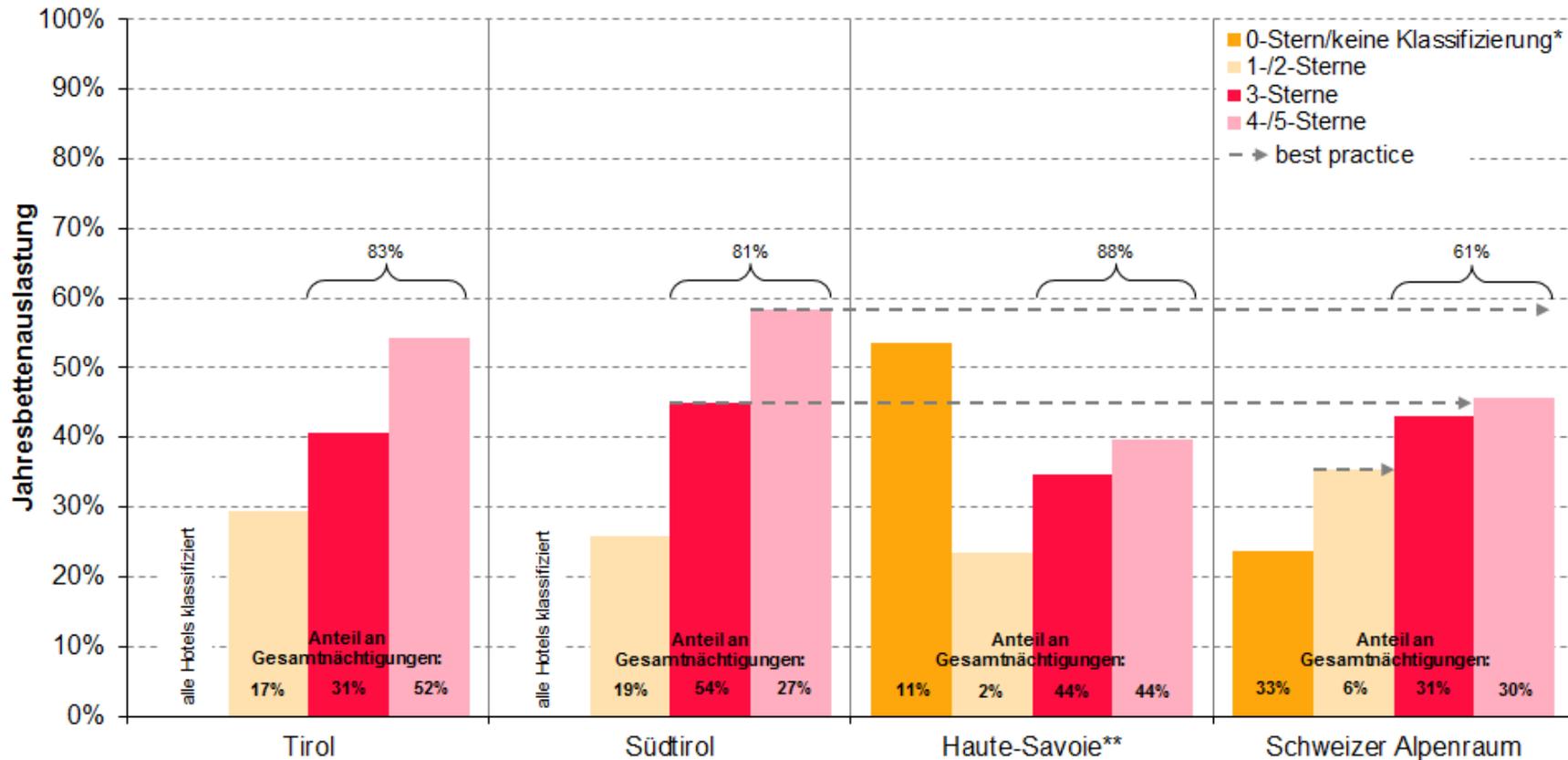
- Trend in Richtung qualitativ hochwertiger Kapazitäten
- Markante Zunahme an Betten in den nicht klassierten Hotels in der Schweiz (> +30%)



\*0-Sternklassifizierung in Haute-Savoie / keine Klassifizierung in der Schweiz  
 \*\*umgerechnet von Zimmer in Betten (Faktor 1.93) / Daten erst ab 2005 verfügbar (Vergleichszeitraum 5 Jahre)

# Benchmark: Mittlere Auslastung nach Sternen-Kategorie 2010

- Tiefere Auslastung der Hotellerie in den Schweizer Alpen im Luxussegment
- Hingegen höhere Auslastung der Betten in der 1-/2-Sterne-Kategorie
- Insgesamt weniger ausgeprägte Unterschiede als in den untersuchten Nachbarregionen

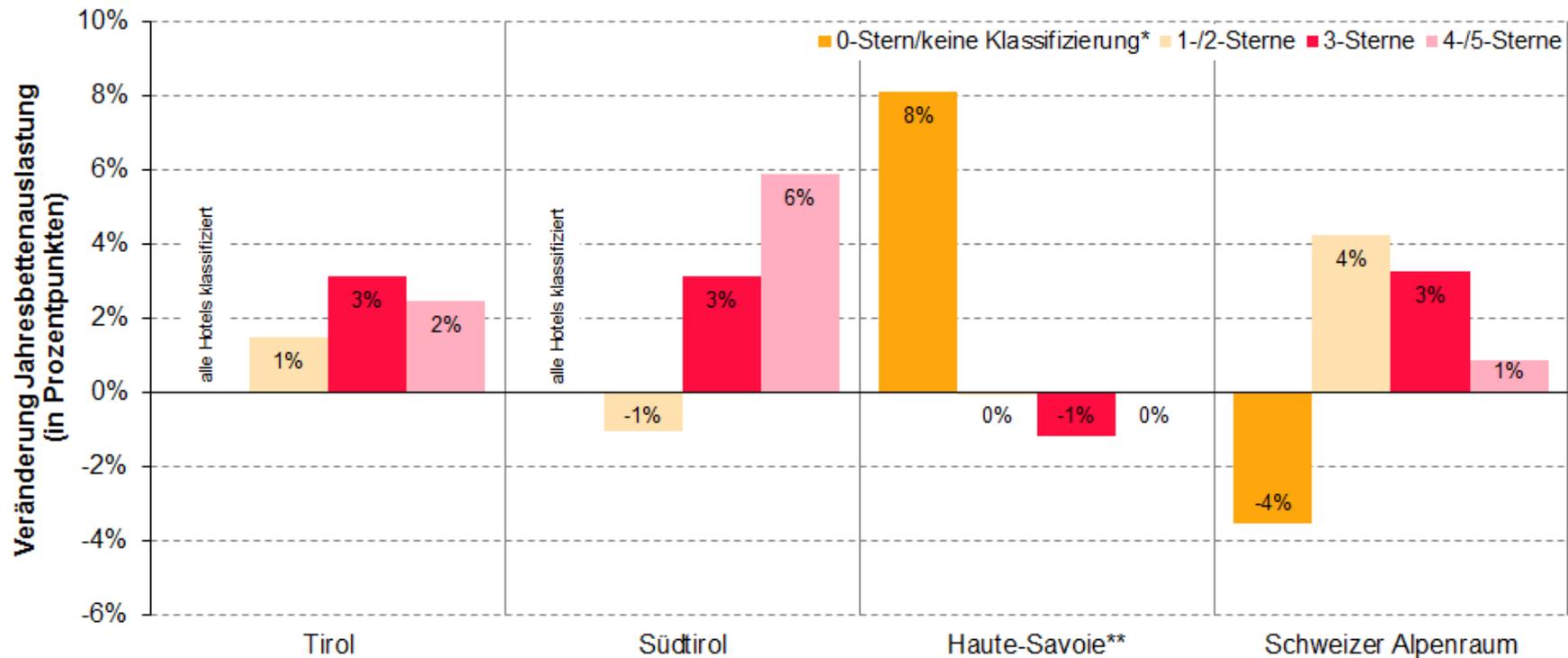


\*0-Sternklassifizierung in Haute-Savoie / keine Klassifizierung in der Schweiz

\*\*umgerechnet von Zimmer- in Bettenauslastung (Faktor 0.81)

# Benchmark: Entwicklung der Auslastung nach Kategorie 2000 - 2010

- Die Auslastung von Hotels im Luxussegment konnte in den letzten 10 Jahren nur im Südtirol namhaft erhöht werden; Schweiz: stärkste Zunahme im 1- bis 3 Sterne-Segment
- Nicht klassierte Hotels verzeichnen im Schweizer Alpenraum eine Abnahme der Bettenauslastung, in der Region Haute-Savoie jedoch eine markante Verbesserung (günstige Kettenhotels wie Formule 1, Etap Hôtel, 1ère Classe, etc.)

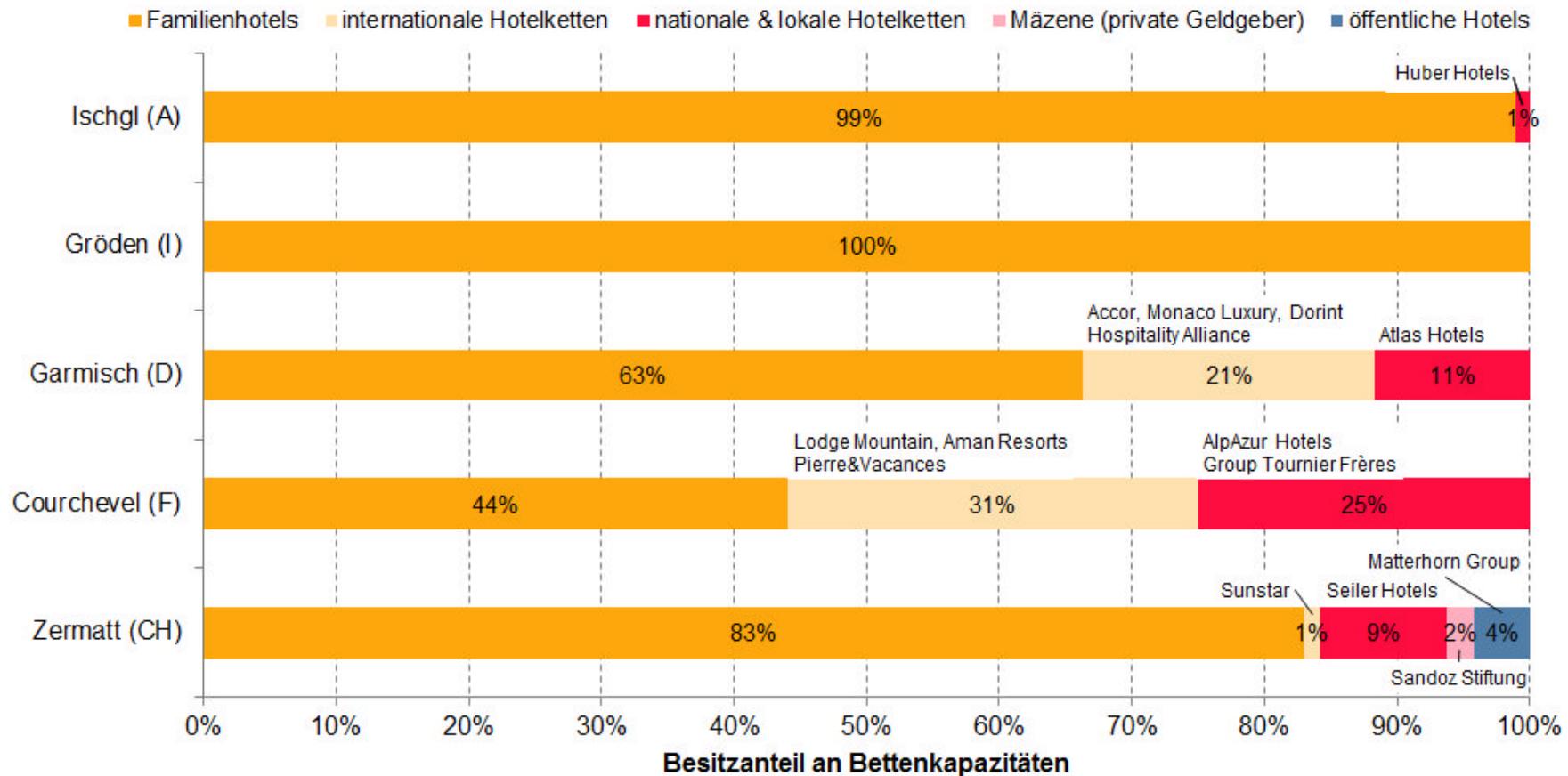


\*0-Sternklassifizierung in Haute-Savoie / keine Klassifizierung in der Schweiz

\*\*umgerechnet von Zimmer- in Bettenauslastung (Faktor 0.81) / Daten erst ab 2005 verfügbar (Vergleichszeitraum 5 Jahre)

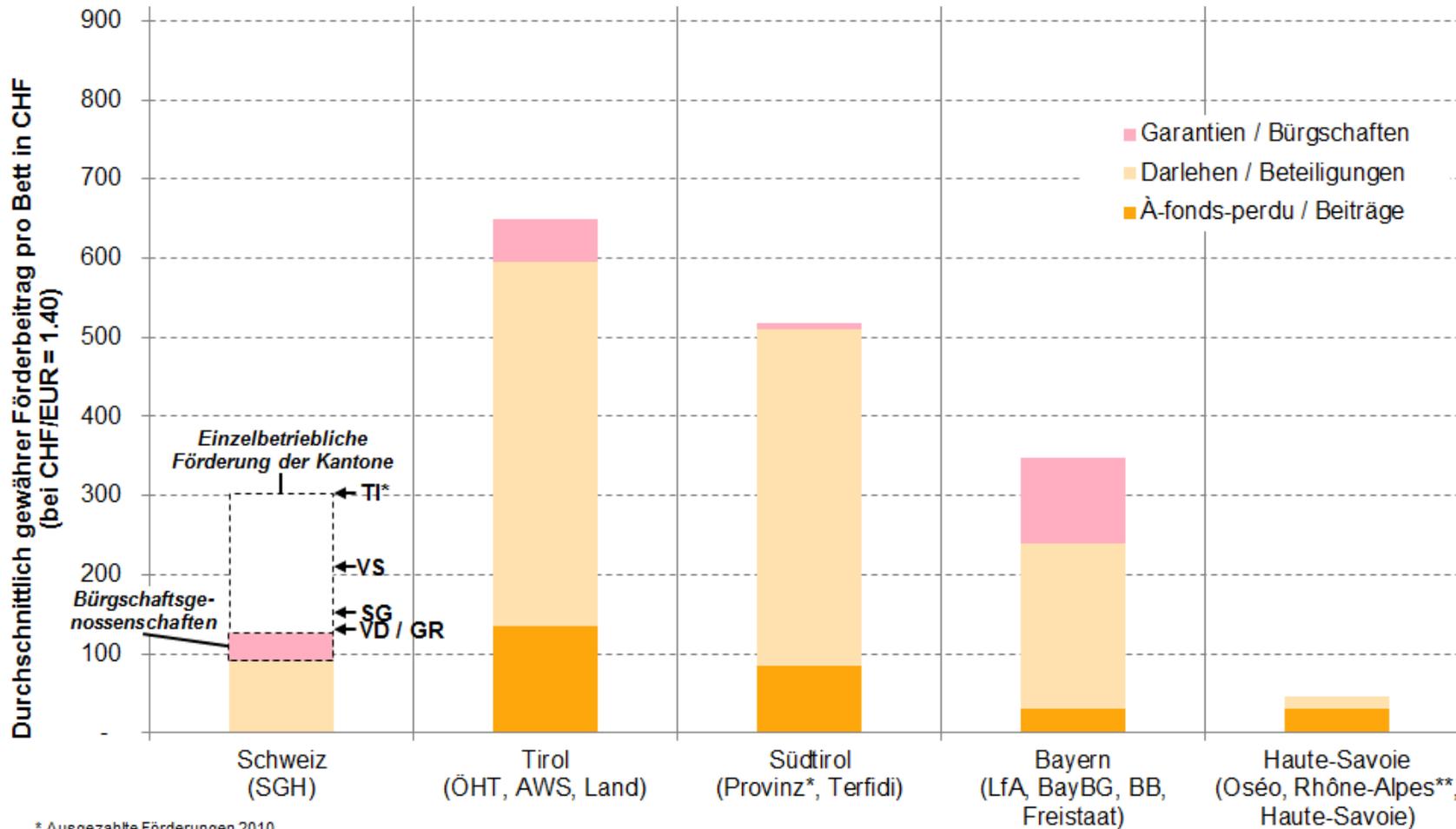
# Benchmark: Eigentümerstruktur in ausgewählten Destinationen

- In den Alpendestinationen Gröden und Ischgl dominiert die lokale Familienhotellerie
- In der französischen Alpendestination Courchevel ist über die Hälfte der Hotels im Besitz von internationalen oder nationalen Hotelketten
- In Garmisch und Zermatt herrscht die traditionelle Familienhotellerie vor; Hotelketten finden sich am ehesten im 4- bis 5-Sterne-Segment



# Hotelförderung im In- und Ausland

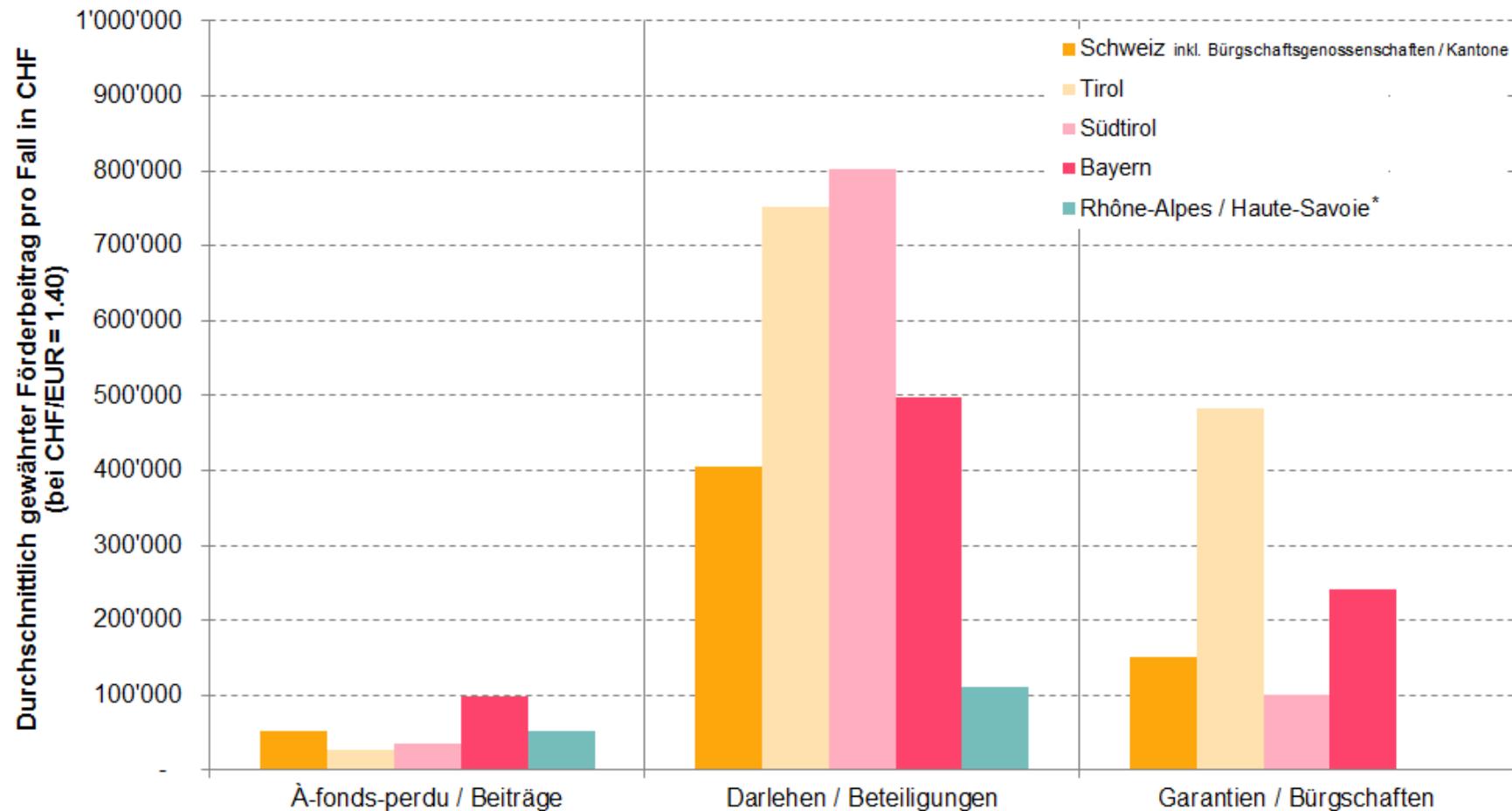
- Wesentliche staatliche Stützung in allen untersuchten Ländern (Frankreich: wenig einzelbetriebliche Förderung); höchste Niveaus in Tirol und Südtirol
- Die Förderquoten betragen zwischen 1% (Schweiz) und 11% (Tirol)



\* Ausgezählte Förderungen 2010  
 \*\* gewährte Förderbeiträge 2011

# Hotelförderung im In- und Ausland

- Unterstützungsleistungen erfolgen (auf ein Bett gerechnet) v.a. in Form von Darlehen; in Bayern auch mittels Bürgschaften
- Im Einzelfall können Betriebe in den Regionen Tirol, Südtirol und Bayern höhere Förderbeiträge beantragen



\* Région Rhône-Alpes: Zahlen 2011

# Hotelförderung im In- und Ausland

---

## Unterschiedliche Philosophien der Benchmark-Regionen bezüglich Hotellerie-Förderung:

- **Tirol / Südtirol:**
  - Einzelbetriebliche Förderung mit regionalpolitischen Zielen; Darlehensfinanzierung von qualitätssteigernden Investitionen
  - Beiträge pro Fall (ca. € 5 Mio.) dienen primär der Förderung von Familienhotels und ermöglichen Finanzierung von Erneuerungs- und Ausbausritten
- **Bayern:** Stärkung der Kapitalausstattung mittels breiter Palette von Instrumenten im Rahmen der allgemeinen KMU-Förderung
- **Haute-Savoie / Rhône-Alpes:** Förderung des Tourismus über raumplanerische Massnahmen, fiskalische Anreize und direkte Engagements in der Tradition der französischen Industriepolitik (Investor, Koordinator)
- **Schweiz:**
  - primär regionalpolitisch motivierte, einzelbetriebliche Hotelförderung
  - Verbesserung der Fremdfinanzierungsmöglichkeiten mittels Mezzanine-Kapital (Beträge entsprechen etwa den im Tirol/Südtirol gewährten Darlehensvolumina, für Entscheide für Neubauinvestitionen nicht relevant)



# Hotelförderung im In- und Ausland

---

- Vergleich mit Ausland liefert u.a. eine Fülle von Ideen an Förderinstrumenten
- Frage der Weiterentwicklung der Hotelförderung in der Schweiz ist abhängig von den Zielen der Tourismusförderungspolitik, u.a.
  - **Wirtschaftliche Stärkung peripherer Gebiete** (-> strukturpolitische Zielsetzung, keine Korrektur eines Marktversagens)
  - **Stärkung der KMU** (-> Refinanzierung grösserer Investitionen ist für KMU schwierig; Tourismus ist als kapitalintensive Branche)
  - **Korrektur des Marktversagens im Tourismus** (-> besondere Bedeutung öffentlicher / halböffentliche Güter und von Umwegrentabilitäten v.a. in Feriendestinationen)
- **Nächster Schritt: Diskussion der Ziele und der damit verbundenen Fragen, z.B.**
  - Zielsetzung primär Stärkung peripherer Gebiete, der KMU bzw. Korrektur von Marktversagen?
  - Welche koordinierte Massnahmen in den Bereichen Raumplanung, NRP, Tourismuspolitik und einzelbetriebliche Hotelförderung tragen zu einer optimalen Förderung auf Destinationsebene bei?
  - Übertragung des Modells Österreich (rel. enge Definition Förderbarkeit) auf die Schweiz?
  - Einzelbetriebliche Förderung auf Basis eines spezialisierten Instituts als Kompetenzzentrum (status quo plus Modell Österreich) oder über Bankensystem (Modell Südtirol)?
  - Erhöhen der maximalen Dotierung der Darlehen für grössere Vorhaben? Voraussetzungen?





# Finanzierung von Hotelprojekten in Österreich

Wirtschaftsforum Graubünden, Postfach 704, 7001 Chur  
Telefon: 081 253 34 34, Telefax: 044 299 95 10  
[www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch), [info@wirtschaftsforum-gr.ch](mailto:info@wirtschaftsforum-gr.ch)

# Beispiel-Projekt 1: Palais Hansen (Wiener Schottenring)

---

- Investor: Konsortium (Wiener Städtische Versicherung, Porr Solutions, Warimpex und Wien-Holding)
- Geschichtsträchtige Immobilie (1920er-Jahre-Stil)
- Investitionsvolumen: > € Mio. 100
- Fläche: 28'000 qm
- Geschätzter qm-Preis: > € 20'000
- Eröffnung: März 2013
- 17 Residenzen mit Grössen zw. 130 und 340 qm
- 94 Standard-Zimmer (38 – 45 qm), 18 Juniorsuiten, 39 Suiten und eine Präsidenten-Suite
- 2 Restaurants, 2 Bars, Lounges
- Tagungs- und Veranstaltungsräume inkl. Ballsaal für 280 Personen
- Spa- und Fitnessbereich



## Beispiel-Projekt 2: edel:weiss Residences Katschberg

- Investor: Falkensteiner Hotels & Residences
- Entwurf: Stararchitekt und Designer Matteo Thun
- Konzept: "Serviciertes Wohnen" \*
- Zylindrische Gebäude mit 64 Apartments (Wohnfläche zwischen 55 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>)
- Bruttogeschossfläche: ca. 10'000 qm
- Ausstattung: Zwei exklusive «Design-Linien»
- Anschluss an die Strom- und Wasserversorgung eines benachbarten Hotels
- Beheizung durch nahe gelegenes Biomassekraftwerk
- Investitionsvolumen: > € Mio. 28 Mio.
- Aquapura-SPA auf 2'000 qm Gesamtfläche
- Fertigstellung: September 2009



\* Möglichkeit, die Dienstleistungen des angrenzenden Hotels mit einkaufen zu können, von Concierge über Housekeeping bis zu Wellness und SPA.)

## Beispiel-Projekt 3: Alpinpark Matri, Osttirol

- Investor: Jäger Bau GmbH (Umsatz ca. € 130 Mio.)
- 7 Häuser mit Ferienwohnungen und Aparthotel (Wohnflächen: 75 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup>)
  - 25 Ferienwohnungen sind als Freizeitwohnsitze gewidmet
  - 11 Apartments werden vom benachbarten Viersterne-Hotel Rauter als Aparthotel geführt und vermietet
- Gemeinsamer Infrastrukturbereich mit Schwimmbad, Tiefgarage, Fahrradraum etc.
- Grundstückfläche: ca. 6'000 qm
- Zielgruppe: «betuchte» EU-Bürger; Einstiegspreis: € 260'000
- Investitionsvolumen: € Mio. 14 Mio.
- Spatenstich: 26.9.2011; Fertigstellung: Ende 2012
- **Referenzprojekte:** Ferienpark Hochmontafon (€ 24 Mio.), AlpinResort Kühtai/Innsbruck (54 Luxusapartements, € 18 Mio., Resort ohne Personal, automatisches Einchecken)



# Finanzierung von Hotelprojekten in Österreich

---

## Bestehende Hotels:

- Finanzierbarkeit von bestehenden Hotels in der Schweiz dürfte insgesamt ähnlich sein wie in Österreich (ähnliche Verschuldungs- und Ertragssituation)
- Staatliche Förderung ist in Österreich etwas stärker ausgeprägt als in CH, aber bei weitem nicht in dem Masse, wie in der Presse berichtet.

## Neue Hotels:

- Hotelneubauprojekte rechnen sich nur bei hohen Auslastungen (70%+) zu überdurchschnittlichen Marktpreisen
- Wesentlicher Nachteil für die Schweiz: (bisher) vergleichsweise teures Bauland \*
- In A und CH werden oft Hotels mit ungünstigen Betriebsgrößen realisiert -> Rentabilisierbarkeit ist von Anfang an in Frage gestellt

\* In den Topregionen (z.B. Kitzbühl) liegen heute die Preise für Wohnungseigentum mit € 7'100 – 12'000 pro qm nur unwesentlich unter der Wiener Innenstadt. Zu den teuersten Baugrundstücken in Österreich zählen auch die Orte Reith bei Kitzbühl und Ischgl. Mit verantwortlich ist der Wandel der klassischen Wintersportorte hin zu ganzjährigen Luxusurlaubsorten mit einem übersaisonalen Angebot (Dr. Max Huber: Die Topregionen Österreichs, [www.immobiliensredaktion.at](http://www.immobiliensredaktion.at); «Leben in den Bergen, Nov. 2011)



# Finanzierung von Hotelprojekten in Österreich

---

## Fazit:

- **Weder ein Finanzierungsproblem noch ein Subventionsproblem in der Schweiz!**
- Dank tieferer Betriebskosten sind Österreicher preislich wettbewerbsfähiger und haben bessere Marktperspektiven
- Produktionskosten in der Schweiz sind für klassische Hotels zu hoch  
-> es können nur Nischenmärkte bedient werden
- Schweizer Hotellerie ist auf Märkten mit ausgeprägtem Preiswettbewerb (z.B. Deutschland, Benelux) kaum wettbewerbsfähig  
-> Marktanteileinbussen im 4\*-Segment an Tirol und Südtirol



- **Schweizer Tourismus braucht neue Geschäftsmodelle:**
  - Senkung der Produktionskosten, z.B. durch Automatisierung, geringere Fertigungstiefe
  - Höhere Marktpreise und Auslastungen mittels «Einmaligkeit des Produkts»



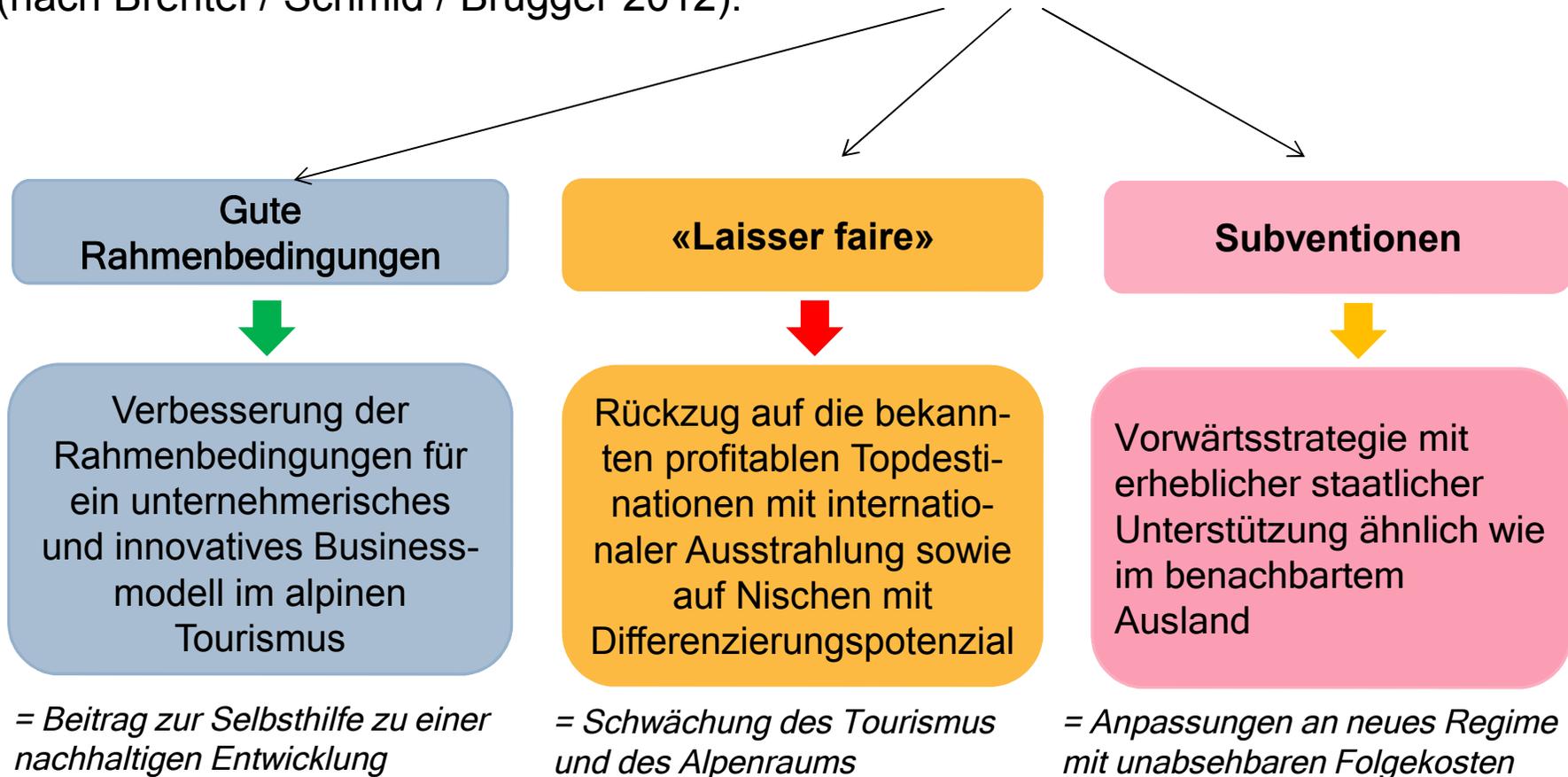


# Denkansätze für künftige Hotelprojekte in Graubünden

Wirtschaftsforum Graubünden, Postfach 704, 7001 Chur  
Telefon: 081 253 34 34, Telefax: 044 299 95 10  
[www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch), [info@wirtschaftsforum-gr.ch](mailto:info@wirtschaftsforum-gr.ch)

# Denkbare Strategien für die Weiterentwicklung der Hotellerie

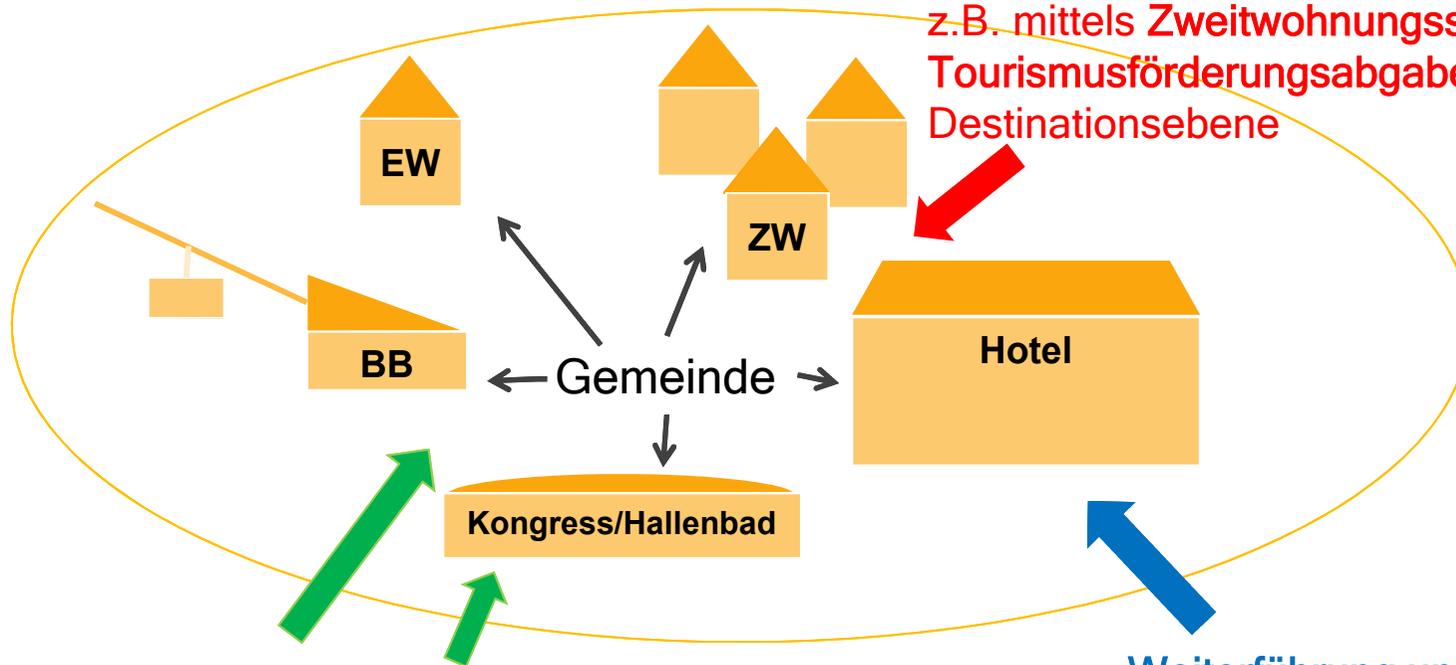
- Für die weitere Entwicklung der Hotellerie in den Schweizer Feriendestinationen fallen aus heutiger Sicht **drei Strategien** in Betracht (nach Brentel / Schmid / Brugger 2012):



# Vorschlag für ein Finanzierungsmodell in Tourismusdestinationen

## 1. Priorität: Finanzierung von innen

Schliessung des Wertschöpfungskreislaufs  
z.B. mittels Zweitwohnungssteuer, Kurtaxe,  
Tourismusförderungsabgabe auf  
Destinationsebene



Weiterführung und  
Optimierung bestehender  
regionalpolitischer  
Instrumente (NRP)

## 2. Priorität: Finanzierung von aussen

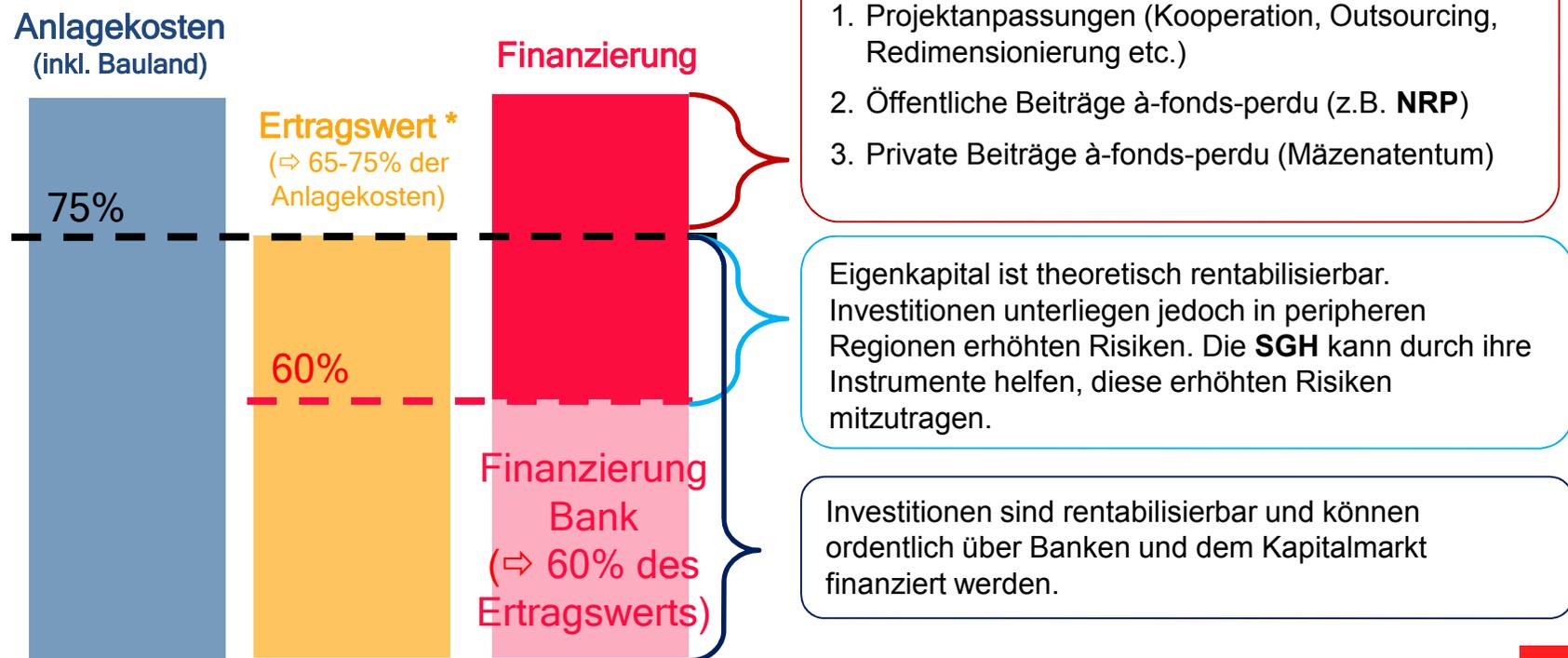
(= Hilfe zur Selbsthilfe, das heisst  
es sollen Destinationen unterstützt  
werden, welche auch selber in sich  
investieren.)

Weiterführung und  
Optimierung bestehender  
tourismuspoltischer  
Instrumente (SGH, Innotour,  
Schweiz Tourismus)

# Denkansätze für künftige Hotelprojekte im Kanton Graubünden

- Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative erschwert Finanzierbarkeit von Hotelprojekten zusätzlich in höchstem Masse
- Auch der Bündner Hotellerie stellen sich gewaltige Herausforderungen!

Typische Finanzierungssituation bei Hotelinvestitionen (Neubauten)



\* Ertragswert = realisierbarer Verkaufspreis für Hotel

Quelle: Hotelleriesuisse