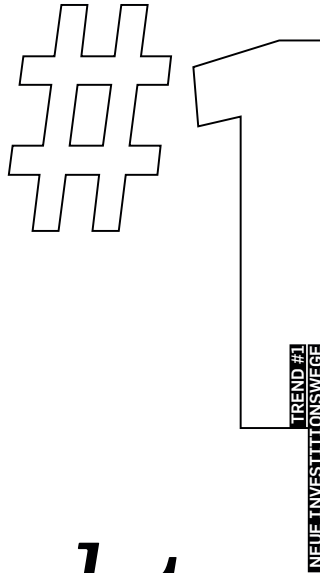


TREND #1 NEUE INVESTITIONSWEGE

Die 25hours Hotels stehen für Lifestyle und sind beim Aufpolieren heruntergekommener Hotels als Partner mit dabei.



Gesucht: Problemhotels



Vielen Hotels geht das Geld aus. Das ist die Chance für neue Ideen, für innovative Finanzierungen, für digitale Anleger und für Lifestyle-Developer.

Der finanzstarke Investor Union Invest preschte Ende April vor und kaufte nach monatelanger Investitionspause um 137 Millionen Euro eine Immobilie in Stuttgart. Justament ein in Bau befindliches Hotel. Damit setzt der Hamburger Investor ein Zeichen. Aufatmen. Trotzdem zwick es im Magen der Assetklasse Hotel noch grauslich, und solange das mit dem Virus nicht restlos verdaut ist, heißt es: kreativ werden.

Denn das Geld wird knapp. Hotelbetriebe müssen auf Eigenkapital zurückgreifen, mit der Liquidität wird es immer enger und klassische Banken trauen sich das Risiko auch nicht zu. Selbst mit alternativen Finanzierungen wie Mezzanin-Kapital schaut's schlecht aus. „Die Erfahrung und unsere Gespräche

mit den Mezzanin-Investoren zeigen, dass derzeit kaum Interesse an Hotelfinanzierungen besteht. Vielen ist schlichtweg die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Auswirkung auf die Hotelbranche viel zu unsicher“, so Georg Stampfl, Geschäftsführer von Mezzalite, einer digitalen Plattform zur Vermittlung von Mezzanin-Kapital.

Geht nicht? Sehr gut!

Wo andere sagen, das geht nicht, kommt Daniel Jelitzka ins Spiel. Über den eigens gegründeten JPI Hospitality Club will der Immobilienprofi mit Co-Investoren 250 bis 300 Millionen Euro einsammeln und damit 10 bis 14 Hotels in Europa aufkaufen. Solche, die verstaubt sind, die nicht mehr können oder die die Entwicklung verschlafen haben. Günstig sollen

>

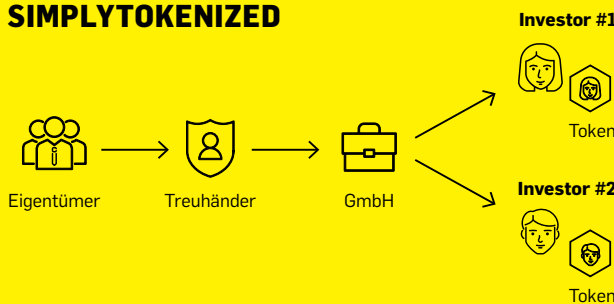
TREND #1



**ABLAUF
BEIM MODELL
TOKEN GMBH**

- > Eigentümer übergeben den zu tokenisierenden Anteil (zum Beispiel 10 Prozent) einem Treuhänder (Rechtsanwalt).
- > Token repräsentieren Eigenkapital: Anspruch auf die Gesellschafterstellung wird durch Eintragung in das DLT-Register/Blockchain aufgezeichnet.
- > Die Gesellschaft emittiert Token gegen Leistung eines Zeichnungspreises.
- > Der Treuhänder übernimmt gegenüber Investoren die gesellschaftsrechtliche Übertragung der GmbH-Anteile, die Ausschüttung des jährlichen Ertrages und die Wahrung der Gesellschafterrechte.
- > Token sind frei übertragbar; es ist kein Notariatsakt notwendig.
- > Der Eigentümer kann Token auch in mehreren Tranchen ausgeben.
- > Die Prodingler Tourismusberatung prüft die Hotelbetriebe betriebswirtschaftlich und vergibt eine Art Siegel. Damit soll der Investor die Sicherheit bekommen, dass in einen Betrieb mit Zukunft investiert wird.

**TOKEN GMBH MODELL VON
SIMPLYTOKENIZED**



Jelitzka hat schon mehrfach bewiesen, dass er aus hässlichen Entlein hippe Hotels machen kann. Das Guest House Vienna ist heute eine noble Adresse bei der Albertina, das Wiener 25hours eine Lifestyleadresse. Beides sind Umnutzungen von in die Jahre gekommenen Studentenheimen.

TREND #1 NEUE INVESTITIONSWEGE

>

sie jedenfalls sein, betreiberfrei, sehr gut gelegen und grundsätzlich betriebsbereit. Nach dem Kauf werden sie „refurbished“ und mit einem individuell-lifestylogischen Konzept aufgemotzt. Mit einem Betreiber im Gepäck sollen die Häuser schließlich wieder mit sattem Gewinn verkauft werden. Da dürften nach Einschätzung Jelitzkas dann fünf bis sieben Jahre vergangen sein.

Mit der Blockchain zu mehr Eigenkapital

Ein anderer Rettungsanker für strudelnde Hotels könnte die Digitalisierung sein, genauer gesagt die Tokenisierung. Vereinfacht ausgedrückt kaufen Anleger in der ganzen Welt Anteile an dem Hotelbetrieb oder der Immobilie selbst – ähnlich wie bei Wertpapieren. Die technische Abwicklung erfolgt über eine Blockchain. „Die Zeiten, in denen Blockchain-Produkte aufgrund vermeintlich fehlender Regularien gemieden wurden, sind spätestens seit Aufkommen der Token verschwunden. Es handelt sich bei Security Token nämlich nach herrschender Ansicht um Wertpapiere, die einen – meist schuldrechtlichen – Anspruch gegenüber der emittierenden Gesellschaft verbriefen“, stellt Christoph Urbanek, Immobilienfinanzierungsexperte und Partner bei der Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper, klar. Und mit Bitcoin hat das Ganze übrigens auch gar nichts zu tun.

„Der Zweck der Tokenisierung einer Immobilie ist es, dem Eigentümer zu ermöglichen, sich jederzeit schnell und unkompliziert liquide Mittel durch die Ausgabe von Token zu beschaffen“, erklärt Thomas Reizenzahn, Geschäftsführer der Prodinge Tourismusberatung. „Der Vorteil aus Sicht der Token-Käufer: Token sind unmittelbar und weltweit auf


einer öffentlich zugänglichen Plattform in sehr kleiner Stückelung handelbar. Man erwirbt einen Anspruch auf den Cashflow einer Immobilie.“ Gemeinsam mit der TPA Steuerberatung, Stadler Völkel Rechtsanwälte und SimplyTokenized hat Prodinge ein eigenes österreichisches Beteiligungsmodell entwickelt, die Token GmbH (siehe Seite 07). In einer Presseausendung spricht Prodinge davon, dass es sich bei der GmbH-Vorgehensweise nicht um ein abstraktes Modell, sondern um ein emotionales Projekt mit vielen Spielarten handle, und zählt diverse Möglichkeiten auf, die auch aus dem Crowdfunding bekannt sind: So könnte der Hotelier seinen Stammgästen den Erstzugriff auf eine beschränkte Anzahl von Token anbieten, den Tokenbesitzern/Investoren exklusive Vorteile zukommen lassen (zum Beispiel eine Saisonkarte, bessere Stornobedingungen, Rabatte bei Partnerbetrieben),



Eine entsprechende Umstrukturierung der Objektfinanzierung ermöglicht es den Entwicklern, das jeweilige Objekt bis zum Ende der Krise in Bestand zu behalten.

Kristian Radosavljevic,
 Axian Investment Partners

TREND #1



Rund ein Fünftel des St. Regis Hotels in Aspen wurde tokenisiert und virtuell vertschleppert. Das brachte 18 Millionen US-Dollar.

sie in eine Clubmitgliedschaft oder ein Treueprogramm integrieren. Er habe vor allem auch die Möglichkeit, Nachbarn, lokale Stakeholder oder vermögende Menschen mit Bezug zur Region oder dem Hotel einzubinden – gemäß der Idee: Kauf ein Stück deiner Heimat, hilf der lokalen Wirtschaft.

Kreativ geht immer

Und was, wenn die Hotelbranche doch länger leidet, das Virus nicht unter Kontrolle gebracht werden kann? Dann geraten auch die Developer unter Druck, wenn sie die fertiggestellten Hotels nicht zu den geplanten Preisen verkaufen können. Dann muss kompliziert refinan-

ziert werden, so Kristian Radosavljevic von Axian Investment Partners: „Eine entsprechende Umstrukturierung der Objektfinanzierung nimmt den Liquiditätsdruck heraus und ermöglicht es den Entwicklern, das jeweilige Objekt bis zum Ende der Krise in Bestand zu behalten.“

Für Daniel Jelitzka ist aber auch der Worst-Virus-Case kein Thema: Dann werden die Gebäude eben keine Hotels, sondern umgenutzt, meint er. Auch das kann Jelitzka prächtig, wie jeder weiß, der schon einmal in seinem Büro in der Wiener Lehargasse war – einem Gebäude, das ab 1899 der k. u. k. Post- und Telegrafendirektion als Telefonzentrale diente. ■