



pro ressource
Finanzierungsoptima



Erfolgreiche Finanzierung von Hotelimmobilien Praxisbeispiel des Hotels Steigenberger in Gstaad

Präsentiert von Stephan Mühlemann am 25. November 2015



Agenda

- 1** Herausforderungen von Hotelfinanzierungen
 - 2** Strukturierter Prozess führt zum Finanzierungserfolg
 - 3** Umgesetzte Finanzierungslösung bei ACRON HELVETIA II Immobilien AG
 - 4** Key Learnings
-

Herausforderungen von Hotelfinanzierungen

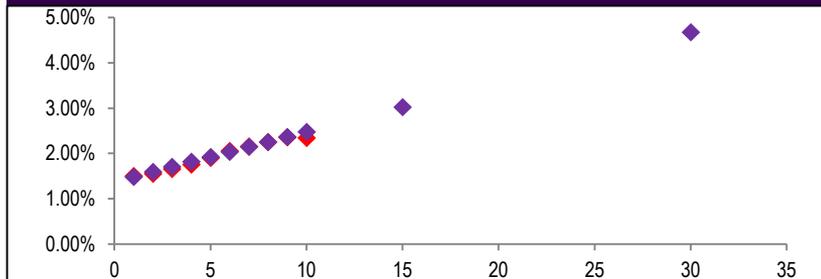
Tiefer Schätzwert

- DCF vs. Ertragswert
- Externe Schätzer / Spezialisten
- Kapitalgeber «ausbilden»

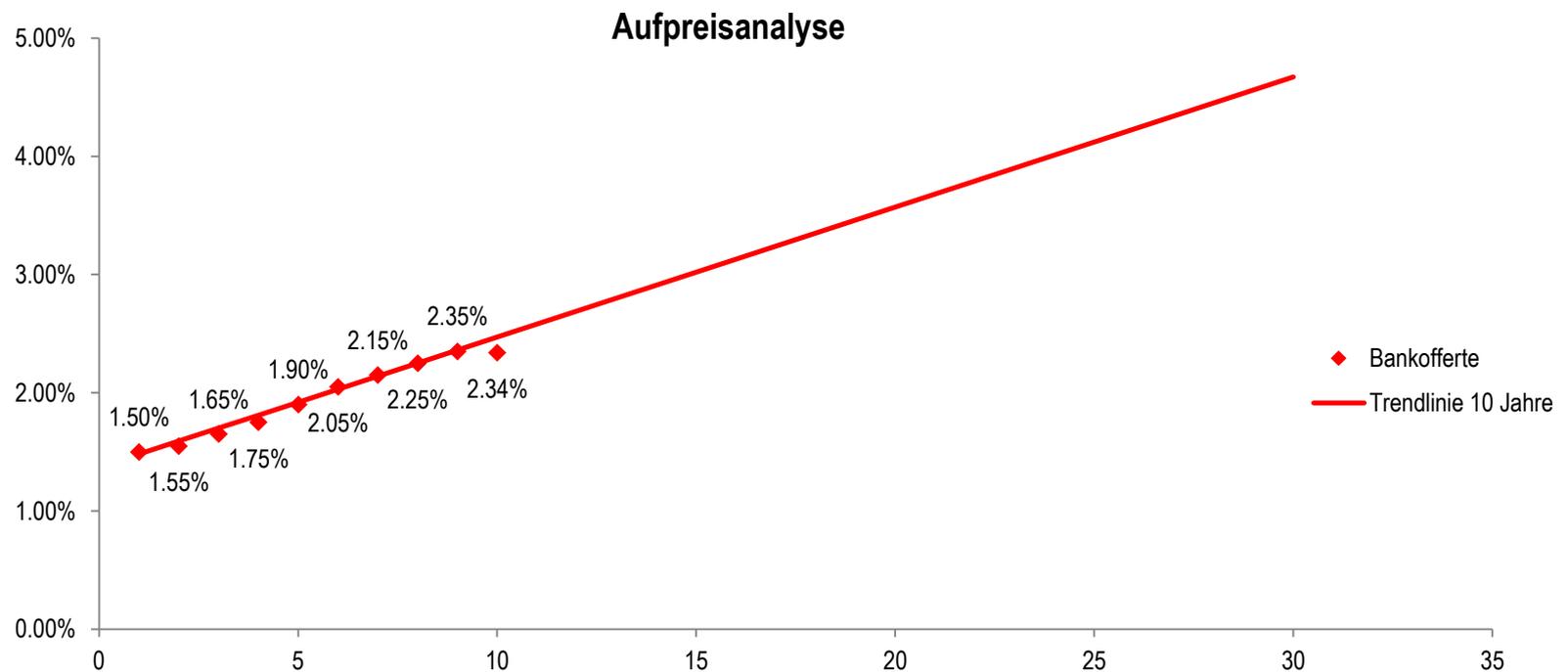
Tiefe Belehnung

- Zinsrisiken absichern
- Vergleich mit Markttransaktionen
- «Wissen wo»

Hohe Zinskosten



Herausforderungen von Hotelfinanzierungen

Hohe Zinskosten – steigen mit Laufzeit stark an

Herausforderungen von Hotelfinanzierungen

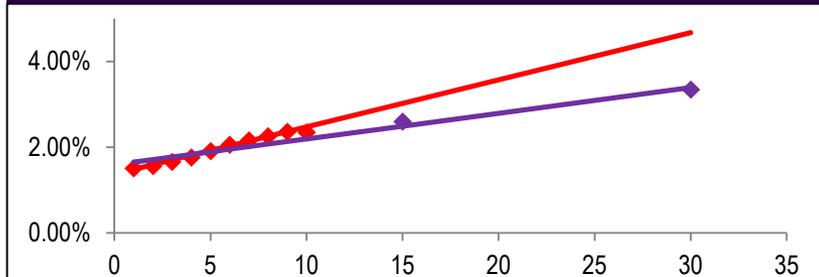
Tiefer Schätzwert

- DCF vs. Ertragswert
- Externe Schätzer / Spezialisten
- Kapitalgeber «ausbilden»

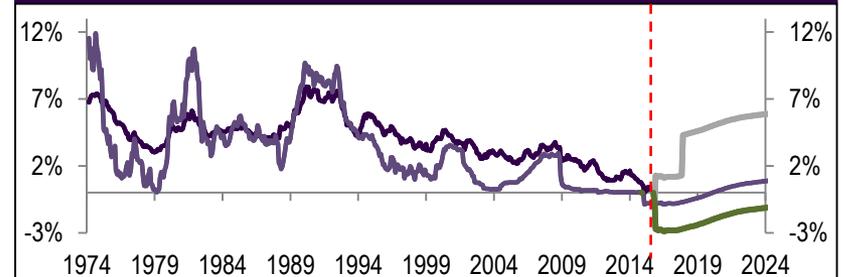
Tiefe Belehnung

- Zinsrisiken absichern
- Vergleich mit Markttransaktionen
- «Wissen wo»

Hohe Zinskosten

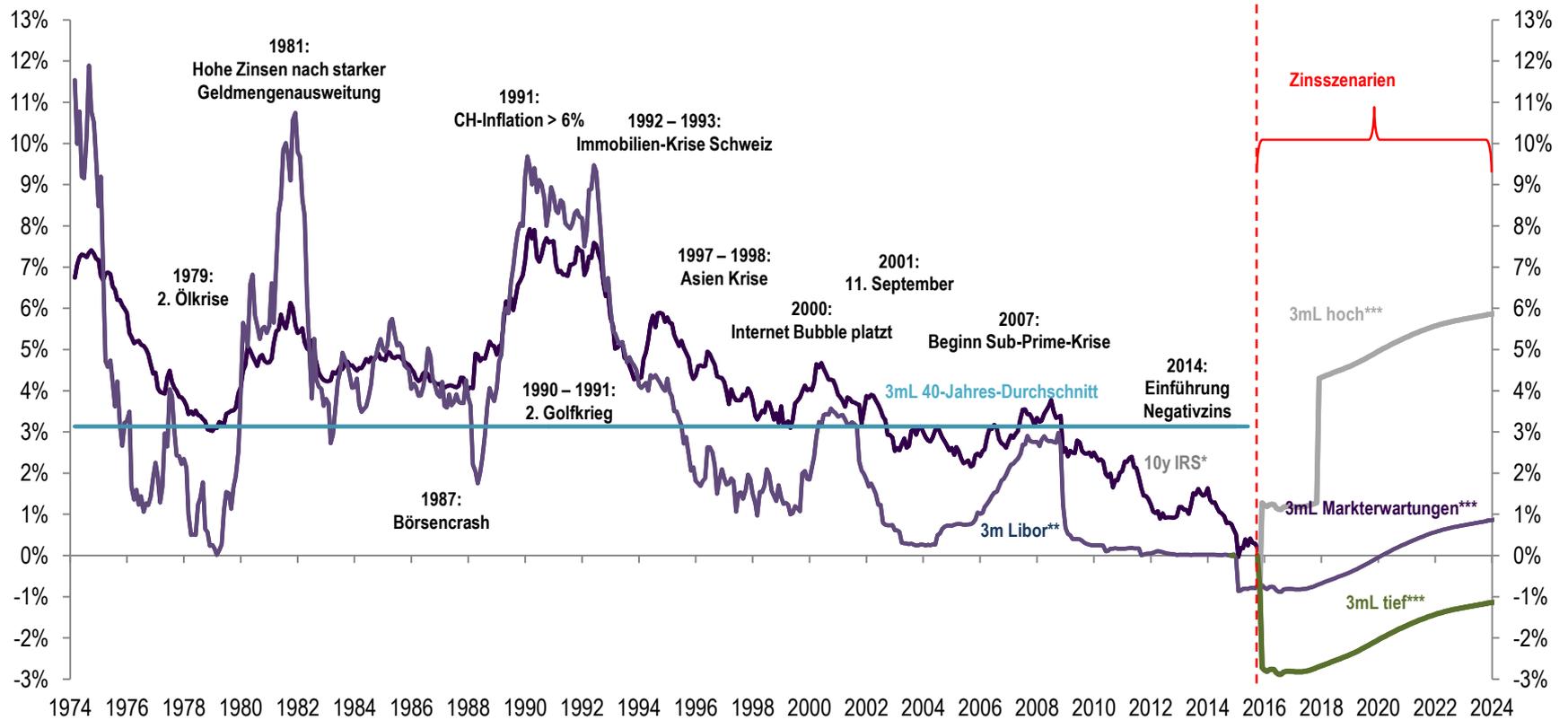


Hohe Zinsrisiken



Herausforderungen von Hotelfinanzierungen

Hohe Zinsrisiken



Herausforderungen von Hotelfinanzierungen

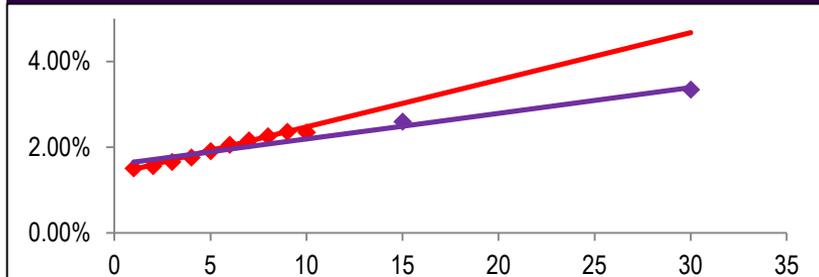
Tiefer Schätzwert

- DCF vs. Ertragswert
- Externe Schätzer / Spezialisten
- Kapitalgeber «ausbilden»

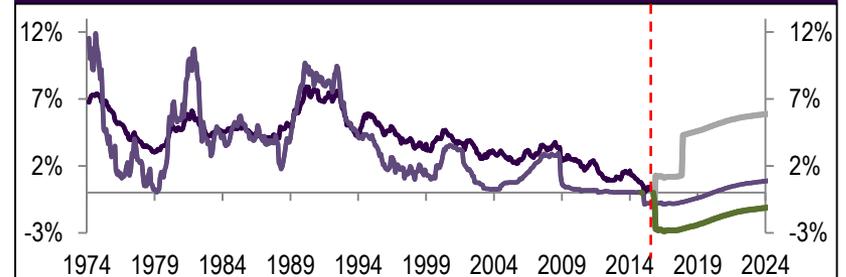
Tiefe Belehnung

- Zinsrisiken absichern
- Vergleich mit Markttransaktionen
- «Wissen wo»

Hohe Zinskosten



Hohe Zinsrisiken



Umgesetzte Finanzierungslösung bei ACRON HELVETIA II Immobilien AG

**** Steigenberger Alpenhotel and Spa

- Hotel in Gstaad-Saanen mit 130 Zimmer und sechs Konferenzräumen
- 25-jähriger Pachtvertrag bis 31. Dezember 2030
- Geschätzter Marktwert von CHF 25 Mio.



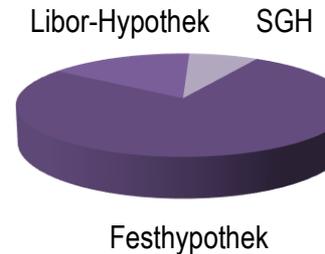
Ausgangslage

- Auslaufende Bankfinanzierung von CHF 15.1 Mio.
- Bank aus Deutschland, die sich per Fälligkeit aus dem Schweizer Markt zurück ziehen möchte
- Begrenzte Möglichkeit von zusätzlichen Eigenmitteln

Anschlussfinanzierung sicherstellen

- Finanzierungsziel: CHF 15.7 Mio.
- Ertragswertschätzung extern erstellen lassen
- Mit über 20 Kapitalgeber verhandelt
- Gesamtfinanzierung modellieren

Lösung



Key Learnings

- Wenig Hotelexpertise bei den Kreditgebern bedingt **hohen Übersetzungsaufwand**
 - **Saubere Vorbereitung** der Finanzierungsanfragen
 - Projektprüfung durch Kapitalgeber benötigt bei Hotels **deutlich mehr Zeit**
 - Allenfalls benötigt es weitere Runden, um alternative Kapitalgeber zu finden
 - Möglicherweise muss sogar beim Eigenkapital nachgeholfen werden
 - Schätzung muss von Experten gemacht werden, Hotelbewertung erfordert spezifisches Wissen
 - Spezielle Finanzierungsinstrumente nutzen (Beispiel SGH)
 - Vertiefte Kenntnisse des Finanzierungsmarktes Schweiz bzw. dessen Kreditgeber notwendig, um eine Finanzierung sicherstellen zu können
-

Kontakt

pro ressourcen – Finanzierungsoptima

Zürich

Talacker 50
8001 Zürich
Tel. +41 44 204 90 00
Fax +41 44 204 90 09

www.proressourcen.ch
optima@proressourcen.ch

Basel

Baselstrasse 44
4125 Riehen (BS)
Tel. +41 61 643 95 93
Fax +41 61 643 95 94

Schwyz

Bahnhofstrasse 3
8808 Pfäffikon (SZ)
Tel. +41 55 210 72 00
Fax +41 55 210 72 05

Folgen Sie uns auch auf



facebook.

facebook.com/proressourcen

LinkedIn

XING

Investoren & Verkäufer



CFB network AG
Limmatquai 94
CH-8001 Zurich

Phone +41 43 810 02 25
Fax +41 43 810 02 24
www.cfbnetwork.ch

Die Erwartungen der Investoren

- Transparenz und verständliche Modelle
- Positive operative Tätigkeit
- Privatinvestoren
 - Emotionen
 - Prestige
 - Alternativ zu negativen Zinsen
 - Mut zum Risiko
- Institutionelle Investoren
 - Rechtlicher Rahmen
 - Anlagepolitik
 - Trennung Eigentum und Betrieb
- Strategische Investoren
 - Portfolioüberlegung

Fallbeispiel 1

- Umsatz CHF 6.6 Mio
- EBITDA CHF 2.2 Mio
- 160 Zimmer
- Auslastung über 80%
- ARR CHF 115
- Ertragswert ca. CHF 30 Mio.
- Satz für die Diskontierung 5.6%
- Angebot CHF 35 Mio.

