



**Bericht zur Ertragsentwicklung im 2. Quartal 2009
One Hotels & Resorts AG**

Konzern

Unter dem Dach der One Hotels & Resorts AG gliedert sich der Konzern unverändert in die zwei Geschäftsbereiche Low Budget Design Hotels unter der Marke Motel One sowie Resort Hotels unter jeweils individuellen Marken. Beide Geschäftsbereiche sind neben dem operativen Betrieb der Hotels auch Immobilien orientiert. Aktuell werden 26 (Vj. 22) Hotels mit einer zum Vorjahr um 23% gestiegenen Kapazität von 4.056 (Vj. 3.302) Zimmern betrieben. Aufgrund des starken Wachstums der Marke Motel One gewinnt dieser Geschäftsbereich innerhalb des Konzerns mit einem Umsatzanteil von aktuell 78% (Vj. 70%) zunehmend an Bedeutung.

Konzern	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 06.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	26	22	18	18,2%	22,2%
No. Rooms	4.056	3.302	2.332	22,8%	41,6%
Revenue	31.634	27.272	14.316	16,0%	90,5%
EBITDAR	15.660	13.448	5.957	16,4%	>100 %
in %	49,5%	49,3%	41,6%	0,4%	18,5%
Lease payments	-2.001	-1.535	-447	-30,4%	<100%
EBITDA (vor Head Office)	13.659	11.913	5.510	14,7%	>100 %
Head Office Expenses	-3.063	-2.517	-1.936	-21,7%	-30,0%
EBITDA	10.596	9.396	3.574	12,8%	>100 %
Amortisation/Depreciation	-4.170	-3.707	-2.107	-12,5%	-76,0%
Interest Income/Expenses	288	969	1.238	-70,3%	-21,7%
EBT	6.715	6.658	2.706	0,8%	>100 %

Der Konzernumsatz stieg im ersten Halbjahr 2009 um 16% zum Vorjahr auf TEUR 31.634 (Vj. 27.272). Das operative Ergebnis verbesserte sich um rd. 13% zum Vorjahr auf ein EBITDA von TEUR 10.596 (Vj. 9.396). Aufgrund höherer Abschreibungen mit TEUR 4.170 (Vj. 3.707) und einem zum Vorjahr, auch aufgrund des niedrigen Zinsniveaus um rd. 70% gesunkenen Zinsergebnis von lediglich noch TEUR 288 (Vj. 969), hat sich das Ergebnis vor Steuern EBT zum Vorjahr nur leicht, auf einen Halbjahresgewinn von TEUR 6.715 (Vj. 6.658) verbessern können.

Die negativen Auswirkungen der Finanz- und Konjunkturkrise auf die Hotellerie haben sich im II. Quartal weiter verstärkt. So ist der RevPAR (Kennziffer aus Auslastung und Preis) im Zeitraum Januar - Mai 2009 (Juni liegt noch nicht vor) in Deutschland um insgesamt 12,7% (Q1 -5,6%) zum Vorjahr eingebrochen. Die größten Einbußen sind in den für uns relevanten Märkten Düsseldorf (-35,3%), Nürnberg (-20,7%), Stuttgart (-16,5%), Berlin (-13,8%) und München (-11,1%) zu verzeichnen. (Quelle: STR Global Hotel Survey Germany). Vor diesem Hintergrund ist die gute Performance im Konzern mit einem vergleichbaren RevPAR Plus von 6% insbesondere auf Marktanteilsgewinne der Marke Motel One zurückzuführen.



Motel One

Im II. Quartal 2009 erfolgten mit Leipzig und München Sendlinger Tor wiederum zwei spektakuläre Neueröffnungen mit exzellenten innerstädtischen Standorten. Das Motel One Leipzig (194 Zimmer) im Herzen der Innenstadt auf historischem Boden direkt gegenüber der Nikolaikirche und das Motel One München Sendlinger Tor (241 Zimmer) eines der größten und gleichzeitig einziges Low Budget Design Hotel innerhalb des Münchner Altstadttrings, werden dazu beitragen die Attraktivität des Standortnetzes noch weiter zu erhöhen.

Mit nunmehr 23 (Vj. 19) Hotels ist die Kapazität um 27% auf 3.549 (Vj. 2.794) Zimmer gewachsen. Mit 17 (Vj. 15) Immobilien mit rd. 2.400 (Vj. 2.052) Zimmer befinden sich rd. 68% der Kapazitäten im Eigentum. 6 (Vj. 4) Hotels mit rd. 1.100 (Vj. 742) Zimmer werden auf Basis langfristiger Mietverträge betrieben. Mit einer zum Vorjahr trotz der Neueröffnungen nahezu unveränderten Auslastung von 68,9% (Vj. 69,1%) stieg der Umsatz um 28% auf TEUR 24.767 (Vj. 19.315) und das operative Ergebnis EBITDA um 25% auf TEUR 9.640 (Vj. 7.739) Nach Abschreibungen und Zinsen stieg das EBT um 40% zum Vorjahr auf einen Halbjahresgewinn vor Steuern von TEUR 3.964 (Vj. 2.824).

Motel One Group	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 06.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	23	19	15	21,1%	26,7%
No. Rooms	3.549	2.794	1.853	27,0%	50,8%
Occupancy	68,9%	69,1%	53,9%	-0,3%	28,1%
Rev per Room	61,04 €	55,61 €	50,26 €	9,8%	10,6%
Revenue	24.767	19.315	7.577	28,2%	>100 %
EBITDAR	13.857	11.072	3.969	25,2%	>100 %
in %	55,9%	57,3%	52,4%	-2,4%	9,4%
Rents	-1.690	-1.228	-147	-37,6%	<100%
EBITDA (vor Head Office)	12.167	9.844	3.822	23,6%	>100 %
Head Office Expenses	-2.527	-2.105	-857	-20,0%	<100%
EBITDA	9.640	7.739	2.965	24,6%	>100 %
Amortisation/Depreciation	-3.920	-3.441	-1.106	-13,9%	<100%
Interest Expenses	-1.756	-1.474	-1.129	-19,1%	-30,6%
EBT	3.964	2.824	730	40,4%	>100 %

Bei den 19 mit dem Vorjahr vergleichbaren Hotels stieg der Umsatz um 10% und das EBITDA um 7%, wobei durchaus unterschiedliche Entwicklungen festzustellen sind. So sank die Auslastung der peripheren Standorte (FirstGen mit 9 Hotels und 740 Zimmern) um 5,3%-Punkte auf lediglich noch rd. 57%, wohingegen die zentralen Standorte (NewGen mit 10 Hotels und 2.054 Zimmern) ihre bereits gute Auslastung des Vorjahres noch um 2%-Punkte auf rd. 74% verbessern konnten. Die sich im Vorquartal bereits abzeichnende Veränderung der Gästestruktur hat sich weiter bestätigt. So liegt diese aktuell bei einem 70%-igen (Vj. 62%) Businessanteil und nur noch bei einem 30%-igen (Vj. 38%) Leisureanteil, was die Doppelzimmer von noch 36% im Vorjahr auf einen Anteil von nunmehr 31% abschmelzen ließ. Die Ursachen sind in einer insgesamt sinkenden Nachfrage und der Kompensation durch Marktanteilsgewinne im Businesssegment zu sehen.

Resort Hotels

Im Gegensatz zu Motel One trifft die Finanz- und Konjunkturkrise den Geschäftsverlauf der Resort Hotels ab dem II. Quartal dieses Jahres sehr empfindlich. Die Auswirkungen der rückläufigen Firmenbudgets im Tagungs- und Seminarbereich sowie das Ausbleiben der Kurzurlauber spiegeln sich in der auf 43% (Vj. 52%) deutlich gesunkenen Auslastungsquote der Hotels wieder. Da wir uns mit unseren drei Resort Hotels nicht an den in der Branche ausgebrochenen Preiskämpfen beteiligen, blieb das Umsatzminus mit rd. 14% auf TEUR 6.867 (Vj. 7.957) noch relativ moderat.

Resort Hotels	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 06.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	3	3	3	0,0%	0,0%
No. Rooms	507	508	479	-0,2%	6,1%
Occupancy	43,0%	52,4%	56,0%	-17,8%	-6,4%
Rev per Room	173,84 €	164,30 €	138,85 €	5,8%	18,3%
Revenue	6.867	7.957	6.739	-13,7%	18,1%
EBITDAR	1.803	2.376	1.982	-24,1%	19,9%
in %	26,3%	29,9%	29,4%	-12,1%	1,5%
Rents	-311	-307	-302	-1,3%	-1,7%
EBITDA	1.492	2.069	1.680	-27,9%	23,2%
Depreciation	-1.227	-1.243	-744	1,3%	-67,1%
Interest Expenses	-332	-488	-242	32,0%	<100%
EBT	-67	338	694	>100 %	-51,3%

Durch den hohen Fixkostenanteil dieser Hotelkategorie fällt jedoch das operative Ergebnis überproportional um 28% auf ein EBITDA von TEUR 1.492 (Vj. 2.069). Nach noch einem Halbjahresgewinn im Vorjahr von TEUR 338 muss nun, nach Abschreibungen von TEUR 1.227 (Vj. 1.243) und Zinsaufwendungen von TEUR 332 (Vj. 488), ein leichter Verlust von TEUR 67 hingenommen werden. Unter Hinzurechnung der Abschreibungen erwirtschaften die Resort Hotels jedoch noch immer einen positiven Deckungsbeitrag zum Cash Flow des Konzerns von TEUR 1.160 (Vj. 1.581).

Leider zeigen die Reservierungsstände der Resort Hotels auch für die kommenden Monate keine Trendwende. Wir haben vielmehr davon auszugehen, dass sich die Nachfrage im MICE Segment noch weiter abschwächen wird. Erst bei einer konjunkturellen Erholung, die wir nicht vor Mitte 2010 sehen, können die Resort Hotels wieder von steigenden Auslastungen ausgehen.



Ausblick

Motel One wird bis zum Jahresende 2009 um drei weitere Hotels mit 913 Zimmern wachsen. Anfang Juli ging bereits das Motel One Hamburg-Airport mit 252 Zimmern in Betrieb. Im 4. Quartal folgen die Eröffnungen von zwei weiteren Hotels in Berlin. Mit dem Motel One Berlin City Center West mit 415 Zimmern in Herzen von Charlottenburg in unmittelbarer Nähe zum KaDeWe sowie mit dem Motel One Berlin Bellevue mit 248 Zimmer in unmittelbarer Nähe zum Schloss Bellevue, dem Amtssitz des Bundespräsidenten, wird das Standortnetz in Berlin auf dann 6 Hotels mit mehr als 1.400 Zimmer erweitert. Diese drei Neueröffnungen werden auf Basis langfristiger Mietverträge mit externen Investoren betrieben.

Im Januar dieses Jahres wurde Dieter Müller, Mitgründer und CEO von Motel One, mit dem begehrten Branchen Award HOTELIER 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. 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 Frotteeaware 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 01.05.2009 wird die Qualitätsführerschaft von Motel One festigen und weiter ausbauen.

Im Hinblick auf die Finanz- und Konjunkturkrise, die die Branchenentwicklung des Geschäftsjahres 2009 auch im zweiten Halbjahr noch deutlich prägen wird, geht die Gesellschaft davon aus, dass die Marke Motel One weiter die insgesamt sinkende Nachfrage durch Marktanteilsgewinne weitgehend kompensieren kann. Im Bereich der Resort Hotels müssen hingegen deutliche Einbußen hingenommen werden und eine Erholung ist hier nicht vor Mitte 2010 zu erwarten. Hier gilt es die in den letzten Jahren erfolgreich aufgebaute Servicequalität durch die notwendige Reduzierung der Kostenstrukturen nicht zu gefährden. Die geplanten Renovierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Sporthotel Achenal werden in einer der Geschäftsentwicklung angepassten und modifizierten Form in mehreren Teilabschnitten realisiert.

München, im Juli 2009