

DIE IMMOBILIENBÖRSE FÜR HOTELLERIE, GASTRONOMIE UND TOURISMUS
 LA BOURSE DE L'IMMOBILIER POUR LA RESTAURATION, L'HÔTELLERIE ET LE TOURISME

HOTELIMMOBILIE, HOTELBETRIEB UND HOTELMARKE



KEYSTONE

An exklusiven Lagen sind Hotelobjekte ähnlich begehrt wie andere Liegenschaften. Da die institutionellen Investoren ihre verfügbaren Mittel anlegen müssen, sind die bisher als riskant beurteilten Hotelimmobilien auch in den Fokus ihrer Anlagestrategien gelangt. So hat ein Ende 2010 lancierter Hotelimmobilienfonds rund 40 Hotels und hotelähnliche Immobilien in seinem Portefeuille. Diese gut positionierten Hotelimmobilien sind zur Minimierung der Anlegerrisiken und wegen gesetzlicher Auflagen von Pachtgesellschaften zu betreiben.

Entkopplung Immobilie, Betrieb und Marke

Immer häufiger ist die Dreiteilung in Eigentümergesellschaft, Betriebsgesellschaft und Besitzgesellschaft der Markenrechte anzutreffen. Die Entkopplung erhöht die Konzentration auf die Kernkompetenz, teilt Verantwortung und Risiken und erhöht dank Kostenvariabilisierung die Flexibilität. Die Komplexität des Anlageentscheides wird massiv reduziert.

Pachtvertrag

Die Ausgestaltung des Pachtvertrages ist für den Investitionsentscheid bedeutsam. Vorteilhaft ist eine partnerschaftliche

Vertragsbindung, die sowohl den Investoren wie auch den Betreibern den optimalen ertragsorientierten Einsatz der Ressourcen ermöglicht. Hybridartige Verträge – Pachtverträge mit managementvertragsähnlichen und Managementverträge mit pachtvertragsähnlichen Komponenten – sind heute üblich. Verbreitet sind auch Net-Lease-Verträge. Der Begriff Triple-Net Lease umschreibt Pachtverträge, die dem Verpächter das Mietzinseinkommen dreifach netto gewährleisten, indem der Pächter nebst Pachtzins auch noch die mit dem Grundstück verbundenen Abgaben sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu tragen hat. Double-Net Lease schliesst dagegen die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung aus. Da internationale Hotelketten kaum Pachtverträge eingehen, wird der Pachtgesellschaft die Marktschlagkraft über einen Franchisevertrag mit einer internationalen Marke abverlangt.

Komplexe, aber kompetente Machbarkeitsentscheide

Ein wichtiges Element für den Ausweis der Machbarkeit, finanziellen Tragbarkeit und Finanzierbarkeit der Hotelinvestition ist die Unternehmensbewertung. Die Durchführung bedingt Fachexpertise, die weitgehende Auseinandersetzung mit

dem Unternehmen, den Absichten der Investoren und Betreiber sowie den zu erwartenden Geldflüssen.

Im Interesse einer gesamtheitlichen, transparenten Betrachtungsweise erweist sich die Bewertung des Gesamtunternehmens unter Annahme der Personalunion von Eigentümer und Betreiber (Eigentümergebiet) als wertorientiert. Mithilfe der Abgrenzungsliste der Investitionen können der Hotelbetrieb und seine Geldflüsse auf Immobilie und Betrieb aufgeteilt sowie das für beide Partner tragbare Vertragskonstrukt ausgelotet werden. Gesucht werden die optimalen finanziellen Tragbarkeiten sowohl für den Investor wie auch die Pachtgesellschaft. So lässt sich der für das Projekt massgebende, nachhaltige Unternehmenswert berechnen.



René Bettenmann
 Managing Partner, CFB network AG
 rene.bettenmann@cfbnetwork.ch

LIDO LOCARNO

Die aussergewöhnliche Freizeit-, Sport- und Wellness-Oase am Lago Maggiore:

- mit Hallenbad, Rutschen und Thermal-Aussenbad 365 Tage im Jahr geöffnet;
- mit über 400'000 Besuchern im Jahr einer der meistbesuchten Badeanlagen des Landes.

Sucht einen unabhängigen Partner zum Betrieb des gesamten Gastronomieangebots auf dem grossen Areal der Anlage.

Die an unvergleichbarer Lage am See, nahe an verschiedenen Sportzentren gelegene Restaurants sind auch für nicht im Badezentrum einströmende Gäste von aussen zugänglich.

Informationen zu den Strukturen und das Verfahren finden Sie unter www.lidolocarno.ch/ricerca-gestore-gastro

Bergün GR – Hotel/Restaurant
 An Top-Lage, sonnig, ruhig, neu renoviert, mit vollständigem Inventar.
 Wir suchen innovatives, kreatives

Pächterpaar

Restaurant: 70 Sitzplätze
 Sonnenterrasse: 50 Sitzplätze
 Hotelzimmer: 10 mit allem Komfort

Günstige Miete, späterer Kauf möglich.

Bewerbungen bitte an:
 Ascotwiss AG
 Amriswilerstrasse 51
 8590 Romanshorn
 z. Hd. Hr. Trachsel
 Auskunft unter Telefon 071 466 33 66
 E-Mail: info@ascotwiss.com

Hotelfinden!

www.swisshotels.com

hotellereisuisse

Mattig-Suter und Tradional- und Partner Schwyz Revisionsgesellschaft

ZU VERKAUFEN
 3-Sterne Hotel-/Gastrobetrieb in einer beliebigen Oberwalliser Ski- & Wanderstation

Region / Verkaufsobjekt
 Beim Verkaufobjekt handelt es sich um einen 3-Sterne Hotel-/Gastrobetrieb in einer beliebigen Ski- & Wanderstation im sonnigen Oberwallis, in vorzüglicher Lage. Mit freier Sicht auf die Berglandschaft ist Erholung garantiert!

Kurzbeschreibung
 - gut investierter, wirtschaftlich erfolgreicher 3-Sterne Hotel-/Gastrobetrieb mit modernen & grosszügig eingerichteten Zimmern, frischer & gutbürgerlicher Schweizer Küche, herausragendem Service und herrlicher Atmosphäre

Liegenschaft
 - hervorragendes Hotelobjekt in einem beliebigen Oberwalliser Ski- & Wanderstation
 - Kauf weiterer nichtbetriebsnotwendigen Immobilien möglich

Raumprogramm
 - Hotel mit 16 Hotelzimmern / 37 Betten
 - Restaurant, Saal und Gartenterrasse (Total ~ 125 Sitzplätze)

Gästestruktur
 - 80% Schweizer Kunden, Rest aus verschiedenen EU-Ländern
 - Gästebewertung HolidayCheck: 4,8 von max. 5
 - 100%ige Winterempfehlungsrate

Verkaufgrund
 - Aktiviertheit / Tagesaufleger / Pensioner

Übersicht
 - Persönliche Neubesetzung des heutigen Eigentümers per sofort oder nach Vereinbarung

Spezielle Stärken
 - privilegierte Standort, Sonnenbäder, freie Bergsicht, kurze Entfernung zu touristischen Angeboten und oberirdischer Infrastruktur, Parkanlage, etc.
 - hoher Stammkundenanteil
 - Geringe Euro-Abhängigkeit
 - gute Ausstattung / hohe Ertragskraft

Weitere Infos / Kontakt
 Tradional- & Revisionsgesellschaft
 Mattig-Suter und Partner
 Loder-Quenter, Tel.: 041 819 54 00
 Bahnhofstrasse 29, Fax: 041 819 54 01
 8190 Schwyz, Mail: loder.gw@revisormattig.ch

Immobilien jetzt auch online unter
www.htr.ch/immobilien