

AKTUELLE FINANZZAHLEN ZUR SCHWEIZER HOTELLERIE 2012/13

Wie wird das Hotel-Jahr 2013?

Wie präsentiert sich die aktuelle Situation in der Hotellerie nach dem eher schwierigen Jahr 2012? Was erwartet den Hotelier in den kommenden Monaten? Die Hotel-Finanzexperten der renommierten EAC Eltschinger Audit & Consulting AG Thalwil betreuen seit über zehn Jahren mehr als 100 Schweizer Hotelbetriebe und analysieren laufend die Marktentwicklung aufgrund von Jahresrechnungen und Benchmarks. Hier die jüngsten Finanzzahlen und Fakten zum Hoteljahr 2012/13 – exklusiv in «Hotelier».

Die Branche ist sich einig: Mit 2012 ging ein für die Hotellerie schwieriges Jahr zu Ende. Wie sehen die Prognosen für das noch junge Jahr 2013 aus? Können die Hoteliers wieder mit höheren Frequenzen und Ertragssteigerungen rechnen, nachdem im 2012 zahlreiche Hotelbetriebe Umsatzeinbussen verzeichnet haben? Wie präsentiert sich die momentane Lage in der Schweizer Hotellerie nach den Herbstabschlüssen 2012? Der Start ins neue Jahr ermöglicht eine Beurteilung der zuletzt geprüften Hoteljahresrechnungen per 30. April 2012 sowie per 31. Oktober 2012. Erfahrungsgemäss stellen sich die folgenden Fragen bei einer solchen Analyse:

- Wie hat sich die Ertragslage verändert?
- Wurde eine nachhaltige Liquidität für die Reinvestitionen generiert?
- Wie präsentieren sich die Vermögenslage und die Veränderung der stillen Reserven?
- Konnte der Unternehmenswert gesteigert werden?

Generell zeichnete sich im Jahr 2012 für die Schweizer Hotels ein Umsatzrückgang ab. Betriebe, welche seit Jahren sehr gute Kennzahlen generierten, erlitten leichte Einbussen. Sie lagen jedoch weiterhin auf einem guten Niveau. Diejenigen Hotelbetriebe, die seit längerem Mühe mit der Ertragslage und Liquiditätsgenerierung hatten, erfuhren massive Rückgänge. ➤

Waldhaus Sils-Maria (Engadin). Auch die Region Engadin verzeichnete im Jahr 2012 deutliche Rückgänge bei den Kennzahlen. Doch das Beispiel Waldhaus Sils-Maria zeigt eindrücklich, wie Hotels mit innovativen und kreativen Ideen und Angeboten Erfolg haben können – trotz «Krise» und starkem Schweizer Franken.

Unsere Analysen über die Vierstern-Saisonbetriebe zeigen bei den wichtigsten Kennzahlen folgende Situation (die Prozentzahlen beziehen sich auf den Gesamtumsatz):

Kriterium:	Soll-Wert:	Ist 31.10.2012:	Ist 2010/11:
GOI Restauration	20% – 25%	2.1%	4.4%
GOI Beherbergung	60% – 70%	66.2%	67.6%
GOI Gesamt	42% – 50%	35.4%	38.0%
Betriebsergebnis -I- KR 1992	27% – 32%	20.5%	21.7%
GOP Gesamt	22% – 27%	7.7%	8.9%
EBITDA KR 2006	20% – 25%	4.7%	5.7%
Cash Flow aus Betriebstätigkeit	10% – 15%	6.5%	10.2%

*) GOI = Gross Operating Income (Spartenergebnis unter Berücksichtigung der direkt zuteilbaren Kosten)
 *) GOP = Gross Operating Profit (Gesamtergebnis nach Abzug aller operativen Kosten)
 *) EBITDA = Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen

Fazit: Ertragslage Hotellerie 2011/12 im Vierstern-Bereich

- Die Saisonhotellerie hat wiederum eingebüsst. Die Umsatzrückgänge gegenüber dem Vorjahr belaufen sich auf bis zu 10 Prozent. Die Kennzahlen sind klar gesunken!
- Der GOP Gesamt und das EBITDA liegen deutlich unter den Soll-Werten. Diese Zahlen sind für die Beurteilung des operativen Ergebnisses nur bedingt aussagekräftig, da in der Hotellerie ein wesentlicher Teil des Nachholbedarfs auch über den Unterhalt zu Lasten der Erfolgsrechnung verbucht wird. Deshalb ist der bereinigte Cash Flow aus Betriebstätigkeit für eine Beurteilung verlässlicher.
- Auch der GOI Gesamt verzeichnete einen Rückgang von 2,6 Prozent-Punkte auf 35,4 Prozent und positioniert sich unter dem Normwert.
- Mit 6,5 Prozent ist der Cash Flow aus Betriebstätigkeit in der Saisonhotellerie unter dem branchenüblichen Erfahrungswert von 10 bis 15 Prozent.

Wie sieht die Prognose für 2013 bei den Vierstern-Jahresbetrieben aus?

Eine detaillierte Auswertung über die Vierstern-Jahresbetriebe per 31. Dezember 2012 werden wir erst nach der nächsten Revisions-saison etwa im Mai 2013 präsentieren können (analog «Hotelier»-Ausgabe Mai 2012). Aufgrund der durchgeführten Zwischenrevisionen im Herbst 2012 sowie durch die Betreuung unserer Treuhänder- und Beratungsmandate zeichnet sich folgende Lage ab: Erfolgreiche Stadthotels haben geringe Umsatzeinbussen erlitten. Sie konnten durch Kostenoptimierungen im Waren- und Personalbereich ihre Vorjahreskennzahlen wieder erreichen und liegen nach wie vor in den Normwerten.

Unser Engadiner EAC Hotel-Benchmark der Vierstern-Saisonbetriebe weist folgende Kennzahlen nach dem Kontenrahmen 1992 auf (die Prozentzahlen beziehen sich auf den Gesamtumsatz):

Kriterium:	Soll-Wert:	Ist 31.10.2012:	Ist 2010/11:
Betriebsergebnis -I- KR 1992	27% – 32%	24.0%	24.7%
Cash Flow aus Betriebstätigkeit	10% – 15%	7.8%	12.1%

Die spezifischen Beherbergungskennzahlen bei den Engadiner Erfahrungswerten sehen wie folgt aus:

Beherbergungs-Moyenne in CHF	153	158
Zimmer-Moyenne in CHF	274	285
RevPAR (Revenue per available room) in CHF	174	193
Bettenbelegung in %	62.8%	67.8%
Zimmerbelegung in %	64.0%	68.0%

Fazit: Lage Engadiner-Hotellerie 2011/12 im Vierstern-Saisonbereich:

- Auch die Region Engadin verzeichnete deutliche Rückgänge bei den Kennzahlen.
- Während sich das Betriebsergebnis -I- nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr vermindert hat, reduzierte sich der Cash Flow aus Betriebstätigkeit klar.
- Die spezifischen Beherbergungskennzahlen befinden sich alle unter den Vorjahreswerten.
- Die Zimmer-Moyenne, welche den Preis zeigt, zu dem das Hotelzimmer verkauft wurde, hat sich um CHF 11 auf CHF 274 verringert.
- Der RevPAR gibt de facto die Wertschöpfung der verfügbaren Zimmer an. Er hat im Vergleich zum Vorjahr um CHF 19 auf CHF 174 abgenommen.

Was bringt die Zukunft?

Die BAK Basel prognostizierte für die Wintersaison (November 2012 bis April 2013) einen Rückgang der Anzahl Hotelübernachtungen um 0,9 Prozent. Im Sommer 2013 werde die Talsohle voraussichtlich erreicht sein und die Nachfrage der Schweizer Hotellerie kehre allmählich auf einen Wachstumspfad zurück, schreibt BAK Basel. Im Jahr 2014 werde die Schweizer Hotellerie zum Wachstum (+1,8%) zurückfinden und im darauffolgenden Jahr 2015 würden sich die Logiernächte nochmals um 2,8 Prozent steigern. Andere Insider aus der Schweizer Hotellerie sind der Meinung, dass es auch im Jahr 2013 nochmals einen Umsatzeinbruch geben werde. Mit einer Erholung des Marktes werde in den nächsten Jahren nicht zu rechnen sein und wenn, dann nur sehr verhalten.

Eine konkrete Prognose abzugeben ist sehr schwierig! Nicht nur der Konjunkturverlauf spielt eine Rolle, sondern ebenso die Währungsentwicklung sowie politische Ereignisse. Es stellt sich die Frage, wie sich die anhaltende Euro-Schulden-Krise im Jahr 2013 weiterentwickelt und ob die konsequente Sparpolitik für den Abbau der grossen Staatsverschuldungen in der Eurozone umgesetzt werden kann. Nach wie vor sind die Probleme durch die Zuschüsse der sogenannten «Rettungsschirme» nicht nachhaltig gelöst. Eine erneute Krise hätte wiederum Auswirkungen auf die Konjunktur-entwicklung, würde das Wachstum hemmen und den Währungskurs zwischen dem Euro und dem Schweizer Franken belasten. Der starke Franken ist nach wie vor ein Belastungsfaktor für den Schweizer Tourismus. Mit einer raschen Entspannung ist vorerst eher nicht zu rechnen.

Die Thesen Martin Eltschingers

Martin Eltschinger selig sagte erst im Juni 2012 noch, dass die Krise «nicht so rasch ausgestanden» sein werde. Im Gegenteil, auch im Jahr 2013 werde die Hotellerie nochmals zu kämpfen haben. Die Schweizer Hotellerie sollte sich weiterhin durch eine gute Qualität und Leistung auszeichnen, innovative Ideen umsetzen und sich gegenüber dem Markt öffnen. «Kurzfristig sollten neue Märkte angesprochen werden, welche von der Eurokrise weniger abhängig sind».

Im Weiteren ist auf das Finanzmanagement zu achten. In der Vergangenheit konnten Reinvestitionen nur durch betriebsfremde Liquidität finanziert werden, was nicht nachhaltig ist. Investitionen sollten langfristig aus den generierten Geldflüssen aus Betriebstätigkeit finanziert werden können. Es ist darauf zu achten, dass die langfristige Fremdfinanzierung eines Hotels das 1 ½-fache eines Hotelumsatzes nicht überschreitet und der Geldfluss aus Betriebstätigkeit den nachhaltigen Richtwert erzielt, um den durchschnittlichen betriebswirtschaftlichen Reinvestitionsbedarf abzudecken.

Fazit

Ob die Sparpläne der EU umgesetzt werden können und die finanzschwachen EU-Länder sich stabilisieren können (Best-Case) wird sich zeigen. Sollte dies nicht der Fall sein, die Hilfgelder der EU nicht die erhofften Ergebnisse zeigen, werden sich die Unruhen wohl verstärken und eine schwere Rezession nach sich ziehen (Worst-Case). Zum heutigen Zeitpunkt ist eine verlässliche Aussage kaum zu treffen.

Was kann der Hotelier in dieser schwierigen Situation tun?

Oftmals werden Umsatz und Liquidität mit der Nahrung und der Atmung verglichen. Während der Ertrag als die Nahrung für einen Hotelbetrieb definiert wird, so ist die Liquidität die Luft zum Atmen. Ohne, beziehungsweise mit einem geringen Ertrag

kann ein Hotel mit den entsprechenden Reserven und Perspektiven eine Weile gut weiter existieren, ohne Liquidität droht jedoch das schnelle Aus. Im täglichen Geschäftsleben ist daher die Sicherstellung der Liquidität eine der wesentlichen Herausforderungen.

Wir empfehlen zudem folgende Massnahmen:

- Die tiefen Zinsen nutzen, um die Verschuldung abzubauen.
- Gewinne im Unternehmen behalten, Eigenkapital aufbauen.
- Qualität im Unternehmen verbessern (Produkte, Service, innovative Ideen).
- Mitarbeiterpflege (gute und langfristige Mitarbeiter sind ein Gewinn für das Unternehmen).
- Kundenpflege (Stammkunden).
- Investitionen vornehmen, die tragbar sind.
- Kosten im Griff haben (vor allem bei Umsatzrückgängen).
- Produkte auf Marktfähigkeit und Kundenbedürfnisse überprüfen lassen.

H



Die Autorinnen: Die beiden Hotel-Finanzexpertinnen und Schwestern Tanja Eltschinger und Melanie Fey-Eltschinger leiten seit dem Tod ihres Vaters und Firmengründers Martin Eltschinger in zweiter Generation die zehnjährige EAC Eltschinger Audit & Consulting AG. Diese betreut mittlerweile über 100 Schweizer Hotelbetriebe und führt seit Jahren ihren eigenen EAC Hotel-Benchmark. Traditionsgemäss würde in diesem «Hotelier» eine kurze, präzise Beurteilung der aktuellen Situation mit Prognose von Martin Eltschinger folgen. Nun erlauben sich die beiden Töchter, eine Lagebeurteilung abzugeben.

Weitere Informationen:
www.eac-eltschinger.ch