

# Über 140 Millionen für vier Luxus-Häuser

**HOTELLERIE** Der Chinese Yunfeng Gao ist an der Victoria-Jungfrau-Gruppe interessiert, zu der auch das Luzerner Hotel Palace gehört. Er will dafür tief ins Portemonnaie greifen – tiefer als die Konkurrenz.

**RAINER RICKENBACH**  
rainer.rickenbach@luzernerzeitung.ch

Der chinesische Unternehmer Yunfeng Gao ist vor einem Jahr beim Sarner Immobiliendienstleister Eberli eingestiegen. Er hält dort rund einen Drittel der Aktien. Ihrem ersten Ziel sind Gao und Eberli vor einer Woche einen Schritt nähergekommen: Für den Um- und Neubau des Hotels Europäischer Hof liegt seit einer Woche die Baubewilligung vor. «Wenn nicht Einsprachen den Ablauf behindern, beginnen die Bauarbeiten im kommenden Frühling. Die Bauzeit nimmt rund zweieinhalb Jahre in Anspruch», sagt Eberli-Chef Toni Bucher.

## Kette mit Schweizer Luxushotels

100 Millionen Franken investiert Gao in das neue Hotel. Das Engelberger Fünfsternehaus soll freilich zusammen mit den beiden Hotels auf der Melchsee Frutt erst der Anfang sein, denn dem chinesischen Geschäftsmann schwebt schon seit längerer Zeit eine Hotelkette der Luxusklasse mit acht oder neun Standorten in der Schweiz vor. Kette trifft den Kern Sache freilich nicht ganz exakt, denn er strebt eine Gruppe mit individuell gestalteten Häusern an, die für die Geschichtsträchtigkeit der Schweizer Hotellerie stehen. Die Idee, bei der Jungfrau-Victoria-Gruppe mit ihren Traditionshäusern in Interlaken («Victoria Jungfrau»), Zürich («Eden au Lac»), Bern («Bellevue») und Luzern («Palace») einzusteigen, erscheint darum naheliegend. Die vier Häuser haben ihre Wurzeln im 19. Jahrhundert. Sie sind mit dem speziellen Flair der Belle Epoque ausgestattet und befinden sich alle an exklusiver Lage.

**Aktienpreis wird entscheidend**  
Eigentlich hatte Eberli-Chef Bucher seine Fühler in Richtung der Victoria-Jungfrau-Gruppe bloss ausgestreckt, um mit der Geschäftsleitung über einen Management-Vertrag für die Hotels auf der Melchsee-Frutt und in Engelberg zu diskutieren. «Doch dann veränderte das Kaufangebot von Aevis die Ausgangslage. Wir konnten Gao überzeugen, sich um das Hotel-Ensemble zu bemühen», sagt Bucher. Jetzt geht es gemäss dem Eberli-Chef einerseits darum, einen «fairen Aktienpreis» zu bieten. Andererseits sei es für die Zukunft der Gruppe von entscheidender Bedeutung, Mittel für Renovationsarbeiten im «Eden au Lac» in Zürich und im «Jungfrau-Victoria» in Interlaken bereitzustellen. Bucher schätzt den Renovationsbedarf in diesen beiden Hotels auf eine dreistellige Millionensumme.

Das Geld dafür stammt von Gao. Er stellt in Shenzhen Lasermaschinen her und besitzt verschiedene touristische Anlagen in seinem Heimatland, von denen ein Hotel in Schanghai von der Hotelgruppe Kempinski gemanagt wird. Han's Laser beschäftigt gegen 8000 Mitarbeiter. «Forbes» schätzt Gao's Vermögen auf mehr als 500 Millionen Dollar.

## Konkurrent Aevis muss nachlegen

Gao und Bucher werden in Konkurrenz zur Freiburger Beteiligungsgesellschaft Aevis stehen. Sie outete sich schon im Oktober als Interessentin für die Aktien-

mehrheit von Victoria-Jungfrau. Aevis besitzt in der Westschweiz 15 Privatkliniken, und hinter der Beteiligungsgesellschaft stehen der Franzose Michel Reybier und der Walliser Immobilienunternehmer Antoine Hubert (siehe Kasten). Die beiden boten 250 Franken für eine Aktie – zu wenig, findet der Verwaltungsrat, er empfiehlt den Victoria-Jungfrau-Aktionären, nicht für diesen Preis zu verkaufen. Offenbar waren die Grossaktionäre (siehe Kasten) mit dem Angebot unzufrieden. Der Verwaltungsrat legte eine Studie vor, in der 300 bis 325 Franken als «fairer Wert» ermittelt ist.

**«Wir konnten Gao überzeugen, sich um das Hotel-Ensemble zu bemühen.»**

EBERLI-CHEF TONI BUCHER

Sehr weit scheint Aevis mit dem Aktienkauf schon vor der abschlägigen Empfehlung des Verwaltungsrates nicht gekommen zu sein. Grosse Handelsvolumen gab es seit ihrem Kaufangebot jedenfalls keine. Insider schätzen, dass erst etwa 15 Prozent der Aktien Reybier und Hubert gehören. In einem Interview mit der Westschweizer Wirtschaftszeitung «L'Agefi» sagte Hubert am Montag, es bleibe zum jetzigen Zeitpunkt bei der Kaufofferte von 250 Franken pro Aktie.

## Gao muss mehr bieten als Aevis

Gao und Bucher haben also intakte Chancen, einen allfälligen Übernahme-poker für sich zu entscheiden. Über den Kaufpreis, den Gao unterbreiten möchte, schweigt Bucher. Es ist indes nahelie-

gend, dass der chinesische Investor mindestens 300 Franken pro Aktie offeriert. Bei diesem Preis ergibt sich für das gesamte Aktienpaket ein Wert von 84 Millionen Franken. Für die Aktienmehrheit würden gut 42 Millionen Franken genügen.

Gao hat für das mögliche Übernahme-gerangel einen zweiten Pfeil im Köcher. «Wir wollen einen dreistelligen Millionenbetrag für die Unterhaltsarbeiten bereitstellen. Denn unsere Lösung soll nachhaltig sein. Ziel ist eine Hotelmarke, die Tradition, modernen Luxus und Swissness unter einen Hut bringt», so Bucher. Gao ist also bereit, mindestens 142 Millionen Franken in den Hoteldeal zu investieren: 42 Millionen für den Erwerb der Aktienmehrheit und 100 Millionen für die Renovationen in Zürich und Interlaken.

## Gao ist mit der Schweiz verbunden

Warum tut er das? Der chinesische Geschäftsmann äussert sich dazu zurzeit nicht. Bucher ist seit mehreren Jahren mit ihm befreundet. Er sagt, Gao sei ein Geschäftsmann, der am langfristigen Erfolg interessiert ist. Seine Familie fühle sich mit der Schweiz eng verbunden, und er glaube an die Zukunft des Tourismus, darum investiere er in diese Branche. Bucher: «Gao sucht immer Win-win-Situatio-

Hat mit Lasermaschinen in China Millionen verdient – und investiert sie in Schweizer Hotels: Investor Yunfeng Gao.

Bild Roger Grütter



## Victoria-Jungfrau-Gruppe: Um diese Hotels bemüht sich Gao

**FAKTEN** rr. Die Victoria-Jungfrau-Gruppe wies im vergangenen Geschäftsjahr einen Umsatz von 72 Millionen Franken aus. Das sind trotz mehr Gästeübernachtungen 2 Prozent weniger als im Vorjahr. Was deutlich macht: Auch im Luxussegment gehen die Zimmer unter dem Listenpreis weg. Die Gruppe fuhr 2012 einen Verlust von 2,2 Millionen Franken ein.

**Hotels:** Zur Hotelgruppe gehören das «Palace» in Luzern, das «Victoria-Jungfrau» in Interlaken, das «Eden au Lac» in Zürich und das «Bellevue» in Bern. Es handelt sich um Traditionshäuser der Fünfsternekategorie. Die Immobilie des «Palace» gehört einem CS-Fonds, und das «Bellevue»-Gebäude ist im Besitz des Bundes. Die Immobilien in Zürich und Interlaken sind im Besitz der Hotelgruppe.

**Börse:** Die Victoria Jungfrau Collection (JVC) ist die einzige Schweizer Hotelbetreiberin, deren Aktien mehrere Jahre lang an der Börse SPI gehandelt wurden. Seit dem 29. November ist das freilich nicht mehr der Fall. Schon im Frühling gab der Verwaltungsrat bekannt, von der Börse wegzugehen. Seither sind die Aktien der Hotelgruppe an der OTC-X-Plattform der Berner Kantonalbank im Handel. Für eine Übernahme gelten aber nach wie vor die Börsenregeln.

**Hauptaktionäre:** Zu den Grossaktionären der Hotel-Gruppe zählen das Kuwait Investment Office (23,9 Prozent der Aktien), die Société Financière Terramaris (15,5) mit der französischen Flugzeugbauer-Familie Dassault, die Berner Kantonalbank (12,1) und die Berner Gebäudeversicherung (6,1).

**Konkurrent Aevis:** Im Oktober gab die Freiburger Beteiligungsgesellschaft Aevis bekannt, die Mehrheit der Hotelaktien kaufen zu wollen. Ihr schwebt ebenfalls vor, eine Hotelgruppe in der Schweiz aufzubauen. Sie bot 250 Franken pro Aktie, was einen guten Drittel über dem durchschnittlichen Kurs von September und Oktober liegt. Der Verwaltungsrat der Victoria-Jungfrau-Gruppe hält diesen Preis jedoch für zu tief. Er liess von Fachleuten einen «fairen Wert» von 300 bis 325 Franken pro Aktie errechnen. Seinen Aktionären empfiehlt der VR deshalb, nicht auf das



Kaufangebot von 250 Franken einzu-gehen. Bei diesem Preis beläuft sich der Aktien-Gesamtwert auf 70 Millionen Franken. Bei 300 Franken pro Aktie sind es 84 Millionen Franken. Der Kurs bei der OTC-X-Plattform betrug gestern 255 Franken pro Aktie. Aevis besitzt in der Westschweiz 15 Privatkliniken (Genolier). Hinter Aevis stehen der Franzose Michel Reybier, ein ehemaliger Fleischwarenfabrikant, und der Walliser Immobilienunternehmer Antoine Hubert. Reybier gehört die Hotelgruppe La Réserve mit Häusern in Genf, St-Tropez und Paris. Aevis verspricht sich Synergien zwischen seinen Privatkliniken und den VJC-Hotels.



**Exklusives Paket:** Zur Victoria-Jungfrau-Hotel-Gruppe gehören das «Palace» in Luzern (groses Bild) sowie das «Victoria-Jungfrau» in Interlaken, das «Bellevue» in Bern sowie das «Eden au Lac» in Zürich (unten, von links).

Bilder Philipp Schmidli; PD