

Hotellerie – auf der Überholspur

Schweizer Immobilien

Autoren: Katharina Hofer, Economist, UBS Switzerland AG; Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG

- Die Zahl der Logiernächte war 2023 erstmals wieder höher als vor der Pandemie. Auch in die besonders stark betroffenen Grosszentren kehrten die ausländischen Gäste und Geschäftsreisenden zurück.
- Die Gesamtrendite für die Hotellerie in den Portfolios sank von 2,7 auf 1,4 Prozent und verzeichnete das damit zweite Jahr in Folge einen Rückgang. Während sich die Einkommensrendite dank höherer Übernachtungspreise auf dem Vor-Corona-Niveau bewegte, ist die Kapitalwertrendite deutlich zurückgegangen.
- Weiteres Wachstumspotenzial bei den Übernachtungszahlen sowie sinkende Finanzierungskosten dürften im laufenden Jahr einen positiven Effekt auf die Mieteinnahmen und Portfoliobewertungen haben.



Quelle: iStock

Die Zahl der Logiernächte stieg 2023 um 9 Prozent und erreichte mit fast 42 Millionen einen neuen Rekordwert. Auch die Bettenauslastung legte mit über 45 Prozent auf den höchsten Wert der letzten zwei Dekaden zu. Damit wurde der pandemiebedingte Einbruch in der Hotelleriebranche wettgemacht. Das Wachstum war trotz des starken Frankens auf eine fortgesetzte Erholung der Übernachtungszahlen ausländischer Gäste zurückzuführen. Besonders deutlich war die Zunahme bei den Gästen aus dem asiatischen Raum und den USA. Aber auch die Anzahl Logiernächte inländischer Touristinnen und Touristen, die sich seit 2021 bei 21 Millionen eingependelt hat, erwies sich einmal mehr als grosse Stütze.

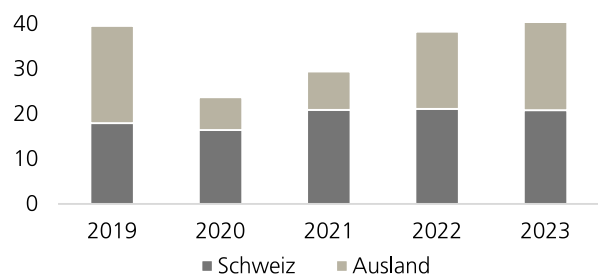
Erholung regional breit abgestützt

Es waren auch die inländischen Gäste, die den negativen Effekt der Pandemie auf den internationalen Tourismus abfederten. Die touristischen Regionen erreichten bereits 2022 wieder das Vor-Corona-Niveau bei den Logiernächten. Die Grosszentren hingegen litten unter dem Ausbleiben der Städtetouristen sowie Geschäftsreisenden. So war der

Rückgang der Übernachtungen im Jahr 2020 um 65 Prozent viel ausgeprägter als in den touristischen Gemeinden (minus 24 Prozent). Erst 2023 verzeichneten die Grosszentren wieder mehr Logiernächte als vor der Pandemie. Die Bettenauslastung lag allerdings noch leicht unter dem Niveau von 2019.

Schweizer Gäste als Stütze

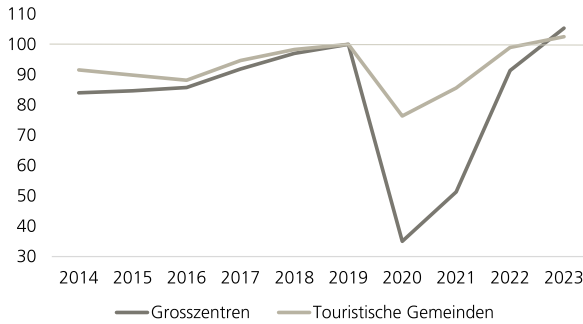
Logiernächte nach Gästeherkunft, pro Jahr, in Millionen



Quellen: BFS, UBS

Grosszentren zurück zu alter Stärke

Logiernächte, nach Gemeindetyp, Index 2019=100



Quellen: BFS, UBS

Auch aus regionaler Sicht stand das Jahr 2023 im Zeichen der Erholung. Generell verzeichneten die Regionen mit dem höchsten Nachholpotenzial das grösste Wachstum. So nahmen die Logiernächte in den Kantonen Obwalden, Gené und Basel-Landschaft mit rund 20 Prozent am stärksten zu. Dennoch lag Obwalden aufgrund der hohen Abhängigkeit von ausländischen Touristen als einziger Kanton bei den Übernachtungszahlen im zweistelligen Prozentbereich hinter den Werten von 2019 zurück. Das Tessin und Graubünden, die von der Pandemie weniger tangiert waren, verloren im letzten Jahr hingegen leicht.

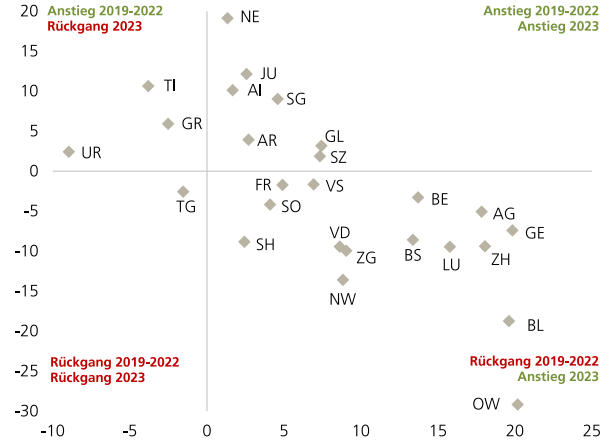
Schwache Performance

Im Einklang mit den Logiernächtezahlen stiegen 2023 auch die Umsätze der Hotelbetriebe (plus 16 Prozent). Jedoch hat die Branche mit höheren Kosten für Energie und Löhne zu kämpfen. Die Mehrkosten werden zumindest teilweise an die Gäste weitergegeben. Fast zwei Drittel der Betriebe erhöhten laut HotellerieSuisse die Übernachtungspreise für die vergangene Wintersaison. Diese stiegen in den letzten drei Jahren gemäss Landesindex der Konsumentenpreise kumuliert um gut 11 Prozent. Die Hotelgäste sind aber bereit, die höheren Preise zu zahlen, sodass nach über einem Jahrzehnt der Stagnation die Einnahmen pro Logiernacht seit 2021 um jährlich rund 7 Prozent stiegen.

Dieser positive Trend hat noch nicht zu einer Erholung der Bewertung von Hotelliegenschaften geführt. Mit minus 2,8 Prozent lag die Kapitalwertrendite in der Hotellerie ein zweites Jahr in Folge im negativen Bereich. Die Immobilienwerte liegen rund 10 Prozent tiefer als vor zehn Jahren. Die Einkommensrendite bewegte sich mit 4,3 Prozent hingegen wieder ungefähr auf dem Vor-Corona-Niveau. Erweist sich die verbesserte Auslastung der Hotellerie als nachhaltig, so ist auch bei den Liegenschaftswerten mit einer Erholung zu rechnen. Der erfreulichere Ausblick bremste ausserdem die Konsolidierung in der Hotelleriebranche: Nur vier Betriebe weniger operierten 2023 als im Jahr zuvor. Neueröffnungen, insbesondere in den Städten Zürich und Bern, konnten somit Schliessungen aufwiegen.

Aufholpotenzial wurde genutzt

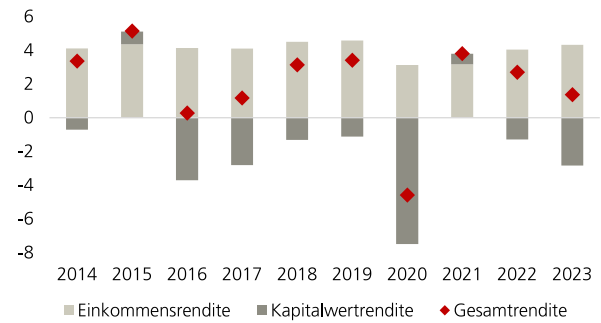
Veränderung der Logiernächte 2023 versus 2022 (horizontale Achse) sowie 2022 versus 2019 (vertikale Achse), nach Kanton, in Prozent



Quellen: BFS, UBS

Abwertung setzt sich fort

Rendite in Bestandsliegenschaften für Hotellerie, in Prozent



Quellen: MSCI, Wüest Partner, UBS

Verbesserte Aussichten

Zwar hat die Beschäftigung in der Hotelleriebranche das Vor-Corona-Niveau und nach einem langen Abwärtstrend sogar das Niveau von vor zehn Jahren mittlerweile wieder überschritten. Der generelle Fachkräftemangel und die damit verbundene Schwierigkeit, Lehrstellen zu besetzen, werden die Hotellerie jedoch auch in Zukunft vor grosse Herausforderungen stellen.

Der Anstieg der Anzahl Logiernächte dürfte sich im laufenden Jahr abschwächen. Aber die Erholung bei den Übernachtungszahlen ausländischer Gäste ist weiterhin nicht abgeschlossen. Noch immer verzeichnet diese Gruppe 0,7 Millionen weniger Übernachtungen als vor der Pandemie, wobei am meisten chinesische Gäste fehlen. Daher besteht auch für das laufende Jahr Potenzial für eine etwas stärkere Nachfrage sowie höhere Übernachtungspreise und damit Mietwachstum – auch dank eines schwächeren Frankens. Zudem dürften die sinkenden Finanzierungskosten zumindest einen kleinen positiven Effekt auf die Portfoliobewertungen und damit Kapitalwertrenditen haben.

Anhang

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office von UBS («CIO») werden durch Global Wealth Management von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder deren verbundenen Unternehmen («UBS»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, aufbereitet und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die Credit Suisse AG, ihre Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. Der für Credit Suisse Wealth Management relevante Zusatz-Disclaimer ist am Ende dieses Abschnitts zu finden.

Die Anlagebeurteilungen wurden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen zur Förderung der **Unabhängigkeit des Anlageresearch** erstellt.

Allgemeines Anlageresearch – Risikohinweise:

Diese Publikation dient **ausschliesslich zu Ihrer Information** und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltene Analyse ist nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigt weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Sie basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen können zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Bestimmte Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Prognosen, Einschätzungen und Marktpreise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäußerte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren.

Dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen (einschliesslich Prognosen, Werte, Indizes oder sonstiger berechneter Beträge («Werte»)) dürfen unter keinen Umständen für folgende Zwecke verwendet werden: (i) für Bewertungs- oder buchhalterische Zwecke; (ii) zur Bestimmung der fälligen oder zahlbaren Beträge, Preise oder Werte von Finanzinstrumenten oder -verträgen; oder (iii) zur Messung der Performance von Finanzinstrumenten, einschliesslich zwecks Nachverfolgung der Rendite oder Performance eines Werts, Festlegung der Vermögensallokation des Portfolios oder Berechnung der Performance Fees. UBS und ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäußerten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel eignet sich nicht für jeden Anleger, da ein erhebliches Verlustrisiko besteht und die Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen können. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkursschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Der/Die Analyst(en), der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, kann/können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren.

Verschiedene Bereiche, Gruppen und Mitarbeitende innerhalb des UBS-Konzerns können **unabhängig voneinander** separate Research-Produkte erstellen und verteilen. Zum Beispiel werden Research-Publikationen des **CIO** von UBS Global Wealth Management erstellt. **UBS Global Research** hingegen wird von UBS Investment Bank erstellt. **Die Research-Methoden und Rating-Systeme der einzelnen Research-Organisationen können voneinander abweichen**, beispielsweise mit Blick auf die Anlageempfehlungen, den Anlagehorizont, Modellannahmen und Bewertungsmethoden. Somit können auch die von den einzelnen Research-Organisationen bereitgestellten Anlageempfehlungen, Ratings, Preisziele und Bewertungen voneinander abweichen oder inkonsistent sein – mit der Ausnahme bestimmter Wirtschaftsprognosen (bei denen UBS CIO und UBS Global Research zusammenarbeiten können). Bei jedem einzelnen Research-Produkt sollten Sie die Einzelheiten zu dessen Methodologie und Rating-System beachten. Nicht alle Kundinnen und Kunden haben Zugang zu allen Produkten von jeder Organisation. Jedes Research-Produkt unterliegt jeweils den Richtlinien und Verfahren der Organisation, von der es verfasst wird.

Die Vergütung des/der Analysten, der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, wird ausschliesslich durch Research Management und das Senior Management (ohne Investment Banking) bestimmt. Die Vergütung der Analysten basiert nicht auf den Erträgen aus dem Investment Banking, Verkauf und Handel oder Eigenhandel. Die Vergütung kann jedoch in Bezug zu den Erträgen des UBS-Konzerns als Ganzes stehen, wozu auch das Investment Banking, der Verkauf und Handel sowie der Eigenhandel gehören.

Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlagerenditen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren.

Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde, untersagt UBS ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS übernimmt keinerlei Haftung für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Informationen darüber, wie das CIO Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter www.ubs.com/research-

methodology. Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater bestellen.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. Strategien wenden ESG-Analysen je nach der Region unterschiedlich an und integrieren die Ergebnisse auf verschiedene Weise. Die Einbeziehung von ESG-Faktoren oder Aspekten des nachhaltigen Investierens könnte die Fähigkeit von UBS beeinträchtigen, bestimmte Anlagechancen zu nutzen oder zu empfehlen, die andernfalls zu den Anlagezielen des Kunden oder der Kundin passen würden. Die Renditen eines Portfolios, das ESG-Faktoren oder Erwägungen des nachhaltigen Investierens einbezieht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem UBS keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder anderen Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen.

Externe Vermögensverwalter / Externe Finanzberater: Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und / oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen.

USA: Diese Publikation darf weder in den USA noch an «US persons» verteilt werden.

Länderinformationen finden Sie unter ubs.com/cio-country-disclaimer-gr oder fragen Sie Ihren Kundenberater nach vollständigen Risikoinformationen.

Zusatz-Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management

Dieses Dokument erhalten Sie in Ihrer Eigenschaft als Kunde von Credit Suisse Wealth Management. Ihre personenbezogenen Daten werden gemäss der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, auf die Sie an Ihrem Domizil über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> zugreifen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen senden zu können, ist die UBS Group AG berechtigt, Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse), bis Sie uns mitteilen, dass Sie diese Unterlagen nicht mehr erhalten möchten. Sie können die Zusendung dieser Unterlagen jederzeit durch Mitteilung an Ihren Relationship Manager widerrufen.

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und /oder abhängig von der lokalen Einheit der Credit Suisse, von der Sie diesen Bericht erhalten, wird dieser Bericht von der Credit Suisse AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassenen und regulierten Unternehmen. Die Credit Suisse AG ist ein Unternehmen der UBS Group.

Fassung A/2024. CIO82652744

© UBS 2024. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.