



Das hybride Hotelprojekt RADNIGHOF -- Modifizierung 06.2025:

Ein **Bestandsprojekt**, das sich überzeugend zeitgeistig präsentiert als -

ganzjähriges klimafreundliches Tourismusmodell

&

verbunden mit **energieeffizienten** hotelmäßigen Wohneinheiten (Buy&Let),
sowie alternativ mit Wohnbauelementen (1ter-Wohnsitz geeignet);

Kurzbericht zu den Projektfakten & Finanzstatus

Altbestand-Urlaubshotel RADNIGHOF - vulgonaame **RONACHER** -

FIRMA Hotel RADNIGHOF GmbH / Radnig 16 / 9620 Hermagor Pressegger See

Geschäftsführender Mehrheitsgesellschafter Ralf O.J. WILMS

Projekt-Website: <https://www.projekthotelradnighof-co2frei.com/>

1. Hybrides Bestandsprojekt: Radnighof“-- „**CO²-FREI** & **energieeffizient** & **nachhaltig**“. Das Projekt wurde **behördlich genehmigt** (1.Quartal 2022); die aufrechte bauliche Genehmigung ist gültig bis zum **15. Januar 2026** und kann gegebenenfalls nochmals um 2. Jahre verlängert werden.

2. Der Projektstandort RADNIG -- Lage oberhalb der Ortschaft Hermagor auf einem Bergplateau Karnischen Alpen;
Umgebung mit ursprünglichen Bergdorfcharakter, liegt im begehrten touristischen Erholungsraum Hermagor Pressegger See - Nassfeld, in Kärnten / Österreich.
Die Kärntner Seen in unmittelbarer Nähe, genauso wie Italien (Friaul/Veneto) und ein naturbelassenes Slowenien.
Dies garantiert grenzüberschreitend, in Lebensart und Klima, einen starken mediterranen Einschlag.
Behördliche Statistiken bezeugen touristische Übernachtungszahlen von jährlich über 1.2 Millionen, Tendenz steigend!
Die Projektanalyse zur örtlichen Risikobewertung (Businessplan 07.2025) bezeugt eine nachhaltig positive wirtschaftliche Perspektive.

3. Die Lust auf Ferien wächst stetig in diesen unruhigen Zeiten. Urlauber bezahlen im Schnitt 12% höhere Preise im klassischen Hotelurlaub und in besonderen Hotels in den Bergen oder an der See sogar 20-30% mehr als zuvor. Je innovativer und dazu intelligenter Luxus, dem Zeitgeist entsprechend, um so erfolgsversprechender ist ein überdurchschnittlicher Umsatz zu generieren.
Der Blick auf die Zukunft im Sektor Hotelimmobilien zeigt die wesentlichen Faktoren: Mehr **Nachhaltigkeit** & mehr **Qualität** & mehr **Flexibilität**!

4. Das hybride Hotelprojekt RADNIGHOF erfasst im Kern die Modernisierung und Erweiterung eines ALTBESTANDS-Hotels, zu einem **CO²-FREIEN** & **energieeffizienten** & **nachhaltigen** Urlaubshotel.

5. Modifizierter Planungsstand (06.2025) erfolgt ausschließlich im zulässigen Rahmen der erteilten Genehmigung;

(nachzulesen auf der Projekt-Website: *[Details zur Modifikation \(6.2025\) Projekt „Hotel Radnighof“](#)*)

Die angestrebte Umsetzung der autarken ersten Projektbauphase erfasst mindestens 26 bis maximal 31 Hotelzimmer.

Darin enthalten sind 10 Hotelwohneinheiten, davon 6 x Hotel-Maisonette-Wohneinheiten, die im Rahmen des Konzeptes BUY&LET zur Veräußerung verwendet werden können. Projektplanung ist ausgestattet mit operativen und technischen **Alleinstellungsmerkmalen**. Im Lichte einer Nachkapitalisierung eröffnen sich neue Handlungsspielräume und sichern eine Handlungsfähigkeit.

6. Die Umsetzung der beschriebenen ersten Bauphase bezeugt ein autarkes hybrides Hotelobjekt, das Ende 2026/ Frühjahr 2027 im Rahmen einer Teilinbetriebnahme aktiviert werden soll.

7. Im Lichte der Projekt-Gesamtplanung sollen es am Ende 38 Hotelzimmer sein, mit insgesamt 107 Betten.
Ursprünglich war die behördliche Genehmigung 2022 ausgelegt auf 51 Hotelzimmer, mit 127 Betten.

8. Ein hoher Grad an Digitalisierung ist mit dem Beginn der Bauumsetzung geplant. Neben den digitalisierten Verfahren zum Check-in/Check-out und Zimmer-Tablets; auch geplant ein automatisierter Service oder auch die automatisierte Minibar.
Aus planerischen Gründen wurde der Prozess des Glasfaseranschlusses (2000 Mbit) dem tatsächlichen Beginn der Bauphase vorgezogen.
Der Glasfaseranschluss erfolgte im Juni 2025!

9. Eine gehörige Investition gemäß der ESG-Vorgaben im Rahmen der wirksamen EU-Taxonomie-Verordnung (01.01.2024), was sich unmittelbar und nachhaltig auf die Wertsteigerung und den Werterhalt der Immobilie auswirken wird.
Zeitgeistig-innovative Leuchtturmprojekte sind eine Notwendigkeit in dieser Zeit des Klimawandels, um ein vorhandenes Bestandspotential bezüglich Nachhaltigkeit zu fördern und gleichzeitig zu bezeugen, was technisch möglich ist.
Das Bestandsprojekt RADNIGHOF ist eine INVESTITION, **in** und **für** die **ZUKUNFT!**

10. Beispielhaft operativ und technisch erwähnenswert:
Eine 100%-ige ERDWÄRME-Versorgung (39 Bohrungen genehmigt!).
Dazu kommt ein umfassender Einbau energieeffizienter Technik in den Hotelbetrieb.
Richtungsweisende Anwendung von Technik im HOSPITALITY-Bereich, wie Micro-Wärmepumpen-Booster (Vaillant), im Neubaubereich der geplanten Hotelzimmer/Wohneinheit, zur kombinierten Regelung von Klima, Wärme und Warmwasser.
Der Bestand wird ebenfalls fachgerecht am Erdwärmesystem eingebunden;

11. NACHHALTIGE PROJEKTE, wie das vorliegende Projekt RADNIGHOF, reduzieren sich nicht allein auf einen UMWELTASPEKT, sondern müssen in unserem Gemeinwesen zukünftig durch NACHHALTIGKEITSKONZEPTE die unbedingte Fähigkeit ausfüllen, zur wirtschaftlichen Resilienz und strategischen Stärke!
DENN diese modernste Technik hilft, den Energiebedarf und damit die Kosten auf eine neue Ebene zu setzen, ohne die energieintensiven hotelmäßigen Leistungen einschränken zu müssen.

12. Die beschriebenen Projekteinhalte definieren ein nachhaltiges Leuchtturmprojekt, mit einer immanenten sozialen Komponente. Diese soziale Komponente wendet sich an alle interessierten Altersklassen und zeichnet sich aus, durch einen öffentlichen Zugang in technisch-definierte Hotel-Räumlichkeiten.
Dort befinden sich informativ-erklärende elektronische Schautafeln, hinsichtlich der faktischen Funktionsweise, einer nachhaltig energetisch-effizienten Hotelversorgung und der Definierung des CO²-Fußabdrucks für jeden Hotelgast.
Weitere umfangreiche Details zur Planung, im Business-Plan (Website!)

13. Die Bauphasen bis zur Gesamtfertigstellung beinhalten logisch abgestimmte Teilinbetriebnahmen. Die erste Teilinbetriebnahme eröffnet einen Anspruch auf Finanzierungsarbeit mit der ÖHT-Bank, der auf Grund des langen Genehmigungsverfahrens suspendiert wurde.

Begründung: Die ausgelöste Sperrung durch die zeitlichen Verzögerungen bei der behördlichen Genehmigung (Pandemiezeit!) wird nach 1-jähriger Inbetriebnahme aufgehoben.

14. FINANZIERUNGSKONZEPTION in Kurzform:

Nach erfolgter Modifizierung (06.2025) wird der **Kapitalbedarf** für die erste autarke Bauphase geschätzt auf:

3.28 Millionen Euro

Angepasste Finanztabellen wurden sachgerecht erarbeitet!

(vgl. Finanztabellen – mit und ohne „Buy&Let“ -- auf der Projekt-Website und qualifizierte Kostenschätzung. -- auf der Projekt-Website)

15. Ansuchen um ein **alternatives Finanzierungsangebot**, sollte es nicht gelingen, ein Konzept zur Durchfinanzierung der ersten Bauphase zu erarbeiten.

Deshalb ist unbedingt angestrebt, bei den geplanten Gesprächen mit dem Finanzwesen, zielgerichtet alle Möglichkeiten/alle Richtungen einer Unterstützung des Projektes Radnighof zu beleuchten.

Bei einem Alternativangebot geht es um die ergebnisoffene Prüfung der Möglichkeit zur Bereitstellung von Finanzmitteln, in einem geschätzten Rahmen von zirka **850 tausend Euro bis 1.5 Millionen Euro**.

16. Unbedingtes Ziel ist, im Rahmen einer bereitgestellten alternativen Geldsumme, die Aktivierung der Baugenehmigung durch eine angemessene Baumaßnahme zu organisieren.

Die Aktivierung der Baugenehmigung ist der Schlüssel den es braucht, um in die erfolgreiche Projektumsetzung einzusteigen. Im Lichte einer aktivierten Baugenehmigung (Projektumsetzung) lässt sich dann endlich eine andere positive Dynamik entfalten! Eine andere Zielausrichtung und eine neue Ansprache im Lichte der Kommunikation und Angebote an Dritte ist dann endlich möglich.

Eine andere positive Situation, als wenn sich das ganze Projektvorhaben weiterhin nur auf dem Papier vorstellt!

17. Diese hier angesprochene Dynamik wurde durch intensive Aktivitäten in der jüngeren Vergangenheit bereits vorbereitet.

Anzumerken hier, die intensive Suche nach potentiellen Interessenten für eine Teilhabe am Projekt, durch den Kauf von Gesellschaftsanteilen.

Aber auch die intensive Suche nach Interessenten für den Kauf einer Hotelwohneinheit unter dem Konzept „Buy&Let“!

Die angesprochenen Aktivitäten waren im Ergebnis absolut erfolgreich, sodass von einer „**Stand-by Dynamik**“ gesprochen werden kann, die darauf wartet, dass Projekt im Lichte der Baugenehmigung zu aktivieren.

18. Mit der erfolgreichen Ausgestaltung eines Weges zur Finanzierungsunterstützung wird unmittelbar Präsenz auf den unterschiedlichen [Plattformen der SOZIALEN MEDIEN](#) aktiviert.

Die fortwährende Umsetzung des zeitgeistigen Leuchtturmprojektes wird ab diesem Zeitpunkt fortwährend begleitet und transparent dokumentiert!

19. Im Lichte der angestrebten Aktivierung der Baugenehmigung und dem damit verbunden Beginn der Projektumsetzung bieten sich objektiv und unmittelbar **weitere Finanz-Optionen** an.

Zu erwähnen, die Anwendung des entwickelten **KAPITALISIERUNGSKONZEPTES**.

20. Die **hybride Gesamtprojektplanung** (Mixed-Use-Assets) dient der Optimierung einer Wirtschaftlichkeit des Projektes, durch verschiedene Maßnahmen.

Wie bereits angesprochen und entsprechend in der Planung berücksichtigt:

Anzahl bis max. 10 der geplanten Hotel-Zimmer-Apartments,

zum **Verkauf (Nachkapitalisierung)** im Rahmen des bewährten Konzeptes „BUY&LET“.

Die Objekte verbleiben im Rahmen einer verbindlichen vertraglichen Regelung, innerhalb der Hotelstruktur.

Das grundlegende Parifizierungs - (Vor-)Gutachten wurde ausgefertigt.

21. Die Nachkapitalisierung im Rahmen der hybriden Gesamtprojektplanung (Mixed-Use-Assets) stellt das Gesamtprojekt wirtschaftlich auf eine flexible solide Basis und dient als wirksame Therapie, um eventuellen finanziellen Druck durch flexible Handlungsfähigkeit etwas entgegenzusetzen.

Auch der weitere Verkauf von 1 bis 3 Wohnungen – erster Wohnsitz – schließt sich nicht grundsätzlich aus.

Die bauliche Modifizierung 2025 erfolgte vorausschauend, auch in dieser Frage!

22. Eine **CROWD-FUNDING-Lösung** über einen Teilbetrag kann sich nach Bauaktivierung, für nachfolgende Bauphasen konstruktiv anbieten; variable Rückzahlungsoptionen, wie Genussscheine;

23. Eine weitere Variante zur Nachkapitalisierung wäre ein Anteilsverkauf bis maximal 37 Prozent.

Der Mehrheitsgesellschafter (WILMS) wird unbedingt die Mehrheit der Gesellschaftsanteile in Händen halten und somit die Umsetzung des grünen Kerns des Projektes nachhaltig gewährleisten.

24. Eine Nachkapitalisierung durch die Investition als verdeckter Gesellschafter (Investor), unter ausgehandelten Konditionen, könnte sich leichter realisieren lassen, sobald die Projektumsetzung konkret begonnen hat.

25. Grundsätzlich darf man zu Recht darauf Vertrauen, dass allein durch die Aktivierung der Baugenehmigung, sich zahlreiche neue positive Effekte einstellen werden, die frisches Kapital in die Projektumsetzung bringen!

26. An dieser Stelle nochmal ein berechtigter und wesentlicher Hinweis darauf, es liegt keine hervorzuhebende Verschuldung der Projekt-GmbH RADNIGHOF gegenüber Banken vor, trotz Ankauf des Bestand-Objektes, trotz der umfänglichen Planungstätigkeiten und trotz des sehr langjährigen Genehmigungsverfahrens. Hauptgläubiger der Radnighof GmbH ist der geschäftsführende Mehrheitsgesellschafter (R. Wilms).

Die finanziellen Zuwendungen auf Darlehnsbasis durch den Mehrheitsgesellschafter sind ordnungsgemäß verbucht und wurden buchhalterisch sachgerecht in Mezzaninekapital umgewandelt.

27. Es wäre aus Sicht des Projektinitiators sachgerecht, wenn das buchhalterisch in Mezzaninekapital (Eigenkapital) gewandelte Fremdkapital, endlich auch strategisch genutzt werden kann, mit dem Ziel, erfolgreich ein Finanzierungskonzept zu entwickeln. Soweit die Frage der Bereitstellung einer Eigenkapitalquote im Raum steht, kann diese Frage auf solche Weise formal gelöst werden. Dazu bedarf es aber zunächst einer Bereitschaft seitens der Subjekte aus dem Finanzwesen.

28. Gegen die Anerkennung des Mezzanine-Kapitals als „sachgerechtes Eigenkapital“, könnte als Argument im Lichte des Projektes hervorgehoben werden:

Fehlendes „echtes Eigenkapital“,

Im Rahmen der vorliegenden Projektsituation ist dem Argument entgegenzusetzen:

a. Der Einsatz von Mezzaninekapital als Eigenkapital eröffnet die Möglichkeit, ein Finanzierungskonzept formal sachgerecht zu erarbeiten.

Damit steht einer Aktivierung der Baugenehmigung nichts im Wege.

In Lichte der Aktivierung der Baugenehmigung schließt die gezielte Nachkapitalisierung **zeitversetzt** die Lücke des „echten Eigenkapitals“ und **sichert den zügigen Rücklauf** der Fremdmittel an die finanzierende Bank.

b. Mit der Aktivierung der Baugenehmigung ist vom Projektinitiator vorgesehen, die PRIVATWOHNUNG im Nebenhaus Radnighof-Komplex anzukaufen.

Die **Kaufsumme** steht der Projektgesellschaft als „**echtes Eigenkapital**“ zur Verfügung.

29. Das Auslaufen der Kreditinstitute Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung), seit dem 1.Juli 2025 außer Kraft, könnte einen begünstigenden Effekt ausüben, auf den geplanten Ankauf der PRIVATWOHNUNG im Nebengebäude Radnighof-Komplex.

Die KIM-Verordnung verordnete bekanntermaßen strenge Vorgaben für Privatkredite im Immobiliensektor.

Ab dem 1.Juli 2025 eröffnet sich den Banken bei den Entscheidungen zur Kreditvergabe mehr sachgerechte Flexibilität, natürlich gepaart mit angemessener Vorsicht, aber ohne strenge rechtliche Vorgaben.

Neben dem Ende der KIM-Verordnung verdient auch der sogenannte **sektorale Kapitalpuffer** für Immobilien eine Erwähnung (seit 22.03.2022 in Rechtskraft).

Gemäß § 10e Absatz 1 Satz 2 KWG (Kreditwesengesetz) wurde dieser antizyklische Kapitalpuffer im März 2022 mit 2 Prozent angeordnet.

Die Regelung erfolgte gegenüber natürlichen und juristischen Personen, bei denen Grundpfandrechte an im Inland belegenen Immobilien anrechnungsmindernd bei der Ermittlung der Eigenkapitalanforderungen berücksichtigt werden.

Nach Kenntnislage liegt aktuell der antizyklische Kapitalpuffer **unter** 2 Prozent!

30. Exit-Strategie für das hybride Hotelprojekt RADNIGHOF bedeutet, Gewährleistung eines vereinbarten geordneten Kapitalrückfluss an einen möglichen Bankpartner.

Die Maßnahmen der Nachkapitalisierung (Verkauf Apartments-BUY&LET) sind parallel zu den Teilinbetriebnahmen, ein geeignetes Instrument für einen solchen geordneten Rückfluss der Finanzierungsmittel an das Finanzwesen!

Mit der ausgestalteten Exit-Strategie im Wege eines Konzeptes zur Nachkapitalisierung soll dem Bankwesen überzeugend der Weg aufgezeigt werden, wie die Finanzmittel fristgerecht zurückfließen.

31. Die Exit-Strategie ist kein statischer Plan, sondern wird im Rahmen der Projektumsetzung regelmäßig angepasst, um den Marktbedingungen und der Projektentwicklung gerecht zu werden. Hybride Planung und vorausschauende bauliche Details halten dazu auch solche Möglichkeiten offen, eine Verwendungsänderung (Widmungsänderung!) im Auge zu halten, denn eine unbefristete Verwendung als eine Hotelanlage muss **nicht** die "**ultima ratio**" sein.

32. Passende Momente für einen Kapitalrückfluss können vertraglich fließend gestaltet werden.

Die aufgezeigten Möglichkeiten der (Nach-)Kapitalisierung besichern in jedem Fall strategisch den Exit eines Engagements eines möglichen Partners aus dem Bankwesen!

33. Der Initiator des Projektes und Mehrheitsgesellschafter, Ralf Wilms, steht für das vernunftgesteuerte GARANTIEVERSPRECHEN, das Potential des Bestandobjektes einem Nachhaltigen Konzept zuzuführen.

Nicht nur der Bestands- und Nutzungswert des „Objektes Radnighof“ wird dadurch nachhaltig erhöht.

Auch der Standort Radnig, mit Blick auf das Leben vor Ort in Radnig, rund um das Naturschwimmbad Radnig, erfährt eine **nachhaltige Aufwertung**.

Eine damit verknüpfte Erwartungshaltung vor Ort wird berücksichtigt, denn nach Fertigstellung werden den Menschen in Radnig sozial-prägende Möglichkeiten in vielfältiger Richtung angeboten.

34. Eine **positive Außenwirkung** und daraus entstehende **Synergieeffekte** vor Ort in Radnig sind **garantiert**, in einer Zeit, wo der Klimawandel und Energieeffizienz die Kernthemen einer zeitgeistigen Gesellschaft besetzen.

Die Ausstrahlung des Konzeptes RADNIGHOF über Radnig hinaus, sind logische Schlussfolgerungen, die auf der Hand liegen und sich aus dem Projektkonzept/Businessplan lesen lassen.

An dieser Stelle nochmal der Hinweis auf die Projekt-Website und die komplett überarbeitete Projektbroschüre.

Projekt-Website: <https://www.projekthotelradnighof-co2frei.com/>

35. In dem Lichte der Ausführungen zeigt sich das hier vorgestellte Hotelprojekt als ein LEUCHTTURMPROJEKT und verdient sich so eine gehörige AUFMERKSAMKEIT! Es sind gute Argumente für das Finanzwesen vorhanden, sich zielorientiert mit dem hybriden Projekt RADNIGHOF zu beschäftigen.

Mittelfristig orientierte, verantwortungsbewusste Akteure aus dem Finanzwesen sind gefragt und müssen zusammenfinden. Nur dann lässt sich auch in Radnig ein innovativ-wertschöpfendes Qualitätsprodukt realisieren.

„Projekthotel RADNIGHOF“-„**CO²-FREI** & **energieeffizient** & **nachhaltig**“!

In diesem Lichte ist man intensiv bemüht, ein Angebot seitens des Finanzwesens zu motivieren!