

immobilia

HOTELS ALS ASSETKLASSE

SEITE 18



IMMOBILIENPOLITIK. Nationalrat sagt Nein zur Bargeldgrenze	04
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Ostdeutschlands Immobilienmarkt am Boden	22
BAU & HAUS. Altersgerechte Wohnungen im Hoch	32



Bahnhofstrasse, Zürich
(Foto: Sophie Stieger)

IMMOBILIENPOLITIK

- 04 BARGELDGRENZE IN WEITER FERNE**
Der Nationalrat bleibt hart und will keinerlei Auflagen für Bargeldzahlungen. Auch die Immobilienwirtschaft bleibt vorerst von neuen Regulierungen befreit.
- 07 KURZMELDUNGEN**
- 08 STÄDTISCHER WOHNUNGSBAU FÜR 100 MILLIONEN**

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 08 NORMALISIERUNG DER PREISE**
Die Spitze der Preisanstiege auf dem Wohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich ist gebrochen: Der mittlere Preis sank 2014.
- 09 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 17 STÄRKUNG DES VERURSACHERPRINZIPIES**
In der Schweiz gibt es rund 38 000 belastete Grundstücke. An den Sanierungskosten sollten sich die Verursacher stärker beteiligen.
- 18 HOTELS ALS ASSETKLASSE WEITERHIN GEFRAGT**
Die Nachfrage von Investoren nach Schweizer Hotels ist hoch. 2013 haben alleine am Vierwaldstättersee acht Hotels einen neuen Eigentümer gefunden.
- 20 WARUM ZIEHEN MENSCHEN UM?**
Eine Studie der Hochschule Luzern zeigt unter anderem, dass das Wohnobjekt oft der wichtigere Umzugsgrund als der Wohnort ist.
- 22 «DIE POLITIKER SIND GEFRAGT»**
Karl-Heinz Weiss ist Regionalvorsteher des Immobilienverbandes Deutschland Mitte-Ost. In einem Gespräch erklärt er, warum der Markt in sächsischen Kleinstädten eingebrochen ist.
- 24 WER INVESTIERT IN FÜNF STERNE?**
Das Institut für Tourismus der FH Westschweiz ist in einer Studie dieser Frage nachgegangen.

IMMOBILIENRECHT

- 26 GESCHÄFTSMIETVERTRÄGE AUSHANDELN**
Die 1. Publikation der neu lancierten Reihe «Wissen Immobilienwirtschaft» des SVIT Verlag greift die Verhandlung von Mietverträgen für gewerblich genutzte Flächen auf.

MANAGEMENT

- 28 GUTE CHANCEN FÜR BERUFSEINSTEIGER**
Die deutsche Immobilienwirtschaft baut aus. Davon profitieren Berufseinsteiger, wenn sie das richtige Profil haben.

BAU & HAUS

- 33 DER GEAK IST EIN ERSTER SCHRITT**
Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ist ein gutes Instrument, um die energetische Sanierung von Gebäuden zu planen. Das zeigen wir anhand eines Praxisbeispiels.
- 34 ALTERSGERECHTE WOHNBAUTEN**
Da der Anteil älterer Menschen wächst, brauchen wir mehr Wohnräume für Senioren. Dabei müssen beim Bauen besondere Prinzipien beachtet werden, wie z. Bsp. ein zweiter Handlauf.
- 36 WÄNDE WIE SCHOKOLADE**
Im März 2015 wird das Kameha Grand Hotel eröffnet. Das Besondere an der Luxusherberge ist die gelungene Mischung aus Schweizer Traditionen und modernen Hightech-Materialien.

IMMOBILIENBERUF

- 38 DISPUT MIT UNTERHALTUNGSWERT**
Ende Oktober hat die Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT zu ihrem jährlichen Herbstanlass geladen. Amédéo Wermelinger forderte die Praktiker mit provokativen Thesen heraus.
- 41 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 42 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

- 46 «VOM HIMMEL KOMM ICH HER»**
2012 haben sich die Solothurner den SVIT-Day zum 40. Geburtstag geschenkt – inzwischen ist der Event eine Institution.

MARKTPLATZ

- 44 STELLENMARKT**
- 48 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**
- 54 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 57 ADRESSEN & TERMINE**
- 58 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

• ZITIERT



Dadurch dass Liegenschaften steuerlich mit dem Verkehrswert und nicht mit dem Steuerwert erfasst werden, wird der Kreis der Betroffenen weit grösser ausfallen als auf den ersten Blick ersichtlich.»

ANDREA CARONI

(FDP, AR) zu einem der vielen Gründe, warum die FDP zusammen mit den anderen bürgerlichen Parteien die Erbschaftssteuerinitiative bekämpft. Nach dem Ständerat hat auch der Nationalrat die Initiative in seiner Sitzung vom 8. Dezember zur Ablehnung empfohlen.

Wer investiert in fünf Sterne?

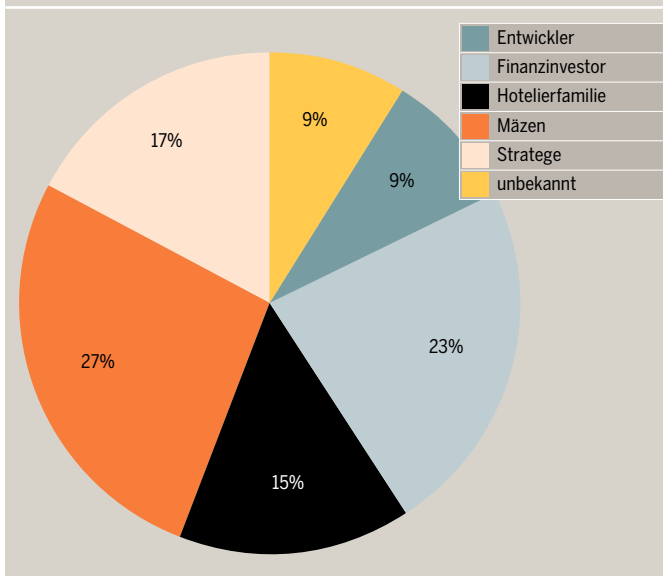
Das Institut für Tourismus der Fachhochschule Westschweiz ist in einer Studie der Frage nachgegangen, welche Investorentypen mit welchen Absichten in die 5-Sterne-Häuser der Schweiz investieren und wohin die Reise geht.



Typisches Mäzenen-Hotel: das Dolder Grand (Foto: The Dolder Resort).

INVESTORENTYPEN VON 5-STERNE-HOTELS IN DER SCHWEIZ

Quelle: Kullmann/Schegg: «Das Who is who der Schweizer 5-Sterne-Hotellerie», 2014



RED. ●

MÄZEN ODER FINANZINVESTOR? Die Schweizer Hotellerie zählt rund 90 Betriebe der 5-Sterne-Kategorie. Sie erfüllen die höchsten Ansprüche des Branchenverbandes Hotellerieuisse, haben aber sehr unterschiedliche Hintergründe bezüglich Finanzierung und Strategie der Eigentümer. Das Institut für Tourismus der Fachhochschule Westschweiz hat in diesem Jahr zum zweiten Mal nach 2012 alle diese Hotels auf der Grundlage der öffentlich zugänglichen Informationen einer Charakterisierung nach Investorentypen unterzogen und daraus Entwicklungsszenarien abgeleitet.

Die Autoren Patrick Kullmann und Roland Schegg haben fünf Kategorien von Investorentypen gebildet:

- «Der Strategie» optimiert das bestehende Hotelportfolio, erzielt Skaleneffekte, richtet sich auf nachhaltige Rentabilität aus, sucht die strategisch bestmögliche Eignung eines Hotelbetriebs respektive einer Hotelimmobilie.
- «Der Mäzen» unterstützt ohne eine direkte Gegenleistung, akquiriert und investiert auch nach emotionalen Kriterien, am langfristigen Wert des Hotels interessiert, Hotel stellt ein Statussymbol mit direkter Assoziierung zum Investor dar.

- «Die Hoteliersfamilie», der am langfristigen orientierte Investorentyp, strebt nach Nachhaltigkeit für das Hotel, generationenübergreifende Führung, Hotel nimmt eine übergeordnete Stellung in der Familie ein, Hotel wird unter fast keinen Umständen veräussert.
- «Der Finanzinvestor» sucht nach kurz- bis mittelfristiger Rendite am Hotelinvestment bzw. Wertsteigerungsgewinn aus der Haltedauer zwischen Kauf und Verkauf (Geldanlage), verfolgt u. U. eine Diversifikationsstrategie, strebt nach Unternehmenswertmaximierung bei stringenter Kostenminimierung.
- «Der Entwickler», visionärer Investor, meist Einzelperson, Nischenpositionierung mit einem neuen oder einzigartigen Konzept («First-Mover Status»), Hotelgründer hat den Betrieb selbst von Grund auf entwickelt und mehrheitlich alleine erfolgreich gemacht, authentischer «Macher»-Führungsstil.

Anhand von 14 Kriterien wurden die bestehenden 5-Sterne-Häuser diesen Kategorien zugewiesen. Es zeigte sich, dass die Luxushotellerie in der Schweiz von Mäzenen und Finanzinvestoren dominiert wird (siehe Grafik). Die Autoren erklären dies mit dem hohen Finanzbedarf für den Betrieb und die Weiterentwicklung der Häuser.

ZUWACHS DER AUSLÄNDISCHEN INVESTOREN.

Die Untersuchung zeigt, dass das Verhältnis ausländischer Investoren gegenüber der Gesamtheit aller Investoren mit geschätzten 46% gegenüber 40% (Studie 2012) zugenommen hat. Offengelegte Minderheitsanteile von ausländischen Investoren wurden hierbei anteilig berücksichtigt. Die Quoten beider Jahre lägen sogar höher, wenn zusätzlich aus dem Ausland stammige, aber im Laufe der Jahre eingewanderte Investoren hinzugerechnet würden. Als Gründe für den Zuwachs und den hohen Anteil nennt die Studie den Status der Schweiz als sicherer Hafen, objektbezogene Akquisitionen, die Erschliessung neuer Märkte und die Geldanlagestrategie.

Hauptgrund für Hoteltransaktionen, vor allem bei Familienbetrieben, ist oftmals eine fehlende Nachfolgeregelung. Allerdings können auch andere strategische Überlegungen zu einer Transaktion führen. Beispielhaft werden Übernahmen durch Unterbewertungen von Zielunternehmen, erwartete Skaleneffekte, gewollter Umsatzwachstum bei niedrigen Fremdfinanzierungskosten oder die Ausweitung geografischer Marktpräsenz genannt.

ZWISCHEN STRATEGISCHER ENTWICKLUNG UND REGULIERUNG. Mit Blick auf die Zukunft sind die 5-Sterne-Hotels nach Ein-

schätzung der Autoren vor allem mit vier Themenbereichen konfrontiert. So wird die internationale Kettenhotellerie zukünftig versuchen, den Markt Schweiz stärker zu bearbeiten und damit Marktzugänge zu suchen. Dies kann durch Eröffnungen neuer Hotels oder durch die Übernahme bestehender Hotels geschehen. Bis heute waren Kettenhotels weitgehend in den urbanen Regionen wie den Grossstädten ansässig, zukünftig werden diese vermutlich auch stärkere Präsenz in Top-Feriedestinationen zeigen. Innerhalb der Hotellerie werden vermehrt professionellere Akteure aus Nah- und Fernost eine wesentliche Rolle einnehmen.

Die Relevanz der Finanzierung zu Investitionstätigkeiten wird weiter zunehmen, da sich Renovationszyklen

aufgrund der weiter steigenden Erwartungshaltung des Gastes verstärken. Branchenexperten sehen international eine zunehmende Bedeutung sogenannter «Manchise»-Verträge, die eine Vermengung von Management- und Franchise-Verträgen darstellen. Diese Vertragsform ist bereits im Ausland (bspw. China, Indien, Mittleren Osten und Europa) eine zunehmend gefragte Wachstumsmöglichkeit und wird als Antwort auf eine bessere Risikoverteilung zwischen Investoren und Betreibern verstanden. Im Unterschied zur Schweiz finden sich im Ausland zudem vermehrt Versicherungen als institutionelle Investoren von Hotels wieder. Aus Sicht vieler internationaler Investoren steht ein Hotel wertmässig für eine Qualitätsimmobilie.

Nach dem Ja zur Masseneinwanderungsinitiative sind mögliche negative Auswirkungen auf die Hotellerie nicht von der Hand zu weisen. Die Hotellerie ist bekannt als eine Branche mit relativ engen EBITDA-Margen und zudem sehr personal- und anlageintensiv. Engpässe von qualifizierten Mitarbeitern aus dem Ausland und eine Erhöhung der Personalkosten würden die EBITDA-Margen weiter erodieren lassen.

Insgesamt dürfte die 5-Sterne-Hotellerie in der Schweiz weiterhin Optimierungstendenzen durch Kooperationen und Konsolidierungen zu weniger, aber grösseren Hotelgruppen unterworfen sein. Die hierzu benötigten finanziellen Mittel werden weiterhin aus einem breiten internationalen Investorenportfolio von Strategen, Mäzenen bis hin zu Finanzinvestoren stammen. ●

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

Berufsbegleitend, bis zu 100 % Arbeitstätigkeit möglich. Direkt beim HB Zürich.

■ **MAS Real Estate Management**

Jetzt informieren: fh-hwz.ch/masrem

Mitglied der Zürcher Fachhochschule

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich