

7. Fazit



7.1 Prämissen

Die Untersuchung stützt sich explizit auf den begutachteten Betrieb. Es kann keine generelle Aussage zu Betrieben dieser Grösse und Kategorie in Saas-Fee oder anderen Gebieten in derselben Region hergeleitet werden. Der Bericht wurde auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen (vgl. 1.7) sowie den mündlichen Informationen von Daniel Werner / Hotel Dom Saas-Fee AG (Auftraggeberin) und Edwin Abgottspon (Architekt) erstellt.

Der ausgewiesene Ertragswert ist indikativer Natur, zur Beurteilung des wirtschaftlichen Potenzials. Er wurde auf Basis von Benchmarkwerten und Daten von Vergleichsbetrieben in Saas-Fee und der Region ermittelt.

Mit Unterzeichnung der Offerte hat der Auftraggeber/die Auftraggeberin bestätigt, dass er/sie die Zustimmung der zuständigen Baubewilligungsbehörde für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens durch die SGH gemäss Art. 5 Abs. 1 ZWV erhalten hat.

7.2 Schlusskommentar

Zusammenfassend stellen wir folgendes fest:

- Die beiden Gebäude «Dom» und «du Glacier» am Dorfplatz von Saas-Fee gehörten zu den ersten Hotels im Ort und befinden sich an ausgezeichneter Lage
- Aktuell betreibt die Dom Mountain AG beide Gebäude konsolidiert als einen Hotelbetrieb
- Der Ertrag schwankte seit dem Zusammenschluss beider Gebäude zu einem Hotel in den Jahren 2016 bis 2019 zwischen CHF 2,7 Mio. und 2,9 Mio. Während dieser Zeit wurden die Öffnungszeiten immer wieder angepasst, um die Umsätze sowie die Kostenstruktur zu optimieren. Im Jahr 2019/20 wurde das Hotel im Sommer dann gänzlich geschlossen, um die ertragsschwächste Zeit zu eliminieren und Kosten zu senken. Diese Massnahme vermochte jedoch nicht, die Kennzahlen in den positiven Bereich zu rücken. Der tiefere Umsatz mit nahezu gleichbleibenden Fixkosten akzentuiert die ungenügende Wirtschaftlichkeit zusätzlich und zeigt gleichzeitig die Kostenintensivität des Betriebs auf. Aktuell ist der Gesamtbetrieb aufgrund der erschwerten wirtschaftlichen Lage geschlossen.
- Beide Gebäude sind sehr alt, wobei das Dom heute in einem äusserst guten Zustand ist und die Zimmer und öffentlichen Bereiche einen 4* Superior-Standard aufweisen. Das Haus du Glacier dagegen ist in einem sehr schlechten Zustand und bräuchte massive Investitionen in die Gebäudesubstanz, um einen operativ wirtschaftlichen Hotelbetrieb gewährleisten zu können. Die Höhe des Investitionsbedarfs wurde im Rahmen des Gutachtens nicht näher untersucht.
- Unsere Vergleichsrechnung geht vom bestehenden räumlichen Angebot und einer Klassifikation als 3* Vollhotel im Haus du Glacier respektive als 4* Superior Vollhotel im Dom aus. Dieses differenzierte Angebot erlaubt es, verschiedene Kundensegmente anzusprechen und macht am gegebenen Standort Sinn. Ausserdem erfolgte die Betrachtung losgelöst vom Kontext der heutigen Betreiberin und der aktuellen Direktion.
- Die Berechnungsgrundlage setzt jedoch eine komplette Instandsetzung des Gebäudes du Glacier voraus, was, wie vorgängig bereits erwähnt, mit grossen Kosten verbunden wäre.

Mit Blick auf die Konformität mit dem ZWG stellen wir folgendes fest:

Wirtschaftlichkeit des Betriebs

- Die operative Wirtschaftlichkeit des Hotels Dom & du Glacier konsolidiert beurteilen wir aus heutiger Sicht als nicht gegeben. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass
 - keine Kapazitäten zur Zahlung von Mieten von der Betreiberin an die Immobilien-eigentümerinnen bestehen

- auf den Aktionärsdarlehen keine Zinsen bezahlt oder Amortisationen geleistet werden (können)
- die Aktionärsdarlehen nicht nur für Investitionen, sondern auch zur Deckung von Verlusten verwendet wurden.
- Der DCF-Ertragswert beträgt im Vergleichsszenario CHF 3 Mio. Dieser Wert ist in den Kontext notwendiger Investitionen zu setzen, welche für eine wirtschaftlich nachhaltige Weiterführung des Hotelbetriebs notwendig wären. Die Ermittlung der Höhe der notwendigen Investitionen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.
- Im Vergleichsszenario resultiert ein positives EBITDA. Der Betrieb ist allerdings nicht in der Lage, zukünftige Finanzierungskosten (Zinsen und Amortisationen) zu decken.
- Auf Basis des DCF-Werts ist ein im Vergleich zum mutmasslichen Investitionsbedarf eher geringes Fremdfinanzierungspotenzial vorhanden. Dies selbst unter der Prämisse, dass die bestehenden Aktionärsdarlehen Eigenkapitalcharakter haben und somit weder verzinst noch amortisiert werden. Die notwendigen Investitionen müssten somit mehrheitlich aus Eigenmitteln erfolgen, was bei der Ertragslage des Hotels nicht realistisch ist.

Umnutzung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen

- Eine Umnutzung des bestehenden Hotelbetriebs in touristisch bewirtschaftete Wohnungen (TBW) als Alternativszenario wurde nicht näher durchleuchtet, da bei TBW von einem tieferen Ertrag ausgegangen werden muss als bei einem Hotelbetrieb (tiefere Belegungsdichte und tiefere Logementmoyenne) und dennoch persönliche Dienstleistungen wie Empfang, Reservation, Frühstücksservice zu erbringen sind. Der DCF-Wert würde sich reduzieren und die Investitionskosten würden das Finanzierungspotenzial übersteigen.

Bewirtschaftungsdauer:

- Ein Nachweis über den durchgehenden Betrieb der beiden Gebäude seit mindestens 25 Jahren liegt uns nicht vor. Ein solcher Nachweis ist durch die Gemeinde Saas-Fee zu erbringen.

Fehlverhalten des Eigentümers

- Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen bestehen keine Hinweise, dass Betriebserträge zweckfremd verwendet wurden oder sonst ein Fehlverhalten zu einer ungenügenden Wirtschaftlichkeit des Betriebs geführt hat.

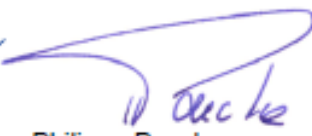
Konsolidierte Betrachtung

- Die konsolidierte Betrachtung beider Gebäude als einen Betrieb erfolgte auf expliziten Wunsch der Auftraggeberin. Es kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob die Feststellungen und Schlussfolgerungen bei jeweiliger individueller Betrachtung der beiden Immobilien mit separaten Gutachten dieselben wären, aber es kann davon ausgegangen werden.
- Die konsolidierte Betrachtung macht auch deshalb Sinn, weil die Erweiterung des einen Gebäudes (Dom) auf der Umnutzung des anderen Gebäudes (du Glacier) beruht.

Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit



Matthias Bosshard
Leiter Beratung



Philippe Pasche
Direktor