SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Swiss Hospitality Investment Forum

Zukunftssicherung

Reto Brunner

PwC Switzerland

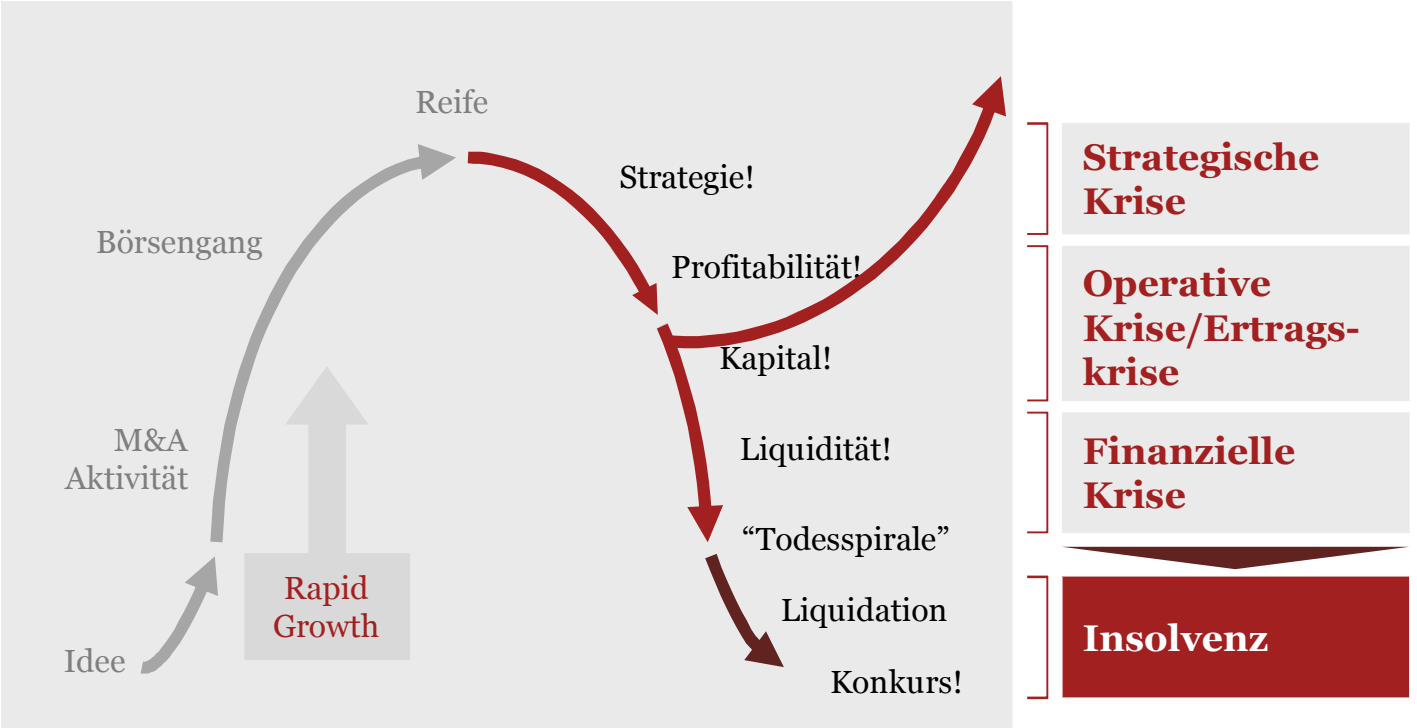
pwc

Graubündner
Kantonalbank

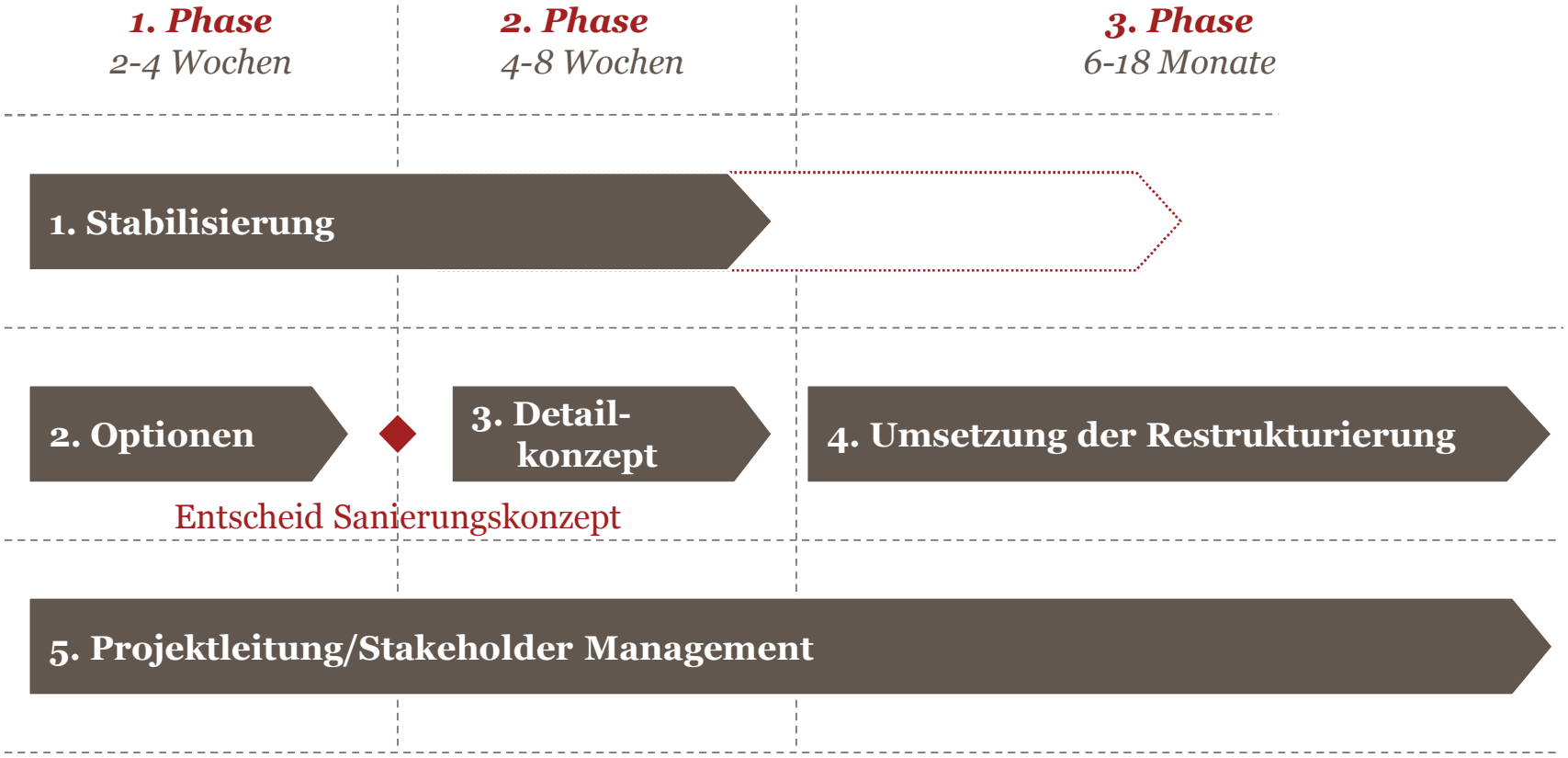
La Rocca
BOUTIQUE-HOTEL ****

flatnap

Unternehmenskrisen verlaufen meistens nach einem einheitlichen Muster, als Berater kommt man oft (zu) spät



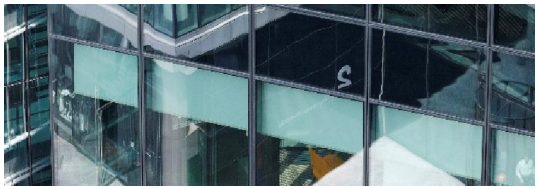
Unser Turnaround-Ansatz ist pragmatisch und fokussiert auf die kritischen Punkte



Beispiele von typischen Ansatzpunkten in der Optimierung von Schweizer Hotels

SHIF
Swiss Hospitality Investment Forum

Ansatzpunkte und Optionen



1. Kostenoptimierung

- ***Kosten optimieren*** *durch Spend-Management und Prozessoptimierungen*
- ***Kostenstruktur optimieren*** *durch Anschluss/Gründung einer Opco / Propco Struktur*
- ***Distributionskosten kontrollieren*** *durch Revenue Management*

2. Anpassung Angebotsstrategie

- ***Fokus auf Differenzierung,*** *eindeutige Positionierung und entsprech. Erlebnisse*
- ***Klare Kunden-sgementierung*** *und entsprechende Marktbearbeitung*
- ***Kundenbindung*** *durch Loyalitätsprogramme*

3. Mögliche Umnutzungen?

- ***Konzept-Änderungen,*** *i.e. Seniorenresidenz*
- ***Eigentum umnutzen*** *durch Deklaration von Zweitwohnungen als «Bewirtschaftete Wohnung»*

Business Restructuring Services umfasst eine Reihe von Dienstleistungen

Restructuring	Independent Business Reviews	Financial Restructuring	Operational Restructuring	Strategic Restructuring	Optimized Exit Services
Financial Optimization	Working Capital Management	Cost Cutting			
Other	Relocation advice	Outsourcing	Strategic alliances	Business Model Review	

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Fall aus der Praxis

Reinhard Spahr
Stv. Leiter Spezialfinanzierungen
Graubündner Kantonalbank

Ausgangslage / Ursachen

- ***Familienhotel:*** *24 Zimmer / 48 Betten – 3* Klassifikation*
- ***Eigentümer im Pensionsalter*** *– «müde»*
- ***Einzelfirma***
- ***Privat Vermögen / Werschriften vorhanden*** *(Altersvorsorge !)*
- ***Ehefrau besitzt Stockwerkeigentum*** *(Eigenheim)*

	Jahr x1	Jahr x2	Jahr x3	Jahr x4
Umsatz	CHF 1'800'000	CHF 1'400'000	CHF 1'300'000	CHF 1'200'000
EBITDA	CHF 600'000	CHF 400'000	CHF 350'000	CHF 260'000
Cash flow	CHF 280'000	CHF 100'000	CHF 100'000	CHF 20'000
Abschreibungen	CHF 280'000	CHF 130'000	CHF 140'000	CHF 100'000
Ergebnis	CHF 0	- CHF 30'000	- CHF 40'000	- CHF 80'000
Ertragswert	CHF 4'900'000	CHF 3'100'000	CHF 2'800'000	CHF 1'900'000
Verschuldung	Bank: CHF 2'900'000 + Dritte CHF 390'000 =		Total CHF 3'290'000	

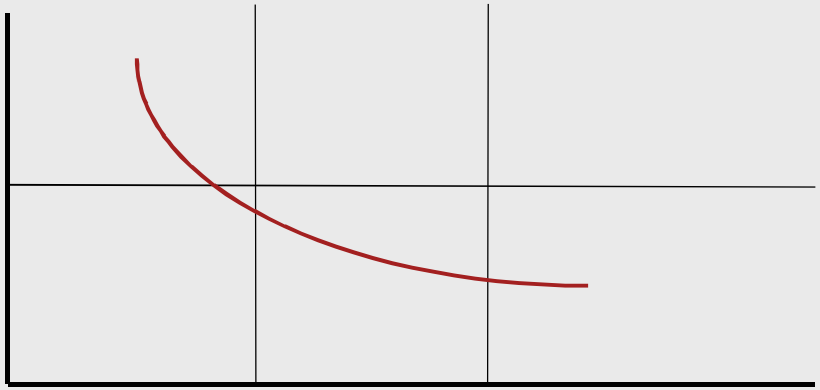
Ursachen:

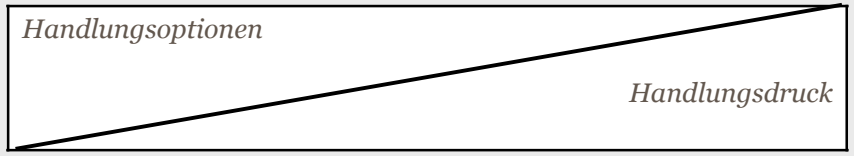
- *Konkurrenz im nahen **Ausland billiger***
- ***Höher klassierte Hotels** vor Ort **senken Preise** und dringen in den 3*-Markt ein*
- ***Innovative Ideen**, die bestehende Gäste erhalten und neu animieren zum Kommen, **fehlen***
- ***Finanzielle Mittel** für Investitionen und Erneuerungen werden **nicht mehr verdient***

Ergebniskrise

URSACHE

BESCHLEUNIGER





Short options

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Kunde:

- *Amortisationserlass*
- *Überbrückungskredit*

Bank:

- *Zusätzliche Sicherheiten*
- *Liquidität Dritter*
- *Investoren / Verkauf*

Long options

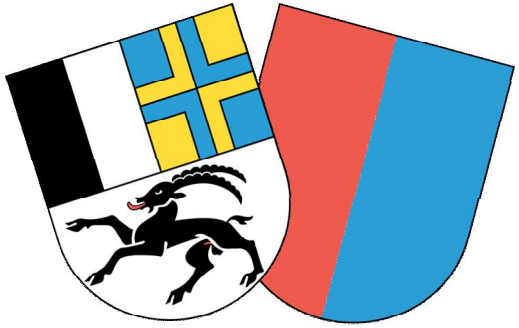
Fragen zur einer Sanierung / Nachfolgeregelung:

- ***«Existenz»** sichern/erhalten ?*
- ***Schliessen / Strukturbereinigung** – Freiraum für gesündere Betriebe schaffen ?*
- ***Nachfolger** vorhanden ja/nein ?*
- *Ist der Betrieb **wichtig für die Region** ?*
- ***Warme Betten** erhalten ?*
- ***Netzwerk Eigentümer** ?*

Entscheid

Betrieb soll saniert werden, weil

- *Nachfolger (Sohn) bereit*
- *Eigentümer bereit und fähig Sanierungsbeitrag zu leisten (Opfersymetrie)*



SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

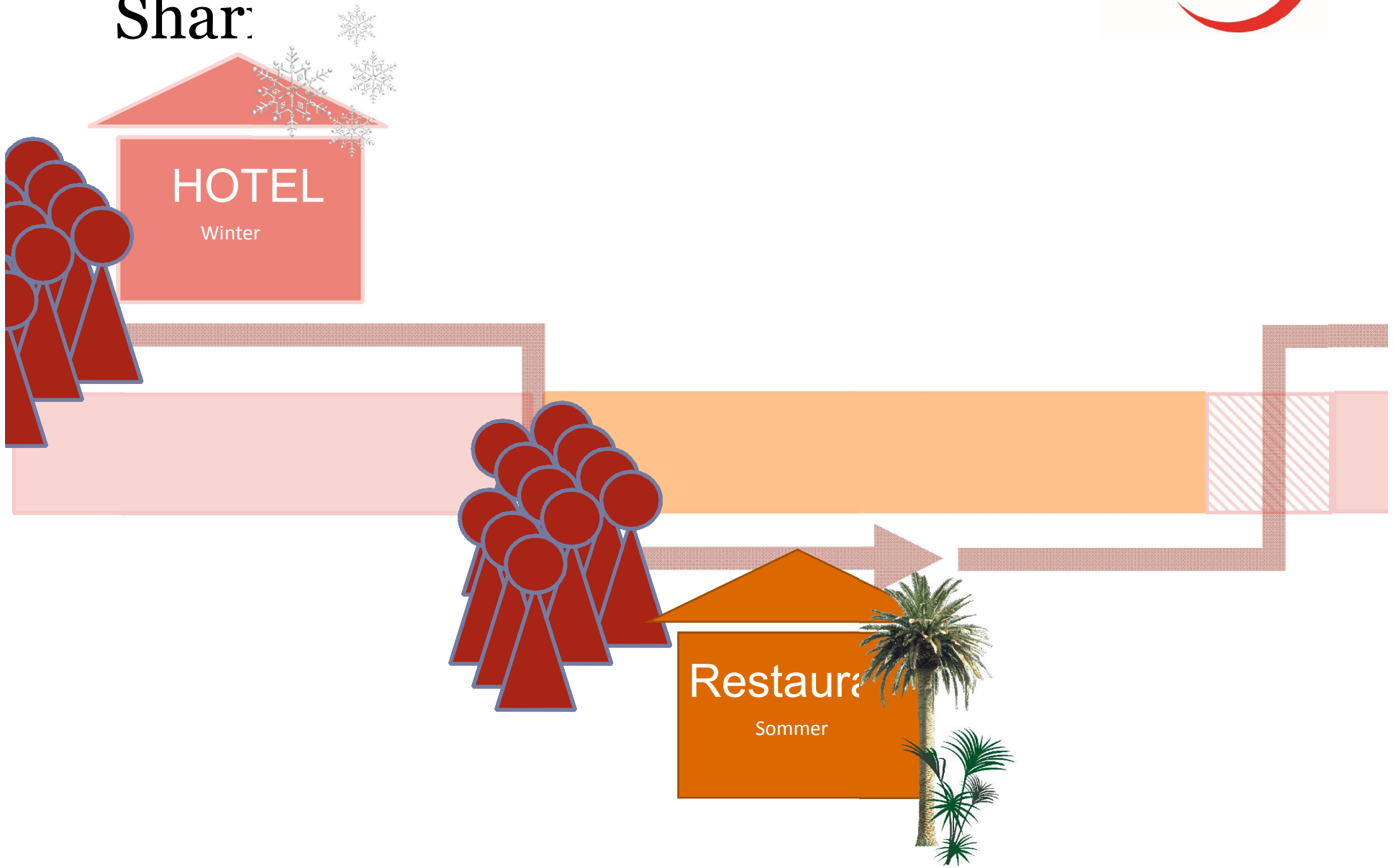
im Winter im Schnee,
im Sommer am See

Mitarbeiter-Sharing

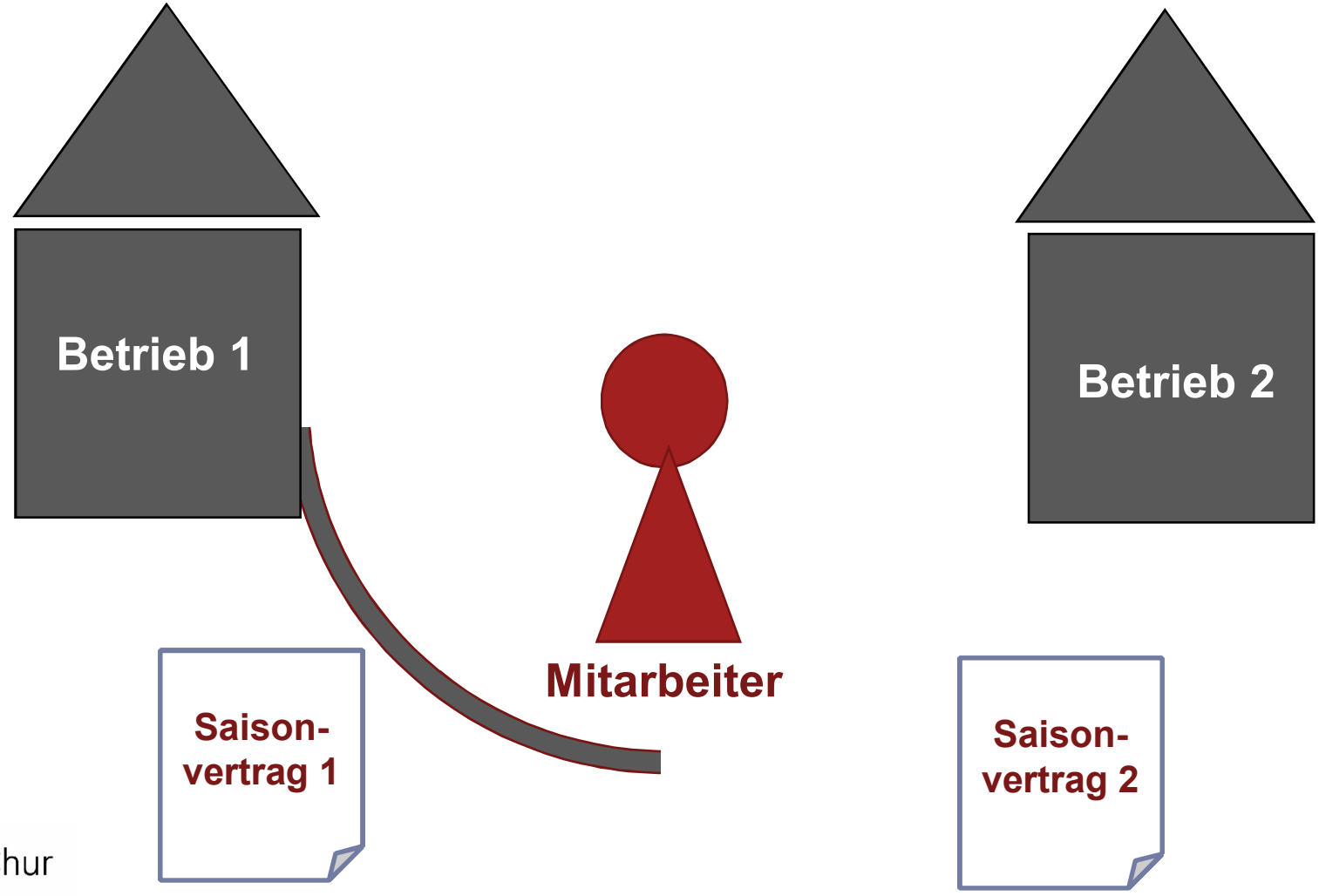
Marcel Krähenmann

Geschäftsleiter
*BOUTIQUE-HOTEL LA ROCCA*****

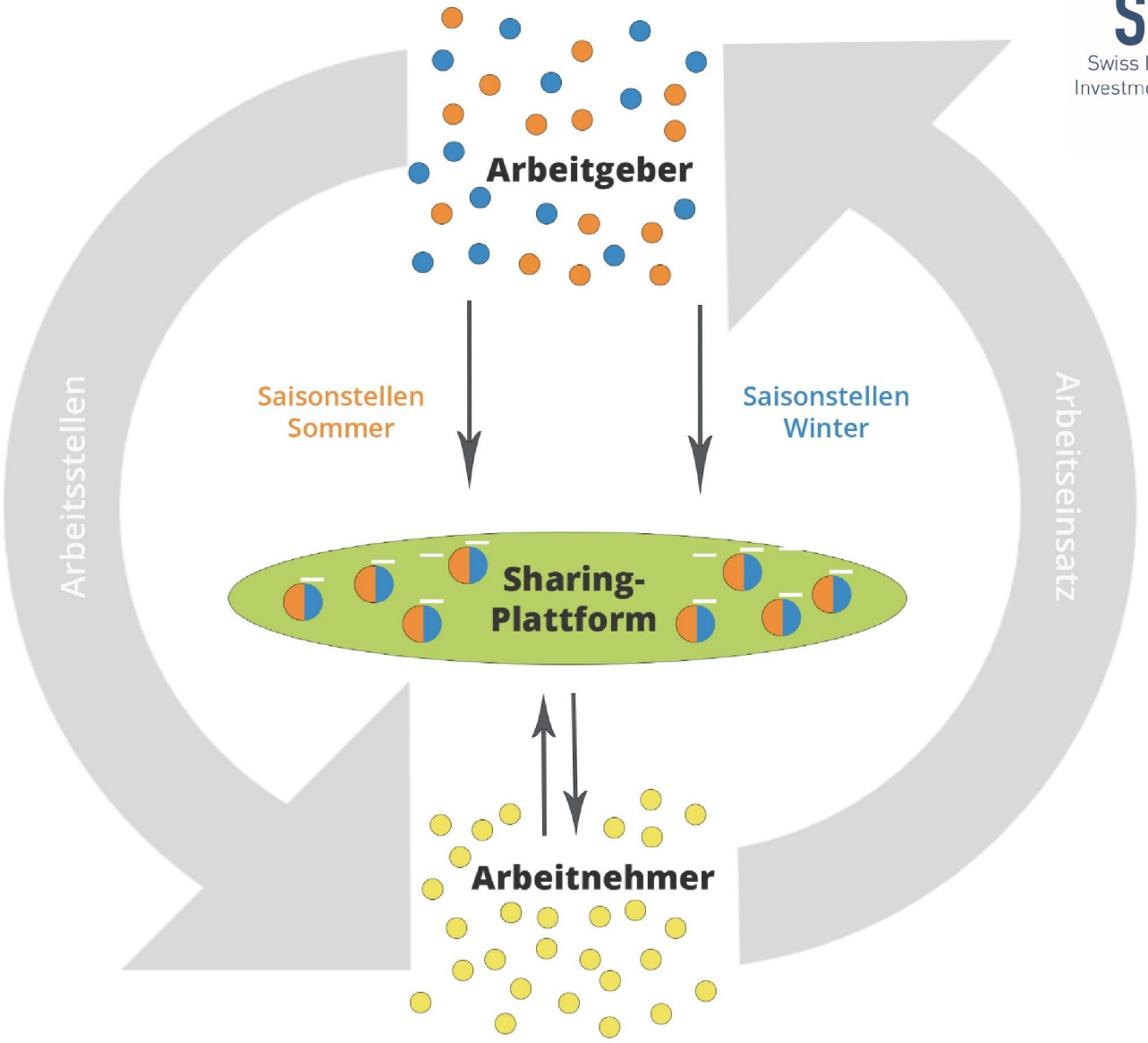
Das Arbeitsmodell Mitarbe
Shar



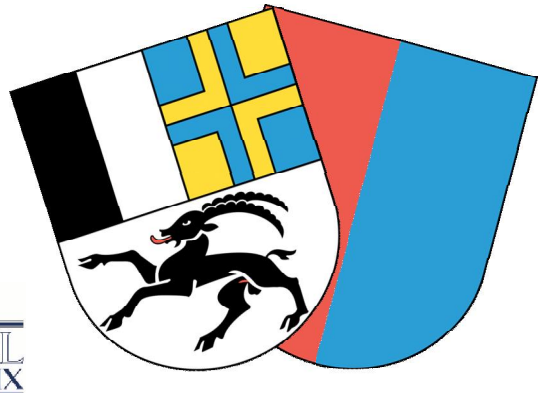
Kooperationsvertrag: 1 + 1 = 3



SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum



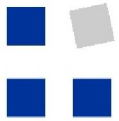
CASTELLO DEL SOLE
ASCONA



SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

guarda val
Maiensässhotel, Sporz 1'600 m

HOTEL
DE LA PAIX
LUGANO



HTW Chur
Hochschule für Technik und Wirtschaft
University of Applied Sciences

BELVEDERE
SCUOL - ENGADIN

Graubünden
hotelleriesuisse Swiss Hotel Association

Tschuggen Hotel Group
AROSA ST. MORITZ ASCONA

hotel chesa rosatsch

Ticino
hotelleriesuisse Swiss Hotel Association

Feldbach
SEE & PARK HOTEL

WEISSE ARENA GRUPPE

HOTEL
TZNAUERHOF

ALBERGO LOSONE

WALDHOTEL DAVOS

HOTEL
DELFINO
Smart & friendly
LUGANO

CARCANI

WALDHAUS FLIMS
MOUNTAIN RESOURCE & SPA

GRISCHA

since 1904
Schweizerhof
LENZERHEIDE

La Rocca
BOUTIQUE-HOTEL

ucliva

HOTEL EDEN ROC
ASCONA

VILLA ORSELINA
il dolce far niente

PARKHOTEL
DELTA
ASCONA SWITZERLAND

HOTEL
ARANCIO
ASCONA

HOTEL
Casa Berno
ASCONA

BADRUTT'S PALACE
ST. MORITZ SWITZERLAND

Mitarbeiter-Sharing

Im Sommer am See, im Winter im Schnee

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Sharing Economy

Vision

- **Ein neues Arbeitsmodell «Mitarbeiter-Sharing» setzt sich im Saisontourismus durch**
- **Für Mitarbeitende werden Jobs in der Saisonhotellerie und –gastronomie attraktiver. Das neue Arbeitsmodell entspricht den Bedürfnissen der Generation Y**

Wenn Euer Interesse nun geweckt ist, dann…

•*Informiert Euch unter www.mitarbeiter-sharing.ch*

•*Meldet Euch für den Newsletter an: www.mitarbeiter-sharing.ch*

•*Verfolgt das Projekt auf Facebook unter www.facebook.com/mitarbeitersharing*

•*Lasst Euch auf die Liste der ersten Pionier-Unser setzen, welche die Plattform gegen Ende 2018 nutzen können => info@mitarbeiter-sharing.ch*

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Flatnap

Dominik Stocker
Mitgründer & Partner
flatnap GmbH

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Partner

graubünden

Stiftung für Innovation,
Entwicklung und Forschung
Graubünden

Initianten

Daniel Stocker
Design & Konzeption / Hosts & User

break / through
daniel stocker design management
Coca-Cola Hailo
educa.ch
Schweizer Medieninstitut für Bildung und Kultur
SBB CFF FFS
Lufthansa Tele
BKW
interactis
SRF Schweizer Radio und Fernsehen
m×3
WORLD NATURE FORUM
n|w Fachhochschule Nordwestschweiz
tpc
PostFinance
DIY
SCHWEIZER ALPEN Jungfrau-Aletsch

Dominik Stocker
Entwicklung & Konzeption

LAUTERBRUNNEN 31. JULI 2014

Hotel Schützen kämpft ums Überleben

Schweiz

Hotels bauen wegen leeren Betten kräftig um

1/6 - Das Parkhotel Bellevue renoviert 21
setzt bei der Einrichtung auf Möbel-Klass
(Bild: Keystone)

Adelbodner Hoteliers sagen
schwind
an: Sie
ihre Gas

Muss der Schwe günstiger werde

Airbnb b der Fasn

Alpiner Tourismus unter Druck

Tourismus? Nein danke!

Schweiz

Wintersportorte darben. Und Schuld daran sind immer die
Schnee, der teure Franken, die skifaulen
viel tiefer.

Hotelier warnt: Jedes dritte Berghotel vor dem Aus

Der leichten Abschwächung des Frankens zum Trotz: Viele Schweizer Hotels
Überleben. Ein Experte sorgt sich um die Branche

uld ist unser traditionelles ken»

Stoffel sind nicht allein der hohe Frankenkurs und auch
die Zweitwohnungsinitiative schuld daran, dass der
in Graubünden leidet. Der Unternehmer sieht im
onellen Denken der Touristiker das Hauptproblem.

«Wir sind fast eine Non-Profit-Branche»

Zum Start in die Wintersaison sagt Jürg Schmid, Direktor von Schweiz Tourismus, dass die Bahnen für nötige Erneuerungen zu wenig verdienen. Und dass die Hotels sich die leichte Erholung erkauft hätten.

Schweizer Tourismus schlittert in die Krise

Erstmals seit 40 Jahren erwartet die hiesige Tourismusbranche eine negative Bilanz. Verbandschefs planen einen Krisengipfel mit Wirtschaftsminister Schneider-Ammann.

Die Schweizer Berggebiete in der Krise

Wirtschaft | Mo, 13. Mär. 2017

Markige Worte: Remo Stoffel stellt seine Vision des künftigen Tourismus vor. Bild Olivia Item

SHIF
Swiss Hospitality Investment Forum

Das Angebot in der Schweiz ist sensationell!

Dichte, Vielfalt, abwechslungsreich, kurze Distanzen etc.

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Unser Ziel

Leute im In- und näheren Ausland dazu bringen, …

- wieder vermehrt in der Schweiz zu verreisen
- das vielseitige Angebot zu nutzen
- Auslastung und Einnahmen bei Gastgebern zu maximieren
- die lokale Wertschöpfung anzukurbeln

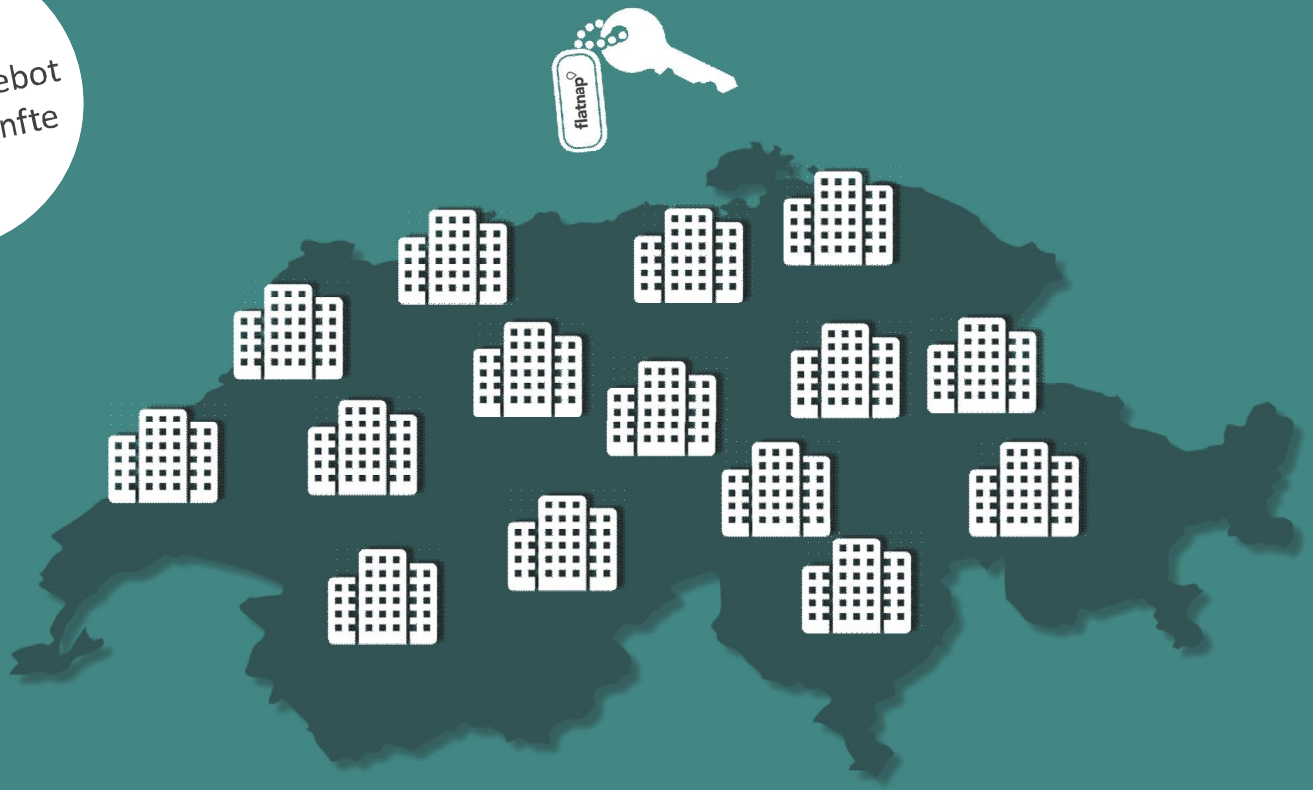
Was ist flatnap?

Übernachten im Abonnement

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Zugriff auf Unterkünfte
zum monatlichen Pauschalpreis

Erstes Pauschalangebot für Unterkünfte



SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Das Prinzip

Für jeden das passende Abonnement

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Anzahl Nächte pro Reise

1 Nacht

Anzahl Personen

2 Personen

Laufzeit des Abos

3 Monate

Dein Preis pro Monat

CHF 99.-

pro Person

Jetzt kaufen

Das Prinzip

Für jeden das passende Abonnement

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Anzahl Nächte pro Reise

1 Nacht

Anzahl Personen

2 Personen

Laufzeit des Abos

1 Monat

Dein Preis pro Monat

CHF 189.-

pro Person

Jetzt kaufen

Das Prinzip

Für jeden das passende Abonnement

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Anzahl Nächte pro Reise

2 Nächte

Anzahl Personen

2 Personen

Laufzeit des Abos

3 Monate

Dein Preis pro Monat

CHF 162.-

pro Person

Jetzt kaufen

Das Prinzip

Für jeden das passende Abonnement

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Anzahl Nächte pro Reise

1 Nacht

Anzahl Personen

1 Person

Laufzeit des Abos

3 Monate

Dein Preis pro Monat

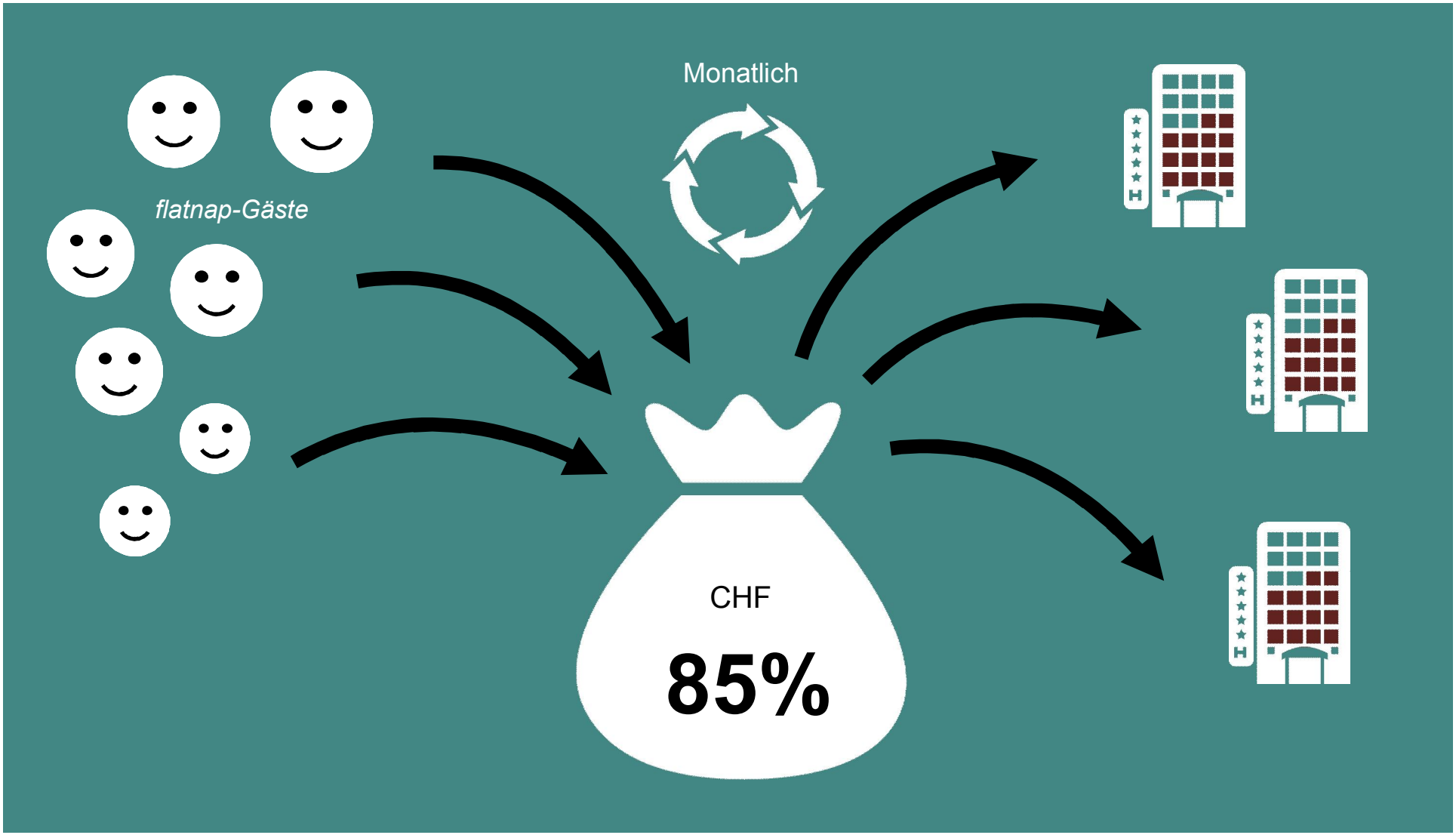
CHF 149.-

pro Person

Jetzt kaufen

Auszahlung

Monatlich wiederkehrend

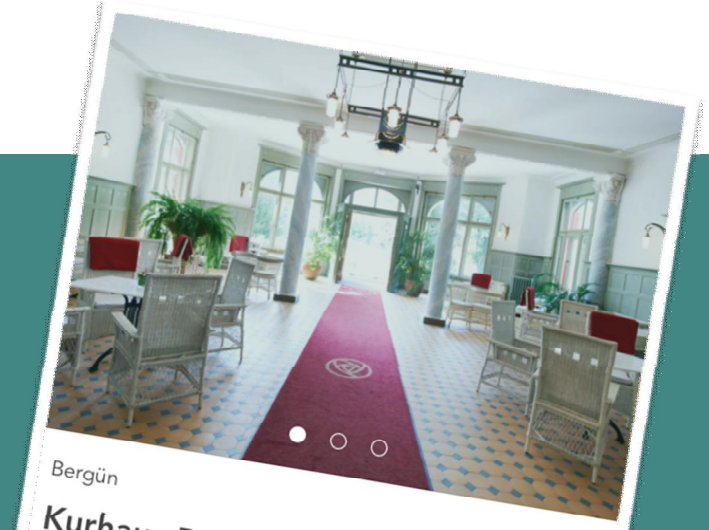


flatnap-Gastgeber: *Beispiele*

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

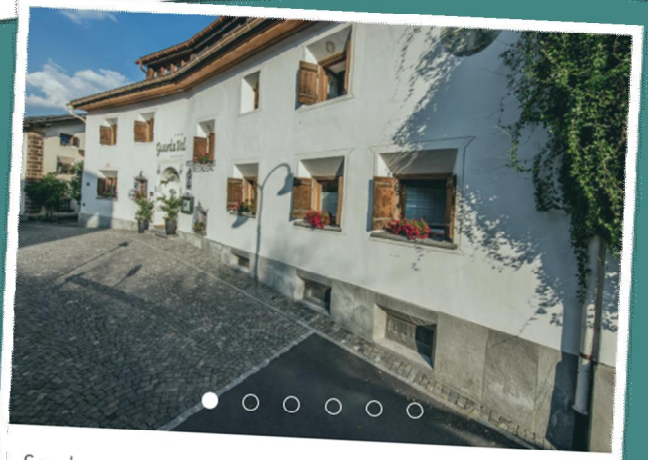
Bever

Gasthaus Spinas



Bergün

Kurhaus Bergün



Scuol

Engadiner Boutique-Hotel GuardaVal

Lenzerheide

Hotel Schweizerhof

Vielen Dank!

SHIF
Swiss Hospitality
Investment Forum

Reto Brunner, Partner
PwC
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich

Telefon: +41 58 792 1419
Mobile: +41 79 510 0291
Email:
reto.f.brunner@ch.pwc.com

Reinhard Spahr
Stv. Leiter
Spezialfinanzierungen

Graubündner Kantonalbank
Mitglied des Kaders
Postfach
7001 Chur
Tel. +41 81 256 83 29
Fax +41 81 256 87 11
reinhard.spahr@gkb.ch

Marcel Krähenmann
Geschäftsleiter
.
BOUTIQUE-HOTEL LA ROCCA****
La Rocca Management SA
Via Ronco 61
CH-6613 Porto Ronco / Ascona
www.la-rocca.ch
hotel@la-rocca.ch

Dominik Stocker
dominik@flatnap.ch
+41 79 711 00 65

Il Stuz 12b
CH-7018 Flims Waldhaus

www.flatnap.ch