



Newsletter 20 / 19.04.2012

Dieser Newsletter von Derungs Immobilien will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer des Val Lumnezia mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

Unsere „Haus-Bergbahn“

Die Bergbahnen Obersaxen-Mundaun (www.ober saxen-mundaun.ch) sind unsere „Haus-Bergbahn“ und ein wichtiges Unternehmen für die Feriengebiete Obersaxen und Val Lumnezia, auch in Bezug auf die Immobilienpreise und -werte in unserem Tal. Kürzlich habe ich gescherzt und gesagt, dass ein Interessent für ein Ferienobjekt in Obersaxen in erster Linie den Geschäftsbericht der Bergbahnen Obersaxen-Mundaun studieren soll, um beurteilen zu können ob der Erwerb des Ferienobjektes eine gute Investition ist oder nicht. Obwohl dies eher lustig tönt, hat es gleich ein bisschen Wahrheit. Gerade auf der Seite von Obersaxen ist der Wintertourismus von sehr grosser Bedeutung, und in diesem Zusammenhang spielen die Bergbahnen natürlich eine wichtige Rolle. Daher habe ich mich entschlossen, diesen Newsletter den Geschäftsberichten der Bergbahnen Obersaxen-Mundaun zu widmen.

Vielen Skifahrern und Skifahrerinnen ist es nicht bekannt, dass das Skigebiet von zwei Gesellschaften betrieben wird. Mittlerweile ist das Management sowie der Overhead schon gemeinsam organisiert, trotzdem existieren nach wie vor zwei verschiedene rechtliche Organisationen. Zum einen die Bergbahnen Obersaxen AG,

welche die Anlagen von Wali und dem Stein betreibt. Zum Anderen die Bergbahnen Piz Mundaun AG, welche den Transportbetrieb rund um den Berg Mundaun und auf der Lugnezer Seite inne hat.

Auf der Homepage sind ein paar interessante Fakten aufgelistet, welche für beide Gesellschaften zusammen gilt:

- 11 Jahresmitarbeiter
- 80 Saisonmitarbeiter
- Höchster Punkt: 2'310 M.ü.M. Piz Sezner
- Tiefster Punkt: 1'201 M.ü.M. Talstation Valata
- 8 Sesselbahnen
- 7 Skilifte und 2 Kinderskilifte
- 120 km Pisten
- 13 Pistenmaschinen
- 16 Schneekanonen und 276 Lanzen
- 7 Restaurants und Bars

Gemeinsam ist auch beiden Gesellschaften, dass sie mehrheitlich in privaten Händen sind. Eine wichtige Persönlichkeit in beiden Gesellschaften ist der Verwaltungsratspräsident Josef Brunner, welcher auch massgeblich beteiligt ist.

Kennzahlen

Interessant sind die Finanzkennzahlen zu den zwei Bergbahngesellschaften, v.a. im Vergleich zu der Branche. Da die Vergleichszahlen aus der Seilbahnen Statistik 2010 vom Verband Seilbahnen Schweiz auf die Zahlen vom Geschäftsjahr 2008/9 basieren, werde ich hier jeweils auch die Zahlen vom Jahr 2008/9 der Bergbahnen Obersaxen-Mundaun gegenüberstellen.

Kennzahlen Geschäftsjahr 2008/2009				
	Bergbahnen Obersaxen AG	Bergbahnen Piz Mundaun AG	Beide Berg- bahnen zu- sammen	CH- Durchschnitt in %
Betriebsertrag in CHF	5'737'847	5'614'454	11'352'301	
Betriebsaufwand in CHF	3'320'079	3'210'881	6'530'960	
Personalaufwand in CHF	1'325'624	1'550'220	2'875'844	
Personalaufwand in % vom Umsatz	23.1%	27.6%	25.3%	34.0%
Finanzaufwand	-16'666	155'264	138'598	
Finanzaufwand in % vom Umsatz	-0.3%	2.8%	1.2%	3.7%
Abschreibungen	2'153'734	2'221'352	4'375'086	
Abschreibungen in % vom Umsatz	37.5%	39.6%	38.5%	25.0%
EBITDA in CHF	2'417'768	2'403'572	4'821'340	
EBITDA in %	42.1%	42.8%	42.5%	33.0%
Eigenfinanzierungsgrad	58.5%	25.9%	41.7%	39.0%
Cashflow	2'334'242	2'222'526	4'556'768	
Cashflow in % vom Umsatz	40.7%	39.6%	40.1%	28.0%
Cashflow in % der Bilanzsumme	27.2%	24.3%	25.7%	11.9%

Diese Zahlen zeigen eindrücklich auf, dass die Bergbahnen Obersaxen Mundaun finanziell auf sehr soliden Beinen stehen. In allen Kennzahlen sind die Bergbahnen überdurchschnittlich im Vergleich zu den schweizerischen Bergbahnen. Insbesondere die Abschreibungen und die Cash-Flow Zahlen sind mehr als überdurchschnittlich. Die hohen Geldzuflüsse sind wichtig für die Bergbahnen, damit man ja nicht in Liquiditätsengpässe kommt. Auch das einstige Sorgenkind Bergbahnen Piz Mundaun AG hat bis auf den Eigenfinanzierungsgrad solide Kennzahlen aufzuweisen. Die Investitionen seit Anfang der 2000er zahlen sich langsam aber sicher aus.

Innerhalb der Surselva haben wir sechs grössere Skigebiete mit Bergbahngesellschaften. Davon sind drei privat geführt, nämlich Obersaxen, Weisse Arena in Flims / Laax / Falera und Disentis. Die drei anderen sind mehrheitlich im Eigentum der Gemeinden; Sedrun, Brigels und Vals. Und in den letzten Jahren haben die Privaten finanziell gut abgeschnitten. Die Öffentlichen hingegen haben teilweise immense finanzielle Probleme.

Bei den oben aufgezeigten Kennzahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Jahr 2008/9 ein extrem gutes Jahr war. Daher waren die Zahlen durchgehend gut. Trotzdem haben die Bergbahnen Obersaxen-Mundaun auch in diesen Jahren überdurchschnittliche Zahlen abgeliefert im Vergleich zur schweizerischen Konkurrenz.

Die Saison 2009/10 und insbesondere die Saison 2010/11 war von den Schneeverhältnissen her miserabel. Dies hat sich dann auch in den Zahlen durchgeschlagen. Die sind deutlich schlechter als im Jahr 2008/9. Auch die neu installierten Beschneiungsanlagen haben viel Geld verschlungen und kosten auch im Betrieb und im Unterhalt viel.

Die aktuellen Jahresberichte der beiden Gesellschaften können auch auf der Homepage www.ober saxen-mundaun.ch heruntergeladen werden.

Eine andere oft beobachtete und diskutierte Kennzahl bei den Bergbahnen sind die Ersteintritte (auch Skier Day genannt). Ein Skier Day ist ein Tagesbesuch einer Person zum Skifahren in einem Skigebiet, unabhängig vom bezahlten Tarif und unabhängig davon wie viel Male er an diesem Tag mit dem Lift hochgefahren ist. Die Anzahl Fahrten mit dem Lift wären dann die Frequenzen, welche jedoch für die finanzielle Beurteilung einer Bergbahn eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Auf der nebenstehenden Grafik sieht man gut das gute Jahr 2008/9. Da waren die Ersteintritte bei fast 400'000, dann im Jahre 2009/10 sind sie leicht rückläufig gewesen. Und das Jahr 2010/11 hat dann einen massiven Einbruch mit sich gebracht, obwohl die reinen Pistenverhältnisse wegen der Beschneiungsanlagen recht gut waren. Trotzdem hat dies die Leute nicht auf die Piste gebracht, es ist halt nach wie vor ein komisches Gefühl auf einer weissen Schneezunge durch eine grüne Gegend zu fahren.

Eine gesunde Bergbahn ist sicherlich ein wichtiger Faktor für die Attraktivität des betroffenen Skigebietes, und somit auch für die Nachfrage nach Ferienimmobilien. Glücklicherweise geht es unserer Bergbahn relativ gut.

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

Impressum

Derungs Immobilien AG
Piogn 124 A
7148 Lumbrein

www.derungs-immobilias.ch
gian.derungs@derungs-gu.ch

