

10-Punkte-Checkliste für Hotel-Finanzierungen

1. Hotels gelten bei Banken als riskantes Investment. Nur wirklich überzeugende Konzepte an guten Standorten haben eine Chance. Eine substantielle Vorbereitung ist deshalb dringend geboten.
2. Die finanzierende Bank prüft sehr genau, ob der Kreditnehmer auch hinsichtlich Know-how und fachlicher Kompetenz überzeugt. Auf Widerstände und Vorurteile gegenüber der Spezialimmobilie „Hotel“ mit fundierten Sachargumenten vorbereitet zu sein, ist daher ein Muss. In diesem Zusammenhang ist das Darstellen verschiedener Szenario-Betrachtungen eine gute Übung.
3. Eine ausreichende Eigenkapitalquote ist fester Bestandteil des Finanzplans. 20% des Gesamtinvestitionsvolumens bzw. des Kaufpreises sollten es mindestens sein, nicht selten werden 30% gefordert.
4. Finanzierungsverhandlungen sind zeitintensiv: Sechs bis zwölf Monate vom ersten Gespräch bis zur Finanzierungszusage sind keine Seltenheit und sollten entsprechend eingeplant werden.
5. Die finanzierende Bank: Objekte unter 10 Mio. €, die zudem Inhaber geführt sind und Hotels außerhalb der Großstädte sind bei regionalen Sparkassen und Genossenschaftsbanken am besten aufgehoben. Hypothekenbanken finanzieren in der Regel erst Objekte ab einem Marktwert von 10 – 15 Mio. €.
6. Chancen-Risiko-Potenzial: In jedem Fall sind umfangreiche Mikro-Makro-Standort- und Marktanalysen sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen, aus der die nachhaltige Bedienung des Kapitaldienstes abgeleitet werden können, erforderlich.
7. Üblicherweise werden bei Management- bzw. Betreiberimmobilien zusätzliche Branchenanalysen von bankinternen oder externen Experten angefordert. Es empfiehlt sich deshalb von vornherein, eine neutrale dritte Meinung in Form eines Gutachtens oder einer Plausibilitätsprüfung der Berechnungen vorzulegen.
8. Die Bauunterlagen, aus denen Funktionalität und Hotelstandard leicht ablesbar sind, sollten ebenfalls vollständig sein. Grundbuchauszug und Lageplan gehören ebenso dazu wie Informationen zu Betriebskosten und Ausstattung sowie Angaben zur Betreiberqualität und -bonität. Bei Projekten sind zusätzlich erforderlich: Nachweis des Baurechts, detaillierte Kostenschätzung (DIN 276), Bauzeitenplan, Bauverträge, Baubeschreibung, Risiko-Szenarien und eine Rentabilitätsberechnung.
9. Transparenz ist das A+O: Alle Unterlagen sollten übersichtlich aufbereitet und in sich schlüssig sein.
10. Abschließend ein Tipp: Nehmen Sie dem Banker soviel Arbeit wie möglich ab. Je weniger Rückfragen erforderlich sind, desto einfacher seine Entscheidung – für Ihr Vorhaben.