

**hotels.** Denn der Wunsch gerade an Urlaubsreisen sei groß, dabei würden vor allem Reisen im Inland und benachbartem Ausland bevorzugt. Folglich habe die Hotellerie, beispielsweise in deutschen Urlaubsregionen wie Schleswig-Holstein, in den Sommermonaten 2021 mit zum Teil sogar deutlich höheren Übernachtungszahlen als im Rekordjahr 2019 punkten können.

**Jörg Lindner**, geschäftsführender Gesellschafter der **12.18. Investment Management**, bestätigt aus der Praxis: „Innerhalb unseres Portfolios touristischer Immobilien übertreffen die Zahlen teilweise das Niveau vor der Pandemie.“ Und er ergänzt: „Die Bedeutung unserer operativen Erfahrung und der Konzentration auf touristische Destinationen als einzige Assetklasse, zeigt sich in den Durchschnittspreisen für Übernachtungen, die zu den höchsten unter den deutschen Hotelbetreibern gehören.“

Von 2010 bis 2019 war ein positiver Trend beim Transaktionsvolumen am europäischen Hotelimmobilienmarkt zu verzeichnen, der in einem Rekordwert für das Jahr 2019 gipfelte. Durch die Coronakrise 2020 folgte jedoch ein signifikanter Einbruch. Laut einer Studie, die mrp hotels im Auftrag von **Engel & Völkers Asset Management** durchgeführt hat, wird für das Gesamtjahr 2021 zwar eine Erholung gegenüber dem Vorjahr prognostiziert, das Transaktionsvolumen pendelt sich allerdings noch nicht wieder auf Vorkrisenniveau ein. „Zu unterscheiden ist hier zwischen den einzelnen Hotelsegmenten: Während Investments in Stadthotels noch zögerlich erfolgen, kann die Ferienhotellerie deutlich besser punkten“, erläutert **Anton Tjoonk**, Geschäftsführer Engel & Völkers Asset Management. In der Vergangenheit waren Stadthotels die gefragtesten Hoteltypen bei Investoren.

Martin Schaffer kommentiert: „Wir gehen davon aus, dass das Interesse und der Fokus von Investoren und international expandierenden Betreibern sich in Bezug auf Ferienregionen verstärken wird. Darüber hinaus werden neue Betreiber Freizeitmärkte erobern, in der Markenkonzeption neue Wege gehen und damit auch die Ferienhotelprodukte weiterentwickeln. Dabei bewegen sich die Renditeerwartungen noch auf deutlich höherem Niveau als die bereits etablierten Stadtlagen und Tourismusregionen. Dies eröffnet opportunistischen Investoren Anlagechancen, auch und vor allem in neuen touristischen Destinationen in eher ländlichen Gebieten.“

Die Coronakrise wird den globalen Wachstumstrend des Tourismus allenfalls bremsen, aber nicht aufhalten können, davon ist Jörg Lindner überzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die von 1982 bis 2018 mehr als verdoppelnde Mittelschicht bis 2030 um weitere rund 50% wachsen wird. Sie wird die Trends der Zukunft prägen, wie das wachsende Interesse an Kurzurlauben, Erhalt der Gesundheit und Betonung der Nachhaltigkeit

und eines bewussteren Lebensstils. Auch sei die „Schaffung von Destinationen“ ein Ziel der neuen Generation von Reisenden auch vor allem von Digital Natives, die bestenfalls Urlaub und Arbeit als „Workation“ verbinden würden. □

## DER \*5\*Minuten\*Hospitality\*Experte\*

### Zur Reiseplanung 2022 und Tourismusanalysen nach Corona

Winfried D. E. Völcker



Winfried D. E. Völcker, Hoteller  
www.voelcker-hospitality.de

**Die BAT-Stiftung für Zukunftsfragen hat im Juni 2021 2.000 Bürger nach ihren Reiseabsichten befragt. Gerade kommt Accor mit einem „Travel Trend Report“ auf den Markt. 6.000 Bürger wurden befragt. Auch wir beschäftigen uns mit einer Marktanalyse, in einer der populärsten und schönsten Regionen unseres Landes: Machbar oder nicht**

**machbar? Kaufen und investieren, oder besser lassen? Wie nachhaltig ist der Heimaturlaubshype? Wie schnell amortisieren sich die Investitionen für Kauf und CAPEX? Wie nachhaltig sind die Prognosen? Wer wird mit welchem Budget und welchen Erwartungen anreisen? Reicht uns deren Budget? Erfüllen wir ihre Erwartungen?**

Menschen überall auf der Welt sind heiß darauf wieder zu reisen. Im Durchschnitt werden knapp vier Trips in 2022 geplant und man ist bereit bis zu 40% mehr auszugeben als 2019 – so die **Accor** Studie. Während Kirchturmpropheten im Lande der Dichter und Denker noch grübeln, rüstet Accor auf und plant Kapazitäten und Angebote für einen Markt von 4 Mrd. Menschen. Europa zählt weltweit zu den beliebtesten Destinationen und Deutschland, mittendrin, zu den zehn „Must Have“.

Man kann Studien glauben oder auf Erfahrung setzen. „Hands-on-Experience“, angereichert mit Informationen aus Quellen wie **BAT** und **Accor Spitzen-Marketeers**, machen die eigene Sichtweise zuverlässiger. Hat man zudem erlebt hat, dass auf der Zeitachse des Lebens der Erfolg das Ergebnis von einem Misserfolg zum anderen ist, verliert man jede Furcht. Dabei setze ich auf den eigenen, unbeugsamen Willen. Und Sie?

Die Hospitality Branche samt Tourismus ist die Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts (WTO). Vor 2019 reisten 1,3 Mrd. Menschen rund um die Welt. Jahr für Jahr fast 100 Mio. mehr. Eine Verdoppelung in 20 Jahren bezif-

fert das Potential. Das Hotelangebot weltweit, wuchs jährlich um nur 2%. Ein klarer Fall von mehr Nachfrage als Angebot. Gut für die Belegungsraten und die Preise. Beim Preis sind 20 bis 30% Steigerung allemal drin, ohne Einbruch bei der Auslastung.

In den fünf Jahren mit **Hilton** Hotels Corporation in den Staaten lernte ich die Leichtigkeit kennen, mit der Amerikaner ihre Hotels zum Nachbarschafts-Treffpunkt machen. Selbst mega-elegante Schuppen wie das **Plaza** oder **Waldorf Astoria** in New York waren bürgerliche „Paläste“ des Volkes. Schwellenangst? Niemals! Der Hoteleingang als Schwelle zum Glück. Come on in. Be happy.

Hotels werden für Milliarden Menschen auch Nachbarschaftsquartiere. Egal ob Leisure, Business oder Bleasure: Für einen Kaffee, einen Snack, zum Abendessen oder Abholservice. Für die Hochzeit, den Geburtstag, ein Rendezvous in der Hotelbar oder den Ruhestand in der Hotel-Residenz. „Shop in Shop“ bietet Angebote: Öffentliche Fitness Center, Läden mit Straßeneingang, Restaurant, Pubs, Bar, Parkgarage und vieles mehr.

Wir müssen kreativer werden und mehr Marketing wagen für ein „Volles Haus“. Das sieht Accor jetzt auch so und setzt auf starke Frequenz aus dem eigenen Standort. Das funktioniert mit attraktiven Konzepten und interessanten Angeboten, die Gäste wirklich wollen und mit Redeverbot für Bedenkenträger.

Lt. Accor leben 4 Milliarden Menschen in Städten und ihrem Umfeld. 55% der Gesamtbevölkerung. Bis 2050 knapp 70%. A propos Kreativität: Bei **VHC** fällt die Rezeption der Axt zum Opfer. Es gibt drei Hotels unter einem Dach. Die Hotel-Halle wird zur Markt-Halle. Statt Couchgarnituren eine Weinhandlung mit Bistrot. Restaurant und Bar öffnen sich zur Markt-Halle, dem Lebens.Mittel.Punkt. Eine fröhliche, entspannte Stätte der Begegnung in allen Lebenslagen: Emotionen pur. Reden und arbeiten, sehen und gesehen werden. Check-In läuft digital. Wer Hilfe will erhält sie von Gastgeberinnen mit Concierge-Ausbildung.: High Touch & High Tech. Zusammenfassung: TO DO IS TO BE“ - Nietzsche. TO BE IS TO DO“ - Kant. DO BE DO BE DO“ - Sinatra... □

## EYEMAXX REAL ESTATE AG: GEMEINSAME VERTRETER UND GLÄUBIGERAUSSCHUSS

**Im Januar 2022 sind weitere formale Entscheidungen gefallen und ein Verwertungskonzept ist in Arbeit. Die Kurse der Anleihen sind allerdings nach dem Scheitern des Sanierungsplans in Österreich massiv eingebrochen, so dass der Markt offenbar wenig Hoffnung auf eine nennenswerte Insolvenzquote hat.**

Gemeinsamer Vertreter: Nachdem **One Square Advisory Services S.à.r.l.**, Schweiz, bereits im Dezember 2021 als gemeinsamer Vertreter für die Anleihe 2020/2025 gewählt wurde, haben die Anleihegläubiger in den gerichtlich einberufenen Gläubigerversammlungen der Anleihen 2018/2023 und 2019/2024 sowie der Pflichtwandelanleihe 2021/2022 am 19. Januar 2022 One Square auch zum gemeinsamen Vertreter dieser Anleihen gewählt. One Square wird in Kooperation mit **Heuking Kühn Lüer Wojtek** somit als gemeinsamer Vertreter die Rechte und Interessen der Anleihegläubiger aus allen Anleihen im österreichischem Hauptverfahren sowie im deutschen Sekundärverfahren wahrnehmen und als Ansprechpartner der Anleihegläubiger fungieren.

Vergütungsregelung: Die Schutzgemeinschaft der **Kapitalanleger e.V.** weist darauf hin, dass mit der Bestellung des gemeinsamen Vertreters auch über eine Vergütungsregelung entschieden wurde. Das Gericht sah dieses Vorgehen als zulässig und als keinen Verstoß gegen den Wortlaut des § 19 Abs. 2 Satz 1 Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) an, weil es sich aus Sicht des Gerichts bei der Vergütungsregelung um eine Bedingung der Bestellung handele und somit von dem Wahlbeschluss als solchem umfasst sei, so die **SdK**. Der Vergütungsbestandteil entspricht im Wesentlichen dem Vorschlag bei den Abstimmungen ohne Versammlungen vom Dezember 2021 mit unter anderem der wichtigen Beschränkung, dass die Vergütung, Auslagen und Kosten nur aus der den Anleihegläubigern zustehenden Rückzahlungen zu entrichten sind und nicht auch aus dem sonstigen Vermögen der Anleihegläubiger.

Gläubigerausschuss: Mit Beschluss vom 21. Dezember 2021 hat das Amtsgericht Aschaffenburg einen dreiköpfigen Gläubigerausschuss bestellt. Die Ausschussmitglieder waren:

- One Square Advisors GmbH
- Rechtsanwalt Prof. Dr. Georg Streit
- Bank of China Limited

Die **Bank of China Limited** war offenbar Ausschussmitglied, da die Assets der österreichischen Tochtergesellschaft **EMI**