Zusammengefasster Lagebericht der LS INVEST AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr 2023

Der Lagebericht und der Konzernlagebericht werden im Folgenden zusammengefasst. Soweit nichts anderes vermerkt, gelten die Aussagen für beide Berichte. Sofern in diesem Lagebericht Zahlen für einzelne Regionen, Länder, Betriebe oder Gesellschaften genannt sind, entsprechen diese jeweils den lokalen Einzelabschlüssen. Die für den Konzern und die Segmente aufgeführten Zahlen entsprechen dem IFRS Konzernabschluss.

Grundlagen und Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die LS INVEST AG (im Folgenden auch LS INVEST oder der Konzern) mit Sitz in 47051 Duisburg, Düsseldorfer Str. 50, ist die Muttergesellschaft des Konzerns und eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg (HRB 3291) eingetragen. Da die Aktien der LS INVEST seit Juli 2022 nicht mehr in einem regulierten Markt einer Börse im Inland oder einem vergleichbaren Markt im Ausland zum Handel zugelassen sind, ist die Gesellschaft nicht mehr kapitalmarktorientiert im Sinne von § 264d HGB. Soweit die LS INVEST-Aktien weiterhin im Freiverkehr in Hamburg notiert sind, geschieht dies ohne Zustimmung der Gesellschaft.

Muttergesellschaft der LS INVEST ist die Lopesan Touristik S.A.U., Las Palmas de Gran Canaria, Spanien, die zum 31. Dezember 2023 89,60 % der ausgegebenen Anteile der LS INVEST hält. Die Gesellschaft, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, in den der Konzernabschluss der LS INVEST einbezogen ist, ist die Invertur Helsan S.L.U., Las Palmas de Gran Canaria, Spanien, (LOPESAN-Konzern).

Die Geschäftstätigkeit von LS INVEST besteht im Wesentlichen aus dem Management und der Vermarktung von Ferienhotels, Ferienclubs und dem Verkauf von Nutzungsrechten an Ferienwohnungen sowie den Bereichen Gesundheit und Rehabilitation. Der Konzern arbeitet mit Reiseveranstaltern verschiedener Nationalitäten zusammen und vertreibt auch ihre eigenen Produkte. Weitere Vertriebskanäle sind das Internet und die Vermarktung über Buchungsportale. Der Konzern verfügt über Hotels und Ferienwohnungen in den Qualitätsstufen 3 bis 5-Sterne.

Unsere Gäste kommen vor allem aus dem deutschsprachigen Raum und Großbritannien. In der Dominikanischen Republik richtet sich unser Angebot insbesondere auch an amerikanische und kanadische Gäste.

Im Jahr 2023 betrieb der Konzern neun Ferienhotels und Hotelanlagen, die in den Regionen Deutschland (Ostsee, Vogtland), Spanien (Gran Canaria), Österreich (Kleinwalsertal) und der Dominikanischen Republik (Playa Bávaro) liegen. An zwei Standorten (Therapiezentrum Usedom, Südstrandklink Fehmarn) werden weiterhin drei Gesundheitsbetriebe geführt. Nach der Veräußerung der vier Hotels und drei Gesundheitsbetriebe in Deutschland im Geschäftsjahr 2023 werden diese auf Basis langfristiger Hotelmanagementverträge weitergeführt. Alle übrigen Anlagen befinden sich im Eigentum der LS INVEST. Zudem hält die LS INVEST seit 2016 eine Beteiligung, welche auf Gran Canaria zwei Anlagen auf Basis des Timesharing-Modells betreibt.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 um die zwei Gesellschaften verringert. Dabei handelt es sich um die beiden Klinikgesellschaften auf Usedom.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Folgenden werden die zur Steuerung des Konzerns genutzten und bedeutsamen finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren vorgestellt. Diese gelten gleichermaßen für im Management betriebene und im Eigentum gehaltene Hotels. Die LS INVEST misst die operative Leistungsfähigkeit des Konzerns insgesamt, der einzelnen Segmente bzw. Regionen sowie der einzelnen Hotelbetriebe anhand der Rentabilitätskennziffer bereinigtes EBITDA (Jahresergebnis vor Finanzerträgen und -aufwendungen, Ertragsteuern und Abschreibungen) und der EBITDA-Marge, die die operative Leistungsfähigkeit im Verhältnis zu den Umsatzerlösen darstellt. Weitere Kennziffer zur Messung unseres Unternehmenserfolgs sind die erzielten Umsatzerlöse pro belegtem Zimmer. Alle finanziellen Leistungsindikatoren werden monatlich je Region, Hotel und Gesundheitsbetrieb erhoben und an den Vorstand berichtet. Sie dienen zudem der Berichterstattung über die Geschäftsentwicklung an den Aufsichtsrat. Zu den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren gehört für die LS INVEST insbesondere die Kundenzufriedenheit, welche nur schwer messbar ist. Zur Erfassung der Kundenzufriedenheit werten wir anonyme Fragebögen aus, die in den Hotels ausliegen und um deren Ausfüllung der Gast speziell bei der Abreise gebeten wird. Weiter lassen wir unsere Hotels im Mystery-Check-Verfahren durch eine externe Firma im Zufallssystem mehrmals im Jahr prüfen. Die Bewertungen unserer Hotels auf diversen Bewertungsportalen im Internet werten wir mit Review Pro aus, einem System, das täglich alle im Internet zu unseren Hotels veröffentlichen Bewertungen zusammenfasst und dadurch eine Auswertung ermöglicht. Ab einem Bewertungsindex von 70 % gehen wir von einer guten, ab einem Bewertungsindex von 80 % von einer sehr guten und ab einem Bewertungsindex von 90 % von einer hervorragenden Kundenzufriedenheit aus. Deutlich besser messbar ist die von uns laufend zu Steuerungszwecken eingesetzte Kennziffer der Belegungsquote, die uns Informationen über die Auslastung unserer Häuser im Saisonverlauf liefert.

Für die LS INVEST als Obergesellschaft des Konzerns stellt das Jahresergebnis den finanziellen Leistungsindikator dar, da dieses die Grundlage für die Gewinnverwendung ist.

Wir verweisen weiterhin explizit auf die Darstellung unserer Geschäftstätigkeit, unsere finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sowie auf unseren Risiken- und Chancenbericht.

Wirtschaftliche Rahmendaten

Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Weltwirtschaftswachstum verlangsamte sich im Jahr 2023. Die Wachstumsrate lag bei 3,1 %, nachdem sie im Jahr 2022 noch 3,5 % betragen hatte[1].

Die Erholung der Weltwirtschaft von der COVID-19-Pandemie, dem Einmarsch Russlands in der Ukraine und der Lebenshaltungskostenkrise erweist sich als erstaunlich widerstandsfähig. Die Inflation geht schneller als erwartet von ihrem Höchststand im Jahr 2022 zurück, wobei die Auswirkungen auf die Beschäftigung und die Wirtschaftstätigkeit geringer als erwartet ausfallen, was die günstigen Entwicklungen auf der Angebotsseite und die Straffung der Zentralbanken widerspiegelt, die die Inflationserwartungen auf einem festen Niveau gehalten hat[2]. Angesichts der Disinflation und des stetigen Wachstums ist die Wahrscheinlichkeit einer harten Landung gesunken[3].

Das Wirtschaftswachstum in den Vereinigten Staaten sowie in mehreren großen Schwellen- und Entwicklungsländern war in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 stärker als erwartet. Die steigende Dynamik war nicht überall zu spüren, wobei das Wachstum im Euroraum aufgrund der schwachen Verbraucherstimmung, der anhaltenden Auswirkungen der hohen Energiepreise und der Schwäche des zinssensiblen verarbeitenden Gewerbes und der Unternehmensinvestitionen besonders gedämpft ausfiel[4].

In Deutschland war das BIP in 2023 mit - 0,3 % rückläufig. In Frankreich (+ 0,8 %), Italien (+ 0,7 %) und Spanien (+ 2,4 %) stieg das BIP hingegen an, allerdings deutlich unter dem Vorjahresniveau. In Lateinamerika und der Karibik wurde in 2023 ein Wachstum des BIP um 2,5 % erreicht[5].

Angesichts günstiger globaler Angebotsentwicklungen ist die Inflation schneller als erwartet zurückgegangen, wobei die jüngsten monatlichen Messwerte sowohl für die Gesamtinflation als auch für die zugrunde liegende (Kern-)Inflation nahe dem präpandemischen Durchschnitt lagen[6].

Um die Inflation einzudämmen, haben die wichtigsten Zentralbanken die Leitzinsen 2023 auf ein restriktives Niveau angehoben, was zu hohen Hypothekenkosten, Herausforderungen für Unternehmen bei der Refinanzierung ihrer Schulden, einer geringeren Verfügbarkeit von Krediten und schwächeren Unternehmens- und Wohnungsbauinvestitionen führte[7].

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 insgesamt um 0,3 % (kalenderbereinigt 0,1 %) gegenüber dem Vorjahr zurück. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpfen die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland[8]. Der Euro gewann im Jahresdurchschnitt gegenüber den meisten Hauptwährungen an Wert. Der durchschnittliche Wechselkurs zum US-Dollar lag um 3 % über dem Vorjahresniveau[9].

[1] Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Aktuell, Januar 2024.
[2] Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Aktuell, Januar 2024.
[3] Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Aktuell, Januar 2024.
[4] Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Aktuell, Januar 2024.
[5] Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Aktuell, Januar 2024.
[6] Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Aktuell, Januar 2024.
[7] Internationaler Währungsfonds; Weltwirtschaftsausblick Aktuell, Januar 2024.
[8] Statistisches Bundesamt (Destatis): Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2024.
[9] Deutsche Bundesbank, Wechselkursstatistik 19.01.2024.

Marktentwicklung in der Tourismusbranche

Der Reise- und Tourismusmarkt leistet einen erheblichen Beitrag zur Weltwirtschaft[10]. Vorläufige Schätzungen des direkten Bruttoinlandsprodukts des Tourismus (TDGDP) deuten auf 3,3 Billionen USD im Jahr 2023 oder 3 % des globalen BIP hin, das gleiche Niveau wie im Jahr 2019, angetrieben durch inländische und internationale Reisen[11]. Die Reisenachfrage zeigte sich im Jahr 2023 trotz der wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen weiterhin bemerkenswert widerstandsfähig und erholte sich nachhaltig[12].

Im Jahr 2023 wurden weltweit schätzungsweise 1.286 Millionen internationale Touristen (Übernachtungsgäste) gezählt, was einem Anstieg von 34 % gegenüber dem Jahr 2022 entspricht. Der internationale Tourismus erreichte damit 88 % des Niveaus vor der Pandemie. Europa erreichte im Jahr 2023 94 % des Niveaus vor der Pandemie, Afrika erholte sich um 96 % und Amerika um 90 %. Die Karibik (+1 %) übertraf im Jahr 2023 sogar das Niveau vor der Pandemie[13]. Diese Ergebnisse spiegeln die starke Erholung der Nachfrage im Jahr 2023 wider[14].

Es wird erwartet, dass der internationale Tourismus im Jahr 2024 das Niveau vor der Pandemie wieder vollständig erreicht, wobei erste Schätzungen von einem Wachstum der internationalen Touristenankünfte um 2 % über dem Niveau von 2019 ausgehen[15].

Das Gastgewerbe in Deutschland hat nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2023 preisbereinigt 1,1 % und nicht preisbereinigt 8,5 % mehr Umsatz erzielt als im Vorjahr. Das Gastgewerbe war im Jahresverlauf 2023 starken Preisanstiegen ausgesetzt, sodass die nominalen Umsätze deutlich gegenüber dem Vorjahr stiegen. Die realen Umsätze entwickelten sich nach hohen Zuwächsen zu Jahresbeginn vor allem in der zweiten Jahreshälfte rückläufig. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 war der reale Gastgewerbeumsatz im Jahr 2023 um 11,3 % niedriger, während der nominale Umsatz um 8,8 % höher ausfiel.

Die insgesamt positive Bilanz im Gastgewerbe im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die hohen Zuwächse bei den Übernachtungen (real +4,5 % und nominal +10,8 %) zurückzuführen[16].

Gemessen an den Übernachtungszahlen hat die Tourismusbranche in Deutschland im Jahr 2023 die Corona-Krise fast hinter sich gelassen. Die Zahl der Gästeübernachtungen lag nur noch knapp unter den Ergebnissen, die vor der Pandemie erreicht wurden. Die Beherbergungsbetriebe verzeichneten im Jahr 2023 487,2 Millionen Gästeübernachtungen. Das waren 8,1 % mehr als im Jahr 2022 und nur noch 1,7 % weniger als 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie. In den Jahren 2020 und 2021 hatten die Übernachtungszahlen coronabedingt bei knapp über 300 Millionen und damit um mehr als ein Drittel niedriger als 2023 gelegen[17].

[10] WTTC Economic Impact Research 2023.
[11] UNWTO-Welttourismusbarometer und statistischer Anhang, Januar 2024, veröffentlicht am 1.1.2024.
[12] UNWTO-Welttourismusbarometer und statistischer Anhang, September 2023, veröffentlicht am 3.9.2023.
[13] UNWTO-Welttourismusbarometer und statistischer Anhang, Januar 2024, veröffentlicht am 1.1.2024.
[14] UNWTO-Welttourismusbarometer und statistischer Anhang, November 2023, veröffentlicht am 4.11.2023.
[15] UNWTO-Welttourismusbarometer und statistischer Anhang, Januar 2024, veröffentlicht am 1.1.2024.
[16] Statistisches Bundesamt (Destatis): Pressemitteilung Nr. 064 vom 20. Februar 2024.
[17] Statistisches Bundesamt (Destatis): Pressemitteilung Nr. 053 vom 9. Februar 2024.

Situationsbericht nach Regionen

Hotelbetriebe

Die LS INVEST betreibt die folgenden neun Hotelbetriebe in den beliebten Ferienregionen Deutschland, Spanien, der Dominikanischen Republik und Österreich:

- IFA Rügen Hotel & Ferienpark, Deutschland
- IFA Fehmarn Hotel & Ferien-Centrum, Deutschland
- IFA Graal-Müritz Hotel, Deutschland
- IFA Schöneck Hotel & Ferienpark, Deutschland
- Hotel Faro, a Lopesan Collection Hotel, Gran Canaria, Spanien
- Lopesan Costa Bávaro, Bavaro, Dominikanische Republik
- IFA Alpenrose Hotel, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich
- IFA Alpenhof Wildental Hotel, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich
- IFA Breitach Apartments, Mittelberg, Kleinwalsertal, Österreich

Während die Hotelimmobilien der Hotelbetriebe in Spanien, der Dominikanischen Republik und Österreich im Eigentum des Konzerns stehen, wurden die Hotelbetriebe in Deutschland in 2023 veräußert (siehe nachfolgend unter den wichtigen Vorgängen des Geschäftsjahres 2023) und werden seitdem im Rahmen langfristiger Hotelmanagementverträge im Management betrieben.

Nachfolgend wird die wirtschaftliche Situation unserer Hotelbetriebe nach Regionen dargestellt.

Deutschland

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den internationalen Tourismus in Deutschland haben somit im Jahr 2023 weiter abgenommen, das Vor-Corona-Niveau konnte jedoch noch nicht wieder erreicht werden. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Inland stieg im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,2 % auf 406,3 Millionen. Damit erreichte sie wieder das Vorkrisenniveau von 2019 (+0,1 %). Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland war mit 80,9 Millionen um 18,9 % höher als 2022. Der Anteil ausländischer Gäste am gesamten Gästeaufkommen lag damit bei 16,6 %, nachdem sie im Jahr 2022 bei 15,1 % und im Rekordjahr 2019 bei 18,1 % gelegen hatte[18].

In der Gesamtbetrachtung des Jahresverlaufs 2023 zeigt sich, dass die Zahlen touristischer Übernachtungen sowohl am Anfang als auch am Ende des Jahres noch etwas hinter den Werten des Vorkrisenjahres 2019 zurückblieben. In den Monaten Mai bis Oktober 2023 hingegen fanden etwa gleich viele Gästeübernachtungen statt wie in den Vergleichsmonaten des Jahres 2019 (-0,2 %). In den Monaten Mai und September 2023 wurden sogar Rekordwerte erreicht. Der Sommertourismus hat sich somit offenbar vollständig von der Pandemie erholt[19].

[18] Statistisches Bundesamt (Destatis): Pressemitteilung Nr. 053 vom 9. Februar 2024.
[19] Statistisches Bundesamt (Destatis): Pressemitteilung Nr. 053 vom 9. Februar 2024.

IFA Hotels in Deutschland

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Hotelbetrieben in Deutschland betreffen den jeweiligen Zeitraum, in dem das Hotel im Eigentum der LS INVEST stand. Die Hotelbetriebe in Graal Müritz, Rügen und Schöneck wurden zum 30. Mai 2023 und der Hotelbetrieb auf Fehmarn zum 28. Oktober 2023 veräußert (siehe nachfolgend unter den wichtigen Vorgängen des Geschäftsjahres 2023). Aufgrund der eingeschränkten Vergleichbarkeit der nachfolgenden Daten mit dem Vorjahr werden Vorjahreszahlen nur genannt, wenn der Vergleich sinnvoll ist.

Die Einnahmen aus den Hotelbetrieben bis zu deren Veräußerung betrugen 22,3 Mio. EUR, die betrieblichen Aufwendungen betrugen 15,5 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung von Verwaltungskosten wurde ein EBITDA von 5,6 Mio. EUR erreicht. Dies entspricht einer EBITDA-Marge (EBITDA in Prozent des Umsatzes) von 25,1 %. Diese liegt deutlich unter dem Vorjahreswert, da drei der vier Hotels vor der lukrativen Sommersaison veräußert wurden. Der Umsatz pro Zimmer lag bei 132 EUR (2022: 139 EUR).

Neben den aufgeführten direkten Umsätzen aus dem Hotelgeschäft erzielte die IFA Insel KG ab dem Zeitpunkt der Veräußerung in 2023 laufende Einnahmen aus dem Management der Hotelbetrieb in Höhe von 2,1 Mio. EUR und einmalige Einnahmen in Höhe von 8,7 Mio. EUR.

IFA Rügen Hotel & Ferienpark*+**

Der Umsatz des Hotels für den Zeitraum bis zum 30. Mai 2023 betrug 4,7 Mio. EUR, die betrieblichen Aufwendungen 3,4 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung von Verwaltungskosten wurde ein EBITDA von 1,0 Mio. EUR erreicht. Dies entspricht einer EBITDA-Marge (EBITDA in Prozent des Umsatzes) von 20,8 %. Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 58 % (2022: 64 %). Der Umsatz pro Zimmer lag bei 99 EUR (2022: 128 EUR).

IFA Fehmarn Hotel & Ferien-Centrum***

Der Umsatz des Hotels für den Zeitraum bis zum 28. Oktober 2023 betrug 11,5 Mio. EUR (2022: 11,3 Mio. EUR), die betrieblichen Aufwendungen 6,4 Mio. EUR (2022: 6,5 Mio. EUR). Nach Berücksichtigung von Verwaltungskosten wurde ein EBITDA von 4,3 Mio. EUR (2022: 4,2 Mio. EUR) erreicht. Dies entspricht einer EBITDA-Marge (EBITDA in Prozent des Umsatzes) von 37,5 % (Vorjahr: 38 %). Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 68 % (2022: 61 %). Der Umsatz pro Zimmer lag bei 134 EUR (2022: 121 EUR).

IFA Graal-Müritz Hotel****

Der Umsatz des Hotels für den Zeitraum bis zum 30. Mai 2023 betrug 2,4 Mio. EUR, die betrieblichen Aufwendungen 2,0 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung von Verwaltungskosten wurde ein EBITDA von 0,3 Mio. EUR erreicht. Dies entspricht einer EBITDA-Marge (EBITDA in Prozent des Umsatzes) von 11,7 %. Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 63 % (2022: 71 %). Der Umsatz pro Zimmer lag bei 168 EUR (2022: 199 EUR).

IFA Schöneck Hotel & Ferienpark***

Der Umsatz des Hotels für den Zeitraum bis zum 30. Mai 2023 betrug 3,7 Mio. EUR, die betrieblichen Aufwendungen 3,5 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung von Verwaltungskosten wurde ein EBITDA von 0,0 Mio. EUR erreicht. Dies entspricht einer EBITDA-Marge (EBITDA in Prozent des Umsatzes) von 0,7 %. Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 46 % (2022: 50 %). Der Umsatz pro Zimmer lag bei 170 EUR (2022: 159 EUR).

Spanien

In Spanien trägt der Tourismus erheblich zum BIP und zur Beschäftigung bei und ist damit einer der wichtigsten Wirtschaftszweige des Landes. Im Jahr 2023 begrüßte Spanien insgesamt 85,1 Millionen Touristen (gegenüber 71,7 Millionen Touristen im Jahr 2022), was einem Anstieg von 18,7 % entspricht. Im Vergleich zu 2019, also vor der Pandemie, waren die Touristenankünfte im Jahr 2023 um 1,9 % höher. Die Gästeherkunft ist gegenüber dem Vorjahr unverändert, wobei die meisten Touristen aus Großbritannien mit 14,6 % (2022: 21%), Frankreich mit 17% (2022: 14%) und Deutschland mit 10,6% (2022: 14%) kommen.[20]

Spanien – die LS INVEST auf den Kanaren

Der Tourismus ist nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftszweig auf den Kanarischen Inseln. Der Tourismus erwirtschaftet 35 % des Bruttoinlandsprodukts der Kanarischen Inseln.[21] Aufgrund des ganzjährig milden Klimas ist die Region von Januar bis Dezember ein beliebtes Reiseziel. Die Zahl der Touristenankünfte lag 2023 bei 13,9 Millionen (2022: 12,3 Millionen), was einem Anstieg von 13,1 % entspricht[22]. Die kanarischen Urlaubsziele erlebten ein hervorragendes Tourismusjahr, vor allem dank des Sogs der ausländischen Nachfrage, der Neupositionierung eines Teils ihres Angebots, der verbesserten Flugverbindungen und der Sicherheitsvorteile im letzten Quartal des Jahres angesichts des Krieges zwischen Israel und der Hamas[23].

Hotel Faro, a Lopesan Collection Hotel***

Der Umsatz stieg im Jahr 2023 auf 15,1 Mio. EUR (2022: 12,1 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf 73 % (2022: 65 %). Die Betriebskosten des Hotels stiegen auf 10,07 Mio. EUR (2022: 8,7 Mio. EUR). Nach Berücksichtigung von Verwaltungskosten wurde ein EBITDA von 4,5 Mio. EUR (2022: 2,8 Mio. EUR) erreicht. Dies entspricht einer EBITDA-Marge (EBITDA in Prozent des Umsatzes) von 29,4 % (2022: 23 %). Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 73 % (2022: 65 %). Der Umsatz pro belegtem Zimmer stieg von 279 EUR im Vorjahr auf 313 EUR.

Dominikanische Republik

Der Tourismus ist ein Eckpfeiler der Wirtschaft der Dominikanischen Republik und trägt schätzungsweise 20 % zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes bei[24]. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete im Jahr 2023 ein Wachstum von 2,3 bis 2,5 %[25] und die Gesamtauslastung der Hotels stieg im Zeitraum Januar-September 2023 auf 75,2 % gegenüber 71,5 % im Vorjahreszeitraum[26]. Von den ausländischen Touristen des Jahres 2023 entfallen 64,4 % auf die USA, 14,6 % auf Europa, 14,5 % auf Südamerika, 6,1 % auf Mittelamerika und die Karibik und 0,4 % auf den Rest der Welt[27].

Der Tourismussektor der Dominikanischen Republik hat im Jahr 2023 mit über 10 Millionen Besuchern an seinen Küsten eine bemerkenswerte Leistung vollbracht[28].

[20] Instituto Nacional de Estadística (Nationales Institut für Statistik): Tourismusbewegungen an den Grenzen, Dezember 2023.
[21] Exceltur: BIP UND BESCHÄFTIGUNG IM TOURISMUS NACH C.C.A.A., 2019.
[22] Instituto Nacional de Estadística (Nationales Institut für Statistik): Tourismusbewegungen an den Grenzen, Dezember 2023.
[23] Exceltur: BARÓMETRO DE LA RENTABILIDAD DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS ESPAÑOLES, Bericht Nr. 39, 2023.
[24] https://simplydominican.com/de/Tourismusrekord-der-Dominikanischen-Republik/#achieving-a-tourism-milestone-in-2023.
[25] Zentralbank der Dominikanischen Republik, Geldpolitischer Bericht Dezember 2023.
[26] Zentralbank der Dominikanischen Republik, Statistiken im Tourismussektor 2023.
[27] Zentralbank der Dominikanischen Republik, Bericht über die Touristenströme 2023.
[28] https://simplydominican.com/de/Tourismusrekord-der-Dominikanischen-Republik/#achieving-a-tourism-milestone-in-2023.

Lopesan Costa Bávaro***

Die Umsatzerlöse stiegen auf 67,3 Mio. Euro (2022: 57,4 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zimmerauslastung sank auf 61 % (2022: 66 %). Die betrieblichen Aufwendungen der Hotels stiegen auf 49,2 Mio. EUR (2022: 45,8 Mio. EUR), so dass sich das EBITDA auf 14,9 Mio. EUR (2022: 9,1 Mio. EUR) sowie die EBITDA-Marge auf 22,1 % (2022: 16 %) erhöhte. Der Umsatz pro belegtem Zimmer stieg von 227 EUR im Vorjahr auf 290 EUR.

Österreich

LS INVEST verfügt seit vielen Jahren über ein Portfolio von drei Häusern im Kleinwalsertal. Im Geschäftsjahr 2023 waren die Hotels das ganze Jahr über geöffnet, mit Ausnahme einiger Wochen im November wie in jedem Jahr. Die Belegungsrate der Hotels (53 %; 2022: 54 %) und die Umsatzerlöse (6,6 Mio. EUR; 2022: 6,6 Mio. EUR) bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres. Die betrieblichen Aufwendungen der Hotels stiegen aber auf 5,8 Mio. EUR (2022: 5,2 Mio. EUR). Infolgedessen verringerte sich das EBITDA auf 0,6 Mio. EUR (2022: 1,2 Mio. EUR) und die EBITDA-Marge sank auf 9,4 % (2022: 19 %). Der Umsatz pro Zimmer stieg auf 181 EUR (2022: 177 EUR).

IFA Alpenrose Hotel ***

Die Belegungsrate der Hotels (62 %; 2022: 63 %) und die Umsatzerlöse (4,2 Mio. EUR; 2022: 4,1 Mio. EUR) bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres. Die betrieblichen Aufwendungen des Hotels stiegen aber auf 3,2 Mio. EUR (2022: 3,0 Mio. EUR). Infolgedessen verringerte sich das EBITDA leicht auf 0,8 Mio. EUR (2022: 0,9 Mio. EUR) und die EBITDA-Marge sank auf 19,3 % (2022: 23 %). Der Umsatz pro Zimmer stieg auf 185 EUR (2022: 176 EUR).

IFA Alpenhof Wildental Hotel****

Die Belegungsrate der Hotels (45 %; 2022: 45 %) und die Umsatzerlöse (1,7 Mio. Euro; 2022: 1,8 Mio. Euro) bewegten sich ca. auf dem Niveau des Vorjahres. Die betrieblichen Aufwendungen des Hotels stiegen aber auf 1,8 Mio. Euro (2022: 1,6 Mio. Euro). Infolgedessen verringerte sich das EBITDA auf - 0,1 Mio. EUR (2022: + 0,1 Mio. EUR) und die EBITDA-Marge sank auf – 8,4 % (2022: 5 %). Der Umsatz pro Zimmer ging auf 179 EUR (2022: 186 EUR) zurück.

IFA Breitach Apartments***

Die Belegungsrate der Hotels (41 %; 2022: 41 %) und die Umsatzerlöse (0,8 Mio. Euro; 2022: 0,7 Mio. Euro) bewegten sich auch beim IFA Breitach auf dem Niveau des Vorjahres. Die betrieblichen Aufwendungen des Hotels stiegen aber auf 0,8 Mio. Euro (2022: 0,5 Mio. Euro). Infolgedessen verringerte sich das EBITDA auf - 0,04 Mio. EUR (2022: + 0,2 Mio. EUR) und die EBITDA-Marge sank deutlich auf - 5,8 % (2022: 29 %). Der Umsatz pro Zimmer stieg auf 165 EUR (2022: 158 EUR).

Gesundheitsbetriebe

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den Gesundheitsbetrieben in Deutschland betreffen den jeweiligen Zeitraum, in dem die Klinik im Eigentum der LS INVEST stand. Die beiden Kliniken auf Usedom wurden zum 30. September 2023 und die Klinik auf Fehmarn zum 28. Oktober 2023 veräußert (siehe nachfolgend unter den wichtigen Vorgängen des Geschäftsjahres 2023).
Unsere Gesundheitsbetriebe auf Usedom und Fehmarn haben im Jahr 2023, wie auch im Jahr 2022 ein positives EBITDA erzielt.

REHA Kinderzentrum Usedom - IFA Kurheim Usedom

Die Umsatzerlöse unserer Usedomer Kliniken beliefen sich bis zum 30. September 2023 auf 4,8 Mio. EUR (2022: 5,9 Mio. EUR) und die betrieblichen Aufwendungen betrugen 4,0 Mio. EUR (2022: 4,5 Mio. EUR). Das EBITDA betrug 0,8 Mio. EUR (2022: 1,5 Mio. EUR). Die EBITDA-Marge ist auf 16,7 % (2022: 26 %) gesunken. Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 92 % (2022: 80 %) bei einem Erlös pro Bett von 177 EUR (2022: 186 EUR).

Südstrand Fehmarn-Klinik

Die Südstrand-Klinik Fehmarn erzielte bis zum 28. Oktober 2023 Umsatzerlöse in Höhe von 4,3 Mio. EUR (2022: 4,0 Mio. EUR) und die betrieblichen Aufwendungen betrugen 3,6 Mio. EUR (2022: 3,6 Mio. EUR). Das EBITDA betrug 0,7 Mio. EUR (2022: 0,5 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug 82 % (2022: 60 %) bei einem Erlös pro Bett von 182 EUR (2022: 201 EUR).

Gesamteinschätzung der Geschäftsentwicklung

In unserer Prognose für 2023 gingen wir von einem Anstieg des bereinigten Konzern-EBITDA sowie von einer steigenden EBITDA-Marge aus. Es ist gelungen, diese Prognose zu bestätigen.

Das Konzern-EBITDA wird als Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit zuzüglich Abschreibungen und des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen definiert. Das bereinigte Konzern-EBITDA wurde um die unten beschriebenen Sondereffekte korrigiert.

Das tatsächliche EBITDA des Konzerns zum 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 112,4 Mio. EUR (2022: 21,7 Mio. EUR), einschließlich Sondereffekten insbesondere aus dem Verkauf der deutschen Hotel- und Gesundheitsbetriebe. Das bereinigte Konzern-EBITDA beläuft sich auf 33,2 Mio. EUR (2021: 23,7 Mio. EUR) und wurde um die folgenden Sondereffekte bereinigt:

Konzern-EBITDA (unbereinigt)		**EUR**	**112,40**	**Mio.**
Erträge aus dem Verkauf der deutschen Hotel- und Gesundheitsbetriebe	-	EUR	80,60	Mio.
Erträge aus der Auflösung bzw. Ausbuchung von Wertberichtigungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten Wertberichtigungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten	-	EUR	0,50	Mio.
Aufwendungen und Erträge aus Wechselkursdifferenzen	-	EUR	3,60	Mio.
Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Forderungen	+	EUR	5,10	Mio.
Aufwendungen für Abfindungen	+	EUR	0,40	Mio.
Bereinigtes EBITDA des Konzerns	**=**	**EUR**	**33,20**	Mio.

Das unbereinigte Konzern-EBITDA lag mit 112,4 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahreswert (2022: 21,7 Mio. EUR) und war durch den Verkauf der deutschen Hotel- und Gesundheitsbetriebe geprägt. Der Gewinn aus dem Verkauf der deutschen Hotel- und Gesundheitsbetriebe und die teilweise Abschreibung der **erworbenen Darlehen** gegen ein Unternehmen aus der Hotelbranche stellen den wichtigsten Sondereffekt im Geschäftsjahr 2023 dar. Die bereinigte EBITDA-Marge des Konzerns betrug 25,8 %, gegenüber 19,2 %, im Vorjahr. Damit wurde der erwartete Anstieg des bereinigten Konzern-EBITDA erreicht.

Für die LS INVEST als Obergesellschaft des Konzerns haben wir für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von annähernd 6 Millionen Euro gerechnet.

Der geschätzte Wert konnte nicht erreicht werden, da Steueraufwendungen im zweistelligen Millionenbereich aus dem Verkauf der deutschen Hotel- und Gesundheitsbetriebe bei der LS INVEST AG als Kommanditistin der IFA Insel KG entstanden sind. Ohne diese Steueraufwendungen hätte die LS INVEST AG ein Jahresergebnis von deutlich mehr als 6 Millionen Euro erzielt. Dies resultiert im Wesentlichen aus den deutlich gestiegenen Zinserträgen aus Darlehen an verbundene Unternehmen.

Insgesamt beurteilen wir die Geschäftsentwicklung als günstig.

Wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres 2023

Coronakrise

Im Geschäftsjahr 2023 war der Einfluss der Coronavirus-Pandemie auf unsere Geschäftstätigkeit nur noch gering. Nachdem das Vertrauen der Kunden in die Gesundheitssituation weitgehend wiederhergestellt wurde, hat dies zu einer Normalisierung der Geschäftstätigkeit im Jahr 2023 beigetragen.

Die Geschäftsleitung beobachtet weiterhin den Verlauf der Coronavirus-Pandemie. Dank der guten Liquidität sehen wir weiterhin kein Risiko für unsere Unternehmensfortführung.

Krieg in der Ukraine

Am 24. Februar 2022 begann der Krieg zwischen Russland und der Ukraine mit dem russischen Einmarsch in die Ukraine. Die wichtigsten Auswirkungen, abgesehen von der dadurch verursachten großen Unsicherheit in Europa, sind vor allem die Energiepreise. Die Geschäftsleitung wird den Konflikt und seine möglichen Auswirkungen auf den Konzern weiterverfolgen.

Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2022

Der Vorstand hat den Jahresüberschuss der LS INVEST AG in Höhe von T€ 3.317 voller Höhe in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Veräußerung der deutschen Hotel- und Gesundheitsbetriebe

Am 15. und 16. Dezember 2022 wurden Verträge über den Verkauf der vier Hotels und drei Kliniken der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co KG an spanische Azora-Gruppe mit Sitz in Madrid unterzeichnet.

Im Geschäftsjahr wurden die Verkäufe der Hotel- und Gesundheitsbetriebe zu folgenden Daten vollzogen:

- Verkauf der Immobilien und der Hotelbetriebe in Graal Müritz, Rügen und Schöneck zum 30. Mai 2023
- Verkauf der Immobilien und der Klinikbetriebe auf Usedom zum 30. September 2023
- Verkauf der Immobilien und des Klinikbetriebes auf Fehmarn zum 28. Oktober 2023.

Der Gesamtverkaufspreis setzt sich aus fixen Komponenten von T€ 140.350 und variablen Kaufpreiskomponenten zusammen. Nach Berücksichtigung der voraussichtlichen variablen Kaufpreisanteile und der Veräußerungskosten beträgt der im Geschäftsjahr erfasste Gesamtkaufpreis T€ 118.509.

Über Teile der Kaufpreise in Höhe von € 77 Mio. haben Verkäufer und Käufer Stundungsvereinbarung getroffen. Die gestundeten Beträge werden auf die jeweiligen Kaufpreise verteilt, sind besichert und werden verzinst (EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,25 % (für die ersten 12 Monate), 2,50 % (für weitere sechs Monate) bzw. 3,00 % (für den folgenden Zeitraum)). Die Stundung hat eine Laufzeit von höchstens 24 Monaten und beginnt mit dem Vollzug des jeweiligen Kaufvertragsabschlusses. Für diese Finanzierung stehen ausreichende Sicherheiten zur Verfügung, und die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG kann die Immobilie und den Betrieb letztlich auch zurückfordern.

Unter Berücksichtigung der Buchwertabgänge der veräußerten Vermögenswerte und Schulden wurde aus den Verkäufen ein Gewinn von insgesamt T€ 80.558 erzielt. Dieser Gewinn wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen (siehe auch die Erläuterung 8.)

In den Verträgen haben die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG und die Käufer die üblichen Gewährleistungen übernommen. Für den Fall der Nichterfüllung der von den Käufern abgegebenen Garantieversprechen sehen die Kaufverträge die üblichen Haftungsbeschränkungen vor.

Zum Gesamtvertrag gehören auch sechs Vereinbarungen zwischen der IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG und den Käufern, wonach erstere für bestimmte Konstellationen (z.B. geplanter Verkauf einer oder aller Immobilien und Betriebe an Dritte; entsprechende Übernahmeangebote Dritter) das Recht erhalten, im Falle eines geplanten Weiterverkaufs durch einen Käufer die jeweilige Immobilie mitsamt dem dazugehörigen Hotel- oder Klinikbetrieb zu aktualisierten Konditionen (zurück) zu erwerben.

Wesentlicher Bestandteil der Transaktion ist auch der Abschluss von marktüblichen langfristigen Managementverträgen mit den Erwerbern der Hotel- und Klinikbetriebe. Die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG hat nach Vollzug des jeweiligen Kaufvertrages das Management der Betriebe übernommen. Die Managementverträge sehen die Erbringung von Leistungen durch die IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co. KG gegen eine marktübliche Vergütung (sog. Grundprovision, Anreizprovision, Direktbuchungsprovision, Marketingprovision, Corporate Services Provision, Bonusprovision, Sonderprovision) vor. Die Laufzeit beträgt fest 15 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von je 10 Jahren.

Die oben genannten Beträge werden später durch eine Bonusgebühr in Höhe von 50 Millionen Euro ergänzt, die nach den ersten fünf Jahren der Betriebsführung fällig wird, wenn ein im Managementvertrag festgelegtes Mindest-EBITDA erreicht wird.

In den Managementverträgen verpflichtet sich der Käufer außerdem, mindestens 40 Millionen Euro in die Erneuerung des Erscheinungsbildes der Betriebe zu investieren.