



**Bericht zur Ertragsentwicklung im 1. Quartal 2009  
One Hotels & Resorts AG**

**Konzern**

Der Konzern gliedert sich unter dem Dach der One Hotels & Resorts AG in die zwei Geschäftsbereiche Low Budget Hotels und Resort Hotels. Beide Geschäftsbereiche sind neben dem operativen Betrieb der Hotels auch Immobilien orientiert. Der Low Budget Bereich umfasst aktuell 21 (Vj. 19) Hotels der Design Marke Motel One mit 3.114 (Vj. 2.794) Zimmer. Im Bereich der Resorts werden unverändert zum Vorjahr drei Hotels mit insgesamt 508 Zimmern betrieben.

Konzern	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 03.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	24	22	16	9,1%	37,5%
No. Rooms	3.621	3.302	1.974	9,7%	67,3%
<b>Revenue</b>	<b>16.392</b>	<b>13.519</b>	<b>7.818</b>	21,3%	72,9%
<b>EBITDAR</b>	<b>8.343</b>	<b>6.650</b>	<b>3.526</b>	25,5%	88,6%
Lease payments	-966	-691	-223	-39,8%	<100%
<b>EBITDA (vor Head Office)</b>	<b>7.377</b>	<b>5.959</b>	<b>3.303</b>	<b>23,8%</b>	<b>80,4%</b>
Head Office Expenses	-1.533	-1.174	-850	-30,6%	-38,1%
<b>EBITDA</b>	<b>5.844</b>	<b>4.785</b>	<b>2.453</b>	<b>22,1%</b>	<b>95,1%</b>
Amortisation/Depreciation	-1.964	-1.779	-1.029	-10,4%	-72,9%
Interest Income/Expenses	144	281	541	-48,8%	-48,1%
<b>EBT</b>	<b>4.024</b>	<b>3.287</b>	<b>1.965</b>	<b>22,4%</b>	<b>67,3%</b>

Die nunmehr 24 (Vj. 22) Hotels erwirtschafteten im ersten Quartal des Jahres 2009 einen um 21% über dem Vorjahr liegenden Umsatz von TEUR 16.392 (Vj. 13.519). Das operative Ergebnis EBITDAR stieg um 26% zum Vorjahr auf TEUR 8.343 (Vj. 6.650).

Nach Abzug der Fremdmieten für Hotelimmobilien und Head Office Kosten verbesserte sich das EBITDA um 22% auf TEUR 5.844 (Vj. 4.785). Nach Abschreibungen und dem im Konzern, aufgrund hoher Zinserlöse, positiven Finanzergebnis stieg das Quartalsergebnis vor Steuern und Gewinnanteilen im Fremdbesitz (EBT) um 23% auf TEUR 4.024 (Vj. 3.287).

Die Finanz- und Konjunkturkrise hat seit Herbst letzten Jahres auch die Hotellerie erfasst. So ist der RevPAR (Kennziffer aus Auslastung und Preis) in der Hotellerie in Deutschland in den Monaten Januar und Februar 2009 (März liegt noch nicht vor) um 11,3% zum Vorjahr gefallen. (Quelle: STR Global Hotel Survey Germany). In auch für unsere Aktivitäten relevanten Städten wie Düsseldorf (-24%), Frankfurt (-20%), Nürnberg (-13%) oder Köln (-13%) sind zum Teil noch weit größere Einbußen zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund ist die gute Entwicklung im Konzern, mit einem vergleichbaren Plus beim RevPAR von 9,8% (per 02/09), insbesondere auf Marktanteilsgewinne der Marke Motel One zurückzuführen.



## Motel One

Mit den Eröffnungen von Nürnberg City (199 Zimmer) und München City West (121 Zimmer) im August letzten Jahres wuchs das Standortnetz der Marke auf 21 (Vj. 19) Hotels mit 3.114 (Vj. 2.794) Zimmer. Davon befinden sich 16 (Vj. 15) Hotels mit 2.173 (Vj. 2.052) Zimmer im Eigentum der Gruppe.

Die Auslastung stieg um 4,1%-Punkte auf 67,8% (63,7%). Diese positive Entwicklung ist, neben dem guten Anlauf der beiden neuen Hotels, auch darauf zurückzuführen, dass in 2009 die Osterferien in den April fallen und im Vorjahr bereits im März ihre Spuren hinterließen. Für die beiden mit dem Vorjahr vergleichbaren Monate Januar und Februar lag die Auslastung mit 0,5 Punkten nur leicht, jedoch mit einem Plus von 13,2% beim RevPAR deutlich, über dem Niveau des Vorjahres.

Motel One Group	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 03.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	21	19	13	10,5%	46,2%
No. Rooms	3.114	2.794	1.495	11,5%	86,9%
<b>Occupancy</b>	<b>67,8%</b>	<b>63,7%</b>	<b>55,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>15,5%</b>
Rev per Room	61,87 €	55,15 €	50,20 €	12,2%	9,9%
<b>Revenue</b>	<b>11.756</b>	<b>8.774</b>	<b>3.727</b>	<b>34,0%</b>	<b>&gt;100 %</b>
<b>EBITDAR</b>	<b>6.641</b>	<b>4.935</b>	<b>2.010</b>	<b>34,6%</b>	<b>&gt;100 %</b>
in %	56,5%	56,2%	53,9%	0,4%	4,3%
Lease payments	-810	-540	-75	-50,0%	<100%
<b>EBITDA (vor Head Office)</b>	<b>5.831</b>	<b>4.395</b>	<b>1.935</b>	<b>32,7%</b>	<b>&gt;100 %</b>
Head Office Expenses	-1.258	-998	-424	-26,1%	<100%
<b>EBITDA</b>	<b>4.573</b>	<b>3.397</b>	<b>1.511</b>	<b>34,6%</b>	<b>&gt;100 %</b>
Amortisation/Depreciation	-1.838	-1.646	-537	-11,7%	<100%
Interest Expenses	-849	-771	-555	-10,1%	-38,9%
<b>EBT</b>	<b>1.886</b>	<b>980</b>	<b>419</b>	<b>92,5%</b>	<b>&gt;100 %</b>

Der Durchschnittsumsatz pro vermieteten Zimmer (RevPerRoomSold) verbesserte sich zum Vorjahr um 12% auf EUR 61,87 (Vj. 55,15), u.a. aufgrund der Preiserhöhungen (EUR 49) in Folge des UpGrade der ersten Generation. Der Umsatz stieg um 34% zum Vorjahr auf TEUR 11.756 (Vj. 8.774). Das operative Ergebnis EBITDAR kletterte, auf Basis einer zum Vorjahr leicht verbesserten Umsatzrendite von 56,5% (Vj. 56,2%) auf TEUR 6.641 (Vj. 4.935). Bereinigt um die Neueröffnungen lagen sowohl das Umsatzwachstum als auch die EBITDAR Steigerung bei einem Plus von rd. 20%. Nach Fremdmieten und Head Office Kosten stieg das EBITDA um rd. 35% auf TEUR 4.573 (Vj. 3.397) und nach Abschreibungen und Zinsen hat sich das Quartalsergebnis EBT zum Vorjahr mit TEUR 1.886 (Vj. 980) nahezu verdoppelt.

Die Krise wirkt sich bei Motel One derzeit lediglich in einer Verschiebung der Gästestruktur aus. Neben dem Effekt der Osterferien ist hierfür u.a. auch die stark gesunkene Zahl der Besucher aus dem Ausland (Städtereisen) verantwortlich. Die Struktur liegt aktuell bei 74% (Vj. 63%) BUSINESS und lediglich 26% (Vj. 37%) LEISURE, was sich in einem deutlichen gesunkenen Doppelbelegsanteil von derzeit nur 26% (Vj. 35%) bemerkbar macht.



## Resort Hotels

Die Resort Hotels, Hotel Kitzhof in Kitzbühel, Österreich, Sporthotel Achenal in Grassau im Chiemgau und Hotel Schillingshof in den Ammergauer Alpen haben sich in dem für unser Segment schwierig gewordenen Marktumfeld im ersten Quartal 2009 gut behaupten können.

Die Auslastung der Hotels sank zwar um 3%-Punkte auf nun 51% (Vj. 54%), jedoch dank eines um 5,2% über dem Vorjahr liegenden Erlös pro Zimmer von EUR 198 (Vj. 188) fiel das Minus im Umsatz (-2,3%) mit TEUR 4.636 (Vj. 4.745) noch moderat aus. Das operative Ergebnis EBITDAR lag aufgrund einer verbesserten Umsatzrendite von 36,7% (Vj. 36,1%) mit TEUR 1.702 (Vj. 1.715) sogar nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

Resort Hotels	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 03.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	3	3	3	0,0%	0,0%
No. Rooms	507	508	479	-0,2%	6,1%
Rooms available	45.630	46.228	43.110	-1,3%	7,2%
Rooms sold	23.376	25.160	25.793	-7,1%	-2,5%
<b>Occupancy</b>	<b>51,2%</b>	<b>54,4%</b>	<b>59,8%</b>	<b>-5,9%</b>	<b>-9,0%</b>
Rev per Room	198,32 €	188,59 €	158,61 €	5,2%	18,9%
<b>Revenue</b>	<b>4.636</b>	<b>4.745</b>	<b>4.091</b>	<b>-2,3%</b>	<b>16,0%</b>
<b>EBITDAR</b>	<b>1.702</b>	<b>1.715</b>	<b>1.516</b>	<b>-0,8%</b>	<b>13,1%</b>
in %	36,7%	36,1%	37,1%	1,6%	-2,5%
Lease payments	-156	-151	-152	-3,3%	0,7%
<b>EBITDA</b>	<b>1.546</b>	<b>1.564</b>	<b>1.364</b>	<b>-1,2%</b>	<b>14,7%</b>
Depreciation	-615	-622	-371	1,1%	-67,7%
Interest Expenses	-202	-243	-127	16,9%	-91,3%
<b>EBT</b>	<b>729</b>	<b>699</b>	<b>866</b>	<b>4,3%</b>	<b>-19,3%</b>

Nach Fremdmieten, Abschreibungen und Zinsen erwirtschaftete der Geschäftsbereich einen um 4,3% über dem Vorjahr liegenden Quartalgewinn (EBT) von TEUR 729 (Vj. 699). Das nunmehr vollständig renovierte und neu als Mountain Design Resort positionierte Hotel Kitzhof hat, trotz der um rd. 10% schwächeren Wintersaison, sehr maßgeblich zu diesem guten Ergebnis beigetragen.



## **Ausblick**

Das Standortnetz von Motel One wird bis zum Jahresende 2009 um 5 weitere Hotels mit 1.348 Zimmer wachsen. In den Monaten April und Mai werden die beiden TOP Standorte in Leipzig (194 Zimmer) an der Nikolaikirche und München (241 Zimmer) am Sendlinger Tor bereits mit dem weiter entwickelten Zimmerkonzept eröffnet. Im Herbst folgen die Motel One Eröffnungen von Hamburg Airport (250 Zimmer) sowie die beiden Standorte Berlin City Center West (415 Zimmer) in unmittelbarer Nähe zum KaDeWe sowie Berlin Bellevue (248 Zimmer) in unmittelbarer Nähe zum Schloß Bellevue, dem Amtssitz des Bundespräsidenten. Das Motel One München Sendlinger Tor ist eine eigene Immobilienentwicklung der Motel One Real Estate GmbH. Die vier anderen Objekte sind auf Basis langfristiger Verträge von externen Investoren angemietet.

Im Januar dieses Jahres wurde Dieter Müller Mitgründer und CEO von Motel One mit dem begehrten Branchen Award HOTELLIER DES JAHRES vom Deutschen Fachverlag ausgezeichnet. In der Begründung der Jury wurde neben der unternehmerischen Vision, insbesondere die für diese Nische ungewöhnlich hohe Qualität des Konzeptes hervorgehoben. Mit dem Kick Off 2009 mit allen Motel One Managern wurde der Anspruch der Marke als Qualitätsführer der Low Budget Hotellerie verstärkt und gleichzeitig der Startschuss zur Motel One Qualitätsoffensive gegeben. Als wichtigste Themen beinhaltet die Offensive die Anhebung der Standards bei Instandhaltung und Sauberkeit, höhere Qualitäten bei Handtüchern und Bettwäsche sowie eine erhebliche qualitative Erweiterung des Bar- und Snackangebotes in der One Lounge.

Ziel ist es, dass ein Motel One für den Gast immer so wirken muss, als wäre es nicht länger als ein halbes Jahr in Betrieb. Die Qualitäten von Handtüchern mit einer 600 Gramm Frotteeware und der Bettwäsche aus ägyptischer Baumwolle sind auf dem Niveau der Luxushotellerie. Das Spirituosenangebot in der Bar hält dem Angebot der TOP Clubs in jeder Stadt stand und mit dem Sternekoch Alfons Schuhbeck wurden eigene Toastvariationen für die One Lounge entwickelt. Diese Offensive mit Start zum 1.05.2009 wird die Qualitätsführerschaft von Motel One festigen und weiter ausbauen.

Im Hinblick auf die Finanz- und Konjunkturkrise, die im Laufe des Jahres 2009 sicherlich noch heftigere Auswirkungen auf die Branche zeigen wird, erwarten wir für Motel One, dass wir die insgesamt sinkende Nachfrage durch Marktanteilsgewinne weitgehend kompensieren können. Für die Resort Hotels erwarten wir hingegen Einbussen, insbesondere für das zweite Quartal, da hier eine hohe Abhängigkeit von dem Segment der Incentivs, Tagungen und Seminare von Firmen gegeben ist.

Ungeachtet der aktuellen Krise werden wir im Sporthotel Achental, vergleichbar zu Kitzbühel, die Neupositionierung mit einer umfassenden Renovierung und Erweiterung des Hotels sowie dem Bau eines an das Hotel anschließenden 18 Hole Golfplatzes weiter vorantreiben. Die Genehmigungen für den Bau des Golfplatzes liegen bereits vor und die hierzu notwendigen Grundstücke wurden erworben bzw. sind langfristig angepachtet. Der von der Gemeinde Grassau für die Erweiterung des Hotels aufgestellte Bebauungsplan wird wohl Ende April wirksam, so dass darauf aufbauend der Bauantrag gestellt werden kann.

München, im April 2009