

Berliner Industriebank
Aktiengesellschaft

BürgA I

K 8871
24.3. / 1.6.1987
Be / Gut / Bai

7

R e f e r a t

- ERP -

Der Senator für
2. Juni 1987.
Wirtschaft und Arbeit

1. Antragsteller: Hotel garni Pientka GmbH. - Neugründung -
Kurfürstendamm 12
1000 Berlin 15

Industriegruppe: 1111 /
F r e m d e n v e r k e h r

Geschäftsgegenstand:

Betrieb des Hotels garni "Pientka" mit 57 Zimmern
sowie angeschlossenen Dachgarten-Café.

2. Kredit Antrag
vom 4.2.1987:

ERP-Investitionskredit
in Höhe von DM 1.800.000,--
=====

Vorschlag:

B e w i l l i g u n g
aus dem ERP-45/45/10-Programm.

3. Allgemeines:

Gründung: Abschluß des Gesellschaftsvertrages am 23.10.1986; eine Eintragung in das Handelsregister wurde beantragt, ist jedoch bislang noch nicht erfolgt.

Rechtsform: GmbH i. Gr.

Stammkapital: 50 TDM

Alleingesellschafter
und Geschäftsführer: Hotelkaufmann Georg Pientka (46)

Herr Georg Pientka hat vom 1.12.1969 bis zum 31.12.1986 das gleichnamige Café am Kurfürstendamm 14/15 betrieben. Die Jahresabschlüsse 1983 - 1985 sind im Anhang dargestellt. 1984 wurde das Grundstück von der VICTORIA-Versicherung an die Firma Bendzko Immobilien veräußert; der bis zum 31.12.1986 laufende Mietvertrag wurde vom neuen Eigentümer nicht verlängert. Im Zuge der Neugestaltung des Straßenzuges Kurfürstendamm 12-15 wird die Mövenpick-Gruppe in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Café Pientka einen Restaurationsbetrieb eröffnen, wodurch sich der neue Eigentümer hinsichtlich der etwaigen Konkurrenzsituation nicht mehr in der Lage sah, den Mietvertrag für das "Café Pientka" weiter aufrechtzuerhalten.

Im Hinblick auf den Bekanntheitsgrad des ehemaligen Cafés wurde Herrn Pientka die Bewirtschaftung des neu zu erstellenden Dachgarten-Cafés im Gloria-Haus mit der Maßgabe, die darunter liegenden vier Etagen des Gebäudes als Hotel garni zu betreiben, angeboten.

Mit der Errichtung eines Hotels in diesem Gebäude kommt die Arbeitsgemeinschaft City GbR Wunschvorstellungen des Bausenators entgegen, der eine Büronutzung der Räume nicht vorsehen soll.

Betriebsstätte:

Die Rubr. nutzt die 3. - 6. Etage sowie Teile der 2. Etage des Gebäudes Kurfürstendamm 12 (Gloria-Haus). Die 6. Etage ist zur Errichtung des Dachgarten-Cafés vorgesehen, die Etagen 2 - 5 dienen dem Hotel-Betrieb.

Gesamtnutzfläche: 1.750 m²

Mietvertrag:

Bislang existiert ein Vorvertrag, der jedoch die Konditionen des z.Z. in Abschluß befindlichen Mietvertrages detailliert darlegt:

Monatliche Miete: 35 TDM kalt, entsprechend 20,-- DM/m².

Es ist eine jährliche Steigerung von 0,50 DM/m² vorgesehen, so daß nach 10 Jahren eine Miete von 25,- DM/m² bzw. 44 TDM monatlich zu entrichten ist. Weitere Mieterhöhungen sind zunächst nicht beabsichtigt.

Mietdauer:

Mit Beginn des Vertrages vom 1.1.1987 wird eine Laufzeit von 20 Jahren nebst einer Option für eine Verlängerung von 10 Jahren vereinbart.

Die Mietkaution in Höhe von 6 Monatsmieten (210 TDM) wird in Form einer Bankbürgschaft der Grundkreditbank gestellt.

Der Betrieb wurde am 13.3.1987 besichtigt. Für den Betrieb eines Hotels erscheinen die Räume geeignet, der Standort im Herzen der City ist für ein Hotel der gehobenen Mittelklasse ausgezeichnet.

4. Vorhaben:

Es ist beabsichtigt, 5 Etagen des bestehenden Gebäudes am Kurfürstendamm 12 (Gloria-Haus) für die Zwecke eines Hotels herzurichten.

Im Zuge dieser Arbeiten müssen die bisherigen Büroräume in Hotelzimmer aufgeteilt und mit Sanitärzellen (Dusche + WC) sowie neuen Möbeln ausgestattet werden.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

(Position A) gemäß Voranschlag der Architekten Metz und Kranz vom 4.2.1987).

A. Modernisierung und Umbau des bestehenden Gebäudes

	<u>TDM</u>	<u>TDM</u>
Um- und Ausbauarbeiten	915	
Sanitärinstallationen	558	
Elektroinstallationen	155	
Baunebenkosten (Architektenhonorar)	<u>150</u>	1.778

B. Ausstattung und Einrichtung

	<u>TDM</u>	
Zimmereinrichtungen (rd. 13 TDM pro Zimmer)	741 x)	
Sonstige Einrichtungen	405 x)	
EDV-Anlage	50 x)	
Waschmaschinen und Küchengeräte	80 x)	
Kleininventar	<u>240</u>	1.516

x) Vorgesehen zur Sicherungsübergangung

C. Sonstiges

	<u>TDM</u>	
Reserve für Unvorhergesehenes	250	
Abstandszahlungen an Mieter	20	
Planungskosten Innenausbau	<u>36</u>	<u>306</u>
		3.600
		=====

Bei 57 Zimmern ergeben sich durchschnittliche Kosten pro Zimmer von rd. 63 TDM.

Der Kostenansatz erscheint insbesondere unter Berücksichtigung der Finanzierungsreserve von 250 TDM auskömmlich, zumal 90 % der Arbeiten bereits zu Festpreisen vergeben sein sollen.

11

6. Sicherheiten:

- a) Für die Sicherstellung des beantragten Kredites von 1.800 TDM steht lediglich das im Rahmen des Vorhabens anzuschaffende Inventar zur Verfügung.

Kaufpreise gemäß Aufstellung des Herrn Pientka:

	<u>TDM</u>	<u>%</u>	<u>TDM</u>
EDV-Anlage	50	20	10
Zimmereinrichtungen	741	25	185
Sonstige Einrichtung	405	25	101
Kaffee- und Waschmaschinen	80	30	<u>24</u>
			Sicherheiten insgesamt: 320
			=====

Auf Vermieterpfandrechtsabschlag wird wegen Stellung einer Bankbürgschaft als Mietkaution (i.H.v. 6 Monatsmieten) verzichtet.

- b) Selbstschuldnerische Bürgschaft des Herrn Georg Pientka.

Die Sicherheiten reichen nicht aus.

7. Zusammenfassung:

Die Hotel garni Pientka GmbH. beantragt für ein Vorhaben von 3.600 TDM zur Mitfinanzierung einen ERP-Kredit von 1.800 TDM.

Das Vorhaben betrifft den Umbau der obersten fünf Etagen des Gloria-Hauses am Kurfürstendamm 12 zu einem Hotel garni sowie die Einrichtung und Ausstattung des Gebäudes.

Herr Georg Pientka - Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Rubr. - war bereits bis zum 31.12.1986 17 Jahre lang selbstständig als Betreiber des gleichnamigen Cafés am Kurfürstendamm 14/15 tätig.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Straßenzuges Kurfürstendamm 12 - 15 war Herr Pientka gezwungen, seinen Betrieb aufzugeben; zur Sicherung seiner Existenz wurde ihm jedoch die Möglichkeit geboten, einen Teil des Gloria-Hauses als Hotel garni umzubauen und zu betreiben.

Das neue Hotel soll über insgesamt 57 Zimmer mit gehobenem Komfort verfügen. Einen durchschnittlichen Auslastungsgrad von 70 % - der bei dieser Kategorie und dem guten Standort realistisch erscheint - vorausgesetzt, wird bei Realisierung der Prognosewerte eine ausreichende Rendite erzielt.

Die Sicherheiten reichen nicht aus.

Im Hinblick auf die in der Hotelbranche allgemein liegenden Risiken erscheint eine Kreditvergabe an eine Neugründung nur aus dem 45/45/10-Programm vertretbar.

8. Vorschlag:

B e w i l l i g u n g des beantragten Kredites zu den nachstehenden Bedingungen.

gez. B e e r