

BUSINESS & LIVING HOTEL * * * * AIRPORT ZÜRICH SWITZERLAND



INTERINVEST
SWITZERLAND

CD INTERINVEST AG Telefon: 062 752 17 17
Strengelbacherstr. 2A Telefax: 062 752 17 20
CH-4800 ZOFINGEN CD@cd-interinvest.ch

BUSINESS & LIVING HOTEL * * * * AIRPORT ZÜRICH SWITZERLAND

Im Grossraum Zürich, in exponierter Lage, mit zentralen Verkehrsanbindungen - Airport, Autobahn, Metro, S-Bahn und Busstation - planen wir das erste topmoderne 4-Sterne-Hotel in der Schweiz mit exklusiven Suiten und Appartements, für Kurz-, Mittel- und Langzeitaufenthalte.

Eine optimale Konzeption des Hauses ist Garant dafür, dass sich sowohl der Tagesgast als auch Geschäftsleute, die über einen längeren Zeitraum in der Metropole Zürich verweilen und arbeiten, ein Ambiente der Superlative bietet.

Die Hotelanlage verfügt über 241 perfekt ausgestattete Zimmer, Suiten und Appartements, Restaurant, Bar, grosszügigem Entrée / Reception / Galerie, Sauna, Solarium, Fitness- und Wellnessräumen sowie 132 Tiefgaragenplätze. Moderne Tages- und Konferenzräume - 70 bis 300 qm - für 20 bis 300 Personen mit Kino und Relax-Room bieten Geschäftsleuten und Mitarbeitern internationaler Firmen eine ideale Plattform, das Angenehme mit dem Nützlichen zu verbinden.

Das Projekt - Hotel mit integrierten Wohnappartements - bietet alle Voraussetzungen für einen geschäftlichen oder privaten kurzen respektive längeren Aufenthalt in Zürich.

Für Firmengruppen und Projektmitarbeiter, Berater auf Zeit, Airline-Crews, Montageteams, Architekten, Film- und Fernsehproduzenten, Pendler, die nicht mehr pendeln wollen, Mitarbeiter, die eine Wohnung in der neuen Stadt suchen, oder Firmen, die einfach «nur» Hotelkosten sparen wollen, ist dieses Aparthotel geradezu prädestiniert.

Service-Aparthotel für den langen...

Die Appartements sind komfortabel eingerichtet mit grossem Schreibtisch, PC, modernen Fax- und Modemanschlüssen, SAT-TV und Pay-TV, Highspeed Internet, Telefon mit Voice-box, kompletter Küche/Kitchenette und Minibar.

...und Hotelzimmer für den kurzen Aufenthalt

Wohlfühlen kann sich der Gast im Business & Living Hotel auch schon für einen Kurzbesuch, denn die modernen Hotelzimmer sind mit allem Komfort ausgestattet.

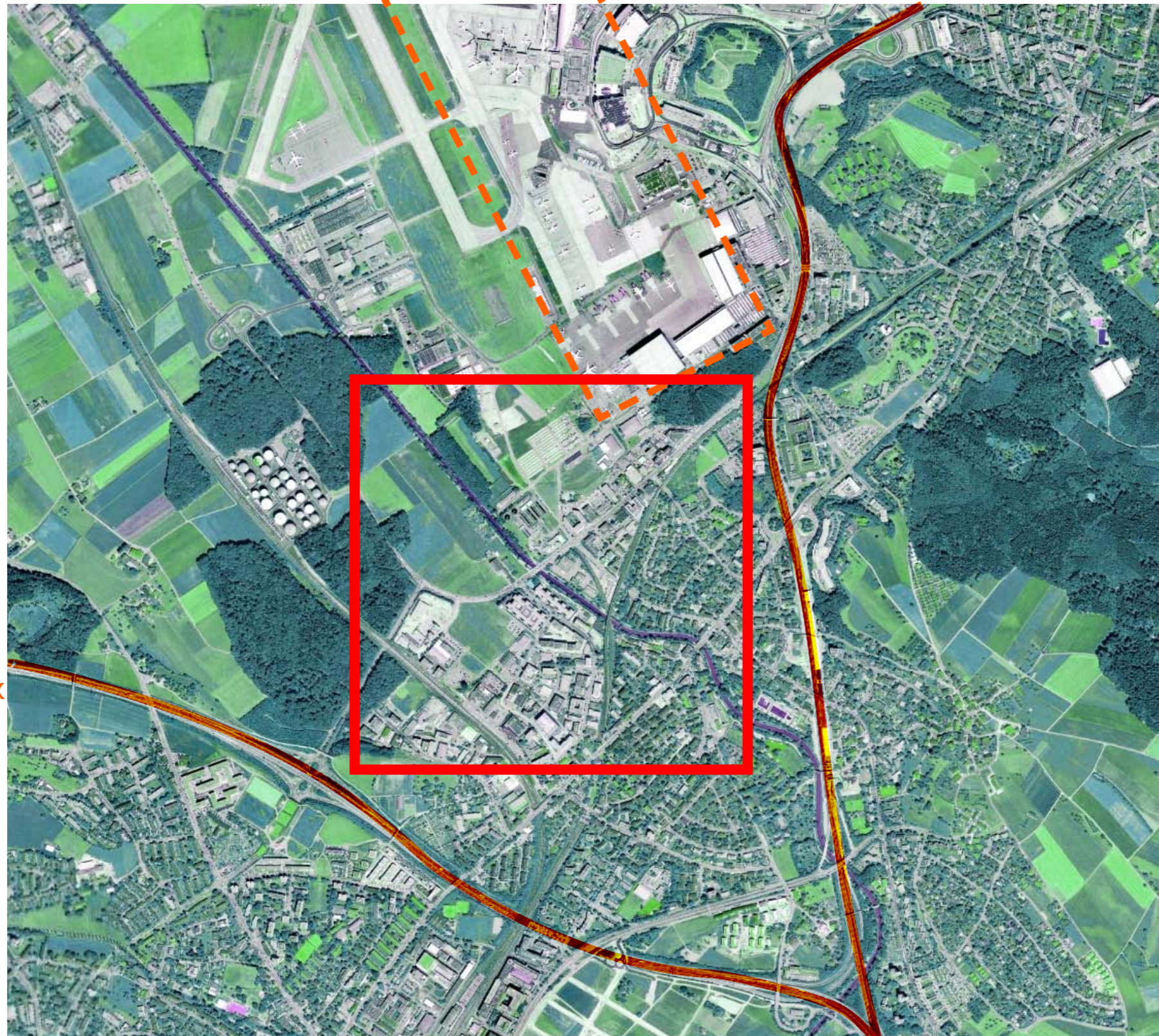
Hier einige Serviceleistungen:

▫ Mietwagenservice ▫ Fahrradverleih ▫ Laptopverleih ▫ Waschmaschinen und Trockner im Haus
▫ Gepäck- und Postservice ▫ Sekretariatsservice ▫ Bügel- und Reinigungsservice
▫ Einkaufs-, Brötchen- und Zimmerservice

Die Vision - **TEMPORÄR WOHNEN UND ARBEITEN** - in einem modernen und technisch perfekt ausgestatteten Umfeld zu leben, um auf die Herausforderungen der Zukunft direkt und flexibel reagieren zu können, haben wir bereits in diesem Projekt realisiert.

Zofingen, im November 2011

ZÜRICH AIRPORT



A1 GENF - ST. GALLEN -
MÜNCHEN - INNSBRUCK

OERLIKON MESSE - ZÜRICH HALLENSTADION - ZÜRICH CITY

A52 ZUBRINGER AIRPORT



ANSICHT NORD - OST

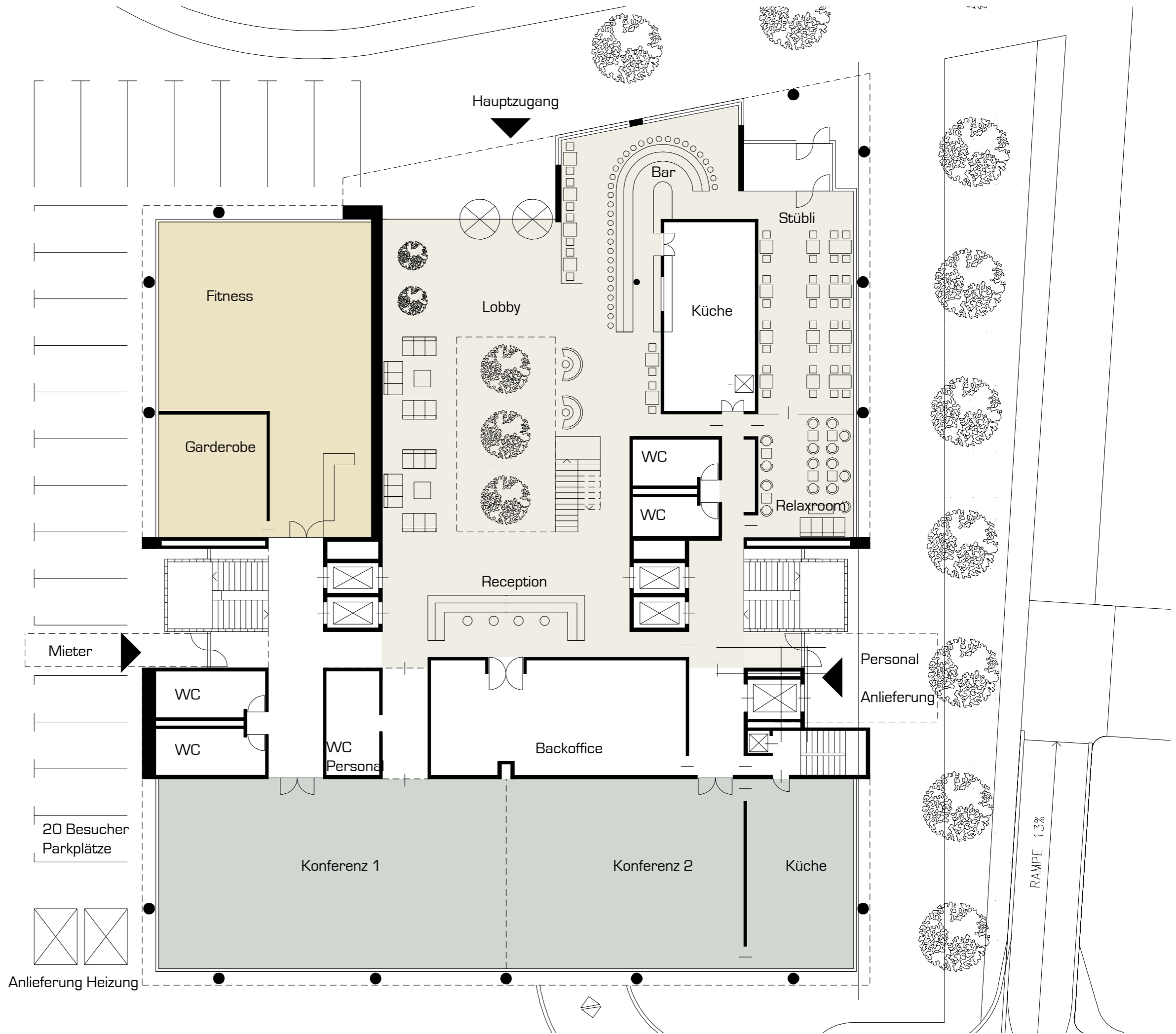
ANSICHT SÜD - OST



ANSICHT SÜD - WEST



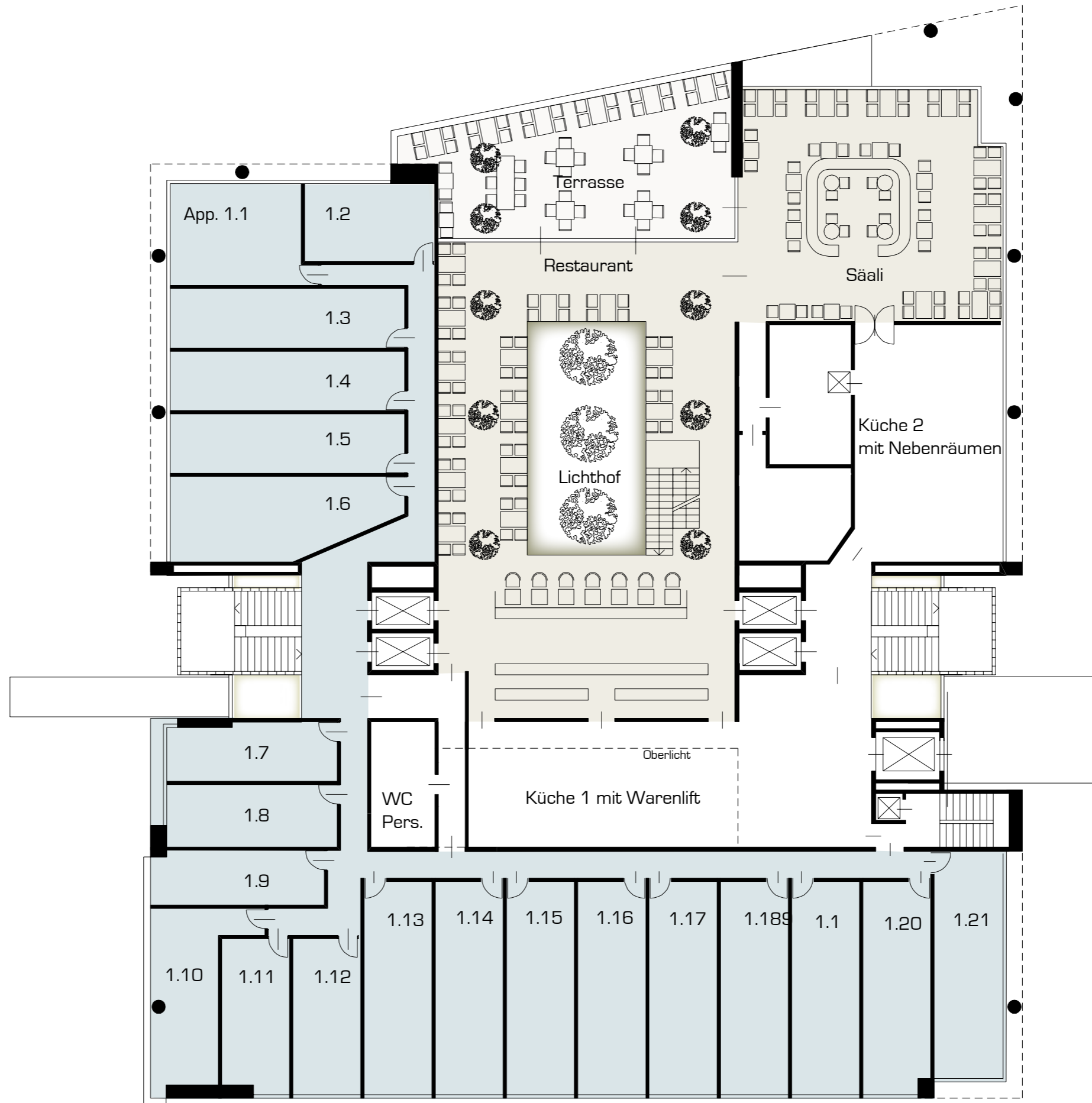
ANSICHT NORD - WEST





PERSPEKTIVE EMPFANGSHALLE

1. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M1:200

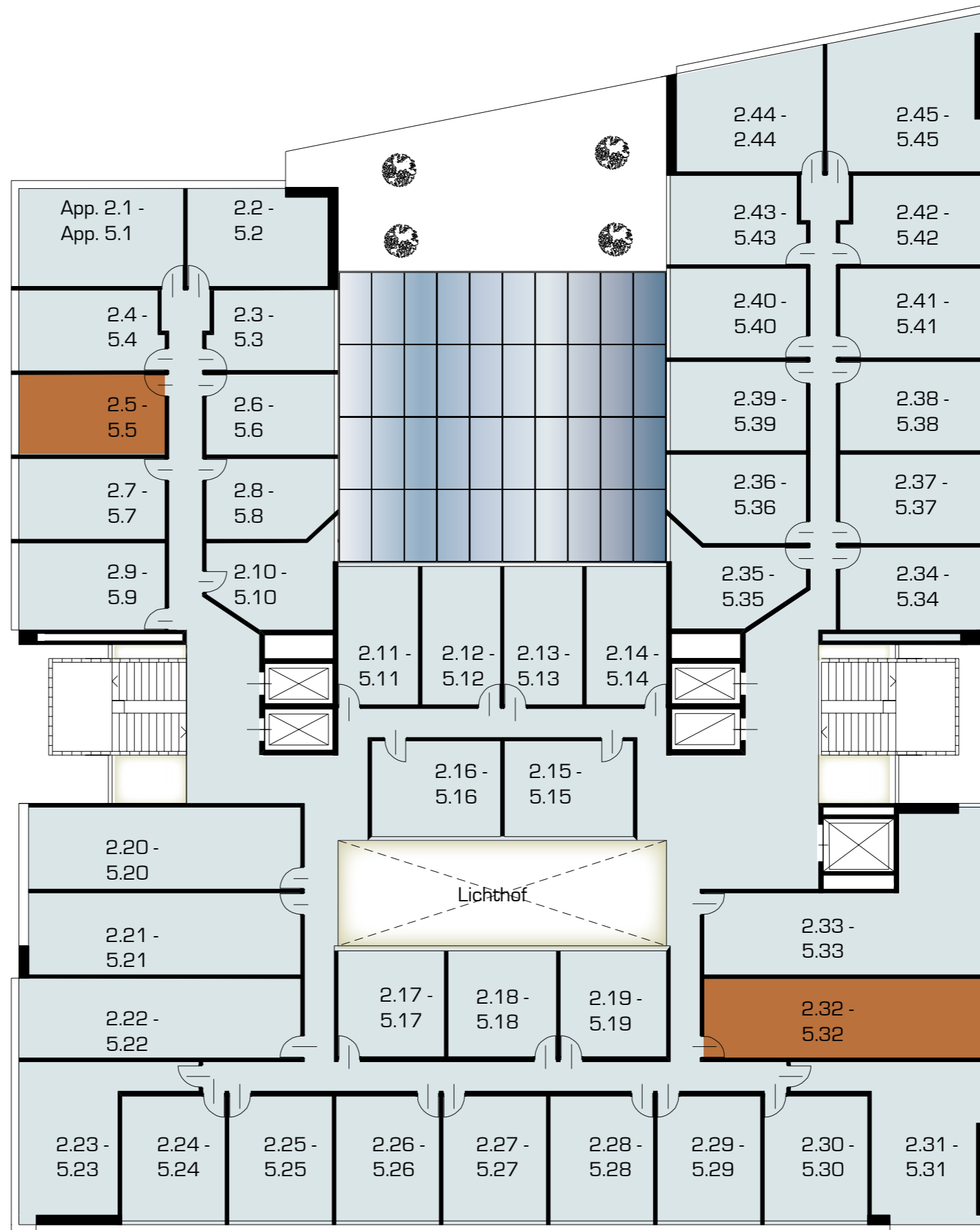




NACHTPERSPEKTIVE

2. - 5. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M 1:200

TYP 1 20 M2

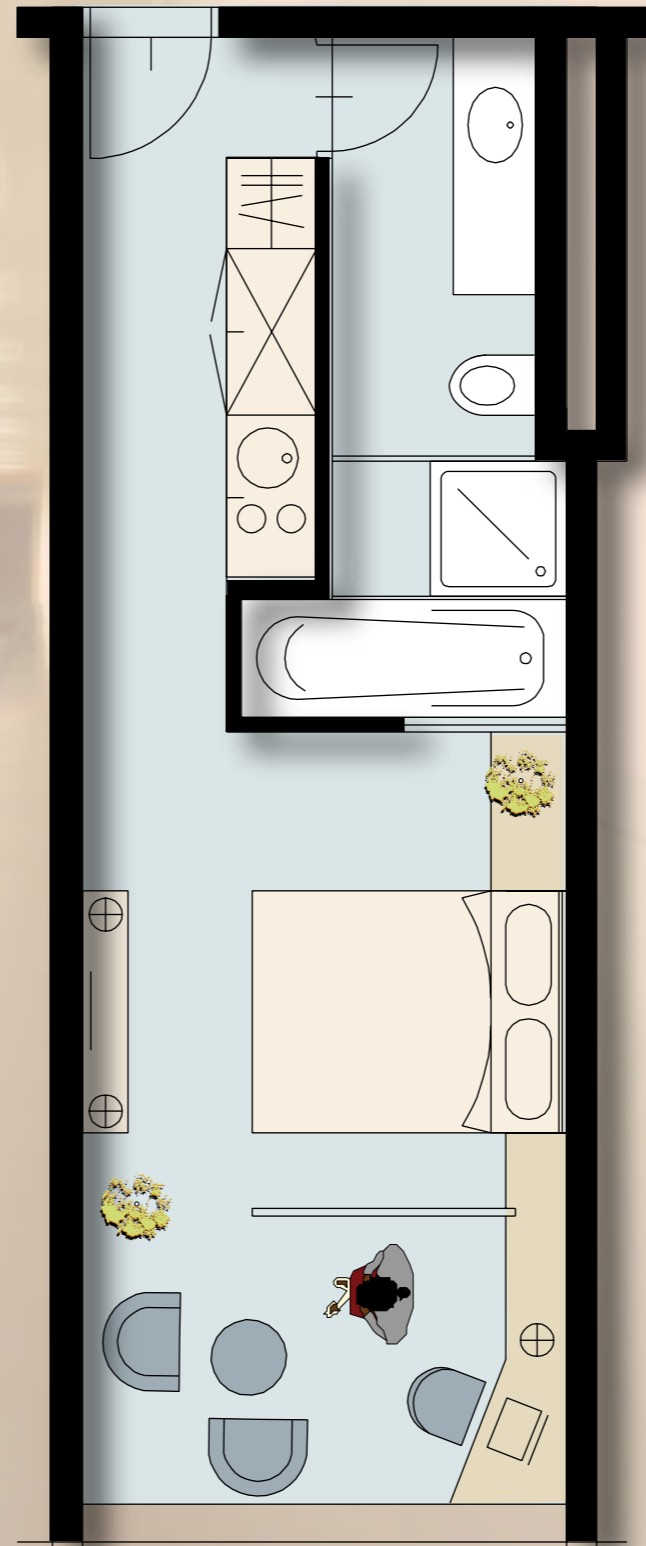


TYP 2 30 M2

TYP 1 20 M2

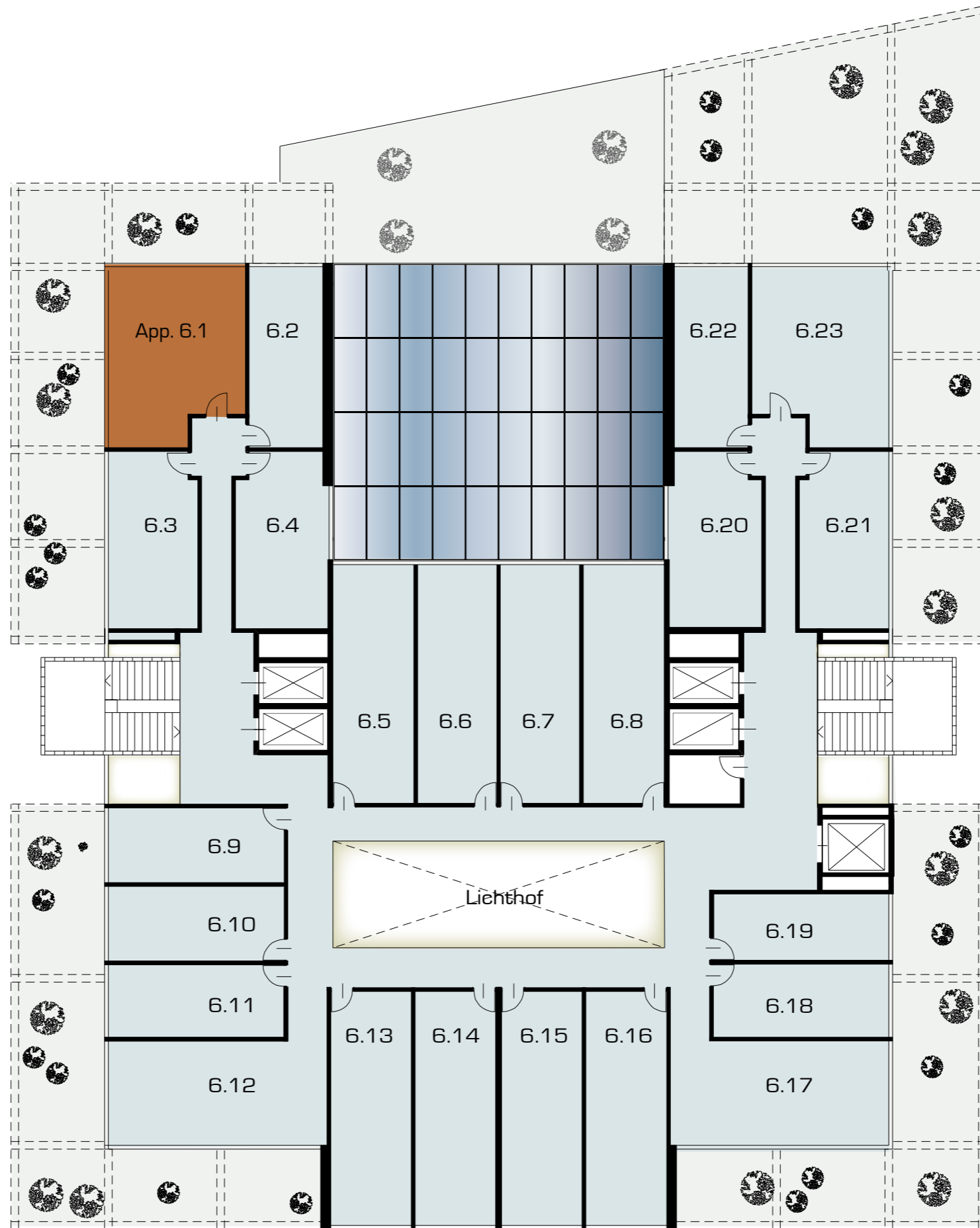


TYP 2 30 M2

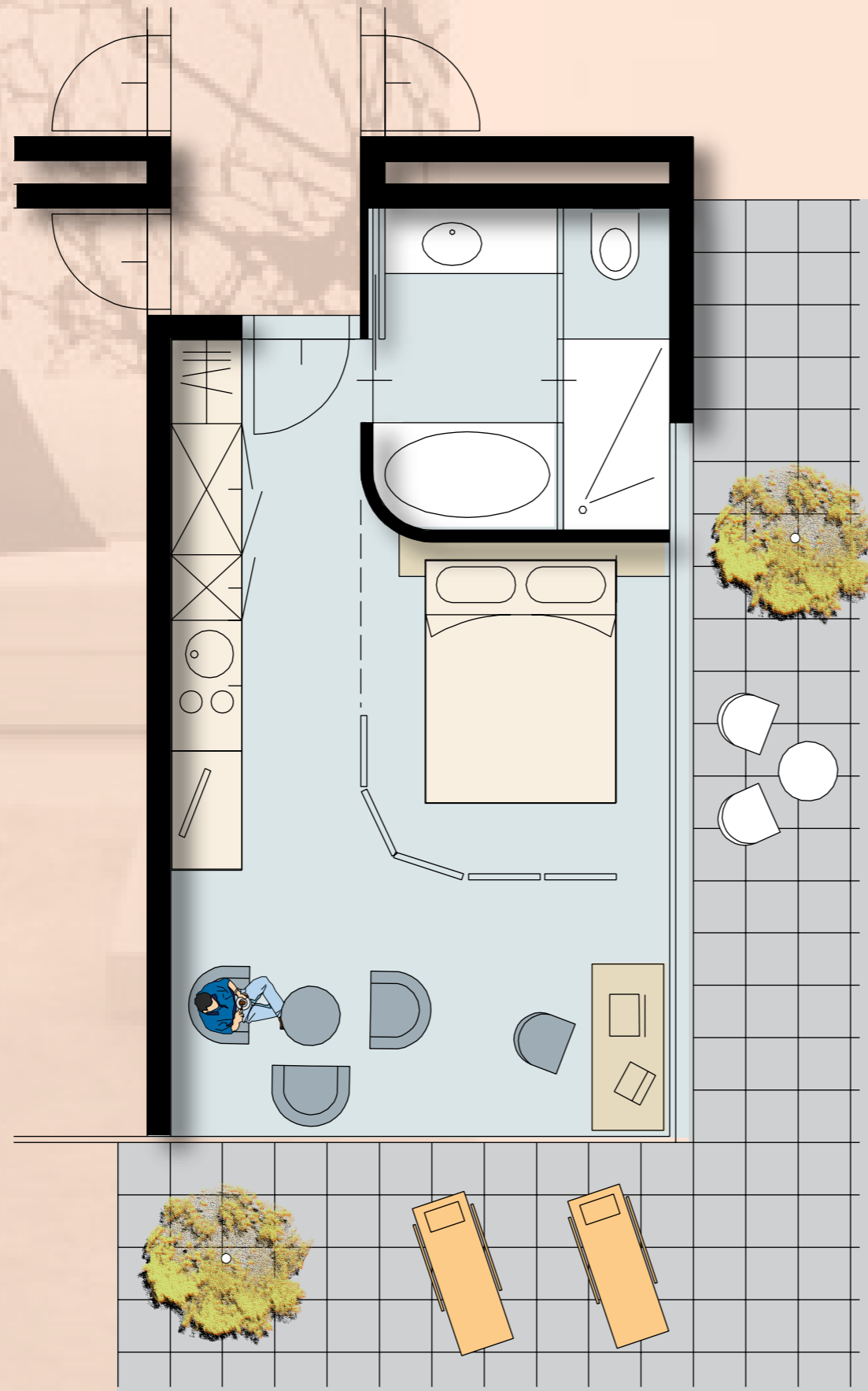


6. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M1:200

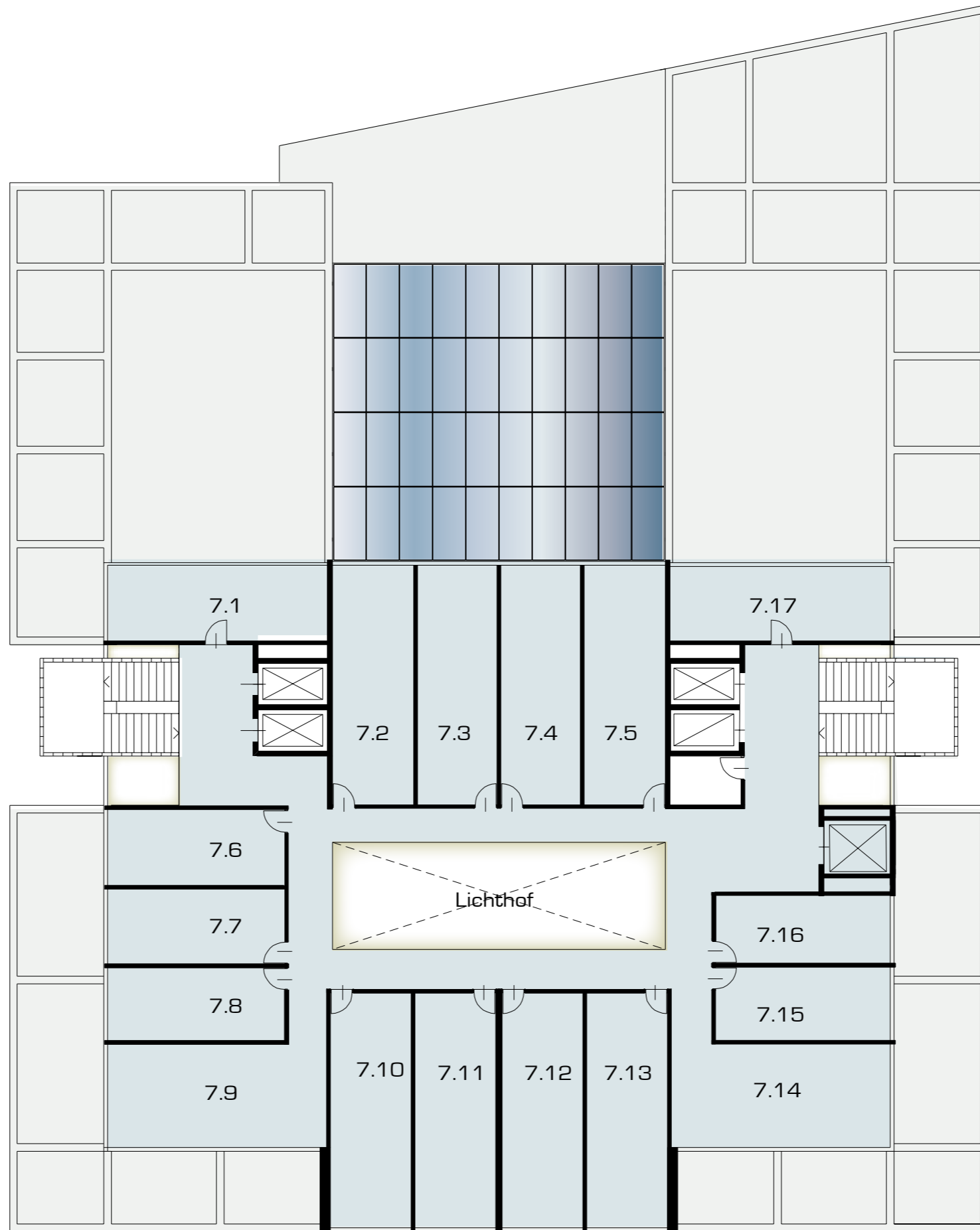
TYP 3 40 M2

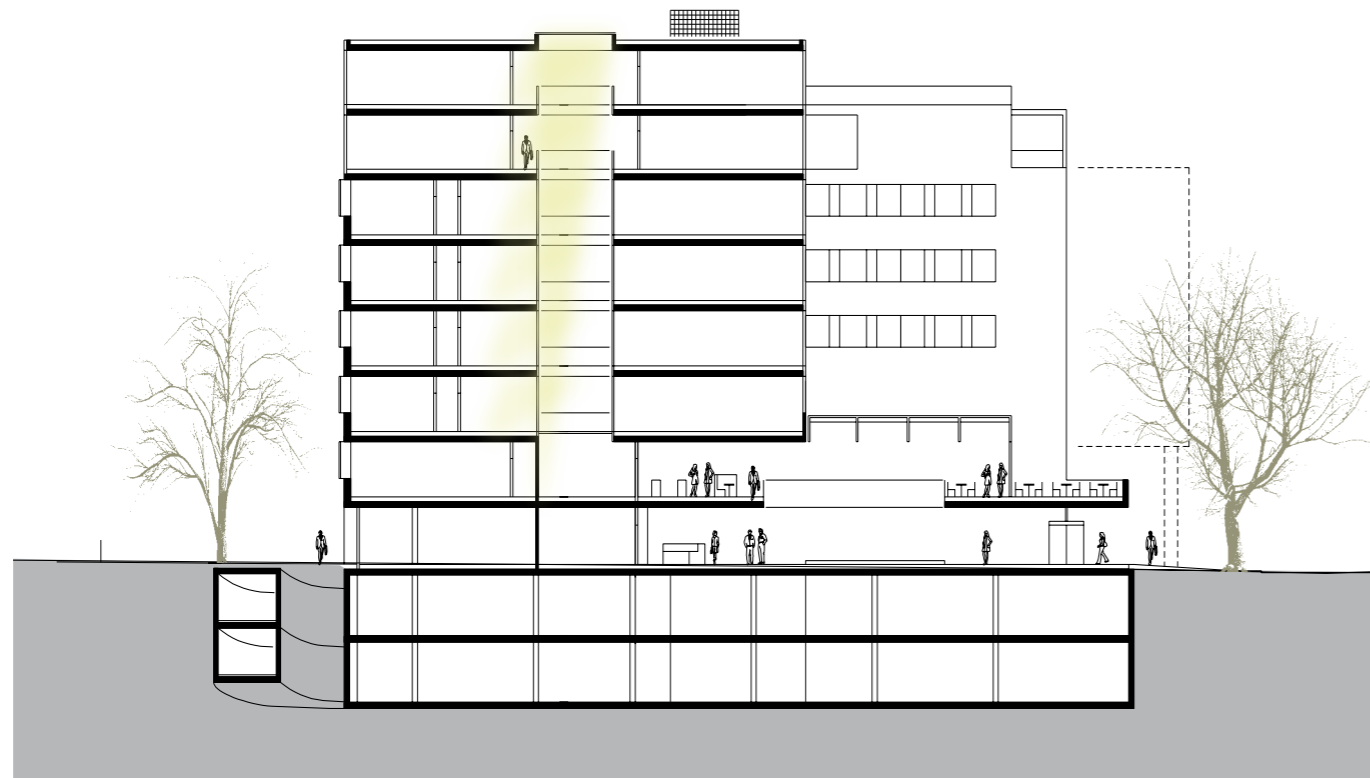


TYP 3 40 M2



7. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M1:200

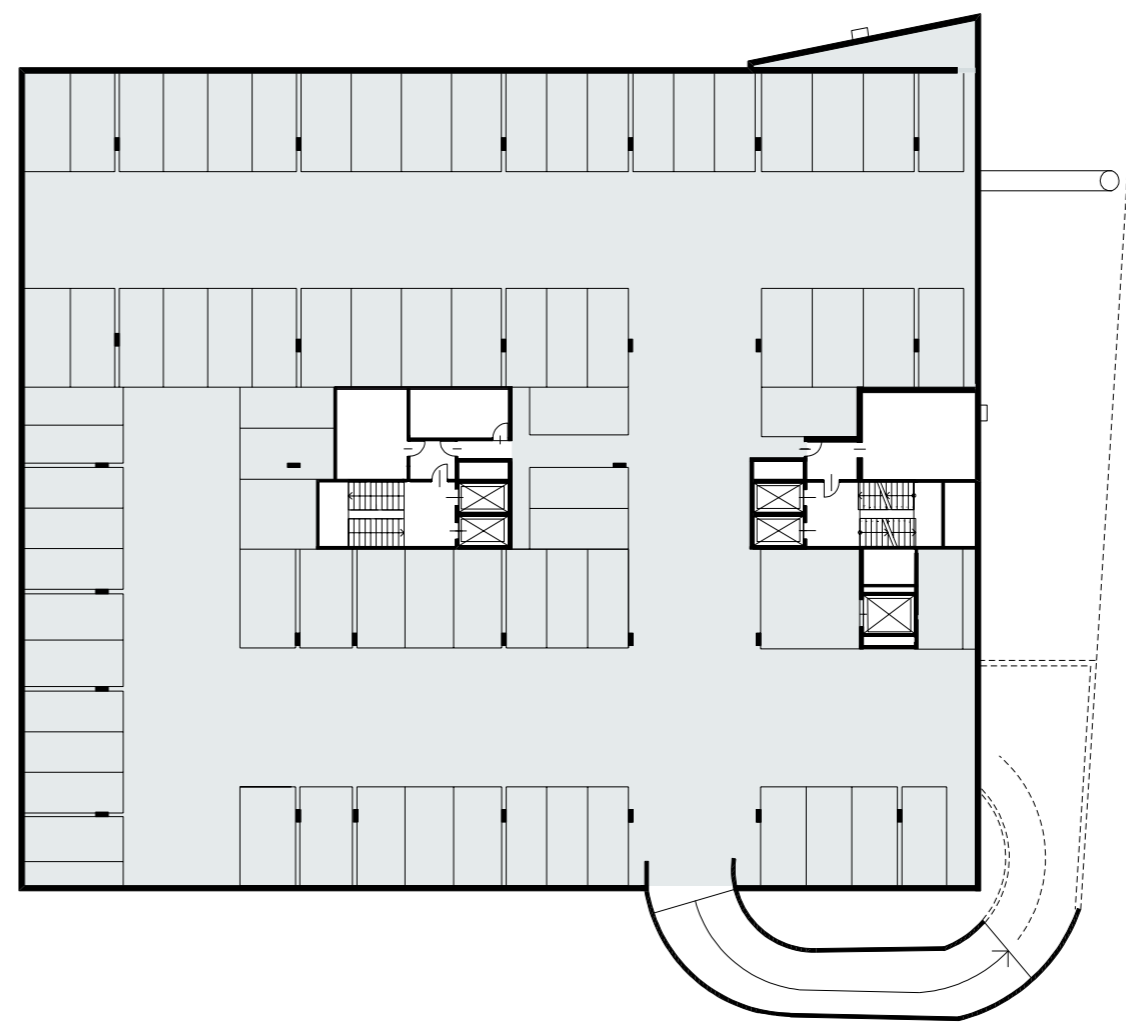
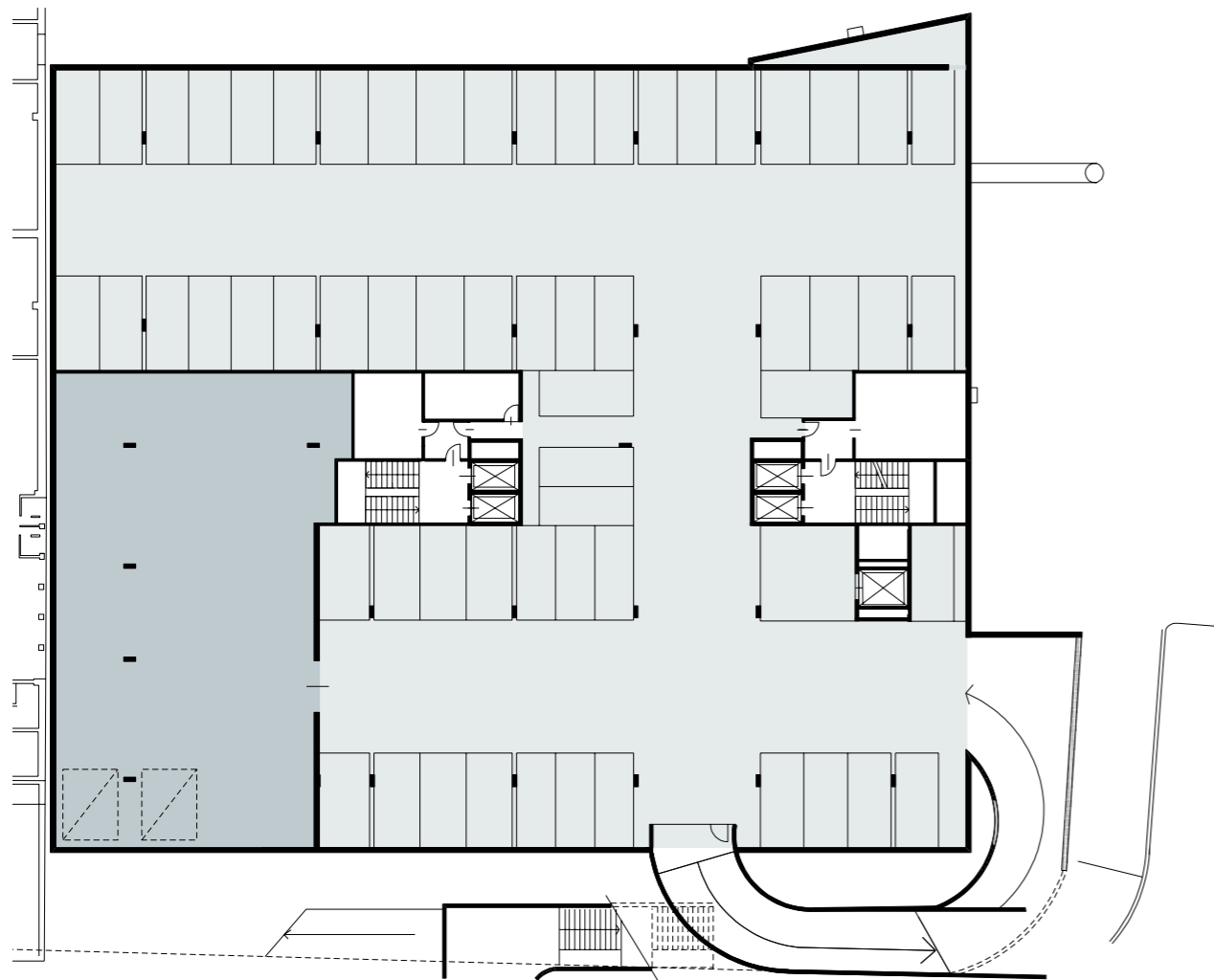




SCHNITT

UNTERGESCHOSS -1 58 PARKPLÄTZE
MODERNE HOLZSCHNITZELHEIZUNG

UNTERGESCHOSS -2 74 PARKPLÄTZE



Approximative Appartement-Aufstellung				
Appartements:	20 m2	30 m2	40 m2	Anzahl
1. Obergeschoss	8	13	0	21
2. Obergeschoss	40	5	0	45
3. Obergeschoss	40	5	0	45
4. Obergeschoss	40	5	0	45
5. Obergeschoss	40	5	0	45
6. Obergeschoss	0	15	8	23
7. Obergeschoss	0	17	0	17
Total Appartements	168	65	8	241

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Gebäudeteil	Parking	Fläche m2
1. + 2. Untergeschoss		
Parking	132	
Technik		360
Erdgeschoss		
Bar / Lobby / Reception / Büro		836
Konferenz / Fitness / Wellness		633
Aussen-Parking	20	
1. Obergeschoss		
Restaurant - Innenbereich und Terrasse		454
Buffets / Küche / Kühl- / Personal- & Nebenräume		356
Nutzfläche Appartements		591
2. Obergeschoss		
Nutzfläche Appartements		1094
3. Obergeschoss		
Nutzfläche Appartements		1094
4. Obergeschoss		
Nutzfläche Appartements		1094
5. Obergeschoss		
Nutzfläche Appartements		1094
6. Obergeschoss		
Nutzfläche Appartements		738
7. Obergeschoss		
Nutzfläche Appartements		548
Total m2 Restaurant / Bar / Lobby / Büro		1'290
Total m2 Konferenz / Fitness / Wellness		633
Total m2 Küche / Personal / Kühlräume		356
Total m2 Appartements 20 / 30 / 40 m2		6'253
Total m2 Technik- und Energiebereiche		360
Total Parking 1. und 2. UG mit EG-Anteil	152	
Total m2 Gesamt-Nutzfläche		8'532

VOLUMENBERECHNUNG nach SIA 416		
Gebäudeteil:		Volumen m3
A Untergeschoss		
1. + 2. UG		
H total	7.00 x 52.00 x 46.00	16'750.00
Rampe	4.00 x 3.00 x 90	1'100.00
Total UG		17'850.00
B Erdgeschoss	4.00 x 38.00 x 44.00	6'690.00
C Obergeschosse		
1. OG	4.00 x 38.00 x 44.00	6'690.00
Glasdach	13.00 x 12.00 x 1.00	160.00
2. OG	3.40 x 38.00 x 44.00	
	./ (13.00 x 18.00)	4'890.00
3. OG	3.40 x 1.438	4'890.00
4. OG	3.40 x 1.438	4'890.00
5. OG	3.40 x 1.438	4'890.00
6. OG	33.00 x 38.00 ./ (11.00 x 13.00)	
	1.111.00 x 3.20	3'560.00
Brise soleil	600.00 x 1.50	900
7. OG	33.00 x 25.00 x 3.20	2640
Total OG		33'510.00
A Total m3 Untergeschoss		17'850.00
B Total m3 Erdgeschoss		6'690.00
C Total m3 Obergeschoss		33'510.00
Total m3 Gesamtvolumen		58'050.00

CD Interinvest AG
Strengelbacherstrasse 2a
4800 Zofingen

Business- und Living Hotel, Glattbrugg

Finanzplanung Standardbudget und Baukosten

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Einleitung	3
2	Baukosten	4
3	Betriebsbudget Hotel (Standard)	5
3.1	Anmerkungen	6
	A - Zimmerpreise	6
	B - Preise Apartments	7
	C - Zusatznutzung Apartments	7
	D - Ertrag pro verfügbares Zimmer	7
	E - Zusätzliche Service-Dienstleistungen	7
	F - Restaurant/Bistro	8
	G - Seminare / Konferenzen	8
	H - Wareneinsatz	8
	I - Personalaufwand	9
	J - Miete / Pacht	9
	K - Betriebskosten	10
	L - Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren	10
	M - Verwaltungsaufwand	10
	N - Werbung	10
	O - Finanzaufwand	10
	P- Abschreibungen	11
	Q - Steuerkosten	11
4	Schlussfolgerung	12
4.1	Marktumfeld	12
4.2	Wesentliche Abweichungen	13
4.3	Fazit	14

20. November 2011
21402835/hm

1 Einleitung

Beim vorliegenden Projekt ist geplant, im Zentrum von Glattbrugg ein 4*-Hotel zu errichten und zu betreiben. Das uns vorgelegte Projekt beinhaltet ein bisher in der Schweiz noch nicht [in dieser Grösse und Qualität] vorhandenes Konzept, in dem der grösste Teil des Hotels als sogenanntes Apartment-Hotel ("Boarding House") betrieben werden soll. Die Vermietung der dafür vorgesehenen Zimmer wird durch attraktive Preise langfristig erfolgen. Dabei wird auch ein gehobener 4*-Standard geboten, welcher in der Schweiz bisher noch nicht in dieser Qualität vorhanden ist.

Entsprechende Referenzprojekte in der Schweiz sind uns nicht bekannt. Bei der Erstellung der Kalkulationsgrundlagen haben wir uns daher einerseits auf Erfahrungswerte der in Deutschland tätigen Derag-Gruppe (www.deraghotels.de) abgestützt, welche das gleiche Konzept bereits [auf tieferem Level] umsetzen. Wir haben auch die Studie des Zürcher Hotelier-Vereins «Preise und Kosten der Zürcher Hotellerie im internationalen Vergleich (Oktober 2007)» von Hanser und Partner AG beigezogen um die Kalkulationsgrundlagen einem Vergleich zu unterziehen. Dabei sollte aber immer berücksichtigt werden, dass Infrastruktur und Betrieb eines normalen Standardhotels nur bedingt mit dem vorgesehenen Projekt vergleichbar ist.

Bedingt durch die gute Lage des Projektes in Glattbrugg/Opfikon (Nähe Flughafen und Zentrum Zürich) wird man neben dem Hotel- und Apartment-Betrieb auch den Einsatz als Kongress- und Konferenzhotel entsprechend einplanen. Bewusst wird aber der ganze Gastronomiebereich auf zurückhaltendem Niveau gehalten. Für grössere Anlässe sollen externe Catering-Dienste beigezogen werden. Für Hotelgäste wird eine gute, bürgerliche Küche angeboten. Aus Kosten/Nutzengründen möchte man keine Positionierung als hochstehende Erlebnisgastronomie anstreben, welche auch nicht in das Gesamtkonzept eingeplant worden ist. Der Fokus in der Kalkulation liegt auf der kurz-, mittel- und langfristigen Vermietung der Hotelzimmer und Apartments. Somit sind die umliegenden 4- und 5*-Hotels nur bedingt als Mitbewerber einzustufen.

Die aufgeführten Planzahlen basieren auf dem per Ende Oktober 2011 bestehenden Projektplanungsstand und sind in Zusammenarbeit mit dem Projektleiter der CD Interinvest AG erstellt worden.

2 Baukosten

	CHF exkl. MwSt	
Grundstück, 3'150 m ²	3'150'000	6.0%
Baukörper:	44'945'500	85.6%
1. + 2. Untergeschoss, 17'850 m ³ à Fr. 350.-	6'247'500	
Obergeschoss, 40'040 m ³ à Fr. 700.-	28'028'000	
Innenausbau Zimmer, Foyer, Restaurant, Küchen, Konferenzräume, Fitness, Empfang, Einrichtungen etc.	10'670'000	
Sonstiges	1'500'000	2.9%
1. Total Baukosten	49'595'500	94.5%
Werbekostenzuzuschuss 1. Jahr	1'000'000	1.9%
2. Total Anlagekosten	50'595'500	96.4%
Bei Übergabe des komplett schlüsselfertigen Hotelprojekt 6 Monate Mietfreiheit für Betreiber	1'900'000	3.6%
3. Total Investmentkosten	52'495'500	100%
Mehrwertsteuer, kann bei Optimierung zurückgefordert werden, Vermietung erfolgt inkl. MwSt	3'605'900	
Pachtzins Hotel, exkl. MwSt	3'800'000	
Rendite auf Total Anlagekosten	7.24%	
Baukosten pro Zimmer	217'824	

Die geplanten Baukosten pro Zimmer belaufen sich auf CHF 217'824.- der Benchmark gemäss Baukosten für das Modellhotelprojekt¹ liegen mit CHF 194'933.- rund 10% darunter. Die Begründung für die Abweichung liegt in der Ausstattung der Zimmer und im vorgesehenen Ausbaustandard. Durch die Nutzung als Apartment ist jedes Zimmer mit entsprechenden Einrichtungen, insbesondere einer Küche, versehen. Der Ausbaustandard soll grundsätzlich einem gehobenen (Luxus-)Standard entsprechen.

PS: Dem Investor stehen unter Umständen noch Förderkredite für den Einsatz energiesparender Technologien (zB Minergie) zur Verfügung.

¹ «Preise und Kosten der Zürcher Hotellerie im internationalen Vergleich» Oktober 2007, Modellhotel mit 190 Zimmer

3 Betriebsbudget Hotel (Standard)

Typ	Anzahl	Preis	Dauer	Auslastung	CHF exkl. MwSt		Anmerk.
Hotelzimmer 20m ²	41	275	365	65%	2'675'000	29.1%	A
Apartment A 20m ²	127	2'750	12	65%	2'724'200	29.6%	B
Apartment B 30m ²	65	3'750	12	65%	1'901'300	20.7%	B
Apartment C 40m ²	8	8'000	12	65%	499'200	5.4%	B
Nutzung Apartments als Hotel	70	275	365	20%	1'405'300	15.3%	C
<i>Einnahmen Beherbergung</i>					<i>9'205'000</i>	<i>100.0%</i>	<i>D</i>
Einnahmen Services Apartment					850'000		E
Einnahmen Restauration, Bar Bistro					1'400'000		F
Einnahmen Konferenzen netto					400'000		G
<i>Total übrige Einnahmen</i>					<i>2'650'000</i>	<i>28.8%</i>	
Total Einnahmen					11'855'000	100.0%	
Warenaufwand (Restaurant, Bar)					490'000	4.1%	H
Personalaufwand					3'900'000	32.9%	I
Miete					3'800'000	32.1%	J
Betriebskosten / Energie					990'000	8.4%	K
Heizung, Energie, Entsorgung				480'000			
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz				120'000			
Wäsche und waschen				240'000			
Betriebskosten Fahrzeuge				60'000			
Diverses				90'000			
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen					60'000	0.5%	L
Verwaltung					390'000	3.3%	M
Administration, Buchhaltung, Beratung				150'000			
Informatik				150'000			
Telefon, Kommunikation				90'000			
Werbung					600'000	5.1%	N
Finanzaufwand					150'000	1.3%	O
Abschreibungen/Rückstellungen					120'000	1.0%	P
<i>Total Aufwand</i>					<i>10'500'000</i>	<i>88.6%</i>	
Erfolg vor Steuern					1'355'000	11.4%	
Steuern					271'000	2.3%	Q
Unternehmenserfolg					1'084'000	9.1%	

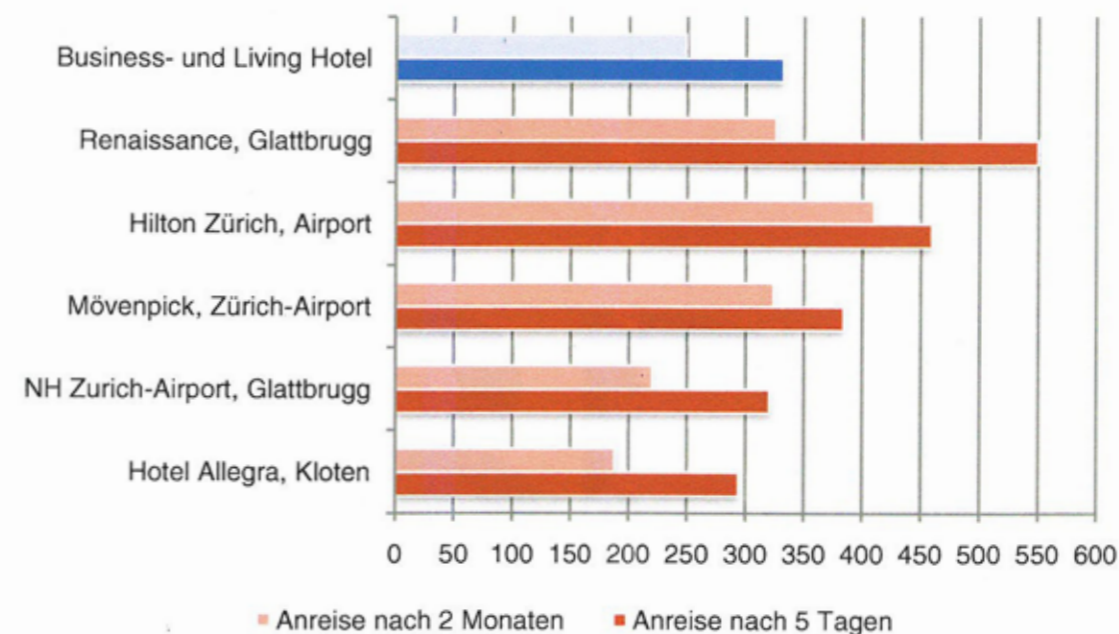
3.1 Anmerkungen

Es handelt um das Standardbudget nach Abschluss der Einführungsphase. Die Einführungsphase wird durch die sechsmonatige Mietfreiheit gemildert. Um den Betrieb auf möglichst hohem Niveau zu starten, wird durch den Vermieter ein Werbekostenzuschuss von 1 Million Franken gewährt, welcher bereits in der Abschlussphase der Bauarbeiten dazu benutzt wird, die Werbemassnahmen einzuleiten, sodass innert kurzer Frist nach Eröffnung des Betriebes die angezielte Auslastung erreicht wird.

A - Zimmerpreise

Der Durchschnittspreis ist mit CHF 275.-- exkl. MwSt kalkuliert. Zum Vergleich wurden bei verschiedenen Hotels mit 4*-Kategorie in der Region über Internet Preise für ein Einzelzimmer für zwei Nächte abgefragt, wobei die Buchung 5 Tage bzw. 2 Monate vor Anreise angefragt wurden. Folgende Preise wurden offeriert:

Preisvergleich inkl. MwSt:



Es wird jeweils nur das günstigste Angebot aufgeführt. Je nach Zimmerkategorie sind Preise bis CHF 710.- offeriert worden.

B - Preise Apartments

Es sind hier die Preise für eine Mindestmietdauer von 30 Tagen berücksichtigt. Es sind keine bestehenden gleichwertigen Angebote bekannt. Die Abklärungen via Internet brachten folgende Vergleichszahlen hervor:

Oekotel, Zürich

Monatsmiete je nach Kategorie von CHF 1'700.- bis CHF 4'700.-

Nova Residence, Zürich

Monatsmieten (umgerechnet) von CHF 4'560.- bis CHF 8'640.-²

Aparthotel, Zürich

Monatsmieten (umgerechnet) von CHF 2'100.- bis CHF 4'200.-

Als Besonderheit sind die 8 Apartments C zu betrachten, welche einen hohen Luxusausbaustandard haben um die Bedürfnisse von entsprechend anspruchsvollen und zahlungskräftigen Klienten abzudecken.

C - Zusatznutzung Apartments

Die nicht fest vermieten Apartments werden bei Bedarf als Hotelzimmer benutzt. 200 Zimmer zu 35% nicht benutzt = Ø 70 Zimmer; Belegung mit nur 20% minimal berechnet, wobei die Luxusapartments zu entsprechenden Preisen kurzfristig als Suiten vermietet werden können.

D - Ertrag pro verfügbares Zimmer

Der "Revenue per available room" in CHF ergibt einen Wert von CHF 104.-; der gleichbare Benchmark³ weist für das Jahr 2004 einen Wert von CHF 127.- und für das Jahr 2005 einen Wert von CHF 126.- aus. Somit liegen die Preise leicht unter dem üblichen Preisschnitt.

E - Zusätzliche Service-Dienstleistungen

Es handelt sich hier um Dienstleistungsangebote, welche die Gäste beziehen können, die nicht im Übernachtungspreis eingeschlossen sind wie (beispielhaft): Bügelservice, Einkaufsservice, Büro- & Schreibservice, WLAN, Geschirrspülservice etc.

² je nach Zimmergrösse für 1-4 Personen

³ Hotel Benchmark SGH 2006, Daten 2005 ; Hrsg. Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit SGH

F - Restaurant/Bistro

Dem Hotelgast wird neben dem Frühstück eine einfache und leichte Küche mit gut bürgerlicher Küche angeboten. Das Preisniveau wird bewusst im Mittelfeld gehalten. Ebenso wird ein Barbetrieb geführt. Wie in der Einleitung angeführt, verzichtet man bewusst auf den Betrieb eines «normalen» Restaurants. Der Aufwand, insbesondere an Personal, ist bei solchen Betrieben so extrem hoch, dass es fraglich ist, ob man diese gewinnbringend führen kann oder ob sie nur den Ertrag belasten. Durch die gute Lage des vorliegenden Projektes ist es dem Hotelgast möglich, in diversen 4- und 5*-Häusern in der näheren Umgebung oder in der Stadt Zürich selber, den Bedarf an Haute-Cuisine abzudecken. Die Dauermieter wollen sowieso nicht jeden Abend in grossem Umfang essen und ziehen eine leichtere Kost vor. Den Langzeitgästen steht auch die Möglichkeit zur Verfügung, durch die im Zimmer eingebauten Küchen, selber aktiv zu werden.

G - Seminare / Konferenzen

Durchführung von Seminaren und Kongressen. Nettoertrag nach Abzug der variablen Kosten. Für grössere Anlässe werden externe Catering- und Eventorganisationen beigezogen. Selber werden nur Dienstleistungen ausgeführt, die mit dem Stammpersonal bearbeitet werden können.

H - Wareneinsatz

35% auf Umsatz von 1,4 Mio.

I - Personalaufwand

Da nur 41 der insgesamt 241 Zimmer als Hotel genutzt werden, ist der Personaleinsatz für Zimmerservice (Reinigung, Wäschewechsel etc.) tiefer als bei einem normal geführten Hotel. Ebenso ist der benötigte Personalbestand des Restaurant/Bistro deutlich geringer als bei normal geführten Hotelrestaurants. Siehe auch Anmerkung F.

Personalplanung

		brutto/brutto pro 100%- Stelle	Total
Geschäftsführer	1	130'000	130'000
Stv GF/Organisation Anlässe etc.	1	100'800	100'800
Empfang / Dienstleistungen Gäste	7	69'000	483'000
Portier/Chauffeure/Betriebstechniker	9	72'000	648'000
Putzfrauen Hotel	4	46'000	184'000
Putzfrauen Apartment	20	46'000	920'000
Administration, Dienstleistungen Gäste	6	69'000	414'000
Küche, Bar	6	63'000	378'000
Service Restaurant, Roomservice	12	49'000	588'000
	66		3'845'800
Durchschnittslohn			58'270

Die Studie der Zürcher Hotellerie⁴ geht von durchschnittlichen Kosten pro Vollzeitpensum von CHF 52'121.- aus.

Gewisse Dienstleistungen wie z.B. die Reinigung kann auch durch Outsourcing abgedeckt werden. Die Leistungen werden dann entsprechen eingekauft, die Kosten bleiben aber bestehen. Im Verhältnis zur Zürcher Studie ist in der Kalkulation genügend Reserve berücksichtigt, um die Lohnveränderungen zwischen 2003 und heute auszugleichen.

J - Miete / Pacht

Basierend auf dem Investitionsvolumen und darauf vorgesehenen Zielrendite von 7,2%. Der Aufwand liegt mit 32,1% über allen vergleichbaren Werten der Branche. Dies ist dadurch bedingt, dass Liegenschaft und Einrichtung nicht, wie häufig üblich, dem Hotelbetreiber gehören, sondern dem Immobilieninvestor. Ein Teil der Miete ersetzt daher den fehlenden Abschreibungsbedarf.

⁴ «Preise und Kosten der Zürcher Hotellerie im internationalen Vergleich»

K - Betriebskosten

Die Energiekosten entsprechen den üblichen Richtwerten. Bauliche Massnahmen und Einsatz von Alternativenenergien sollen Helfen die Kosten zu verringern und insbesondere hier auch bremsend auf die Kostenentwicklung einzuwirken.

Da es sich um einen Neubau handelt und alle Einrichtungen neu angeschafft werden, ist der Betreiber mit tieferen Unterhaltskosten belastet. Grössere Ersatzinvestitionen aus Verschleiss müssten vom Liegenschaftseigentümer abgedeckt werden.

Das Waschen der eigenen Wäsche ist von Anfang an als Outsourcing geplant, sodass keine Investition in entsprechende Anlagen erfolgen muss.

Fahrzeuge werden für den Transport von Gästen zu den wichtigsten Knotenpunkten (Flughafen, Bahnhof) benötigt.

L - Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren

Da die grösseren Versicherungen (Liegenschaft, Inventar etc.) vom Liegenschaftsbesitzer getragen werden, liegen die Kosten für den Betreiber auf tieferem Niveau als üblich.

M - Verwaltungsaufwand

Das Hotel wird mit modernsten Kommunikations- und IT-Technologien ausgerüstet. Unterhalt und Betrieb der Informatik/Telefonie ist daher mit entsprechenden Kosten budgetiert.

N - Werbung

Es handelt sich hier um die normale Werbung für den laufenden Betrieb. Vor Eröffnung des Betriebes werden Werbemassnahmen durchgeführt, welche durch den Liegenschaftsbesitzer finanziert werden. Diese sind nicht in diesem Budget enthalten, sondern in den Baukosten.

O - Finanzaufwand

Da die gesamte Liegenschaft und Einrichtung im Eigentum des Investors verbleibt, sind keine grösseren Investitionen durch den Betreiber zu finanzieren. Es fallen somit lediglich die Kosten für die Finanzierung des Umlaufvermögens und Gebühren und Kommissionen für Kreditkarten an.

P- Abschreibungen

Die Grundeinrichtung (Zimmerausstattung, Möbel, Wäsche, Geschirr) wird durch den Investor finanziert und bereitgestellt. Dieser wird auch gemäss vertraglich vereinbarten Zeiträumen die Ersatzinvestitionen finanzieren.

Der Betreiber hat daher nur einzelne Investitionen (Betriebsfahrzeuge, EDV, etc.) selber anzuschaffen, weshalb der Abschreibungsbedarf unter den vergleichbaren Werten der herangezogenen Statistiken liegt. Wie bereits unter J angemerkt, kann ein Teil der Miete als Ersatz für die Abschreibungen betrachtet werden.

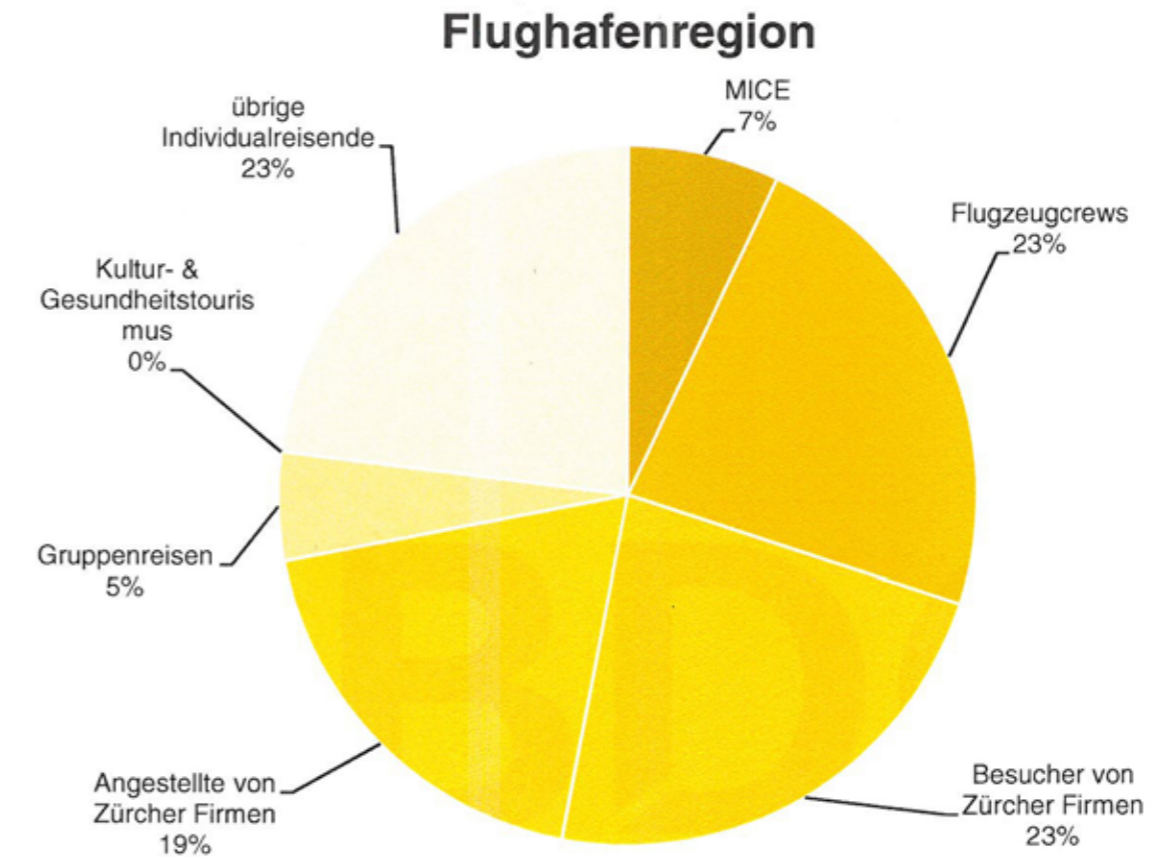
Q - Steuerkosten

Es wurden die per 2007 gültigen Steuern der Gemeinde Opfikon, des Kantons Zürich und der direkten Bundessteuer berücksichtigt.

4 Schlussfolgerung

4.1 Marktumfeld

Es wurde festgestellt, dass es sich im Flughafenbereich bei den Hotelgästen sehr häufig Besucher oder ausländische Angestellte von Zürcher Firmen handelt⁵. Weiter sind auch die Flugzeug-Crews und die Gäste von Meetings/Incentives/Conventions/Exhibitions (MICE) ein bedeutender Gästeanteil.



1 - Quelle siehe Fussnote

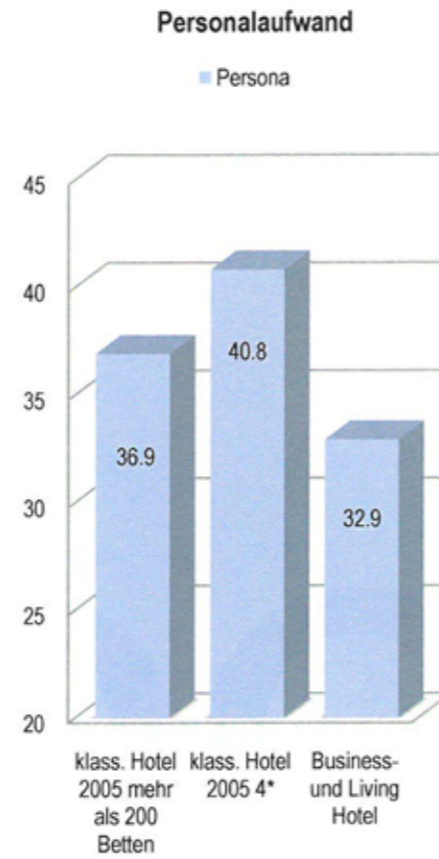
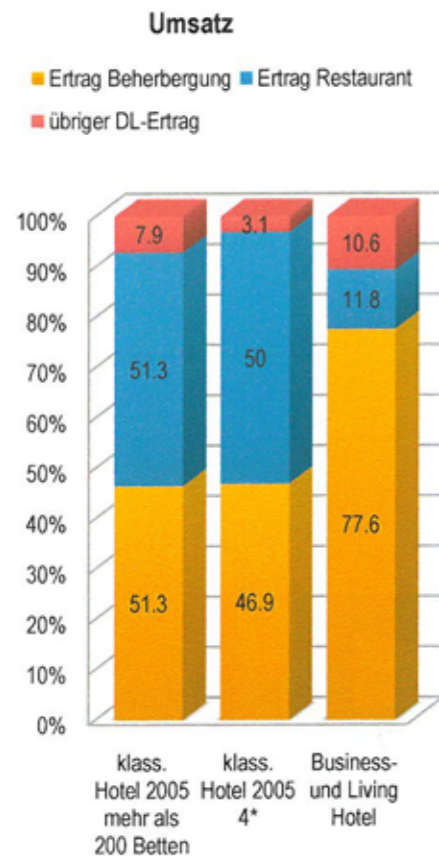
Dies zeigt auf, dass doch ein erhebliches Potential an Langzeitgästen vorhanden ist. Gerade im Geschäftsbereich wird auch bei Langzeitübernachtungen ein gehobener Standard verlangt, so dass ein 4*-Apartmenthotel mit entsprechenden Zusatzdienstleistungen durchaus als Marktlücke gelten kann.

⁵ «Preise und Kosten der Zürcher Hotellerie im internationalen Vergleich»,

4.2 Wesentliche Abweichungen

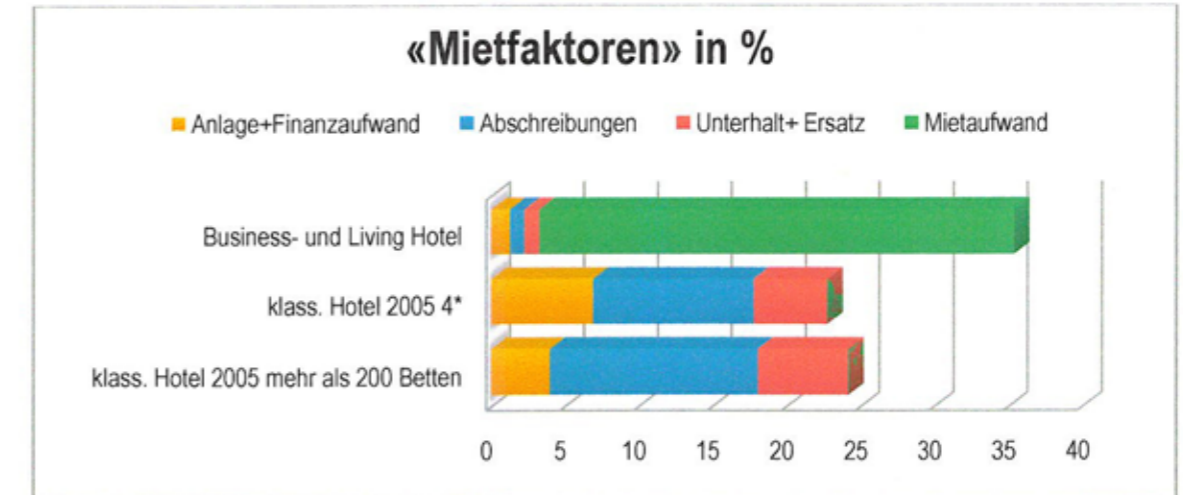
Es muss hier nochmals wiederholt werden, dass zwischen dem projektierten Business- und Livinghotel (Boarding House) und einem normal geführten «klassischen» Hotel erhebliche Unterschiede bestehen. Das vorliegende Konzept ist bisher noch nicht in der Schweiz vorhanden. Es treten daher bei der Vornahme von Vergleichen mittels Statistiken und Benchmarks erhebliche Abweichungen auf.

Im Vergleich zum Benchmark, herausgegeben durch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit, fallen folgende Abweichungen besonders auf:



Durch die Fokussierung des Betriebs auf die Vermietung der Hotelzimmer wird der grösste Teil der Einnahmen durch die Beherbergung erzielt.

Durch die anderweitige Betriebsstruktur wird beim Business- und Living Hotel der Personalbedarf tiefer als üblich anfallen,



Als Ursache für die Abweichung sind hier die tiefen Finanz- und Abschreibungsaufwendungen der klassischen Hotels anzuführen. In die statistischen Erhebungen fliessen die historischen Anlagewerte der bestehenden Hotels. Da es sich dabei oftmals um ältere Liegenschaften handelt, sind die Anlagekosten sehr tief. Der Mittelwert⁶ 2005 für 4*-Hotels beträgt rund CHF 8,2 Mio. und für 5*-Hotels rund CHF 21,1 Mio. Dies bedeutet, dass auf sehr tiefen Anlagewerten abgeschrieben wird; dies führt dazu, dass die Abschreibungen teilweise zu tief ausfallen.

4.3 Fazit

Sofern die dem Projekt zugrunde liegenden Rahmenbedingungen eingehalten werden und das Hotel nach kaufmännisch anerkannten Grundsätzen geführt wird, kann das Projekt gewinnbringend umgesetzt werden.

Freundliche Grüsse

BDO Visura

Markus Horisberger
 Dipl. Treuhand- & Steuerexperte

ppa. Sandra Vinci
 Dipl. Treuhandexpertin

Aarau, 20. November 2011

⁶ Hotel Benchmark SGH 2006, Daten 2005