

## PRESSEINFORMATION

### **Motel One verdrängt Marktführer Accor von der Spitze - Newcomer stürmen das Ranking**

**Das TREUGAST Investment Ranking 2010 untersucht die Performance der 65 wichtigsten Hotelgesellschaften in Deutschland und stellt erstmals über 30 Newcomer vor. Strukturelle Veränderungen auf dem Markt der Hotelbetreiber zeichnen sich immer deutlicher ab.**

**München, 4. Oktober 2010** – Die Krise hatte in vielerlei Hinsicht heilsame Effekte auf die Hotelgruppen, vor allem in der gehobenen Stadthotellerie. Die Gesellschaften waren zum Teil gezwungen, ihre Strukturen auf „Wirtschaftlichkeit“ zu trimmen. Überraschenderweise konnten daher zahlreiche Gesellschaften aufgewertet werden: Budgethotel-Ketten wie B&B Hotels, die Meininger Hotelgruppe (jeweils von A auf AA) oder A&O Hotels & Hostels (von BBB auf A) setzen sich durch. Ebenfalls verbessern konnten sich die beiden stark expandierenden Hotelgesellschaften Grand City Hotels (von A auf AA) und Leonardo Hotels (von BBB auf A) sowie GHotel hotel & living (von BB auf BBB) und Sorat Hotels (B auf BB). Die Durchschnittsbewertung stieg trotz der zahlreichen Aufwertungen nur leicht um 0,05 Punkte auf 1,76 Punkte. Gut 65 % aller Gesellschaften erhielten damit ein Blue Chip-Rating. Im Jahr 2008, also vor der Krise, lag die Bewertung allerdings noch deutlich höher bei 2,03 Punkten.

Auf dem deutschen Hotelbetreibermarkt vollzieht sich schon seit Jahren ein Wandel, der von Jahr zu Jahr an Dynamik gewinnt. Die großen, internationalen Hotelgesellschaften wie Hilton, InterContinental, Marriott oder Rezidor vermeiden in Deutschland weitestgehend das Risiko durch Pachtverträge und wollen fast nur noch auf Basis von Management- und Franchisemodellen expandieren. Da der Pachtvertrag in Deutschland aber immer noch dominiert, haben andere Gesellschaften ihr Geschäftsmodell darauf ausgerichtet, die Häuser zu pachten und sich einer bekannten und für den Standort geeigneten Franchisemarke zu bedienen. Zu diesen Lizenznehmern gehören beispielsweise Foremost Hospitality mit Holiday Inn Express oder die SV Group aus der Schweiz, die in München ein Courtyard by Marriott und das erste Residence Inn betreiben werden. Des Weiteren gibt es Gesellschaften, die in Schieflage geratene Hotels übernehmen, mehr oder weniger modernisieren, über ein Franchisemodell mit einer Marke versehen und wieder neu im Markt positionieren. Allen voran hat Grand City dieses Betreibermodell in den letzten Jahren geprägt und ist mittlerweile mit über 80 Hotels zur zweitgrößten Managementgesellschaft in Deutschland aufgestiegen. Aber auch Gesellschaften wie Event Hotels oder RIMC verfolgen diese Strategie erfolgreich. Mit Hilfe solcher Betriebsgesellschaften wird Franchise in Deutschland offenbar endlich zum Erfolgsmodell.

TREUGAST weist seit Jahren darauf hin, dass neue Gesellschaften vor der Tür stehen und die Markendurchdringung dadurch zunimmt. Die Vielzahl der oftmals zuerst unbemerkt agierenden neuen Gesellschaften überrascht selbst Insider. Daher wird das Investment Ranking ab diesem Jahr um eine neue Rubrik erweitert, in der jährlich neue Gesellschaften vorgestellt werden, die als Betreiber-Partner für erfahrene Projektentwickler in Frage kommen. Gleichzeitig wird auf brandaktuelle Trends auf dem Betreibermarkt eingegangen. Die vorgestellten Hotelgesellschaften sind teilweise schon mit einzelnen Häusern in Deutschland vertreten, haben schon Projekte gezeichnet oder planen den Markteintritt. Darunter befinden sich spanische Hotelunternehmen wie HOTUSA oder HUSA, die größte portugiesische Hotelgruppe Pestana Hotels & Resorts oder der Apartmenthotelspezialist Adina mit seiner australischen Muttergesellschaft Toga Hospitality. TREUGAST gibt einen Ausblick über die strategische Ausrichtung, Expansionspläne und Standortstrategien und bewertet diese. Eine Ratingnote wird allerdings noch nicht vergeben.

In diesem Zusammenhang gewinnt die Kenntnis über die Markenstärke, Bonität, Betreiberkompetenz und Exitfähigkeit immer mehr an Bedeutung. Das TREUGAST Investment Ranking bietet für Investoren und Projektentwickler bereits zum elften Mal einen fundierten Überblick über die Leistungsfähigkeit und die Entwicklung der bedeutenden Hotelgesellschaften in Deutschland und nennt die Gewinner und Verlierer der Branche. Es offenbart aus performance-orientierter Sichtweise Schwächen und mangelnde Innovationskraft, zeigt aber auch die positiven Beispiele im Markt. Das Ranking gilt als das Zuverlässigkeitsbarometer zur Performance-Bewertung der großen Hotelgesellschaften. Es stellt den Betreiber in den Mittelpunkt und ist zukunftsorientiert ausgerichtet.

### **Die Ergebnisse des TREUGAST Investment Ranking Hotellerie Deutschland 2010 im Einzelnen**

#### Top Drei:

**Motel One, Accor** und **Marriott** bestätigen ihre Top-Bewertung AAA aus dem Vorjahr.

Die Münchner Budget-Design Spezialisten verweisen in diesem Jahr Accor und Marriott auf die Plätze – und das zu Recht. Von Krise oder Umsatzeinbrüchen ist bei **Motel One** keine Spur. Mit fünf Neueröffnungen im Jahr 2009 (vier Pacht und ein Eigentumsbetrieb) an Top Standorten in Hamburg, Berlin, München und Leipzig und einer prall gefüllten Pipeline sind bereits heute insgesamt 10.000 Zimmer (Gesamtportfolio) in Deutschland gesichert. Motel One arbeitet zudem weiter an seiner Produktqualität und konnte damit in Zeiten reduzierter Reisebudgets so manchem 3- und 4-Sterne-Mitbewerber Marktanteile abnehmen.

**Accor** verliert zwar in diesem Jahr seine Spitzenposition, behält aber einen sicheren Platz auf dem Treppchen. Die Gesellschaft konnte ihr Franchisegeschäft deutlich ausbauen. Allein dieses Jahr kommen 13 Betriebe der Marken Ibis, Etap und all seasons auf den Markt. Vor allem Letztere scheint als nicht-standardisiertes Produktkonzept bei den Franchisenehmern und sogar für Neubauten anzu-

kommen. Accor wendet sich zukünftig verstärkt Umsatzpachtverträgen zu, zieht aber zur Sicherung von Standorten vorübergehend auch Eigentum (Bridge-Finanzierung) in Betracht.

**Marriott** treibt in Deutschland mit Hilfe strategischen Franchisepartner die Marke Courtyard by Marriott voran. Neueröffnungen in Bremen mit dem Betreiber Baum Unternehmensgruppe oder die sich im Bau befindlichen Double Brand Hotels in München mit der SV Group, neben dem Courtyard mit dem ersten Residence Inn in Europa - ein auf Longstay ausgerichtetes Konzept - zeigen den Weg auf. Ebenfalls neu eingeführt werden soll die Autograph Collection, eine Gruppe individueller, unabhängiger Hotels, denen Marriott seine starke Vermarktungsplattform und die Nutzung seines Kundenbindungsprogramms zur Verfügung stellt (Marriott Rewards). Weitere Renaissance Hotels sind indes nicht geplant.

Aufsteiger:

Unter den Aufsteigern machten die **B&B Hotels** mit ihrem zeitgemäßen Budgethotel-Produkt und ihrem rasanten Expansionstempo in den letzten Jahren Furore. Allein in Deutschland kamen im Jahr 2009 14 Hotels hinzu, so dass die Analysten ein Double A-Rating vergeben konnten. Überzeugen konnte auch die **Meininger Hotelgruppe** durch bestechende Betriebsergebnisse und ihr Hybridprodukt „Urban Travellers Home“, das den Bedürfnissen der „Generation Facebook“ gerecht wird. **Grand City Hotels** wiederum beeindruckten weniger durch ihre Produktqualität als vielmehr durch die Schnelligkeit im Markt und die sehr effiziente Organisations- und Vermarktungsstrukturen. Beide Hotelgruppen konnten ihr Rating von A auf AA verbessern. Von BBB auf A aufgewertet wurden **Leonardo Hotels**, die sich langsam aber sicher von ihrer rein opportunitätsgetriebenen Expansion verabschieden und neue, gefällige Hotelprodukte entwickeln. **A&O Hostels und Hotels** sind nach ihrem Einstieg im letzten Jahr mit BBB in diesem Jahr gleich in den Blue Chip-Status aufgestiegen. Ein einfaches, klares Produktkonzept und Fixpachten an sehr guten Standorten sichern dem Unternehmen gute Ergebnisse und dem Investor stabile Einnahmen. Leicht verbessern von BB auf BBB konnten sich auch **GHOTEL hotel & living** mit einem neuen Haus in Koblenz und einem weiteren Projekt in Würzburg. Auch das Geschäftsmodell von **SORAT** scheint langsam wieder Tritt zu fassen, so dass eine Aufwertung von B auf BB vorgenommen werden konnte.

Newcomer:

Höchster Neueinsteiger unter den Newcomern ist die **Gold Inn Gruppe**. Auf Anhieb erreichte sie ein A-Rating. Die Gesellschaft unter Führung von Aleksej Leunov und mit Beteiligung des Unternehmers Hans Rudolf Wöhrle überzeugt die Analysten mit ihrer neuen Marke DORMERO und mit einem sehr professionellen Unternehmenskonzept als Ausgangsbasis für das weitere Wachstum. Neu bewertet wurden darüber hinaus Gesellschaften wie **AMEDIA Hotels, Consul Hotels, Foremost Hospitality, Star Inn Hotels** und die **Zech Hotel Holding**. Diese Hotelbetreiber agieren vornehmlich im wieder erstarkenden Mittelsegment und sind auf Geschäfts- und Freizeitreisende ausgerichtet. Sie konnten

ein gutes BBB-Rating erreichen, genauso wie der Ferienhaus-Betreiber **Landal GreenParks**, der ebenfalls Einzug in das Ranking hielt.

#### Most Wanted Investment Partner TREUGAST Award

Neben dem Spitzenplatz im Investment Ranking sicherte sich **Motel One** zum zweiten Mal nach 2008 die von der TREUGAST Solutions Group verliehene Auszeichnung „**Most Wanted Investment Partner**“. Die in der internationalen Hotellerie einzigartige Auszeichnung, die zum sechsten Mal von TREUGAST vergeben wird, berücksichtigt neben der Ratingnote insbesondere den werthaltigsten Kapazitätszuwachs durch Neubauten aus dem Vorjahr. Dazu zählen keine Eigentumsbetriebe, sondern meist Pachtbetriebe, die in Zusammenarbeit mit Developern und Investoren entstanden sind. Motel One konnte mit 1.103 gepachteten Zimmern in Leipzig (194), Hamburg (252) und zweimal Berlin (248 und 409 Zimmer) punkten und wird daher mit dem diesjährigen Award geehrt.

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. So wurden dieses Mal die Social Media Aktivitäten mitbewertet. Die Analysten der TREUGAST werten die verfügbaren Informationen aus und führen mit einer Vielzahl von 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.

Die ersten Ergebnisse und einen Ausblick auf die Trends im Investment Ranking werden am Montag, den **4. Oktober 2010, um 14 Uhr im Konferenzraum B21 auf der Messe Expo Real** von Stephan Gerhard, Geschäftsführender Gesellschafter TREUGAST Solutions Group, den Analysten und Senior Consultants Philipp Bessler und Stefan Nungesser, TREUGAST Unternehmensberatungsgesellschaft, präsentiert. Das Investment Ranking wird herausgegeben vom TREUGAST International Institute. Das Institute erstellt ebenfalls jährlich das TREUGAST Trendgutachten Hospitality und den Betriebsvergleich Hotellerie und Gastronomie Deutschland. Die Schutzgebühr für das Investment Ranking beträgt 750 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

Zum vierten Mal erscheint anlässlich der Expo Real auch das **Investment Ranking Austria**, das die TREUGAST Solutions Group in Kooperation mit der Horwath Tourismus Consulting Austria herausgibt. Viele der in Deutschland operierenden Gesellschaften sind auch in Österreich tätig und sind als Partner für Hotelentwicklungen interessant. Zudem werden lokale Betreiber vorgestellt und ebenfalls ein Blick auf neu auftretende Gesellschaften gegeben. Der Marktführer Accor konnte überzeugen, so ein Ergebnis aus dem aktuellen Investment Ranking Austria 2010.

Die Ergebnischarts mit einem Vergleich der letzten drei Jahre sowie alle Auf- und Einsteiger finden Sie in einer separaten Datei anbei.

Die TREUGAST Solutions Group wurde 1985 von Stephan Gerhard als Beratungsunternehmen für Hotellerie, Gastronomie und Touristik gegründet und gilt europaweit als einer der führenden Branchen-Spezialisten. Die Gruppe besitzt neben dem neuen Büro in Italien Standorte in München, Berlin und Shanghai. Das Beratungsunternehmen konzentriert seine wissenschaftliche Tätigkeit im TREUGAST International Institute of Applied Hospitality Sciences. Die American Academy of Hospitality Sciences zeichnete die TREUGAST Solutions Group als erste Beratungsgesellschaft weltweit mit dem Star Diamond Award aus. ([www.TREUGAST.com](http://www.TREUGAST.com))

**Autor**

**TREUGAST Solutions Group**

Stefan Nungesser

Bavariaring 26, 80336 München

Telefon +49 (0)89 62 28 66 10, Telefax +49 (0)89 62 28 66 31

E-Mail: [Stefan.Nungesser@treugast.com](mailto:Stefan.Nungesser@treugast.com)

[www.treugast.com](http://www.treugast.com)

**Pressekontakt**

**Elke Birke Konzept** Text PR

Husumer Straße 3, 20251 Hamburg

Telefon +49-40 46 777 100, Telefax +49-40 46 777 099

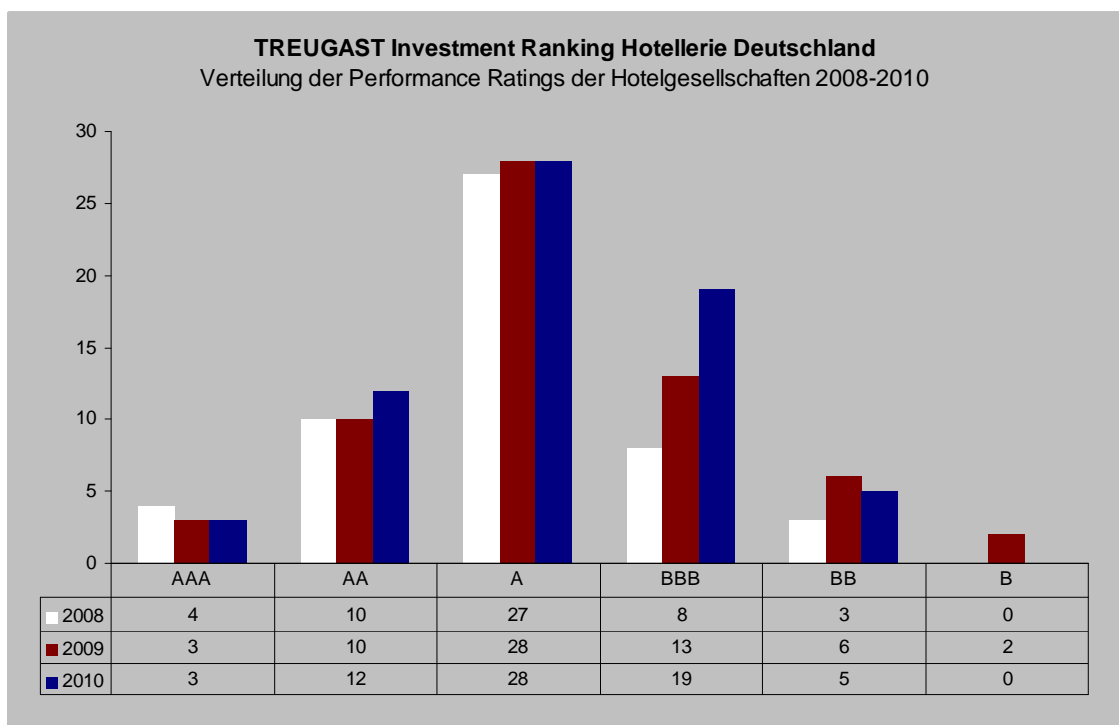
Mobil +49-179 69 45 696, E-Mail [info@elkebirke.de](mailto:info@elkebirke.de)

**Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.**

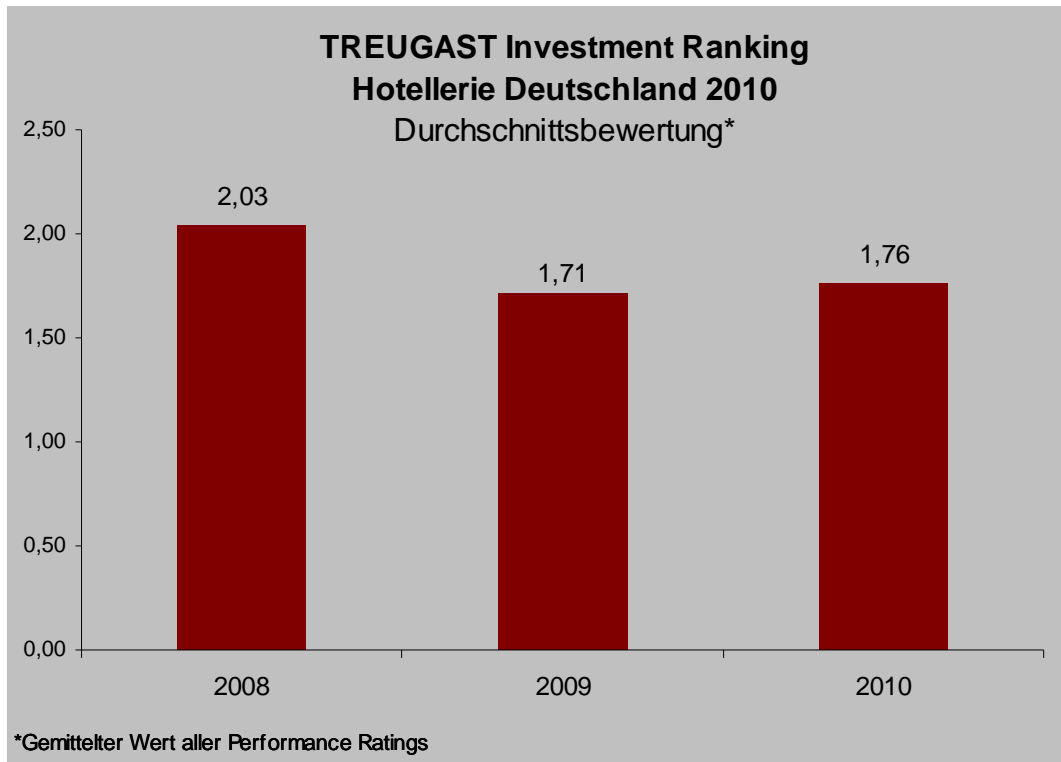
PPRESSEINFORMATION

Motel One verdrängt Marktführer Accor von der Spitze -  
Newcomer stürmen das Ranking

Ergebnischarts TREUGAST Investment Ranking Hotellerie Deutschland 2010



Aufsteiger	2009		2010
B&B Hotels	A	➔	AA
Grand City Hotels	A	➔	AA
Meininger Hotelgruppe	A	➔	AA
A&O Hotels und Hostels	BBB	➔	A
Leonardo Hotels	BBB	➔	A
GHOTEL hotel & living	BB	➔	BBB
SORAT Hotels	B	➔	BB
<b>Einsteiger</b>			
Gold Inn Gruppe		➔	A
AMEDIA Hotels		➔	BBB
Consul Hotels		➔	BBB
Foremost Hospitality		➔	BBB
Günnewig Hotels ( <i>Wiedereinstieg</i> )		➔	BBB
Landal GreenParks		➔	BBB
Seaside Hotels ( <i>Wiedereinstieg</i> )		➔	BBB
Star Inn Hotels		➔	BBB
Zech Hotel Holding		➔	BBB
<b>Aussteiger</b>			
BrownHouse	BB	➔	
Golden Tulip	B	➔	
<b>Absteiger</b>			
-			
<b>Bewertung ausgesetzt</b>			
ArabellaStarwood Hotels & Resorts	AA	➔	ausgesetzt



Quellenangabe jeweils: TREUGAST Solutions Group, Investment Ranking Deutschland 2010

**Autor**

**TREUGAST Solutions Group**

Stefan Nungesser

Bavariaring 26, 80336 München

Telefon +49 (0)89 62 28 66 10, Telefax +49 (0)89 62 28 66 31

E-Mail: [Stefan.Nungesser@treugast.com](mailto:Stefan.Nungesser@treugast.com)

[www.treugast.com](http://www.treugast.com)

**Pressekontakt**

**Elke Birke** Konzept Text PR

Husumer Straße 3, 20251 Hamburg

Telefon +49-40 46 777 100, Telefax +49-40 46 777 099

Mobil +49-179 69 45 696, E-Mail [info@elkebirke.de](mailto:info@elkebirke.de)

**Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.**