



WER INVESTIERT WIE IN HOSPITALITY IMMOBILIEN

MODERATION

LUCAS MEIER - MACUN CAPITAL PARTNERS

BEWERTUNGSUNIVERSUM HOTELLERIE

Bewertungsproblematik in der Schweizer Hotellerie



Swiss Hospitality Investment Forum 2017

PATRICK KNÜSEL

21.11.2017



Man kann ein Hotel gar nicht richtig bewerten...?





...es kommt drauf an!



SPANNUNGSFELD

Ertragswert vs. Substanzwert?

- gängige Bewertungslehre und -praxis
- ertragsbasiert
- risikoadjustiert



- Marktkräfte
- Anlagenotstand
- tiefe Zinsen
- Trophy-Asset

ANGEBOT UND NACHFRAGE

Ist ein Gleichgewicht gegeben?

- Angebot
- viele Hotelobjekte => Angebotsüberhang



- Nachfrage
- Anlagedruck
- viele qualitative
Investitionsargumente
- oft wenige quantitative
Investitionsargumente

RENDITEN BÖRSENKOTIERTER UNTERNEHMEN

- Ø ROIC in den letzten 8 Jahren: 4%
- Ø Beta: 1.2

- Top: Choice (Clarion), Interconti, Marriott
- Flop: Orascom, Belmond, NH

- Grandhotels & Trophy (Belmond, IHI) 0.5%



THESEN



- Trophy-Asset / Liebhaberei
- fehlende Marktkenntnisse
- Exitstrategie / Spekulation
- asymmetrische Information
- Kapitalschutz ausländischer Investoren in der Schweiz (Renditeverzicht)
- Fehlanreize führen zu Fehlallokation
- Unterschätzte Mieterrisiken
- mangelhafte / keine Due Diligence
- überschätztes (Ausbau-) Potenzial





BESTEN DANK



Patrick Knüsel

Leiter Kompetenzzentrum
Hotellerie & Gastronomie
MAS Corporate Finance
Schatzungsexperte SEK/SVIT

patrick.knuesel@bdo.ch

+41 41 368 12 71



A graphic element consisting of two overlapping curved lines forming a partial circle. The top line is dark blue and the bottom line is red. The text 'SHIF' is centered within the upper part of this graphic.

SHIF

Swiss Hospitality
Investment Forum

MVINVEST

Gegründet 2008 in Zürich



Unabhängige Analyse CH-Immobilienanlagen und Management seit 23 Jahren



Aufbau und Begleitung von Immobilien Strategien für Investoren wie Pensionskassen und Family Offices mit direkten wie indirekten Immobilienanlagen



Individuelle Dienstleistungen wie die Evaluierung von Investment Opportunitäten, Beratungsmandate, Verbriefungen, M&A, Produktentwicklungen...

MV Immoxta
Schweiz Fonds

Promoter und Berater des Fonds.

Einfach definierte Value Added- und Opportunistic-Ansätze mit Short Möglichkeiten

MVINVEST



IMMO'18 – Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren
31 Jan. & 1. Feb. 2018
im Stage One Zürich



IMMOVESTORE.ch

Die Erste Schweizer Immobilienplattform für Institutionelle Investoren und Qualifizierte Dienstleister



Hospitality Affinitäten
Geplante Lancierung eines
Germany Hospitality Fund in 2013

The logo features a large, stylized circular graphic composed of two overlapping arcs. The upper arc is dark blue and the lower arc is red, together forming a partial circle that frames the text.

SHIF

Swiss Hospitality
Investment Forum

BALANCE FAMILIE

das Gute leben



Wer Gutes sät, wird Gutes ernten

40 Jahre Familiengeschichte



In vier Jahrzehnten hat sich aus dem idyllisch gelegenen Hotel Seerose am Hallwilersee die heutige Balance Familie entwickelt. Als Besitzer von mittlerweile sechs eigenen Hotel- und Gastrobetrieben wirft Felix Suhner einen Blick zurück auf die bewegendsten Ereignisse der Firmen- und Familiengeschichte.

Im Gespräch über die Balance Familie wird rasch klar, dass die Vision «das Gute leben» nicht nur für Unternehmer Felix Suhner eine ernst gemeinte Weisheit ist. Der Hotelier des Jahres 2016 und laut eigenen Aussagen unverwundlicher Optimist macht beim Rückblick auf die wichtigsten Ereignisse der vergangenen vier Dekaden klar, dass das Motto alle Bereiche der Balance Familie durchzieht und sowohl für die Mitarbeitenden als auch die Gäste gelebte Realität ist.



1977

Walter Suhner Senior, gelernter Metzger und Gründer des Maschinenbau-Familienunternehmens Suhner AG in Bremgarten, baut das Hotel Seerose Classic am Hallwilersee. Seine Tochter Priska Erni-Suhner führt zusammen mit Kurt Imhof das Hotel von 1977 bis 1982, sein Sohn Felix Suhner übernimmt den Betrieb 1994. Walter Suhner Senior stirbt 1997 und vererbt die Seerose seinem Sohn Felix Suhner.



1997

Als kleinstes Unternehmen der Balance Familie wird das Traditionsrestaurant Mürset in Aarau totalrenoviert und erhält unter einem Dach drei Restaurants, das Mürset Restaurant, die Brasserie und die Weinstube. Der Betrieb wird heute von 20, teils langjährigen Mitarbeitenden geführt.

1991

Übernahme Restaurant Mürset, Aarau/AG und langjährige Aufbauarbeit durch die ausgewiesenen Geschäftsführer Andrea Stögerer, Martin Klima und Küchenchef Steffen Eiszner.

17. MAI 1977

Eröffnung Hotel Seerose Classic, Meisterschwanden/AG durch Walter Suhner Senior, durch Erweiterungsbauten Elements 2003 und Cocon 2013 zum Seerose Resort & Spa gewandelt, bis heute Stammsitz der Balance Familie.

1977

Als gelernter Metzger und späterer Unternehmer in der Maschinenindustrie legt Walter Suhner Senior mit dem Seerose Classic den Grundstein für die spätere Balance Familie. Felix Suhner wird als eines von vier Kindern den Betrieb zusammen mit seiner Frau Rhéane über 20 Jahre zum heutigen Erfolg führen.

1994

Felix Suhner tritt nach einem Handelsdiplom, einer Kochlehre im Palace-Hotel St. Moritz sowie dem besten Abschluss an der Hotelfachschule Luzern nach einigen Praxisjahren in die familieneigene Seerose ein.

1997

Walter Suhner Senior stirbt, Felix Suhner erbt die Seerose AG und die Mürset Restaurants.



2007

Design-Erweiterungsbau im Bad Bubendorf Hotel und Eröffnung durch Eveline und Roland Tischhauser, Wegbegleiter, Geschäftspartner und Mitbesitzer seit 1999.



2003

Eröffnung Seerose Elements

WEIHNACHTEN 1998

Ein Brand des Seerose Classic wird für Felix Suhner zum positiven und negativen Schicksalsschlag zugleich: Negativ, weil kostspielig. Positiv, weil keine Person zu Schaden kommt und der Hotelier aus dem Unglück die Lehre fürs Leben zieht, dass menschliche Schicksale viel schwerwiegender sind als alles Materielle, das jederzeit ersetzt werden kann.

17. MAI 2013

Eröffnung des Gebäudes «Cocon» mit Suiten, Cocon Thai Spa, Restaurant Cocon mit «SwissThai Leckerbissen» und Aufstieg zum Seerose Resort & Spa Wellnesshotel.

2012

Gründung der Dachmarke Balance Familie, als privat geführte Familienhotelgruppe im Besitz der Familie Suhner, Etablierung der Balance-Visionen, denen alle Betriebe der Gruppe folgen.

1999

Übernahme Bad Bubendorf Hotel, Bubendorf/BL, mit den bis heute erfolgreichen Gastgebern und ausgebildeten Hoteliers Roland und Eveline Tischhauser.

2008

Übernahme Sonne Seehotel, Eich/LU, halbjährige Totalrenovation und Neueröffnung mit den bis heute erfolgreichen Gastgebern und ausgebildeten Hoteliers Stefan & Erica Fuchs-Leisibach.

2003

Sohn Thierry Suhner wird geboren.

2008

Tochter Florencia Suhner wird geboren.



2014

Felix Suhner übergibt nach 20 Jahren als Geschäftsführer die operative Leitung des Seerose Resort & Spa an seine Stellvertreterin und ausgebildete Hotelière Tina Halbeisen.

2016

Felix Suhner wird vom Verband hotelleriesuisse zum «Schweizer Hotelier des Jahres» ernannt.

2016

Übernahme Bad Ramsach Quethotel, Häfelfingen/Läufelfingen, mit Gastgeber und ausgewiesenen Hotelier Hermann Mazotti.

2017

Übernahme Seeblick Höhenhotel, Emmetten/NW, per 1.7.2017 mit Gastgeber und ausgebildetem Hotelier Willy Graf.

GESCHÄFT

FAMILIE



SEEROSE RESORT & SPA — MEISTERSCHWANDEN AG

eintauchen am Hallwilersee



BAD BUBENDORF HOTEL — BUBENDORF BL

zusammenkommen im Baselbiet



SONNE SEEHOTEL – EICH LU

auftanken am Sempachersee



BAD RAMSACH QUELLHOTEL – LÄUFELFINGEN BL

durchatmen am Wisenberg



SEEBLICK HÖHENHOTEL — EMMETEN NW

innehalten im Herzen der Schweiz



«Unsere Gäste gehen glücklich» »

A graphic element consisting of two overlapping curved lines forming a partial circle. The top line is dark blue and the bottom line is red. The text 'SHIF' is centered within the upper part of this graphic.

SHIF

Swiss Hospitality
Investment Forum