

Noch ein Juwel in Zermatt

Das legendäre Hotel Post in Zermatt hat sich vom Kleinod zum Trendhotel gewandelt. Die ortsansässige Raiffeisenbank hat zusammen mit dem Investoren und Hotelier Martin Perren an den Erfolg der «Vier-Sterne-Superior»-Hotelanlage geglaubt.



Martin Perren (links) holte sich mit Sebastian Krieger von Raiffeisen einen fairen und zuverlässigen Partner ins Boot.

Als Martin Perren vor sieben Jahren das Hotel aus dem Familienbesitz übernahm, war ihm sofort klar: Entweder das «Pöschli» wird zu einem Mekka für Backpacker (Rucksacktouristen) oder eine umfassende Sanierung verleiht dem Haus den notwendigen Schub, um betuchtere Gäste anzulocken. Martin Perren fackelte nicht lange und nahm mit Hilfe seines Finanzierungspartners, der Raiffeisenbank Mischabel-Matterhorn, eine Menge Geld (16 Mio. Franken) in die Hand. Die Bank hat in ihrem Geschäftskreis (Zermatt, Saas-Fee, Grächen, Saas-Grund und Saas-Almagell) schon mehrere ausgezeichnet geführte Hotels finanziert und sich einen hervorragenden Ruf als zuverlässige Partnerin im Firmenkundengeschäft erworben.

«Wir sind zu einem wichtigen Partner vor Ort für Tourismus- und insbesondere für Hotelfinanzierungen geworden. Die meisten KMU in unserem Geschäftskreis sind direkt oder indirekt vom Tourismus abhängig», erklärt der Leiter Kredite Firmenkunden, Sebastian Krieger. Die Bank hat, wie es der Raiffeisen-Philosophie entspricht, die Objektfinanzierung gut und seriös geprüft. Entstanden ist ein beeindruckendes und einzigartiges Lifestyle- und Designhotel im heimelig-trendigen Mountain-Lodge-Stil mit fünf Bars und Clubs, vier Restaurants, 20 Superior-Doppelzimmern, drei Deluxe-Doppelzimmern mit Kamin und Whirlpool, fünf Junior-Suiten mit Jacuzzi sowie die Krone der Zimmerschöpfung, die Matterhorn-Suite mit Terrasse und Jacuzzi. Zermatt verfügt seither über ein weiteres Bijou und einen neuen Geheimtipp in der Hotellandschaft.

Bei Hotelfinanzierungen beteiligt sich neben der Bank immer öfters auch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH). Beim «Pöschli» war dies nicht der Fall. Sebastian Krieger aber betont: «Neue Hotels finanzieren wir nur, wenn die SGH finanziell und beratend mitwirkt.» Ist die SGH, welche die Bundesförderung für die Beherbergungswirtschaft in den Ferienregionen der Schweiz umsetzt, mit im Boot, dann entsteht eine typische Win-win-Situation: Der Kunde profitiert von günstigen nachrangigen Darlehen, die Bank von einem professionellen Gutachten mit Gütesiegelcharakter.

Hotelfinanzierungen durch Banken hierzulande unterliegen im Grundsatz den gleichen Prüfungskriterien wie dies bei anderen Krediten auch der Fall ist: Der Kreditnehmer muss kreditwürdig resp. kreditfähig sein, er muss gewillt und fähig sein, das Kreditengagement zu verzinsen und zurückzuzahlen. Bei der Beurteilung der Sicherheiten bzw. der Hotelliegenschaft schaut die Bank dabei nur bedingt in die Vergangenheit: Nicht der vergangenheitsbezogene Verkehrs- oder sogar der Substanzwert wird als Basis herangezogen, sondern entscheidend ist die künftige Ertragskraft, die auch nachhaltig sein soll. Diese hängt insbesondere auch von einer zukunftsorientierten, innovativen und umsichtigen Hotelführung ab.

«Wir stellen generell fest, dass Hotelfinanzierungen in fast keiner Konjunkturphase unproblematisch waren. Deshalb ist es wichtig, dass solche Finanzierungen professionell und auch kritisch beurteilt werden», ist Markus Baumann am Sitz von Raiffeisen Schweiz in St. Gallen überzeugt. Er leitet das Credit Office Immobilienfinanzierung, welches u. a. bei Finanzierungen in der Gastrobranche ab einer gewissen Grösse das Kreditrisiko zusammen mit den Banken beurteilt. Sebastian Krieger ergänzt: «Die Kennzahlen der Hotelbetriebe in unserer Region, insbesondere in Zermatt, liegen seit Jahren über dem schweizerischen Benchmark. Man muss diesbezüglich also regional unterscheiden.»

■ PIUS SCHÄRLI

Fotos: Erik Vogelsang, B&S