

TREUGAST INVESTMENT RANKING

Budget- und Resorhotellerie trotzen der Krise – ArabellaStarwood nicht mehr Triple A

(München, 05. Oktober 2009) Die Krise schlägt in der Hotellerie durch. Vor allem im Luxussegment und im Bereich Geschäftsreisen müssen Hotelgesellschaften Einbußen hinnehmen, obwohl die meisten von ihnen im Jahr 2008 noch eine gute Performance zeigten. Dies sind die ersten Ergebnisse aus dem jetzt erschienenen Treugast Investment Ranking 2009, das heute auf der Münchner Immobilienmesse Expo Real vorgestellt wurde. Gegenüber dem Vorjahr mussten sieben Gesellschaften abgewertet werden - der prominenteste Absteiger heißt dabei ArabellaStarwood: Die Gesellschaft verlor ihre Top-Bewertung AAA, bleibt aber Blue Chip und wird jetzt mit AA eingestuft. Auch Rocco Forte (von A auf BBB) und Golden Tulip (von BBB auf B) fielen ab. Insgesamt sank die Durchschnittsbewertung erheblich - von 2,03 im Vorjahr auf 1,71. Im Jahr 2007 lag die Durchschnittsbewertung noch bei 2,05.

Doch die Krise kennt auch Gewinner: Weniger betroffen zeigt sich die Ferien- und Resorhotellerie. Hostels und Budgethostels können in diesen Zeiten ihre Vorteile voll ausspielen und profitieren zum Teil sogar von der Marktentwicklung. Es werden unvermindert neue Projekte entwickelt und realisiert. So zählt denn auch Motel One zu den drei Unternehmen, die ihr AAA aus dem Vorjahr halten konnten.

Unterdessen hat sich einiges getan auf dem Hotelmarkt: Das Owner-Operator-Modell feiert ein Revival: Auf dem deutschen Markt liegen wieder häufiger Betreiber und Investor in einer Hand. Etlliche Gesellschaften erweiterten ihr Portfolio, indem sie Bestandsimmobilien übernommen haben. Vor allem die Grand City Hotels, Leonardo Hotels und Pentahotels taten sich hier hervor. Hinter den drei Gesellschaften stehen ausländische Investoren. Die Krise macht dabei eines deutlich: Wer ein neues Projekt realisieren und vor allem finanzieren will, muss unbedingt Kenntnis über Markenstärke, Bonität und Betreiberkompetenz besitzen.

Die Ergebnisse des Treugast Investment Ranking 2009 im Einzelnen

Top Drei:

Neben Motel One halten auch Accor und Marriott die Top-Bewertung AAA aus dem Vorjahr – wenn auch bei Marriott nur knapp. Accor glänzte 2008 mit einer starken Performance und begann frühzeitig, sich mit umfassenden Sparpaketen auf die Krise vorzubereiten. Hier kommt der französischen Betreibergesellschaft sicher ihre hohe Produktdiversifikation mit Fokus auf die Segmente Budget und Economy zugute. In Hinblick auf die Markenstrategie fehlt dagegen teilweise eine klare Profilierung auf Grund mehrfacher Konzeptwechsel. Dennoch zählt Accor zu den stärksten Partnern auf dem deutschen Hotelmarkt und bestätigt seinen Blue Chip-Status.

Marriott stellt sich in Deutschland neu auf und gab gegenüber 2007 insgesamt acht Betriebe ab. Die Gesellschaft konnte im vergangenen Jahr sowohl die Average Room Rate (ARR) als auch den REVPAR (Erlös pro Zimmer) deutlich steigern. Neue Häuser sind geplant, darunter drei Courtyard bei Marriott in Bremen, Frankfurt-Süd und München.

Motel One konnte seine Performance noch verbessern, will weiter im In- und Ausland expandieren und eröffnete 2008 Häuser in München sowie in Nürnberg. Die Analysten sehen allerdings das Risiko einer Klumpenbildung, die in Berlin, München und auch in Hamburg drohen könnte. Der Budgetanbieter hat gezielt in gastrelevanten Bereichen die Produktqualität verbessert. Im Geschäftsverlauf 2009 sind die Auswirkungen der Krise nicht spürbar.

Aufsteiger:

Die Winter's Hotel Company, der einzige Aufsteiger in diesem Jahr, kletterte in der Bewertung von BBB auf A. Die Gesellschaft überzeugte durch sehr gute Bilanz- und

Performancezahlen und die durchdachte und schlanke Konzeption. Die erfolgreiche kleine Kette aus Offenbach führt derzeit zwei Häuser in Offenbach und drei in Berlin, ein weiteres Haus in Berlin ist geplant.

Newcomer:

Als Neueinsteiger folgt A&O, der sich nun als zweiter Hostelanbieter neben Meininger erfolgreich platzieren konnten. A&O bietet als Hostel- und Hotelgesellschaft günstige Übernachtungen in zentralen innerstädtischen Lagen.

Auch Pentahotels steigt neu in das Rating ein - hinter der Gesellschaft steckt die finanzstarke Familie Cheng aus Hongkong. Unter der Marke Penta, die erst 2007 wiederbelebt wurde, firmieren derzeit zehn Häuser in Deutschland, eines in England und eines in Shanghai. Alle Häuser sind Konvertierungen, die teils noch umgebaut werden. Das Innendesign stammt dabei von Matteo Thun. Alle Häuser zeigen ein neues Lobbykonzept: Die so genannte pentalounge enthält Elemente wie Spielkonsolen, Kamin, Billardtisch und ist eine Mischung aus Check-In, Bar, Lobby und Restaurant.

Most Wanted Investment Partner Treugast Award

Die Expansion der Steigenberger Hotel Group in Deutschland gewinnt wieder an Fahrt. Durch den neuen Eigentümer Travco Group wird zudem nun auch der Kapitalzufluss für die Steigenberger Hotels AG gestärkt. Der Portfoliozuwachs im vergangenen Jahr, die anstehenden Neuprojekte sowie eine wiederholt konstant hohe Bewertung im Ranking mit Double A - diese Entwicklung würdigt die TreugastT Solutions Group mit dem in diesem Jahr zum fünften Mal verliehenen „Most Wanted Investment Partner Treugast Award“. Die in der internationalen Hotellerie einzigartige Auszeichnung ehrt die Gesellschaft mit dem werthaltigsten Kapazitätswachstum durch Neubauten.

Das Treugast Investment Ranking wird an Hand eines ständig weiterentwickelten spezifischen Verfahrens erstellt, dem ein Katalog aus knapp 200 Kriterien in sechs Kriterienblöcken und 38 Kriteriengruppen zu Grunde liegt und das kontinuierlich gemäß den Anforderungen des Marktes optimiert wird. Die Analysten der Treugast werten die verfügbaren Informationen aus und führen mit Vertretern der Gesellschaften persönliche Managementgespräche. Neben der Bilanz- und Portfolioanalyse stehen auch die strategische Ausrichtung sowie Contracting & Partnership im Fokus der Betrachtung. Eine neunstufige Rating-Tabelle von AAA (hohe Investitionssicherheit) bis C (absolut ungesichert) fasst das Untersuchungsergebnis zusammen.