



LeTO MOTEL



RUHIG SCHLAFEN. ENTSPANNT DURCHSTARTEN.



Intro	6
Die Idee	8
Brand – Essentials	10
Gäste	12
Letomotels	14
Projektentwicklung	24
Unternehmen	28
Team	30
Partner	32
Experten-Meinung	34
Daten & Fakten	36
Ansprechpartner	38



Ist es nicht schön, auf Städte-Reisen Geld für Sightseeing, unvergessliche Events, zum Shoppen oder für einen tollen Restaurantbesuch übrig zu haben? Wenn trotz modernstem Schlafkomfort, ruhigem Zimmer und top angebundener Lage noch viel Budget für weitere schöne Dinge in der Tasche bleibt?

Das ist das Leto-Gefühl.

- ... große Stadt für kleines Geld
- ... erstklassig erreichbar
- ... modernster Schlafkomfort
- ... große Wohlfühldusche
- ... Frühstück frisch vom Bäcker



Die Idee



Große Stadt – kleiner Preis

LetoMotel ist ein konsequent entwickeltes City-Motel Konzept. Der Focus liegt klar auf Standortqualität, Zimmerkomfort und kompetenten Hotelbetrieb. Bewusst verzichtet wird auf weniger Wesentliches:

In Letomotels finden sich keine riesigen, leeren Hotel-Lobbies, ungenutzte Fitnessräume oder wenig frequentierte Hotelrestaurants. Unser Konzept verzichtet auf diese Einrichtungen direkt im Haus – und bietet dennoch, dank effizienter Kooperation mit Partnern im Umfeld all das und noch viel mehr. Frisch zubereitete, abwechslungsreiche Frühstücksangebote gibt es in einer Bäckerei direkt im Gebäude.

Perfekte Flächennutzung – geringe Kosten

LetoMotel benötigt wenig Platz und setzt konsequent auf Flächeneffizienz. Das spart Baukosten, Wasser, Strom, Heizung, Reinigung, Personal und schont die Umwelt.

Freie Flächen – Mehr Mieteinnahmen

Zusatzmiete statt leerer Lobby: LetoMotel benötigt im Erdgeschoss nur wenig Platz für den Empfangsbereich. Hierdurch entstehen freie Flächen für andere Mieter und zusätzliche Mieterträge für den Eigentümer.

Kurze Wege – Zeit gespart

Gut ankommen, schnell wegkommen: Unsere Gäste möchten ihr Ziel möglichst schnell und problemlos erreichen. Daher legt LetoMotel sehr großen Wert auf gute Erreichbarkeit, sowohl mit dem PKW als auch mit einer Vielzahl an öffentlichen Verkehrsmitteln.

Gut organisiert – schnell umgesetzt

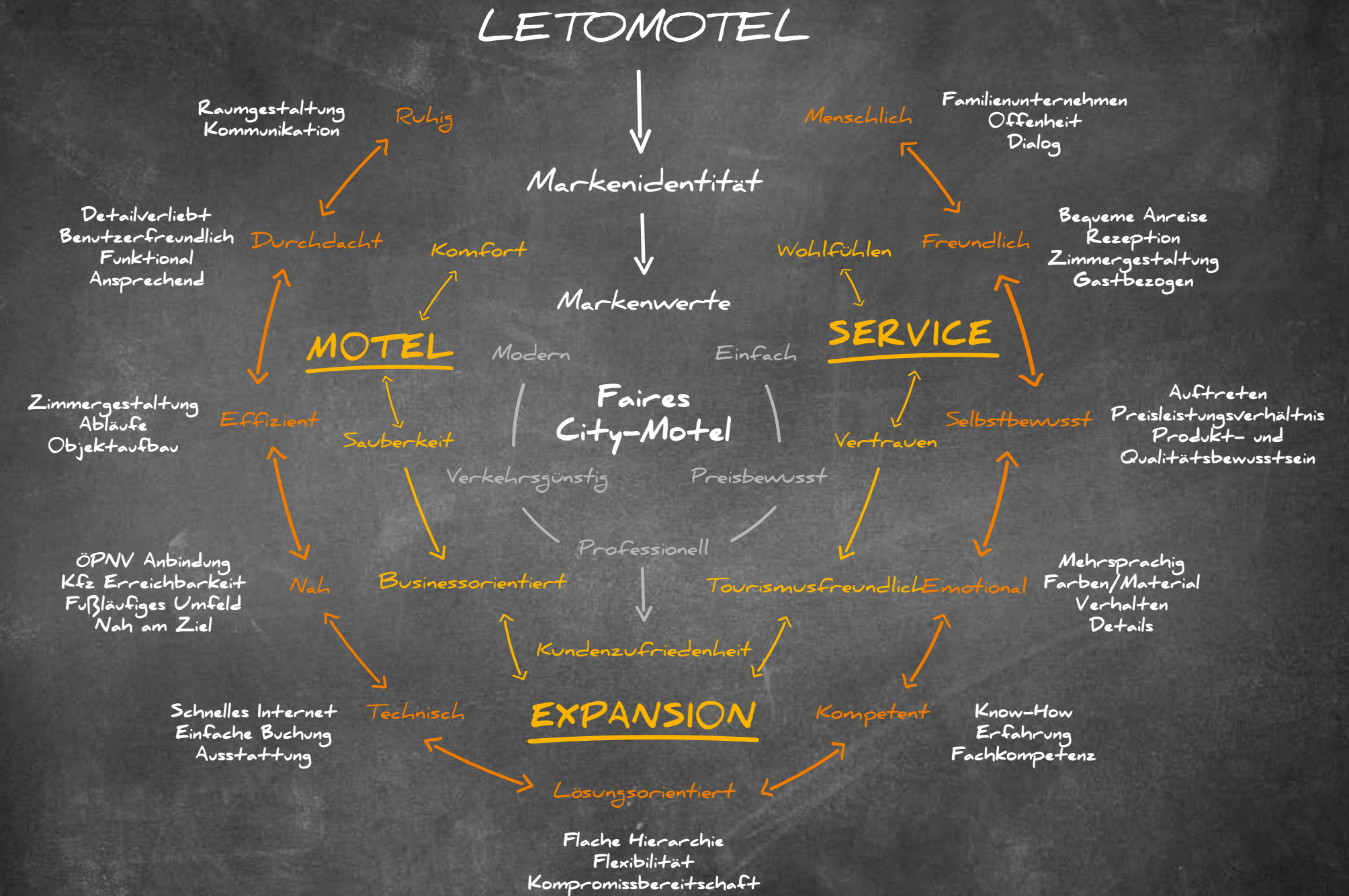
Expertise, Kompetenz und Teamarbeit ermöglichen schnelle Entscheidungen und deren rasche Umsetzung. Alle Abläufe sind standardisiert und werden laufend optimiert. Hierzu tragen alle Mitarbeiter engagiert bei.

Erfahrung bündeln – Kompetente Partner

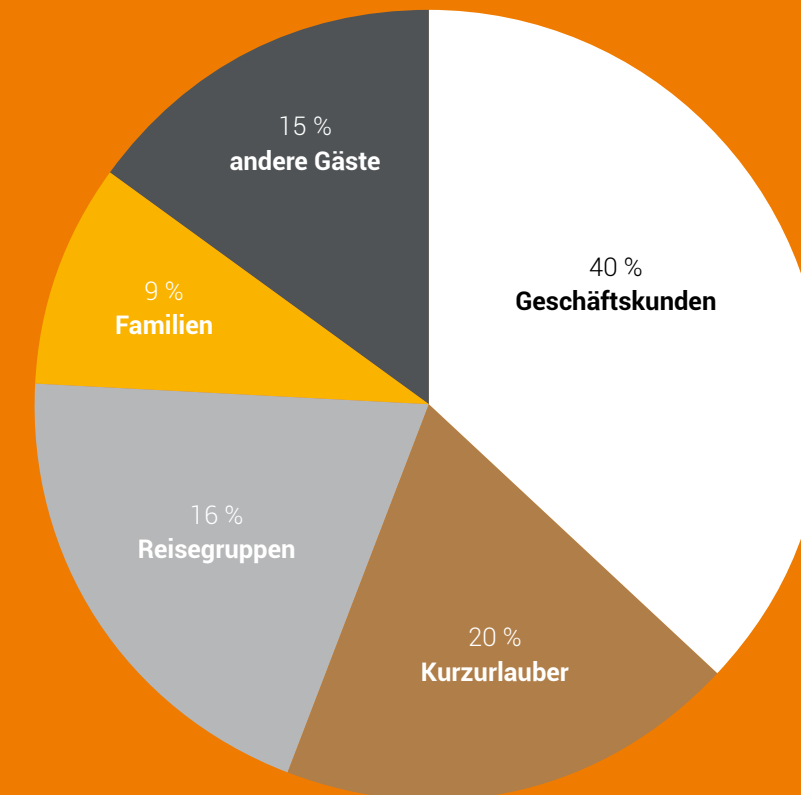
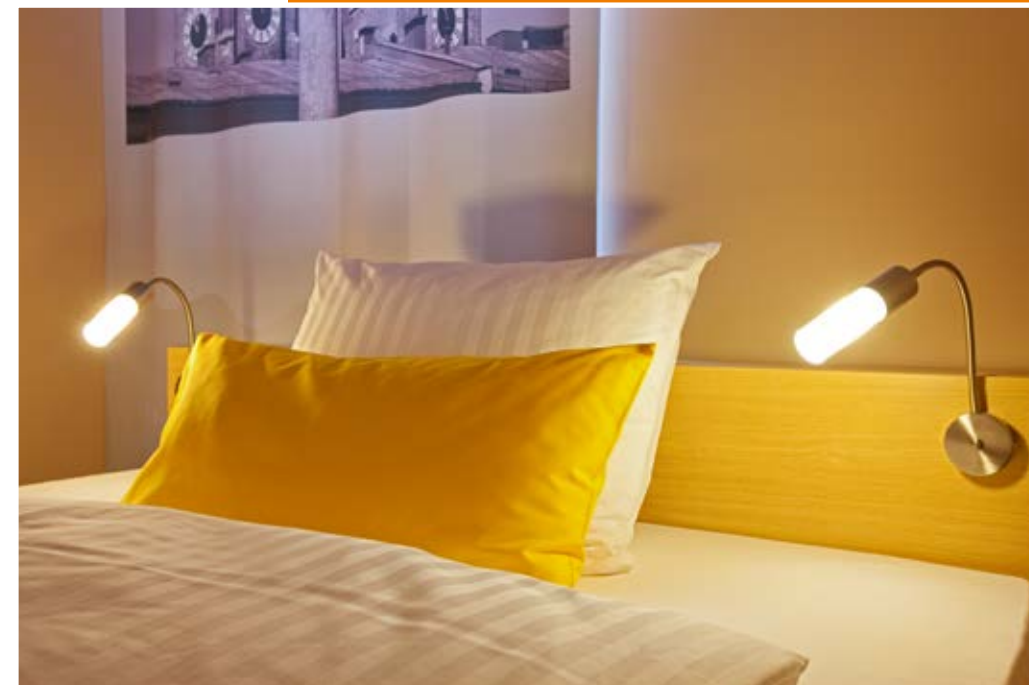
LetoMotel verfügt über viel Erfahrung im Hotelbetrieb und bei der Entwicklung von Standorten. Wir begleiten unsere Partner (Projektentwickler, Immobilieneigentümer, Vermieter) aktiv. Projekte mit LetoMotel sind Projekte zwischen Partnern.

Brand – Essentials

LETO MOTEL

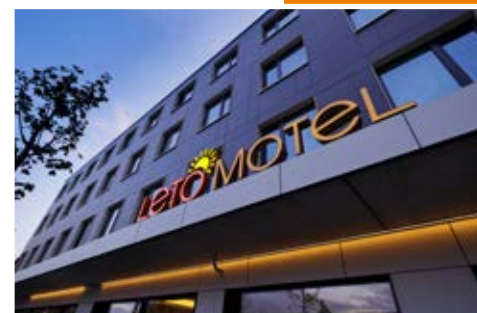


Gäste





Standort	Name	Eröffnung	Zimmeranzahl
München	LetoMotel München-Moosach	2010	100
München	LetoMotel München-City Ost	2015	136
München	LetoMotel München-City Nord	2016	155
Nürnberg	LetoMotel Nürnberg-City Center	2018	130
München	LetoMotel München-Messe	2019	140
Augsburg	LetoMotel Augsburg	2019	120
Regensburg	LetoMotel Regensburg	2019	120









Projektentwicklung



Viel Erfahrung – Kompetenter Partner

Die Macher von LetoMotel verfügen über mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Hotellerie. In Verbindung mit der langfristig ausgerichteten Geschäftsstrategie werden Erfolg und Nachhaltigkeit gewährleistet.

Gutes Konzept – Gelungenes Projekt

Erfahrung und Marktkenntnis sind bei der Entwicklung neuer Hotelstandorte sehr wichtig. Beides bringt das Expansionsteam von LetoMotel mit. In unserem übersichtlichen Raumbuch sind alle baulichen und technischen Anforderungen verständlich beschrieben und schnell zugänglich. Auf Dauer angelegte Kooperationen mit hotel erfahrenen Planern, Entwicklern und Bauunternehmen helfen bei der Projektumsetzung. Dadurch leistet LetoMotel seinen Partnern aktive Unterstützung im Rahmen der Entwicklung und Durchführung von Hotelprojekten.

Zielstandorte

LetoMotel wählt primär Hotelstandorte in deutschen Städten mit mehr als 300.000 Gästeübernachtungen pro Jahr. Hierzu zählen:

1. Berlin	25. Würzburg
2. München	26. Regensburg
3. Hamburg	27. Kassel
4. Frankfurt am Main	28. Aachen
5. Köln	29. Potsdam
6. Düsseldorf	30. Augsburg
7. Dresden	31. Trier
8. Stuttgart	32. Koblenz
9. Nürnberg	33. Ulm
10. Leipzig	34. Bochum
11. Hannover	35. Magdeburg
12. Bremen	36. Darmstadt
13. Bonn	37. Wolfsburg
14. Freiburg	38. Braunschweig
15. Rostock	39. Saarbrücken
16. Lübeck	40. Bielefeld
17. Heidelberg	41. Ingolstadt
18. Dortmund	42. Neuss
19. Essen	43. Göttingen
20. Münster	44. Chemnitz
21. Karlsruhe	45. Erlangen
22. Mainz	46. Osnabrück
23. Wiesbaden	47. Wuppertal
24. Mannheim	48. Halle (Saale)

Gerne prüfen wir auch Standorte mit geringerem Übernachtungsaufkommen. Gleiches gilt für Standorte in Österreich und in der Schweiz.

Standortkriterien

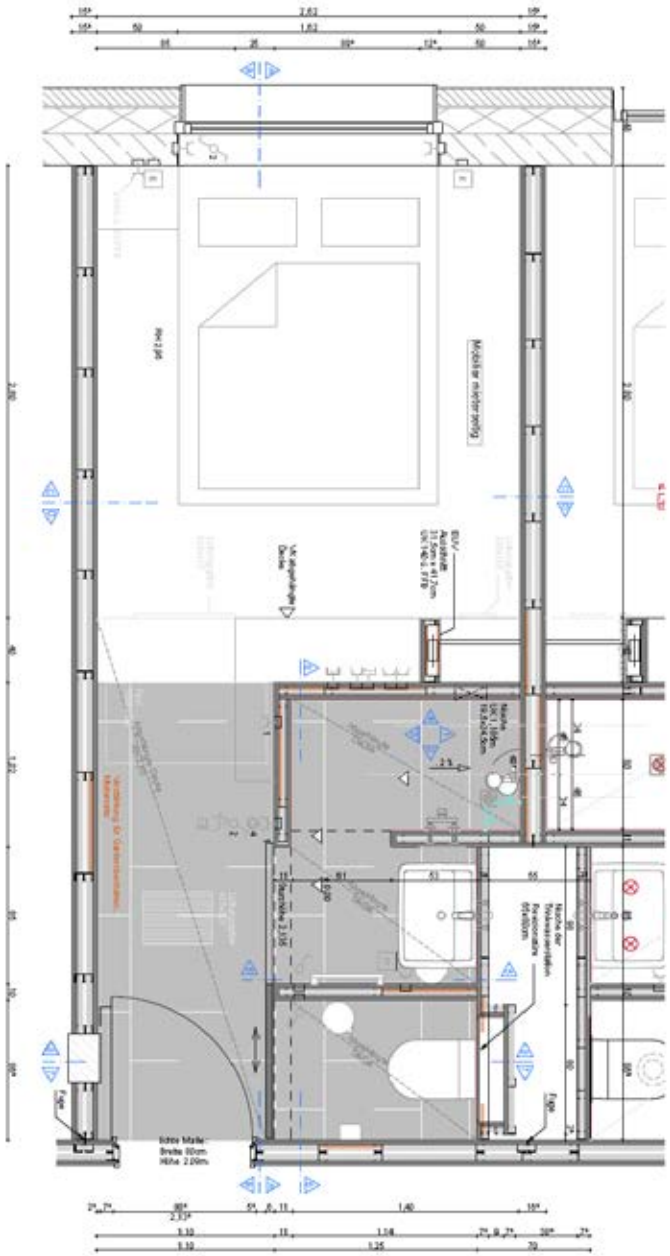
- Gut entwickelte Stadtteillagen
- Vielfältige und direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Schnelle Erreichbarkeit des jeweiligen Stadtzentrums
- Gute Erreichbarkeit mit dem PKW
- Parkmöglichkeiten für Hotelgäste
- Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote im fußläufigen Umfeld

Bauliche Anforderungen

- Flächenbedarf pro Hotel ab ca. 3.500 qm BGF (davon ca. 100 bis 150 qm im Erdgeschoss)
- Zimmergröße brutto ca. 27 qm BGF (je nach baulichen Gegebenheiten)
- Zimmergröße netto ca. 16 qm
- Zimmerabmessungen 2,60 m Breite x 6,00 Länge (Lichtmaße)
- Lichte Deckenhöhe 2,60 m
- Weitere Erdgeschossflächen stehen für andere Nutzungen zur Verfügung
- Stellplatzbedarf mindestens ein Stellplatz pro 3 Zimmer



Standardzimmergrundriss



Unternehmen



LetoMotel ist ein familiengeführtes Unternehmen mit langfristigem, strategischem Fokus und entsprechendem Wertesystem. Die Gesellschafter Stefan Bader, Thomas Bader und Ottmar Bader betreiben und managen seit vielen Jahren erfolgreich Hotels und Appartementshäuser. 2007 entstand die Idee, ein eigenes Budget-Hotel-Produkt auf den Markt zu bringen. Daraufhin wurde gemeinsam mit dem Hotelstrategie-Beratungsunternehmen CambinoConsulting die Marke LetoMotel entwickelt.

Den Kern des Konzepts bilden

- Die Standortstrategie im Bereich sehr gut angebundener Stadtteillagen
- Der klare Fokus auf die für den Hotelbetrieb wesentlichen Dinge
- Der Mixed-Use-Ansatz, der für Entwickler und Immobilieneigentümer Diversifizierung und Ertragssteigerung mit sich bringt

- Eine standortabhängige Mietpreiskalkulation ohne fixe Obergrenzen
- Die finanzielle Beteiligung von LetoMotel an der Gesamtinvestition in Form der Erbringung des FF&E
- Der Abschluss fairer Mietverträge ohne versteckte Zusatzkosten
- Langfristige Partnerschaften mit Immobilieneigentümern, Projektentwicklern, Planern, Lieferanten und Bauunternehmen
- Eine klare Organisations- und Ablaufstruktur
- Die Wertschätzung unserer motivierten Mitarbeiter als Teil eines innovativen Personalkonzepts

2010 wurde das erste LetoMotel in München-Moosach eröffnet. 2014 und 2016 folgten zwei weitere Häuser in München-Trudering und am Münchner Olympia-Einkaufszentrum. 2018 eröffnet das erste LetoMotel in Nürnberg.

Für die Zukunft plant LetoMotel weitere Häuser an geeigneten Standorten im deutschsprachigen Raum. LetoMotel möchte jährlich um 2-3 Häuser wachsen. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist der nachgewiesene Erfolg der Produkt- und Standortstrategie, welche laufend konsequent weiterentwickelt wird.



Thomas Bader, geboren am 26.03.1954
Inhaber, Geschäftsführer LetoMotel

Thomas Bader war bis 1992 als Metzgermeister in der familieneigenen Fleisch- und Wurstfabrik tätig. Seit 1992 beschäftigt sich Herr Bader als Immobilienberater mit der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten. Die Übernahme der Geschäftsführung von Letomotel im Jahr 2006 verzeichnete den Beginn seines Engagements als Hotelbetreiber.



Stefan Bader, geboren am 09.08.1979
Inhaber, Geschäftsführer Letomotel

Stefan Bader hat den Abschluss der Kommunikationstechnik an der Naturwissenschaftlich-Technischen Akademie in Isny absolviert. Anschließend war er als Consultant beim amerikanischen Telekommunikationskonzern Qwest tätig. 2001 wechselte Herr Bader zum gemeinsamen Joint Venture mit der holländischen Telekom KPNQwest. Zwischen 2002 und 2010 war Herr Bader als Service Manager mit Führungsverantwortung für das englische Unternehmen Computacenter AG tätig. Zu seinen Aufgaben zählten u.a. die Betreuung internationaler Großkunden und das nationale Projektgeschäft. 2010 übernahm Herr Bader die Geschäftsführung von LetoMotel.



Nataliya Myronova, geboren am 20.07.1985
Head of Human Resources and Accounting

Nataliya Myronova hat von 2009 bis 2013 Tourismus Management an der Hochschule München studiert. Von 2011 bis 2016 arbeitete sie im Bereich Travel Management der Siemens AG. Seit 2013 ist Frau Myronova für LetoMotel tätig und verantwortet die Bereiche Human Resources und Accounting.



Daniel Janke, geboren am 21.07.1986
Operations

Daniel Janke hat den Abschluss als Hotelfachmann absolviert und arbeitet seit 2012 für LetoMotel. Nach seiner Tätigkeit als Rezeptionist übernahm Herr Janke zunächst die Rezeptionsleitung und später die Leitung von Hotels.



Alma Porcayo, geboren am 22.12.1986
Leitung Housekeeping

Alma Porcayo begann 2013 als Rezeptionistin für LetoMotel. Später übernahm sie die Rezeptionsleitung. Derzeit verantwortet Frau Porcayo das Housekeeping für die drei Münchner Letomotels.

Partner



aspira immobilien GmbH

Hauptstraße 19 A
82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 746 97 52
Fax: +49 8151 746 97 53
info@aspira-immobilien.de



Bucher Properties GmbH

Prinz-Ludwig-Palais
Türkenstraße 7
80333 München
Tel.: +49 89 45 20 593 10
Fax: +49 89 45 20 593 29
info@bucherproperties.de
www.bucherproperties.de



gambino Consulting gmbh

Bayerstrasse 7
80335 München
Tel.: +49 89 444 398 0
Fax: +49 89 444 398 20
sabrina@gambinoconsulting.com
www.gambinoconsulting.com



Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.

Mooslackengasse 12, 1190 Wien
Tel.: +43 1 711 70-0
Fax: +43 1 711 70-761092
info-kag@rcm.at



SBI GmbH

Bischof-von-Ketteler-Str. 6
89343 Jettingen-Scheppach
Tel.: +49 8225 9684-0
Fax: +49 8225 9684-16
info@sbi-jettingen.de



Privat Bäckerei Wimmer GmbH & Co. KG

Helene-Wessel-Bogen 6
80939 München
Tel.: +49 89 318 990-0
Fax: +49 89 318 990-49
info@privatbaeckereiwimmer.de

Experten-Meinung



TREUGAST Unternehmensberatung

TREUGAST Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Bavariaring 29 • 80330 München

LetoMotel GmbH & Co. KG
Herrn Stefan Bader
Hauptstraße 19a
82319 Starnberg

München, den 18. Januar 2017

Ergebnisbestätigung – Strategie-Workshop LetoMotel Gruppe

Sehr geehrter Herr Bader,

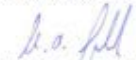
im Rahmen des gemeinsam durchgeführten Strategie-Workshops am 05. November 2016 wurde die LetoMotel Gruppe einer Bewertung in Anlehnung an die Rating-Systematik des TREUGAST Investment Rankings unterzogen. Unter Berücksichtigung der Umsetzung des gemeinsam erarbeiteten Maßnahmenkataloges zur ganzheitlichen Professionalisierung der bestehenden Strukturen, können wir der LetoMotel Gruppe ein Rating im Bereich BBB bis A bestätigen.

Die Rating-Methodik des TREUGAST Investment Rankings basiert auf einem ständig weiterentwickelten, spezifischen Verfahren, dem ein gestraffter Katalog aus annähernd 130 Kriterien in sieben Kriterienblöcken und 40 Kriteriengruppen zu Grunde liegt. Neben der Portfolio- und Performanceanalyse stehen auch die strategische Ausrichtung sowie Contracting & Partnership im Zentrum. Eine neunstufige Rating-Tabelle von AAA (gesicherter ROCE auf hohem Niveau) bis C (absolut ungesichert) fasst das Untersuchungsergebnis zusammen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

TREUGAST Unternehmens-
beratungsgesellschaft mbH


Prof. Stephan Gerhard
- Partner -

MÜNCHEN
Bavariaring 29
80330 München
Telefon +49 (0) 89 - 32 28 98-10
Telefax +49 (0) 89 - 32 28 98-31
Email info@treugast.com
www.treugast.com

FRANKFURT
Bismarckstraße 1
60315 Frankfurt am Main

BERLIN
Friedrichstraße 103
10117 Berlin

BAUVEREINIGUNGEN
Hauptmannstraße 1
60311 Frankfurt am Main
Telefon +49 (0) 711 7562 1210-1010-10
Fax +49 (0) 711 7562 1210-1010-10
Telefax +49 (0) 711 7562 1210-1010-10
Fax +49 (0) 711 7562 1210-1010-10

GESCHÄFTSWERKEN
Hauptmannstraße 1
60311 Frankfurt am Main
Telefon +49 (0) 711 7562 1210-1010-10
Fax +49 (0) 711 7562 1210-1010-10
Telefax +49 (0) 711 7562 1210-1010-10
Fax +49 (0) 711 7562 1210-1010-10



TREUGAST Solutions Group

Prof. Stefan Gerhard und Henning Kreckel von „Treugast Solutions Group“ haben LetoMotel im November 2016 im Rahmen eines Strategie-Workshops geprüft. Das Investment-Ranking bewertet die wichtigsten in Deutschland und Österreich vertretenen Hotelgesellschaften.

Die Experten führen ein performance-orientiertes Rating durch, bei dem neben der bilanziellen und operativen Performance in erster Linie die Strategien und die Arbeitsweisen der Gesellschaften beurteilt werden.

Durch dieses fundierte Investment-Ranking erhalten Investoren, Projektentwickler und Banken einen fundierten Überblick über die Zuverlässigkeit und Professionalität von rund 70 Hotelgesellschaften in Deutschland. In Österreich wird das Ranking in Zusammenarbeit mit HORWATH Tourismus Consulting Austria durchgeführt.

LetoMotel konnte schon im Rahmen der Erstbeurteilung ein äußerst überzeugendes Ergebnis erzielen.

Daten & Fakten



Performance	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
No. Hotels	1	1	1	1	2	2	3
No. Rooms	90	90	90	100	100	235	390
Occupancy	77,78%	83,33%	86,67%	88,89%	91,11%	90,48%	88,89%
Revenue per Room sold	44,60 €	55,78 €	64,07 €	66,12 €	66,35 €	70,99 €	71,40 €
Nr. of Emp.	20	20	20	20	25	30	40

Profit & Loss Statement (T€)

Revenue	212 T€	1.800 T€	2.157 T€	2.296 T€	2.409 T€	4.788 T€	7.096 T€
EBITDA	-17 T€	488 T€	431 T€	230 T€	348 T€	1.027 T€	1.140 T€
EBIT	-77 T€	431 T€	338 T€	128 T€	231 T€	914 T€	990 T€
Operating Profit	-86 T€	418 T€	331 T€	127 T€	231 T€	914 T€	990 T€
EBT	-86 T€	418 T€	325 T€	117 T€	219 T€	901 T€	972 T€
Tax	0 T€	42 T€	57 T€	26 T€	46 T€	161 T€	192 T€
Net Income	-86 T€	376 T€	261 T€	89 T€	177 T€	739 T€	775 T€

Balance Sheet (T€)

Fixed Assets	220 T€	221 T€	216 T€	176 T€	144 T€	394 T€	1.189 T€
Net Working Capital	11 T€	189 T€	360 T€	86 T€	86 T€	879 T€	1.013 T€
Net Debt	350 T€	249 T€	29 T€	116 T€	40 T€	-411 T€	-487 T€



Ansprechpartner[☀]

LeTO[☀]MOTEL

Stefan Bader

Geschäftsführer

Hauptstraße 19a
82319 Starnberg

T +49 89 678 067 - 0

F +49 89 678 067 - 257

M +49 171 000 000 00

E sba@letomotel.com

Mike Böhme

Expansion

Hauptstraße 19a
82319 Starnberg

T +49 89 678 067 - 256

F +49 89 678 067 - 257

M +49 171 553 68 73

E mbo@letomotel.com

LeTO MOTEL