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

ISTOCK

MÖGLICHKEITEN DER FINANZIERUNG

Kreditnehmer haben in den letzten Jahren ihren langfristigen Finanzierungsbedarf vermehrt mit Libor-Hypotheken gedeckt und somit erhebliche Einsparungen gegenüber Festhypotheken mit längeren Laufzeiten erzielt. Die fehlende Fristenkongruenz zwischen den Investitions- und Finanzierungszyklen birgt Risiken im Fall steigender Zinsen, speziell bei Hotelliegenschaften (lange Lebenszyklen, hohe Investitionen). Wo liegt die optimale Struktur zwischen Kostenminimierung mit Flexibilität und Sicherheit mit starren Rückzahlungsterminen? Beide Zielsetzungen stellen Managementaufgaben dar, die jedoch nicht gleichzeitig erzielt werden können. Es geht um einen optimalen Mix eventuell mit Einsatz von speziellen Finanzierungsinstrumenten wie Swap-Hypotheken.

Finanzierungsarten

Der Finanzierungsbedarf ist präzis unter Berücksichtigung der Bauphasen oder des Investitionsbedarfs bei bestehenden Finanzierungen zu ermitteln. Der Businessplan soll aufzeigen, in welchem Quartal wie viel Geld gebraucht, bzw. zurückbezahlt wird. Dann simuliert der Experte die beste Verschuldungsvariante, und empfiehlt ein Modell (welche Tranchen mit welcher Laufzeit). Man kann zum Beispiel bestimmen, dass ein Sockelbetrag immer bleibt und somit möglichst lang finanziert wird. Dann gibt es eine zweite Tranche, die zwar heute aufgenommen, aber erst in zwei Jahren bezahlt wird, mit einer Laufzeit von acht Jahren. Die restliche Finanzierung wird mit diversen variablen Tranchen sichergestellt. Eine frühzeitige Rückzahlung der fixen Hypotheken, unter anderem bei einem Verkauf, ist mit hohen Kosten verbunden. Die Finanzierungskosten dieser Lösung belasten die Erfolgsrechnung mehr als bei einer voll variablen Variante.

Die Aufnahme einer «Swap-Hypothek» kann Vorteile bringen. Diese Hypothek besteht aus zwei Transaktionen, nämlich aus einer Libor-Hypothek und einer Zinsabsicherung mit Zinsswap. Vereinfacht geht es darum, während der Laufzeit variable Zinsen gegen fixe auszutauschen. Die Vorteile liegen darin, dass die Swapsätze tiefer und transparenter als jene der Fixhypotheken sind, und die Verbindlichkeiten lassen sich auch einfacher auflösen. Bei steigenden Zinsen kann sogar vorkommen, dass die Ablösung ein positives Ergebnis darstellt. Eine Fachbegleitung bei der Anwendung dieses Instruments empfiehlt sich, da es für dessen Abschluss einen etwas umfangreicheren Vertrag braucht und sicherzustellen ist, dass der Kreditnehmer den Mechanismus nachvollziehen kann. Die regelmässige Überprüfung der Finanzierungsstruktur und bei Bedarf deren Anpassung lohnt sich auf jeden Fall, es können Einsparungen erzielt werden, egal ob bei einem Neubau oder bei einer bestehenden Finanzierung.

Anne Cheseaux
dipl. Wirtschaftsprüferin, lic. oec. HEC
CFB network AG
www.cfbnetwork.ch

Im zürcherischen Oberland, regional zwischen Turbenthal und Wald gelegen an guter Verkehrs- Verbindungslage, **vermieten** wir auf Ende September/1. Oktober 2014 einen renommierten, gepflegten,

mittelgrossen **Landgasthof**

Das Tages-Restaurant bietet 60 Plz., (Raucher-)Stübli 30 Plz., im Sommer die gedeckte Gartenterrasse 60 Plz., den Festsaal für grössere Anlässe der verschiedentlichsten Arten; sei es für Bankette – Präsentationen - Seminare - Veranstaltungen u.w.m. Der gesamte Restaurationsbereich befindet sich auf gleicher Ebene.

Zudem 14 Hotelzimmer, 10 Einzel – 4 Doppel, eine 3-Zimmer-Wirtewohnung im Hause mit Küche. Lingerieraum vorhanden, ebenso ausreichend Parkplätze.

Verschiedene Konzepte sind realisierbar. Küche und die Warenräumlichkeiten sind optimal eingerichtet. Sämtliches idealerweise für ein **(Ehe-) Paar** oder **Team**: **Er** der innovative **Koch - Sie**, zuständig für den **Front**-, Hausdienst sowie Bürobereich.

Eigenkapital zur Übernahme des Kleininventars ist erforderlich. Vorteilhafte Mietbedingungen werden geboten.

Wir bevorzugen Interessenten mit schweizerischer Nationalität bzw. Fachleute ausländischer Herkunft, welche über sehr gute *Schwizerdütschkenntnisse* verfügen.

Sie erreichen uns unter [illegible] **Besten Dank** für Ihre Kontaktaufnahme mit Angaben zu Ihrer Person. **Jede Anfrage** wird beantwortet. **Diskretion** ist Ihnen zugesichert.

Graubünden

Zu verkaufen in Innerarosa, an erhöhter, sonniger, ruhiger und unverbaubarer Lage, unmittelbar beim Ski- und Wandergebiet

heimeliges 3*Hotel

18 Zimmer, 35 Betten, Innenausbau in Arve. Solide Bauweise, guter, zeitgemässer Zustand. Gästeparkplatz und Umschwung.

Interessieren Sie sich für das Spezielle? Ich freue mich auf Ihre Kontaktnahme.

Immobilien-Treuhand M. Wetzel
+41 71 460 01 41 / mwetzel@immowetzel.ch
www.immowetzel.ch

HESSER
Unternehmensberatung

Haben Sie einen Betrieb zu verkaufen, vermieten oder suchen Sie einen Betrieb – benötigen Sie Ideen für eine Umsatzsteigerung, eine Kostenoptimierung – eine Zweitmeinung zu einer Investition, einem Rechtsproblem, einer Nachfolgelösung u.a.m., wir sind seit 40 Jahren die diskreten Spezialisten.

Poststr. 2, PF 413, 8808 Pfäffikon SZ
055 410 15 57, hesser@bluewin.ch

Zu verkaufen
Hotel Restaurant im Berner Oberland
20 Zimmer / 4 2-Zimmer Studios
Restaurant: 42 + 28 Sitzplätze
2 Säle mit 16 resp. 50 Sitzplätzen
Gartenwirtschaft mit 30 Sitzplätzen

Auskunft und Verkauf:
von Kaenel Treuhand, Aeschi
Tel. 033 654 18 90
Email: info@vonkaenel-treuhand.ch

Gesucht
Bed & Breakfast oder Garni-Hotel
zum Kaufen / Mieten
Raum Ost- bis Innerschweiz
Freue mich auf Ihre Kontaktnahme
unter 079 319 20 79 oder dakini@postmail.ch

A vendre :
Château Hôtel de caractère
Couple suisse prend sa retraite et vend son établissement de charme, situé dans le sud-ouest authentique de la France. Bastide en pierres blanches avec une architecture rare, le site idéal pour un couple de professionnels qui souhaite s'installer dans une des plus belles régions de France.
2000 m² bâti, 4 ha de terrain, piscine, 22 chambres, 4 chambres pour le personnel et 4 appartements.
Prix de vente pour l'ensemble (mur et fonds) : 1 950 000 €
Pour plus d'informations et dossier complet :
chateauhotel.charme@almandra.com

Gestalten, berechnen und disponieren Sie Ihr Immobilieninserat selber unter www.htr.ch/immobilien

htr hotel revue