



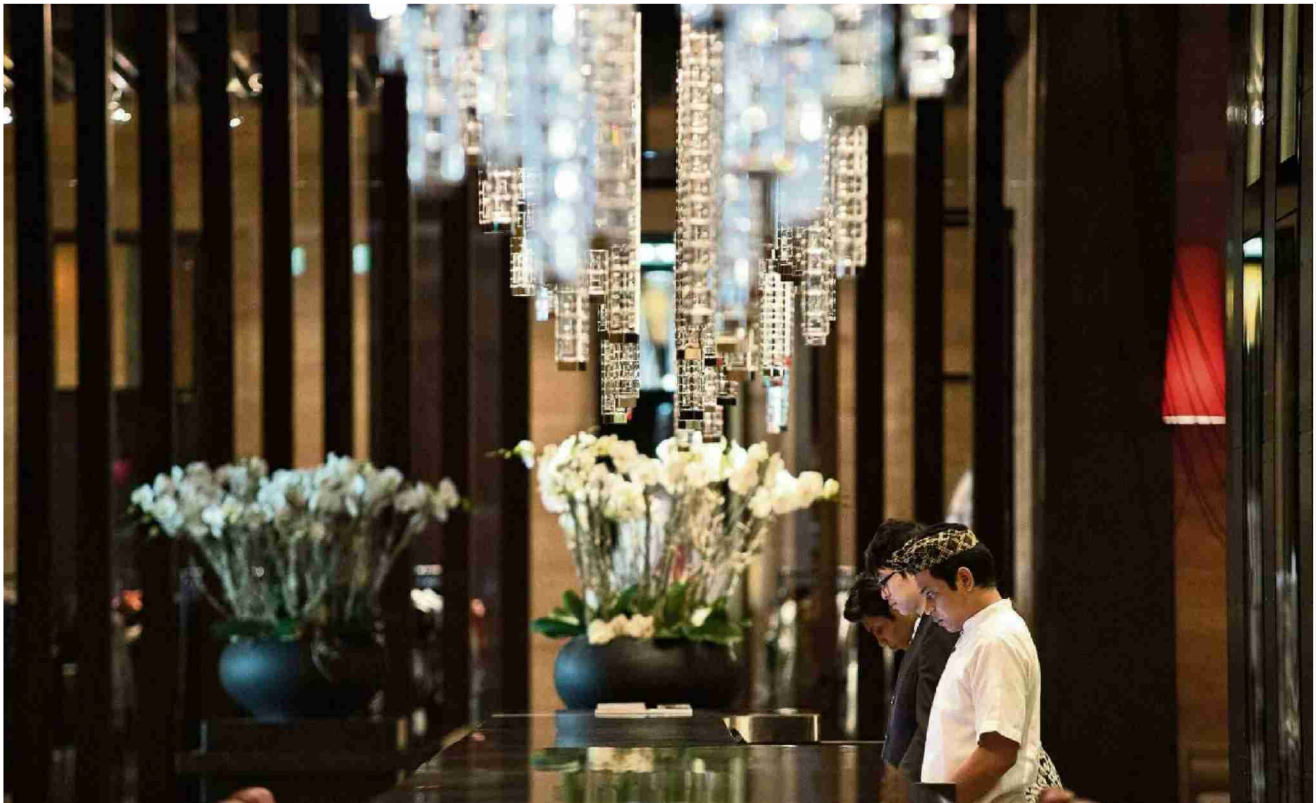
Hauptausgabe

Neue Luzerner Zeitung  
6002 Luzern  
041/ 429 51 51  
www.luzernerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 73'088  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 276.004  
Abo-Nr.: 1076021  
Seite: 11  
Fläche: 77'388 mm<sup>2</sup>

## Hotels müssen einzigartig sein



Ein Blick in das 5-Sterne-Hotel  
«The Chedi» in Andermatt.

Bild Pius Amrein

**LUXUSHOTELS** Was braucht es, um ein 5-Sterne-Haus rentabel zu führen? Viel Kapital, ein spezielles Ambiente und ein Angebot, das auch Einheimische in die Hotelanlage lockt.

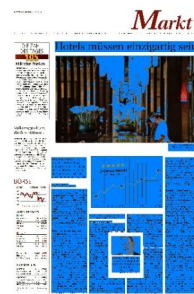
Hotels haben eine Seele. «Die Seele eines Hauses kann man nicht mit einem Computerprogramm planen. Sie ergibt sich aus einem stimmigen Zusammenspiel von Bau, Innenarchitektur, Hotelführung und dem Personal», sagt Toni Bucher vom Samer Projektentwicklungs- und Bauunternehmen Eberli.

Bucher muss es wissen: Er hat für rund 90 Millionen Franken das 4-Sterne-plus-Haus «Fruttlodge» auf der Melchsee-Frutt errichtet und schickt sich zusammen mit dem chinesischen Investor Yunfeng Gao an, für mehr als 100 Millionen Franken in Engelberg den «Europäischen Hof» zu einem modernen 5-Sterne-Haus umzubauen.

### Ein Mehrfaches des Kaufpreises

«Natürlich ist ein Luxushotel sehr kapitalintensiv. Doch mit Geld alleine ist es nicht getan», so Bucher. Ohne Geld geht es aber auch nicht. Es sind grosse Summen notwendig, denn mit häppchenweisen Investitionen ist in der 5-Sterne-Liga längerfristig kein Staat zu

machen. Das scheint den Besitzern des Luzerner «Palace» bewusst zu sein. Der Immobilienfonds der Credit Suisse spielt nämlich mit dem Gedanken, das Traditionshaus zu verkaufen. Er hatte Gebäude und Grundstück vor vier Jahren für etwas mehr als 30 Millionen Franken von der Hotelgruppe Victoria-Jungfrau Collection erworben, die inzwischen eine Tochtergesellschaft der Privatklinik-Betreiberin Aeviv Victoria SA ist. Dass die bisherigen Kaufangebote von Kaufinteressierten nicht den Vorstellungen des CS-Immobilienfonds genügen, hat seine Ursache wohl im Bewusstsein der Kaufwilligen, dass eine umfassende Modernisierung des «Palace» ein Mehrfaches des Kaufpreises ausmachen wird.



Hauptausgabe

Neue Luzerner Zeitung  
6002 Luzern  
041/ 429 51 51  
www.luzernerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 73'088  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 276.004  
Abo-Nr.: 1076021  
Seite: 11  
Fläche: 77'388 mm<sup>2</sup>

Denn ein über hundert Jahre altes Haus von Grund auf umzubauen, ist kostspielig. Bucher: «Auf der grünen Wiese zu bauen, ist weniger aufwendig.»

### Milliardeninvestitionen

Die Investitionen in der Zentralschweiz für den Um- und den Neubau von Nobelhotels machen das Ausmass deutlich: Der österreichische Investor Peter Pühringer hat rund 270 Millionen Franken aufgebracht, um das Park Hotel in Vitznau zu modernisieren. Die katarischen Investoren stellen 500 Millionen Franken für das Bürgenstock-Resort bereit, und Samih Sawiris hat in das Andermatt «Chedi» zirka 300 Millionen Franken investiert. Die Konjunkturforscher von BAK Basel rechnen über alle Hotelkategorien hinweg alleine für dieses Jahr mit Bauinvestitionen von mehr als 1 Milliarde Franken in der Schweiz. Ein Drittel davon entfällt auf Neubauten, zwei Drittel auf Umbauten und Unterhalt.

Mit der Hoteleröffnung ist die Investition indes keineswegs abgeschlossen, ab dann werden bereits Rückstellungen für künftige Sanierungsmassnahmen nötig. «Für Wohnhäuser gilt ein Sanierungszyklus von 25 Jahren. Bei Hotels dauert er nur 8 bis höchstens 15 Jahre», sagt Bucher. Trotz des hohen Kapitalbedarfs wurden die 5-Sterne-Hotels in den zurückliegenden Jahren nicht weniger, sondern mehr (siehe Grafik). Etwa ein Drittel der neuen

Luxushotels entstand neu, die übrigen wurden bei Umbauten aufgewertet.

Vom Ausmass her ist das «Palace» am

ehesten mit dem Engelberger Projekt für 100 Millionen Franken vergleichbar. Möglicherweise genügt weniger, wenn sich die 50 Millionen Franken, die in den zurückliegenden Jahren in das Stadtluzerner Hotel am Ufer des Vierwaldstättersees gesteckt wurden, als Vorleistung verwenden lassen. «Ein Luxushotel muss über einen USP verfügen», sagt Bruno H. Schöpfer, der seit sieben Jahren für Konzept, Projektierung und Bauarbeiten des Bürgenstock-Resorts zuständig ist. Mit USP meint der international erfahrene Hotelfachmann ein Unique Value Proposition. Sinngemäss auf Deutsch übersetzt: Ein erfolgreiches Nobelhotel muss unverwechselbare Seiten bieten, die aus der Menge der 5-Sterne-Häuser herausragen. Schöpfer: «Es kann sich um eine einmalige Lage, eine einzigartige Serviceleistung oder ein aussergewöhnliches Produkt handeln.» Anziehend seien Hotels mit einer Topinfrastruktur und speziellem Design. «Innovative Boutiquekonzepte mit einer einmaligen Raumgestaltung sind heute gefragt», so Schöpfer.

### Geschäft mit den Tagesausflüglern

In der Hotelbranche ist man sich einig, dass es nicht reicht, den Gästen ein gediegenes Paradies zu präsentieren. Auch die lokale Bevölkerung muss im moder-

nen Hotel ihren Platz haben. «Der Erfolg stellt sich dann ein, wenn das Angebot auch die Bevölkerung anspricht», sagt Schöpfer. Er geht bei seinem Konzept von jährlich 100 000 Tagestouristen aus, die den Wellnessbereich und die Restaurants im Resort besuchen und wesentlich zum Umsatz beitragen sollen. «Es gibt dazu ganz unterschiedliche Philosophien», sagt Thomas Allemann, Mitglied der Geschäftsleitung des Branchenverbandes Hotellerieuisse. «Der «Schweizerhof» in Luzern gehört zu jenen Hotels, die offen gegenüber dem Publikum sind.»

### Feste Mieter als Umsatzstütze

Bei grossen Sanierungen und Neubauten von Anfang an eingeplant ist Platz für dauerhafte Mieter. Im «Vitznauerhof» zum Beispiel ist die Neurorehabklinik zu Hause, die medizinische Forschung, Diagnose und Therapie betreibt. Auch im Bürgenstock-Resort und in Engelberg sehen die Hotelplaner Raum für Mieter vor. «Für die Grundauslastung sind feste Vermietungen ein Muss», sagt Bucher. «Langfristige Mieter sorgen auch bei Regenwetter und in der Zwischensaison für Umsatz. Sie sind bei Währungskrisen, Ereignissen wie Terroranschlägen oder einem Vulkanausbruch noch da», ergänzt Schöpfer.

Der Fremdnutzung in einem Hotelareal sind freilich oft Grenzen gesetzt. Liegt das Haus in der Hotelzone, darf zum Beispiel die hotelfremde Nutzung in der Stadt Luzern den Flächenanteil von 20 Prozent nicht überschreiten. «Die regulatorischen Vorschriften erleichtern einem Hotelbesitzer das Leben nicht», findet Schöpfer.

**RAINER RICKENBACH**  
rainer.rickenbach@luzernerzeitung.ch

Datum: 14.10.2015

# NEUE LUZERNER ZEITUNG

Hauptausgabe

Neue Luzerner Zeitung  
6002 Luzern  
041/ 429 51 51  
www.luzernerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 73'088  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Themen-Nr.: 276.004  
Abo-Nr.: 1076021  
Seite: 11  
Fläche: 77'388 mm<sup>2</sup>



**«Erfolg stellt sich ein,  
wenn das Angebot  
auch die Bevölkerung  
anspricht.»**

BRUNO H. SCHÖPFER,  
BÜRGENSTOCK-RESORT