

Bericht zur Ertragsentwicklung im 3. Quartal 2009
One Hotels & Resorts AG
Konzern

Der Konzern gliedert sich 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. Mit drei Neueröffnungen der Marke Motel One in 2009 werden aktuell 27 (Vj. 24) Hotels mit 4.308 (Vj. 3.622) Zimmern betrieben.

Konzern	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 09.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
Motel One	24	21	17	14,3%	23,5%
Resort Hotels	3	3	3	0,0%	0,0%
No. Hotels	27	24	20	12,5%	20,0%
Motel One	3.801	3.114	2.311	22,1%	34,7%
Resort Hotels	507	508	479	-0,2%	6,1%
No. Rooms	4.308	3.622	2.790	18,9%	29,8%
Motel One	40.297	30.842	14.253	30,7%	116,4%
Resort Hotels	9.519	11.541	9.859	-17,5%	17,1%
Sonstige	0	0	0	0,0%	0,0%
Revenue	49.816	42.383	24.112	17,5%	75,8%
Motel One	16.142	12.036	5.639	34,1%	113,4%
Resort Hotels	1.725	2.938	2.390	-41,3%	22,9%
Sonstige	-792	-676	-1.148	17,2%	-41,1%
EBITDA	17.075	14.298	6.881	19,4%	>100 %
Amortisation/Depreciation	-7.143	-5.836	-3.426	-22,4%	-70,3%
Interest Income/Expenses	327	1.000	1.435	-67,3%	-30,3%
EBT (excl. Non-operating results)	10.259	9.462	4.890	8,4%	93,5%
Non-operating results	0	0	28.453	0,0%	<100%
EBT	10.259	9.462	33.343	8,4%	-71,6%

In den beiden Geschäftsbereichen sind sehr unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. So mussten die Resort Hotels im Zuge der Konjunkturkrise insbesondere durch den starken Einbruch im MICE Segment erhebliche Einbußen hinnehmen. Die Marke Motel One konnte hingegen die positive Entwicklung der Vorquartale bestätigen und durch Marktanteilsgewinne die insgesamt sinkende Nachfrage weitgehend kompensieren.

Dank der Fokussierung auf die Marke Motel One stieg der Konzernumsatz in den ersten 9 Monaten des laufenden Geschäftsjahres um insgesamt 18% zum Vorjahr auf 49,8 (Vj. 42,4) Mio. EUR und das operative Ergebnis um 19% auf 17,1 (Vj. 14,3) Mio. EUR. Nach Abschreibungen und Zinsen konnte ein um 8% über dem Vorjahr liegender Gewinn vor Steuern von 10,3 (Vj. 9,5) Mio. EUR realisiert werden.

Motel One

Nach den beiden Eröffnungen der Hotels in Leipzig (194 Zimmer) und München Sendlinger Tor (241 Zimmer) folgte im Juli die Eröffnung des Motel One Hamburg Airport mit 252 Zimmern. Das Hotel befindet sich in unmittelbarer Nähe des Flughafens in Hamburg mit guter Anbindung an die Innenstadt und hoher Visibilität.

Mit nunmehr 24 (Vj. 21) Hotels ist die Kapazität um 22% auf 3.801 Zimmer (Vj. 3.114) gewachsen. 63% dieser Kapazität befindet sich mit 17 (Vj. 16) Hotelimmobilien und rd. 2.400 (Vj. 2.173) Zimmer im Eigentum der Gruppe. 7 Hotels (Vj. 5) mit rd. 1.400 (Vj. 941) Zimmer werden auf Basis langfristiger Mietverträge betrieben.

Motel One Group	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 09.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	24	21	17	14,3%	23,5%
No. Rooms	3.801	3.114	2.311	22,1%	34,7%
Occupancy	69,7%	70,8%	56,1%	-1,1%	13,6%
Rev per Room	61,59 €	55,96 €	52,08 €	10,0%	7,4%
Revenue	40.297	30.842	14.253	30,7%	>100 %
EBITDAR	22.741	17.608	7.585	29,2%	>100 %
in % Rev	56,4%	57,1%	53,2%	-0,7%	3,9%
Lease payments	-2.575	-1.924	-223	-33,8%	<100%
Head Office Expenses	-4.024	-3.648	-1.723	-10,3%	<100%
EBITDA	16.142	12.036	5.639	34,1%	>100 %
Amortisation/Depreciation	-6.761	-5.363	-2.568	-26,1%	<100%
Interest Expenses	-2.639	-2.161	-1.999	-22,1%	-8,1%
EBT	6.742	4.512	1.072	49,4%	>100 %
in % Rev	16,7%	14,6%	7,5%	2,1%	7,1%

Trotz der Neueröffnungen konnte das hohe Auslastungsniveau des Vorjahres mit 69,7% (Vj. 70,8%) nahezu gehalten werden. Auf Basis eines zum Vorjahr um 10% verbesserten Durchschnittserlöses kletterte der Gesamtumsatz der Marke um 31% auf 40,3 (Vj. 30,8) Mio. EUR. Das operative Ergebnis stieg um 34% auf 16,1 (Vj. 12,0) Mio. EUR und das Ergebnis vor Steuern wuchs in dem 9 Monatszeitraum um 49% auf ein EBT von 6,7 (Vj. 4,5) Mio. EUR. Die Umsatzrendite auf Basis EBT verbesserte sich zum Vorjahr auf nunmehr 16,7% (Vj. 14,6%).

Bei den 19 mit dem Vorjahr vergleichbaren Hotels stieg der Umsatz um 9% 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 auf 59% (Vj. 63%), wohingegen die zentralen Standorte (NewGen) mit 10 Hotels und rd. 2.100 Zimmern ihre bereits gute Auslastung des Vorjahres auf rd. 75% (Vj. 74%) verbessern konnten.

RESORT HOTELS

Anders als im Geschäftsbereich Motel One wird der Geschäftsverlauf der Resort Hotels durch die Auswirkungen der Finanz- und Konjunkturkrise erheblich beeinflusst. Die Reduzierung bzw. in vielen Fällen sogar radikale Streichung von Firmenbudgets für Tagungen, Seminare und Incentive Veranstaltungen konnte auch mit Feriengästen und Kurzurlaubern über die Sommermonate nicht kompensiert werden. So fiel die Auslastungsquote der drei Resort Hotels auf nur noch 43% (Vj. 55%). Aufgrund einer stabilen Preispolitik, die sich nicht an den Preiskämpfen der Branche orientiert, fiel das Umsatzminus mit 17,5% auf 9,5 (Vj. 11,5) Mio. EUR noch relativ moderat aus.

Resort Hotels	2009 R	2008 R	2007 R	Abw. 09/08	Abw. 08/07
YTD 09.2009	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	3	3	3	0,0%	0,0%
No. Rooms	507	508	479	-0,2%	6,1%
Occupancy	43,3%	54,6%	58,9%	-20,6%	-7,4%
Rev per Room	158,70 €	151,90 €	127,94 €	4,5%	18,7%
Revenue	9.519	11.541	9.859	-17,5%	17,1%
EBITDAR	2.206	3.414	2.864	-35,4%	19,2%
in %	23,2%	29,6%	29,0%	-6,4%	0,6%
Lease payments	-481	-476	-474	-1,1%	-0,4%
EBITDA	1.725	2.938	2.390	-41,3%	22,9%
Depreciation	-1.847	-1.938	-1.107	4,7%	-75,1%
Interest Expenses	-568	-768	-361	26,0%	<100%
EBT	-690	232	922	<100%	-74,8%
in % Rev	-7,2%	2,0%	9,4%	-9,3%	-7,3%

Durch den hohen Fixkostenanteil dieser Hotelkategorie fällt jedoch das operative Ergebnis überproportional. So war hier in dem Betrachtungszeitraum von 9 Monaten ein Einbruch zum Vorjahr von 41% auf ein EBITDA von nur noch 1,7 (Vj. 2,9) Mio. EUR zu verzeichnen. Nach Abschreibungen und Zinsen wird, nach noch einem Gewinn im Vorjahr von noch 0,2 Mio. EUR, nunmehr ein Verlust von 0,7 Mio. EUR ausgewiesen. Unter Hinzurechnung der Abschreibungen von 1,8 (Vj. 1,9) Mio. EUR leistet der Geschäftsbereich der Resort Hotels mit 1,1 (Vj. 2,2) Mio. EUR dennoch einen positiven Beitrag zum Cash Flow des Konzerns.

Nach wie vor zeigen die Reservierungsstände der Resort Hotels auch für die kommenden Monate keine Trendwende. Für das 4. Quartal ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage im MICE Segment nicht beleben wird. Im Individual Wintergeschäft ist davon auszugehen, dass die Nachfrage aus besonders von der Krise bzw. Wechselkurschwankungen betroffenen Ländern wie England, Spanien oder Russland ebenfalls deutlich einbrechen wird. Eine Erholung in diesem Bereich sehen wir frühestens ab Herbst 2010.

AUSBLICK

Die Performance der Hotellerie (RevPAR) in Deutschland hat sich in den ersten 9 Monaten des Geschäftsjahres 2009 um rd. 14% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres verschlechtert (Quelle: STR Global). Dies bedeutet für die meisten Akteure im Markt Ergebniseinbußen bis zu 50% und in vielen Fällen werden sogar hohe Verluste geschrieben. An diesen Kennziffern wird deutlich wie stark und wie global sich die Finanz- und Konjunkturkrise auf die Hotellerie auswirkt. Die Krise hinterlässt bereits tiefe Spuren auf dem Arbeitsmarkt und schwächt gleichzeitig die Investitionskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Branche.

Die Absicht der neuen Bundesregierung den Mehrwertsteuersatz auf Übernachtungen ab 2010 von derzeit 19% auf 7% zu reduzieren ist vor diesem Hintergrund eine wichtige Weichenstellung und gleichzeitig eine längst überfällige Harmonisierung. In bereits 21 von 27 EU-Mitgliedsstaaten, darunter unsere direkten Nachbarn Frankreich, Belgien, Niederlande, Polen, Tschechien und Österreich, gibt es reduzierte Mehrwertsteuersätze auf Hotelübernachtungen und zum Teil auch auf Restaurantleistungen. Mit der reduzierten Mehrwertsteuer sind sicherlich nicht alle Probleme gemeistert. Die Finanz- und Konjunkturkrise wird vielmehr der Branche auch im vierten Quartal des nun laufenden Jahres und darüber hinaus weit in das Jahr 2010 stark zusetzen. Die höhere Ertragskraft gibt der Branche jedoch die Chance ihre Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, Mitarbeiter zu halten bzw. sogar neu einzustellen und auch den Mut und die Kraft notwendige Investitionen zeitnah durchzuführen.

Motel One wird noch im 4. Quartal 2009 zwei weitere Hotels mit 663 Zimmern in Berlin in Betrieb nehmen. Mit dem Motel One Berlin Urania mit 415 Zimmern, im Herzen von Charlottenburg und 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 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. Ziel von Motel One ist es mit einer Qualitätsoffensive die Qualitätsführerschaft im Segment der Low Budget Hotellerie weiter auszubauen. So ist es unser Anspruch, 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.

Den zusätzlichen Handlungsspielraum der Mehrwertsteuerreduzierung wird Motel One gezielt dazu nutzen, mit der Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter die Servicequalität zu verbessern, das Frühstücksangebot weitgehend auf Bioware umzustellen und mit einem noch strafferen Investitionsprogramm die Renovierung der Hotels in einem kürzeren Rhythmus durchzuführen.

München, im Oktober 2009