

Das familiengeführte Hotel Knollhof ist ein Stück Ramsau und die Ramsau ein herrliches Stück Steiermark in 1.200 Meter Seehöhe. Die Familie Walcher hat mit ihrem 4-Sterne-Hotel neue innovative Wege in der Finanzierung eingeschlagen. Foto: Hotel Knollhof



Hoteliers in der Zwickmühle

Kleine und mittlere Hotels in Österreich können sich Renovierungen und neue Einrichtungen immer öfter nicht mehr leisten. Die Ursache des Problems liegt in der Finanzierung der Kosten, wenn die Hausbank die Unternehmer „hängen lässt“. So müssen jedes Jahr aufs Neue Hoteliers mit alten und abgenutzten Hotelzimmern im harten Konkurrenzkampf bestehen.

Das Preisniveau zu halten, obwohl sich das Angebot jedes Jahr verschlechtert, ist eine haarige Sache. „Es ist nämlich die Einrichtung, die den Preis für das Zimmer bestimmt“, erklärt Hansjörg Kofler, Inhaber der Hoteleinrichters furniRENT aus dem kärntnerischen Villach. „Je älter die Einrichtung, desto niedriger ist der Preis, der dafür verlangt werden kann. Durch eine rendite-optimierte Einrichtung kann jedoch der Preis gehalten und je nach Hotel entsprechend angepasst werden.“ Laut Kofler sind heutzutage Sterne-Kategorien weniger wesentlich für den Kunden geworden. „Der

Kunde urteilt zuerst über den Zimmerpreis, dann über das restliche Angebot“, meint Kofler und empfiehlt gleichzeitig, dass jedes Hotel sich nur jene Einrichtung leisten sollte, die sich auch am Hotelpreis gleichwertiger Mitbewerber orientiert. „Ein familiengeführ-

tes Kleinhotel wird mit dem Interieur eines luxuriösen Großhotels keine besseren Preise erzielen können, aber mit einer rendite-optimierten Zimmereinrichtung können Hotels die Auslastung sogar bis zu neun Prozent steigern“, erklärt Kofler.

┌
**Eine Herausforderung für die
Hotellerie: Basel III.**
└

Mieten statt kaufen

┌
Doch selbst wenn man rendite-optimiert einrichtet, bleibt den Unternehmern das Problem der Finanzierung nicht erspart. Hier meint der Fachmann einen Ausweg in einem Mietsystem gefunden zu haben. „Banken finanzieren lieber, wenn der Hoteleinrichter mit ins Risiko geht. Wir übernehmen zum

Innovative Wege in der Finanzierung sind gefragt.

Beispiel 50 Prozent des Finanzierungsrisikos und bieten an die Liquidität angepasste Raten. Dadurch reduziert sich das Risiko für die Bank“, so Kofler. Durch die Rendite-Optimierung richtet der Hoteleinrichter die Zimmer so ein, dass an Unwichtigem gespart und nur in Rentables investiert wird. Hotels bekommen über die gesamte Mietzeit, was bis zu 120 Monate ausmachen kann, eine Gewährleistung und auf Wunsch erneuert der Hoteleinrichter die Einrichtung alle sieben bis zehn Jahre ohne Mehrkosten. Das komplette Projektmanagement wird vom Hoteleinrichter umgesetzt, daher sind keine Schließzeiten während der Umbauzeit für das Hotel notwendig. Eine Fertigstellungs-garantie von acht Wochen und eine Festpreisgarantie sollten dennoch unbedingt vereinbart werden.

Finanzierungsturbo Crowdfunding

Ein zusätzliches Instrument für die Beschaffung von Hoteleinrichtungen und die Umsetzung von Renovierungen gibt es bereits seit Anfang 2015, nämlich die Online-Plattform hotel-crowdfunding.com. Hotel-Crowdfunding bietet Hoteliers ein innovatives Finanzierungsinstrument, das einen erheblichen Teil des Kapitalbedarfs für Investitionen decken kann. Als Teil eines Finanzierungsmixes kann hotel-crowdfunding.com mit anderen Finanzierungsvarianten wie Förderungen oder Bankkrediten gekoppelt werden. „Somit kann Hoteliers die Möglichkeit gegeben werden, mehr finanzielle Flexibilität zu erreichen und gleichzeitig von der Werbewirksamkeit einer Crowdfunding-Kampagne zu profitieren“, erklärt der Einrichtungsexperte. Prinzipiell soll das Crowdfunding für Hotels so ablaufen: Das „Investment“ der Geldgeber soll über ein Gutscheinmodell abgewickelt werden. Durch jährlich einlösbare Gutscheine profitieren dann die Geldgeber von Leistungen des Hotels, erhalten spezielle Rabatte und genießen ganz persönliche Goodies als Zusatzleistungen. „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.“



„Seit dem Launch der Crowdfunding-Kampagne haben wir bereits 20 Prozent der Mindestsumme von 60.000 Euro erreichen können“, bekräftigt der Hotelier Thomas Walcher.

Foto: Hotel Knollhof



„Immer mehr Hotels in Österreich stehen vor großen Herausforderungen, wenn altersbedingt neue Anschaffungen der Einrichtung anstehen“, erklärt Hansjörg Kofler, Gründer des Hoteleinrichters furniRENT. Foto:

furniRENT

Hotel-Crowdfunding im Detail

Laut den Gründern von hotel-crowdfunding.com wird der Lebenszyklus eines Crowdfunding-Projekts in fünf Phasen unterteilt. Als Erstes prüft ein Advisory Board von Experten jedes neu eingereichte Projekt auf Herz und Nieren und schätzt die Realisierbarkeit ein. Fällt die Analyse positiv aus, geht es in die Vorbereitung: „Auf Basis des Projekts wird eine individuelle Hotel-Crowdfunding Kampagne vorbereitet. Gemeinsam werden die Mindestkapitalhöhe und die Vorteile für die zukünftigen Investoren definiert. Sind alle Vorbereitungen abgeschlossen, wird das Projekt auf hotel-crowdfunding.com freigeschaltet“, erklärt Kofler Phase Nummer zwei. In Phase drei können Gutscheine dann online erworben werden, die Einzahlungen erfolgen auf ein Projektkonto. Bei erfolgreicher Beendigung einer Kampagne durch Erreichen der Fundingschwelle steht das Kapital dem Hotelbetrieb zur Verfügung, was in Phase vier fällt. Wird die Fundingschwelle nicht erreicht, gehen alle Einzahlungen ohne Abzüge an die Investoren zurück. Wichtig ist dabei auch die Nachbetreuung: „Nach Abschluss eines Projekts bleibt Hotel-Crowdfunding ein verlässlicher Partner für das Hotel. Wir unterstützen das Hotel inhaltlich, organisatorisch und kommunikativ bei allen Angelegenheiten, die nach der Kampagne in Bezug auf das Crowdfunding noch anfallen können“, führt Kofler damit Phase Nummer fünf aus.

Erstes Crowdfunding-Projekt aus der Steiermark

Das Pionierprojekt kommt aus der Steiermark, genauer gesagt aus der Ramsau am Dachstein. Das familiengeführte Ferienhotel Knollhof hat im Februar 2015 seine Crowdfunding-Kampagne gestartet und

stellt damit das erste Projekt auf der Onlineplattform. Ziel der Kampagne ist, mit dem lukrierten Geld elf Gästezimmer und Gästebäder des Hotels zu renovieren und so die Qualität des Angebots für die Gäste zu steigern. „Im Zeitalter von Basel III wird es immer schwieriger, die Kreditinstitute als Partner mit an Bord zu holen. Deswegen haben wir uns entschieden, gemeinsam mit furniRENT als Erster der Branche den in anderen Bereichen bereits etablierten Weg des Crowfundings mittels Hotelgutschein zu begehen“, erklärt Hotelier Thomas Walcher. „Die Überlegung ist, einen Teil unserer Zimmer komplett zu modernisieren, um unser Hotel wettbewerbsfähig und attraktiv zu halten. Dabei bin ich erstaunt, wie viel positives Interesse mir entgegengebracht wird“, sagt der Diplomhotelier. Im Falle des Knollhofs erwirbt jeder Investor Hotelgutscheine mit doppeltem Wert der eingezahlten Summe, die im Zeitraum von mindestens zehn Jahren eingelöst werden können. Bei beispielsweise der Mindesteinlage von 300 Euro erhält der Investor Gutscheine für alle Leistungen des Hotels Knollhof im Wert von 600 Euro. „Die Gutscheine verfallen dabei nicht, man kann sie aufsparen oder auch verschenken. Wir haben jetzt erst angefangen und bereits viele Stammgäste wie auch andere Interessenten, die in unser Hotel investiert haben“, zeigt sich Walcher erfreut. Seit dem Launch des Projekts wurden bereits 20 Prozent der Mindestsumme von 60.000 Euro erreicht, die Zeichnungsfrist läuft noch 22. Mai. Darüber freut sich auch Kofler: „Wir erkennen am Beispiel des Hotels Knollhof, dass wir nicht nur mit unserem Mietsystem, sondern auch mit Hotel-Crowdfunding Wege gefunden haben, der Hotelbranche unter die Arme zu greifen.“