

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die PROVENT Hotels GmbH, eine im Jahr 2003 gegründete Hotelbetriebsgesellschaft und 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 „Radisson 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

Insgesamt entwickelt sich der deutsche Hotelmarkt weiterhin auf hohem Niveau. Die durchschnittliche Belegung der Hotels liegt bei 71,7 %.

Der RevPAR (Zimmerumsatz pro verfügbarem Zimmer) stieg um 2,4 % und wurde vor allem von der steigenden Averagerate (durchschnittliche Zimmerrate) getragen. Die deutschen Top-Städte sind zu einem teuren Terrain geworden und auch die sekundären sowie tertiären Standorte entwickeln sich positiv, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

	Year to Date Dezember 2018								
	Occ %		ADR		RevPAR		Veränderungen ggü. YTD 12/17 in (%)		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	Occ.	ADR	RevPAR
Deutschland	71,7	70,4	103,1	101,3	73,9	72,1	0,7	1,8	2,4
Midscale Class	72,6	73,0	76,2	73,3	55,4	53,5	-0,5	4,0	3,5
Upper Midscale Class	70,4	69,5	87,0	84,1	61,2	58,4	1,3	3,5	4,8
Upscale Class	72,7	71,7	102,8	100,7	74,8	72,2	1,4	2,1	3,6
Upper Upscale Class	72,2	72,1	134,5	133,7	97,1	96,4	0,2	0,6	0,8
Luxury Class	69,4	68,6	246,7	244,2	171,2	167,5	1,2	1,0	2,3
3 Sterne Hotels*	70,0	69,4	87,4	85,1	61,2	59,0	0,9	2,8	3,7
4 Sterne Hotels*	71,3	70,9	100,0	98,1	71,4	69,5	0,6	2,0	2,6
5 Sterne Hotels*	72,3	71,5	164,5	162,8	119,0	116,4	1,2	1,0	2,2
Märkte									
Berlin	78,3	76,6	100,5	96,0	78,7	73,6	2,1	4,7	6,9
Bonn	64,1	63,6	101,0	110,2	64,8	70,1	0,8	-8,4	-7,6
Bremen	67,7	65,4	81,1	78,6	54,9	51,4	3,7	3,1	6,9
Dortmund	64,8	66,7	88,1	85,3	57,1	56,9	-2,9	3,3	0,3
Dresden	70,9	69,8	79,3	76,3	56,2	53,3	1,6	3,9	5,6
Düsseldorf	69,4	70,0	109,5	117,6	76,0	82,4	-0,9	-6,9	-7,8
Essen	62,7	65,4	92,4	93,2	58,0	61,0	-4,1	-0,8	-4,9
Frankfurt	69,4	69,5	119,9	122,8	83,3	85,4	-0,1	-2,4	-2,5
Hamburg	78,8	80,3	117,0	117,8	92,3	94,6	-1,8	-0,7	-2,5
Hannover	64,4	64,9	106,4	104,0	68,5	67,4	-0,8	2,4	1,6
Heidelberg	74,5	76,4	118,3	118,7	88,1	90,7	-2,6	-0,3	-2,9
Köln	74,0	73,2	110,8	117,6	82,0	86,1	1,0	-5,8	-4,8
Leipzig	68,6	70,5	81,2	80,8	55,7	57,0	-2,6	0,5	-2,2
Mannheim	68,6	65,3	89,7	86,2	61,6	56,3	5,1	4,1	9,4
München	75,6	75,5	127,5	122,5	96,4	92,5	0,2	4,1	4,2
Nürnberg	74,0	70,4	106,2	96,0	78,5	67,6	5,1	10,6	16,2
Rostock	75,7	74,3	104,0	99,9	78,6	74,2	1,8	4,1	5,9
Stuttgart	73,2	73,1	109,8	104,6	80,4	76,4	0,2	5,0	5,2
Wiesbaden	66,7	67,8	90,4	85,2	60,3	57,8	-1,6	6,1	4,4

*ca. 75% sind mit Sternekategorien klassifiziert. Diese Zahlen enthalten daher nicht alle bei uns teilnehmenden Hotels /
Quelle: STR Global und Fairmas (Deutschland)

2. Die geschäftliche Entwicklung der PROVENT Hotels GmbH

Das Jahr 2018 stellte für die PROVENT Hotels GmbH eine besondere Herausforderung dar. Durch die fast dreimonatige Schließung des Park Inn by Radisson Köln City West wegen umfangreicher Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ging der Gesamtumsatz des Unternehmens auf 23.199 T€, bereinigt um die Bezuschussung des Verpächters wegen dieser Schließung auf 22.467 T€, zurück.

Allerdings konnten wir, bereinigt um die nicht verfügbaren Zimmer des Hotels in Köln, die Zimmerdurchschnittsrate (VJ 80,78 € zu Act 81,90 €) und den Umsatz pro verfügbarem Zimmer (VJ 54,66 € zu Act 55,20 €) auf Vorjahresniveau halten, trotz der dreimonatigen Schließung des für die Entwicklung dieser Parameter wichtigen Park Inn by Radisson Köln City West.

Der Personalaufwand konnte durch eine gute Vorbereitung auf die Umbauarbeiten um 168 T€ zum Vorjahr gesenkt werden.

Somit betrug das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit **487T€** und stellt sich damit auch in diesem Jahr vergleichsweise gut dar.

Die Vermögenslage der Gesellschaft weist folgende Eckzahlen auf:

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen betrug **68,9 %** und liegt nominal unter Berücksichtigung der verrechneten Abschreibungen bei **6.170 T€**. Die Eigenkapitalquote beträgt im Geschäftsjahr **19,4%**. Rechnet man den Eigenkapital des Sonderpostens für Zuschüsse und Zulagen noch hinzu, liegt dieser Wert bei 43,1 %.

Auch die Finanzlage der Provent Hotels GmbH kann man als sehr gut bezeichnen. Der Cashflow wird von uns gemäß dem Standard DRS21 ermittelt. Die hiernach operativ erwirtschafteten liquiden Mittel in Höhe von **500 T€** wurden von uns teilweise zum Eigeninvestment in die Umbaumaßnahmen des Kölner Hotels und zum anderen zur weiteren Tilgung von Darlehen genutzt. Vor dem Hintergrund des langfristigen Engagements in Köln (bis mindestens 2037) und der damit verbundenen Sicherung einer mittelfristigen Wettbewerbsfähigkeit wurden bei der Sparkasse KölnBonn Darlehen in Höhe von **670 T€** aufgenommen, die ebenfalls während der Baumaßnahmen in das Hotel eingeflossen sind. Die Zuschüsse des Eigentümers der Kölner Immobilie in das Anlagevermögen betragen **544. T€**.

Insgesamt betrug die Investitionssumme in das Anlagevermögen **1.471 T€**.

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

Zum 31.12.2018 wurde der Betrieb des Park Inn by Radisson Köln City West wegen fehlender Bereitschaft des Eigentümers, in die Immobilie zu investieren, eingestellt.

Die einzelnen Hotels können folgende Ergebnisse vorweisen:

Park Inn by Radisson Papenburg:

Zwar konnte unser Hotel in Papenburg seinen ersten Platz am Papenburger Hotelmarkt behaupten, allerdings ging die durchschnittliche Belegung um 3,2 % auf 62,3 % zurück. Das lag vor allem am rückläufigen Buchungsverhalten im Segment Schiffsbau in den ersten Monaten des Jahres sowie an kurzfristigen Stornierungen von Businessgruppen wegen notwendiger Umbaumaßnahmen an der ATP-Teststrecke.

Positiv ist eine Nettoratensteigerung von 3,14 € auf 82,70 € anzumerken.

Park Inn by Radisson Dresden:

Eine RevPAR-Steigerung am Dresdener Hotelmarkt um weitere 5,6 % gegenüber dem Vorjahr lässt auf eine kontinuierliche Erholung bei Belegung und Rate schließen. Unser Dresdner Hotel profitiert auch von dieser Entwicklung und steigert den RevPAR um 4,1 %

Park Inn by Radisson Berlin City West:

Das Hotel in Berlin blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zurück. Die Nettodurchschnittsrate konnte um 4,19 € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Trotz des leider rückläufigen Buchungsverhaltens konnten dank einer effizienten Kostenstruktur die GOP-Ziele per Jahresende erreicht werden.

Wir haben unser Engagement in Berlin per 31. Dezember 2018 beendet. Die Übergabe des Hotels erfolgte vereinbarungsgemäß am 28. Dezember 2018.

Park Inn by Radisson Köln City West:

2018 war für den Kölner Hotelmarkt ein schwieriges Jahr. Der RevPAR am gesamten Markt ging um 4,8 % zurück. Deshalb war die Entscheidung, das Hotel in diesem Jahr für die Modernisierung zu schließen, strategisch richtig gewählt.

Park Inn by Radisson Göttingen:

Das zurückliegende Geschäftsjahr war wieder geprägt von einer anhaltend guten Nachfragesituation in den Kernsegmenten des Hauses.

Die sich Anfang des Jahres abzeichnende positive Entwicklung im Bereich Tagung und Seminare hielt das ganze Jahr über an.

Die Kostenentwicklung entsprach den Erwartungen. In Göttingen können wir auf das erfolgreichste Geschäftsjahr seit Eröffnung des Hauses zurückblicken.

Park Inn by Radisson Neumarkt:

Die Nachfrage aus dem lokalen und regionalen Umfeld hat weiter zugenommen.

Zum Vorjahr konnte ein Umsatzplus von 479 T€ erzielt werden. 59,7 % Belegung und eine Zimmerdurchschnittsrate von netto 84,56 € sind eine gute Basis für eine positive Entwicklung des Hotels.

Nach wie vor arbeiten wir an einer effizienteren Kostenstruktur, auch im Bereich Energiekosten.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Unsere wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren sind:

- RevPAR (Nettoumsatz pro verfügbarem Zimmer)
- Prozentuale operative Betriebskosten vor GOP
- GOP (Gross Operating Profit, operatives Betriebsergebnis vor Pacht, Abschreibungen, Steuern und Umlagen)

Bei der Bewertung der RevPAR-Kennzahlen ziehen wir vor allem die über STRGlobal monatlich für die Midscale Hotellerie veröffentlichten Zahlen heran, bei GOP und operative Kosten werden Vergleichszahlen der Branche ausgewertet, welche über die Treugast Unternehmensberatung München regelmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Ein GOP-Ergebnis von 29,5 % stellt bei unserem Hotelmix, was Standorte und Struktur betrifft, ein vergleichbar gutes Ergebnis dar.

4. Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Betriebsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und das Warenlager gedeckt.

Regelmäßige Meetings mit unserer Hausbank stärken das Vertrauen in unser betriebswirtschaftliches Engagement.

III. Prognosebericht

Provent erwartet für 2019 einen Gesamtumsatz von 22.500 T€, bereinigt um die Umsätze des Berliner Hotels sind das 2.380 T€ mehr als im Vorjahr.

Weitere Hotelvorhaben in Essen und in der Nähe von Frankfurt am Main sind im Gespräch.

Auch zukünftig wird Provent strukturell und organisatorisch so aufgestellt sein, dass das jährliche operative Betriebsergebnis aller von Provent betriebenen Hotels mindestens 30 % beträgt.

Die Liquiditätsslage 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.

Intuitives Kostenmanagement, gutes Revenuemanagement und die Dienstbereitschaft unserer Mitarbeiter sind eine gute Basis, unsere Ziele auch in diesem Jahr zu erreichen, dadurch wird ein GOP von 7.000 T€ erwartet. Neue Mitarbeiter werden nicht benötigt. Auch in diesem Jahr werden wir in Höhe der jährlichen Abschreibungen der vergangenen Jahre in die Hotels investieren. Dies betrifft vor allen Dingen die Hotels in Dresden (Renovierung 2. Etage), Papenburg (Ersatzbeschaffung TV-System und Möblierung) und Köln (Abschluss der in 2018 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen).

V. Chancen- und Risikobericht

Das prognostizierte Wirtschaftswachstum von ca. 2 % wird auch das Hotelgeschäft in diesem Jahr positiv beeinflussen.

Branchenspezifische Risiken

Obwohl die ersten Zahlen des laufenden Jahres eine starke Nachfrage im 3- bis 4-Sterne-Segment signalisieren, hängt die Entwicklung der Hotellerie in Deutschland neben den konjunkturellen Parametern auch von außenpolitischen Signalen ab.

Diese stimmen nachdenklich, insbesondere was die Handelspolitik der USA betrifft.

In zunehmendem Maße fehlt Fachpersonal und allen Bereichen der Hotels. Auch verfügen wir über freie Ausbildungsplätze.

Ertragsorientierte Risiken

Nicht unerwähnt darf der nach wie vor enorme Kostendruck in allen Bereichen bleiben.

Die Einkaufspreise steigen nach wie vor, ebenso wie die Personalausgaben, insbesondere durch die durchschnittliche Tarifierhöhung von 3 %.

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

Alle unsere Hotels verfügen über eine sehr gute Performance und ermöglichen PROVENT, über weitere neue Hotelvorhaben zu verhandeln.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Währungsrisiken bestehen aufgrund der Konzentration auf den deutschen Markt nicht.

Liquiditätsrisiken werden durch die Anforderung von Deposits minimiert.

Bestandsgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen.

Standardrisiken sind durch Versicherungen abgedeckt.

Chancen

Trotz der aufgezeigten Risiken beweisen die Forecastzahlen des ersten Quartals 2019, dass der Hotelmarkt und die Nachfrage in fast allen Segmenten robust und nachhaltig sind. Auch können die Zimmerpreise schrittweise gesteigert werden. Zudem verfügt PROVENT über ein hohes Stammgästepotential und kann sich hinsichtlich des Dienstleistungsanspruches auf eine geringe Mitarbeiterfluktuation stützen, was für die Konstanz der Qualität der angebotenen Leistung von hoher Wichtigkeit ist. Natürlich tragen auch die jährlichen Investitionen in den Hotels dazu bei, diese am Markt weiterhin wettbewerbsfähig zu halten.

Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in einem schwierigen Wettbewerbsumfeld, steigenden Beschaffungspreisen und dem stagnierenden Preisniveau. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Risiken, die insbesondere durch ein weiteres Angebotswachstum an Hotelzimmern am deutschen Markt bestehen, sind wir gut gerüstet. Hohe Flexibilität in allen Bereichen, die Anbindung der Hotels an ein internationales Franchisesystem, die Fachkompetenz aller Mitarbeiter und das schrittweise Wachstum des Unternehmens vor dem Hintergrund finanzieller Stabilität stellt eine gute Grundlage für wirtschaftlichen Erfolg auch in der Zukunft dar.

VI. Risikomanagementziele und -methoden

In jährlichen Planungsrounden 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.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

Park Inn by Radisson Papenburg

Der Schiffsbau in Papenburg und die damit verbundene Übernachtungsnachfrage wächst in diesem Jahr. Walt Disney Imageneering, SAGA-Cruises und AIDA/Carnival sind feste Vertragskunden unseres Hotels. Auch sind Automobilfirmen und deren Zulieferer über Firmenkundenverträge an das Hotel gebunden und zeigen steigendes Nachfrageverhalten.

Park Inn by Radisson Dresden

Wegen der seit Jahren stagnierenden Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen haben wir die Entscheidung getroffen, das Hotel in Kernpositionen durch das Headoffice führen zu lassen.

Wir haben eine weitere Gästezimmeretage renoviert und erhoffen uns davon eine weiterhin steigende Nachfrage zu möglichst höheren Preisen.

Park Inn by Radisson Köln City West

Das Hotel wurde positiv am Markt angenommen.

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, ein wesentlich besseres Messejahr als 2018 und die strategische Ausrichtung des Hotels auf den Business- und Tagungsmarkt werden dazu beitragen, dass das Hotel eine Rate von über 100,00 € netto bei gleichbleibender Belegung erwirtschaften kann.

Park Inn by Radisson Göttingen

Ein weiterhin vom lokalen Übernachtungsaufkommen getragenes Hotelgeschäft kennzeichnet die Situation in Göttingen. Auch die Vorbuchungssituation im Tagungssegment ist stabil.

Das Hotel hat das Ziel, die Marke von 4.000 T€ Umsatz zu überschreiten.

Park Inn by Radisson Neumarkt

Ein weiterer Umsatzzuwachs wird das Hotelgeschäft in Neumarkt weiter stabilisieren. Es konnte ein weiterer Serienbucher mit einem Gesamtvolumen von 2.000 Roomnights akquiriert werden.

Auch das Leisuresegment entwickelt sich durch den Gewinn eines holländischen Touroperators positiv.

Köln, im März 2019

Michael Lachmann
Geschäftsführer