

## Neue Rolle für die Banken

Wien (4.10.2013). Die Finanzierung von Hotel-Immobilien hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Wurde früher die Mehrzahl der Projekte von Banken finanziert, schafft es heute in etwa eines aus zehn Projekten zur klassischen Banken-Finanzierung. Die Banken müssen eine neue Rolle finden.

Neue Finanzierungsformen werden also notwendig, die Rolle der Banken verändert sich. Zu diesem Thema hat die Beratungsgesellschaft MRP hotels aus Wien eine Expertenrunde bei einem Round Table-Gespräch in Wien befragt: Walter Bleyer (Bleyer Financial Consulting), Dr. Daniel Jelitzka (Geschäftsführender Gesellschafter JP Immobilien), Peter Ulm (Vorstand 6B47) und Dr. Peter Wendlinger (HYPO NOE Gruppe).

Martin Schaffer, Co-Geschäftsführer von MRP hotels fest, dass sich laut Österreichischer Hotel- und Tourismusbank (ÖHT) die Eigenkapital-Ausstattung der österreichischen Hotelbetriebe deutlich verbessert hat, allerdings immer noch bei ca. 9% der Bilanzsumme im 4 Sterne-Bereich liegt. Dieser Wert ist der österreichische Schnitt, einen Wert für die betreibergeführte bzw. investorentaugliche Hotellerie gibt es nicht (ca. 85% der österreichischen Betriebe sind inhabergeführt). Erfahrungsgemäss liegt die Eigenkapital-Anforderung für einen Kredit aber bei ca. 30 bis 40%, für weniger gute Projekte müssen in Deutschland teilweise sogar 50% vorgewiesen werden, um eine Bankenfinanzierung zu bekommen.

Wurden laut Dr. Peter Wendlinger früher "neun aus zehn Finanzierungsanfragen positiv beschieden, ist es heute eine aus zehn". Dies liegt vor allem daran, dass bei Hotel-Immobilien das Entwickler-Risiko und auch die Eigenkapital-Unterlegungsquote bankenintern deutlich gestiegen sind. Ergänzend dazu hält Walter Bleyer fest, dass "man im Gegensatz zum Bürogebäude das Hotel jeden Tag neu vermieten muss und die Banken dieses Geschäft nicht verstehen. Nur wenige Banken haben ein kompetentes Hotel-Team".

### **Banken werden zum Partner für alternative Finanzierungen**

Peter Ulm stellt die Frage, wie künftig die strengen Regeln der Finanzmarkt-Aufsicht (FMA) beherrschbar gemacht werden können, da es am freien Kapitalmarkt derzeit ausreichend Geld für Hotel-Immobilien gäbe. Ulm: "Derzeit zerbrechen wir uns nicht den Kopf, woher man Geld bekommt, sondern wie wir alle Regeln der FMA und AIFM korrekt einhalten können".

Aufgrund der starken Restriktionen im Bankenbereich wird es künftig erforderlich sein, alternative Finanzierungsquellen zu erschliessen. So hält Dr. Jelitzka zum Beispiel "Anleihen, Fonds oder Investoren-Clubs" für machbar. Auch "deckungsstock-taugliche Produkte für Versicherungen werden künftig häufiger nachgefragt werden".

Den Banken kommt im Bereich der Hotel-Finanzierung neben der Vergabe von konventionellen Fremdwährungskrediten künftig auch die Rolle des wichtigen Vertriebspartners für alternative Finanzierungsmodelle zu. Dazu Jelitzka: "Die Rolle der Banken ist nicht schlechter geworden, sondern anders.

(.....)

**Auszug aus Artikel von [www.hospitalityInside.com](http://www.hospitalityInside.com),  
erschienen am 4.10.2013**

© hospitalityInside. Dieser Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung in Druckwerken oder die Veröffentlichung im Inter- oder Intranet erfordert jeweils die schriftliche Zustimmung der hospitalityInside GmbH. Bei Verstößen stellen wir ein marktübliches Honorar in Rechnung. Rechtliche Schritte und Schadenersatzforderungen bleiben darüber hinaus vorbehalten.