



Thomas Walcher (Hotel Knollhof), Paul Pöltner (Conda Crowdinvesting), Hansjörg Kofler (furniRent), Michaela Reitterer (Präsidentin ÖHV) und Franz Hartl, Direktor Österreichische Hotel- und Tourismusbank (v. li.)

Finanzierungsalternative Hotel-Crowdfunding

Der Hoteleinrichter furniRent und der Crowdinvesting-Spezialist Conda präsentieren eine alternative Finanzierungsvariante für Beherbergungsbetriebe. Bestehend dabei ist die Win-win-Situation für alle Beteiligten.

Text: Gerald Zemann

Wenn man es genau nimmt, ist das Finanzieren von bestimmten Projekten mit Hilfe vieler Investoren ein bereits sehr alter Hut. Als „Crowd“ ist die „Menschenmenge“, die „Schar“, „Horde“ oder das „Publikum“ gemeint. Beim Crowdfunding sammelt man von vielen Menschen kleine Beträge ein, was in Summe einen großen Betrag ergeben kann.

Diese Art der Finanzierung wurde bereits erfolgreich am Beginn des 17. Jahrhunderts praktiziert. In den Niederlanden sammelte man Geld von vielen kleinen Anlegern (Investoren) ein, um die gefährlichen Schiffsreisen für den Import von Gewürzen zu finanzieren. So entstand die Niederländische Vereinigte Oost-Indische Compagnie, heute auch als die „Mutter aller Aktiengesellschaften“ bezeichnet. Die Investoren

waren Miteigentümer des Unternehmens, mit allen Rechten und Pflichten – und natürlich Risiken. In guten Jahren gab es auf das eingesetzte Kapital eine Verzinsung in Form von Dividendenauszahlungen in der Höhe von 40 Prozent!

Um deutlich kleinere „Brötchen“ und Verzinsungen geht es heute. Zu den Projektbetreiber der Plattform Hotel-Crowdfunding: furniRent ist Marktführer im Bereich mietbarer Hoteleinrichtungen. Hotels können von dem Kärntner Unternehmen Zimmereinrichtungen mieten oder in Form von Mietkäufen erwerben. Über 100 Hotelprojekte hat furniRent bisher bereits erfolgreich abgewickelt, wie Geschäftsführer Hansjörg Kofler erläutert. **Und: Bei keinem einzigen Projekt hat sich furniRent bisher die Finger verbrannt.** Kofler: „Wir

durchleuchten die Betriebe genau, achten auf die Kosten und helfen gezielt, falsche Investitionen zu vermeiden. Wer etwa in der Drei-Stern-Hotellerie unterwegs ist, braucht keine Zimmereinrichtung wie ein Vier- oder Fünf-Stern-Haus.“

Das junge Unternehmen Conda hat sich auf das Thema Crowdinvesting spezialisiert, auf diesem Gebiet Erfahrungen gesammelt und erfolgreich Geld für diverse Projekte von der „Masse“ einkassiert. Die Bandbreite reicht dabei von der „Burgermasta“-Gastronomie, die Pomfree-Bar Surf'n'Fries bis zum Low-Carb-Bier Nixe oder einer Vodka-Brennerei.

Auf der Internet-Plattform hotel-crowdfunding.com wollen die Partner künftig Hotels vorstellen, die für ein bestimmtes Vorhaben Geld benötigen. **Der Investor bekommt für sein Geld einen Gutschein für die Leistungen des Hauses.** Als konkretes Beispiel wurde das Ferienhotel Knollhof in Ramsau am Dachstein angeführt. Hotelier Thomas Walcher will heuer im Frühjahr elf Gästezimmer neu ausstatten. Über Crowdfunding will er mindestens 60.000, maximal 225.000 Euro finanzieren. Derzeit (9. März) hält der Knollhof bei zehn Investoren, die gemeinsam um 9.000 Euro Gutscheine kaufen wollen. Wird die Minimum-Summe von 60.000 Euro nicht bis zum Stichtag 22. Mai erreicht, bekommen die Investoren das Geld wieder retour.

Als Finanzierungsinstrument wählte Conda das Gutschein-System, da es in der Praxis mit großem Abstand am einfachsten und ohne rechtliche Probleme umgesetzt werden kann. Dies funktioniert so: Der Investor bezahlt 1.000 Euro und bekommt dafür



Weiteres Crowdinvesting-Projekt von Conda: Pomfree-Bar Surf'n'Fries



Rudolfshof: Crowdfunding mit Darlehen

vom Hotel Knollhof Warengutscheine für alle Leistungen des Hauses im Wert von 2.000 Euro, was einem Rabatt von 50 Prozent entspricht. Die Gutscheine können innerhalb von zehn Jahren fast beliebig verwendet werden. Denn sie dürfen erst am Ende der Laufzeit gesamt, davor gesplittet eingelöst werden. Konkret: jährlich um 200 Euro oder am Ende des dritten Jahres um 600 Euro etc. Auch nach zehn Jahren bleibt der Wert von eventuell noch übrig gebliebenen Gutscheinen erhalten, sie verfallen nicht.

Für den Investor ist dies, angesichts der derzeit spärlichen Zinserträge, ein sehr gutes Geschäft, vorausgesetzt, er plant einen Urlaub oder einen Besuch in dem Hotel. Es können die Gutscheine auch weitergegeben werden, sie sind nicht an eine Person gebunden.

Dem Hotelier kostet die Abwicklung über hotel-crowdfunding einmalig rund 7,5 Prozent (oder etwas mehr) jener Summe, die Investoren einzahlen. Was den Rabatt von 50 Prozent betrifft, ist der Aufwand dafür abhängig von der jeweiligen Kalkulation der Leistungen beziehungsweise vom Wareneinsatz. Im Gegensatz zu einem herkömmlichen Kreditvertrag mit einer Bank ist das Crowdfunding mit Gutscheinen eine transparente, einfache und klare Angelegenheit.

„Die Hotels profitieren mit dem Gutscheinmodell von der Refinanzierung ohne ihre Liquidität zu belasten und können ihre Bau- und Renovierungsvorhaben umsetzen. Gleichzeitig bekommen sie Gäste, die aufgrund der Gutscheine eine besondere Bindung zu ‚ihrem‘ Hotel entwickeln“, so furniRent-Geschäftsführer Hansjörg Kofler.

(Direktor der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank ÖHT) und Michaela Reitterer, Präsidentin der Österreichischen Hotelierversammlung, anwesend. Hartl über das Projekt: „Ich freue mich über jede neue Finanzierungsquelle. Man darf jedoch nicht die Kosten übersehen. Können durch diese Aktion zusätzliche Gäste gewonnen werden, ist dies eine gute Sache.“ Reitterer findet das Projekt „sehr sympathisch, ich wünsche viel Glück“.

Während man bei der Internet-Plattform hotel-crowdfunding.at den Investoren Warengutscheine anbietet, beschreitet das Kinderhotel Rudolfshof in Kaprun eher den klassischen Weg. Gäste, Partner und Freunde werden eingeladen, Darlehensgeber zu werden. 800.000 Euro sollen investiert werden, das Einlagen-Minimum beträgt 2.500 Euro, bezahlt werden vier Prozent Zinsen, die Laufzeit für ein Darlehen beträgt mindestens fünf Jahre. Dieses Projekt läuft, wie die a3-Ausgabe 1-2/2015 bereits ausführlich berichtete, unter dem Motiv „Ziegel-Anleihe“ und in Zusammenarbeit mit der Initiative beziehungsweise dem Unternehmen „Grüne Erde“, das selbst ein Darlehensmodell anbietet.

Das angeblich erste touristisch genutzte Immobilien-Crowdfunding-Projekt Alm-Resort Nassfeld wurde, was die Finanzierung betrifft, erfolgreich umgesetzt. Mit Stichtag 9. März verzeichnete man 108 Investoren, die gemeinsam knapp eine halbe Million Euro finanzierten und damit die Minimum-Vorgabe von 300.000 Euro locker übertrafen. Für das eingesetzte Kapital gibt es Nachrangdarlehen, fix verzinst mit vier Prozent jährlich, die maximale Laufzeit ist mit sieben Jahren begrenzt.

Bei der Präsentation dieser Finanzierungsvariante waren auch Franz Hartl