



Milestone 2020  
 Die Gewinner

Remo Nägeli

Die Preisverleihung konnte nicht stattfinden. Darum haben wir die Gewinner des diesjährigen Schweizer Tourismuspreises besucht. Alt-Bundesrat Adolf Ogi wird mit dem Milestone für das Lebenswerk geehrt, überreicht hat ihn Milestone-Moderatorin Kiki Maeder. Alle weiteren Preisträger stellen wir Ihnen im Sonderbund vor – ab Seite 15.

## Risikoreiches Betreibermodell

### Betriebsmodell

Zu viel Risiko: Hotelbetreiber haben genug von ihrer Position zwischen Kette und Investor.

Während Hotelketten weitere Managementverträge mit Investoren ankündigen, müssen erste Hotelbetreiber Konkurs anmelden. Denn diesen obliegt das eigentliche betriebliche Risiko. Sie sind es, die sicherstellen, dass der Investor zu seiner Rendite kommt und der Hotelkettenbetrieb geöffnet bleibt. Investoren wollen den Ertragswert ihrer Immobilie nicht schmälern und kommen ungern bei der Miete entgegen. Diese ist bei der aktuellen Belegung in den Städten selbst bei einem ausgeglicheneren GOP aber nicht mehr finanzierbar. Ein Ausweg ist

schwierig, keiner der Beteiligten will oder kann Zugeständnisse machen. Hotelbetreiber haben genug von dieser ungleichen Partnerschaft und suchen nun nach neuen Geschäftsmodellen. Eines ist, es den Ketten gleichzutun und selbst ins Management einzusteigen. Wie Martin Studer, Swiss Hospitality Management AG, der drei Hotels im Franchise führt: Er will den Anteil Managementverträge ausbauen. «Unser Geschäftsmodell ist durch die Pandemie und deren Folgen in der kürzester Zeit zerstört worden», so der Hotelbetreiber. gsg Seite 3



Die Lobby wird zum Kunst-  
 raum – ein Konzept der Galerie  
 von Bartha. Robert Rieger

## Volkshaus Basel ist nun auch ein Hotel

Hotel voraussichtlich im März offiziell eröffnen wird. Wie bereits bei der Erneuerung der Brasserie und der Bar im Jahr 2012 waren die renommierten Basler Architekten Herzog & de Meuron mit der Gestaltung der Lobby – die auch als Galerie bespielt wird – und der Hotelzimmer betraut und haben die historische Substanz des Hauses aufgearbeitet und modern interpretiert. So gibt es Referenzen an die ursprünglich einfachen Personalzimmer und exklusiv von Herzog & de Meuron entworfene Möbel. bbe Seite 4

**Konzept.** Das Volkshaus Basel ist nun auch ein Boutique-Hotel mit 45 individuell geschnittenen Zimmern und Suiten. Trotz der aktuell äusserst schwierigen Lage der Stadt-hotellerie wagen die Betreiber eine Preview-Phase, bevor das

### Fachkräftemangel

Trotz systemischen Anreizen kommt kaum Bewegung in den Arbeitsmarkt. In den Bergen fehlen Mitarbeiter.

Seite 5

### Digitalisierung

In der Hotellerie versagt die Digitalisierung oft im operativen Bereich, so das Fazit des htr-Tischgesprächs.

Seite 6



### Gastronomie

Au restaurant du Pont-de-Brent, le talentueux Christophe Loeffel décroche le titre de pâtissier de l'année pour GaultMillau. Une belle découverte.

Page 10

### Krisenmodus

Schweizer Touristiker begegnen der Unsicherheit des bevorstehenden Winters mit unterschiedlichen Strategien.

Seite 13

### Inhalt

Meinung	2
Impressum	2
Hotellerie	3–8
Gastronomie	9
Gastronomie cahier français	10
Hôtellerie cahier français	11
Tourismus	13
People & Events	14

Milestone Sonderbund	15–25, 28
Service	26–27

ANZEIGE

**Schmocker+**  
**EDEL DANK STAHL**  
 Ihr Fabrikant für  
**Gastronomie-Einrichtungen**  
 SCHMÖCKER-AG.CH

Bei uns werden Sie  
 bevorzugt bedient  
 www.bommer-partner.ch

**ROTOR Lips**  
 www.RotorLips.ch  
 Rotor Lips AG • 3661 Uetendorf  
 Maschinenfabrik • 033 346 70 70

Überall, wo  
 Gastfreundschaft zählt.  
 Personal- und Finanzlösungen  
 für Hotellerie und Gastronomie  
**mirus**  
 SOFTWARE mirus.ch

**BADAG GmbH**  
 Alles für Ihr Bad...  
**GROSSE MENGE, KLEINER PREIS**

**HOREGO**  
 Effiziente Prozesse  
 Unterstützung strategischer Entscheidungen  
 Optimierung Ihrer Einkaufskosten  
 Digitalisierung aller Einkaufsprozesse  
 Nachen Sie dafür Lösungen?  
 (Denn sind Sie bei uns richtig?)  
 Kontaktieren Sie uns, wir helfen Ihnen gerne weiter.





Der Hotelbetreiber des Swissôtel in Zürich musste Konkurs anmelden. Nun soll es ein neuer richten.

Schweizer Hoteldatenbank

# Hotelbetreiber suchen neue Geschäftsmodelle

## Betriebsmodell

Hotelbetreiber haben genug von der frustrierenden Beziehung zu Investor und Hotelkette. Sie möchten selbst ins Management einsteigen und das Risiko abwägen.

GUDRUN SCHLENCEK

Investoren vertrauen Hotelketten. Das zeigen jüngste Projekte gut: Das «Palace Engelberg Titlis» eröffnet im Frühjahr 2021 unter der Marke Kempinski, in Zürich wird ein Traditions- und Luxushaus der Klasse, das «Savoy Baur en Ville», zu einem Mandarin-Oriental-Betrieb. Die Hotelketten liefern den Namen und sichern sich das Management gegen Honorar, das Risiko tragen andere: der Investor für sein eingesetztes Kapital, das eigentliche betriebliche Risiko liegt jedoch beim Hotelbetreiber als Pächter sowie Lizenz- oder Franchisenehmer. Er ist es, der sicherstellt, dass der Investor zu seiner Rendite kommt und der Hotelkettenbetrieb seine Türen offen halten kann. Eine Sandwichposition, die, wenn der Markt nicht spielt, schnell zum Schleudersitz werden kann.

So ergangen den Betreibern der beiden in Insolvenz gegangenen Swissôtel in Zürich und Basel. Accor verkündete daraufhin, zusammen mit dem Eigentümer der beiden Liegenschaften einen neuen Hotelbetreiber zu suchen. Bei den bisherigen und nun in Liquidation stehenden, der Hotel International Oerlikon AG und der Le Plaza Basel-Stadt AG, sitzt der Schock tief. Stephan Kurmann, Verwaltungsrat beider Gesellschaften, schätzt, dass «je nach Verlauf von Corona wahrscheinlich noch viele in der Branche das Schicksal mit uns teilen müssen». Von Partner-

schaft kann unter diesen Umständen kaum die Rede sein. Marcus Frey, Managing Partner des Beratungsunternehmens CFB Network AG, betont, dass die Zusammenarbeit zwischen Eigentümer und Betreiber in der Hotelindustrie langfristig ausgerichtet sei. «Die Bindung sollte Systemkrisen, wie wir sie jetzt mit Corona haben, überwinden können.» In dieser ausserordentlichen Situation sei «Opfersymmetrie» gefragt: «Alle involvierten Parteien müssen ihren Beitrag leisten.»

### Hotelkette kann mehr Risiko eingehen, da sie es nicht trägt

Ein neuer Hotelbetreiber werde die Situation keineswegs verbessern, ist Guglielmo Brentel, H&G Hotel Gast AG, überzeugt: «Ich denke nicht, dass aktuell ein Betreiber in der Lage ist, diese Häuser zu führen.» Oft werden «Schönwetterrechnungen» gemacht, um einen Vertrag zu erhalten. «Das kann sich aktuell keiner leisten.» Dass die Hotelkette bei dem Spiel mitmacht, verwundert den Expäsidenten von HotellerieSuisse nicht: «Sie trägt oft nicht die Betriebsverantwortung – und kann deshalb auch mehr Risiken eingehen.» Doch eigentlich spielt die Hotelkette bei dieser Dreiecksbeziehung zunehmend eine untergeordnete Rolle. «Der Hotel-Brand hat auf den wirtschaftlichen Erfolg eines Betriebes meist kaum einen grossen Einfluss», meint



«Neueröffnungen sollten möglichst verschoben werden, zu gross sind die Kompromisse.»

Marcus Frey  
CFB Network AG

Brentel. «Der Immobilienbesitzer will den Brand, nicht der Markt.»

Es ist auch nicht die Hotelkette, welche in der aktuellen Situation Druck auf den Betreiber ausübt. Selbst die umsatzabhängige Franchise-Fee fällt in der Betriebsrechnung nicht dermassen ins Gewicht. «Der Druck

trotz der aktuell fast ausweglosen Situation kommt von den Eigentümern, indem diese auf der bisherigen Miete bestehen», so Martin Studer, Managing Partner der Swiss Hospitality Management (SHM) AG, die drei Hotels im Franchise führt. Bei einem Umsatzrückgang von 80 bis 90 Prozent reiche selbst ein dank massiver Kostenreduktion und Kurzarbeit positiver GOP nicht zur Bezahlung einer marktgerechten Miete aus. «Unser Geschäftsmodell ist durch die Pandemie und deren Folgen innert kürzester Zeit zerstört worden. Wie und warum sollen wir das Geschäftsmodell des Eigentümers am Leben erhalten?», so Studer.

## Immobilienutzung

### Ertragswert sinkt mittelfristig leicht

Der für den Hotelbetreiber aktuell tragbare Mietzins liegt i. d. R. weit unter dem vereinbarten Mindestmietzins. Dies führt zu tieferer Rendite für den Investor. Dieser muss mit seinem Finanzierungspartner verhandeln, wie über eine Sistierung der Amortisation. Zudem sinkt kurzfristig der Ertragswert der Immobilie. Das scheuen Investoren. Das Ausnahmejahr 2020 sollte bei Immobilienbewertungen bereinigt werden. Mittelfristig ist aber mit leichten Wertkorrekturen nach unten zu rechnen.

Das heutige Pachtmodell wird im Zuge von Corona für Hotelbetreiber immer unattraktiver. Sie suchen bereits nach Alternativen. Eine ist, es den Hotelketten gleichzutun und selbst auf Management zu setzen – und das betriebliche Risiko wiederum jemand anderem zu überlassen. Martin Studer ist bereits im Gespräch mit Liegenschaftsbesitzern, die in den nächsten Wochen mit Konkursen ihrer heutigen Pächter rechnen. Der Hotelbetreiber ist bereit, in diesem Falle einzuspringen und das Management der Betriebe rasch zu übernehmen. «Da neue Mietverträge momentan kaum abgeschlossen werden können, ist dies ein Modell, das dem Eigentümer den



«Unser Geschäftsmodell ist durch die Pandemie innert kürzester Zeit zerstört worden.»

Martin Studer  
SHM AG, Wilen

Betrieb während und über die Krise hinaus garantiert.» Studer will langfristig bei seinem Unternehmen den Anteil Managementverträge ausbauen, gleichzeitig aber weiterhin auf die grossen Brands internationaler Hotelketten setzen. Potenzial im Managementmodell sieht auch die grösste Schweizer Accor-Franchisenehmerin, die SHRF SA. Hotels im Management zu übernehmen, gehört gemäss Direktor Vincenzo Ciardo zur neuen strategischen Ausrichtung. Bei einem solchen Modell würde der Betreiber – zum Beispiel anstelle der Hotelkette – das Managementhonorar kassieren, und der Immobilienbesitzer würde in der Regel dann die Löhne zahlen und auch sonst das betriebliche Risiko tragen.

Obwohl gegenwärtig offensichtlich kein Gewinn erzielt werden kann, werden noch immer Stadthotels neu eröffnet – auch das wiederum wohl meist auf Druck des Eigentümers. Marcus Frey rät explizit davon ab: «Neueröffnungen sollten wenn immer möglich verschoben werden, zu gross sind die Kompromisse, selbst bei Soft Openings.»

## Now closed



Schweizer Hoteldatenbank

### Sorell Hotel Aarauerhof schliesst bereits im Dezember endgültig

Bis im September hatte die Besitzerin des «Aarauerhof» in Aarau, die ZFV-Unternehmungen, grosse Umbaupläne mit dem Kongresshotel. Aufgrund der Corona-Krise wurden diese fallen gelassen und seitdem ein Käufer für die Liegenschaft gesucht. Bis zum Verkauf sollte das Sorell-Hotel weitergeführt werden. Aufgrund der tiefen Nachfrage schliessen die ZFV-Unternehmungen das Sorell Hotel Aarauerhof aber vorzeitig bereits per 19. Dezember, und das endgültig. Es erfolgte Kündigungen, für einige Mitarbeitende ergab sich eine Anschlusslösung beim ZFV. Insolvenz steht nicht im Raum, das Haus soll zeitnah verkauft werden. gsg

zfv.ch

## Hotelketten

### Nun bekommt auch Zürich ein Mandarin-Oriental-Hotel

Die Mandarin Oriental Hotel Group übernimmt das Hotel Savoy Baur en Ville in Zürich im Management. Besitzerin des Hauses ist die Credit Suisse, die das Hotel ab 2022 für eine umfassende zweijährige Renovierung schliessen wird. 2024 wird das Haus als «Mandarin Oriental Savoy», Zürich, wiedereröffnet. Das Hotel wird über 80 Gästezimmer und Suiten sowie über 3 Restaurants verfügen. Der französische Innenarchitekt Tristan Auer aus Paris wurde mit der Leitung des Designs betraut. Die südostasiatische Hotelgruppe führt bereits ein Haus in Genf, im 2022 eröffnet sie das sich derzeit im Umbau befindende Hotel Palace Luzern. gsg

mandarinoriental.de



Kempinski Hotels

### Das erste Engelberger 5-Sterne-Hotel ist ein «Kempinski Palace»

Die europäische Luxushotelgruppe Kempinski wird ab Frühjahr 2021 Engelbergs erstes 5-Sterne-Hotel betreiben. Das «Kempinski Palace Engelberg» bietet 129 Zimmer und Suiten, Gastronomie sowie ein Spa- und Wellnessbereich mit Infinity-Pool auf 880m<sup>2</sup> auf der obersten Etage des Luxushotels mit Blick über Engelberg. Ausserdem vergrössert die Hotelgruppe ihr Schweizer Portfolio um die Berghotels in Melchsee-Frutt ab kommender Wintersaison. Für beide Betriebe wurde ein Managementvertrag mit den Eigentümern abgeschlossen. Kempinski führt bereits das «Grand Hotel des Bains» in St. Moritz. Das «Grand Hotel Kempinski Geneva» ging Anfang Jahr an die Accor-Gruppe. gsg

kempinski.com

### Accor launcht mit «Hotel Office» Tagesnutzung fürs Hotelzimmer

Mit dem neuen Konzept «Hotel Office» mach Europas führender Hospitality-Anbieter Accor das Hotelzimmer ganz offiziell zum Homeoffice. Nur soll das Homeoffice-Hotelzimmer noch besser sein als ein Arbeiten zu Hause – ohne Ablenkung, mit genügend Platz. Über 200 Accor-Hotels in der DACH-Region bieten das «Hotel Office»-Angebot aktuell an oder sollen es zukünftig anbieten, unter anderem auch in Zürich, Genf und Basel. Check-in ist derzeit ab 9 Uhr morgens und Check-out bis 18 Uhr möglich. Die Stornierung der Buchung ist bis 14 Uhr des geplanten Ankunftstages kostenlos. gsg

all.accor.com