

## Finanzierung „W-Hotel Amsterdam“ 135 Mio. €

Juli 2016

### Konsortialdarlehen für „W-Hotel Amsterdam“

Für die Refinanzierung des neuen „W-Hotels“ in Amsterdam, Niederlande, haben die pbb Deutsche Pfandbriefbank als Konsortialführer und die Deutsche Hypo als Co-lead verschiedenen Objektgesellschaften der Grand City Hotels GmbH ein Darlehen über insgesamt 135 Mio. € bereitgestellt. Dabei entfallen vom gesamten Darlehensvolumen 85 Mio. € auf die pbb. Die Transaktion wurde im Juli 2016 abgeschlossen.

Für das 5-Sterne „W-Hotel Amsterdam“ in der Amsterdamer Innenstadt direkt gegenüber dem Königspalast wurden das ehemalige „Telephone Exchange Building“ sowie das ehemalige „Kas Bank Building“ entwickelt. Die Teileröffnung des Hotels fand bereits im Herbst 2015 statt. Vollständig fertiggestellt wurde das Projekt im Mai 2016. Das Hotel hat insgesamt 238 Zimmer. Zudem gibt es im Hotel drei Restaurants. Der Gym und Spa Bereich umfasst insgesamt 620 m<sup>2</sup>. Daneben hält das Hotel Konferenz- und Einzelhandelsflächen vor. Der Hotelbereich wird von Starwood betrieben, die Restaurants und der Einzelhandel von der Europe Hotels Private Collection and Entourage Group, die alle bereits über umfangreiche Erfahrungen in Amsterdam verfügen.

### Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank hat in den vergangenen Monaten Hotelimmobilien in Amsterdam, Hamburg und Wien finanziert. Diese Finanzierungen, wie auch die des „W Hotels Amsterdam“, weisen eine ganze Reihe von Besonderheiten auf. Ein Kreditinstitut, das Hotelfinanzierungen anbietet, muss ein hohes Maß an Fach- und Marktexpertise vorhalten, um für seine Kunden Finanzierungslösungen anbieten zu können, die auf das jeweilige Hotelprojekt zugeschnitten sind. Die pbb hält diese Expertise vor.

Hotelfinanzierungen hat die pbb bereits in Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, den Niederlanden, Österreich und Schweden zur Verfügung gestellt. Das aktuelle Finanzierungsportfolio (EaD) für diese Asset-Klasse beträgt rund 1,1 Mrd. €.

### Spezialimmobilie Hotel

Hotelimmobilien sind Spezialimmobilien. Bei den Finanzierungsinstituten gelten sie damit als risikoreicheres Investment. Die Risikoeinschätzung einer Finanzierung wird bei diesen Assets vor allem vom jeweiligen Betreiber und vom Konzept geprägt. Diese sehr enge Verknüpfung zwischen operativem Betrieb und der Spezialimmobilie macht es unverzichtbar, dass die Finanzierungsexperten auch den Hotelbetrieb als solches bei ihrer Kreditanalyse verstehen.

Wichtige Faktoren sind zum einen die Eigentumsverhältnisse und gewählte Betreibervariante: Wird die Immobilie von einem Hotelbetreiber gemietet oder gepachtet oder ist der Immobilieneigentümer selbst der Betreiber und greift auf Dienstleistungen spezialisierter Hotelgesellschaften zurück, die ihr Reservierungs- und Vertriebsnetzwerk gegen Bezahlung zur Verfügung stellen oder das Management des Hotels übernehmen?

Von großer Bedeutung ist wie bei jeder Immobilie die Lage des Hotels. Leichter zu finanzieren sind gute Innenstadtlagen und Lagen, die für Geschäftsreisende interessant sind (z.B. Flughäfen oder Bahnhöfe). Eine wichtige Rolle spielt auch die Betreibermarke und die passende Ausstattung. Zudem muss bei dem finanzierenden Institut Expertise vorhanden sein, die meist umfangreichen Vertragsstrukturen in der Hotellerie zu begreifen. Alle Vertragsformen können komplexe Merkmale beinhalten, die analysiert werden müssen, wie beispielsweise die Eigentums- und Besitzverhältnisse der Betriebs- und Geschäftsausstattungen oder Themen rund um die Betreibermarke und deren geistiges Eigentum.

Schließlich müssen auch das operative Zahlenwerk des Betriebes sowie Business Pläne analysiert und verstanden werden.

### Analyse über Benchmark-Verfahren

Unterstützung finden die Bankexperten durch in der Hotelbranche übliche Benchmark-Verfahren. Das Hotelgewerbe hat weltweit ein einheitliches Kontenführungssystem für die Hotelbranche vereinbart, das hotelspezifische Meldeeinheiten wie den durchschnittlichen Zimmerpreis oder durchschnittliche Tagespreise, Belegung, Ertrag pro verfügbarem Zimmer und Bruttoergebnis umfasst. Diese einheitliche Methode zur Berichterstattung vereinfacht die Beurteilung der Hotel-Performance und erlaubt eine Einschätzung zu erwartender Cash-Flows. Zudem ermöglicht die Methode einen Vergleich unter Berücksichtigung der jeweiligen Stärken und Schwächen, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und geografischen Standorten.

### Branchenteam Hotelfinanzierungen bündelt Know-How

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank ist eine der führenden Spezialbanken für die Immobilienfinanzierung und die öffentliche Investitionsfinanzierung. Vor Ort verfügt die pbb über Knowhow entlang der gesamte Prozesskette vom Vertrieb über Immobilienexperten, Immobilienrechtsspezialisten, Finanzierungsexperten bis hin zur Betreuung der Kreditengagements. Von dieser Kompetenz profitieren die Kunden.

Seit mehreren Jahren verfügt die pbb über ein bereichsübergreifendes Team aus Hotelexperten. Sie entwickeln Finanzierungslösungen weiter und halten Fachwissen vor, um einzelfall-spezifisch Vertriebseinheiten bei Hotelprojekten unterstützen zu können.

### Ansprechpartner bei der pbb Deutsche Pfandbriefbank

Immobilienfinanzierung Deutschland  
Gerhard Meitinger  
[gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com](mailto:gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com)

Immobilienfinanzierung Kontinentaleuropa West  
Norbert Müller  
[norbert.mueller@pfandbriefbank.com](mailto:norbert.mueller@pfandbriefbank.com)

Immobilienfinanzierung – Internationale Kunden, Großbritannien & Mittel- und Osteuropa  
Charles Balch  
[charles.balch@pfandbriefbank.com](mailto:charles.balch@pfandbriefbank.com)

Kreditmärkte – Immobilienfinanzierung und  
Öffentliche Investitionsfinanzierung  
Andreas Wuermeling  
[andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com](mailto:andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com)

**Begleitendes Team der Finanzierung des „W-Hotel“:**  
Ernst Hackmann, Brigitte Kreitmeier, Heike Stork,  
Evelin Fratoni, Christian Sand, Andreas Roth

Deutsche Pfandbriefbank AG  
Freisinger Straße 5  
85716 Unterschleißheim  
[www.pfandbriefbank.com](http://www.pfandbriefbank.com)