

IN 4 SCHRITTEN DEN HOTEL (IMMOBILIEN)WERT ERHÖHEN

*Wie die Nachhaltigkeit FINANZIERUNG, FÖRDERUNG
und den IMMOBILIENWERT von Hotels beeinflusst*



Die Hotellerie befindet sich in einem Umfeld herausfordernder Rahmenbedingungen, geprägt durch Kostenexplosionen bei Energie und Mitarbeitern, teure Bankzinsen und hohe Inflation. Preisanpassungen werden von den Gästen nur akzeptiert, wenn in die Qualität investiert wurde. Rentabilität und Liquidität sind angespannt. Finanzierungen und Förderungen müssen „neue“ Kriterien erfüllen. Regulatorische ESG-Vorgaben (v.a. Energieeffizienz) können „Stranded Assets“ hervorbringen.

Ab 2024 müssen alle Banken in Europa bei Kreditvergaben für Unternehmen die ESG-Nachhaltigkeitsdaten einfordern. ESG steht für Environment (E), Social (S) und Governance (G), auf Deutsch „Umwelt, Soziales und

Unternehmensführung“. Förderungen werden nur nach erfüllten Kriterien vergeben. Dazu normierte die EU ein Klassifizierungssystem (EU-Taxonomie-Verordnung) von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten in Form von sechs Umweltzielen. Dieses System definiert, welche wirtschaftlichen Tätigkeiten unter welchen Voraussetzungen nachhaltig sind.

Durch diese Bewertung der ökologischen Nachhaltigkeit sollen Kapitalströme in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten gelenkt und Greenwashing vermieden werden. Die Anteile der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Investitionen und Umsätze sind im Rahmen von Bankenfinanzierungen ab 2024 offenzulegen.

WORIN WIR SIE UNTERSTÜTZEN:

Den Immobilienwert optimieren

– Stranded Assets vermeiden:

- » Sie investieren wirkungsvoll, um den Immobilienwert des Tourismusbetriebes zu maximieren.
- » Sie erhalten eine Marktwertberechnung Ihrer Immobilie vor und nach ESG-Investitionen.
- » Ihre ESG-Daten werden im ESG-Cockpit strukturiert gesammelt.
- » Sie erfüllen die EU-Taxonomie-Anforderungen von Banken und Förderstellen und optimieren Ihre Banken-/Förderstellen-Bonität (Rating).
- » Sie erfüllen die Berichtserfordernisse an Banken, Förderstellen und Investoren hinsichtlich Ihrer ESG-Aktivitäten. Sie berichten, wie Sie diese organisatorisch umsetzen, über Ihre ESG-Strategie und auch über Ihre Kommunikation nach außen.

IN VIER SCHRITTEN ZU EINEM MAXIMALEN HOTELIMMOBILIENWERT:



1) Status Quo

Wir können nichts managen, was wir nicht messen können. Der Status Quo Ihrer ESG-Daten ist die Grundlage für sämtliche weiteren Schritte. Gemeinsam mit Ihnen sammeln wir die Daten und pflegen sie in unser ESG-Cockpit ein. Eine gute Datengrundlage schafft die Basis, sämtliche rechtliche Anforderungen seitens der Banken und Förderstellen zu erfüllen und damit finanzierbar zu bleiben. Bei den Zahlen liegt der Fokus vor allem auf dem „E“ („Environment/Umwelt), mit Daten zu Energie, Wärmebedarf, Wasser und Abfall, die wir im ersten Schritt vorrangig ins Auge fassen. Sie erhalten zur Orientierung

einen Branchenvergleich Ihrer ESG-KPI´s (Kennzahlen/key performance indicators), der gemeinsam mit dem BMAW (Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft) und der OeHT Tourismusbank für den ESG-Data Hub der Banken erarbeitet wurde – und wir bringen Ihre ESG-Daten in einen monetär greifbaren Wert für Ihr Hotel.

2) Ist-Marktwert des Hotels

Auf Basis Ihres letzten Jahresabschlusses berechnen wir Ihren Immobilienmarktwert nach dem Ertragswertverfahren. Zielsetzung ist eine Marktwertbetrachtung nach

der „Praktiker“-Methode, welche erfahrungsgemäß eine Bandbreite von +/- 10 % aufweist. Diese Differenz ergibt sich v.a. aus der fehlenden technischen und baulichen Begutachtung des Objektes. Dieser Marktwert wird Ihnen als Ausgangspunkt zur Verfügung gestellt und mit anonymisierten Marktwerten von Hotels mit ähnlicher Lage, Zimmeranzahl, Ausstattung und Umsatz bzw. Saisonalität plausibilisiert.

3) ESG-Maßnahmen und Investitionen

Aufbauend auf der Marktwertberechnung gilt es, diesen Wert zu erhalten und zu verbessern, Sie vermeiden das Risiko eines sogenannten „Stranded Assets“, bei welchem Ihr Hotel-Immobilienwert noch vor Ende der geplanten wirtschaftlichen Nutzungsdauer an Wert verliert oder es zu neuen Verbindlichkeiten kommt. Sie erhalten einen für Ihr Hotel maßgeschneiderten Maßnahmenkatalog und setzen gemeinsam mit uns die richtigen Investitionsschwerpunkte.

4) Bankenrating und Finanzierung, Förderungen und Marktwertpotential

Planungsszenarien zeigen Ihnen die Auswirkungen von ESG-Investitionen auf Ihren GOP (Gross operating profit)

und auf Ihr Marktwertpotential und somit auf Ihre Bankbonität (Banken-Rating). Wir legen den Fokus vorrangig auf Ihre buchmäßige und wirtschaftliche Eigenkapitalquote (stille Reserven) und Ihre Rückzahlungsfähigkeit. Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten werden aufgezeigt.

Eine professionelle Datenaufbereitung Ihrer messbaren Nachhaltigkeitsaktivitäten wird von Finanzierungspartnern, Förderstellen und Kapitalpartnern zunehmend gefordert. Mit übersichtlich aufbereiteten Daten sind Sie optimal auf Ihre Finanzierungsgespräche vorbereitet.

Optional: ESG Bericht

Optional kann auch ein kompakter ESG-Bericht für Ihr Hotel erstellt werden. Dieser fasst sämtliche Nachhaltigkeitsaktivitäten zusammen und erlaubt eine optimale Kommunikation mit sämtlichen Stakeholdern wie Finanzierungspartner, Lieferanten, Mitarbeiter und Gemeinde.

Die Prodinger Tourismusberatung GmbH und die Regulus Real Estate GmbH vereinen Tourismus- und Immobilien-Know How und bieten professionelle **Orientierungshilfe bei der Frage, welche taxonomiekonformen Investitionen die größte positive Auswirkung auf den Wert Ihrer Immobilie haben.** Die Messbarmachung der Nachhaltigkeitsaktivitäten ermöglicht es, diese zu finanzieren und Förderungen zu erhalten.

