

DIE BEWERTUNG VON HOTELIMMOBILIEN

ALESSIA BREDÀ
ASSOCIATE DIRECTOR | CBRE SWITZERLAND

21. APRIL 2021

SP
T
W
E
T
A
G



HOTELMARKT SCHWEIZ

HIGHLIGHTS HOTELMARKT SCHWEIZ



4'234
Hotels



19,8m (+2,1%)
Ankünfte
in 2019



54,7%
Internationale
Übernachtungen



130'625
Zimmer



39,6m (+1,9%)
Übernachtungen
in 2019



Ca. 14,000
Hotelzimmer in
Entwicklung



TOP 3 SCHWEIZER GEMEINDEN

Nach Anzahl Übernachtungen in 2019

1	Zürich	3,6m Übernachtungen
2	Genf	2,2m Übernachtungen
3	Zermatt	1,5m Übernachtungen

Quelle: BFS & AMPM

COVID-19: EINBRUCH NACH STARKEM WACHSTUM

Übernachtungsvolumen	Durchschnittliches jährliches Wachstum 2014 – 2019	Veränderung 2020 vs 2019
Spanien	+3,0%	-73,3%
Grossbritannien	+1,1%	-57,7%
Italien	+2,9%	-51,9%
Schweiz	+1,9%	-40,0%
Deutschland	+3,2%	-39,0%
Österreich	+3,0%	-35,9%
Niederlande	+4,4%	-30,2%

Quelle: BFS & Statistische Ämter

Die 15 Schweizer Tourismusregionen im Vergleich

TOP 3

Nach Zimmerauslastung in 2020

1	Wallis	48.1%
2	Graubünden	47.2%
3	Tessin	44.8%

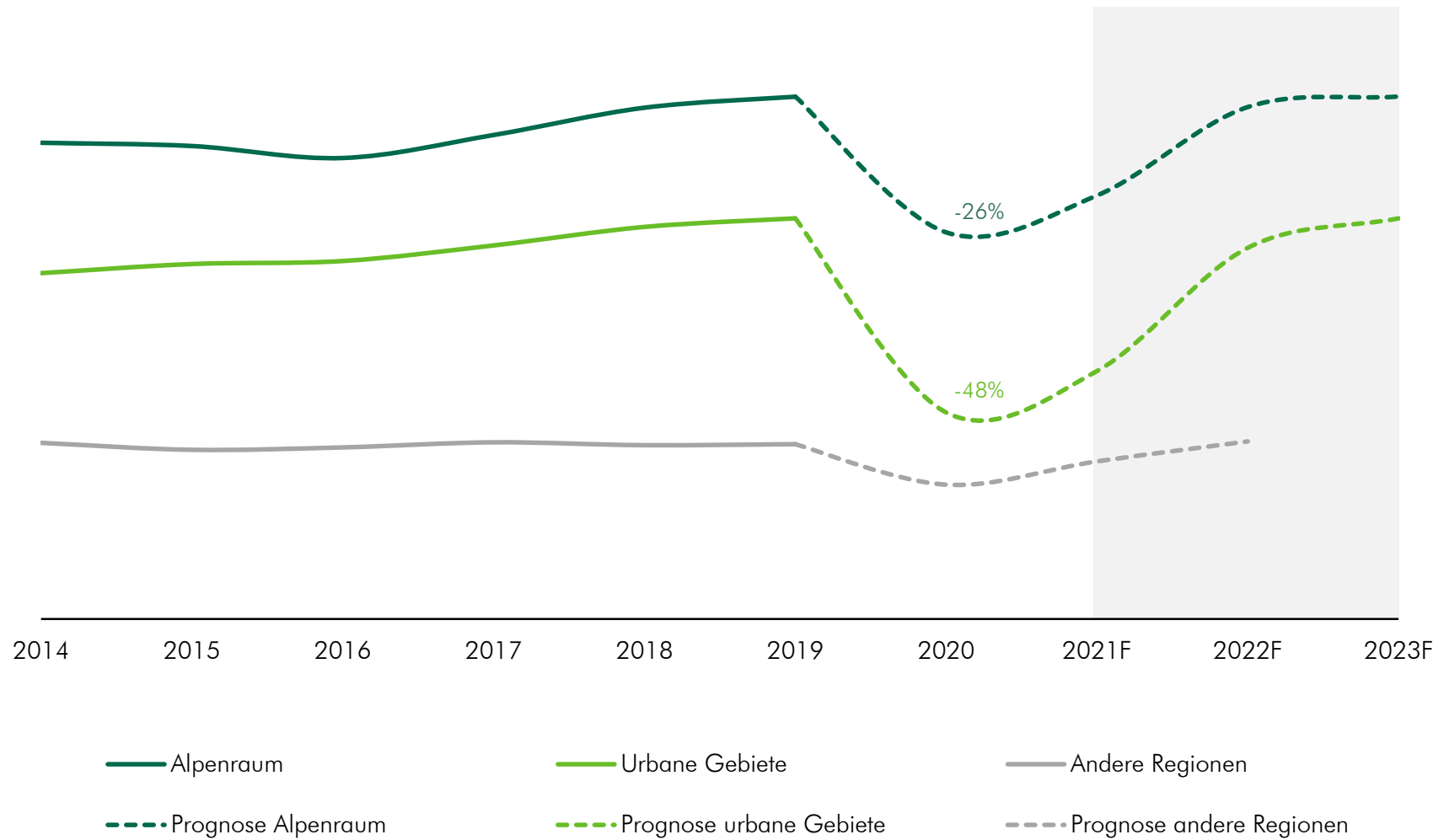
BOTTOM 3

Nach Zimmerauslastung in 2020

13	Basel Region	28.1%
14	Zürich Region	27.2%
15	Genf Region	26.6%

COVID-19: DIE ERHOLUNG DER SCHWEIZER HOTELLERIE

HISTORISCHE & PROGNOTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ÜBERNACHTUNGEN



COVID-19: MARKTKONTEXT UND AUSWIRKUNGEN

PRE-COVID

Wachstumsprognose der Performance in Märkten mit begrenztem Angebotszuwachs



Nahezu keine Risikoprämie für Umsatzmieten vs Fixmieten



Hotels werden als risikoreicher betrachtet und machen nur ca. 10% des gesamten Investmentvolumens aus



Geringe Wahrnehmung des Betreiberrisiko
Fokus auf Fixmieten und lange Vertragslaufzeit



Nachfragewachstum in allen Segmenten



POST-COVID

Starker Rückgang der Performance
Erholung in 2023 / 2024?

Risikoprämie wird angewendet

Zunahme von opportunistischen Investoren auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten

Betreiberrisiko rückt stark in den Fokus
Fixmiete wird als Scheinsicherheit wahrgenommen

Bonität des Betreibers?
Nachhaltigkeit der Miete?

Risikowahrnehmung der Investoren für MICE- und Flughafenhotels wird infolge von Covid-19 zunehmen



DIE EIGENSCHAFTEN VON HOTELIMMOBILIEN

MANAGEMENT- / BETREIBERIMMOBILIEN

DEFINITION

Betreiberimmobilien werden auf der Grundlage ihres operativen Geschäfts gekauft und verkauft.

Das wesentliche Merkmal von Betreiberimmobilien, besteht darin, dass sie für eine bestimmte Nutzung (z.B. ein Hotel) konzipiert oder angepasst sind.

ANDERE FORMEN VON BETREIBERIMMOBILIEN (AUSWAHL)

Wellness- & Sportzentren



Krankenhäuser & Seniorenheime



Restaurants & Bars



Casinos



VORAUSSETZUNG FÜR DIE BEWERTUNG

grundlegendes Verständnis über die Funktionsweisen der operativen Geschäfte

HOTELIMMOBILIEN: WERTBEEINFLUSSENDE FAKTOREN

LAGE

- Makro- und Mikrolage
- Qualität und Image der Nachbarschaft
- Nähe zu Nachfragegeneratoren / Frequenztreibern
- Erreichbarkeit und Sichtbarkeit



MARKTUMFELD

- Wirtschaftliches Umfeld und Wachstumspotenzial
- Entwicklung von Angebot und Nachfrage
- Hotelneueröffnungen im lokalen Markt
- Wettbewerb/Konkurrenzsituation

BETREIBER / BETREIBERVERTRAG

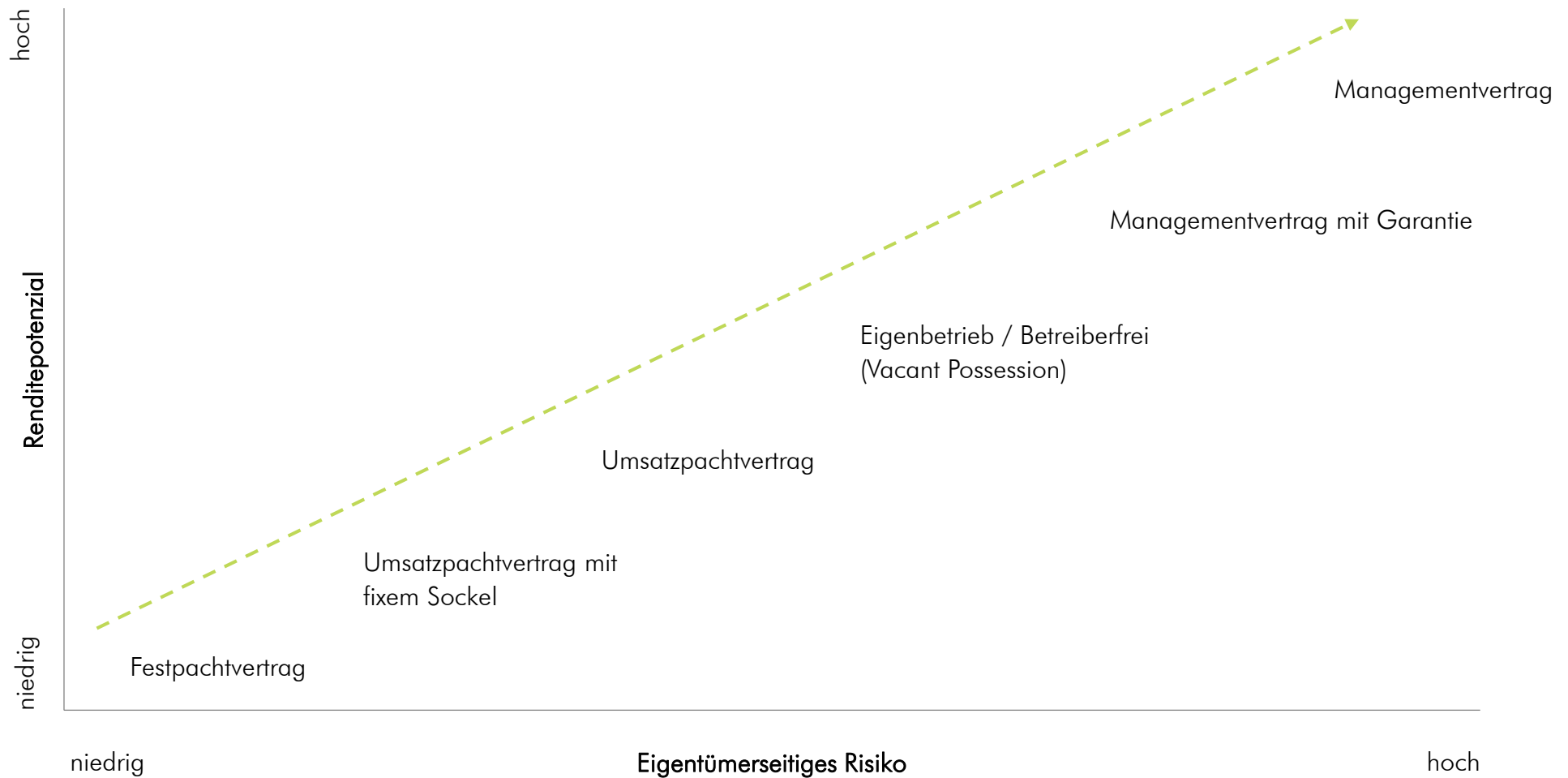
- Professionalität und Vertrauenswürdigkeit des Betreibers
- Marketingmassnahmen und Zugang zu Vertriebskanälen
- Dauer und Art des Betreibervertrages sowie Kündigungsmöglichkeiten
- Regelung bzgl. Instandhaltung und Unterhalt

GEBÄUDE / POSITIONIERUNG

- Hotelklassifizierung (Sternekategorie)
- Qualität und Zustand der Ausstattung
- Besondere Ausstattungsmerkmale (z.B. Wellness, Konferenzflächen)
- Markenbindung/Bekanntheitsgrad der Marke bzw. des Hotelnamens

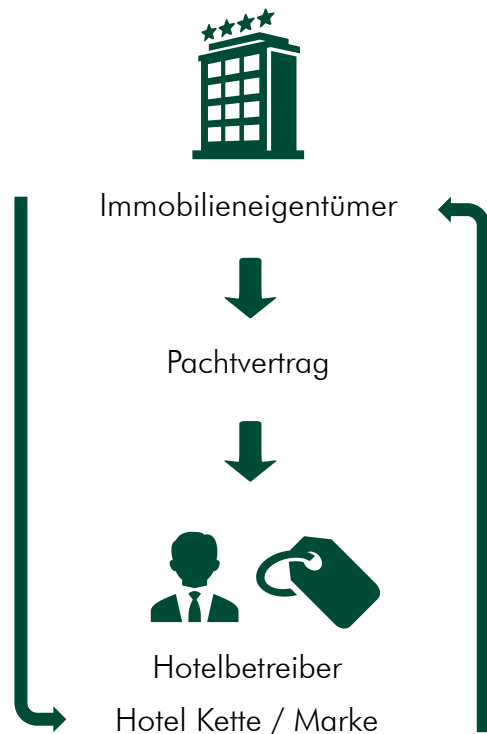


HOTELIMMOBILIEN: BETREIBER & BETREIBERVERTRÄGE



HOTELIMMOBILIEN: BETREIBER & BETREIBERVERTRÄGE

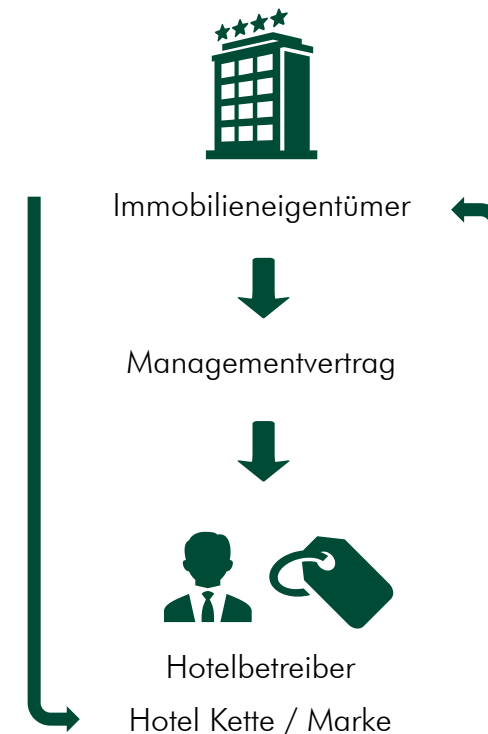
PACHTVERTRAG



Cash Flow für den Immobilieneigentümer
Nettopacht

Der Betreiber trägt das Betriebsrisiko

MANAGEMENTVERTRAG



Cash Flow für den Immobilieneigentümer
EBITDA nach Abzug der Managementgebühren

Der Immobilieneigentümer trägt das Betriebsrisiko



BEWERTUNGSANSATZ

BEWERTUNGSANSÄTZE

1

Discounted Cash Flow DCF – 10 Jahres Zeitraum

2

Income Capitalisation

3

Vergleichswert-Verfahren – Preis pro Zimmer

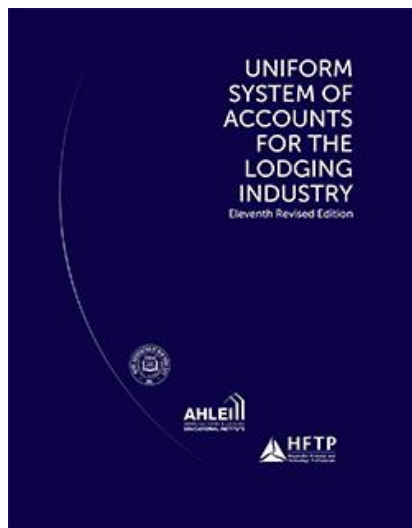
HISTORISCHE PERFORMANCE & PROJEKTIONEN

USALI

Uniform System of Accounts for the Lodging Industry

«Der Hauptzweck dieser Publikation besteht darin, Betriebsergebnisse so darzustellen und zu formatieren, dass sie Hotelbesitzern, Managern und anderen interessierten Parteien betriebliche Informationen liefern, die für die Beherbergungsindustrie relevant sind.»

Quelle: HFTP, 2020



Operative Umsätze

- Abteilungsbezogene Kosten

= Abteilungsergebnisse

- Betriebskosten (UOE)

= Bruttobetriebsergebnis (GOP)

- Fixe Kosten

= Nettobetriebsergebnis (NOI)

- FF&E Reserve

= Nettobetriebsergebnis nach FF&E Reserve (EBITDA/R)

CASH-FLOW

PACHTVERTRAG

Bruttopacht

Nachhaltigkeitsanalyse

- In % des Gesamtumsatzes?
- In % des GOP?
- In % des EBITDAR?
- Rent cover ratio?
- Pacht / Zimmer / Monat?

- Eigentümerkosten

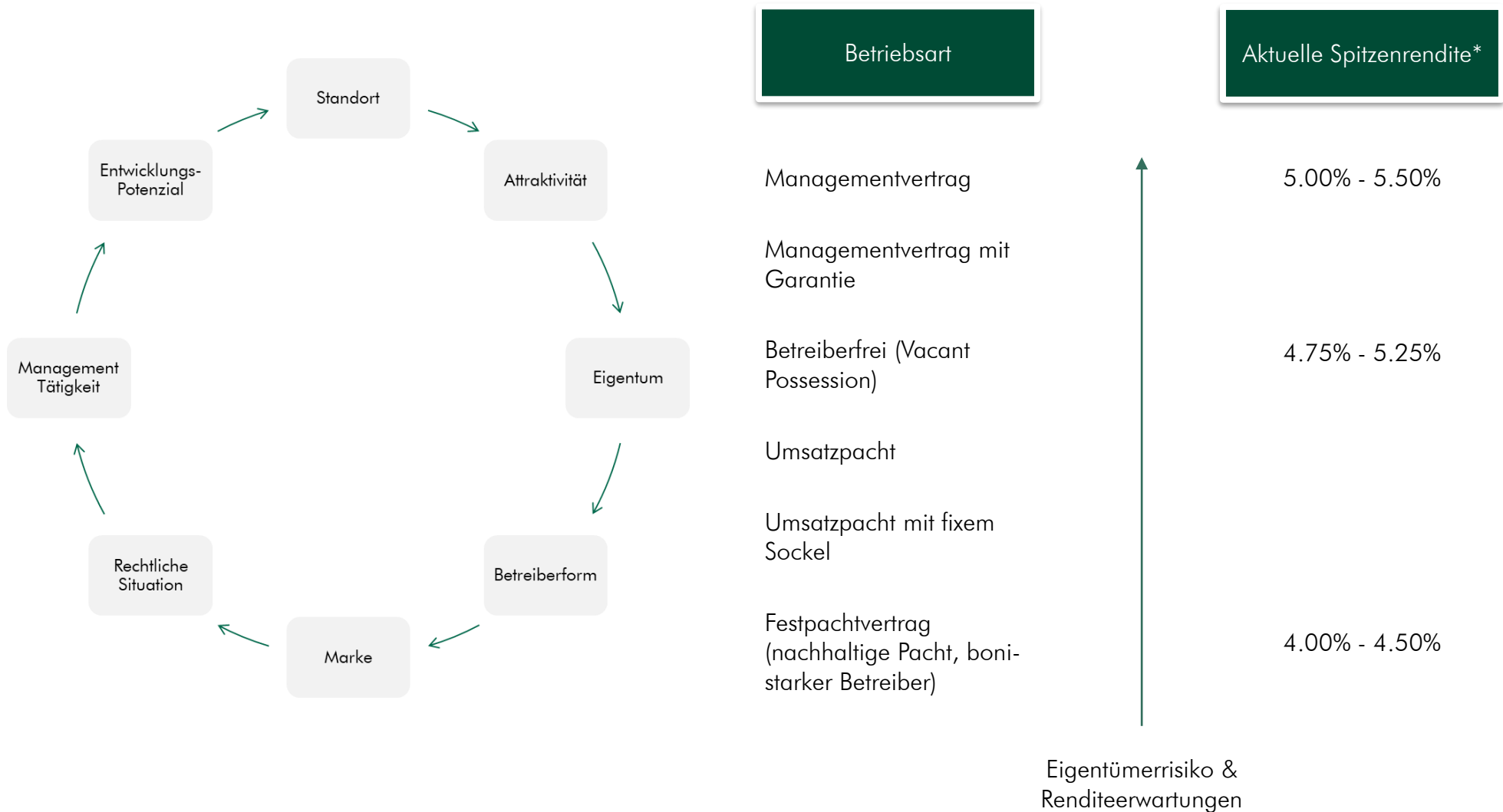
Admin
Gebäudeversicherung
Liegenschaftssteuer
Capex Reserve

Nettopacht

EIGENBETRIEB / MANAGEMENTVERTRAG

EBITDA

RENDITE VS. RISIKO DER BETREIBERMODELLE





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

ALESSIA BREDA

Associate Director Hotel Valuation & Advisory

CBRE Switzerland

Picassoplatz 8 | 4052 | Basel

T +41 (0)61 204 40 53

Alessia.breda@cbrehotels.com

© Copyright 2018 CBRE Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of the CBRE Global Chief Economist.

CBRE