

Das herkömmliche Hotel lohnt sich in den Berggebieten kaum noch. Investoren und Touristiker suchen nach neuen Modellen.

## «Die traditionelle Hotellerie ist verstaubt»

KASPAR ENZ

Flumserberg sucht Investoren: Zwei Hotels mit rund 180 Betten sowie eine Parkgarage sollen entstehen. «Wir gehen von klassischen Hotelbetrieben aus», sagt Peter Kuratli, Leiter des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons St. Gallen. Schon 2018 könnte gebaut werden. «Wir führten schon im Vorfeld Gespräche mit Investoren.» Ein Investorenwettbewerb soll nun klären, wer welche Lose übernimmt. «Es geht noch nicht um Architektur, sondern um Betriebs- und Finanzierungskonzepte.» Kuratli ist zuversichtlich, dass Geldgeber gefunden werden. «Investoren wollen wissen, was im Umfeld eines Projekts passiert.» Die Bergbahnen Flumserberg investieren in eine neue Gondelbahn, eine Heidiland-Erlebniswelt auf dem Tannenboden soll das ganze Jahr über Gäste anlocken. «Die Flumserberge sind deshalb ein attraktiver Ort für Investitionen», glaubt Kuratli.

### Bergtourismus in Nöten

Allerdings ist der Schweizer Bergtourismus kein lukratives Pflaster. Gerade in den Berggebieten gehen die Logiernächte seit Jahren zurück. «Traditionelle Hotels in saisonabhängigen Gebieten haben es schwer», sagt Andreas Deuber, Leiter des Instituts für Tourismus und Freizeit (ITF) an der Churer Hochschule für Technik und Wirtschaft. Sie bieten viele Dienstleistungen – das braucht Personal und kostet, ohne dass die hohen Kosten im heutigen Marktumfeld auf den Preis abgewälzt werden können. So sind viele Hotels unrentabel und können sich Investitionen kaum leisten. Das Resultat sind zu viele überalterte Hotels mit zu wenigen und zu kleinen Zimmern, die den Bedürfnissen heutiger Feriengäste nicht mehr entsprechen. In einer Studie berechnete das ITF die Erträge verschiedener Hoteltypen in Bündner Destinationen. Theoretisch kommt eine Investition in ein klassisches Ferienhotel einer Kapitalvernichtung gleich, so der Schluss der Studie. «Aber man muss differenzieren», sagt Deuber. Es gebe durchaus Betriebe, die funktionieren. Löhnen würden sich neue Arten der Beherbergung: Touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen mit Hotelservices könnten Alternativen zu Zweitwohnungen sein. Diese gelten als teuer und kompliziert. Auch Gruppenunterkünfte wie Jugendherbergen hätten gute Chancen – beides

ist weniger dienstleistungsintensiv als die traditionelle Hotellerie.

Bleibt die Frage, wer in Hotels investiert. Kapitalgesellschaften und institutionelle Anleger seien an Geschäftshotels in Städten interessiert, sagt Deuber. Bei Ferienhotels treten oft Bergbahnen als Investoren auf. «So geschehen in Davos, wo die Bergbahnen verschiedene Hotels wieder flott machten.» Die dritte Gruppe seien vermögende Privatpersonen mit Bezug zum Ferienort. Nach solchen Leuten sollte sich auch Flumserberg umsehen, rät Deuber.

### Schlank statt Klimbim

«Die traditionelle Hotellerie ist verstaubt», sagt der St. Galler Immobilienunternehmer Remo Bienz. «Zu viel Personalaufwand», meint er. «Es geht auch mit weniger.» Vor zweieinhalb Jahren eröffnete seine Fortimo AG die «Privà Lodge» in Lenzerheide, ein Hybrid aus Ferienwohnung und Hotel. «Man genießt die Privatsphäre einer Ferienwohnung, kann aber auch im Restaurant frühstücken.» Das Konzept funktioniert. Sie hätten schon viele Stammgäste. Neue Projekte sind in der Pipeline. Das Konzept soll auch andernorts umgesetzt werden. In Lenzerheide entsteht ein «Yolo-Hotel», so der Arbeitstitel. Schlank heisst die Devise, ein einfaches Angebot für «junge, sportliche Gäste, die vielleicht das erstmal ohne Eltern Ferien

machen und sich kein teures Hotel leisten» – und auch nicht den Klimbim der gehobenen Hotellerie, der ja auch bezahlt werden muss. «Zusätzliche Dienstleistungen kann man auswärts holen», sagt Bienz. Dabei ist Fortimo keine Hotelgruppe. Kernkompetenz sind Wohnimmobilien. «Aber wir wollten diversifizieren. In der Lenzerheide waren wir oft, konnten den Markt beobachten, Lücken feststellen.» Der Schritt habe sich gelohnt, «sonst hätten wir uns zurückgezogen». Allerdings brauche das Hotelgeschäft einen langen Schnauf. «Ein Mehrfamilienhaus baut man, vermietet es, und es läuft. In der Hotellerie muss man eine Weile arbeiten, bis die Stammgäste kommen.» Wichtig sei auch, wo man investiere. «Entwicklungshilfe machen wir nicht. Wenn wir investieren, dann in eine Destination, die ihre Hausaufgaben gemacht, genug Gäste und einen Namen hat.» Flumserberg hätten sie nicht auf dem Radar. «Wir sind zurückhaltend optimistisch, dass es den Sprung schafft.»

### «Wir investieren in Destinationen, die schon einen Namen haben.»

Remo Bienz  
Fortimo AG

Neue Projekte sind in der Pipeline. Das Konzept soll auch andernorts umgesetzt werden. In Lenzerheide entsteht ein «Yolo-Hotel», so der Arbeitstitel. Schlank heisst die Devise, ein einfaches Angebot für «junge, sportliche Gäste, die vielleicht das erstmal ohne Eltern Ferien

machen und sich kein teures Hotel leisten» – und auch nicht den Klimbim der gehobenen Hotellerie, der ja auch bezahlt werden muss. «Zusätzliche Dienstleistungen kann man auswärts holen», sagt Bienz.

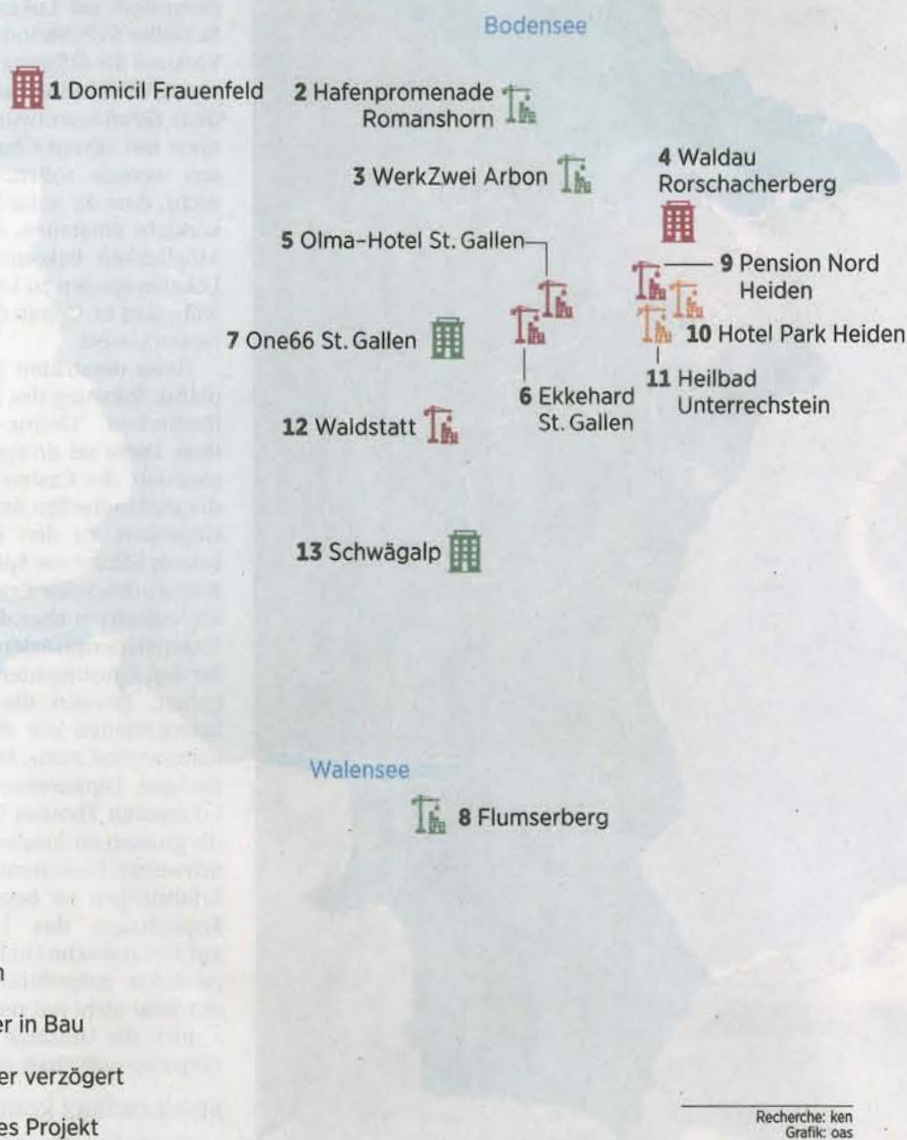
Dabei ist Fortimo keine Hotelgruppe. Kernkompetenz sind Wohnimmobilien. «Aber wir wollten diversifizieren. In der Lenzerheide waren wir oft, konnten den Markt beobachten, Lücken feststellen.» Der Schritt habe sich gelohnt, «sonst hätten wir uns zurückgezogen». Allerdings brauche das Hotelgeschäft einen langen Schnauf. «Ein Mehrfamilienhaus baut man, vermietet es, und es läuft. In der Hotellerie muss man eine Weile arbeiten, bis die Stammgäste kommen.» Wichtig sei auch, wo man investiere. «Entwicklungshilfe machen wir nicht. Wenn wir investieren, dann in eine Destination, die ihre Hausaufgaben gemacht, genug Gäste und einen Namen hat.» Flumserberg hätten sie nicht auf dem Radar. «Wir sind zurückhaltend optimistisch, dass es den Sprung schafft.»

### Die Gäste bleiben aus

Die Zahl der Gäste, die die Ostschweizer Hotels beherbergten, ging in den letzten Jahren kontinuierlich zurück. Einzig im Kanton Thurgau verlief die Entwicklung stabil. Die ausbleibenden Gäste führten auch zur Schliessung vieler Betriebe. Die Bettenzahlen sanken aber weniger deutlich – die Durchschnittsgrösse der Hotels steigt.

	St. Gallen	Thurgau	Appenzell Ausserrhodan	Appenzell Innerrhoden
<b>2010</b>				
Betriebe	263	124	65	42
Betten	9812	3528	1779	1937
Logiernächte	1087797	410622	151828	165197
<b>2015</b>				
Betriebe	243	124	53	38
Betten	9571	3846	1600	1814
Logiernächte	967631	418162	117948	154170
<b>Differenz in %</b>				
Betriebe	-7,6	0	-18,5	-9,5
Betten	-2,5	+9,0	-10,1	-6,4
Logiernächte	-11,0	+1,8	-22,3	-6,7

Quelle: Bundesamt für Statistik, Grafik: oas



Recherche: ken  
Grafik: oas

- Hotels**
- Gebaut
  - Geschlossen
  - Geplant oder in Bau
  - Geplant, aber verzögert
  - Gescheitertes Projekt

## Hotelprojekte in der Ostschweiz

Im Jahr 2010 gab es in den Kantonen St. Gallen, Thurgau und beiden Appenzell noch fast 500 Hotelbetriebe. 2015 wurden gemäss Bundesamt für Statistik noch 458 gezählt – rund 40 Hotels mussten also schliessen. Jüngstes Beispiel ist das **Hotel Domicil (1)** in Frauenfeld. Es soll Ende Juni nach 15 Jahren zugehen. Doch im Thurgau sind auch neue Projekte geplant. Der Amriswiler Unternehmer Hermann Hess will in Romanshorn an Stelle des ehemaligen Güterschuppens an der **Hafepromenade (2)** ein Hotel errichten. Und in Arbon geht zwar das Hotel Metropol zwischen Bahnhof und See verloren, doch das Immobilienunternehmen HRS plant als Teil der Überbauung Saurer **WerkZwei (3)** auf dem Saurer-Areal auch ein Hotel mit 50 Betten. Sie will das Projekt weiterführen, obwohl die Betreiberinnen Eva Maron und Simone Siegmund von der «Wunderbar» unterdessen abgesprungen sind.

### Begrabene Hotelräume

Eine Schliessung war im letzten November auch im Kanton St. Gallen zu verzeichnen: Das über 100jährige **Hotel Waldau (4)** in Rorschacherberg schloss endgültig, nachdem es bereits einmal leerstand. Nun soll es Mehrfamilienhäusern weichen. Für die St. Galler Hotellerie wurde das Jahr 2013 zum Unglücksjahr. Das Verwaltungsgericht erklärte das Projekt für ein **Kongresshotel (5)** der Olma-Messen für nicht zonenkonform. Und eine Wiederbelebung und Erweiterung des damals schon seit Jahren leerstehenden **Hotels Ekkehard (6)** scheiterte, weil ein Nachbar nicht

verkaufen wollte. Eine Entlastung im Bereich Business-Hotel soll nun das **Hotel One66 (7)** mit 83 Doppelzimmern bieten, das nächste Woche eröffnet wird. Und in **Flumserberg (8)** könnten schon 2018 zwei neue Hotels gebaut werden, wenn es nach den Bergbahnen und dem Kanton geht: Die beiden Hotels sollen die Gäste beherbergen, die sich von der neuen Gondelbahn und der geplanten Heidiland-Erlebniswelt anlocken lassen. Doch das Projekt steht noch ganz am Anfang.

### Bergauf mit der Schwägalp

Im Ausserrhodener Tourismus schien letztes Jahr der Wurm drin zu sein: Das Projekt der deutschen Investorenfamilie Muhr, die **Pension Nord (9)** zu erweitern und umzubauen, wurde abgebrochen. Während des Umbaus erwies sich die Bausubstanz als ungenügend. Der Plan für ein Viersternhotel in **Waldstatt (12)** scheiterte, weil sich Investoren und Grundeigentümer nicht einigen konnten. Das geplante **Hotel Park (10)**, hinter dem das Hotel Heiden steht, wurde wegen der Tiefgarage verzögert. Und dem Hotel, welches das **Heilbad Unterrechten (11)** schon seit längerem plant, fehlten Investoren – das hat sich aber unterdessen geändert. Ende Dezember ging es aber bergauf im Appenzellerland: Das neue Hotel auf der **Schwägalp (13)** öffnete seine Tore. Der moderne Neubau bietet deutlich mehr Zimmer und Betten als das alte Hotel, das in diesen Wochen abgebrochen wird. Das neue Haus sei erfolgreich gestartet, heisst es. (ken)

## Ausblick

### Erdogan besucht die USA

Nach Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Türkischen Präsidenten Recep Tayyip Erdogan und Barack Obama, findet am kommenden Dienstag ein Treffen zwischen den beiden Staatsoberhäuptern statt.



### Alljährlicher Ostermarsch in Bern

Morgen findet der alljährliche Ostermarsch in Bern statt. Die diesjährige Kundgebung steht unter dem Motto «Entrüstung für den Frieden – Geflüchtete willkommen heissen» und kritisiert den Krieg gegen den Terror. Gemäss den Organisatoren sei die Schweiz besonders durch den Export von Kriegsmaterial und Investitionen von Banken ins Rüstungsgeschäft ein fester Bestandteil der Kriegsmaschinerie. Anstelle dieser

### Kinostart von «Miss you already»

Die US-Tragikomödie «Miss you already» startet am Donnerstag in den Kinos. Im Film geht es um die beiden Freundinnen Milly (Toni Collette) und Jess (Drew Barrymore). Milly arbeitet hart für ihre Karriere und lebt ein geordnetes Dasein. Jess ist alles andere als zufrieden mit ihrem Leben. Dann erkrankt Milly an Brustkrebs und ist mehr denn je auf Jess angewiesen. Diese merkt sehr schnell, wie kräfte-

### Inflationsrate der EU im März

Am Donnerstag wird die Inflationsrate der Eurozone für den März bekanntgegeben. Im vergangenen Monat sank die Inflationsrate um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Diese widerspiegelt Veränderungen der Kosten für einen bestimmten Warenkorb, der eine repräsentative Auswahl an Waren und Dienstleistungen beinhaltet. Die Inflationsrate wird

### Herren-Curling-WM in Basel

Die Curling-Weltmeisterschaften der Männer beginnen am Samstag in Basel. Eigentlich war Schweden als Gastgeber für die Herren-WM 2016 gesetzt, doch da die Skandinavien keine genügend grosse Halle anbieten konnten, bekam Basel – anstatt wie vorgesehen für 2022 – schon dieses Jahr den Zuschlag

