

## FINANZEN

# IST DAS DERZEIT TIEFE ZINSNIVEAU IDEAL FÜR INVESTITIONEN?

**FRAGE:** Im letzten Geschäftsjahr 2009 konnten wir den Rekordumsatz aus dem Vorjahr von 5 Mio. Franken und den GOP von 22 Prozent bestätigen und beabsichtigen nun, in einen neuen Wellnessstrakt zusätzlich 3 Mio. Franken zu investieren. Die Hausbank hat uns angesichts der günstigen Zinskonditionen eine Vollfinanzierung mündlich in Aussicht gestellt. Unsere Hotelliegenschaft ist derzeit mit 7 Mio. Franken durch Hypotheken belastet. Nach reiflicher Überlegung fragen wir Sie, ob sich dieses Investment jetzt lohnt? Wir könnten damit den Umsatz um rund 0,5 Mio. Franken steigern. R. T., Hotelier



Martin Eltschinger,  
Finanzexperte für die  
Hotellerie.

**ANTWORT:** Durch die Wellness-Investition könnte der Umsatz auf CHF 5,5 Mio. angehoben werden, bei gleichzeitiger Zunahme der Hypothekarschulden auf CHF 10 Mio. In dieser Situation sind die Bankschulden im Verhältnis zur erzielbaren Leistung zu hoch! Die Bankverschuldung einer Hotelunternehmung sollte erfahrungsgemäss das 1,25-Fache eines Jahresgesamterlöses nicht übersteigen. Vorausgesetzt, die operativen Benchmarkzahlen werden eingehalten. Dies gilt jedoch lediglich als Faustregel. Eine genaue Analyse liefert jeweils eine detaillierte Unternehmensbewertung. Die vorstehende Betrachtung mag auf den ersten Blick als zurückhaltend erscheinen. Der Investor sollte sich von den heute zu tiefen Hypothekarzinsen, die u. a. auch durch die grosszügige Versorgung der Notenbanken mit billigem Geld entstanden, nicht blenden lassen und sein Projekt auch mit fünf bis sechs Prozent Fremdkapitalzinsen durchrechnen. Die seit Jahren günstigsten Hypothekarzinsen könnten Investoren dazu verleiten, zu hohe Risiken einzugehen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht verkraftbar wären. Dabei ist die Periode 1988 bis 1992 mit Zinserhöhungen von 4,0% auf 8,0% und die Jahre 1978 bis 1981, als die Zinsen von 4,0% auf 7,0% stiegen, nicht zu vergessen. In beiden Fällen musste die Notenbank zunächst aus Währungs- und Börsenturbulenzen zu grosszügig und im Anschluss daran als Folge der Inflation zu restriktiv reagieren.

Für den Hotelier T. empfiehlt sich vorerst, die Bankverschuldung angesichts der heute sehr tie-

fen Zinsen weiter auf beispielsweise CHF 5,5 Mio. zu reduzieren und das Wellness-Vorhaben später – etwas abgespeckt – mit CHF 2,0 Mio. zu realisieren. Sollte die Bankverschuldung 1,25-Fache des Jahresumsatzes übersteigen, ist die Nachgangsfinanzierung mit weichen Konditionen abzuwickeln, zum Beispiel über die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH). Diese vom Bund für den Tourismus geförderte Institution ist auf Nachgangsfinanzierungen in der Hotellerie spezialisiert. Im Weiteren gilt es, das Zinsrisiko abzusichern und die Fälligkeiten der Hypotheken zu diversifizieren. Von den total CHF 7,5 Mio. Bankschulden und SGH-Darlehen (CHF 5,5 Mio. bestehende Hypothek nach Amortisation zuzüglich CHF 2,0 Mio. Wellness-Finanzierung) könnten beispielsweise CHF 2,5 Mio. mittelfristig auf fünf Jahre und weitere CHF 2,5 Mio. langfristige auf zehn Jahre zu den heute günstigen Konditionen angebonden werden. Das restliche Fremdkapital von CHF 2,5 Mio. ist kurzfristig fest oder variabel aufzunehmen und sukzessive zu amortisieren. Dadurch könnte eine optimale Risikoverteilung bei den Zinsen geschaffen und das etwas zurückgefahrenen Wellnessprojekt trotzdem realisiert werden. **H**

**Der Autor:** Martin Eltschinger, Unternehmer, dipl. Bankfachexperte, dipl. Wirtschaftsprüfer, Geschäftsinhaber der EAC Eltschinger Audit & Consulting AG, Thalwil.  
**Kontakt:** [www.eac-eltschinger.ch](http://www.eac-eltschinger.ch)





[www.hygienepass.ch](http://www.hygienepass.ch)



**Berast Annanda**  
Date of Birth  
24.08.1981  
No.  
756.163358789.7

## Hygiene-Grundkurse

### Basel, Bern, Lausanne, Zürich oder in Ihrem Betrieb.

**Ihre Vorteile:**

- > Praxisnahe Kurse mit Abschlussprüfung
- > Hygienepass für die Teilnehmenden
- > Dokumentierter Schulungsnachweis für Ihren Betrieb
- > Erhöhung der Mitarbeiter- und Kundensicherheit
- > Reduktion der Betriebskosten

**Informationen und Anmeldung:**  
[www.hygienepass.ch](http://www.hygienepass.ch)

Hygienepass, ALMEDICA AG/ABA AG, Guglera 1, 1735 Giffers  
Tel. 026 672 90 90, Fax 026 672 90 99, [info@hygienepass.ch](mailto:info@hygienepass.ch), [www.hygienepass.ch](http://www.hygienepass.ch)