

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die PROVENT Hotels GmbH, eine im Jahr 2003 gegründete Hotelbetriebsgesellschaft, ist für potentielle Investoren und strategische Hotelentwickler ein professioneller Partner bei Hotelprojekten in stadtzentralen Lagen von mittelgroßen Städten und zentrumsnahen Lagen von Großstädten mit der bevorzugten Gästezielgruppe des Geschäfts- und Tagungsreisenden im mittleren Preissegment.

Strategischer Partner von PROVENT ist „The Rezidor Hotel Group“, Franchisegeber für den Hotelbrand „Park Inn by Radisson“.

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keinerlei Forschung und Entwicklung

II. Wirtschaftsbericht

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Entwicklung der Branche, Entwicklung des Unternehmens

Auch 2014 war für die deutsche Hotellerie ein erfolgreiches Jahr. Rückblickend kann man feststellen, dass die Belegung um 2,5% gegenüber 2013 stieg, aber auch ein verbesserter Zimmerpreis an vielen Märkten durchgesetzt werden konnte. Damit ist das Jahr 2014 das vierte Jahr in Folge gewesen, in dem eine den RevPAR¹ beeinflussende Steigerungsrate erzielt worden ist. Dieser konnte ein Wachstum von 3,8% verzeichnen.

Noch deutlicher ist die Steigerung in der Midscale Class. Hier kam im RevPAR ein Plus von 6,2% zum Tragen.

	Year to Date Dezember 2014								
	Occ %		ADR		RevPAR		Vergleich zu YTD Dezember 2013 in %		
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	Occ.	ADR	RevPAR
Deutschland	68,6	66,9	95,5	94,3	65,5	63,1	2,5	1,3	3,8
Midscale Class	66,5	64,9	65,2	62,9	43,4	40,83	2,4	3,8	6,2
Upper Midscale Class	67,7	66,4	75,2	74,8	50,9	49,7	2,0	0,5	2,5
Upscale Class	68,0	66,4	92,0	90,8	62,6	60,25	2,5	1,3	3,8
Upper Upscale Class	69,7	67,9	119,4	117,8	83,2	80,0	2,6	1,3	4,0
Luxury Class	69,5	67,5	222,3	215,9	154,5	145,8	3,0	3,0	6,0
3 Sterne Hotels*	66,7	65,6	82,8	81,2	55,3	53,3	1,8	1,9	3,7
4 Sterne Hotels*	66,6	65,4	55,8	87,5	59,0	57,2	1,9	1,2	3,1
4 Sterne Hotels*	71,1	68,8	146,4	144,8	104,1	99,6	3,4	1,1	4,5
<u>Märkte</u>									
Berlin	74,3	72,5	89,3	87,5	66,3	63,5	2,4	2,0	4,5
Bonn / Umgebung	62,7	61,3	99,1	99,1	62,1	60,7	2,3	0,0	2,3
Bremen	63,9	63,2	81,5	81,5	52,1	51,5	1,1	0,0	1,1
Dortmund	62,9	61,1	75,8	74,1	47,7	45,3	3,0	2,3	5,3
Dresden	66,8	63,9	72,1	72,5	48,1	46,3	4,6	-0,6	4,0
Düsseldorf	68,0	64,6	111,8	107,2	76,0	69,3	5,1	4,3	9,6
Essen	59,9	60,1	96,1	94,3	57,6	56,7	-0,2	1,9	1,7
Frankfurt	68,5	68,3	118,7	121,5	81,3	82,9	0,3	-2,3	-2,0
Hamburg	78,9	78,0	106,3	102,1	83,9	79,6	1,2	4,1	5,4
Hannover	58,5	59,3	95,6	92,2	55,9	54,7	-1,4	3,6	2,2
Heidelberg	74,4	71,5	111,4	114,5	82,9	81,8	4,1	-2,7	1,3
Köln	69,5	67,9	100,6	103,4	69,9	70,2	2,3	-2,7	-0,5
Leipzig	69,0	70,0	75,6	72,6	52,2	50,8	-1,4	4,2	2,7
Mannheim	63,5	60,5	79,7	80,0	50,6	48,4	4,9	-0,3	4,6
München	78,0	76,5	125,7	125,3	98,1	95,9	1,9	0,4	2,3
Nürnberg	70,7	69,8	94,8	89,7	67,1	62,7	1,3	5,7	7,0
Rostock	68,6	69,2	92,9	92,8	63,8	64,2	-0,8	0,1	-0,1
Stuttgart	69,7	64,9	98,2	94,3	68,5	61,2	7,3	4,2	11,8
Wiesbaden	65,9	66,5	85,7	84,8	56,5	56,4	-0,9	1,0	0,1

* ca. 75% der Teilnehmer in Deutschland sind mit Sternekategorien klassifiziert

Diese Zahlen enthalten daher nicht alle bei STR Global teilnehmenden Hotels

Quelle: STR Global (weltweit) / STR (Nordamerika Daten) / STR Global and Fairmas (Deutschland)

¹ RevPAR – revenue per available room – Umsatz pro verfügbarem Zimmer

II. 2. Die geschäftliche Entwicklung der PROVENT Hotels GmbH

Ähnlich wie die Entwicklung am deutschen Hotelmarkt, was die vorab aufgezeigten Parameter für 3 und 4-Sterne Hotels betrifft, stellt sich die Lage der von PROVENT betriebenen Hotels dar.

Mit einer Belegung von 70,3% und einer Zimmerdurchschnittsrate von netto € 67,80 konnten wir an die positiven Ergebnisse des Vorjahres anknüpfen.

Durch die äußerst positive Positionierung des Park Inn by Radisson Göttingen konnte der Gesamtumsatz aller Hotelbetriebe um T€ 2.524 auf T€ 16.873 gesteigert werden.

Damit wurden die Budgetziele bei weitem übertroffen.

Die Ertragslage stellt sich trotz der Herausforderungen, die es durch Tarifierhöhungen und eine weitere Kostensteigerung bei Kommissionen gab, gut dar, weil u.a. auch das Rohergebnis um 8,7% im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden konnte.

Die gestiegenen Personalkosten gegenüber 2013 sind nicht nur in den erwähnten Tarifierhöhungen begründet sondern resultieren auch aus dem vollen Betriebsjahr des Göttinger Hauses (Eröffnung Oktober 2013).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegt mit T€ 785,2 weit über dem Betriebsergebnis des Vorjahres (T€ 293,9).

Ein Grund dafür ist auch die erfolgswirksame Erfassung der vereinnahmten Beträge aus der für verfassungswidrig eingestuften Kulturförderabgabe der Stadt Köln (KfA) in Höhe von T€ 383,7 für die Jahre 2010 bis 2012, da auf Grund der Urteile eine Zahlung an die Stadt Köln ausgeschlossen ist.

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Das Anlagevermögen hat wegen durchgeführter Investitionen in den Bestandshotels unter Berücksichtigung der verrechneten Abschreibungen um T€ 37,3 abgenommen. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen der Gesellschaft beträgt 65,8%.

Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 11,6%. Rechnet man dem Eigenkapitalanteil des Sonderpostens für Zulagen und Zuschüsse in das Anlagevermögen noch hinzu, liegt die Eigenkapitalquote bei 29,1%.

Auch die Finanzlage der PROVENT Hotels GmbH kann man als sehr gut bezeichnen.

Die operativ erwirtschafteten liquiden Mittel in Höhe von T€ 668,9 (Vorjahr T€ 828,5) wurden vor allem zur Aufstockung des Anlagevermögens und zur Tilgung von Darlehen genutzt. Neue Darlehen für Investitionen wurden in Höhe von T€ 200,0 aufgenommen während planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 276,3 erfolgten.

Das Unternehmen ist in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen und entsprechende Skonti und Rückvergütungen in Anspruch zu nehmen.

Provent Hotels GmbH, Köln Lagebericht 2014

Die nachstehenden Ergebnisse sind Beweis der positiven Entwicklung im operativen Geschäft.

Nettoumsatz (reine Hotelumsätze)	T€	Vorjahr
Belegung	70,3%	68,2%
Durchschnittsrate	€ 67,80	€ 66,90
RevPAR	€ 47,60	€ 45,60
GOP	T€ 5.487,3	T€ 4.385

Gross operating profit - Differenz zwischen Umsatz und betriebsbedingtem Aufwand

Die einzelnen Hotels können folgende Ergebnisse vorweisen:

Park Inn by Radisson Papenburg:

Das Buchungsaufkommen des Hotels wurde durch die von April bis Oktober in Papenburg veranstaltete Landesgartenschau ebenso positiv beeinflusst wie die erzielte Zimmerdurchschnittsrate.

Letztere konnte durch effizientes Revenuemanagement und gezieltes Yieldmanagement positiv beeinflusst werden.

Die Belegung des Hotels lag bei 73,2%. Die Zimmerdurchschnittsrate konnte gegenüber dem Vorjahr um € 8,80 auf € 76,10 gesteigert werden.

Park Inn by Radisson Dresden:

Eine Umsatzsteigerung von T€ 144 gegenüber Vorjahr resultiert vor allem aus der im Vergleich zum Vorjahr entspannteren Wettersituation, die vor allem das touristische Segment positiv beeinflusst.

Nach wie vor ist Dresden ein ratenschwacher Markt (ARR € 53,50), begründet in den Hotelüberkapazitäten in Dresden und dem dadurch, gerade in belegungsschwachen Monaten, stattfindenden Preiskampf in allen Hotelkategorien.

Park Inn by Radisson Berlin City West:

Der gute Start in das I. Halbjahr 2014 wurde durch eine Havarie aller Gästezimmer in der 1. Etage im Juli beendet. Erst nach umfassender Sanierung dieser Etage konnten die betroffenen Gästezimmer erst im September wieder vermietet werden.

Sofort eingeleitete Kostensenkungsmaßnahmen, die teilweise in Anspruch genommene Betriebsunterbrechungsversicherung und die Solidarität der umliegenden Hotels hatten zur Folge, dass das Hotel in einem einigermaßen akzeptablen wirtschaftlichen Rahmen weitergeführt wurde.

Kurz nach Übergabe der renovierten Etage konnte das Nachfrageverhalten für das Hotel an die gute Phase der ersten sechs Monate anknüpfen.

Park Inn by Radisson Köln City West:

Auch in diesem Geschäftsjahr konnte das Hotel an die Erfolge der Vorjahre anknüpfen. Obwohl das Jahr 2014 ein nicht ganz so starkes Messejahr war, konnte das dadurch fehlende Buchungsvolumen im höherpreisigen Segment durch entsprechende Buchungszuwächse im MICE Segment ausgeglichen, in einigen Monaten übertrag das Nachfrageverhalten sogar die Prognosen.

Das hatte zur Folge, dass zwar das operative Betriebsergebnis T€ 141 unter dem des Vorjahres lag, aber T€ 80 über Budget.

Park Inn by Radisson Göttingen:

Äußerst positiv konnte das neue Hotel in Göttingen am Markt positioniert werden.

Mit einer Belegung von 54,5% und einer Nettodurchschnittsrate von € 77,30 wurden alle Erwartungen an das 1. volle Betriebsjahr übertroffen.

Das Hotel wird in allen wichtigen Geschäftssegmenten gut angenommen. Sowohl der lokale Geschäftsreisende als auch der Tagungsgast bucht das Hotel regelmäßig, demzufolge verfügt das Hotel schon im 1. Jahr über einen hohen Stammgästeanteil.

Mit einem Umsatzplus von T€ 74 zu Budget schloss das Hotel das Geschäftsjahr 2014 ab.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht

PROVENT erwartet im Jahr 2015 einen Gesamtnettoumsatz von € 18,6 Mio.

Wir haben mit dem zukünftigen Park Inn by Radisson Neumarkt (i.d. Oberpfalz) ein weiteres Hotel an PROVENT gebunden. Das Hotel wird am 10. Januar 2016 eröffnet.

Ein weiteres Hotelvorhaben, welches den Standortkriterien von PROVENT entspricht, ist im Gespräch.

Auch zukünftig wird PROVENT strukturell und organisatorisch so aufgestellt sein, dass das jährliche Gesamtbetriebsergebnis aller von PROVENT betriebenen Hotels mindestens 30 Prozent beträgt.

Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend. Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Kundenstamm, Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Es wird weiterhin mit Deposits garantiert, insbesondere bei Messebuchungen, wodurch sich das Liquiditätsrisiko weiter reduziert.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft überwiegend über die Kreditlinie der Hausbank. PROVENT verfügt über ein entsprechendes Debitorenmanagement, es gibt einen Jahresliquiditätsplan, der mit der Hausbank abgestimmt wurde.

Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen sind in den Hotels Dresden und Köln geplant. Das Gesamtinvestment liegt bei ca. T€ 500.

Intuitives Kostenmanagement, gutes Revenuemanagement und die Dienstleistungsbereitschaft unserer Mitarbeiter sind eine gute Basis, unsere Ziele zu erreichen. Die Mitarbeiteranzahl wird sich mit der Anbindung des neuen Hotels in Neumarkt auf etwa 185 erhöhen.

V. 1. Bericht über Chancen und Risiken

Das prognostizierte Wirtschaftswachstum von über 2% wird auch das Hotelgeschäft im Jahr 2015 positiv beeinflussen.

Was PROVENT betrifft, so zeigen die ersten Monate des Jahres 2015, dass wir auch in diesem Jahr die Umsätze steigern werden.

Der nachstehende Quartalsforecast stellt das unter Beweis:

P&L Overview Report

PROFIT & LOSS STATEMENT	Forecast	Last Year	+ / .
Available Rooms	58.140	58.140	
Rooms Occupied	37.248	34.953	2.295
Total Occupancy %	64,1%	60,1%	3,9%
Average Daily Rate	75,6	67,1	8,5
Revenue Per Available Room	48,4	40,3	8,1
Hotel Revenue			
Rooms Revenue	2.814.923	2.344.599	470.324
F&B Revenue	1.183.800	1.136.196	47.604
OOD Revenue	218.676	176.211	42.466

Nicht unerwähnt darf der enorme Kostendruck in allen Bereichen bleiben.

Die Einkaufspreise steigen ebenso wie die Personalausgaben, auch durch die Einführung des Mindestlohnes, der auch für Aushilfen gilt.

Durch die im I. Quartal erzielten höheren Umsätze und die Ergebnisse des vorliegenden Jahresabschlusses besteht kein Liquiditätsrisiko, ebenso durch die uns zur Verfügung gestellten Dispositionslinie unserer Hausbank.

Etwas problematisch stellt sich die Lage des Park Inn by Radisson in Dresden dar.

Die negative Außenwirkung der ausländerfeindlichen Demonstranten in der Landeshauptstadt hat auf das Buchungsverhalten im touristischen Segment negative Auswirkungen.

Alle anderen Hotels verfügen über eine sehr gute Performance und ermöglichen PROVENT über ein weiteres neues Hotelvorhaben zu verhandeln.

V. 2. Risikomanagementziele und –methoden

In jährlichen Planungsrounds und halbjährlichen Managementmeetings in den Hotels vor Ort werden alle Geschäftsaktivitäten auf Chancen und Risiken untersucht und bewertet.

Daraus werden wiederum Ziele abgeleitet, deren Erfüllungsgrad monatlich durch das unternehmenseigene Controlling- und Berichtssystem kontrolliert wird.

Sollte es zu Abweichungen oder Veränderungen der Markt- oder Wettbewerbslage kommen, werden diese durch das Kontrollsystem sofort erfasst und analysiert – und zudem die Entscheidungsträger im Unternehmen umgehend darüber informiert. Dieses Vorgehen erlaubt es, negative Entwicklungen zu erkennen und sofortige Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

VI. Bericht über Zweigniederlassungen

Park Inn by Radisson Papenburg:

Das Hotel profitierte im I. Quartal von der Endfertigung eines weiteren internationalen Kreuzfahrtschiffes und dem dadurch erhöhten Buchungsaufkommen der Reedereimitarbeiter, die in diesen Prozess involviert sind.

Auch das Übernachtungsaufkommen der lokalen Firmen ist stabil und wird sich auch in den kommenden Monaten so fortsetzen.

Park Inn by Radisson Köln City West:

Top Messen im I. Quartal trugen dazu bei, dass eine Zimmerdurchschnittsrate und der RevPAR weit über Budget liegen.

Zudem konnten die budgetierten Umsätze im Segment Tagung und Seminare sowie im Segment lokales Firmengeschäft entsprechend realisiert werden.

Die Ergebnisse des I. Quartals stellen einmal mehr unter Beweis, dass das Hotel auch weiterhin das Flugschiff des Unternehmens sein wird.

Park Inn by Radisson Dresden:

Man darf gespannt sein, mit welchen Gegenmaßnahmen die Stadt Dresden auf das Negativeimage der Stadt der letzten Monate reagiert.

Die durch die Stadt Dresden verabschiedete Kurtaxe ist ein „Eigentor“ der Stadtoberen und wird Einfluss auf das Buchungsverhalten der Städtereisenden haben.

Die im I. Quartal mit Unterstützung des Verpächters durchgeführten Renovierungsmaßnahmen in zwei Gästetagen sollen dazu beitragen, die Attraktivität des Hotels zu steigern und den Kategorienverkauf im Hotel zu positionieren.

Park Inn by Radisson Berlin City West:

Die Strategie des letzten Jahres, das Hotel klar im 3-Sterne-Segment zu positionieren, hat sich gelohnt.

Das Hotel ist gut in den online Portalen positioniert und wird in zunehmenden Maße als Tagungshotel für Kleintagungen wahrgenommen.

Das Hotel wird die Ziele per 31.12. budgetkonform erreichen.

Park Inn by Radisson Göttingen:

Die intensive Aufbauarbeit aller Kerngeschäftsfelder, die für einen erfolgreichen Betrieb des Hotels in Göttingen im vergangenen Jahr geleistet wurde, kommt in diesem Jahr sowohl bei Umsatz als auch bei Ertrag erfolgreich zum Tragen.

Der Umsatz konnte um T€ 277,5 gegenüber dem I. Quartal des Vorjahres gesteigert werden, das GOP-Plus beträgt 254,3.

Insbesondere das Buchungsaufkommen im Segment MICE und die Nachfrage durch die Hannover Messe sind der Grund für diese sehr positive Entwicklung.

Köln, im April 2015

Michael Lachmann
Geschäftsführer