

## Trends

# KLARE STRATEGIEN

**HOTELIMMOBILIEN** – Europäische Investoren wollen vermehrt in Hotels investieren; als Beimischung ist diese Assetklasse nach wie vor gefragt. Der Schweizer Markt hat dabei einiges zu bieten. Grundsätzlich muss sich die Branche jedoch neu erfinden. Denn viele Konzepte sind veraltet.

Text: SUSANNE OSADNIK

**S**kandinavien stehen nicht auf Schnickschnack. Ihr Stil ist gradlinig, sachlich und fast minimalistisch. Das scheint auch immer mehr Hotelgäste zu begeistern. In Zürich-Kloten wurde im Juli das erste Zleep Hotel eröffnet. Die Kette preisgünstiger Hotels mit Sitz in Kopenhagen, Dänemark, wurde 2003 von Peter Haber gegründet und ist derzeit eine Tochtergesellschaft von H World International.

Das Konzept der Dänen: «Hygge»-Lebensgefühl trotz puristischer Zimmergestaltung. Sowohl die 2,10 Meter langen Betten als auch die kompakten Nasszellen sollen zum Zimmerkomfort beitragen. Laut Hotelkettengründer Peter Haber steht die Marke für «guten Schlaf und gutes Frühstück» – eben für «hygge», dänisch für eine gemütliche, herzliche Atmosphäre oder auch ein gutes Leben.

20 Jahre nach der Gründung wollen die Dänen jetzt auch die Schweiz für ihre Hotels gewinnen: In Bern West entsteht schon das nächste Zleep Hotel – direkt angrenzend an das neue Polizeizentrum des Kantons Bern; die Eröffnung ist für 2027 geplant. Und im luzernischen Emmenbrücke werden alte Gebäudezeilen abgerissen und ein Neubauprojekt ist geplant. Der Pachtvertrag für das Zleep Hotel ist unterzeichnet, die Eröffnung für 2031 vorgesehen.

### TREND ZU «SMART HOTELS»

Das Management hat keine Zweifel, dass das Konzept aufgeht: Immerhin stehe durch die Zusammenarbeit mit H Rewards eine

Zimmerbuchungsplattform zur Verfügung, die weltweit 218 Millionen Mitglieder erreiche. Durch einzigartige IT-Lösungen und -Systeme spare man Kosten in einer ansonsten personalintensiven Dienstleistungsbranche und garantiere damit auch «bessere Geschäftsaktivitäten für Eigentümer und Investoren».

Investoren dürften künftig einen intensiven Blick auf solche neuen Hotelkonzepte werfen, ist sich auch Norbert Hörburger sicher, der seit zwölf Jahren unter anderem als Forscher und Dozent im Bereich Hospitality für die Fachhochschule Graubünden in Chur tätig ist: «Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht Kostenersparnisse vor Ort durch die Minimierung fixer Betriebskosten. Durch die hohen Arbeitskosten in der Schweiz werde die Digitalisierung schnell vorangetrieben. «Der Trend zu «Smart Hotels», die digitale Lösungen wie automatisierte Check-in-Prozesse und intelligente Zimmersteuerungen bieten, ist dadurch im Schweizer Markt besonders ausgeprägt», so Hörburger.

### STÄDTISCHE HOTELS GEFRAGT

Die Voraussetzung ist und bleibt aber der richtige Standort eines Objekts. Grundsätzlich ist die Hotellerie als Assetklasse wieder im Fokus von institutionellen Anlegern wie auch privaten Investoren – nach Jahren der coronabedingten Flaute. Laut einer aktuellen Umfrage von CBRE, «2024 European Hotel Investor Intentions Survey», wollen sich die Investoren wieder stärker auf städtische Hotels konzentrieren, insbesondere in den europäischen Gateway-

Städten. 57 Prozent der Befragten gaben an, zentrale Geschäftsviertel als Standort zu bevorzugen. Auf Platz 2 folgen mit 36 Prozent Resorts – ein Segment, das sich in der Vergangenheit als inflationsresistent erwiesen hat. Denn inzwischen steigt die Nachfrage der Gäste nach solchen Einrichtungen im Zuge des Wiederaufschwungs nach der Pandemie. Und die Knappheit an neuen Angeboten lasse auf gute Aussichten für gut gelegene Ferienanlagen schliessen, schlussfolgern die CBRE-Researcher.

Grundsätzlich ist die Stimmung für Hoteltransaktionen wieder sehr viel besser geworden. So planen 70 Prozent der befragten Investoren, ihre Kapitalallokation in diesem Sektor zu erhöhen. Das anhaltende Wachstum des Reise- und Tourismussektors und die Stabilisierung der Zinssätze hätten das Vertrauen der Investoren in den Hotelmarkt wieder gestärkt, sodass für Hotels ein geringerer Abschlag als für andere Immobiliensektoren erwartet werde, heisst es bei CBRE.

Argumente, die Norbert Hörburger für den Schweizer Markt nur bestätigen kann: «Die Investoren diversifizieren zunehmend ihr Portfolio und integrieren Hotelimmobilien als stabilisierenden Faktor, besonders in Zeiten niedrigerer Zinsen. Die Schweiz dient dabei als besonderer Stabilitätsanker.»

Der Schweizer Markt sei durch eine begrenzte Verfügbarkeit von Hotelimmobilien gekennzeichnet und für Neubaulprojekte gebe es vergleichsweise lange Entwicklungszeiträume, sagt Hörburger: «Beides zusammen hält das Angebot knapp und bietet Potenzial für Wertsteigerungen bei den bestehenden Immobilien.»

#### KNOW-HOW GEFRAGT

Ein Selbstläufer ist das Ganze indes nicht. Denn die gesamte Hotelimmobilienbranche steht vor wachsenden Herausforderungen. Die Gästebedürfnisse verändern sich und die Eigentümer- und Betreiberstrukturen werden immer komplexer. Entsprechend

wichtig sei eine klare Strategie für die nachhaltige Nutzung und Weiterentwicklung von hochwertigen Beherbergungsimmobilien, ist Hörburger überzeugt. Nicht zuletzt aus diesem Grund hat er seiner Forschungsarbeit eine unternehmerische Komponente hinzugefügt: Gemeinsam mit Patrick Vogler – ehemals CEO der Grand Resort Bad Ragaz AG und professioneller Hotelberater in der Schweiz – gründete der Professor jüngst die Hotelinvest GmbH mit Sitz in Thal.

Das Ziel des jungen Unternehmens: das spezialisierte Know-how der beiden Branchenkenner für die Vermittlung von Hotelimmobilien sowohl für Verkäufer als auch für Kaufinteressierte einzusetzen. Dank umfassender Erfahrungen und eines grossen Netzwerks zu internationalen Investoren sei man sowohl im Bereich von Stadthotels, Service Apartments bis hin zu Ferienresorts gut gerüstet. «Unsere Dienstleistungen gehen weit über die reine Vermittlung von Immobilien hinaus», erklärt Betriebswirtschaffer und Wirtschaftsprüfer Patrick Vogler. «Der Hotelinvest GmbH geht es nicht um einen raschen Abschluss, sondern um die zielgerichtete Suche nach dem perfekten Investitionsobjekt respektive dem passenden Investor.»

Aus Sicht der beiden Hotelprofis waren die Möglichkeiten noch nie so vielfältig – und noch nie so herausfordernd wie heutzutage: Viele Hotels und kleinere Beherbergungsbetriebe schieben den Sanierungsstau seit Jahren vor sich her. Die Pandemie hat das drängende Problem nur zeitlich verzögert, ebenso wie die Nachfolgeproblematik in familiären Hotelstrukturen. Zudem stellen Klimaneutralität und die damit zusammenhängenden Massnahmen bei Gebäuden und Betriebsabläufen enorme Herausforderungen dar.

«Investoren verfolgen langfristige Investmentstrategien und bevorzugen daher Hotels, die nicht nur eine angemessene Rendite bringen, sondern auch ökologische und soziale Nachhaltigkeitsstandards erfüllen», weiss auch Hörburger.

## NEUE ERFOLGVERSPRECHENDE HOTELKONZEPTE

Nicht zu vergessen: der demografische Wandel, der vollkommen neue Sichtweisen auf die Gäste erfordert – auf die Jungen wie auf die Senioren.

Bislang gibt es beispielsweise nur sehr wenige Angebote, die auch leicht pflegebedürftige Gäste berücksichtigen. Das Jungfrau Hotel in Wilderswil, das zum Sozialunternehmen Seeburg gehört, ist eines der ersten integrativen Hotels der Schweiz, das gleichzeitig zum konventionellen Hotelangebot auch Angebote für Gäste mit leichten psychischen oder kognitiven Handicaps im Programm hat. Das Drei-Sterne-Hotel im Berner Oberland bietet Gästen im Frühling und Sommer während des Aufenthalts etwa Anleitung oder Unterstützung beim An- und Ausziehen der Kleidung, beim Duschen, beim Rasieren, bei der Zahnhygiene oder der Einnahme von Medikamenten. Um Angehörigen Freiräume zu verschaffen, sind auch Entlastungsurlaube möglich: Gäste werden fachlich betreut und beide Seiten haben die Möglichkeit, sich zu erholen. Begleitpersonen und Bekannte können zu Besuch kommen oder auch einige Tage als Hotelgäste bleiben. «Solche Urlaubsmöglichkeiten für leicht Pflegebedürftige werden angesichts der demografischen Entwicklungen immer interessanter», sagt Hörburger. «Hotels, die davon etwas verstehen, sind bestens für die Zukunft gerüstet.»

Geht der Trend in der Stadthotellerie zu jungen, frischen Hotelkonzepten, die dank der Digitalisierung mit deutlich weniger Personal auskommen, so zeichnen sich interessante Entwicklungen auch auf anderen Feldern der kommerziellen Beherbergung ab. So entstehen unterschiedliche Service-Living-Formen, die eine breite Palette von Leistungen bieten und sich flexibel an die Immobiliensituation anpassen können.

Etwa auch Hotels als Mischformen von Erholung und Co-Working? Warum nicht. Hörburger ist überzeugt: «Oftmals können mit einer Aussensicht, einem riesigen Erfahrungsschatz und einer zielgerichteten Analyse völlig neue Ideen und erfolgversprechende

Konzepte entstehen.»

*«Der Trend zu Smart Hotels, die digitale Lösungen wie automatisierte Check-in-Prozesse und intelligente Zimmersteuerungen bieten, ist im Schweizer Markt besonders ausgeprägt.»*



*«Die Investoren diversifizieren ihr Portfolio und integrieren Hotelimmobilien als stabilisierenden Faktor. Die Schweiz dient dabei als besonderer Stabilitätsanker.»*

Norbert Hörburger,  
Hotelinvest GmbH