

NEUE **H**otelier-SERIE: INVESTITIONEN IM HOTEL
(TEIL 2, FINANZIERUNGEN)

Gibt es Alternativen



Kempinski Grand Hotel des Bains, St. Moritz

zu den Banken?

Investitionen sind notwendig, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Sie sollten aber immer auf die Bedürfnisse der Gäste ausgerichtet sein und sowohl für den Gast wie auch für den Hotelbetrieb einen nachhaltigen Mehrwert schaffen. Im zweiten Teil der dreiteiligen «Hotelier»-Serie geht der Hotel- und Finanzexperte Daniel Deutscher der Frage nach: Wie finanziert man Investitionen in der Hotellerie? Welche Finanzierungsformen gibt es? Und existieren Alternativen zur klassischen Kreditfinanzierung durch die Banken?

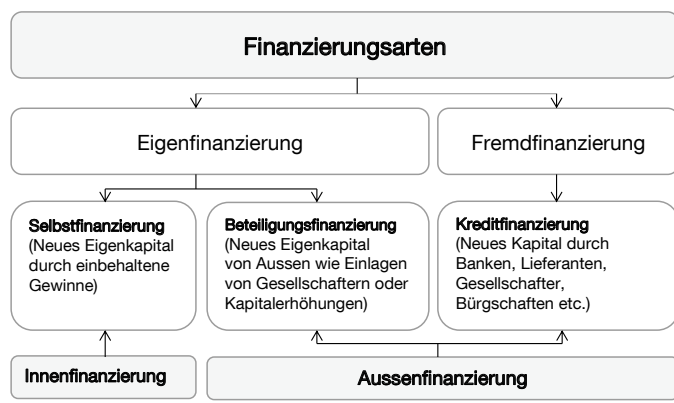
TEXT Daniel Deutscher



Wie bereits im ersten Teil der Serie «Investitionen in der Hotellerie» («Hotelier» 12/2013) aufgeführt, ist es wichtig, dass Investitionen geschäftsgetrieben sind und sich an den Bedürfnissen der Gäste ausrichten. Jedoch entscheidet die Finanzierung einer Investition über ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital, was die wirtschaftliche Basis eines Betriebes stärkt. Immer noch steht die klassische Kreditfinanzierung durch Banken im Mittelpunkt, doch gibt es Alternativen? Ein kurzer Überblick über die Möglichkeiten der Finanzierungsformen soll Ihnen das Werkzeug für Ihre richtige Finanzierung geben.

Welche Finanzierungsarten gibt es?

Grundsätzlich stehen dem Hotel-Unternehmen zwei Arten von Finanzierungen zur Auswahl: Eine auf Eigenkapital basierende Finanzierung, welche durch einbehaltene Gewinne oder durch Einlagen von Aktionären oder Gesellschafter getragen wird, oder eine Finanzierung durch Fremdkapital.

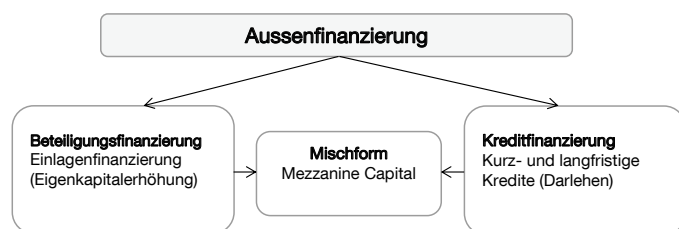


Quelle: Übelhör/Warns 2004

Die Innenfinanzierung ist das Kernstück der Unternehmensfinanzierung und bedeutet, dass sich das Unternehmen aus eigener Kraft refinanziert. Dies erfolgt vorwiegend aus einbehaltenen Gewinnen, Rückstellungen, Abschreibungen und Vermögensumschichtungen. Jedoch fällt es kleinen und mittleren Hotelbetrieben in der Schweiz immer schwerer, genügend Kapital zu erwirtschaften, um die notwendigen Investitionen zu tätigen. Dies hängt mit einer zu schwachen Ertragskraft und zu geringem Eigenkapital zusammen und wird durch einen oftmals angestauten Investitionsbedarf verschärft. So werden notwendige Investitionen immer öfter über Aussenfinanzierungen gelöst. Die Art und die Kosten einer Aussenfinanzierung entscheiden jedoch oft über die wirtschaftliche Zukunft eines Betriebes.

Wie sieht die Aussenfinanzierung aus?

Die Beteiligungsfinanzierung ist der Überbegriff über alle Formen der Eigenkapitalzuführung. Wie diese Zuführung erfolgt, ist rechtsformabhängig und führt immer zu einer verbesserten Liquidität. Nachteilig für den Hotelier kann jedoch sein, dass durch neue Eigenkapitalgeber seine Einflussnahme auf das Unternehmen abnimmt.



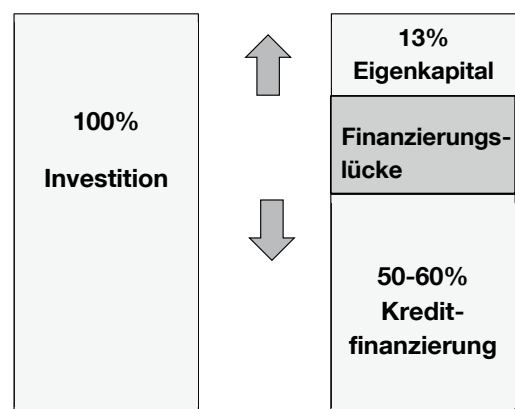
Quelle: Übelhör/Warns 2004

Die Kreditfinanzierung ist bei mittleren und kleinen Hotelbetrieben die Finanzierungsform, die am häufigsten genutzt wird. Ob nun Kredite von Banken, Lieferanten oder anderen Darlehensgebern – meistens werden Investitionen über eine Kreditfinanzierung realisiert. Die Kreditgewährung hat sich jedoch in den vergangenen Jahren stark verändert, und Banken finanzieren meist nur noch bis maximal 60 Prozent des Ertragswertes und erwarten eine Beteiligung in Form von Eigenkapital oder durch eine Nachgangsfinanzierung.

Das Mezzanine-Kapital ist eine Mischform aus Fremd- und Eigenkapital und stellt eine Finanzierungsalternative zur Schliessung der Finanzierungslücke zwischen Fremd- und Eigenkapital dar. Rechtlich wird das Mezzanine-Kapital als Fremdkapital betrachtet.

Spezifische Hotel-Finanzierung in der Schweiz

Mit Blick auf die Hotelindustrie fördert der Bund die Hotellerie mittels der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), welche nachrangige Darlehen vergibt. Ziel dieser Intervention des Bundes: Die Wettbewerbsfähigkeit der Hotellerie soll verbessert und erhalten werden. Für kleine und mittlere Hotelbetriebe wird es jedoch immer schwieriger, das notwendige Eigenkapital für dringend notwendige Investitionen aufzubringen. Mangels ausreichender Rendite und der Verschärfung durch Währungsfaktoren verlieren Schweizer Hotels an Wettbewerbsfähigkeit gegenüber vergleichbaren Hotelbetrieben im grenznahen Ausland. Durch den Umstand, dass viele Betriebe das notwendige Eigenkapital nicht mehr aufbringen, sind sie oft von den herkömmlichen Finanzierungsmöglichkeiten abgeschnitten. Die Problematik der Finanzierungslücke entsteht, wie in der entsprechenden Grafik ersichtlich wird.



Förderinstrumente für die Hotellerie

Um die Finanzierungslücke zwischen Eigenkapital und einer Kreditfinanzierung zu schliessen, bestehen schweizweit diverse Förderinstrumente auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene. Vor allem die touristisch bedeutenden Kantone Graubünden, Wallis, Tessin, Waadt und St. Gallen stellen verschiedenste Fördermittel zur Verfügung. Die Förderung wird über Direktdarlehen, Bürgschaften und Zins-

beiträge bis zu A-fonds-perdu-Beiträgen sicher-gestellt. Weitere Unterstützung erhalten Hotel-betriebe in einzelnen Kantonen auch durch Steuererleichterungen oder kostenlose Beratung.

Die Gewährung von Fördermitteln unter-steht jedoch – je nach Institution – verschiedenen Voraussetzungen. Die Kriterien gehen von regionalwirtschaftlicher Bedeutung über die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen bis zum Vorhandensein eines Finanzierungsplans. Allen Kantonen gleich ist, dass die Gewährung von Fördermitteln von verschiedenen Kriterien abhängt, die kumulativ erfüllt werden müssen.

Ein weiteres Förderinstrument für die Hotellerie bilden die Bürgschaftsgenossenschaf-ten in der Schweiz. Von den staatlich anerkannten und unterstützten Bürgschaftsgenossenschaften gibt es heute noch deren vier:

- Ostschweizer Bürgschaftsgenossenschaft (OBTG) für Ostschweiz und Tessin
- Bürgschaftsgenossenschaft Mitte für Bern, Nordwestschweiz sowie Teile der Zentral-schweiz
- Coopérative romande de cautionnement für die Westschweiz und das Wallis (CRCPME)
- Bürgschaftsgenossenschaft der Frauen (SAFFA), welche den maximalen Bürgschaftsbetrag pro Fall auf 500 000 Franken festgelegt haben. In

den meisten Kantonen bestehen zwischen den Bürgschaftsgenossenschaften und den Kantonen Leistungsverträge, die von finanziellen Beiträ-gen an die BG bis hin zur Übertragung von Wirt-schaftsförderungsleistungen gehen.

Fazit

Das wirtschaftliche Umfeld für kleine und mittlere Betriebe in der Hotellerie, speziell in Tourismus-regionen, hat sich verschärft. Die Betriebe leiden unter Margenschwund, was dazu führt, dass sie oft die notwendigen Eigenmittel für Investitionen nicht mehr aufbringen können. Es besteht jedoch schweizweit eine breite Palette an Förderungs-möglichkeiten. Ob nachrangige Darlehen, wie sie die SGH vergibt, oder Direktarlehen, Zinsbei-träge oder A-fonds-perdu-Beiträge von Kantonen oder Bürgschaften durch die regional verankerten Genossenschaften, es gibt Möglichkeiten und Wege!

Immer noch glauben viele Schweizer Hote-liers, sie seien Bittsteller, wenn sie Fördermittel in Anspruch nehmen. Doch wurden eben diese Förderinstrumente geschaffen, um die wirtschaftliche Basis von Hotelbetrieben zu stärken. Sicher-zustellen ist nur, dass Investitionen geschäfts-getrieben sind und die Bedürfnisse der Gäste abdecken.



DER AUTOR Daniel Deutscher ist dipl. Treuhandexperte und dipl. Hotelier und arbeitet als Managing Partner bei der SHT Schweizerische Hotel Treuhand AG in Zürich. Aufgrund seiner dualen Ausbildung hat er sich auf betriebs-wirtschaftliche und finanzielle Themen in der Hotellerie spezialisiert. daniel.deutscher@shtag.ch www.shtag.ch

TKS[®] | GERMANY. PROFESSIONALS ON SITE



A TELLING NAME TO RELY ON.
 Als marktführender Generalunternehmer führen wir komplexe Refurbishments und Erstausstattungen für die Markenhötelrie durch und realisieren damit die Visionen international renom-mierter Architekten und Designer. Unsere Leistung erbringen wir überwiegend als Turn Key Solution (TKS) und sind damit bonitätsstarker Garant für fixe Endtermine und Budgets.

TKS GERMANY GmbH | Industriestraße 4-6 | DE 48703 Stadtlohn | mehr Infos unter: www.tks.net